



Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

MEMORANDUM WONEN

December 2013

Inhoud

Inleiding	3
1. Artikel 31 van het Herzien Europees Sociaal Handvest	4
2. Standstill en armoedetoets.....	5
3. Aanbod van sociale woningen in elke gemeente.....	6
4. Wachtlijsten sociale woning	7
5. Huurbemiddeling.....	8
6. Rijkthuurprijzen.....	9
7. Huurwaarborg.....	10
8. Herhuisvesting	11
9. Onwettige uithuiszettingen.....	12

Inleiding

Het Samenwerkingsakkoord van 5 mei 1998 betreffende de bestendiging van het armoedebeloid¹ (artikel 5 §1) omschrijft de opdrachten van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (verder: het Steunpunt), waaronder de volgende: *"Concrete aanbevelingen en voorstellen doen om het beleid en de initiatieven tot voorkoming van bestaansonzekerheid, tot bestrijding van de armoede en tot integratie van de personen in de samenleving te verbeteren"*.

Het Steunpunt heeft in voorliggend memorandum de belangrijkste voorstellen verzameld met betrekking tot de verbetering van de effectiviteit van het recht op een behoorlijke huisvesting voorzien door art. 23 van de Grondwet. Dit memorandum richt zich in het bijzonder tot de Gewesten.

Voor de opmaak van dit memorandum heeft het Steunpunt gewerkt volgens de dialoogmethode, vastgelegd door het samenwerkingsakkoord (artikel 5 §2): organiseren van overleg met de actoren in het werkveld (verenigingen waar armen het woord nemen, OCMW's, beroepskrachten uit verschillende domeinen ...).

Het Steunpunt heeft zich ook gebaseerd op de werkzaamheden die rond deze materie zijn gerealiseerd² evenals op de reflecties die zijn gebeurd tijdens een studiedag met betrekking tot het recht op wonen die werd georganiseerd door het Steunpunt, de Universit  Saint-Louis en de Universiteit Antwerpen³. Voor toekomstige evaluaties van maatregelen of uitwisselingen rond bepaalde aspecten kan aan het Steunpunt – vanuit zijn interfederale en onafhankelijke werking en zijn wettelijke opdracht – steeds gevraagd worden om een bijdrage op dat vlak te leveren.

¹ Samenwerkingsakkoord tussen de federale staat, de Gemeenschappen en de Gewesten betreffende de bestendiging van het armoedebeloid van 5 mei 1998, B.S. van 16 december 1998 en B.S. van 10 juli 1999.

² Alle tweejaarlijkse Verslagen van het Steunpunt zijn raadpleegbaar op zijn site www.armoedebestrijding.be.

³ N. Bernard en B. Hubeau, Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?, Brugge, die Keure, 2013.

1. Artikel 31 van het Herzien Europees Sociaal Handvest

■ Problematiek

Artikel 31 van het Herzien Europees Sociaal Handvest betreft het recht op wonen.

“Teneinde de doeltreffende uitoefening van het recht op huisvesting te waarborgen, verbinden de Partijen zich maatregelen te nemen die erop zijn gericht: de toegang tot adequate huisvesting te bevorderen; dak- en thuisloosheid te voorkomen en te verminderen teneinde het geleidelijk uit te bannen; de kosten voor huisvesting binnen het bereik te brengen van een ieder die niet over voldoende middelen beschikt.”

België heeft het Handvest geratificeerd in 2004, maar heeft toen de bepaling betreffende het recht op wonen niet aanvaard (voor een ratificatie van het Handvest, is het niet nodig om met alle artikels akkoord te gaan) vermits “Het is niet zeker of de huidige wetgeving in België- ondanks initiatieven op het vlak van woonzekerheid voldoende het recht op huisvesting waarborgt zoals dit in dit artikel wordt omschreven. De ratificatie ervan lijkt in de huidige stand van zaken dan ook niet aangewezen maar kan in een later stadium misschien wel worden doorgevoerd.” (memorie van toelichting wetsontwerp houdende instemming met het Herzien Europees Sociaal Handvest, Belgische Senaat, 2-838/1).

Tien jaar later blijft de toestand zorgwekkend ten aanzien van het recht op een behoorlijke huisvesting ondanks interessante wettelijke initiatieven die tussentijds genomen zijn. Sommigen blijven dan ook terughoudend om het artikel 31 te aanvaarden. Zij zijn van mening dat heden de middelen ontbreken om de effectiviteit van het recht op een behoorlijke huisvesting te verbeteren. Zij vrezen dan ook dat collectieve klachten tegen België zouden worden ingediend. Maar het Europees Comité van Sociale Rechten preciseert hoe artikel 31 moet geïnterpreteerd worden: *“De Staten moeten de nodige juridische en praktische maatregelen nemen die aansluiten bij de doelstelling om het recht op huisvesting doelmatig te beschermen. Ze kunnen tot op zeker hoogte zelf oordelen over wat moet gebeuren om de naleving van het Handvest te garanderen, vooral waar het gaat om het vinden van een evenwicht tussen het algemene belang en het belang van een specifieke groep en om het maken van keuzes voor het prioritair inzetten van middelen.”*⁴

De aanvaarding van het artikel 31 zou een krachtig signaal zijn aan de bevolking en in het bijzonder aan mensen met een slechte huisvesting of zonder huisvesting; het zou het engagement van België tonen om vooruitgang te boeken in een betere effectiviteit van het recht op wonen. De aanvaarding van het artikel 31 zou ook voor de overheid die in dit domein voortgang wenst te maken, een bijkomend instrument geven om de vraag van het recht op wonen in het debat en de politieke actie in te brengen.

■ Voorstel

Artikel 31 van het Herzien Europees Sociaal Handvest aanvaarden.

■ Wie is bevoegd?

Het initiatief is aan de Gewesten, vermits zij bevoegd zijn voor deze materie. Wanneer de drie gewestministers bevoegd voor wonen hebben ingestemd, zou België de Secretaris-Generaal van de Raad van Europa ter kennis kunnen brengen dat zij het artikel 31 aanvaardt.

De procedure voorziet geen goedkeuring door de parlementen vermits België het Herzien Europees Sociaal Handvest in zijn globaliteit heeft geratificeerd, zelfs indien zij niet alle artikels heeft aanvaard.

⁴ Uittreksel van het besluit van 5 juni 2008 van Europees Comité van Sociale Rechten inzake collectieve klachten ingediend door de Internationale Beweging ATD Vierde Wereld tegen Frankrijk nr. 33/2006 en door de Europese federatie van nationale organisaties die met dak- en thuislozen werken (FEANTSA) tegen Frankrijk nr. 39/2006.

2. Standstill en armoedetoets

■ Problematiek

- Artikel 23 van de Grondwet erkent het recht op wonen, maar het maakt er geen subjectief recht voor de burgers van. Toch veronderstelt deze bepaling dat het standstill-principe gerespecteerd wordt. De Staten zijn eraan gehouden om vooruitgang te boeken inzake de sociale en economische rechten, inclusief het recht op wonen. Indien met standstill-principe zelf die vooruitgang niet wordt gerealiseerd, laat het in elk geval toe om te vermijden dat er een achteruitgang van het beschermingsniveau is. Het standstill-principe is een algemeen rechtsbeginsel waarbij het bestaande beschermingsniveau steeds behouden moet blijven of verbeteren, behalve indien dringende maatregelen moeten worden genomen of redenen van algemeen belang het rechtvaardigen. Dit principe laat dus toe om, in een bepaalde mate, te garanderen dat de bescherming die door het recht op wonen wordt voorzien niet vermindert. Het gaat om een juridische evaluatie. De Raad van State neemt dit principe in overweging telkens deze van toepassing is op een tekst die haar is voorgelegd ter advies.
- Daarnaast zijn er momenteel bij de verschillende overheden initiatieven aan de gang voor de invoering van een armoedetoets. Het gaat hier eveneens om een *ex ante* evaluatie van initiatieven op wetgevend vlak, maar waarbij eerder de mogelijke impact wordt ingeschat met betrekking tot de verschillende doelgroepen. In Vlaanderen is ondertussen een procedure hieromtrent uitgewerkt en is de armoedetoets reeds operationeel. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een studie uitgevoerd over de mogelijkheden en wenselijke vorm van een armoedetoets. Ook in het Waalse Gewest bestaat interesse voor een dergelijk instrument.
- De vraag stelt zich hoe deze mechanismen en instrumenten kunnen worden versterkt, om te vermijden dat er een achteruitgang is van het beschermingsniveau op het vlak van wonen.

■ Voorstel

Op een optimale manier gebruik maken van de bestaande instrumenten: standstill-principe en armoedetoets.

Onderzoeken welke instanties deze mechanismen kunnen versterken met betrekking tot wonen (bijvoorbeeld Vlaamse Woonraad, Conseil supérieur du logement, Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

■ Wie is bevoegd?

De gewesten

3. Aanbod van sociale woningen in elke gemeente*

■ Problematiek

In vergelijking met haar Europese buurlanden, heeft België een laag aandeel publieke woningen in verhouding met het aantal huishoudens. Er zijn, bijvoorbeeld, slechts 5,44 % sociale woningen in Vlaanderen, 6,63 % in Wallonië en 7,58 % in Brussel⁵.

Wallonië heeft zich tot doel gesteld om op lange termijn 20 % woningen met een 'geconventioneerde' huur op het geheel van zijn landsgedeelte te realiseren⁶. Momenteel worden de gemeenten verplicht om een aandeel van 10 % publieke woningen te realiseren op hun grondgebied⁷. Wanneer ze aan deze verplichting niet voldoen zal de gemeente financieel gesanctioneerd worden ten bedrage van 10.000 euro per jaar per ontbrekende woning⁸.

Vlaanderen voorziet om tegen 2023 het bestaande sociaal woningaanbod uit te breiden met 65.610 eenheden, waarvan 43.440 sociale huurwoningen, 21.170 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels. Hiertoe is een budgettaire enveloppe decretaal vastgelegd. Eén van de maatregelen om dit te bereiken is het feit dat de bouwpromotoren worden verplicht om tussen 10 à 20 % van hun immobiliënproject te reserveren voor sociale woningbouw wanneer een project een bepaald aantal eenheden overschrijdt. Deze regeling werd door het Europees Hof van Justitie goedgekeurd⁹. Iedere gemeente dient een minimum van 9 % woningen met sociaal objectief te bereiken.

In Brussel is er momenteel geen verplichting van een minimum aantal woningen per gemeente maar de Brusselse regering heeft zich als doelstelling voorgenomen om tegen 2020 het aantal huurwoningen te verhogen met 6000 woningen per jaar waarvan 20 % zou moeten worden gebouwd en voorzien door de publieke sector.¹⁰

■ Voorstel

Verhogen van het aantal woongelegenheden met een gereguleerde huur (sociale woningen, woningen die ter beschikking worden gesteld door een sociaal verhuurkantoor, woongelegenheden in het kader van 'Community Land Trust', ...). Iedere gemeente stimuleren om een minimum sociale woningen te bouwen (of tenminste bij te dragen tot de inspanning om deze woningen te realiseren). Erover waken dat deze woningen aangepast zijn aan de diversiteit aan gezinssituaties van de aanvragers.

Voor wat betreft de lege publieke woningen, moet er **de mogelijkheid voorzien worden om dergelijke woningen tijdelijk te gebruiken**, zoals dit bijvoorbeeld het geval was in Châtelet waar gezinnen, die wachtten op een sociale woning, gebouwen hebben gebruikt van het 'Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie', in het kader van een overeenkomst van 'occupation précaire'¹¹.

■ Wie is bevoegd?

Gewestelijke en gemeentelijke overheden

* Deze tekst werd geactualiseerd naar aanleiding van de publicatie in het Staatsblad van het Besluit van de Waalse Regering van 12 december 2013 betreffende de financiële sancties bedoeld in de artikelen 188 en 190 van de Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

⁵ Bron: [website van FOD Economie](#)

⁶ Déclaration de politique régionale wallonne 2009-2014.

⁷ Artikel 2 §1^{er} 1° van het Besluit van de Waalse Regering van 12 december 2013 betreffende de financiële sancties bedoeld in de artikelen 188 en 190 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

⁸ Artikel 3 van het Besluit van de Waalse Regering van 12 december 2013 betreffende de financiële sancties bedoeld in de artikelen 188 en 190 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

⁹ EHvJ, 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, §69.

¹⁰ Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling.

¹¹ Expérience Pilote 'Bouffioulx', Rapport final, Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, Comme Chez Nous, Relogeas, Solidarités Nouvelles, 2013, onuitgegeven.

4. Wachtlijsten sociale woning

■ Problematiek

Op het vlak van sociale huisvesting bestaat er in principe al een resultaatsverbintenis. Als iemand voldoet aan een aantal criteria, heeft hij/zij recht om een sociale woning te krijgen. Het probleem is evenwel dat er lange wachtlijsten zijn waarop een aanvrager jaren kan staan vooraleer een woning te verkrijgen. Hoewel er dus in theorie een resultaatsverbintenis bestaat, is deze vaak genoeg in de praktijk onbestaand gezien geen enkele termijn aan de huisvestingsmaatschappijen wordt opgelegd om aan hun verplichtingen te voldoen.

In Vlaanderen bestaat wel een huurpremie voor mensen die vijf jaar op een wachtlijst staan (via een wijziging van het besluit zal dit naar 4 jaar gebracht worden) en voldoen aan strenge inkomensvoorwaarden. Deze premie bedraagt maximaal 120 euro en wordt met 20 euro per persoon ten laste verhoogd. In Brussel bestaat er nog geen dergelijke maatregel. In Wallonië zal er, vanaf het einde van het jaar, een toelage toegekend worden op basis van punten.

In Vlaanderen, waren er eind 2012, 107.351 unieke kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappijen¹². In Wallonië, op 31 december 2012 stonden er 37.983 kandidaat-huurders op de wachtlijst¹³. In het Brusselse Gewest, op 1 januari 2012 waren 38.928 huishoudens op de wachtlijst ingeschreven, wat ongeveer evenveel is als het aantal sociale woningen in 2011 (39.313 woningen waarvan er 35.477 bezet waren)¹⁴.

■ Voorstel

Een maximumtermijn voorzien waarbinnen een kandidaat-huurder een woning toegewezen moet krijgen. Als deze maximumtermijn overschreden wordt, dient de kandidaat-huurder een huurpremie te krijgen die hem/haar helpt om het verschil in huur te compenseren. De invoering van de huurpremie in Vlaanderen is een interessante eerste stap, maar blijft op twee vlakken te beperkt: enerzijds moet men eerst 5 jaar op de wachtlijst staan (dit zou wel verlaagd worden naar 4 jaar) en anderzijds kan men er maar van genieten op voorwaarde van een heel laag inkomen.

Het voorzien van huurpremies voor mensen aan wie geen woning werd aangeboden binnen de voorziene periode, mag geen excuus zijn om het sociale woningpark niet verder uit te breiden. **Voor elke toegekende huurpremie zou er in principe een extra investering in sociale woningbouw moeten komen, opdat het tekort aan sociale woningen wordt aangepakt** (zie ook fiche 2).

Vereenvoudigen van de administratieve stappen voor de aanvraag van een sociale woning en de hernieuwing van die vraag. Niet iedere huurder die woonbehoefte heeft, schrijft zich immers in als kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning of blijft ingeschreven na de jaarlijkse actualisatie.

■ Wie is bevoegd?

De gewesten

¹² Bron: VRIND 2013, p. 300.

¹³ Bron: Société wallonne du logement (2013), [Rapport d'activités 2012](#), p. 15 en 68.

¹⁴ Bron: Observatorium voor gezondheid en welzijn van Brussel-Hoofdstad, Armoedebarmeter 2013, p. 65-66.

5. Huurbemiddeling¹⁵

▪ Problematiek

De meest kwetsbare personen (financieel, psychologisch, sociaal,...) hebben moeilijk toegang tot justitie. Wanneer zij te maken hebben met een probleem met de verhuurder, zullen zij de - voor hen moeilijke - stap niet zetten om zich tot een rechter te wenden. Wanneer zij gedaagd worden voor een rechter, kunnen zij zich niet altijd laten bijstaan en vertegenwoordigen door een advocaat. Zelfs het perspectief van (facultatieve) bemiddeling voor de vrederechter is complex voor mensen in armoede die angst hebben van justitie en er niet altijd meer in geloven.

Om een antwoord te geven op dit probleem, hebben de paritaire huurcommissies, die in de jaren 2000 zijn opgericht, bemiddelingsdiensten voorgesteld¹⁶.

▪ Voorstel

Oprichting van paritaire huurcommissies toegankelijk voor ieder persoon (dit betekent niet dat elke gemeente zelf moet beschikken over een paritaire huurcommissie, het kan ook op een intergemeentelijk niveau georganiseerd zijn). **Aan deze commissies de opdracht geven om huurbemiddeling te organiseren om een geschil tussen een verhuurder en huurder op te lossen.** Partijen moeten de mogelijkheid hebben (en niet verplicht worden) om te vragen om hun geschil op te lossen via bemiddeling. Opgericht op lokaal niveau en in gelijke mate samengesteld uit vertegenwoordigers van huurders en eigenaars bieden zij een beter kader voor een dialoog tussen partijen die zich in een conflict bevinden. Bovendien zou het niet nodig zijn om bijgestaan te worden door een advocaat. Hun toegang zou ook gratis moeten zijn om te voorkomen dat er een financiële barrière zou zijn bij hun gebruik.

▪ Wie is bevoegd?

De gewesten

¹⁵ Het Steunpunt heeft in 2004 reeds een overleg georganiseerd over dit thema. De neerslag van dit overleg is opgenomen in een [nota, gepubliceerd op de website van het Steunpunt](#).

¹⁶ Het gaat om een pilootproject in drie steden van het land (Gent, Brussel en Charleroi). Er werden bemoedigende resultaten bereikt met betrekking tot bemiddeling.

6. Richthuurprijzen

▪ Problematiek

Bij het afsluiten of verlengen van een huurcontract is de verhuurder vrij om de hoogte van de huurprijs te bepalen. In sommige gevallen is de huur niet in verhouding met de kwaliteit van de woning en vaak in die hoedanigheid aan mensen in armoede verhuurd. De huurders beschikken niet over de nodige informatie om de verhouding tussen de huur en de kwaliteit van het gehuurde goed te evalueren. Zij hebben de mogelijkheid niet om de huur te doen verminderen wanneer deze niet evenredig is met de kwaliteit. Er bestaan initiatieven om tabellen met richthuurprijzen op te maken en te publiceren. In Vlaanderen zijn de richthuurprijzen gebaseerd op de huurprijzen van geregistreerde huurcontracten (deze houden echter geen rekening met gebreken of een slechte kwaliteit van de woning). In Brussel is ook een oefening gemaakt, maar deze richthuurprijzen zijn nog niet gepubliceerd. In Wallonië bestaat er geen enkel initiatief in deze zin.

▪ Voorstel

Aan paritaire huurcommissies¹⁷ de opdracht geven om tabellen met richthuurprijzen op te stellen en te publiceren (rekening houdend met de kwaliteit van de woningen). Dit zou huurders en verhuurders toelaten om bij het afsluiten van een huurcontract, de gemiddelde huurprijs te kennen in relatie met de kwaliteit van het goed dat verhuurd wordt. Bij overschrijding van het bedrag van de gemiddelde huur, moet de huurder of de toekomstige huurder zich wenden tot de paritaire huurcommissie die zal trachten te bemiddelen tussen de partijen (zie fiche 4). Dit voorstel beoogt een beter evenwicht tussen de huur en de kwaliteit van de woning maar het lost het probleem van de hoogte van de huurprijzen, die talrijke mensen verhindert om toegang te hebben tot een woning of die te behouden, niet op.

▪ Wie is bevoegd?

De gewesten

¹⁷ Midden jaren 2000 werd er reeds een pilootproject in die zin uitgevoerd in 3 Belgische steden.

7. Huurwaarborg

■ Problematiek

Bij het zoeken van een huurwoning is de huurwaarborg vaak een belangrijk element. Het bijeenbrengen van deze waarborg is voor heel wat kandidaat-huurders een moeilijke opgave, en kan een werkelijke drempel betekenen in de toegang tot de huisvestingsmarkt.¹⁸

Om deze problemen op te lossen heeft de wetgever in 2007 veranderingen aan de wetgeving inzake de huurwaarborg aangebracht, zoals de beperking van de waarborg tot twee maanden huur (in het geval van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder), de mogelijkheid om de waarborg samen te stellen met maandelijkse betalingen via een bankwaarborg, alsook het gebruik van een neutraal formulier die de oorsprong van de waarborg niet vermeldt. De wet zou moeten worden geëvalueerd maar de werkzaamheden van de werkgroep, die hiervoor was aangeduid, werden gestopt als gevolg van de val van de vorige federale regering.

Op het terrein blijven de problemen bestaan. Het recht om gebruik te maken van een bankwaarborg wordt nauwelijks toegepast omdat de banken op allerlei manieren de huurders afraden om er gebruik van te maken (door hoge dossierkosten aan te rekenen of door bijkomende voorwaarden op te leggen).

In veel gevallen doet men beroep op een andere waarborgvorm zoals een waarborg in cash (wat onwettig is) of een waarborg in de vorm van een levensverzekeringsproduct.

En omwille van het feit dat het neutraal formulier niet wordt gebruikt, hebben verschillende huurders het moeilijk om een woning te verkrijgen omdat ze door het OCMW bij de samenstelling van de waarborg geholpen worden.

■ Voorstel

Het oprichten van een centraal huurwaarborgfonds voor alle huurders blijft voor heel wat actoren het beste systeem om de huurwaarborg te regelen¹⁹. Het idee is al aan bod gekomen in bepaalde wetsvoorstellen en wordt zelfs vermeld in de Brusselse en Waalse regeerakkoorden 2009-2014, maar werd nog niet geconcretiseerd.

Op korte termijn vragen we aan de federale wetgever **om de nodige maatregelen te nemen met betrekking tot de toepassing van de wet**, zodat de achterpoortjes om deze wet te omzeilen worden gesloten.

■ Wie is bevoegd?

De gewesten

¹⁸ Zie het persbericht van 26 mei 2011,

<http://www.armoedebestrijding.be/publications/perconf%20huurwaarborg/PB%20huurwaarborg.pdf>

¹⁹ Zie het Verslag 2008-2009 van Steunpunt Armoedebestrijding, p. 29 e.v.

8. Herhuisvesting

■ Problematiek

Mensen die op het terrein actief zijn hebben ons talrijke signalen gegeven dat er huurders slachtoffer zijn van uithuiszettingen ten gevolge van een besluit van de burgemeester waarbij hun woning onbewoonbaar of ongezond wordt verklaard²⁰. Op dit ogenblik beschikken we echter niet over precieze gegevens om het fenomeen te kunnen becijferen.

In Wallonië rust er een verplichting tot herhuisvesting op de burgemeester en de 'Société wallonne du logement' (SWL) in geval van uithuiszetting wegens een niet-conform met de gezondheids- en veiligheidsnormen verklaarde woning volgens de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen²¹ (deze verplichting geldt niet wanneer de burgemeester zijn besluit neemt op basis van de nieuwe gemeentewet). De Code roept de burgemeester op om een oplossing voor herhuisvesting te vinden binnen het aanbod van bepaalde types van beschikbare woningen op het grondgebied van zijn gemeente. Geen sanctie is echter voorzien wanneer de burgemeester de bepaling van de code niet eerbiedigt. Is in de gemeente geen woning beschikbaar, dan moet de SWL voor herhuisvesting zorgen. Zij is echter enkel verplicht om oplossingen te zoeken op een ruimer grondgebied en, in voorkomend geval, op de private huurmarkt. Er bestaat dus geen garantie op herhuisvesting.

In Brussel voorziet de nieuwe Huisvestingscode dat in geval van uithuiszetting wegens onbewoonbaarheid, eerst de burgemeester en vervolgens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moeten controleren of een woning beschikbaar is op de publieke huurmarkt. De huurder die is ontzet uit zijn woning krijgt voorrang in de toekenning van een openbare huisvesting. Bovendien bestaat er een Fonds dat gespijsd wordt met administratieve boetes ten laste van de eigenaars die in gebreke blijven. Dit Fonds zal de huurder helpen bij de nieuwe huur en installatie-en verhuiskosten²².

In Vlaanderen heeft de burgemeester een verplichting tot herhuisvesting. De burgemeester die een persoon heeft moeten herhuisvesten na een onbewoonbaarheidsverklaring, kan volgens de Wooncode de kosten die dat met zich heeft meegebracht terugvorderen bij de nalatige eigenaar²³. Deze decretale bepaling vond echter weinig toepassing. Daarom zijn nu experimenten gestart waarbij de gemeente ter uitvoering van deze bepaling een overeenkomst kan sluiten met het Gewest zodat deze de kosten van de herhuisvesting bij de nalatige eigenaar kan terugvorderen. Deze experimenten dienen nog geëvalueerd te worden.

■ Voorstel

Van herhuisvesting ten gevolge van een uitzetting wegens onbewoonbaarheid een ware resultaatsverbintenis maken.

Het aanbod van publieke huisvesting verhogen (voorzien in een contingent van woningen waarin de burgemeester bij voorrang personen kan herhuisvesten die ten gevolge van een onbewoonbaarheidsverklaring zonder woonst zitten). Bij gebrek aan een aanbod van publieke woningen, voorzien in huurtoelagen om de uitgezette personen te herhuisvesten op de private huurmarkt (op voorwaarde dat, parallel, investeringen worden gedaan voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen).

De toepassing van de bepalingen die in de drie Gewesten genomen zijn samen met de betrokken actoren evalueren en de lessen die uit deze regionale evaluaties getrokken zijn samenleggen.

Op basis van deze evaluaties, een mechanisme opzetten (daar waar er geen bestaat) om nalatige eigenaars te kunnen responsabiliseren.

■ Wie is bevoegd?

De gewesten

²⁰ Burgemeesters kunnen deze twee besluiten nemen op basis van twee verschillende wettelijke teksten: de nieuwe gemeentewet (art. 133 al. 2 en 135 §2) en de Waalse Huisvestingscode, met name het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen en het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 betreffende de procedure inzake de naleving van de gezondheidsnormen voor woningen en de aanwezigheid van branddetectors. Afhankelijk van de wettelijke basis, verschilt het beroep.

²¹ Art. 7 §3 van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen.

²² Art. 8 tot 16 van de Brusselse Huisvestingscode.

²³ Art. 15 van de Vlaamse Wooncode.

9. Onwettige uithuiszettingen

▪ Problematiek

Signalen vanop het terrein geven aan dat huurders, waaronder de meest kwetsbaren, het slachtoffer zijn van 'wilde' uithuiszettingen. Het gaat om uithuiszettingen die worden uitgevoerd buiten een gerechtelijke procedure, bijvoorbeeld door de sloten van de deuren te veranderen buiten het medeweten van de huurders om, of door hen te intimideren om hen te dwingen het huis te verlaten. Dergelijke handelingen hebben dramatische gevolgen voor hen die het ondergaan en die zich van de ene dag op de andere op straat bevinden. Dergelijke actie betekent vaak een huisvredebreuk wat door artikel 439 van het Strafwetboek als een strafbaar feit wordt omschreven. Dit lijkt echter niet geweten te zijn door veel politiediensten die weigeren om de klachten van slachtoffers in ontvangst te nemen en hen naar de vrederechter sturen.

▪ Voorstel

Een schadevergoeding voorzien voor de huurders die slachtoffer zijn van een onwettige uithuiszetting naar het voorbeeld van artikel 3 van de huurwet. Deze bepaling voorziet een sanctie voor de eigenaar als deze ten onrechte een einde heeft gesteld aan de verhuring omwille van een oneigenlijk gebruik van de redenen van persoonlijke ingebruikname of werken. De boete is gelijk aan 18 maanden huur, te betalen aan de huurder. Daarnaast, de **mogelijkheid voorzien** voor de huurder om - in het geval van een 'wilde' uithuiszetting - **bij de rechtbank een onmiddellijk verbod op uithuiszetting te laten uitspreken.**

Realiseren van een informatiecampagne gericht op de verschillende politiediensten om hun aandacht te vragen voor het waarschijnlijk strafbaar karakter van een wilde uithuiszetting en voor het belang van de opstelling van een proces-verbaal.

▪ Wie is bevoegd?

De gewesten



Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

Adres

Koningsstraat 138
1000 Brussel

Telefoonnummer Steunpunt

+32 (0)2 212 31 67

Algemeen nummer

+32 (0)2 212 30 00

Fax

+32 (0)2 212 30 30

E-mail

armoedebestrijding@cntr.be

Website

www.armoedebestrijding.be