



**HUURDERS**blad online verschijnt naast het gewone Huurdersblad  
NUMMER 215 online > juni 2013 > VU Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

**Inperking keuzerecht sociale huurder vernietigd > 3**

**Een faire prijs met de huurschatter? > 7**

**De gevolgen van het samenwonen > 10**

**Verplicht begeleid zelfstandig wonen in de sociale huur > 13**

**Afdwingbaar recht op wonen in België? > 21**

## INLEIDING

Welkom op de eerste pagina's van het **HUURERSblad online**.

Waarom **HUURERSblad online**? **HUURERSblad online** wil een aanvulling zijn op het 'gewone' gedrukte Huurdersblad, dat elk lid van de huurdersbond die dat wil, gratis in de bus krijgt. Ook andere geïnteresseerden kunnen trouwens een (betalend) abonnement krijgen op het Huurdersblad via het Vlaams Huurdersplatform ([info@vlaamshuurdersplatform.be](mailto:info@vlaamshuurdersplatform.be)).

Een aanvulling omdat sommige artikelen uit het gedrukte Huurdersblad in **HUURERSblad online** verder worden uitgespit, aangevuld of geduid. Vandaar dat we dit nummer ook **HUURERSblad 215 online** hebben genoemd, aangezien verder wordt gebreed op de inhoud van Huurdersblad 215 (juni 2013). Maar **HUURERSblad online** is meer dan een aanvulling van de gedrukte versie. Zo staan er ook nieuwe artikels in om de huurder up-to-date te houden. Met **HUURERSblad online** willen we je dus gewoon meer informatie bieden.

Wat mag je allemaal verwachten?

Het grondwettelijk afdwingbaar recht op wonen wordt in Huurdersblad 215 ook al kort aangehaald, of op zijn minst, de afwezigheid ervan, in 'onrecht in ons huurrecht' op pagina 5. Zowel in het eerste als in het laatste artikel van **HUURERSblad 215 online** wordt dit aangekaart. De vraag is of een inperking van het recht van de kandidaat-huurder te kiezen waar en in welk genre woning hij wil wonen, een aantasting op zijn grondwettelijk recht op wonen is? Of is het op zijn minst een gevoelige achteruitgang van het zogeheten 'standstill-beginsel'? Terwijl sommigen stellen dat het grondwettelijk recht op wonen een secundair grondrecht is dat je niet rechtstreeks via de rechtbank kunt afdwingen, verdedigen anderen dan weer dat de wetgever toch rekening moet houden met dat grondrecht, in die zin dat het een zeker beschermingsniveau biedt waar later wetgevend werk (nieuwe wetten en decreten) niet substantieel van mag afknabbelen. De Vlaamse regering had in een recent besluit over de sociale huur het keuzerecht van de kandidaat sociale huurder fors ingeperkt. De huurdersbonden, samen met het Vlaams netwerk tegen armoede, vonden dat een aanval op het grondwettelijk recht op wonen en vroegen aan de Raad van State de vernietiging van deze bepaling. Met succes: dat is nu door een arrest van de Raad van State daadwerkelijk terug gefloten. Welke impact dit heeft op de kandidaat en op de zittende sociale huurder, lees je op pagina 3 van dit online nummer.

Meer informatie over het al dan niet afdwingbare recht op wonen in België vind je trouwens ook helemaal achteraan dit nummer.

Wat de toekomst voor **HUURERSblad online** brengt, zullen we nog zien. Er kan nog aan de lay-out worden gesleuteld, de inhoud zal in de toekomst misschien anders worden ingevuld. Maar hopelijk wordt **HUURERSblad online** een even vaste waarde als het klassieke, papieren Huurdersblad. In elk geval loont het de moeite de pagina's van **HUURERSblad online** regelmatig te bezoeken.

Voor opmerkingen of bedenkingen: [huurdersblad@huurdersbond.be](mailto:huurdersblad@huurdersbond.be).

**HUURERSblad online** komt van de huurdersbonden. Teksten aangeleverd door Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Myriam Vanvinckenroye en illustratie door Tom (redactie Grondwetlaan 56b – 9040 Sint-Amandsberg).

[www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)  
[huurdersblad@huurdersbond.be](mailto:huurdersblad@huurdersbond.be)

## INPERKING KEUZERECHT KANDIDAAT-SOCIALE HUURDER vs. ARREST RAAD VAN STATE

### Wonen waar je maar wil... ook voor wie sociaal wil huren?

Mensen die een sociale woning willen huren, kunnen min of meer opgeven wat en waar ze willen huren als ze zich inschrijven op de wachtlijst. De sociale huisvestingsmaatschappij kon tot voor enkele jaren die vrije wil wel inperken, maar enkel en alleen als ze zelf kon bewijzen dat de huurder door zijn keuze een toewijzing in de praktijk onmogelijk maakte. Of indien de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel was dat je keuze een kennelijk te beperkt aandeel van het patrimonium betreft. Bijvoorbeeld door zich enkel in te schrijven voor een bepaald type woning of buurt waardoor hij als het ware levenslang op de wachtlijst voor een sociale woning zou vertoeven. Maar de bewijslast lag bij de sociale huisvestingsmaatschappij: die moest kunnen aantonen dat de keuze van de huurder zou leiden tot een onmogelijke toewijzing.

### Van keuzevrijheid naar keuzebeperking

Die beperking van de keuzevrijheid komt niet uit de lucht vallen. De Vlaamse regering heeft immers – eveneens in 2012 – beslist dat een kandidaat-huurder die meer dan vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat, vanaf midden vorig jaar ook aanspraak kan maken op een huurpremie. Want je zou maar eens een zodanige keuze opgeven dat een toewijzing van een sociale woning schier onmogelijk is waardoor je als het ware levenslang op die wachtlijst zult vertoeven en je dus ook zo lang van die huurpremie zal kunnen genieten... Met het besluit van 30 september 2011 heeft de Vlaamse regering die bewijslast omgedraaid.

De sociale huurder kon sinds 5 december 2011, datum waarop de nieuwe regeling in werking trad, enkel grondig gemotiveerd een woning weigeren en dat enkel op basis van volgende vijf criteria:

1. financiële draagkracht
2. gezondheidsredenen
3. fysieke mobiliteit
4. bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk en
5. het verlenen of ontvangen van mantelzorg.

Buiten die criteria kon de huurder in principe geen woning of buurt meer weigeren.

Niet langer mogelijk is bijvoorbeeld dat een kandidaat-huurder zich enkel inschrijft voor een woning waar het reglement van inwendige orde van de huisvestingsmaatschappij huisdieren toelaat. Dit behoorde immers niet tot die vijf criteria. Pech als je dan naar een appartement moet waar het huishoudelijk reglement huisdieren verbiedt. Zich enkel inschrijven voor woningen of appartementen zonder garage omdat je geen auto hebt en de meerkost van een garage, die je sowieso niet nodig hebt, niet wilt betalen, is ook niet mogelijk. Voortaan zouden deze voorkeuren zo goed als zeker niet worden aanvaard en zouden kandidaat-huurders op grond hiervan dus geen woning kunnen weigeren. Kandidaat-huurders weigeren soms ook een woning of appartement te huren in een wijk met een kwalijke reputatie. Ook dat werd hiermee onmogelijk.

Met het besluit van 30 september 2011 voerde de Vlaamse regering dus een serieuze inperking van het recht op wonen in voor de sociale huurder. Daar waar een private huurder vrij kan kiezen tussen een woning met of zonder garage en vrij kiest waar hij het liefst woont, was dat voor de sociale huur-

der die zich vanaf 5 december 2012 inschreef, niet langer mogelijk. Een te grote inperking van het recht om te wonen waar je wil, vonden ook de huurdersbonden.

### **Huurdersbonden met succes naar de Raad van State**

Daarom spanden het Netwerk tegen Armoede en het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (later omgevormd tot het Vlaams Huurdersplatform, en nog steeds de overkoepeling van de huurdersbonden) een procedure aan bij de Raad van State om deze bepaling te vernietigen. Met succes. Volgens de Raad van State is het regeringsbesluit in strijd met het woondecreet zelf, dat de individuele keuzevrijheid van de kandidaat-huurder expliciet garandeert.

De Raad van State besliste in zijn arrest van 18 februari 2013 (10<sup>de</sup> kamer, arrest nr. 222.544) om het artikel uit het besluit van 30 september 2011, dat die keuzevrijheid voortaan aanzienlijk inperkte, te vernietigen. Sociale kandidaat-huurders in Vlaanderen behouden daardoor hun relatieve keuzevrijheid bij inschrijving voor een sociale huurwoning. Ze hoeven dus niet langer rekening te houden met die vijf criteria. En ze hoeven dat ook niet langer schriftelijk te motiveren.

### **Wat betekent dit nu concreet?**

Iedere kandidaat-huurder kan opnieuw het type en de ligging van de woning aangeven zonder hiervoor een motivatie op basis van die vijf criteria te moeten opgeven. De vernietiging van de inperking van het keuzerecht voor de sociale huurder, werkt zelfs met terugwerkende kracht. De voorgaande regeling moet dus opnieuw worden toegepast.

Kandidaat-huurders die bij de inschrijving of actualisering werden aangemaand om hun keuze voor de inschrijving van een sociale huurwoning te beperken en limitatief te motiveren aan de hand van die vijf criteria, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappij verzoeken deze beperkende keuze op te heffen, met behoud van hun inschrijvingsnummer trouwens. Kandidaat-huurders van wie de beperking van de keuze door de huisvestingsmaatschappij niet werd aanvaard en van wie de inschrijving op grond hiervan is geschrapt, kunnen van de huisvestingsmaatschappij eisen dat deze schrapping ongedaan wordt gemaakt. Van kandidaat-huurders die zich willen inschrijven voor een sociale huurwoning of die hun inschrijving willen actualiseren sinds 18 februari 2013, kan niet meer geëist worden dat ze hun keuze beperken en motiveren aan de hand van deze vijf beperkende criteria.

Voor de huurdersbonden is het keuzerecht van de kandidaat-huurder niet meer of niet minder een uiting van zijn autonomie om te kiezen waar hij wil wonen, net zoals op de private huurmarkt. En dat keuzerecht moet ook gelden voor wie woonbehoefstig is. Kandidaat-huurders die nadat ze hun keuzerecht hebben moeten beperken aan de hand van die vijf criteria en een aanbod kregen van een woning die feitelijk niet aan hun werkelijke keuze beantwoordde en die daarom hebben geweigerd, kunnen nu eisen dat dit niet als een onterechte weigering wordt beschouwd. Want als een kandidaat-huurder tot twee maal toe een aanbod van toewijzing van een sociale huurwoning weigert, terwijl dit aanbod wel aan zijn keuze beantwoordt, kan die worden geschrapt uit de wachtlijst. Met als gevolg dat hij weer helemaal onderaan de wachtlijst bengelt.

### **Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, reageert**

In een omzendbrief van 29 maart 2013 (omzendbrief rwo/wo/2013/01) wil de minister het allemaal zo ver niet laten komen. Een omzendbrief (rondschrijven of circulaire) is een brief van bijvoorbeeld een minister aan verschillende personen of instellingen met uitleg over een bepaald wetsartikel of beslissing van een rechtscollege. In deze omzendbrief duidt minister Freya Van den Bossche aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen de gevolgen van dit arrest.

In deze omzendbrief stelt ze dat de voorkeur van de sociale huurder er nog steeds niet toe mag leiden dat een toewijzing onmogelijk wordt. Zoals vroeger kan de huisvestingsmaatschappij de voorkeur van de kandidaat-huurder weigeren als die van mening is dat de opgegeven voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium van de maatschappij beslaat of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. De interpretatie van de minister is correct. Door de vernietiging van het nieuwe artikel herleeft immers de vorige regeling.

Maar de vernietiging van de inperking van de keuzevrijheid heeft inderdaad ook gevolgen voor de bestaande inschrijvingen. Elke kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt, kan de toepassing van het arrest van de Raad van State afdwingen, stelt ze. Dit kan leiden tot een aaneenschakeling van verhaalprocedures bij de toezichthouder en zelfs procedures bij de vrederechter. Een toezichthouder ziet na op de correcte naleving van de wet. Om dit te vermijden, stelt ze in haar omzendbrief een proactieve toepassing van het arrest voor en suggereert ze hierbij twee pistes. Het staat de sociale huisvestingsmaatschappij vrij ook een andere piste te bewandelen, zolang het arrest maar wordt omgezet.



*minister Freya Van den Bossche  
(© foto Sander de Wilde)*

### **Piste 1**

Een eerste piste bestaat erin alle kandidaat-huurders die sinds 5 december 2011 werden ingeschreven of die sinds die datum hun keuze hebben gewijzigd en zich moesten baseren op die vijf criteria, actief aan te schrijven om hen op de hoogte van het arrest te brengen. Het is immers die groep kandidaat-huurders die mogelijks werd benadeeld of die in de toekomst kan worden benadeeld. De huisvestingsmaatschappijen geven deze mensen de mogelijkheid om hun keuze aan te passen, of maken een eerste weigering of schrapping uit het inschrijvingsregister ongedaan als blijkt dat de toepassing



van de oorspronkelijke regeling tot een ander, voor de huurder gunstiger resultaat zou hebben geleid.

## **Piste 2**

Een tweede piste is zich te beperken tot alleen de kandidaat-huurders die mogelijk werden benadeeld op basis van het vernietigde artikel. In deze piste worden enkel deze kandidaat-huurders aangeschreven die reeds een aanbod van toewijzing op basis van hun onterecht beperkte keuze hebben gekregen. Kandidaat-huurders die op basis van het vernietigde artikel nog geen aanbod hebben gekregen, worden nog niet aangeschreven. De huisvestingsmaatschappij kan hen op het moment van toewijzing erop wijzen dat de toegewezen woning dan mogelijk niet overeenstemt met de werkelijke woonwens van de huurder. In dat geval heeft de huurder een gegronde reden voor de weigering van het aanbod en kan hij op basis hiervan niet uit het inschrijvingsregister niet worden geschrapt.

### **INKOMENSGRENZEN VOOR EEN SOCIALE WONING OPGETROKKEN**

Het aanbod van sociale huurwoningen kan niet op tegen de vraag. Enkel wie woonbehoefstig is, kan zich als kandidaat voor een sociale huurwoning inschrijven. Niet iedereen heeft dus recht op een sociale huurwoning. Wie bijvoorbeeld al een eigen woning bezit, zal zich niet kunnen inschrijven voor een sociale woning. Ook niet iemand die over een te hoog inkomen beschikt. Enkel wie onder een bepaalde inkomensgrens valt, heeft recht op een sociale huurwoning. Maar die grenzen bleken al lange tijd nogal aan de lage kant uit te vallen, ook voor mensen met een slecht betaalde job. Het was zelfs zo ver gekomen dat mensen op de wachtlijst slecht betaald werk weigerden omdat ze anders van die wachtlijst zouden worden geschrapt: de beruchte werkloosheidsval. En met die slecht betaalde job moesten ze op de private huurmarkt ook al niet te veel verwachten.

Op basis van deze argumenten besliste dat de Vlaamse regering de inkomensgrenzen voor een sociale woning op te trekken.

1. In 2013 mochten alleenstaanden zonder persoon ten laste maximum 20.233 euro op jaarbasis verdienen. Deze grens zal nu worden verhoogd tot 22.883 euro.
2. Samenwonenden mochten in 2013 maximum 30.350 euro op jaarbasis verdienen, vermeerderd met 1.696 euro per persoon ten laste. Dat wordt nu opgetrokken naar 34.323 euro, vermeerderd met 1.955 euro per persoon ten laste.

Door deze hogere inkomensgrenzen zullen extra 39.000 mensen recht hebben op een sociale woning. In totaal komen, volgens het persbericht van de minister, nu ongeveer 250.000 mensen in aanmerking voor een sociale woning. Dat ook mensen met werk waaruit ze een bescheiden inkomen putten, voortaan ook een sociale woning kunnen huren, kan verantwoord zijn, zeker als we de signalen ter harte nemen dat ook alleenstaanden met een bescheiden beroepsinkomen het niet gemakkelijk op de woonmarkt hebben. Maar als je doelgroep van de sociale huisvesting verruimt, moet je ook je ambities over die verruiming van het (sociale) woonaanbod als Vlaamse regering durven bijstellen. Anders ga je het krappe aanbod enkel herverdelen, zonder een wezenlijke oplossing te bieden. En creëer je verwachtingen die je niet kan inlossen. Dus als de minister wil dat meer mensen zich kunnen inschrijven voor een sociale woning, dan moet zij – en samen met haar de Vlaamse regering – ervoor zorgen dat het aanbod in dezelfde mate stijgt. Zo niet worden de wachtlijsten (nu 91.926 van wie 70.860 met een sociale woonbehoefte) alleen maar langer.

## SOCIAAL WOONBELEID

### HUURSCHATTER MIKT NAAST FAIRE HUURPRIJS

Vlaams minister voor wonen, **FREYA VAN DEN BOSSCHE**, lanceerde op 16 april 2013 haar Vlaams verhuurplan ter versterking van de private huurmarkt voor zowel huurders als verhuurders. Naast een promotiecampagne ten aanzien van eigenaars om te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor, introduceert dit verhuurplan ook de huurschatter ([www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be)). Is dat iets om naar uit te kijken? En vooral: worden de meest kwetsbaren op de huurmarkt daar beter van?

#### Faire huurprijs

In de persverklaring van de minister lezen we dat de huurschatter het voor huurders en verhuurders mogelijk maakt om op een objectieve manier een faire markthuurprijs voor hun woning te berekenen. Tot op heden was er heel weinig informatie beschikbaar over de huurprijzen van een private huurwoning. 'De huurmarkt is daardoor voor alle partijen een ontransparant gegeven', aldus de minister. 'Huurders weten niet of de prijs die een verhuurder vraagt een faire prijs is. Potentiële verhuurders weten dan vaak weer niet wat ze voor hun eigendom kunnen vragen (...). De Vlaamse overheid legt dus zelf geen richtprijzen vast. De bedoeling van de huurschatter is om de private huurmarkt transparanter te maken en alle spelers op de markt dus op een eenvoudige en duidelijke manier te informeren. In die zin is de huurschatter vergelijkbaar met onze V-test op de energiemarkt.'

Terecht vertrekt de minister in haar mediacommunicatie over dit initiatief van de prangende problemen van vraag en aanbod op de private huurmarkt. In de onderste regionen van de private huurmarkt zorgt de schaarste van het (betaalbare) aanbod voor een wanverhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van een woning. Op tien jaar tijd is die huurprijs trouwens met 10 % gestegen bovenop de gezondheidsindex, zo blijkt uit een studie rond huurprijzen en righthuurprijzen die in 2012 in opdracht van de minister uitgevoerd werd.

#### Te pover

Dat de huurschatter beantwoordt aan de gezonde nieuwsgierigheid van vele huurders en verhuurders, bleek al meteen na de lancering. En dat deze databank en calculator bijdraagt aan een grotere transparantie rond de huurprijzen op de private huurmarkt, is ook een feit. Bovendien pleiten we al langer voor een betrouwbare huurprijsdatabank en wel als een noodzakelijke voorwaarde om een genuanceerd en zorgvuldig uitgebouwd beleid van omkaderde righthuurprijzen uit te bouwen. Tot daar echter het goede nieuws. De nieuwsgierigheid van de (ver)hurende Vlaming bevredigen of meer transparantie naar voor schuiven als beleidsfinaliteit van dit initiatief lijkt ons wat te pover. Bovendien gaat het een brug te ver om het brede publiek een rad voor de ogen te draaien en te verzekeren dat met de huurschatter een faire huurprijs kan worden berekend.

De huurschatter als vergelijkingsgimmick reflecteert immers de marktwerking die nog steeds quasi ongehinderd speelt op de private huurmarkt. Men krijgt een beeld van de realiteit, inclusief de scheeftrekkingen tussen huurprijs en kwaliteit die zich globaal voor het hele laagste segment van de huurmarkt stellen. Een 'faire' huurprijs zal dit dus in dit segment nauwelijks opleveren, wel integendeel. Bovendien wordt de huurschatter gelanceerd als een instrument dat de huurder in een sterkere onderhandelingspositie kan zetten ten aanzien van zijn (potentiële) verhuurder. Dat zal in theorie en bij de hogere marktsegmenten mogelijks wel kloppen. Aan de onderkant van de woningmarkt, waar onder meer de huurdersbonden en diverse welzijnsorganisaties elk op hun manier actief zijn, wordt dit geringschattend onthaald.

## Monopolierente

Wie kwetsbare mensen begeleidt bij hun intrede op de woonmarkt, botst op de zogenaamde 'monopolierente' die huiseigenaars kunnen vragen. Een monopolierente wordt betaald omwille van een zekere exclusiviteit van een woning. In de hogere prijsklassen slaat dat bijvoorbeeld op een woning met zicht op zee of op café Zeezicht. Aan de onderkant van de woningmarkt haalt de eigenaar echter een 'monopolieprijs uit schaarste': minder kapitaalkrachtige groepen moeten op een of andere manier een woning vinden op een krappe markt, terwijl private verhuurders hun kandidaat-huurders steeds meer selecteren op basis van bijkomende inlichtingen en eisen (zoals de naam van de werkgever en de vorige verhuurder). Onderzoek toont aan dat in het onderste segment de verhuurder over een verhuurgarantie beschikt, zelfs als de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Dat hoeft trouwens geen verwondering te wekken met een aanbod van amper 6 % sociale huurwoningen.



*Woning te huur? Voor velen niet zo evident meer...*

De minister is blijkbaar blind voor die realiteit als ze in een interview in Huurdersblad 215 stelt dat je met de huurschatter beter kan onderhandelen over de huurprijs. Maar als je niet tot een akkoord komt, zo zegt ze, dan blijf je vrij om nee te zeggen tegen de gevraagde huurprijs en moet je verder zoeken... In realiteit is het resultaat doorgaans níet dat men elders een woning gaat zoeken, maar wél dat men een hogere huurprijs betaalt dan wat budgettair haalbaar of wenselijk is.

Iets anders is dat verhuurders van appartementen of huizen bovendien kandidaat-huurders steeds vaker vragen om aan te tonen dat ze een contract van onbepaalde duur hebben bij hun werk. Wie 'maar' een interim- of tijdelijk contract heeft, komt er niet in. Geen contract van onbepaalde duur? Dan ook geen huurhuis. Die strenge voorwaarde passen eigenaars van huurpanden steeds vaker toe. Bij het Centrum voor Gelijke Kansen en de huurdersbond komen hier steeds meer klachten over binnen. Je krijgt het appartement dus alleen nadat je je contract hebt laten zien. Of de verhuurder vraagt je naar het telefoonnummer en het adres van je werk. Zodat ze even kunnen bellen om te zien of je daar echt vast aan de slag bent.

Onlangs berichtte trouwens een huurder ons nog letterlijk het volgende. Twee maanden geleden was hij genoodzaakt op zoek te gaan naar een nieuwe woonst. Op zijn zoektocht heeft hij ongeveer 33 appartementen bezocht waarin hij zware interesse toonde maar waarbij hij telkens – zeker in elf gevallen – botste op het vaak onuitgesproken gegeven dat hij werkzoekende was en als huurder dus niet in aanmerking kwam. Enkele keren werd hem dit in deze woorden gezegd door de makelaar zelf, zij het 'off the record'. Uiteindelijk heeft hij een appartement gevonden, zij het wel enkel dankzij een financiële garantie ten aanzien van de eigenaar, wat zijn bescheiden vermogen meteen blootlegde terwijl hij dit liever niet wenste uit te stallen. De hele zoektocht naar een geschikte woonplaats was



hiermee een zeer confronterende ervaring, vaak brutaal en grof. 'Ik denk dan ook anderen in gelijkwaardige situaties, maar zonder de mogelijkheid een garantie te kunnen bieden. Welke handicap en impact dit kan hebben op hun eigenwaarde en vertrouwen in mens en maatschappij,' voegt hij er nog aan toe. Van vrije onderhandelingen over de huurprijs is voor deze huurder absoluut geen sprake geweest.

Het advieswerk van de huurdersbonden leert en bevestigt hoeveel mensen schrik hebben van hun huisbaas, bang zijn om hun huis te verliezen en op straat te staan zodra ze hun rechten proberen af te dwingen. Bovendien kan gevreesd worden voor een ander – onbedoeld – effect: vele verhuurders zullen ook bevestiging vinden van hun 'faire' hoge huurprijzen dankzij de huurschatter.

### **Kwaliteit eerst**

Een huurschatter op basis van de marktwaarden kan pas een faire huurprijs opleveren als die private huurmarkt naar behoren werkt en dus ook in de onderste regionen de huurprijs in verhouding staat tot de kwaliteit. Dat is echter niet het geval en de minister onderkent dit zelf in haar persbericht. Hoe goed bedoeld ook, met deze communicatie doe je als minister van wonen onrecht aan de noden die er zijn en de opties die op tafel liggen om ze aan te pakken. Daarvoor hebben we nood aan een doortastend beleid, met een zorgvuldige voorbereiding van de institutionele omkadering én eerlijke budgettaire keuzes.



## DE GEVOLGEN VAN SAMENWONEN

Zoals te lezen valt in **Huurdersblad 215** (pagina 17), laat het Gentse stadsbestuur voortaan toe dat mensen die geen klassiek gezin vormen of zonder dat ze een liefdesrelatie met elkaar hebben, toch samen een eengezinswoning kunnen huren. Voorwaarde is wel dat ze er hun hoofdverblijfplaats hebben, dat ze allemaal samen één huurcontract ondertekenen en dat er slechts één gezamenlijke bel en brievenbus is. In tegenstelling tot kamerwoningen, beginnen ze daar allemaal op hetzelfde moment te huren en kennen de bewoners elkaar doorgaans al van voor de aanvang van het huurcontract. Op die manier vormen ze ook een 'duurzaam gezin' en kunnen ze dus samen een eengezinswoning delen/huren. Bedoeling is onder meer om jonge mensen op een betaalbare manier in de stad te houden of oudere mensen uit hun isolement te halen.

Maar zodra je met iemand anders onder hetzelfde dak woont, heeft dat ook financiële gevolgen. Je kan uiteraard enkele kosten delen, zoals water, gas en elektriciteit én de huur, maar je verliest ook enkele andere 'voordelen' van de sociale zekerheid. In sommige gevallen is de uitkering voor samenwonenden kleiner dan die voor alleenstaanden.

Want voorlopig – en het ziet er niet naar uit dat dit vlug zal veranderen – zijn rechten op sociale uitkeringen nog niet geïndividualiseerd. Ze hangen niet enkel van jou als persoon of als individu af maar van je gezinssamenstelling. Heel vaak hangt de toegang tot uitkeringen, en het bedrag ervan, af van de inkomsten van de samenwonende persoon, ongeacht of er al dan niet een affectieve band bestaat. Let hier dus mee op als je beslist om samen met andere personen een eengezinswoning te huren.

### ① Daalt mijn pensioen?

Ofschoon vooral jongeren samen een eengezinswoning delen, kunnen ouderen dat uiteraard ook. Het is bijvoorbeeld een manier om het isolement te doorbreken. Samenwonen heeft in elk geval geen invloed op de hoogte van je pensioen. Iedere bewoner behoudt zijn pensioen. Voor samenwonenden bestaat er namelijk geen regeling van het gezinpensioen: zij krijgen altijd een alleenstaandpensioen. Je bestaande pensioen zal ook niet dalen als je gaat samenwonen.

Anders is het gesteld met het brugpensioen. De benaming brugpensioen klopt trouwens niet meer. Dit heet voortaan 'stelsel van werkloosheid met bedrijfstoeslag'. Je bent dan in principe dus een werkzoekende werkloze. En zodra je als werkloze samenwoont, word je niet meer als alleenstaande beschouwd. Aan het bruto bedrag van het brugpensioen verandert dat niets, netto soms wel. Maar dat mag niet tot gevolg hebben dat het brugpensioen onder een bepaalde grens zakt. Deze grens ligt hoger voor alleenstaanden dan voor samenwonenden. Vandaar dat de bruggepensioneerde samenwoner mogelijks netto een lager bedrag over houdt.

### ② Daalt je werkloosheidsuitkering?

Ontving je als alleenstaande een uitkering, dan zal die dalen als je gaat samenwonen omdat men je zal beschouwen als samenwonend. Een uitkering als samenwonende bedraagt het eerste jaar 55 % van het laatst geplafonneerde brutoloon, 40 % vanaf de dertiende maand en een forfaitair bedrag vanaf 3 maanden nadien. Een alleenstaande ontvangt het eerste jaar 60 % en 55 % vanaf het tweede jaar.

### ③ Daalt mijn invaliditeitsuitkering?

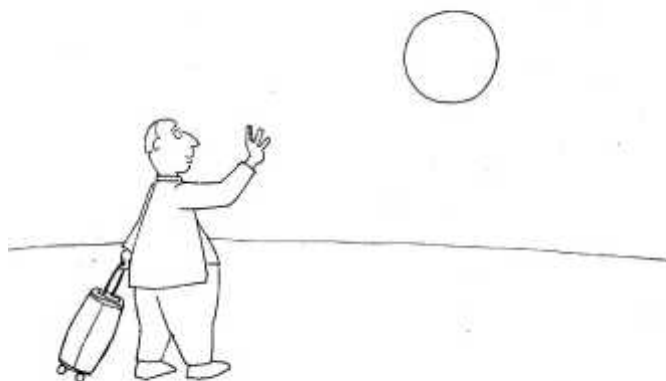
Wie arbeidsongeschikt is, krijgt het eerste jaar een arbeidsongeschiktheidsuitkering die 60 % van het gedeerde begrensde loon bedraagt. Dat verandert niet als je gaat samenwonen. Vanaf het tweede jaar krijg je een invaliditeitsuitkering: als gezinshoofd is dat 65 % van het gedeerde, begrensde loon. Als alleenstaande is dat 53 % en als samenwonende 40 %. Deze uitkering kan veranderen naar gelang van het inkomen van de persoon met wie je samenwoont.

### ④ Verlies ik mijn verhoogde tegemoetkoming of uitkering als mindervalide?

Wie een verhoogde tegemoetkoming 'gezondheidszorgen' geniet, betaalt minder remgeld voor geneesmiddelen en doktersbezoek. Als je gaat samenwonen, kan het zijn dat het 'gezinsinkomen' boven de grens uitkomt en je je recht verliest op een verhoogde tegemoetkoming.

Mindervalide personen kunnen volgende uitkeringen krijgen:

- een inkomensvervangende tegemoetkoming die afhangt van de inkomsten van jezelf en van de persoon met wie je samenwoont.
- een integratietegemoetkoming voor de kosten wegens verminderde zelfredzaamheid die niet afhangt van het inkomen van de persoon met wie je samenwoont.
- een tegemoetkoming voor hulp van bejaarden (65-plus) daarentegen is wel afhankelijk van het inkomen van de persoon met wie je samenwoont.



### ⑤ Ga ik meer belastingen moeten betalen?

Als je wettelijk samenwoont, zal je in bepaalde gevallen inderdaad meer belastingen moeten betalen dan alleenstaanden of feitelijk samenwonenden. Die genieten bijvoorbeeld een hogere belastingvrije som voor kinderen.

Feitelijk samenwonenden krijgen, net zoals alleenstaanden, elk een afzonderlijke aangifte en kunnen nooit worden aangesproken voor belastingsschulden van de andere. Je wordt dan enkel belast op je eigen inkomsten, ongeacht je gezinssituatie. De persoon met wie je samenwoont, wordt niet als persoon ten laste beschouwd. Gehuwden en wettelijk samenwonenden daarentegen zijn 'fiscaal gelijk'. Ze ontvangen slechts een gemeenschappelijk aanslagbiljet en moeten een gemeenschappelijke aangifte indienen. Ze worden zowel belast op de persoonlijke als de gemeenschappelijke inkomsten, in

die zin dat hun belastingen wel per persoon worden berekend maar uiteindelijk slechts één afrekening ontvangen.

Soms putten feitelijk samenwonenden fiscaal voordeel uit hun status. Maakt bijvoorbeeld een van de samenwonenden belastingsschulden, dan kunnen die niet worden verhaald op het vermogen van de andere, wat wel het geval is bij gehuwden en wettelijk samenwonenden.

⑥ Ben ik medeverantwoordelijk voor schulden?

Als een van de samenwoners schulden heeft, kunnen alle goederen die zich op het 'gezamenlijke' adres bevinden en waarvan niet kan worden bewezen dat ze niet van hem zijn, in beslag worden genomen. Hou dus aankoopbewijzen en facturen goed bij!

**Een advies dus:** vooraleer je samen een woning gaat huren, doe je er goed aan je vooraf goed te informeren bij de verschillende diensten over de hoogte van je uitkering om achteraf niet het deksel op de neus te krijgen.



## WOONBEGELEIDING VOORTAAN VERPLICHT IN DE SOCIALE HUUR?

*Alleen een woning huren, het lijkt de normaalste zaak van de wereld voor elk van ons, maar is niet zomaar voor iedereen weggelegd...*

Kan iemand die jaren op straat heeft geleefd, zomaar meteen op zijn eentje aarden in een studio of appartement? De stap van thuisloosheid of van een heel leven in een instelling naar zelfstandig wonen, is voor sommige mensen soms te groot. Ook mensen met een verstandelijke handicap, een verslavingsverleden of een psychiatrische aandoening vinden na hun verblijf in een voorziening of gevangenis vaak moeilijk een woning. Ook voor hen is de stap om alleen te gaan wonen soms onoverkomelijk groot. Moet je dan niet op zijn minst worden ondersteund in dat alleen wonen?

Welzijnsorganisaties bieden zelfstandig begeleid wonen aan. Dat is een vorm van begeleiding waarin je in je eigen woning kunt blijven maar toch extra ondersteuning krijgt tijdens een aantal uren per week. Maar hoe ziet woonbegeleiding er eigenlijk uit? We vroegen het aan Nathalie Folens van 'proef-wonen'. **NATHALIE FOLENS**: 'Zoals het woord zelf zegt: wonen met begeleiding. In de volksmond wordt het ook wel eens beschut of beschermd wonen genoemd. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die lange tijd in een instelling hebben gewoond en nu alleen willen gaan wonen. Maar gaat dat wel meteen lukken? Als tussenstap is er dan begeleid zelfstandig wonen: ze beginnen alleen te wonen maar worden hier op een of andere manier toch in begeleid. Het kan gaan om mensen met een handicap, mensen met psychische problemen, jongeren met een moeilijke jeugd of kansarmen: mensen die voorlopig nog begeleiding nodig hebben op weg naar het alleen gaan wonen. Het gaat soms ook om heel praktische zaken: of de woning bijvoorbeeld wel voldoende wordt onderhouden? Kan je jezelf redden met je boodschappen? Hoe vul je je dag het beste in? Zo van die zaken. Die begeleiding varieert van psycho-sociale hulp tot de dagdagelijkse activiteiten.'

### Samenwerking tussen wonen en welzijn: proef-wonen

Maar zijn er wel voldoende woonvormen beschikbaar voor elke vorm van woonbegeleiding? Dat lijkt niet zo evident. Voor een stijgend aantal mensen zijn de huidige woonvormen niet aangepast aan hun noden. Daarnaast voelt de welzijnssector een groeiende noodzaak naar zelfstandig wonen in combinatie met zorgondersteuning. In de sociale huisvesting daarentegen is een stijgend aantal kwetsbare huurders ook vragende partij voor meer begeleiding. Begeleiding die vaak zodanig specifiek is dat de sociale huisvestingsmaatschappij die zelf niet kan bieden. Als de woonsector een aangepast welzijnsaanbod vraagt en de welzijnssector een aangepast woonaanbod, dan ligt de oplossing voor de hand in de vorm van een verregaande samenwerking tussen beide sectoren.

Dat vonden ook de Vlaamse minister voor wonen, **FREYA VAN DEN BOSSCHE**, en de minister voor welzijn, **JO VANDEURZEN**. Enkele jaren geleden riepen beide ministers een werkgroep bijeen om een mogelijke samenwerking te bestuderen. Een van de uitkomsten waren de experimentele projecten die de sociale huisvesting en het welzijnswerk moesten verzoenen. Beide ministers wilden in de loop van 2011 enkele experimenten of proefprogramma's opstarten. Het gaat om vernieuwende projecten die binnen de huidige wet- en regelgeving niet of moeilijk werkzaam zijn, maar wel moeten leiden tot een structurele samenwerking tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en een welzijnsorganisatie. Bedoeling was dat nieuwe projecten een kans moesten krijgen om hun meerwaarde aan te tonen zonder zich belemmerd te voelen door een veelheid aan bestaande regeltjes. Een van die experimentele projecten die de selectie overleefde, was 'PROEF-WONEN MIDDEN WEST-VLAANDEREN'.



## Proeven van het alleen wonen

We wilden hier wel meer over weten en trokken hiervoor naar Izegem. Gestart in augustus 2011, vertelt Nathalie Folens er nog steeds enthousiast over.

**HUURDERSblad:** Hoe passen jullie in dit verhaal?

**Nathalie Folens:** Ons experiment was inderdaad een van de elf goedgekeurde projecten in die samenwerking tussen wonen en welzijn. Met proef-wonen willen we

- mensen met onvoldoende woonervaring
- en mensen die problemen ondervinden met het zelfstandig wonen
- de kans bieden om binnen de sociale huisvesting
- via begeleiding op maat
- de nodige woonvaardigheden aanleren.

Het kan om jongeren gaan die al heel hun leven in een opvangsituatie hebben geleefd. Om te vermijden dat ze, zodra ze meerderjarig zijn, er helemaal alleen voor staan waarbij de kans soms groot is dat de situatie ontspoord, worden ze begeleid in dat alleen wonen. We willen vermijden dat ze dan opnieuw in 'de opvang' terecht komen. Mensen met onvoldoende woonervaring kunnen via proef-wonen dus 'proeven' van het alleen wonen. Voor anderen gaat het vaak om een laatste kans om via sociale huisvesting met intensieve en integrale begeleiding tot een stabiele woonsituatie te komen. De klemtoon ligt niet op de stenen maar op de mensen. Deze mensen moeten zoveel mogelijk kunnen deelnemen aan de maatschappij, op een zo zelfstandig mogelijke wijze. Dat is zowel in het belang van de persoon zelf als in het belang van de samenleving.

## Voorrangsregels in de sociale huur

Het kaderbesluit voor de sociale huur (de huurwet voor de sociale huur) voorziet in de mogelijkheid sociale huurwoningen met voorrang toe te kennen aan een lokale doelgroep die specifieke problemen ondervindt bij het vinden van en wonen in een aangepaste en betaalbare woning. Dat kan gaan van 55-plussers maar evengoed van jongeren die heel hun leven in een opvangsituatie hebben geleefd.

**HUURDERSblad:** Het gaat dus om sociale woningen?

**Nathalie Folens:** Ja, 1 % van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen kan inderdaad gaan naar wat niet de reguliere sociale verhuur is, maar naar bijvoorbeeld begeleid zelfstandig wonen. En dat is het punt waar wonen en welzijn elkaar vinden. De maatschappijen kunnen buiten het sociale huurstelsel woningen ter beschikking stellen van een openbaar bestuur of een welzijnsorganisatie, die op haar beurt de doelgroep huisvest met wie ze werkt. We werken samen met zes (van de in totaal zeven in het werkingsgebied actieve) sociale huisvestingsmaatschappijen en de drie sociale verhuurkantoren (svk's). In totaal gaat het om zo'n twintig woningen die ons ter beschikking worden gesteld.

**HUURDERSblad:** Ik veronderstel dat het heel intensief werken is...?

**Nathalie Folens:** Wij bieden begeleiding op maat van de mensen en kijken wat ze nodig hebben. Soms moeten we maar een keer in de week bij iemand langs, soms is dat twee of drie keer. En vaak gaat het ook met ups en downs, dat het de ene keer beter gaat en de week erop wat minder. Maar vaak komt het inderdaad neer op het bijeenvinden van alle nodige puzzelstukjes. Dat gaat van onderwijs, tewerkstelling, arbeidszorg of het regelen van een nuttige dagbesteding tot het toekennen van medisch zorg. We kijken altijd wat de betrokken persoon nodig heeft en proberen dan de puzzel zo goed mogelijk in elkaar te steken. Welzijn en wonen zijn onlosmakelijk aan elkaar gebonden.



*Via ons project 'Proef-wonen' willen we mensen met onvoldoende woonervaring en mensen die problemen hebben om zelfstandig te wonen en te leven, de kans bieden om via begeleiding op maat, de nodige woonvaardigheden aan te leren.*  
*(Nathalie Folens)*

### **Geen gedwongen verhuis bij een positief resultaat**

**HUURDERSblad:** Verwachten jullie veel van de bewoners zelf? En wordt het project op een later tijdstip ook geëvalueerd? En wat bij een positieve – of negatieve – evaluatie? Zijn er hier voorwaarden aan gekoppeld?

**Nathalie Folens:** Eerst dit. Uiteraard is het belangrijk dat de doorlooptijd tussen aanmelding en opstart zo kort mogelijk wordt gehouden. Maar bovendien is de gelijktijdige opstart van wonen, welzijn en zorg, cruciaal voor het welslagen. De huurder moet uiteraard akkoord gaan met de begeleiding. Per slot van rekening krijgt hij voorrang voor een sociale woning. Naast een maandelijkse opvolging voorzien wij standaard zes maanden na de opstart een evaluatie. Is de eindevaluatie – en die kan ook vroeger dan voorzien – positief, dan mag die persoon in de sociale woning blijven wonen. Wij gaan ervan uit dat de persoon dan ook geïntegreerd is in de buurt, zodat hij niet moet worden 'gestraft' met een gedwongen verhuis naar een nieuwe, onbekende buurt als hij een positieve evaluatie heeft gekregen. Na twee jaar kent hij de bakker, slager en de apotheek van de buurt, wat toch voor een zekere stabiliteit zorgt. Hem dat ineens allemaal afnemen, zou wel eens fnuikend kunnen zijn. Bij een negatieve evaluatie kunnen we de begeleiding in extreme gevallen stopzetten. Maar meestal moeten we bijsturen, bijvoorbeeld door de dagbesteding anders in te vullen. Het is zeker niet iets dat op zich staat maar een fase die een plaats moet krijgen in de woonladder of wooncirkel. Het is een trapje naar boven op de woonladder, of naar beneden als het leerproject zou mislukken en je nog niet rijp genoeg bent om alleen te kunnen wonen.

**HUURDERSblad:** Dus ik begrijp dat een leerproject maximum twee jaar kan duren?

**Nathalie Folens:** Inderdaad. Maar met de mogelijkheid om er eerder mee te stoppen als blijkt dat het ook korter dan twee jaar kan, als begeleiden dus geen meerwaarde meer geeft. Want je moet niet begeleiden puur om te begeleiden. Ons streefdoel is 20 leerprojecten op hetzelfde moment. En weet je, we zijn begonnen in augustus 2011, het gaat hier om een experiment van drie jaar en is dus nog geen afgewerkt product. Het is telkens zoeken als je met de betrokkene in een andere fase komt: hoe moet die fase dan passend worden ingevuld?

**HUURDEBSblad:** Afrondend. Laten we het nog eens hebben over het experimentele aan de samenwerking tussen wonen en welzijn. Gebeurde dat al vaak, die samenwerking?

**Nathalie Folens:** Neen, het is zoals gezegd een experiment, indertijd door zowel Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche als door Vlaams minister voor welzijn, Jo Vandeurzen, opgestart. Bedoeling is zien wat er uit die samenwerking komt. Zo kan het zijn dat ook de regelgeving moet worden aangepast, zeker wat de sociale huur betreft. Want er wordt hier afgeweken van de inschrijvings- en voorrangregels in de sociale huur. En stel dat het leertraject na bijvoorbeeld een jaar negatief wordt geëvalueerd en wordt stopgezet, hoe zal een vrederechter dan bijvoorbeeld reageren op de stopzetting van het sociale huurcontract? Maar dat is net de bedoeling van deze projecten, dat bestaande regels worden bekeken en desnoods kunnen worden aangepast.

## BEGELEIDING VERPLICHT?

Uit Huurdersblad 215 (pagina 8-9) over de komende wijzigingen in de sociale huur: 'De Vlaamse regering zal in de toekomst aan kandidaat-huurders die via een welzijnsorganisatie voorrang krijgen, een begeleidingsovereenkomst met die welzijnsorganisatie kunnen opleggen. Men denkt aan daklozen en jongeren in begeleid zelfstandig wonen maar ook aan doelgroepen die afgebakend staan in een gemeentelijk toewijzingsreglement, zoals ex-psychiatrische patiënten. In zo'n reglement kan een gemeentebestuur bepalen welke groepen een bepaalde voorrang of versnelde toewijzing krijgen voor een sociale woning op hun grondgebied. Voor sommige huurders kan het opleggen van begeleiding aangewezen zijn. Maar hier wordt een verplichte hulpverlening preventief opgelegd om voorrang te krijgen voor een sociale woning. En dat is redelijk verregaand.'

Sociale huurders die – tegen hun zin in? – verplicht een begeleidingsovereenkomst moeten ondertekenen...? Is zoiets zinvol of aangewezen, of kan dit integendeel tot averechtse gevolgen leiden, vragen we ons dan af. We vragen meer duiding aan **SARA WAELBERS** en **ROB DEWINTER** van CAW Metropool uit Antwerpen. Wat is hun ervaring hierin? CAW's (centrum algemeen welzijnswerk) zijn organisaties die deskundige hulpverlening bieden aan mensen met vragen en problemen. Ze werken laagdrempelig en de hulp is gratis. *Want iedereen heeft het wel eens moeilijk, dat hoort bij het leven.* En dan kan begeleiding je wellicht weer uit de put helpen. Een verslag van een verhelderend gesprek.

### Versnelde toegangspoort tot de sociale huur

**HUURDEBSblad:** Een goede morgen. Gebeurt dat eigenlijk nu al: verplichte woonbegeleiding in de sociale huur?

**Sara Waelbers:** Ongeveer wel ja. Zo doen wij al een tiental jaren ook aan preventieve woonbegeleiding. Als een sociale huisvestingsmaatschappij ons meldt dat een huurder met problemen zit, zoals huurachterstallen of overlast, dan krijgt die van ons een bezoek met het aanbod om hem te helpen. Dat heet dan begeleiding op vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het is de huisvestingsmaatschappij die de huurder tot begeleiding 'verplicht', niet wij. Als hij het aanbod van onze begeleiding niet aanvaardt, dan riskeert hij door de maatschappij te worden opgezegd. Maar de meeste huurders kiezen er wel om, met de steun van de begeleiding, hun verstoorde relatie met de huisvestingsmaatschappij opnieuw recht te trekken. Belangrijk is dat de huurder weet dat wij niet in opdracht van de huisvestingsmaatschappij werken maar optreden als bemiddelaar.

**Rob Dewinter:** Kijk, je kan op verschillende manier een sociale huurwoning krijgen. Ten eerste is er de gewone toewijzing nadat je lang genoeg op de wachtlijst hebt vertoefd, als je al niet in aanmerking kwam voor de voorrangregels. Dat heet de reguliere toewijzing. Maar daarnaast is er ook nog de versnelde toewijzing voor daklozen via het ocmw. In Antwerpen gaat het om zo'n 40 tot 50 versnelde toewijzingen per jaar. Die moeten dan inderdaad worden begeleid. En tot slot is er nog het systeem van het huren buiten het sociale huurstelsel. Het ocmw van Antwerpen huurt 48 apparte-

menten van de huisvestingsmaatschappijen en stelt die ter beschikking aan ons. Wij kunnen 'onze mensen' (vaak mensen die een tijd in een opvangcentrum verbleven) dan in zo'n appartement laten wonen waarbij wij hen – tijdelijk – begeleiden. Tegelijk worden ze meteen ingeschreven op de gewone wachtlijst, zodat ze, eens ze regulier aan bod komen, als 'gewone' sociale huurder in hetzelfde appartement kunnen blijven. Maar het is wel zo dat ze hier dus voorrang krijgen. Als voorwaarde wordt hier dan begeleiding aan gekoppeld. Verplichte woonbegeleiding in de sociale huur bestaat dus inderdaad al.

**Sara Waelbers:** En blijkbaar wil de Vlaamse regering dit nu uitbreiden. Vroeger gebeurde die versnelde toewijzing enkel via het ocmw, maar nu zal dat ook kunnen op vraag van bijvoorbeeld een CAW, een psychiatrische instelling of de bijzondere jeugdzorg. De toegangspoort naar de sociale huur wordt dus uitgebreid. En ergens vind ik het wel normaal dat een sociale huisvestingsmaatschappij dan zegt dat mensen met een psychiatrisch verleden of die uit de dakloosheid komen, dan beter worden begeleid. Want meestal gaat het om mensen voor wie alleen wonen voor de eerste keer niet zo evident is. Iemand die bijvoorbeeld het grootste deel van zijn leven in de opvang of in de dakloosheid heeft gezeten, kan wel een steuntje in de rug gebruiken als die voor de eerste keer alleen gaat wonen. En zij krijgen extra voorrang, daartegenover staat dan die verplichte begeleiding.

**HURDERSblad:** En wat gebeurt er als de huurder dan niet langer begeleid wil worden? Of als de begeleiding is afgerond?

**Rob Dewinter:** Het huurcontract zal louter op basis van de stopzetting van de begeleiding niet worden opgezegd. Maar stel dat je dan de huur niet meer betaalt of je zorgt voor overdreven overlast, dan riskeer je natuurlijk dat de huisvestingsmaatschappij zelf het huurcontract zal opzeggen. Het stopzetten van de begeleiding maakt niet dat je niet langer aan je huurverplichtingen moet voldoen.



*Sara Waelbers & Rob Dewinter*

### **Niet één thuis- of dakloze**

**Rob Dewinter:** Om verder te gaan met je vraag. Stel dat het ondanks begeleiding toch misgaat. Hoe pak je zoiets dan aan? Een nieuw idee hier in Antwerpen is om in een aantal gevallen eerst te werken met huren buiten het sociale stelsel en, als dat goed verloopt, over te gaan op de versnelde toewijzing wegens dakloosheid. Als het in die eerste periode dan toch misloopt, kan het CAW nog altijd het aanbod aan de huurder doen om tijdelijk terug naar de opvang te gaan: een terugvaloptie dus. Eens

alles weer goed gaat, kan dit systeem opnieuw aanvangen. We willen hiermee een nieuwe trede bouwen aan een gedifferentieerde woonladder.

**Sara Waelbers:** Best kunnen mensen de ‘woonladder’ zo snel mogelijk tot de hoogste trede bestijgen, maar soms kan het aangewezen zijn toch een instap te maken op een lagere trede, om te vermijden er helemaal af te vallen, bij wijze van spreken. En er bestaat trouwens niet zo iemand als de ‘dakloze’. Dat kan gaan van iemand die al heel zijn volwassen leven op straat leeft, maar evengoed een alleenstaande vrouw met kinderen die uit de gezinswoning is moeten vluchten wegens intrafamiliaal geweld. Voor die laatste zal de begeleiding veel minder intensief moeten gebeuren en is de kans kleiner dat ze voor ‘overlast’ zal zorgen dan iemand die voor de eerste keer in zijn leven in een appartement gaat wonen.

**HUURDERSblad:** En heb je een zicht op de slaagkansen van zo’n woonbegeleiding?

**Rob Dewinter:** Bij toch drie kwart van de huurders is de begeleiding in positieve zin lopende of werd ze positief afgerond. In mijn regio, dat is Linkeroever, zijn er zo’n tien procent uithuiszettingen. We vermoeden wel dat dit percentage veel hoger zou liggen zonder begeleiding, in het bijzonder met budgetbeheer.

**HUURDERSblad:** Iets anders nu. Zien de burens die mensen graag toekomen?

**Sara Waelbers:** Meestal heeft men in een appartementsgebouw snel door wie begeleid wordt, maar het ene gebouw is het andere niet. In een gebouw met bijvoorbeeld voornamelijk oudere huurders kan het zijn dat dit minder snel wordt aanvaard.

**Rob Dewinter:** Ik heb het al verteld, mijn werkingsgebied is Linkeroever en daar valt het allemaal nogal goed mee. De meeste huurders zijn er behoorlijk tolerant. Anderzijds zie je soms toch dat de ‘gewone’ bewoners in opstand komen en petitieën beginnen opzetten. Als de overlast te groot is, dan zoeken we wel een alternatief. Gelukkig komt dit maar zelden voor.

### **Bemoeizucht...?**

**Rob Dewinter:** Een andere discussie is hoe vroeg je moet ingrijpen. Stel dat je lange tijd op de wachtlijst voor een sociale woning hebt gestaan en eindelijk is het zo ver: binnenkort zal er je een woning worden toegewezen. Mag een sociale huisvestingsmaatschappij dan bijvoorbeeld vóór die daadwerkelijke toewijzing bij jou op huisbezoek komen om na te gaan hoe je nu woont, om zo mogelijke moeilijkheden te kunnen inschatten? Hier betreed je toch min of meer een grijze zone... Maar je kan die toekomstige sociale huurder dan in elk geval wel al het aanbod van begeleiding voorstellen, om te vermijden dat mogelijke of verwachte problemen zullen escaleren. Je kan zoiets niet opleggen of verplichten, want hij heeft zich ingeschreven op de wachtlijst en er is hem geen woning versneld maar gewoon volgens zijn inschrijving toegewezen. Er hebben zich nog helemaal geen problemen voorgedaan en het is geeneens zeker dat dit in de toekomst ook het geval zal zijn. Dit neigt naar bemoeizucht, maar kan ook als een positief aanbod aan de huurder worden voorgesteld. Als onze preventieve woonbegeleiding ons de afgelopen tien jaar iets geleerd heeft, dan is het zeker dat preventiever – dus vroeger – hulp aanbieden werkt. Maar dat betekent geenszins dat reguliere kandidaat-huurders een woning ontzegd mag worden als ze niet op dit aanbod willen ingaan.

### **OOK DE VLAAMSE WOONRAAD HEEFT ZICH GEBOGEN OVER HET VOORSTEL OM VERSNELDE TOEWIJZING VOOR WELZIJNSCLIËNTEN TE KOPPELEN AAN VERPLICHTE WOONBEGELEIDING**

De huidige regelgeving voorziet nu al, naast de algemene mogelijkheid tot versneld toewijzen (‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’), dat ocmw’s een versnelde toewijzing voor daklozen kunnen vragen. In het ontwerp van gewijzigd sociaal huurbesluit (de huurwet voor sociale huurders)



wordt deze mogelijkheid veralgemeend naar maatschappelijk kwetsbare personen. Diverse welzijns- en gezondheidsvoorzieningen zullen een versnelde toewijzing kunnen vragen, op voorwaarde dat zij een begeleidingsovereenkomst sluiten met hun cliënt wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij dat vraagt. Ze moeten de begeleiding garanderen gedurende de hele periode dat dit nodig is. Het betreft initiatieven van beschut wonen, projecten voor psychiatrische zorg in de thuissituatie en ambulante intensieve behandelteams vanuit de zorgcircuits en zorgnetwerken in de geestelijke gezondheidszorg, CAW's, erkende diensten voor begeleid zelfstandig wonen en OCMW's.

### **Wankel evenwicht tussen gewone en versnelde toewijzingen**

Om een evenwicht te bewaren tussen diegenen die op de wachtlijst staan en die geen bijzonder profiel hebben (de gewone toewijzing na lang te hebben gewacht op de wachtlijst voor een sociale huurwoning) en diegenen die versneld kunnen instromen met een specifiek profiel, wordt voorgesteld om te werken met een contingentering (beperking). De sociale huisvestingsmaatschappij kan een versnelde toewijzing weigeren als die in verhouding tot het aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minstens 5 % toewijzingen deed op basis van deze mogelijkheid tot afwijking.

De Vlaamse woonraad erkent dat specifieke huishoudens kampen met bijzondere woon- en welzijnsnoden. Specifieke noden komen dan bovenop de woonbehoefte, dat als eerste criterium blijft gelden. Vanuit die optiek kan de Vlaamse woonraad zich in beginsel vinden in de beleids optie om maatschappelijk kwetsbare doelgroepen een versterkte (versnelde) toegang tot de sociale huur te verlenen. In dit verband merkt de woonraad op dat het begrip 'maatschappelijk kwetsbare groepen' in het ontwerpbesluit niet wordt gedefinieerd (enkel de begeleidende instanties). De woonraad acht dit wenselijk en wijst hiervoor naar reeds bestaande Europese typologie over thuisloosheid en sociale uitsluiting op vlak van wonen (ETHOS). Die bevat een overzicht van diverse leefsituaties waarin het recht om menswaardig wonen niet verwezenlijkt is. Het gaat hier om een internationale typologie en kan dus een algemene standaard vormen voor versnelde toewijzing en overheidssteun.



Daarnaast is er nood aan een algemeen debat over en een evaluatie van het toewijzingsbeleid. Momenteel bestaan diverse mogelijkheden voor toewijzing door algemene en specifieke regels. Onder meer wordt gewezen op het aparte doelgroepenbeleid, een toewijzing buiten het stelsel sociale huur, een toewijzing op basis van sociaal dringende redenen en de experimenten 'welzijn-wonen'. De Vlaamse woonraad acht het wenselijk deze toewijzingsmechanismen grondig te evalueren alvorens een nieuw instrumentarium te creëren voor een bijkomende specifieke toewijzing. Het risico bestaat

dat de toegang van zwakkere doelgroepen niet zozeer verbeterd wordt maar eerder beperkt. Deze risico's werden reeds nader beschreven in een onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen. Zo is er ook een kans dat er concurrentie ontstaat tussen zwakke groepen onderling. Ook hier botsen overigens terechte aspiraties op de limieten van het beperkte aanbod van sociale huurwoningen. Mede daarom moet worden uitgeklaard of er binnen een selectief gericht doelgroepenbeleid nog ruimte is voor vormen van versnelde of prioritaire toewijzingen en hoe die dan gestalte moeten krijgen (als een evenwicht tussen reguliere en bijzondere toewijzingen).

### **Relatie tussen wonen en welzijn**

Ten slotte moet in het kader van de evaluatie van het toewijzingsbeleid ook de relatie tussen de beleidsvelden wonen en welzijn worden uitgeklaard. Eigen en gezamenlijke opdrachten en verantwoordelijkheden moeten worden vastgelegd. Dat is des te meer noodzakelijk nu de trend naar de vermaatschappelijking van de zorg is ingezet. Het is voor de woonraad wel een uitgemaakte zaak dat huishoudens met specifieke woon- en welzijnsnoden aan bod moeten kunnen komen in de sociale huisvesting, maar het ontbreekt aan een kader met duidelijke doelstellingen en een visie voor een gezamenlijk beleid. Bijkomend heeft de woonraad een aantal specifieke vragen en bedenkingen bij voorliggend voorstel.

① In het huidige voorstel ontbreekt het aan informatie over de omvang en de aard van de in- en uitstroom van de potentiële doelgroep met een welzijnsnood. Hierdoor kan de impact op de globale samenstelling van de huurderspopulatie op (middel)lange termijn moeilijk worden ingeschat. Dergelijke inschatting zou ook wenselijk zijn om de geschetste gevolgen van een beperking op 5 % in te schatten. De woonraad acht het wenselijk dit te verduidelijken en in relatie te brengen met de doelstellingen van beide beleidsdomeinen.

② De mogelijkheid tot weigering van de versnelde toewijzing indien de 5 %-grens wordt bereikt, houdt het risico in dat de huidige regeling van versnelde toewijzing voor daklozen via het ocmw in het gedrang komt. Dakloosheid is één van de meest acute vormen van woonnood. De Vlaamse woonraad vraagt hiervoor bijzonder waakzaam te zijn en mogelijke mechanismen te voorzien voor een gewaarborgde opvang of toewijzing. Uiteraard vergt dit ook een verhoogde begeleidingscapaciteit in de welzijnssector. Het lijkt de woonraad ook uiterst belangrijk dat de versnelde toewijzing lokaal wordt gecoördineerd. Het ocmw als lokaal bestuur lijkt hiervoor het meest aangewezen.

③ Ook is er een afsprakenkader wenselijk tussen sociale huisvestingsmaatschappij als verhuurder en de welzijnsvoorziening voor wie in aanmerking komt voor een versnelde toewijzing en onder meer over de looptijd van de begeleiding.

④ Het ontwerpbesluit voorziet dat de sociale huisvestingsmaatschappij het verzoek tot versnelde toewijzing kan weigeren indien de maatschappelijk kwetsbare persoon behoort tot een doelgroep waarvoor via een lokaal toewijzingsreglement reeds 4 % toewijzingen met voorrang op jaarbasis is bepaald. De woonraad merkt op dat de lokale toewijzingsreglementen worden toegepast op het grondgebied van een gemeente, terwijl de bovengrens van 5 % betrekking heeft op het werkingsgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij, dat ruimer kan zijn dan het grondgebied van een gemeente. De combinatie van beide voorschriften dreigt toepassingsmoeilijkheden te creëren.

Het volledige advies van de Vlaamse woonraad bij het voorontwerp van wijziging van het kaderbesluit sociale huur kan je downloaden van op de volgende website:

[http://www.rwo.be/Portals/100/Vlaamse%20Woonraad/vwr\\_advies\\_ksh\\_def.pdf](http://www.rwo.be/Portals/100/Vlaamse%20Woonraad/vwr_advies_ksh_def.pdf).

## INFO

### RECHT OP WONEN AFDWINGBAAR?

Het stond al te lezen in Huurdersblad 215 (pagina 5, titel **Onrecht in ons huurrecht**). Naast eten en kleding is behoorlijk kunnen wonen een menselijke levensbehoefte. De woning biedt je veiligheid, beschutting en bescherming. Maar wonen is veel meer dan dat: wonen wordt als een noodzakelijke voorwaarde beschouwd om je als mens volwaardig te kunnen ontplooien. De woning is een basisplek van waaruit je je leven kunt organiseren en tal van andere (individuele) rechten kan uitoefenen. Wonen heeft bovendien een psychologische en individuele betekenis. De woning is een afspiegeling van je maatschappelijke status en drukt de persoonlijke individualiteit of eigenheid van de bewoner uit. Ze verleent jou en je gezin de nodige geborgenheid en privacy. Geen of een slechte woning leidt tot sociaal maatschappelijke uitsluiting en werkt negatief door op verschillende vlakken en kan nefast zijn voor je relatie, je gezondheid en de schoolresultaten van je kinderen.

Hoeft het dus nog gezegd? Wonen is een mensenrecht.

Recht op wonen staat niet alleen op zich maar vormt een van de belangrijkste hoekstenen van het menswaardig bestaan. Vandaar dat het recht op wonen al lang in allerlei juridische regels is opgenomen en zelfs verankerd is als een grondrecht. Maar die (grond)wettelijke verankering blijkt in ons land jammer genoeg nog geen garantie op een daadwerkelijke verwezenlijking van dat grondrecht. Denk maar aan de thuis- of daklozenproblematiek, de gebrekkige kwaliteit van talloze huurwoningen en de onbetaalbaarheid van de huurprijzen. Er is dus nog veel werk aan de winkel.

#### Eerste en tweede generatie grondrechten

Moet het grondrecht op wonen daarom niet versterkt of beter omkaderd worden? Of zelfs bij de rechtbank juridisch afdwingbaar worden gemaakt? We vroegen het aan **ANGELA VAN DE WIEL** van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting.

**HUURDErsblad:** Tja, hoe zit het met dat recht op wonen?

**Angela van de Wiel:** Uitgangspunt is artikel 23 van de Belgische grondwet. Dat artikel zegt dat iedereen het recht heeft om een menswaardig leven te leiden, waarin ook het recht op behoorlijke huisvesting vervat zit.

**HUURDErsblad:** Dan zitten we toch gebeiteld, niet?

**Angela van de Wiel:** Was dat maar waar... Kijk, het grondrecht op wonen is een sociaal grondrecht. En de economische, sociale en culturele grondrechten worden ook wel eens grondrechten van de tweede generatie genoemd, of actieve grondrechten. De politieke en burgerlijke grondrechten zijn dan de grondrechten van de eerste generatie of de klassieke grondrechten, of ook wel blauwe of vrijheidsrechten genoemd. Denk hier bijvoorbeeld aan de vrijheid van meningsuiting of godsdienstvrijheid. Die eerste generatie grondrechten kunnen onmiddellijk worden afgedwongen bij de rechtbank. Pas later kwamen er hier de tweede generatie grondrechten bij, zoals het recht op wonen en onderwijs. Zoals met alle sociaal-economische grondrechten het geval is, moet de overheid ervoor zorgen dat het grondrecht op wonen in verschillende stappen wordt gerealiseerd. De overheid moet hier niet iets meteen verschaffen. En ze zijn moeilijker afdwingbaar bij de rechter. Artikel 23 van de grondwet is eerder symbolisch. Toen het er kwam, gaf de overheid zelfs onmiddellijk mee dat het niet rechtstreeks via de rechtbank zou kunnen worden afgedwongen. De overheid heeft hier geen resultaatsverbintenis, zoals dat heet. Ze moet wel inspanningen doen om het te helpen verwezenlijken maar kan niet worden aangesproken als niet iedereen een deftig dak boven het hoofd heeft.

## Piepen naar het buitenland

**HUURDEBSblad:** Nochtans kan dit in het buitenland wel.

**Angela van de Wiel:** In Frankrijk en in Schotland zijn er inderdaad wetten uitgewerkt die het recht op wonen wel daadwerkelijk juridisch afdwingbaar maken. In die landen is dat formeel geregeld en kennen ze er het *inroepbaar recht op wonen*, met resultaat trouwens. Dat is er niet per definitie voor iedereen, wel voor een afgebakende doelgroep. Het grote voordeel is dat het afdwingbaar recht op wonen ingeschreven staat in de wet. En met het feit dat je dit doet, dwing je het beleid om maatregelen te treffen. Let wel, in de praktijk is er ook al heel wat kritiek gekomen omdat het aanbod van sociale woningen ook in Frankrijk niet altijd voldoende is. Ook zijn de beroepsmogelijkheden bij de rechtbank soms te streng. En de financiële sanctie als niet is voldaan aan het recht op wonen, gaat niet naar het individu maar naar een fonds. Stoute tongen zouden dus kunnen beweren dat het hier gewoon om een verschuiving van geld gaat. In Schotland werkt het systeem beter. Daar zijn daklozen het uitgangspunt. Eerst werden er bijzonder kwetsbare personen als prioritair beschouwd door de wet: gehandicapten, ouderen, zwangere vrouwen, personen met psychische problemen... Later kwamen alle thuislozen in aanmerking. Men is daar dus gefaseerd te werk gegaan. De verantwoordelijkheid ligt bij de lokale overheden, die zijn verplicht om huisvesting voor daklozen te zorgen. Dat werkt daar vrij goed. [Meer uitleg over de systemen in Frankrijk en Schotland → zie verder].



*Wil je het recht op wonen daadwerkelijk afdwingbaar maken, dan is het vertrekpunt de vraag. Iemand komt met een vraag om huisvesting → doe er dan ook alles aan om deze te verschaffen. Vertrek niet van het aanbod, in de zin: we gaan kijken hoeveel woningen we hebben en hoe we deze kunnen benutten.*  
(Angela van de Wiel)

## Al bestaande bescherming toepassen

**HUURDEBSblad:** Maar moet het aantal sociale woningen dan niet dringend naar omhoog?

**Angela van de Wiel:** Ja, vergeleken met ons is er in Frankrijk en in Schotland een gigantisch aanbod qua sociale woningen. Maar we kunnen ook de private huurmarkt aanspreken, bijvoorbeeld in de vorm van een uitgebreide huursubsidie. Kijk, in Vlaanderen kan je zeggen dat het recht op wonen deels – zij het minder verregaand – wordt opgevangen door de huursubsidie en de huurpremie. Maar dan is ook een omkadering van de huurprijzen nodig, en dat is nog steeds een heel gevoelig onderwerp. In elk geval, doe je dat niet, dan riskeer je dat de verhuurder de huishuur zal verhogen als hij weet dat de huurder toch een huursubsidie ontvangt.

**HUURDERSblad:** En ken je andere voorbeelden die al neigen naar een afdwingbaar recht op wonen?

**Angela van de Wiel:** Als de overheid je een sociale woning bezorgt, is dat in feite ook het gevolg van een resultaatsverbintenis. Wie voldoet aan de toelatingsvoorwaarden van de sociale huur en zich inschrijft, heeft recht op een sociale woning, punt andere lijn. De wachtlijst die – toegegeven – te lang is, betekent enkel uitstel, geen afstel. Probleem echter bij ons is dat er geen maximum termijn vastkleeft aan die wachtlijst. Nu is er wel de huurpremie voor wie al minstens vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat. Een klein stapje in de richting van een resultaatsverbintenis.

### **Geld woonbonus → huursubsidie?**

**HUURDERSblad:** Meer sociale woningen betekent toch ook meer geld investeren in woningen, geld dat er in deze tijden van crisis niet meteen op overschot is...

**Angela van de Wiel:** Inderdaad, maar je kunt wel accenten verschuiven. Dat is wat de Vlaamse regering zou kunnen doen met de woonbonus die wellicht volgend jaar naar de gewesten gaat. De woonbonus: dat zijn gigantisch veel centen die nu gaan naar wie een eigen woning wil kopen. En de laatste tijd is naar boven gekomen dat het hier om een scheefgetrokken situatie gaat, want veel mensen zouden ook een woning kunnen kopen zonder die woonbonus. Het heeft alleen maar de prijzen opgedreven. Heel veel van dat overheidsgeld gaat naar mensen die dat in feite niet nodig hebben. Mochten die middelen nu eens naar het recht op wonen gaan voor die mensen die een opstap echt nodig hebben. Huurders hebben het al moeilijk genoeg op de woonmarkt en in verhouding wordt er in hen heel weinig geïnvesteerd. Vandaar dat je nu met die discussie zit of je de woonbonus helemaal moet afschaffen of iets ertussenin: dat je accenten verschuift. Dat ligt dan meteen heel gevoelig, want voor velen is een eigen woning nog steeds een heilig huisje waartegen je niet zomaar ongestraft kan schoppen.

### **Wonen = sociale zekerheid?**

Het is in een welvaart- en rechtstaat noch rechtvaardig noch rechtmatig dat sommigen wel en anderen niet in een fundamentele levensbehoefte, wat wonen is, kunnen voorzien. De huishoudens die onvrijwillig en structureel worden belemmerd in de verwezenlijking van het recht op wonen, moeten steeds in de mogelijkheid worden gebracht om dat recht te verwezenlijken. Vandaar dat er kan worden gepleit om het recht op wonen gelijkaardig te behandelen of gelijk te schakelen met het recht op geneeskundige bijstand of het recht op sociale zekerheid. Zo zou het recht op wonen moeten worden uitgebouwd als een sociale zekerheid waardoor het een vorm van 'sociaal zekerheidsstatuut' verwerft. Een dergelijke benadering omvat een gegarandeerde en resultaatgerichte aanpak.

**HUURDERSblad:** Hoe staan jullie hier tegenover?

**Angela van de Wiel:** Ik zie toch verschillen. Gezondheidszorg of juridische bijstand is inderdaad individueel afdwingbaar. Maar het verschil is dat er steeds dokters of advocaten aanwezig zijn, in tegenstelling tot huizen, waarvan we weten dat er – zeker met de nodige kwaliteit – veel te weinig zijn. Maar ik geef toe, het is een originele aanpak. De effectiviteit van het recht op wonen staat niet los van de woonmarkt en de mechanismen die er spelen. Kan het vrije marktinitiatief het recht op wonen nog langer garanderen? Niet dus. Recht op juridische bijstand hangt ook niet alleen af van de vrije markt, denk maar aan het pro Deosysteem. Ook de gezondheidszorg is nog voor een stuk in overheidshanden. Maar de fundamentele discussie over het versterkt recht op wonen kan niet om die marktcontext heen, want het aanbod op de private en sociale huurmarkt momenteel is ontoereikend. Er moet dus omzichtig worden omgesprongen met een absolute invoering van een versterkt recht op wonen. Vandaar de nood aan een trapsgewijze invoering, samen met een groter aanbod van kwalitatieve en betaalbare huurwoningen op de sociale en private huurmarkt door zowel het vrije als door het overheidsinitiatief. Dat vergt een categoriaal en selectief overheidsbeleid. Een groot aantal gezinnen kan immers op eigen houtje hun recht op wonen zelf realiseren. Het woonbeleid moet zich



niet op die gezinnen richten. Het is weinig efficiënt middelen voor te behouden voor huishoudens die in de mogelijkheid zijn dit recht zelfstandig en autonoom te realiseren.

### Recht op wonen in Europees sociaal handvest

Het Europees sociaal handvest is een mensenrechtenverdrag waarin rechten en vrijheden vastliggen die moeten worden gerespecteerd door de staten die dat handvest ondertekend hebben. Deze rechten omhelzen het recht op huisvesting, gezondheid, onderwijs, arbeid, sociale bescherming en op vrij personenverkeer. Het Europees sociaal handvest is een verdrag van de Raad van Europa en is gericht op de naleving van de sociale en economische rechten van de mens. Het dateert van 1961 maar werd in 1996 herzien.

Qua huisvesting betekent dit dat de landen (artikel 31 van het herziene Europees sociaal handvest)

- woningen moeten bouwen naar de behoeften van de gezinnen
- moeten streven naar een vermindering van het aantal daklozen
- zorgen voor een universele verzekerde toegang tot degelijke en betaalbare woningen en
- een gelijke toegang tot de sociale huur voor vreemdelingen.

Ook België heeft in 2001 het herziene handvest geratificeerd (ondertekend om het na te leven) waardoor deze Europese verdragsbepalingen en in het bijzonder de sociale grondrechten deel uitmaken van onze rechtsorde. Maar ons land heeft toen voorbehoud gemaakt op artikel 31 van dit herziene Europees sociaal handvest en dus niet geratificeerd. Motivatie? *'Het was niet zeker of de huidige wetgeving in België – ondanks initiatieven op het vlak van de woonzekerheid – voldoende het recht op huisvesting kan waarborgen zoals het in het Europees sociaal handvest wordt omschreven. De ratificatie ervan lijkt dan in de huidige stand van zaken dan ook niet aangewezen maar kan in een later stadium misschien wel worden doorgevoerd,'* vertelde onze regering toen.

We zijn nu meer dan tien jaar verder en nog steeds is het recht op wonen van het Europees sociaal handvest niet geratificeerd. De huurdersbonden dringen er ook al lang op aan dat ons land deze sociale grondrechten eindelijk ratificeert. Dergelijke essentiële sociale grondrechten die noodzakelijk zijn voor een menswaardig bestaan, mogen niet worden afgemeten aan de mate waarin ze reeds gerealiseerd zijn of niet. Ze moeten integendeel juist een aansporing zijn om de nodige beleidsmaatregelen te treffen om deze grondrechten te verwezenlijken. Het wordt dus hoog tijd dat artikel 31 van het herzien Europees sociaal handvest ook in de Belgische rechtsorde van toepassing wordt.

**ANGELA VAN DE WIEL** is nog steeds bij ons.

**HUURDERSblad:** Hoe komt dat eigenlijk?

**Angela van de Wiel:** De ratificatie van het Europees sociaal handvest is een soort van *à la carte*-systeem. Een land is niet verplicht om het hele handvest te onderschrijven maar heeft het recht om bepaalde rechten niet en de rest wel te ratificeren. En België heeft inderdaad puur om pragmatische redenen beslist om het recht op huisvesting, zoals dat wordt verwoord in artikel 31, niet te onderschrijven, omdat wij dat recht op huisvesting in ons land toch niet konden realiseren, aldus de redenering. En hoe langer men ermee wacht, hoe moeilijker het wordt. Want het is niet alleen de federale, Belgische staat die het moet onderschrijven maar ook de drie gewesten. Ook Vlaanderen, Wallonië en het Brussels hoofdstedelijk gewest moeten het dan mee onderschrijven.

**HUURDERSblad:** Is het niet onderschrijven in een welvarend land als het onze wel nog te rechtvaardigen, als je weet dat het recht op wonen inderdaad nog lang niet wordt bereikt?

**Angela van de Wiel:** De praktijk leert ons toch dat ook al is artikel 31 niet geratificeerd, er wel al gerechtelijke procedures rond het recht op wonen succesvol werden afgerond. Hier werd dan gebruik gemaakt van de bescherming van het gezinsleven, daar wordt huisvesting ook vermeld. Het gaat dus

soms ook om een symbolische discussie want ook zonder dat artikel 31 kan je al veel dingen bereiken. Maar de omgekeerde redenering is toch sterker, *genre van* we gaan het wel ratificeren want we vinden als land het recht op wonen wel belangrijk, vandaar dat we er ook meer middelen in gaan investeren... Dat is toch heel wat sterker dan *genre van* we gaan dat recht op wonen niet realiseren omdat er geen middelen zijn. Vandaar dat het toch belangrijk is om te blijven hameren op de ratificatie van het recht op wonen van het Europees sociaal handvest.

**HUURDEBSblad:** Maar het zorgt wel voor de juridische afdwingbaarheid van het recht op wonen, niet?

**Angela van de Wiel:** Je kan enerzijds inderdaad naar de rechtbank stappen, bijvoorbeeld naar het Europees comité voor de sociale rechten, om het recht op wonen af te dwingen. Dat Europees sociaal comité controleert onder meer of de aangesloten landen de regels van het Europees sociaal handvest naleven. Dat kan interessant zijn om te zien hoe bepaalde regels worden geïnterpreteerd, hoe het recht op wonen concreet wordt ingevuld. En dat kan soms verder gaan dan de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Als individu is het echter niet mogelijk om naar het comité te stappen. Er is alleen een collectieve klachtenprocedure: de klacht moet dus door een organisatie worden ingediend.

**HUURDEBSblad:** Kan het dan ook anders?

**Angela van de Wiel:** Je kan ook de bestaande wetgeving overlopen en bepaalde regels aanpassen om het recht op wonen te concretiseren. Probleem hierbij is dat het soms moeilijk te voorspellen is wat het effect van een maatregel in de praktijk zal zijn. Het is een wisselwerking. Kijk maar naar het sociaal beheersrecht van de Vlaamse wooncode. Dat zegt dat een sociale huisvestingsmaatschappij, het OCWM of een gemeentebestuur een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning in sommige gevallen kan 'opeisen'. Die woningen worden dan opgeknapt en als sociale woning verder verhuurd. Maar hoewel deze maatregel al meer dan vijftien jaar bestaat, werd hij nauwelijks tot zelfs nooit gebruikt. Indertijd een nobel idee maar het werkt niet in de praktijk.

### **Kwaliteit vs. betaalbaarheid**

**HUURDEBSblad:** Toch kan je niet stellen dat het Vlaamse woonbeleid totaal geen resultaten boekt. Verschillende instrumenten ondersteunen het recht op wonen en specifieke instanties dragen bij tot de realisatie van het recht op wonen bij bepaalde doelgroepen.

**Angela van de Wiel:** Dat zijn wel elementen die doorgaans inhaken op één enkel element van het recht op wonen. Een dergelijke benadering kan soms een probleem vormen wanneer meerdere elementen van het recht op wonen worden geschonden. Dat de totaliteit van het woonprobleem over het hoofd wordt gezien, met als gevolg mogelijke moeilijkheden op vlak van andere elementen van het recht op wonen. Zo heeft de Vlaamse wooncode oog voor zowel de toegankelijkheid tot als de betaalbaarheid en de kwaliteit van de huurwoning. Zo is het goed dat er veel aandacht wordt besteed aan de kwaliteit, maar soms gaat dat ten koste van de betaalbaarheid omdat de verhuurder de investeringen die hij moet doen om te beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten, sowieso op een of andere manier in de huurprijs zal steken. Een ander voorbeeld is dat de huurder riskeert te moeten verhuizen nadat zijn woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard. Dat is het gevaar als je enkel focust op de kwaliteit van de woning. Zo zie je dat de nobele theoretische bedoeling soms kan botsen op de toepassing van dat recht in de praktijk. In Frankrijk en in Schotland werd het nieuwe beleid rond het afdwingbaar maken van het recht op wonen daarom gekoppeld aan een jaarlijkse evaluatie van de toepassing ervan in de praktijk, net met de bedoeling perverse neveneffecten meteen op te sporen en op te lossen.

### **De Franse wet DALO**

De wet DALO (*droit au logement opposable*, dat is inroepbaar recht op wonen) heeft het recht op wonen inroepbaar of juridisch afdwingbaar gemaakt. Frankrijk staat al verder om ook de tweede

generatie grondrechten juridisch afdwingbaar te maken. Zo kan je er ook het recht op onderwijs gerechtelijk afdwingen. Als een school een leerling weigert in te schrijven, kunnen de ouders dat toch via de rechter afdwingen. En enkel en alleen als je het recht op wonen afdwingbaar maakt, kan je de woonproblematiek van mensen in problemen daadwerkelijk aanpakken. Met de wet DALO is dat recht op wonen voortaan daadwerkelijk inroepbaar. De wet duidt een verantwoordelijke aan tot wie de burger zich kan richten (de staat) en bepaalt dat wanneer deze in gebreke blijft, die burger dan een beroep kan doen op de rechter.

Vanaf 1 januari 2008 kunnen onder meer personen die al abnormaal lang op een sociale woning aan het wachten zijn, bij een speciaal hiervoor aangestelde bemiddelingscommissie een aanvraag doen om een woning toegewezen te krijgen. In die commissie zitten vertegenwoordigers van de staat, de lokale besturen, verhuurders en huurdersverenigingen. Of iemand abnormaal lang op een woning wacht, verschilt van regio tot regio. Op het platteland is dat bijvoorbeeld al na zes maanden, in Parijs wordt tien jaar als abnormaal lang beschouwd. Ook personen die nog niet zo lang wachten maar die momenteel geen woning of enkel een tijdelijk onderdak hebben, uit hun woning dreigen te worden uitgezet of in een ongezonde, onbewoonbare of onaangepaste woning leven, hebben dat recht. De bemiddelingscommissie zal de aanvraag beoordelen. Het is immers niet de bedoeling het recht op wonen te garanderen voor mensen die hun huishuur opzettelijk niet betalen of vooraf geen normale stappen hebben gezet om een woning te vinden. Maar als je te goeder trouw bent, zal de commissie binnen de drie maanden de prefect (vergelijkbaar met de provinciegouverneur van bij ons) opdragen jou een woning te bezorgen. Een prefect staat aan het hoofd van een departement. Frankrijk telt 100 departementen. Die heeft dan drie maanden tijd om daadwerkelijk een woning te vinden. Hiervoor heeft hij wel een reservatierecht op een kwart van de beschikbare sociale woningen. Frankrijk telt dan ook veel meer sociale woningen dan België. In de dichtstbevolkte gebieden worden deze termijnen verdubbeld. Als de aanvrager binnen deze termijn dan nog geen woning toegewezen kreeg, kan dat via de rechtbank worden afgedwongen.

### De Schotse Homelessness legislation (thuislozenwetgeving)

In Schotland moeten de lokale overheden een duurzame huisvesting verschaffen aan bepaalde categorieën thuislozen. Aanvankelijk kregen hiertoe enkel bijzonder kwetsbare personen voorrang, zoals gehandicapten, ouderen of personen met psychische problemen. Begin jaren 2000 werd dit uitgebreid naar andere categorieën en in 2013 naar alle thuislozen.

De betrokkenen mogen niet 'vrijwillig thuisloos' zijn geworden. Vrijwillige thuislozen zijn onder meer mensen die een woning hebben verlaten waarin men redelijkerwijze had kunnen blijven wonen of mensen die bewust tot handelingen zijn overgegaan waarvan ze wisten dat ze hierdoor thuisloos zouden worden. Maar mensen met een mentale achterstand zouden zich bijvoorbeeld niet bewust zijn van hun daden en mogen dus niet worden beschouwd als 'vrijwillig thuisloos'. Hetzelfde geldt bij uitbreiding voor alcoholverslaafden. Iemand die daarentegen uit huis wordt gezet ten gevolge van bewust gestelde handelingen waarvan hij wist dat ze tot een uithuiszetting konden leiden, wordt wel beschouwd als 'vrijwillig thuisloos'. Het gaat hier bijvoorbeeld iemand die zonder geldige of wettelijke reden weigert de huishuur te betalen. Ook moet men een lokale band met de lokale overheid hebben, in die zin dat men geen band mag hebben met een andere lokale overheid. Voldoe je als thuisloze Schot dan aan alle voorwaarden, dan is de lokale overheid wettelijk verplicht je te huisvesten.

Vanaf 2013 komt elke thuisloze sowieso in aanmerking. Enkel de vraag: 'ben je thuisloos' is vanaf dit jaar nog relevant. Is het antwoord hierop positief, dan zal de betrokkene aanspraak kunnen maken op huisvesting of opvang. Enkel het criterium vrijwilligheid is nog behouden, maar wordt vrijblijvend. De lokale overheid kan nu beslissen om na te gaan of de persoon vrijwillig thuisloos is maar kan evengoed beslissen om 'vrijwilligheid' nooit meer te hanteren als criterium.

Thuislozen die huisvesting willen verkrijgen, moeten zich tot de lokale overheid richten die dan onderzoekt of de persoon hiervoor inderdaad in aanmerking komt. Vindt die lokale overheid dat er geen voorrangssituatie bestaat, dan kan de persoon bij diezelfde lokale overheid binnen de 21 dagen een herziening van die beslissing vragen.

Goed aan deze wetgeving is dat alle lokale overheden vandaag een strategie ter bestrijding van thuisloosheid hebben. Een van de moeilijkheden nu is de grote kloof tussen vraag en aanbod, wat tot spanningen leidt op de huurmarkt tussen thuislozen en mensen die niet thuisloos zijn.

## PRAKTISCH

### Wijziging spreekuren Huurdersbond Oost-Vlaanderen

→ Vanaf juli 2013 wordt er in **Ronse** (Oscar Delghuststraat 62, Sociaal huis) **elke** maandag van 14 tot 16 u advies gegeven. Dus ook de eerste maandag van de maand (vroeger was dit dan tussen 16 tot 18 u, wat nu verandert tussen 14 en 16 u).

### Wijzigingen spreekuren Huurdersbond West-Vlaanderen

→ Het spreekuur in **Oostende** wordt uitgebreid. Voortaan kan de huurder er ook terecht op afspraak op maandagnamiddag. Dus: zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u en met afspraak van maandag van 14 tot 16 u (**NIEUW!**) en van vrijdag van 13 tot 16 u.

### Wijziging spreekuren Huurdersbond Antwerpen

→ In **Willebroek** (Pastorijstraat 1) is er elke woensdag spreekuur van 10 tot 11.30 u, behalve tijdens de schoolvakanties.