

Het recht op wonen in het kader van de gemeentelijke bevoegdheden

Inhoudstafel

Algemene context: het toegenomen belang van de gemeentelijke bevoegdheden

1. De gemeente als hoofdrolspeler in de creatie van nieuwe huisvesting
2. De gemeente als plaats voor onthaal en begeleiding van de zwakste bevolkingsgroepen
3. De huurwaarborg: een obstakel dat definitief uit de weg geruimd moet worden
4. Maatregelen om het recht op energie te versterken
5. Strijden tegen ongezonde woonsituaties zonder de bestaansonzekerheid te vergroten
6. Nood aan gepaste informatiestructuren
7. Nood aan de bevordering van overleg en samenhang

Algemene context: het toegenomen belang van de gemeentelijke bevoegdheden

Hoewel de belangrijkste bevoegdheden inzake huisvesting bij het federale, en vooral het gewestelijke niveau liggen, stellen we toch een tendens vast om de gemeentelijke bevoegdheden in deze materie meer te beklemtonen.

- In Wallonië werd, in 2001, de gemeente officieel aangeduid als een van de hoofdrolspelers voor de realisatie van de doelstellingen, geformuleerd door de Waalse huisvestingscode (Code wallon du Logement). Vandaag, na verscheidene ontwikkelingen op wetgevend vlak, *moet* elke gemeente inzake huisvesting een tweejaarlijks actieplan¹ uitwerken (dat sinds 2005 het vroegere driejarenplan vervangt) in overleg met het Gewest, de provincie, het OCMW en de Openbare Vastgoedmaatschappijen actief op het gemeentelijk grondgebied, met het 'Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie' (woningfonds voor grote gezinnen in Wallonië), alsook met elk ander sociaal organisme, betrokken bij het gemeentelijk huisvestingsbeleid. Indien de gemeente beroep wenst te doen op de financiële tegemoetkomingen van het Gewest, dan moet zij naast dit actieplan nog aan een aantal verplichtingen voldoen, waaronder bij voorbeeld:
 - de oprichting van een gemeentelijke huisvestingsdienst, die onder andere moet zorgen voor een gecoördineerde informatieverstrekking aan de burgers over de voorzieningen en de rechten inzake huisvesting;
 - naast het bijhouden van de inventaris van leegstaande woningen en van bouwterreinen, reeds voorzien volgens de oude versie van de 'Code du Logement', de opstelling van een permanente inventaris van leegstaande

¹ Decreet van 20 juli 2005 (M.B. 25.08.2005) betreffende de wijziging van de 'Code wallon du logement'. De concrete uitwerking van deze overgang van driejaarlijks naar tweejaarlijks plan moet nog voorwerp uitmaken van een regeringsbeslissing.

- openbare gebouwen en van de beschikbare mogelijkheden voor dringende herhuisvesting;
- de goedkeuring van een gemeentelijk reglement inzake leegstand, waarin meerbepaald maatregelen zijn opgenomen voor belasting op leegstaande gebouwen van minstens 5000 m².
- In Vlaanderen kunnen we een gelijkaardige tendens vaststellen vermits de Vlaamse Huisvestingscode de gemeente als **coördinator** aanduidt – en dus als belangrijkste actor voor de coherentie, zelfs indien zij niet noodzakelijk altijd de initiatiefnemer is - voor alle huisvestingsinitiatieven op haar grondgebied. Om de gemeenten te ondersteunen wordt, al sinds 2000, een « Draaiboek lokaal woonbeleid » gepubliceerd door het departement Woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Vereniging voor Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) in samenwerking met het VOB² en de provincies. Deze gids bevat een globaal overzicht van de woonsituatie in Vlaanderen en een theoretische beschrijving van de methodologie en de randvoorwaarden voor de uitbouw van een lokaal woonbeleid, gevolgd door een overzicht van de instrumenten waarover de gemeenten kunnen beschikken. De gids werd later heruitgegeven. Deze gemeentelijke nabijheid is nog versterkt door het in voege treden, in maart 2004, van een nieuwe decreet inzake sociaal beleid: het decreet « Lokaal Sociaal Beleid »³, waardoor 4 wijzigingen werden aangebracht:
- de gemeente en het OCMW hebben een grotere rol in het stedelijk sociaal beleid, wat een planning en duidelijke doelstellingen vereist;
 - de gemeente en het OCMW dienen samen te werken met de sociale organisaties die op lokaal vlak diensten aanbieden en activiteiten voorstellen;
 - de verschillende vormen van hulp en diensten dienen beter te worden gecoördineerd om dubbel werk te voorkomen en om te voorzien in de leemtes;
 - dank zij de Sociale Huizen moeten de mensen beter en sneller kunnen worden doorverwezen naar de gepaste dienst. Het Sociaal Huis moet niet noodzakelijk een « huis » zijn, in de letterlijke betekenis, waar alle diensten zijn ondergebracht. Het gaat eerder om een netwerk, waardoor de vragen kunnen worden gekanaliseerd (of onmiddellijk worden opgelost);
 - de burgers moeten inspraak kunnen hebben en moeten kunnen participeren aan het sociaal beleid van de gemeente.
- Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden de projecten nog steeds ingeschreven in het (gewestelijk) « Huisvestingsplan/ Plan du Logement », dat werd uitgewerkt in 2003 en dat meerbepaald voorziet in de bouw van 5000 woningen in 5 jaar tijd. In tegenstelling tot wat de benaming laat vermoeden, bestaat er evenwel geen enkel uitgebreid document dat beantwoordt aan dit 'Plan', dat dan ook eerder overkomt als een opeenvolging van beslissingen. Er bestaat niet zo'n duidelijke gemeentelijke verankering als in de twee andere Gewesten, ook al hebben sommige gemeenten een aanzet gegeven tot de uitwerking van een lokaal plan. Meestal beperkt dit zich echter tot algemene, niet becijferde doelstellingen.

² Vlaams Overleg Bewonersbelangen

³ Decreet van 3 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid (M.B. du 12.05.2004)

1. De gemeente als hoofdrolspeler in de creatie van nieuwe huisvesting

De actoren op het terrein zijn van mening dat elke gemeente zich **verantwoordelijk** dient te voelen voor de toegankelijkheid van de huisvesting op haar grondgebied. Zij dient een reëel beleid dienaangaande te voeren.

- Zij moet zelf woningen bouwen en renoveren, door beroep te doen op alle steun, waar ze recht op zou kunnen hebben op gewestelijk of federaal niveau (Programma van het Grootstedenbeleid, bij voorbeeld).
- De actoren dringen erop aan dat alle gemeenten terreinen ter beschikking stellen voor de bouw van sociale woningen. Wat dit betreft doen de Vlaamse verenigingen opmerken dat er vooral nood is aan sociale huurwoningen, vermits sommige zogenaamde "sociale" woningparken momenteel bestemd zijn voor de verkoop, terwijl tegelijkertijd de prijzen ervan deze woningen ontoegankelijk maken voor eventuele kandidaat-eigenaars met een bescheiden inkomen.
- Een aantal ervaringen, ingegeven door een duidelijke politieke wil, meer bepaald in La Louvière en Borgerhout, hebben aangetoond dat het mogelijk is om de gewestelijke formules voor het « opeisen van leegstaande gebouwen » toe te passen en dat het besluit om dergelijke politieke beleidsmaatregelen ook effectief uit te voeren bovendien een afradend effect heeft op nalatige eigenaars. Het gaat over de « gestion provisoire des logements inoccupés » (voorlopig beheer van leegstaande woningen) in Wallonië, het « sociaal beheersrecht » in Vlaanderen en het « droit de gestion publique » (recht op openbaar beheer) in Brussel. De deelnemers van de overlegondes wensen hun spijt uit te drukken over het feit dat wetten, die wel degelijk sedert jaren bestaan, zo weinig worden toegepast.

Het is belangrijk om in een eerste fase een aantal maatregelen ter aanmoediging te voorzien, vooraleer repressief op te treden. Het « Projet X » in Brussel-Stad vertrekt vanuit deze instelling. Door dit project van het OCMW - Stad Brussel kan het bestand aan woningen, toegankelijk voor de mensen die in armoede leven verhoogd worden door de verbetering van de stedelijke woonkwaliteit. Bouwvallige of onbewoonbare gebouwen, waar echter nog gewoond wordt, worden aangepakt met het doel deze terug te verhuren aan de oorspronkelijke huurders. Het OCMW spoort bouwvallige huizen op die in aanmerking komen voor een renovatieovereenkomst. Met de eigenaars, die dit wensen, worden afspraak gemaakt over de renovatie van de woning, in ruil waarvoor de eigenaar zich engageert tot het verhuren van de woning aan een zeer redelijke huurprijs. Als de minnelijke schikking niet werkt, dan wordt er geschermd met boetes en onbewoonbaarheidsverklaring, als stok achter de deur.

Sommigen dringen aan dat er rekening zou worden gehouden met de leegstaande verdiepingen boven handelszaken. Zij zijn van mening dat de bezwaren, die worden gemaakt met betrekking tot het doen beantwoorden aan allerlei normen van deze etages, geen geldige argumenten inhouden. In de actuele context zou elke gemeente een beleid moeten ontwikkelen dat gericht is op een betere toegankelijkheid van deze leegstaande verdiepingen.

Voor de leegstaande gebouwen waarvoor bijzonder zware renovatiewerken zouden nodig zijn, moet de heffing van de voorziene taksen ook effectief gebeuren.

- De gemeente dient de Sociale Verhuurkantoren te ondersteunen en bij te dragen aan de socialisering van de privé-woningmarkt. Van hun kant roepen de SVK ook op tot een financiële ondersteuning van hun begeleiding. Anderzijds beschikken de gemeenten over de mogelijkheid om aan eigenaars, die de verhuring van hun eigendom toevertrouwen aan een SVK, een korting toe te staan op dat gedeelte van de roerende voorheffing, dat toekomt aan de gemeente (de rest gaat gedeeltelijk naar het Gewest en naar de Provincie). Dit gebeurt momenteel in Jette en Anderlecht. Deze korting op een gedeelte van de roerende voorheffing zou ook kunnen toegekend worden aan verenigingen die actief zijn op het vlak van integratie op de woningmarkt en aan de "APL 's" in Wallonië⁴.

De gemeenten kunnen trouwens de SVK's veel meer promoten bij eigenaars, en zich op deze manier aansluiten bij eventuele gewestelijke campagnes.

De deelnemers aan het overleg, en in het bijzonder de Brusselse actoren, wensen dat, ongeacht de wijze waarop wordt bijgedragen aan het creëren van nieuwe huisvesting, de gemeentes duidelijk kwantitatieve doelstellingen bepalen.

2. De gemeente als plaats voor onthaal en begeleiding van de zwakste bevolkingsgroepen

De actoren op het terrein zijn van mening dat de gemeente bijzondere aandacht dient te hebben voor de zwakste bevolkingsgroepen. Het Verslag 2005⁵ stelde reeds het « NIMBY-effect⁶ » aan de kaak, dat in bepaalde welgestelde gemeenten werd opgemerkt, die op die manier het onthaal van kwetsbare bevolkingsgroepen op hun grondgebied trachten te vermijden. En dit terwijl deze vorm van solidariteit tussen gemeenten en de politieke bereidheid hiertoe van alle gemeenten juist één van de fundamenteën uitmaakt van een echte 'sociale mix'.

De verenigingen beklemtonen met name de situatie van groepen, die uit de boot vallen voor een sociale woning omwille van een gebrek aan aanbod: kroostrijke gezinnen, alleenstaanden en mensen met een handicap.

⁴ Een "APL" is een organisatie met sociale doelstelling die wil bijdragen tot de uitvoering van het recht op waardige huisvesting, met name door een van volgende opdrachten na te streven:

- Sociale integratie bevorderen door een waardige woning ter beschikking te stellen;
- Administratieve, technische of juridische bijstand verlenen op het vlak van huisvesting, in eerste instantie aan gezinnen in armoede;
- Experimentele projecten opzetten waardoor de doelstellingen kunnen worden uitgewerkt die de Waalse Regering heeft vooropgesteld.

⁵ Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, zie www.armoedebestrijding.be.

⁶ Van de Engelse uitdrukking « Not In My Backyard » (Letterlijk : « Niet in mijn achtertuin »)

De situatie van daklozen vraagt op diverse punten om bijzondere aandacht. Maar voor alles wordt in meerdere tussenkomsten gewezen op het feit dat in tegenstelling tot wat algemeen wordt aangenomen de daklozen niet enkel in de grote steden leven. Elke burgemeester zou een inventaris moeten laten maken van de daklozen, aanwezig op zijn of haar grondgebied, en een aangepast beleid moeten voeren. Door sommigen wordt aangeklaagd dat bepaalde gemeenten doen alsof het probleem bij hen niet bestaat. Dit gezegd zijnde, worden verschillende punten naar voor geschoven met betrekking tot de daklozen :

(a) Er wordt gevraagd dat elke gemeente beschikt over transitwoningen, wat momenteel niet het geval is. Er zouden ook meer onthaalstructuren voor de gezinnen moeten zijn om te voorkomen dat gezinsleden uit elkaar gehaald worden bij eventuele plaatsing.

(b) In getuigenissen wordt verslag gedaan van weigeringen tot inschrijving: een referentieadres wordt niet toegekend omdat de betrokkenen niet geschrapt zijn uit het bevolkingsregister van de gemeente waar zij voorheen verbleven (en dit terwijl het OCMW van de nieuwe gemeente dit op zich kan nemen), of omdat de gemeente het adres als « betwistbaar » beoordeelt (bij voorbeeld voor personen, die permanent op een camping verblijven), enzovoort. Volgens bepaalde auteurs zijn de fundamentele redenen echter niet altijd zo « achtenswaardig ». Ook hier herkennen we het « NIMBY-effect » dat hoger in deze tekst reeds werd vermeld, namelijk een bekommernis dat er zich in de gemeente geen lastposten zouden vestigen, die fiscaal helemaal geen inkomen genereren terwijl ze daarentegen zogenaamd « problemen » aantrekken. Deze selectieve vorm van inschrijven is illegaal.

(c) De verenigingen die zich inzetten voor de rechten van daklozen zijn eveneens vragende partij voor een aantal gemeentelijke maatregelen die te maken hebben met de waardigheid van het individu, zoals:

- een voldoende aantal openbare fonteintjes met drinkbaar water, van toiletten en urinoirs;
- een menselijke behandeling in de opvangtehuizen voor nachtasiel voor daklozen, een ondersteuning voor de opvanghuizen die de autonomie van hun publiek stimuleren en hen niet vastpinnen in de hulpverlening;
- een toegankelijkheid van openbare douches en baden,...

(d) De gemeenten zouden samenwoonvormen moeten (kunnen) bevorderen, die jammer genoeg momenteel nog botsen met een groot aantal reglementeringen, in het bijzonder de reglementering met betrekking tot het samenwonen en de gevolgen die hieruit voortvloeien voor het inkomen. Precies deze kwestie wordt momenteel onderzocht door een werkgroep van de Interministeriële Conferentie Huisvesting.

Er bestaan in Europa verschillende steden die het label hebben aanvaard van « Zone de protection des locataires en difficultés économiques » (Bescherminingszone voor huurders in economische problemen). Hierdoor verbinden deze steden zich ertoe dat geen enkel gezin uit z'n woning wordt gezet om economische redenen of omwille van bestaansonzekerheid. Bobigny in Frankrijk en Rome in Italië zijn zulke steden. Dit voorbeeld zou navolging moeten vinden in België.

Over onwettelijke uithuiszettingen wordt al geruime tijd gezegd dat wanneer een persoon klacht wenst neer te leggen de politie niet goed z'n rol speelt, mogelijk door onvoldoende juridische kennis van zaken. De gemeentelijke overheden kunnen op dit vlak een opdracht vervullen van sensibilisatie of ook van informatie of opleiding.

Wanneer uithuiszettingen plaats vinden als gevolg van het feit dat de woning onbewoonbaar is verklaard, of dit nu gebeurt op basis van gewestelijke of van gemeentelijke reglementering, dienen de gemeente en het OCMW alles in het werk te stellen om te voorkomen dat de bestaansonzekerheid van de bewoners nog verder zou toenemen en om hen te ondersteunen bij hun effectieve herhuisvesting, desnoods door het uitstellen van de beslissing tot uithuiszetting, als er geen onmiddellijk gevaar dreigt.

3. De huurwaarborg: een obstakel dat definitief uit de weg geruimd moet worden

Het probleem van de huurwaarborg wordt soms onderschat. Verhuizen kost duur. Dat is de algemene stelling. De einddatum van het voorgaande huurcontract valt niet noodzakelijk samen met de begindatum van het nieuwe contract en in die overgangstijd moeten twee huren worden betaald. Er zijn bovendien altijd extra kosten verbonden aan het betreden van de nieuwe woning: inrichting, aansluitingen, opfrissing, enzovoort. En bij dit alles voegt zich dan het vastzetten van de huurwaarborg, een regelrechte muur voor talrijke personen.

In navolging van de Interministeriële Conferentie Huisvesting bestudeert een werkgroep momenteel de invoering van een algemeen geldend systeem van huurwaarborgen op federaal niveau. Alle deelnemers zijn van oordeel dat dit absoluut noodzakelijk is, hetzij op federaal, hetzij op gewestelijk niveau.

In afwachting van het concept en de invoering ervan, blijft het OCMW op dit gebied een centrale rol spelen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hanteert het woningfonds (Fonds du Logement) eveneens een systeem met terugvorderbare voorschotten van het nodige bedrag. In de andere Gewesten bestaat een dergelijk tweede « complementair » en georganiseerd systeem niet.

Een hervorming van het beleid terzake van de OCMW's lijkt hoe dan ook noodzakelijk:

- men verwacht een veel snellere besluitvorming;
- indien het bedrag terug te betalen is, dient hierbij een redelijke termijn in acht te worden genomen, die rekening houdt met het dikwijls zeer kleine budget van de persoon;
- bij ontbreken van andere organismen (zoals deze in Brussel bestaan), moet het OCMW zich niet beperken tot mensen die recht hebben op een leefloon, maar ook andere kwetsbare huurders in aanmerking nemen (werklozen, 'working poor', enzovoort);
- de morele borgstelling (brief), door een groot aantal eigenaars geweigerd, zou moeten verdwijnen;

- de waarborgen, voorgeschoten door het OCMW, zijn niet voldoende om de onbetaalde huurgelden te dekken, wat ook de verhuurders afschrikt. Dit zou wel het geval moeten zijn.

4. Maatregelen om het recht op energie te versterken

Het Verslag 2005 vraagt een evaluatie van de werking van de LAC (Lokale Adviescommissie) in Vlaanderen en van de CLAC (Commission Locale d'Avis de Coupure) in Wallonië, op gewestelijk niveau. Deze commissies worden evenwel georganiseerd op gemeentelijk niveau. Sommige actoren rapporteren een grote heterogeniteit, met grote verschillen van gemeente tot gemeente en vragen dat een ernstig sociaal onderzoek zou worden gevoerd op het moment dat een persoon wordt bedreigd met afsluiting.

Vandaag is bekend dat de liberalisering van de energiemarkt in Vlaanderen aanleiding heeft gegeven tot bepaalde averechtse effecten. Deze dienen te worden gecorrigeerd en tevens worden voorkomen wat betreft de twee andere Gewesten. De gemeente dient op dit gebied een proactieve rol op zich te nemen door het informeren van de inwoners over de liberalisering van de energiemarkt.

De verenigingen en organisaties vragen eveneens dat er voor de openbare huisvesting onderhandelingen zouden starten met de distributiemaatschappijen om collectieve energieleveringen te bekomen aan de meest voordelige prijs. Bij het bouwen en renoveren dient de gemeente ook zorg te dragen voor mogelijke energiebesparende tussenkomsten (isolatie, de keuze van energiebron, ...).

In hopeloze gevallen, waar een volledig nieuwe start is aangewezen voor een huishouden, kan het OCMW beroep doen op het Energiefonds om de nog uitstaande schulden aan te zuiveren. Dit gebeurt hoogst zelden. Het initiatief van een OCMW van een gemeente uit het Brussels Gewest verdient bijzondere aandacht. Dit OCMW besloot om over alle onbetaalde schuldvorderingen van een distributeur gezamenlijk te onderhandelen en bereikte op die manier dat talrijke gezinnen helemaal "op nul" konden herbeginnen.

Er bestaan nogal wat gebouwen waar er slechts één meter staat voor meerdere woningen, ook al is dit volkomen illegaal. Indien de eigenaar niet betaalt, wordt de energie afgesneden door de distributeur, waardoor er voor een hele serie huishoudens, die zich al in moeilijke omstandigheden bevinden, ook geen energiebevoorrading meer is, terwijl zij hier zelf niet voor verantwoordelijk zijn. Verenigingen dringen aan dat hierop speciaal wordt gelet en dat de energie in voorkomend geval niet wordt afgesneden.

5. Strijden tegen ongezonde woonsituaties zonder de bestaansonzekerheid te vergroten

De gemeente heeft de plicht de strijd te voeren tegen de ongezonde woningen, dit evenwel binnen de grenzen van de eigen bevoegdheden. Op gemeentelijk niveau is een woning onbewoonbaar wanneer het bewonen kan leiden tot besmettelijke

ziektes of tot de verspreiding hiervan. Of wanneer de woning, als deze een haard vormt van infecties of niet meer beantwoordt aan wat vandaag de dag beschouwd wordt als het strikte minimum op vlak van hygiëne, een gevaar betekent niet alleen voor de gezondheid van de eventuele bewoners maar ook voor de openbare gezondheid in het algemeen. Op gemeentelijk niveau is de link met de gezondheid dus doorslaggevend. In die context kan zij bij voorbeeld een gebouw onbewoonbaar laten verklaren dat niet is aangesloten op de riolering, dat is aangetast door de huiszwam of waar ratten, ongedierte of andere schadelijke beesten zitten. De grote problemen met de vochtigheid moeten ook in rekening worden gebracht.

Sommige gemeenten hebben resoluut gekozen voor een systematische controle van de kwaliteit van de woning. Zo voert Etterbeek automatisch een controle uit van zodra iemand een nieuwe woning betreft. Een averechts effect is mogelijk (de persoon zoekt z'n toevlucht tot een woning van mindere kwaliteit in een minder controlerende gemeente), maar als alle omliggende gemeenten een zelfde beleid zouden voeren, dan zou dit vruchten afwerpen.

In Wallonië is voor sommige kleine woningen een "huurtoelating" vereist en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat iets gelijkaardigs onder de vorm van een "gelijkvormigheidsattest". In Vlaanderen wordt ook gewerkt met een "gelijkvormigheidsattest", maar daar is het niet verplicht.

Wat er ook van zij, de actoren van het terrein dringen erop aan dat de strijd tegen ongezonde woningen wordt verbonden aan een daadwerkelijke en systematische herhuisvesting.

6. Nood aan gepaste informatiestructuren

In elk Gewest bestaan er diensten, die informatie verschaffen over huisvesting. We stellen echter een grote heterogeniteit vast, ook binnen elk Gewest. Zelfs in Vlaanderen waar het concept van de « Woonwinkel » sinds een aantal jaren goed gekend is, vindt men deze winkels terug onder diverse benamingen en functioneren zij ook op zeer uiteenlopende manieren. Op de ene plaats richten zij hun actie op een specifieke wijk van een grote stad, op een andere plaats vervullen ze een breed gamma van opdrachten, enzovoort « Maisons du Logement » (Huizen voor het wonen) worden ook opgericht in Wallonië, of in Brussel « Cellule logement » genoemd (Cel Huisvesting).

Toch pleiten velen ervoor dat elke stad over een informatiestructuur voor de huisvestingsproblematiek zou beschikken. De meningen lopen soms wat uiteen, maar in de meeste gevallen wordt er gevraagd :

- dat dit « contactpunt huisvesting » (of het nu gaat om een loket, een Huis, een bureau of nog iets anders) zowel informatie zou verstrekken als instaan voor begeleiding. De begeleiding slaat op taken, die geval per geval sterk verschillen: hulp bij de aanvraag van premies, ondersteuning voor de meest kwetsbare groepen die zonder hulp hun recht op wonen zouden kunnen verliezen (dreiging uit de woning gezet te worden, problemen in verband met financiële toegankelijkheid, verlies van het recht op een sociale woning of van het recht op inschrijving als kandidaat voor een sociale woning, ...).

- dat dit « contactpunt huisvesting » toegankelijk zou zijn voor eenieder die met vragen zit rond huisvesting, of het gaat om een huurder, een eigenaar-bewoner of een verhuurder.

Door sommigen wordt aangedrongen dat deze structuren een bijzondere aandacht zouden besteden aan de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt: huurders, huurders van gemeubelde kamers, bewoners van toeristische accommodatie, kandidaten voor een sociale woning, kleine eigenaars, die willen renoveren of bejaarden, enzovoort

Toegankelijkheid vormt dan ook een essentiële doelstelling.

Verenigingen vragen eveneens dat de overheidsstructuur niet in de plaats zou komen van datgene wat op het terrein gebeurt, maar uitdrukkelijk de kaart trekt van de complementariteit. Terwijl het tot de opdrachten van de overheid behoort om te voorzien in begeleiding en advies, is het middenveld vooral ook nuttig – en heeft ook meer manoeuvreerruimte – als het gaat om het opzetten van acties om rechten te verdedigen.

7. Nood aan de bevordering van overleg en samenhang

Door de toegenomen gemeentelijke bevoegdheden inzake huisvesting en omwille van het feit dat dit laatste een « prioritaire zaak » lijkt voor talrijke personen, actief in de strijd tegen de armoede, wensen sommigen dat elke gemeente een commissie voor reflectie en advies in het leven zou roepen, die de voornaamste actoren zou samenbrengen om aan deze problematiek te werken. Er wordt bij voorbeeld gepleit voor de oprichting van een gemeentelijke 'Woonraad', met daarin vertegenwoordigers van de gemeente, van de sociale woningmaatschappijen, van de lokale verenigingen, van huurders en eigenaars.

Men staat massaal achter een participatief huisvestingsbeleid « op maat van de burger ». In Vlaanderen hebben Samenlevingsopbouw Vlaanderen en het Vlaams Netwerk Armoede in het kader van het decreet « Lokaal Sociaal Beleid » een « Participatiewijzer » uitgewerkt, die een inspiratiebron kan bieden voor de lokale besluitvorming⁷. In Brussel zal men zich wat dit betreft baseren op de "Evaluatie van de participatie van mensen die in armoede leven aan het Brussels Armoederapport."⁸ In Wallonië is het overleg als principe ingeschreven in het tweejaarlijks actieplan, zoals we hoger hebben aangegeven.

Talrijk zijn evenwel de verenigingen die van oordeel zijn dat in de praktijk in de gemeenten dit overleg slechts gedeeltelijk wordt gevoerd en bij voorbeeld het middenveld hier niet bij wordt betrokken.

Het belang wordt onderstreept van drie pilootprojecten van paritaire huurcomités, die momenteel worden ontwikkeld in Brussel, Gent en Charleroi in het kader van een werkgroep binnen de IMC Huisvesting. Deze projecten hebben inderdaad meer

⁷ Zie www.wvc.vlaanderen.be/lokaalsociaalbeleid

⁸ Zie <http://www.observatbru.be/nl/news/onenews.asp?id=64>

bepaald tot doel een (nieuwe) dialoog in te richten tussen eigenaar en huurder waarbij beiden, in geval van succes, bijdragen tot de oplossing.

Volgende organisaties hebben aan het overleg deelgenomen:

- Action Sociale Floreffe
- Agence Immobilière Sociale du Brabant Wallon
- Antwerps Platform Generatiearmen (APGA)
- Association des Maisons d'Accueil
- ATD Vierde Wereld / ATD Quart Monde
- Fami-Home
- FEDAIS
- Habitations Sud Luxembourg
- Huurderssyndicaat
- Intercentres d'Action Sociale Globale
- La Rue
- Le Mini Parlement asbl
- Maison d'accueil "La Source"
- PASH
- RBDH
- Solidarités Nouvelles Wallonie
- Solidarités Nouvelles Wallonie - Comité de l'Espoir
- Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen
- vzw Leren Ondernemen

Heeft ook een bijdrage geleverd in de reflectie:

- Annette Perdaens van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, als zijnde tussenschakel voor de Brusselse verenigingen in het kader van hun participatie aan het Brusselse armoederapport.

Voornaamste bronnen:

Deze tussentijdse nota is in de eerste plaats het resultaat van het overleg van 23 juni en 28 augustus 2006. Een aantal publicaties diende voor verdere stoffering:

- Vzw Buurthuis Bonnevie en asbl La Rue, Memorandum 2006 voor het recht op wonen in Molenbeek.
- APGA, Dromen mag!, Memorandum van het Antwerps Platform generatie-Armen voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2006.
- Bernard, N., Pouvoirs et devoirs de la commune en matière de logement, Quelques rappels et conseils utiles à la veille des élections communales 2006, 2005 (*Onuitgegeven rapport van 2005 over rechten en plichten van de gemeente*)

inzake huisvesting met aanmaningen en raadgevingen aan de vooravond van de gemeenteraadsverkiezingen 2006).

- CGKR, Voor een gemeentebestuur met respect voor de diversiteit, Gemeenteraadsverkiezingen 2006.
- Handleiding lokaal beleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, juli 2002, <http://www.vvsg.be/cmsmedia/XBdms3855%20Handleiding%20lokaal%20woonbeleid.pdf?uri=ff80808101560efd01015d84796600b7&action=viewWorkingAttachement>
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, Evaluatie van de participatie van mensen die in armoede leven aan het Brusselse Armoederapport, Dossiers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, 2005/05.
- Smoos, M., Réforme du Code wallon du logement : un nouveau cadre d'actions pour les communes, <http://www.uvcw.be/articles/3,232,34,34,1213.htm> (*Hervorming van de Waalse huisvestingscode: een nieuw actiekader voor de gemeenten.*)
- Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, Armoede uitbannen – Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie, CGKR, december 2005.
- Union des SDF de Bruxelles et Front Commun SDF, « Stop à l'assistance, oui à l'autonomie », 27.06.2006. (*"Halt aan de hulpverlening, JA aan de autonomie."*)
- VVSG, http://www.vvsg.be/nl/omgeving/huisvesting/lokaal_woonoverleg.shtml
- Vzw Welzijnszorg, Beleidsaanbevelingen om armoede uit te sluiten, 2006. Vanhove, A.,
- West-Vlaamse welzijnsraden, Memorandum Wonen Gemeenteraadsverkiezingen 2006
- Woonwinkels : een woordje uitleg, <http://www.vob-vzw.be/woonwinkel-woonwijzer/uitleg.htm>