

Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

-

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn

Samenvatting van het

8^{ste} rapport over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Realisatie rapport: Annette Perdaens en Truus Roesems

Wetenschappelijke directie: Myriam De Spiegelaere

Juni 2002

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn
Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie
van Brussel-Hoofdstad
Louizalaan 183
1050 Brussel
Tel.: 02/502.60.01
Fax: 02/502.59.05
E-mail: troesems@ggc.irisnet.be
aperdaens@ccc.irisnet.be

Disponible également en français

Samenvatting

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

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

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

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

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

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

ARMOEDE-INDICATOREN

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

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

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

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

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

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

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

HUISVESTING EN ARMOEDE

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

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

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

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

1. HET NIET WAARMAKEN VAN HET RECHT OP HUISVESTING IS EEN AANSLAG OP DE MENSELIJKE WAARDIGHEID

HET GEBREK AAN DEGELIJKE EN BETAALBARE WONINGEN LEIDT TOT ANDERE PROBLEMEN

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

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

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

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

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

GEEN UITWEG?

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

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

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

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

HUISVESTING BEÏNVLOEDT DE GEZONDHEID

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

een beoordeling van de buitenwereld de deur sluit voor de hulpverleners uit de gezondheidssector of omdat deze correcte zorgverlening thuis onmogelijk maakt.

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

HUISVESTING BEÏNVLOE DT DE SAMENLEVING

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

VEEL PARTNERS, WEINIG COÖRDINATIE

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

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

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

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

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

DE KLOOF TUSSEN HET BESCHIKBARE BUDGET EN DE HUISVESTINGSKOSTEN DICHTEN

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

1. het aanbod verhogen;

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

2. het specifiek aanbod uitbreiden;

- Verbreden van het aanbod aan aangepaste woningen voor grote gezinnen, mensen met een handicap, psychologisch kwetsbare mensen, ... via de toekenning van bijkomende middelen voor SVK's, eigendommen van gemeenten en OCMW's, transitwoningen, integratiewoningen,...;

- Creëren van transitwoningen en integratiewoningen voor personen in crisissituatie of thuislozen. Het spreekt vanzelf dat de uitvoering van deze voorstellen financiële middelen vereist (zie aanbevelingen);
- Bevorderen van het beheer van de gemeubelde kamers door erkende verhuurders zoals de SVK's, de sociale woningmaatschappijen, de gemeenten, de OCMW's, de grondregie, ...(zie aanbevelingen).

3. het budget van de gezinnen verhogen.

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

MENSEN BEGELEIDEN

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

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

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

Er moeten maatregelen worden genomen, zoals:

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

DE KWALITEIT VAN DE HUISVESTING VERBETEREN

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

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

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

DE TOEGANG TOT HET GERECHT VERBETEREN

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

EEN TRANSVERSAAL EN GLOBAAL BELEID ONTWIKKELEN

Om te vermijden dat ...

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

... is er behoefte aan

1. een globaal beleid

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

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

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

2. een transversale en gecoördineerde benadering

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

renovatieplan, diagnose, wegwijs maken in het doolhof van mogelijke bijstand en premies. Eventueel kan ook de begeleiding van de eigenaars opgenomen worden; technische diagnose, de werken en het beheer van het goed, ...;

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

3. kennis van de woningmarkt

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

EVALUATIE VAN DE PARLEMENTAIRE AANBEVELINGEN VAN 1998

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

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

1. DE GEMEUBELDE KAMERS (aanbeveling nr.12)

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

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

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

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

De wetgeving die in 1993 werd ingevoerd, wordt om veelvuldige redenen niet toegepast; de procedure ontbrak (niet-betekening aan de Europese Commissie van de besluiten die de technische normen vastlegden), de normen waren te streng, te dwingend en te moeilijk toepasbaar. Zodra de eigenaar de woning had aangepast en de vereiste renovatiewerken had uitgevoerd, verhoogde de kostprijs van de woning aanzienlijk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. DE SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK'S) (aanbeveling nr. 15)

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

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

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

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

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

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

- *van technische aard*: moeilijke aanpassing van de woningen aan grote huishoudens, inschakeling van kwaliteitsvolle vaklui tegen redelijke prijzen en binnen redelijke termijnen, technische bijstand en culturele gewoonten van de huurders (voedings- en kookgewoonten, verluchting van de kamers, aantal kinderen per kamer...);
- *van relationele aard*. Terwijl de participatie van de huurders makkelijk wordt verkregen bij het zoeken naar een woning, is het moeilijker om ze te mobiliseren als het om het beheer van de woningen gaat;
- *van administratieve aard*. De bescherming van de privacy wordt aangetast door de bewijzen die nodig zijn om aan de toekenningsvoorwaarden te voldoen. De bewijzen vormen trouwens een heus probleem: het aanslagbiljet vermeldt de huidige situatie niet, maar de inkomens enkele jaren voordien.

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

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

VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN IN VERBAND MET DE SVK's.

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

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

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

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

4. DE HUURWAARBORG (aanbeveling nr. 16)

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

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

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

Weinig gezinnen maken er gebruik van: 193 in 2000.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het Fonds mag de meest achtergestelde huishoudens niet uitsluiten, maar moet doeltreffende begeleidingsmaatregelen voorzien en de continuïteit van de hulp verzekeren zonder de

verantwoordelijk van de mensen te ontnemen. Er moeten terugbetalingstermijnen worden voorzien die aangepast zijn aan de financiële mogelijkheden van de huishoudens met lage inkomens.

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

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

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

5. LEEGSTAND (aanbeveling nr. 34)

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

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

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

Er bestaan ook verenigingen zonder winst oogmerk die plaatselijk tellingen uitvoeren.

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

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

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

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

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

Voorstellen voor de Federale staat

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

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

Voorstellen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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

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

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

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

De inventarisatie van leegstand vereist hun systematische telling.

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

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

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

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

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

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

Omwille van de strenge opgelegde normen en het verouderde patrimonium, is het aantal beschikbare en toegankelijke woningen erg beperkt. Ook de kostprijs van de procedure, de

prefinanciering en de behandelingstermijn van de dossiers zijn constante vragen bij de toepassing van deze maatregel.

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

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

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

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

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

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

BESLUIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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