



# Vrouwenraadmemorandum Wonen 2019

Aanbevelingen voor de  
**Vlaamse en Federale** Regering | 2019



## VROUWENRAAD

Middaglijnstraat 10

1210 Brussel

02 229 38 19

[www.vrouwenraad.be](http://www.vrouwenraad.be)

[info@vrouwenraad.be](mailto:info@vrouwenraad.be)

Voor meer informatie of een gesprek over dit memorandum, contacteer Magda De Meyer  
voorzitter Vrouwenraad, via [info@vrouwenraad.be](mailto:info@vrouwenraad.be)



<b>INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
<b>WONEN OP DE INTERNATIONALE AGENDA.....</b>	<b>6</b>
<i>VN Agenda 2030.....</i>	<i>6</i>
<i>Habitat III New Urban Agenda.....</i>	<i>8</i>
<i>EU.....</i>	<i>8</i>
<i>Europees Semester.....</i>	<i>9</i>
<i>Eurofound Social Investment Package.....</i>	<i>9</i>
<i>Urban Agenda EU.....</i>	<i>10</i>
<i>Europese pijler van sociale rechten.....</i>	<i>10</i>
<i>High-Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe.....</i>	<i>11</i>
<b>WOONONDERZOEK VLAANDEREN.....</b>	<b>11</b>
<b>INROEPBAAR RECHT OP WONEN.....</b>	<b>11</b>
<b>OPTREDEN TEGEN DISCRIMINATIES OP DE WOONMARKT.....</b>	<b>12</b>
<b>MEER - BETAALBARE - KWALITEITSVOLLE PRIVÉHUURWONINGEN.....</b>	<b>13</b>
<i>Opeisen leegstaande woningen.....</i>	<i>14</i>
<i>Investeren in middenklassewoningen.....</i>	<i>14</i>
<i>Betaalbaar.....</i>	<i>14</i>
<i>Kwaliteitsvol.....</i>	<i>15</i>
<b>MEER - BETAALBARE - KWALITEITSVOLLE SOCIALE HUURWONINGEN</b>	<b>16</b>
<i>Meer.....</i>	<i>16</i>
<i>Betaalbaar.....</i>	<i>17</i>
<i>Kwaliteitsvol.....</i>	<i>18</i>
<i>Sociale verhuurkantoren.....</i>	<i>18</i>
<i>Doelgroepenbeleid bij sociale huurwoningen.....</i>	<i>19</i>
<b>WONINGDELEN EN STATUUT SAMENWONENDE.....</b>	<b>20</b>
<b>EENOUDERGEZINNEN.....</b>	<b>23</b>
<b>OUDEREN.....</b>	<b>24</b>
<i>Zorgtoegankelijke wooneenheden.....</i>	<i>24</i>
<i>Huis verkopen of verhuren.....</i>	<i>24</i>
<b>HUURWAARBORG.....</b>	<b>25</b>
<b>HUURWAARBORGLENING.....</b>	<b>26</b>
<b>UITHUISZETTINGEN EN HERHUISVESTINGSBELEID.....</b>	<b>27</b>
<b>GROOTSTEDENBELEID.....</b>	<b>29</b>
<b>SELECTIEVE INSTRUMENTEN VLAAMS WOONBELEID.....</b>	<b>31</b>
<i>Huurders.....</i>	<i>31</i>
<i>Eigenaars.....</i>	<i>31</i>
<b>VLAAMSE WOONFISCALITEIT.....</b>	<b>32</b>
<i>Woonbonus.....</i>	<i>32</i>
<i>Registratierechten.....</i>	<i>33</i>
<i>Vermindering onroerende voorheffing voor kinderbijslaggerechtigde kinderen.....</i>	<i>34</i>
<b>ENERGIEARMOEDE.....</b>	<b>34</b>
<i>Duurzame energievoorziening - transitie.....</i>	<i>39</i>
<i>Energie-efficiënt wonen/energetische renovatie.....</i>	<i>40</i>
<b>GEZOND WONEN.....</b>	<b>42</b>
<b>GEMEENTELIJKE WOONPOLITIEK.....</b>	<b>43</b>
<i>Wat kunnen OCMW's of sociale huizen doen?.....</i>	<i>43</i>

<b>STRUCTURELE AANPAK VOOR VLUCHTELINGEN EN WONEN .....</b>	<b>44</b>
<b>DAK- EN THUISLOOSHEID.....</b>	<b>45</b>
<i>Meten van dak- en thuisloosheid .....</i>	<i>45</i>
<i>Referentieadres.....</i>	<i>48</i>
<i>Housing First .....</i>	<i>50</i>
<b>ALTERNATIEVE BETAALBARE WOONVORMEN.....</b>	<b>52</b>
<i>Community Land Trusts .....</i>	<i>52</i>

## Inleiding

Artikel 23, 3° van de Belgische Grondwet garandeert voor iedereen *het recht op een behoorlijke huisvesting*, als onderdeel van het recht om een menswaardig leven te leiden. Maar dit recht is niet rechtstreeks afdwingbaar.

De bevoegde overheden, voornamelijk de gewesten bij ons, moeten dit recht wel verder uitwerken zodat iedereen uiteindelijk behoorlijk kan wonen. De gewesten hebben daarom elk een wooncode ontwikkeld met aandacht voor de toegang en beschikbaarheid van huisvesting, de woningkwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid.

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode stelt dat iedereen het recht heeft op menswaardig wonen en daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

De Vrouwenraad stelt helaas al jaren vast, samen met andere organisaties, dat er nog steeds een *structureel gebrek is aan betaalbare en kwalitatieve woningen* in Vlaanderen, ondanks het feit dat er wel positieve maatregelen worden genomen zoals bijvoorbeeld de initiatieven van Housing-first, de Vlaamse huurpremie voor kandidaat-huurders die al vier jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning,...

In Vlaanderen heeft 71% van de huishoudens een eigen woning. Bij 20% van de bevolking met het laagste inkomen, is maar 55% woningeigenaar. Bij de 20% met de hoogste inkomens heeft 84% een eigen huis. De lagere inkomensgroepen zoeken vooral een huurwoning.

Op de *sociale huurmarkt* is er een te laag percentage sociale woningen (7% in België tegenover bijvoorbeeld 32% in Nederland). In Vlaanderen bedraagt het aantal sociale woningen in verhouding tot de totale woningmarkt 5,6%. In 2016 werden 142.981 sociale woningen verhuurd en stonden 137.177 huishoudens op de wachtlijst. Daarom zoeken lage-inkomenshuishoudens noodgedwongen een huis op de private huurmarkt.

Op de *private huurmarkt* zijn de huurprijzen niet altijd in verhouding met het inkomen van de huurders. In Vlaanderen was de prijsstijging het hoogst voor de onderste lagen van de private huurmarkt en de kleinere wooneenheden in de periode tussen 2005 en 2013. Een kleine helft van de woningen voldoet niet aan de kwaliteitsvereisten.

Er zijn kwetsbare groepen die moeilijker toegang hebben tot de private huurmarkt. *Eenoudergezinnen* behoren volgens diverse onderzoeken tot die kwetsbare groepen. Dit blijkt ook uit de resultaten van het [MIRIAM-project 2016-2017](#) voor de empowerment van alleenstaande moeders die een (equivalent) leefloon ontvangen.<sup>1</sup> Huisvesting blijkt een

---

<sup>1</sup> MIRIAM is een project van de POD Maatschappelijke integratie, in samenwerking met de Vrouwenraad en de Karel De Grote Hogeschool.

groot probleem voor alleenstaande moeders met een laag inkomen. Een aanzienlijk deel van hun inkomen gaat op aan huur. Vaak wonen ze met hun kinderen in te kleine woningen, die bovendien in slechte staat zijn (schimmel, vocht, gebrekkige verwarming) en dat kan leiden tot gezondheidsproblemen.

*De regelgeving rond samenwonen* is ingewikkeld. Ze zit verweven in verschillende beleidsniveaus en -domeinen; sociale zekerheid, sociale bijstand, huisvesting/woonbeleid, fiscaliteit. Deze sectoren gebruiken bovendien verschillende definities en inkomens/voorwaarden over samenwonen. Zo ontstaan er ongelijkheden tussen samenwonenden en alleenstaanden, tussen mensen met een beroepsinkomen en een vervangingsinkomen, tussen uitkeringsgerechtigden onderling naargelang ze al dan niet samenleven met een partner en de hoogte van diens inkomen, tussen vrouwen en mannen. De steeds hogere kostprijs van wonen en meer diverse huishoudens (alleenstaanden, eenoudergezinnen, nieuw-samengestelde gezinnen,...) maken dat mensen zoeken naar nieuwe samenleef- en woonvormen. Maar mensen die een leefloon of een vervangingsinkomen ontvangen kunnen door de regelgeving rond het statuut samenwonende moeilijk in die nieuwe samenleef- en woonvormen stappen want hun uitkeringen verlagen daardoor. In die zin is er dan ook meer woningnood om het statuut van samenwonende te vermijden.<sup>2</sup>

Een aanzienlijke groep mensen heeft nog altijd geen daadwerkelijke toegang tot behoorlijke huisvesting. De schattingen van het aantal *daklozen* in België liggen tussen 17.000 en 50.000. Het hebben van een adres is van belang om andere rechten te kunnen openen.

De auteurs van het Jaarboek Armoede in België 2017 pleiten daarom voor een afdwingbaar recht op huisvesting in het Belgisch recht. De overheid zou dan hoofdelijk aansprakelijk worden voor de concrete uitvoering van het recht op huisvesting. Eén van de te bereiken doelen is dat niemand nog meer dan een derde van zijn middelen aan huisvesting zou moeten besteden.

In Vlaanderen gaat 2% van de *woonsubsidies* naar de private huurmarkt, 14% naar de sociale huurmarkt en 84% naar eigenaars/bewoners.

In de ruimere *context van het milieu- en klimaatbeleid* ziet het ernaar uit dat het mattheuseffect de bovenhand heeft in het domein wonen. Kwetsbare gezinnen kunnen onvoldoende terecht op de sociale woonmarkt. Ze huren vaak een energieverblindende woning op de privé-huurmarkt. Het Netwerk tegen Armoede stelt dat isolatie en/of betere beglazing de energiefactuur sterk kan doen dalen maar het zijn niet de eigenaars die de

---

<sup>2</sup> [Wooncrisis heeft perverse effecten op mensen in armoede](#), Sociaal.net, 31/05/2018.

Vrouwenraadmemorandum Wonen 2019  
energiefactuur moeten betalen. Slechts drie procent van de woningen in Vlaanderen haalt vandaag de klimaatnorm die de Vlaamse regering vooropstelt tegen 2050.<sup>3</sup>

Onderstaande aanbevelingen zijn grotendeels gebaseerd op de rondetafel van het *Vrouwenraadplatform Eenoudergezinnen over huisvesting* (21 september 2017) en de aanbevelingen uit het MIRIAM project (2016-2017). We zijn ook gaan kijken naar aanbevelingen van andere instanties zoals het Federaal Steunpunt ter bestrijding van Armoede, het Vlaams Steunpunt Wonen, het Huurdersplatform, de Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding, het Netwerk tegen Armoede, de Gezinsbond, het Crisisplatform Wonen, de Vlaamse Woonraad, UNIA.

De belangrijkste vereiste om het recht op wonen daadwerkelijk toe te passen is de inkomens en uitkeringen boven de armoedegrens brengen.

## Wonen op de internationale agenda

### VN Agenda 2030



#### Wat staat er in de doelstelling?

- ✓ Tegen 2030 moet iedereen toegang hebben tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting en vervoerssystemen en betrokken worden bij duurzame stadsontwikkeling.
- ✓ Het openbaar vervoer moet uitgebreid worden en het aantal verkeersslachtoffers en verkeersdoden moet drastisch naar beneden.
- ✓ De inspanningen om het culturele en natuurlijk werelderfgoed te bewaren moeten opgevoerd worden en de economische verliezen ten gevolge van natuurrampen moeten met X % naar beneden.
- ✓ De negatieve milieu-impact van steden moet verminderd worden o.m. door bijzonder aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit en aan het afvalbeheer.
- ✓ Iedereen moet toegang hebben tot veilige en toegankelijke groene en openbare ruimtes, in het bijzonder voor vrouwen en kinderen, ouderen en personen met een handicap.

Stel een **actieplan** op zodat er tegen 2030 een voldoende aanbod aan betaalbare en energiezuinige woningen, waaronder sociale woningen, is met daarin zowel wettelijke als financiële maatregelen zoals/waaronder een lijst met objectieve criteria voor het bepalen van de kwaliteit en de prijs van een huurwoning, maatregelen om de extra kosten zoals

<sup>3</sup> Hoe verzoen je de gele en de groene hesjes? in *De Standaard*, 26-27 januari 2019, p. E4-E5.

erelonen, registratiekosten, schrijfkosten ... voor wie overschakelt naar een kleinere en aangepaste en duurzame woning tot een minimum te beperken of zelfs op te heffen, een hoger quotum voor de bouw van duurzame sociale woningen, maatregelen om de leegstand van (sociale) woningen maximaal tegen te gaan, (nieuwe) vormen van derdepartijfinanciering voor de bouw van betaalbare duurzame woningen en sociale woningen, ondersteuning van nieuwe formules van wonen zoals woningdelen (co-housing) en van duurzame renovatie of herbestemming. Neem maatregelen zodat mensen die gemeenschappelijk wonen niet gesanctioneerd worden op vlak van sociale bescherming, maatschappelijke diensten of fiscaliteit.

Streef naar de concentratie van bewoning in steden en naar verdichting van dorpskernen zodat meer plaatsen bereikbaar zijn via 'zachte' mobiliteit en de basisbereikbaarheid van landelijke gebieden verhoogd kan worden zonder merkelijke meerkosten voor het openbaar vervoer. Investeer nog meer in toegankelijk en niet-vervuilend collectief vervoer (openbaar vervoer, autodelen), dring lintbebouwing (die o.m. meer verkeer en vervuiling teweegbrengt) en individueel autoverkeer terug en promoot 'inbouwen', heroriënteer de ruimtelijke ordening vanuit het perspectief van duurzaamheid (economisch, sociaal, ecologisch). Neem ook dwingende maatregelen om lintbebouwing en verspreide bebouwing terug te schroeven en om 'inbouwen' en herbestemming van gebouwen te faciliteren.

Investeer in de verdere ontwikkeling van duurzame, aangename, groenrijke en voor iedereen toegankelijke en veilige steden en dorpen, die uitgaan van het perspectief van de bewoner en de zachte weggebruiker centraal stellen. Hou ook rekening met (in)validiteit en leeftijd als bepalende factor. Moedig steden en gemeenten aan om werk te maken van een kwalitatieve, aangename veilige en voor iedereen toegankelijke openbare ruimte, met voldoende groen, obstakelvrije voetpaden, veilige oversteekplaatsen en fietspaden, aangename pleintjes, toiletten voor vrouwen, drinkwaterfontein... en om dit zoveel mogelijk samen met burgers te plannen. Verzeker dat vrouwen en meisjes hierbij in gelijke mate kunnen wegen op de besluitvorming.

Vrouwen en mannen, meisjes en jongens moeten gelijk kunnen deelnemen aan het aanbod van de openbare ruimte in de stad of het dorp. Onderzoek het aanbod en de stadsbegroting vanuit gender- en toegankelijkheidsperspectief en integreer gendergelijkheid in de uitbouw of verbetering van de stedelijke infrastructuur en in het dienstenaanbod van de stad/gemeente aan de burgers. Overweeg hiertoe steun voor de organisatie van verkennende wandelingen en van focusgroepen met participatie van lokale vrouwen, meisjes en vrouwenorganisaties.

Onderzoek wie de openbare ruimte gebruikt vanuit het perspectief van uniformiteit/diversiteit van groepen en ga na welke maatregelen genomen kunnen worden om eventueel bestaande monopolies te doorbreken, maatregelen qua aanbod, maar ook



qua inrichting en infrastructuur.

In opdracht van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest voerde de vzw Garance een terreinonderzoek naar de inrichting van de publieke ruimte, toegankelijkheid en onveiligheidsgevoel vanuit genderperspectief. Ze deden hiervoor een beroep op de methodiek van 'verkennende wandelingen' (Laura Chaumont en Irene Zeilinger, Openbare ruimte, gender en onveiligheidsgevoel, Garance, 2012). Het zich opnieuw toe-eigenen van de ruimte door een publiek dat er spontaan minder aanwezig is en de sociale vermenging zijn belangrijke elementen die de stad aangenamer en toegankelijker maakt voor iedereen (alle bevolkingsgroepen, alle seksen).

Duurzame, leefbare steden zijn veilig en gelijk toegankelijk voor iedereen. Ze bieden in gelijke mate diensten en faciliteiten voor vrouwen en mannen uit alle groepen van de samenleving. Ingrepen in de aanleg, inrichting en infrastructuur van groene ruimtes en pleinen zorgen dat zowel meisjes als jongens, vrouwen als mannen er zich tot aangetrokken voelen omdat ze gelijke kansen hebben qua spel, beweging en zelfverwezenlijking/ontspanning. Een park moet ruimten en meubilair voorzien voor meisjes en jongens evenals voor verschillende leeftijdsgroepen.<sup>4</sup>

### **Habitat III New Urban Agenda**

De [New Urban agenda](#) is aangenomen op de conferentie van de Verenigde Naties over huisvesting en duurzame stadsontwikkeling in Quito, Ecuador, op 20 oktober 2016.

De nieuwe stedelijke agenda is een gedeelde visie voor een betere en duurzamere toekomst. Goed gepland en beheerd, kan verstedelijking een krachtig hulpmiddel zijn voor duurzame ontwikkeling voor zowel ontwikkelingslanden als ontwikkelde landen.

De agenda bevat 175 punten waarvan er heel wat aandacht hebben voor gendergelijkheid; bijvoorbeeld:

..." 5. By readdressing the way cities and human settlements are planned, designed, financed, developed, governed and managed, the New Urban Agenda will help to end poverty and hunger in all its forms and dimensions; reduce inequalities; promote sustained, inclusive and sustainable economic growth; achieve gender equality and the empowerment of all women and girls in order to fully harness their vital contribution to sustainable development; improve human health and wellbeing; foster resilience; and protect the environment..."

### **EU**

Wonen is geen EU-verantwoordelijkheid.

---

<sup>4</sup> Vrouwenraad, [Agenda 2030 uitvoeren in Vlaanderen. De Duurzame Ontwikkelingsdoelen en gender Richtingwijzers en aanbevelingen voor het beleid](#), 2016.

Toch wordt de woonproblematiek behandeld in o.a.:

- Internal market: European Semester; state aid legislation
- Social inclusion and homelessness (Social Investment Package, 2013)
- The Urban Agenda, European Union (2016)
- European Pillar of Social Rights (2017)
- High Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe (2018)

## Europees Semester<sup>5</sup>

Landenspecifieke aanbevelingen Europese Raad 2018 - België

[COUNCIL RECOMMENDATION on the 2018 National Reform Programme of Belgium and delivering a Council opinion on the 2018 Stability Programme of Belgium](#) 23 mei 2018

In dit document lezen we bijvoorbeeld bij vaststelling (14):

De verdeling van schulden en activa over de Belgische huishoudens onthult een aantal kwetsbare plekken, ondanks hun algehele gunstige vermogenspositie. Een langere periode van huizenprijzen die sneller stijgen dan het besteedbare inkomen van huishoudens heeft de financiële situatie van huishoudens kwetsbaarder gemaakt door een bijna mechanische toename van hun schulden. Hoewel er maatregelen zijn genomen om een toename van het macroprudentiële risico aan te pakken, kan het complexe nationale macroprudentiële besluitvormingsproces de risico's voor financiële stabiliteit onaangestast laten. De huizenprijzen lijken momenteel enigszins overgewaardeerd.

## Eurofound Social Investment Package

Het sociale investeringspakket van de Europese Commissie bestaat uit een reeks maatregelen om het groeiende risico van armoede en sociale uitsluiting als gevolg van de aanhoudende economische crisis in Europa te helpen aanpakken. Het pakket werd op 20 februari 2013 gelanceerd in de vorm van een mededeling getiteld [Social Investment Package: Towards Social Investment for Growth and Cohesion \(160Kb PDF\)](#).

In dit document dringt de Commissie er bij de EU-lidstaten op aan om meer nadruk te leggen op wat zij 'sociale investeringen' noemt door de vaardigheden van een persoon te verbeteren en zijn deelname aan de samenleving en op de arbeidsmarkt te ondersteunen. De Commissie is van mening dat hierdoor de levensstandaard van elke persoon zal stijgen, de economie zal worden gestimuleerd en de EU zal helpen om met succes uit de crisis te komen. Het initiatief komt als een reactie op de stijging - evident sinds het begin van de crisis in 2008 - van het aantal mensen in de EU dat het risico loopt op armoede en sociale uitsluiting. Deze problemen houden nauw verband met een hoge werkloosheid.

---

<sup>5</sup> [Europees Semester Europese Raad](#): Het "Europees semester" is een cyclus van coördinatie van het economisch en het begrotingsbeleid in de EU. Het is een onderdeel van het Europese kader voor economisch bestuur. Het Europees semester bestrijkt de eerste periode van 6 maanden van elk jaar, vandaar de naam "semester". In het kader van het Europees semester stemmen de lidstaten hun begrotings- en hun economisch beleid af op de doelstellingen en regels die op EU-niveau zijn overeengekomen.

Het sociale investeringspakket richt zich op een aantal centrale kwesties, waaronder ervoor zorgen dat sociale beschermingsystemen op kritieke momenten in het leven van mensen aan hun noden tegemoetkomen. Het pakket pleit voor een eenvoudiger en beter gericht sociaal beleid. Het wijst op de dringende noodzaak om actieve inclusiestrategieën in de lidstaten te verbeteren: betaalbare kinderopvang en onderwijs van goede kwaliteit, preventie van voortijdig schoolverlaten en opleiding en hulp bij het zoeken naar werk.

[Huisvestingsondersteuning](#) en toegankelijke gezondheidszorg zijn allemaal beleidsterreinen met een sterke sociale investeringsdimensie.

## Urban Agenda EU

De stedelijke agenda voor de EU is een geïntegreerde en gecoördineerde aanpak van de stedelijke dimensie van EU- en nationaal beleid en wetgeving. Door zich te concentreren op concrete prioritaire thema's binnen specifieke partnerschappen, probeert de stedelijke agenda de kwaliteit van het leven in stedelijke gebieden te verbeteren.

In 2016 heeft [the Pact of Amsterdam](#), goedgekeurd door de EU-ministers verantwoordelijk voor stedelijke aangelegenheden, de stedelijke agenda voor de EU vastgesteld. Op basis van de beginselen van subsidiariteit en evenredigheid concentreert de stedelijke agenda zich op de drie pijlers van het EU-beleid en de implementatie van de uitvoering van een betere regelgeving, financiering en kennis.

Er worden partnerschappen opgestart; in 2016 bijvoorbeeld: [Housing](#) and [Urban Poverty](#). Bij elk partnerschap zijn steden, lidstaten, de Commissie en belanghebbenden zoals NGO's of bedrijven op vrijwillige en gelijkwaardige basis betrokken. Samen werken ze aan het ontwikkelen en implementeren van concrete acties om met succes uitdagingen van steden aan te pakken en bij te dragen aan slimme, duurzame en inclusieve groei.

## Europese pijler van sociale rechten

De EU-leiders hebben de Europese pijler van sociale rechten in november 2017 afgekondigd op de [sociale top in Gotenburg](#), Zweden.

Deze pijler draait om **nieuwe en doeltreffendere rechten voor de burger**. Aan de basis liggen 20 beginselen, gegroepeerd in drie categorieën:

- gelijke kansen en toegang tot de arbeidsmarkt
- billijke arbeidsvoorwaarden
- sociale bescherming en inclusie

Onder sociale bescherming en inclusie valt:

### "19. Huisvesting en ondersteuning voor daklozen

Personen die dit nodig hebben, hebben toegang tot goede sociale huisvesting of tot hoogwaardige hulp bij huisvesting.

Kwetsbare personen hebben recht op passende ondersteuning en bescherming tegen gedwongen uitzetting.

Passend onderdak en adequate diensten worden verstrekt aan daklozen om hun sociale integratie te bevorderen."

## High-Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe

De high-level task force (HLTF) over investeren in sociale infrastructuur in Europa is gestart door de European Long-Term Investors Association (ELTI). Deze Task Force bestond uit vertegenwoordigers van de Europese Commissie, de Europese Investeringsbank, de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa, veel nationale stimuleringsbanken en verenigingen en experts uit de sociale sector. De missie van de HLTF was om de politieke aandacht te vestigen op de cruciale rol van sociale infrastructuur en aanverwante diensten, gericht op het vergroten van publieke en private investeringen in deze sector.

Langdurige, flexibele en efficiënte investeringen in onderwijs, gezondheidszorg en **betaalbare huisvesting** worden als essentieel beschouwd voor de economische groei van de Europese Unie (EU), het welzijn van de bevolking en een succesvolle ontwikkeling naar opwaartse convergentie in de EU.

De bevindingen van de Task Force werden gepubliceerd in een discussion paper [Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe](#), 2018. De auteurs stellen vast dat de investeringen in sociale infrastructuur in Europa aanzienlijk zijn afgenomen door de economische crisis, ondanks de stijgende noden van de bevolking. Dit is volgens hen een trend die het fundamentele Europese model van de verzorgingsstaat in gevaar brengt. Bijgevolg pleiten ze voor een grotere betrokkenheid van privé-actoren bij de verstrekking van sociale investeringen, waarbij het overheidsbeleid belemmeringen wegneemt en financieel en logistiek samenwerkt met privé-investeerders.

## Woononderzoek Vlaanderen

Het Grote Woononderzoek 2013 was een grootschalig onderzoek onder leiding van het Steunpunt wonen naar de woonsituatie van Vlaamse huishoudens in opdracht van de Vlaamse overheid. Tussen september 2012 en december 2013 werden meer dan 10.000 gezinnen mondeling bevestigd over hun woning, woonuitgaven, woonwensen e.a. Voor de eerste maal vond ook een objectieve en systematische inwendige screening plaats van de woningkenmerken en woningkwaliteit, dit in meer dan 5.000 woningen.

Het onderzoek geeft informatie over eigenaars, verhuurders, huurders, woonuitgaven, problemen in verband met de betaalbaarheid op de private huurmarkt, de naleving van de huurwetgeving, ...

Woononderzoeken moeten op regelmatige basis én gendergevoelig uitgevoerd worden.

## Inroepbaar recht op wonen

Het 'inroepbaar recht op wonen' wordt in enkele Europese landen toegepast. Van het recht op wonen wordt in feite een resultaatsverbintenis gemaakt. De wet duidt dan een verantwoordelijke instantie aan tot wie de burger zich kan richten, bijvoorbeeld de staat, en

bepaalt dat wanneer deze in gebreke blijft, de burger een beroep kan doen op justitie.

De overheden moeten het inroepbaar recht op wonen op de beleidsagenda zetten.

## Optreden tegen discriminaties op de woonmarkt

Volgens de Diversiteitsbarometer Huisvesting van UNIA 2014<sup>6</sup> krijgen voornamelijk kandidaat-huurders met een leefloon of een arbeidsongeschiktheidsuitkering het moeilijkst een afspraak om een woning te kunnen huren. Ook alleenstaande moeders en personen met een handicap hebben het op dit vlak lastig.

De auteurs van de studie 'Wonen in Vlaanderen anno 2013'<sup>7</sup> stellen vast dat ongeveer 12% van de Vlaamse kandidaat-huurders discriminatie ervaart op basis van de aard van het inkomen. 5% wordt gediscrimineerd op basis van handicap en 5,4% op basis van migratie achtergrond. 5,5% van de alleenstaande moeders krijgt geen eerste afspraak bij de zoektocht naar een huurwoning.

Meer info: UNIA, [Discriminatie op de huisvestingsmarkt](#) (brochure 2019)

Verhuurders en huurders moeten informatie krijgen over de grens tussen discriminatie en selectie van kandidaat-huurders.<sup>8</sup>

Er moeten geregeld praktijktesten worden uitgevoerd om discriminatie vast te stellen. In geval van discriminatie wordt er eerst best een bemiddeling georganiseerd met de eigenaar.

UNIA stelt voor dat de gewestelijke huisvestingsinspectiediensten individuele klachten over discriminatie kunnen onderzoeken en praktijktesten kunnen doen om financiële sancties op

---

<sup>6</sup> Unia, [Diversiteitsbarometer Huisvesting \(2014\)](#)

<sup>7</sup> [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Onderzoek\\_Werkpakketten/gwo-volume-1-eind.pdf](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/gwo-volume-1-eind.pdf)

Steunpunt Wonen, [Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld](#)

<sup>8</sup> Verhuurders mogen geen huurders selecteren op basis van leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, een fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, taal, geslacht. Volgens de wet is er sprake van discriminatie wanneer kandidaat-huurders verschillend behandeld worden op basis van zo'n beschermd criterium, zonder objectieve en redelijke rechtvaardiging voor de verschillende behandeling. Zowel directe als indirecte discriminatie is verboden. Indirecte discriminatie is moeilijker aan te tonen (voorbeeld: het weigeren van honden waardoor een blinde met geleidehond niet kan huren: dit kan niet tenzij in de basisakte van een flat staat dat huisdieren niet toegelaten zijn). Verhuurders mogen wel economische/inkomenscriteria hanteren om huurders te selecteren of kiezen op basis van het soort vastgoed dat verhuurd wordt (bijvoorbeeld geen studenten in een flatgebouw waar voornamelijk 65-plussers wonen).

te leggen indien de discriminatie bewezen is. Er moeten ook regelmatig testen in de vastgoedsector worden doorgevoerd.<sup>9</sup>

## Meer - betaalbare - kwaliteitsvolle privéhuurwoningen

In Vlaanderen zijn er een 700.000-tal huurwoningen, waarvan 25% sociale huurwoningen.<sup>10</sup> Er is een trend van toename van nieuwbouwappartementen en een verlies aan eengezinswoningen.

De huurders van de privé-huurmarkt zijn geen homogene groep:

- Beginnende huurders; ook door omstandigheden zoals scheiding.
- Bewuste huurders; bijvoorbeeld degenen die specifiek voor een loft kiezen.
- Kwetsbare groepen met een zwakker socio-economisch profiel: eenoudergezinnen, jongeren uit de bijzondere jeugdzorg, mensen met vervangingsinkomens of lage inkomens uit werk,...

De kwetsbare groepen kampen met een toenemend betaalbaarheidsprobleem. Er is sprake van onvoldoende resterend inkomen na betaling van de huur. 89% van de huurders zitten in het eerste inkomensquintiel en 40% in het tweede. Een derde van de privé-huurders belandt na het betalen van de huur in de armoede. Bovendien zijn de energiekosten de laatste jaren aanzienlijk gestegen.

De stijgende huurprijzen verscherpen het probleem. In de periode 2005-2013 zijn de huurprijzen voor de kwetsbare groepen met 28% toegenomen, bovenop de inflatie. Het betaalbaar aanbod voor hen neemt af maar de vraag niet.

Het betaalbaar aanbod voor de kwetsbare groepen is bovendien van slechte kwaliteit: 47% van de private huurwoningen globaal gezien en bij 20% daarvan moeten er structurele ingrepen gebeuren.

De wooncrisis is sterker in stedelijke context. Er zijn studenten die private huurwoningen bewonen. Huurwoningen worden ook verkocht als eengezinswoningen. Vluchtelingen komen meer naar de steden. Deze fenomenen versterken de problematiek maar zijn niet de oorzaak van het structureel karakter van de wooncrisis.

Er ontstaat een grijs wooncircuit: woningen worden illegaal opgedeeld; er is sprake van overbewoning (bijvoorbeeld na gezinshereniging); huisjesmelkerij. Het grijze wooncircuit is geen oplossing voor de huisvestingsproblemen.

Er zijn kwetsbare huurders die woningen met gebreken aanvaarden omdat er weinig alternatieven zijn. Ze vragen minder huursubsidie en/of woonstcontrole aan uit schrik voor onbewoonbaarheid (mogelijk verlies van woning).<sup>11</sup>

<sup>9</sup> UNIA, [Verkiezingen 2019. Memorandum](#)

<sup>10</sup> [Wonen in Vlaanderen anno 2013](#)

## ***Opeisen leegstaande woningen***

Door leegstand bij privéwoningen moeten mensen met een laag inkomen soms andere woonvormen zoeken.

In Vlaanderen was er in 2013 een bebouwingsleegstand van 0,47%. Bij sociale huurwoningen was er toen een leegstand van 6,15% (10.000 woningen).

Via het Vlaams decreet grond- en pandenbeleid van 2010 kunnen gemeenten zelf initiatieven nemen om leegstaande panden opnieuw te (laten) gebruiken.

Door het sociale beheersrecht (1998) kunnen gemeenten, OCMW's of sociale huisvestingmaatschappijen een woning in naam van een derde gedurende negen jaar beheren. Ook in de Vlaamse Wooncode is dat recht opgenomen. De eigenaar blijft eigenaar maar verliest het genotrecht voor die periode.

De wet in verband met het opeisen van leegstaande woningen moet meer worden toegepast. De gemeenten moeten ook hierin een rol opnemen (bijvoorbeeld leegstand boven winkels aanpakken via aangepaste reglementeringen) en er moet nagegaan worden of het provinciaal of Vlaams niveau een rol kan spelen om de verschillende aanpak tussen gemeenten te vermijden.

Elke Vlaamse gemeente moet een leegstandsregister hebben en inspecties uitvoeren om een zicht op de lokale leegstand te krijgen. De Vlaamse overheid moet een instrument aanreiken opdat gemeenten hun leegstand uniform kunnen monitoren om te komen tot een anti-leegstandbeleid.

## ***Investeren in middenklassewoningen***

De Vlaamse overheid moet ook investeren in de bouw van middenklassewoningen om de druk van ellenlange wachtlijsten weg te nemen. Indien er meer betaalbare middenklassewoningen beschikbaar zijn op de huurmarkt zou het eenvoudiger zijn om bewoners van sociale woningen wiens financiële situatie verbetert, te laten doorstromen naar dergelijke woningen, waardoor de sociale woning vrijkomt voor nieuwe bewoners van de wachtlijst.

## ***Betaalbaar***

De huurprijzen van de privé-woningen zijn onderhevig aan de marktwerking. Tussen 2005 en 2013 blijkt volgens het Grote Woononderzoek van 2013<sup>12</sup> dat de stijging van huurprijzen

---

<sup>11</sup> Prof. dr. Bernard Hubeau, voorzitter USAB, [Een wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt](#), ppt, 14 september 2018.

<sup>12</sup> [Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld](#)

het hoogst is voor de laagste inkomensgroepen; en voor studio's en kamers. In 2013 blijkt 52% van de private huurders een woonquote te hebben boven de 30%. Na het betalen van de huur, houdt 30% van de private huurders onvoldoende financiële middelen over om menswaardig te kunnen leven.

Wonen moet betaalbaar worden zodat huurders niet langer meer dan 30 % van hun inkomen aan huisvesting moeten besteden. Dit kan bijvoorbeeld via:

- De invoering van de fiscale aftrek van de huur.
- Een aanpassing van de huurwet door de invoering van een systeem van gereguleerde huurprijzen in functie van de kwaliteit van de woning en dit eventueel koppelen aan een huurtoelage op gewestelijk niveau; objectieve huurprijzen en premies moeten verhuurders aanzetten om degelijke woningen te verhuren aan een redelijke prijs, plus sancties voor wie dat niet doet.
- Door de huurprijsomkadering die gepaard gaat met een algemene huurtoelage voor gezinnen met beperkte inkomens, zodat de woonkost maximum 30 % van het gezinsinkomen en maximum 20 % voor gezinnen met een zeer beperkt inkomen bedraagt; de huurtoelage dekt dan het verschil.
- De stijging van de huurprijzen te beperken en te hoge huurprijzen, die niet in overeenstemming zijn met de kwaliteit van de woning, te aan te pakken.

## **Kwaliteitsvol**

47% van de privé-huurwoningen in Vlaanderen voldoet niet aan de kwaliteitseisen.<sup>13</sup> Bij 21% van de private huurwoningen zijn ingrijpende werken nodig en dat zijn net de woningen die door lage inkomensgroepen worden gehuurd, zoals eenoudergezinnen en alleenstaanden.

Voor de privéhuurmarkt zou een huurprijsomkadering moeten uitgewerkt worden, gebaseerd op de kwaliteit van de woningen.

De overheid moet genoeg middelen vrijmaken voor wooninspecties en verhuurders die geen rekening houden met kwaliteitsvereisten sanctioneren. De verhuurders moeten voorafgaand wel een beroep kunnen doen op een ondersteunings- en begeleidingsaanbod.

---

<sup>13</sup> Bron: Vlaams Huurdersplatform



## Meer - betaalbare - kwaliteitsvolle sociale huurwoningen

### **Meer**

De sociale huurwoningen maken 8% uit van de totale huisvesting. In 2017 staan er bijna 125.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning.<sup>14</sup> En de gemiddelde wachttijd bedraagt 1.160 dagen (langer dan drie jaar).

Tussen 2014 en 2016 zijn er in Vlaanderen 10.426 nieuwe sociale woningen gecreëerd en zijn er bijna 15.000 gerenoveerd.

De Vlaamse regering had zich tot doel gesteld om tussen 2009 en 2025 50.000 nieuwe sociale woningen bij te bouwen.<sup>15</sup>

Het sociaal objectief is de som van woningen die onder het kaderbesluit sociale huur vallen. Dit cijfer is per gemeente vastgelegd en is een streefcijfer waar de gemeente aan zou moeten voldoen, maar dat wordt niet overal gehaald.<sup>16</sup>

Eén op vijf van de sociale woningen die in 2017 werden gebouwd zijn geschikt voor ouderen met een zorgbehoefte of voor personen met een beperking. Een zorgtoegankelijke woning heeft bredere deuropeningen om er met een rolstoel of rollator gemakkelijker door te geraken, aangepast sanitair en een lift bij meerdere verdiepingen. In vergelijking met vijf jaar voordien werden in 2017 meer zorgtoegankelijke sociale woningen gebouwd: 609 in vergelijking met 51. In verhouding met het totaal aantal sociale woningen is er een toename: 8% in 2012 tot 20% in 2017.<sup>17</sup>

De Vlaamse regering zou het streefcijfer van 50.000 nieuwe sociale woningen best nog verhogen.

Ook moet er geïnvesteerd worden in renovatie van sociale woningen.

Bovendien moet het aanbod van sociale woningen aangepast zijn aan diverse woonvormen. Gemeenten die het sociaal objectief nog niet halen, moeten hiervan een echte doelstelling maken.

---

<sup>14</sup> [125.000 mensen wachten op een sociale woning](#), VRTnws, 29/07/2017.

<sup>15</sup> [Nooit eerder zo veel nieuwe sociale woningen gebouwd als in 2016](#), VRTnws, 26/04/2017.

<sup>16</sup> [Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2017.](#), p. 191-192.

<sup>17</sup> DS, *Nog altijd weinig sociale woningen voor mensen met zorgnood*, 11 juni 2018, p.9.

## **Betaalbaar**

Op basis van data van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) blijkt dat in 2005 de gemiddelde reële sociale huurprijs 215,19 euro bedroeg. In 2015 liep die al op tot 291,06. Euro. Dit is een stijging van 35,26% in 10 jaar tijd.<sup>18</sup>

Door het tekort aan sociale woningen zijn de toegangsvoorwaarden de laatste jaren verstrengd (bijvoorbeeld: de volle of gedeeltelijke eigendom of vruchtgebruik van een woning zijn niet meer toegelaten). Er werden gedragsvoorwaarden ingevoerd, die ook strikter worden (bijvoorbeeld de vereiste om Nederlands te kennen).

Het Steunpunt Wonen is bezig met het uitwerken van een 'tool' om de marktwaarde van de sociale huurwoningen op een objectieve manier vast te leggen.

Verder klaart het Steunpunt Wonen begrippen als inkomensgrenzen (o.a. differentiatie naar gezinstypes op basis van wetenschappelijke equivalentieschalen), besteedbaar inkomen, ... verder uit. Het Steunpunt heeft bijvoorbeeld vastgesteld dat bepaalde maatschappelijke groepen minder sterk vertegenwoordigd zijn in de doelgroep inzake inkomensgrenzen bij selectieve woonsubsidies (bv. *eenoudergezinnen* bij sociale huur en renovatiepremie), terwijl andere groepen (bv. middeninkomens en koppels bij VAP en huursubsidie) een hoger aandeel kennen.<sup>19</sup>

44% van de sociale huurders bevinden zich bij de 20% laagste inkomens (vaak lage vervangingsinkomens).

Soms hebben huurders van een sociale woning een inkomen dat lager ligt dan het leefloon maar de huurprijs wordt berekend op basis van het leefloon...

Het wordt als onrechtvaardig ervaren dat de belastbare inkomens hoger liggen dan wat er uiteindelijk besteed kan worden, terwijl dit niet het geval is voor niet-belastbare vervangingsinkomens die worden meegerekend (bv. leefloon).

Het Vlaams woonbeleid moet rekening houden met de analyses en de aanbevelingen van het Steunpunt Wonen wat betreft het eenvormig maken van de inkomensgrenzen bij de verschillende selectieve woonsubsidies.

Voor de huurprijs van een sociale woning mag geen rekening gehouden met het inkomen van inwonende kinderen tot de leeftijd van 25 jaar (bijvoorbeeld als jobstudent).

---

<sup>18</sup> [Sociale huurprijzen stijgen in 10 jaar tijd met 35%](#), 26/11/2016.

<sup>19</sup> Steunpunt Wonen, [Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid](#), 2017.

De afrekening van gemeenschappelijke en eigen verbruikskosten bij sociale huurappartementen kan een complexe bedoening zijn.

Het is van belang dat sociale huurders duidelijk zicht hebben op een gedetailleerde huurlastenfactuur bij sociale huurappartementen, rekening houdend met de verdeelsleutels, evenals op de mogelijkheden tot voorafbetaling of afbetaling.

Het gebeurt dat sociale huurders omwille van betaalbaarheidsproblemen uit de sociale huurwoning gezet worden.

Om betaalbaarheidsproblemen en uithuiszettingen in de toekomst te vermijden kan een maximumfactuur voor sociaal wonen ingevoerd worden. De totale woonkost zou niet meer dan 30% van het inkomen mogen bedragen om betaalbaar wonen te garanderen.<sup>20</sup>

Er worden nog steeds sociale woningen gebouwd op plaatsen die enkel met de wagen bereikbaar zijn.

Nieuwe sociale woningen moeten gebouwd worden op plaatsen die gemakkelijk met het openbaar vervoer bereikbaar zijn.

## **Kwaliteitsvol**

44% van de sociale huurwoningen voldoet niet aan de kwaliteitseisen.<sup>21</sup>

De sociale huisvestingmaatschappijen moeten investeren in energetische renovatie<sup>22</sup> en het Vlaams woonbeleid moet op zoek gaan naar innovatieve ondersteuning van dergelijke (collectieve) renovatieprojecten om de kosten beheersbaar te houden zodat ze niet doorgerekend worden naar de sociale huurders, ook al blijven ze onder de 30%-drempel.

## **Sociale verhuurkantoren**

De Vlaamse regering heeft zich via het regeerakkoord 2014-2019 geëngageerd om sociale verhuurkantoren (SKV's) te ondersteunen bij het verder uitbouwen van hun activiteiten en het verruimen van hun aanbod. Maar er zijn SKV's die met personeelstekort kampen en daardoor die doelstellingen niet kunnen realiseren.

Voor woningen die een SKV beheert en verhuurt worden subsidies toegekend. De voorwaarde is dat het SKV die woningen op 1 november van het jaar voordien in beheer

---

<sup>20</sup> VIVAS (netwerk voor sociale huurders) pleit voor de invoering van de maximumfactuur bij sociale huur.

<sup>21</sup> Bron: Vlaams Huurdersplatform

<sup>22</sup> Zie verder op p. 18.

heeft. Woningen die na deze datum toegevoegd worden geven pas een jaar later recht op subsidies.

Het Crisisplatform Wonen stelt voor om een ander financieringsmodel voor de SKV's uit te werken, o.a. ook een prefinancieringsmodel.

## ***Doelgroepenbeleid bij sociale huurwoningen***

Het Steunpunt Wonen stelt vast dat ouderen, alleenstaanden, *eenoudergezinnen*, buitenlanders van buiten de EU, en gezinnen met een werkloos of ziek/arbeidsongeschikt 'gezinshoofd' oververtegenwoordigd zijn in de theoretische doelgroep<sup>23</sup> en dat ouderen, (brug)gepensioneerden, werklozen, zieken/arbeids- ongeschikten, vreemdelingen van buiten de EU en *eenoudergezinnen* oververtegenwoordigd in de wettelijke doelgroep<sup>24</sup>. Men kan theoretisch gezien tot de doelgroep behoren, maar niet volgens de wettelijke toekenningsvoorwaarden of vice-versa. Ook kan men tot de theoretische of wettelijke doelgroep behoren, maar zich toch geen kandidaat stellen.<sup>25</sup> De theoretische en wettelijke doelgroepen kennen een relatief grote overlapping.

Soms is voorrang mogelijk wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden. Het Kaderbesluit Sociale Huur verplicht bijvoorbeeld om minstens 5% aan daklozen toe te wijzen.

Bijna alle lokale sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen hebben in hun reglement het principe van de lokale binding opgenomen. Ze hanteren een puntensysteem om die lokale binding te bevoordelen. De kandidaat-huurder moet dus een aantal jaren de link met de gemeente kunnen bewijzen. Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden komen daardoor moeilijker in aanmerking voor de huur van een sociale woning.

Het doelgroepenbeleid moet gemonitord worden.

Gemeenten en huisvestingsmaatschappijen kunnen afspraken maken over de verdeling van beschikbare woningen voor kwetsbare huurders. Het percentage versnelde toewijzingen kan dan verhoogd worden. De vraag is of het systeem van extra punten voor lokale binding bij sociale verhuurders nog moet behouden blijven.

---

<sup>23</sup> De theoretische doelgroep = de grootte van de doelgroep van de sociale huisvesting vertrekkend van de nood aan ondersteuning volgens normen op vlak van betaalbaarheid en kwaliteit.

<sup>24</sup> Dit is de groep die volgens de wettelijke voorwaarden in aanmerking komt voor een sociale woning.

<sup>25</sup> Steunpunt Wonen, [Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur](#), 2016.

Een audit wat betreft de nood aan toegankelijke woningen voor personen met een handicap, in het bijzonder alleenstaande moeders met een handicap of alleenstaande moeders met kinderen met een handicap.

De aanpak die door de CAW's ontwikkeld werd in de sociale proefprojecten rond preventieve woonbegeleiding moet structureel worden gemaakt en verder worden uitgerold.

Tijdelijke en/of verplaatsbare woonunits, die flexibel en aanpasbaar zijn in functie van het aantal gezinsleden, kunnen een woonalternatief zijn waarvan lokale besturen in overleg met de lokale stakeholders gebruik kunnen maken. Op Vlaams niveau wordt hiervoor best een wettelijk kader en draaiboek voorzien.

## Woningdelen en statuut samenwonende

Meerdere huishoudens die in één woning samenleven komt stilaan uit de startblokken via diverse projecten en initiatieven.

Voorbeelden hiervan zijn:

- **Co-housing**: een woonconcept waarbij een groep mensen samen een aantal private wooneenheden bouwen of renoveren. De wooneenheden beschikken over gemeenschappelijke voorzieningen. In sommige projecten kan men ook als huurder instappen in een co-housingproject.
- **Samenhuizen**: verschillende onafhankelijke personen (niet-studenten) huren samen een woning. De bewoners delen de gemeenschappelijke functies (keuken, badkamer, ...). Alle bewoners zijn huurders en hebben de woning als hun hoofdverblijfplaats (domicilie). Er is één huurcontract voor alle bewoners samen. Samenhuizers worden juridisch gezien als een gezin. *Personen met een vervangingsinkomen (leefloon, werkloosheidsuitkering, ...) ontvangen mogelijk een kleinere uitkering omdat ze niet langer alleenstaand zijn.*
- **Hospitawonen**: een woonvorm waarbij een eigenaar één kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan één persoon. De eigenaar woont er zelf ook, eventueel met zijn gezin. Hij deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met de huurder. De eigenaar moet voor hospitawonen een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. De vergunning zorgt ervoor dat de Dienst Burgerzaken de huurder en (het gezin van de) eigenaar apart inschrijft in het bevolkingsregister. Maar *de huurder neemt best contact op met de instantie die zijn vervangingsinkomen uitbetaalt om na te gaan of er iets aan het bedrag wijzigt.*
- **Zorgwonen**: het creëren van een kleinere woongelegheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen. Een zorgverlener die komt inwonen bij hulpbehoevende personen kan ook.

Een huurwoning kan eveneens in aanmerking komen als zorgwoning, maar de eigenaar moet hiervan wel op de hoogte zijn en zijn goedkeuring geven. De melding of vergunning zorgt er voor dat de Dienst Burgerzaken de bewoners van de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid apart inschrijft in het bevolkingsregister. *Een alleenstaande bewoner die een vervangingsinkomen ontvangt, zal niet als samenwonend worden beschouwd met de bewoners van het andere woongedeelte en behoudt de volledige uitkering als alleenstaande.*

- **Tijdelijk wonen:** is het creëren van een kleinere ondergeschikte woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat iemand tijdelijk kan inwonen, bijvoorbeeld met erkende vluchtelingen of personen waarvan de woning onbewoonbaar werd verklaard. De eigenaar kan meerdere ruimtes in de woning delen maar dit hoeft niet. De eigenaar moet een melding aanvragen. De persoon of het gezin die in de ondergeschikte woning zal wonen, wordt in het Rijksregister ingeschreven onder een specifieke code. Door inschrijving op deze code worden de eigenaar en de inwonende(n) niet als één gezin beschouwd, ook al wonen ze op hetzelfde adres.

De huidige regelgeving is nog niet aangepast aan deze nieuwere woonvormen.

Het vervangingsinkomen daalt in veel gevallen wanneer meerdere personen verklaren dat ze op hetzelfde adres wonen omdat ze het statuut van samenwonende toegewezen krijgen. Twee alleenstaande ouders die een nieuw samengesteld gezin willen vormen en van een leefloon moeten rondkomen, kunnen de helft van hun gezamenlijk inkomen verliezen. Alleenstaanden met of zonder kinderen kunnen wegens het statuut samenwonende niet overwegen om een woning te delen met een andere volwassene - laat staan een relatie aan te gaan - om op die manier hun kosten te verminderen. De regelgeving over samenwonen brengt controles met zich mee, die als een inbreuk op het privé-leven ervaren worden.

De regelgeving over het statuut van de samenwonende (sociale zekerheid en bijstand) verhindert enerzijds dat mensen een koppel en/of gezin met kinderen gaan vormen en zet anderzijds koppels en gezinnen met kinderen ertoe aan om uit elkaar te gaan zodat de ouder met de kinderen verder kan leven met een voordeliger statuut persoon met gezinslast of alleenstaande ouder.<sup>26</sup>

Een sociale huisvestingsmaatschappij brengt het inkomen van een persoon waarmee de huurder samenwoont in rekening bij de berekening van de huurprijs, maar deze persoon kan het huurcontract niet overnemen wanneer de huurder (die het contract ondertekende) bijvoorbeeld overlijdt.

---

<sup>26</sup> Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, [Burgerschap en armoede. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie](#), Tweejaarlijks verslag 2016-2017, p. 52.

Het Hof van Cassatie oordeelde in 2017<sup>27</sup> dat er enkel sprake kan zijn van samenwonen in het kader van de werkloosheidsreglementering wanneer de betrokkenen meer dan enkel een economisch voordeel halen uit het samenwonen. Mensen die op hetzelfde adres zijn ingeschreven en daardoor in feite van een lagere huur genieten, mogen niet beschouwd worden als samenwonend, tenzij de RVA bewijst dat ze hun leven samen organiseren.

De regelgeving rond samenwonen - woningdelen moet afgestemd worden op de leefwereld van mensen in armoede en op de hedendaagse samenleef- en woonvormen.

Er is nood aan een overzicht van de regelgeving waarin de notie samenwonende een rol speelt, zowel op federaal als op gewestelijk en gemeenschapsniveau.

De individualisering van de rechten van samenwonenden in de sociale zekerheid (of de afschaffing van het statuut van samenwonende)<sup>28</sup> zou een oplossing betekenen voor de alleenstaande die een woning wil delen met andere volwassenen die niet noodzakelijk familiebanden hebben. Ze moeten als alleenstaande beschouwd worden wanneer hen een vervangingsinkomen wordt toegekend. Het statuut van de samenwonende in het kader van een vervangingsinkomen moet dus afgeschaft worden.

De bedragen voor de verschillende categorieën in de sociale bijstand moeten herzien worden. Het ontbreekt aan een realistische inschatting van het verondersteld schaalvoordeel van samenwonen.<sup>29</sup>

Er is nood aan een beleid/een kader voor gemeenschappelijk wonen of samenhuizen met oog voor de ruimtelijke opbouw.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Cassatie, 9 oktober 2017, S.16.0084.N/1.

<sup>28</sup> De sociale zekerheid is gebaseerd op bijdragen en solidariteit. Wanneer bijdragenbetalers ziek worden of hun job verliezen, ontvangen ze een uitkering. Iedereen draagt op dezelfde manier bij (vast percentage van het loon) maar krijgt een lagere uitkering bij samenwonen dan als werknemer met persoon/personen te laste. Vooral de vrouwenbeweging ervaart dit al jaren als onrechtvaardig omdat doorgaans meer vrouwen dan mannen zich in die situatie van samenwonende bevinden.

<sup>29</sup> Het Steunpunt tot bestrijding van armoede stelt dat bij mensen die geen inkomen hebben en een leefloon zouden kunnen genieten er wordt nagegaan of ze behoeftig zijn. Volgens het Steunpunt valt een verschil in behoeften van alleenstaanden en samenwonenden eventueel te verdedigen; [Wooncrisis heeft perverse effecten op mensen](#). Sociaal.net, 31/05/2018.

<sup>30</sup> Samenhuizen vzw spreekt over gemeenschappelijk wonen of samenhuizen wanneer bewoners uit verschillende gezinnen vrijwillig in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid met elkaar samenleven. Het gaat concreet om het delen van ruimte. Daarbij primeert het sociaal aspect op het economisch aspect. Alles verloopt in eigen beheer.

Er zijn diverse types gemeenschappelijk wonen:

- GW waarbij iedere bewoner een volledig autonome privéwoning heeft en er daarnaast ruimtes worden gedeeld, bijvoorbeeld: cohousing; cowonen

De oprichting van een denktank met vertegenwoordigers uit administratie, middenveld en wetenschap, die een definitie uitwerkt en/of een statuut. Van belang bij de uitwerking van een statuut is dat samenwoners in gemeenschappelijk wonen niet gesanctioneerd worden op het vlak van sociale bescherming en fiscaliteit

Dat de overheid vervolgens zorgt voor de uitbouw van een cel gemeenschappelijk wonen in de administratie, infoverspreiding naar burgers, steun voor projecten,... Er moet aandacht zijn voor specifieke groepen, zoals jongeren, gezinnen met kinderen, eenoudergezinnen, ouderen, maatschappelijk kwetsbare mensen,....<sup>31</sup>

Gemeenschappelijk wonen biedt mogelijkheden voor specifieke groepen, zoals bijvoorbeeld *eenoudergezinnen, vluchtelingen, ouderen,....* Tot de voordelen behoren o.a.: groepsaankopen voor energie, collectieve bouw of renovatie; delen van ruimte (logeerkamer, tuin of speelruimte); delen van maaltijden,... Momenteel is er meer vraag naar samenhuizen dan aanbod. Bij co-housing zijn er vooral koopwoningen op de markt en weinig huurformules.

Op het vlak van regelgeving ontbreekt een wettelijk kader rond gemeenschappelijk wonen. In de Vlaamse codex ruimtelijke ordening is enkel het zorgwonen gedefinieerd en het kamerwonen.

## Eenoudergezinnen

Huisvesting blijkt een groot probleem voor alleenstaande moeders met een laag inkomen. Een aanzienlijk deel van hun inkomen gaat op aan huur. Vaak wonen ze met hun kinderen in te kleine woningen, die bovendien in slechte staat zijn (schimmel, vocht, gebrekkige verwarming) en dat kan leiden tot gezondheidsproblemen.

Op de huurmarkt zijn alleenstaande mama's vaak slachtoffer van discriminatie. Noodgedwongen hokken ze soms samen met hun kind(eren) op een éénkamerflat wat bijdraagt aan de uitzichtloosheid van hun situatie. Een degelijke huisvesting is de basis om hun levensproject weer op de sporen te krijgen.

De stad Oostende heeft een groot aandeel eenoudergezinnen en deze groep heeft het niet altijd makkelijk om een betaalbare en aangepaste woning te vinden op de private markt.

- 
- GW waarbij de privéruimte van de bewoners niet volledig autonoom is, bijvoorbeeld: huisdelen, woongroepen.

<sup>31</sup> Meer info: Bond Beter Leefmilieu, [Deel de toekomst. 65 maatregelen voor de deeleconomie in een veerkrachtig Vlaanderen](#), 21/04/2014.



Vandaar dat de stad Oostende achter een specifiek initiatief voor eenoudergezinnen stond. Dit resulteerde in het woonproject Condor van Vastgoedgroep Degroote, dat een overeenkomst afsloot met het Sociaal Verhuurkantoor voor een periode van 27 jaar om de appartementen te verhuren. Van de 52 appartementen worden er 38 voorbehouden voor eenoudergezinnen.

De good practices voor eenoudergezinnen moeten op termijn geëvalueerd worden en kunnen als inspiratie dienen voor het wettelijk kader gemeenschappelijk wonen.

## Ouderen

### ***Zorgtoegankelijke wooneenheden***

Ouderen verhuizen gemiddeld op hun 84<sup>ste</sup> naar een woon-zorgcentrum. Uit een onderzoek van de KU Leuven naar ouder worden op het platteland blijkt dat 40% van de woningen van ouderen erg onaangepast zijn (trappen,...) en nog eens 40% van de ouderen wonen in een onaangepaste omgeving, ver weg van alles. De laatste decennia zijn de buurtwinkels er grotendeels verdwenen. Op het platteland zijn 83% van de ouderen huiseigenaar, meer dan in de steden. Slechts een op drie ouderen gaat op bezoek bij de burens.<sup>32</sup>

Volgens de onderzoekers Pascal De Decker en Brecht Vandekerckhove werk het concept 'vermaatschappelijking van de zorg' niet voor vele ouderen op het platteland. Dit heeft ook te maken met een gebrek aan goede ruimtelijke ordening. Er is volgens hen ook een hiaat tussen de pensioenleeftijd en de leeftijd waarop mensen naar een woon-zorgcentrum verhuizen. Thuiszorg zou dit moeten opvangen maar er is momenteel een gebrek aan personeel en bovendien hebben ze te weinig tijd voor de zorgbehoevenden. De onderzoekers stellen vast dat de meeste ouderen nog valide zijn en niet willen verhuizen naar een plek die gericht is op zorgverlening. Deze ouderen zouden best niet verhuizen naar zorgprojecten maar het is aan de gemeenten om een leefbare kern te maken of om een bestaande kern leefbaar te maken. Zo kunnen geplande nieuwbouwappartementen zorgtoegankelijk gebouwd worden (bredere deuren, inloopdouche,...)

Zorg, wonen en ruimtelijke ordening zijn drie aparte Vlaamse beleidsdomeinen. Deze zouden best nauw samenwerken om een coherent ouderenbeleid uit te stippelen.

### ***Huis verkopen of verhuren***

Wie zijn huis verkoopt en naar een woonzorgcentrum gaat maakt minder kans op een zorgbudget dan wie zijn huis houdt en het verhuurt. Via het ziekenfonds, de gemeente of het OCMW kan de oudere een zorgbudget aanvragen. Deze tegemoetkoming is een budget van maximaal 583 euro per maand voor 65-plussers met een beperkt inkomen en

<sup>32</sup> De Standaard, Wacht niet tot het rusthuis, verhuis twintig jaar eerder, 13 juni 2018, p. 8-9.

gezondheidsproblemen. De grootte van het bedrag is afhankelijk van de zorgzwaarte en de financiële middelen van de oudere. De wet bepaalt dat huurinkomsten niet meetellen in de afrekening, terwijl een spaarpotje – bijvoorbeeld na de verkoop van een huis – wel voor een stuk in rekening wordt gebracht. Zes procent van de verkoopsom wordt aangerekend als inkomsten die worden afgetrokken van het zorgbudget. De huurinkomsten van een woning met een kadastraal inkomen onder 1.500 euro tellen niet mee voor de berekening van het zorgbudget. Slechts weinig huizen in Vlaanderen hebben een KI dat zo hoog is. De pakweg 500 euro die een oudere op die manier int aan huurgeld, blijft onzichtbaar voor de overheid. Dus kan een oudere in dit geval bovenop dat huurgeld ook nog eens een paar honderd euro zorgbudget ontvangen.<sup>33</sup>

Bij een eventuele aanpassing van het systeem, moet volgens de minister van welzijn rekening gehouden worden met alle factoren die een invloed hebben op de samenstelling van het zorgbudget.

## Huurwaarborg

De huurwaarborg<sup>34</sup> is een heuse drempel in de toegang tot privé-huurwoningen. Samen met de eerste maand huur moeten de huurders ook twee maanden waarborg betalen. De mogelijkheid om de huurwaarborg gespreid te betalen via de bank, die dat bedrag voorschiet, blijkt een maat voor niets. Het wordt nauwelijks toegepast en banken rekenen zelfs extra dossierkosten aan.

---

<sup>33</sup> [Wie zijn huis verkoopt om rusthuis te betalen wordt gestraft](#), in De Standaard, 25 maart 2019.

<sup>34</sup> Er zijn drie wettelijk geregelde vormen van huurwaarborg:

- De huurwaarborg op een geblokkeerde rekening. Het bedrag mag dan maximaal twee maanden huur zijn. Dit komt het vaakst voor.
- De huurwaarborg als een bankwaarborg. Je kan aan je bank vragen dat zij zich borg stellen voor je huurwaarborg. In dit geval mag deze maximaal 3 maanden huishuur bedragen. De bank mag dit niet weigeren als ook je inkomsten bij deze bank aankomen, maar de bank kan wel een stevige administratieve vergoeding aanrekenen.
- Een bankwaarborg via het OCMW. Je kan ook een waarborg vragen via het OCMW. Deze kan je dan in schijven afbetalen aan het OCMW. Neem hiervoor contact met het OCMW van de gemeente waar je woont.

Een niet wettelijk geregelde vorm van huurwaarborg die vaak opduikt is de Korfine-huurwaarborg. Dit is een waarborg via het principe van een levensverzekering. Via een achterpoortje in de wet vinden verhuurders, vaak in samenwerking met een vastgoedmakelaar, zo toch een manier om een huurwaarborg van drie maanden te vragen.

Bron: Vlaams Huurdersplatform

In Vlaanderen wordt de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening van twee naar drie maanden opgetrokken worden, voor huurovereenkomsten die afgesloten worden vanaf 1 januari 2019.

Een kandidaat-huurder die een beroep doet op een waarborg van het OCMW wordt in de praktijk vaak met afwijzingen geconfronteerd vanwege huurders. Nochtans heeft de huurwaarborgregeling de bedoeling om de toegang tot de huurmarkt te vergemakkelijken. Bovendien is de administratieve procedure voor het aanvragen van een leefloon en het bekomen van een OCMW-waarborg langdurig zodat kandidaat-huurders huurwoningen mislopen.

Het Crisisplatform Wonen stelt voor dat de Vlaamse overheid een methodiek uitwerkt zodat de verhuurders de oorsprong van de huurwaarborg niet kunnen achterhalen.

Andere oplossingen zijn: de overdraagbaarheid van de huurwaarborg of een centraal huurwaarborgfonds (in plaats van de huurwaarborgen allemaal op aparte geblokkeerde rekeningen te storten, zouden ze samengebracht worden in een fonds, dat de waarborg dan tijdig terugbetaalt bij een verhuis). Alle huurwaarborgen kunnen in dat fonds gecentraliseerd worden en daarmee kunnen eventuele schade en achterstallen voorgeschoten worden. De huurder kan de waarborg geleidelijk volstorten. Een Centraal huurwaarborgfonds vermijdt stigmatisering en alle huurders worden gelijk behandeld.

## Huurwaarborglening

Huurders die vanaf 1 januari 2019 een huurovereenkomst sluiten en de huurwaarborg van drie maanden niet kunnen betalen, kunnen onder bepaalde voorwaarden voor bescheiden huur genieten van een huurwaarborglening. Het Vlaams Woningfonds verleent deze huurwaarborglening. Huurders kunnen de lening in 24 maanden terugbetalen. Het al dan niet verkrijgen van de lening is niet gelinkt aan een maximale huurgrens maar de hoogte van de lening is wel begrensd. De behandeltermijn vergt twee weken. De huurder kan vooraf een principiële toelating krijgen tot de huurwaarborglening zodat zij/hij al op zoek kan gaan naar een pand.

Je geïndexeerde inkomen mag de hieronder vastgestelde grenzen niet overschrijden:

- voor een alleenstaande zonder personen ten laste: 30 591 euro
- voor een alleenstaande persoon met een handicap die geen andere personen ten laste heeft: 33 445 euro
- voor alle anderen: 45 883 euro te vermeerderen met 2 857 euro per persoon ten laste (een ernstig gehandicapt kind telt voor 2 personen ten laste).

Een evaluatie-onderzoek: welke huishoudentypes maken gebruik van de huurwaarborglening.

## Uithuiszettingen en herhuisvestingsbeleid

Na familiaal geweld en verslaving is uithuiszetting de derde belangrijkste aanleiding waarom mensen in Vlaanderen thuisloos worden.

Uithuiszettingen van huurders gebeuren vooral wegens wanbetaling. Er zijn hier zowel moeilijkheden bij de preventie als bij de herhuisvesting.

De onbewoonbaarheidsverklaring van een woning is ook een reden tot uithuiszetting. De regelgeving is vooral gericht op de bestraffing van de eigenaars en minder op de bescherming van de huurders. Voor de huurders is er een burgerlijke procedure bij de vrederechter mogelijk maar voornamelijk lage inkomensgezinnen krijgen te maken met drempels in de toegang tot justitie. Deze maatregel om een minimale woonkwaliteit te garanderen kan zich dus keren tegen huurders.

Wanneer huurders weg willen uit een ongeschikte woning, kunnen ze een huursubsidie aanvragen maar die wordt slechts toegekend wanneer de nieuwe woning aan de kwaliteitsnormen voldoet. Voor lage inkomensgroepen kan dit de toegang tot de huurmarkt bemoeilijken. Ze vragen de huursubsidie niet aan omdat ze niet zeker zijn over de woonkwaliteit en uit vrees de premie nadien te moeten terugbetalen. Er is dus sprake van een non-take-up van huursubsidie.<sup>35</sup>

Bij uithuiszetting zijn er ook huurders die een toevlucht zoeken tot de zogenaamde niet-erkende woonvormen, zoals kraakpanden, gemeubelde kamers, chalets, campings.

Een mogelijke oplossing is het verplicht maken van de conformiteitsattesten in Vlaanderen. En dat kan best aangevuld worden met aspecten van duurzaamheid en energiezuinigheid.

Bij uithuiszetting na een onbewoonbaarheidsverklaring moet de huurder een kwalitatief betere woning worden toegewezen krijgen in dezelfde prijsklasse.

Vlaanderen moet dringend meer investeren in toegankelijke en duurzame huisvesting om de strijd tegen ongezonde en/of bouwvallige woningen aan te gaan.

De Vlaamse wooncode bepaalt dat de burgemeester een inspanningsplicht heeft bij de herhuisvesting van bewoners van ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woningen maar dit is geen resultaatsverbintenis. De Vlaamse wooncode voorziet een aantal pistes voor burgemeesters.<sup>36</sup> Eén van die mogelijkheden is het recupereren van de

---

<sup>35</sup> [Wooncrisis heeft perverse effecten op mensen in armoede](#), Sociaal.net, 31/05/2018.

<sup>36</sup> Vlaanderen is wonen. [Opdracht: herhuisvesting van bewoners van slechte woningen](#)

herhuisvestingskosten bij de eigenaar. De Vlaamse overheid heeft hiervoor een proefproject opgezet met een aantal geïnteresseerde gemeenten. De ervaringen van dit proefproject resulteerden in:

Een [handleiding voor de gemeenten: herhuisvesting en terugvordering van herhuisvestingskosten](#). Dit project wordt best uitgerold naar alle Vlaamse gemeenten.

Er zijn ook sociale huisvestingsmaatschappijen die gezinnen uitzetten. Ze gebruiken daarvoor verschillende criteria. Er is nood aan een gestroomlijnde aanpak door de huisvestingsmaatschappijen en ondersteuning van de huurders door sociale werkers om uithuiszetting te voorkomen.

In 2016 werden volgens VVSG (Vereniging voor Vlaamse Steden en Gemeenten) 12.242 huishoudens in Vlaanderen bedreigd met uithuiszetting (opgestarte procedure). Over het aantal vorderingen tot uithuiszetting zijn er geen gegevens. Wat het aantal effectieve uithuiszettingen betreft: in de sociale huisvestingsector zou een derde van de opgestarte procedures tot een effectieve uithuiszetting leiden; naar schatting 4.000 in Vlaanderen.<sup>37</sup>

Er zijn geen gegevens over de effectieve uithuiszettingen, laat staan cijfers over de gezinstypes. Hier is nood aan gegevensverzameling en monitoring.

Het Fonds ter preventie van uithuiszetting moet herdacht worden naar een werkbaar systeem.

Gemeenten moeten bij uithuiszetting wegens onbewoonbaarheidsverklaring voorzien in een betere huisvesting voor de huurders. Ze moeten over voldoende transitwoningen beschikken.

Het [Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid 2017-2019](#) is een onderdeel van het bredere [Vlaams actieplan armoedebestrijding 2015-2019](#).

Uithuiszetting voorkomen is zo'n viermaal goedkoper dan een opname in een opvangcentrum. De kosten voor vredegerecht, gerechtsdeurwaarder en politie worden vermeden evenals een emotionele en psychologische impact op het betrokken gezin.

Het actieplan voorziet onder meer:<sup>38</sup>

- Selectieve huurpremies: in de praktijk bereiken ze onvoldoende de zwakste inkomensgroepen.

---

<sup>37</sup> [Uithuiszettingen zitten nog steeds in het verborgene](#), Sociaal.net, 20/08/2018.

<sup>38</sup> Danny Lescauwaet, [Vlaams actieplan uithuiszetting wacht op actie](#); Sociaal net, 11 september 2018.

- Het Huurgarantiefonds, opgericht in 2014: verhuurders kunnen een beroep doen op het fonds wanneer een huurder betaalproblemen heeft. Op vier jaar tijd hebben zich 1.000 verhuurders aangemeld. Dit systeem blijkt te onbekend en de procedure is te ingewikkeld.
- Thuisloosheid bij jongvolwassen instellingsverlaters voorkomen.
- Langdurige thuisloosheid verminderen via housing-first.
- Preventie uithuiszetting private huurders.
- (Boven)lokale netwerken uitbouwen.

In 2017 waren er in het kader van de preventie van thuisloosheid van jongeren die instellingen verlaten bij de CAW's 535 trajecten kortlopende hulp en mobiel werken; 5 projecten woonvormen jongvolwassenen bij de CGG's en bij het Agentschap jongerenwelzijn 80 wooneenheden. In het kader van housing first waren er in Vlaanderen 80 trajecten.<sup>39</sup>

Een kwalitatief onderzoek naar de ervaringen van de uithuisgezette mensen/gezinnen (aanleiding, manier van behandeling, waar ze terecht komen,...).

De verdere uitbouw (geografisch) van preventieve meldpunten waar verhuurders terecht kunnen, vanuit de bovenlokale netwerken tegen thuisloosheid: met een goede samenwerking tussen eigenaars, welzijnsorganisaties, huurdersbonden, immobiliënkantoren en woonwinkels. En evaluatie van de mate waarin meldpunten uithuiszettingen kunnen voorkomen.

## Grootstedenbeleid

Grootstedenbeleid werd door de federale regering opgericht in 1999. Die wenste toen bijzondere aandacht te schenken aan de specifieke problemen waar de grote steden mee kampten. In de grote steden komen de fenomenen van werkloosheid, sociale uitsluiting en verslechtering van de levenskwaliteit, waar onze maatschappij onder leidt, het meest voor. Tezelfdertijd vormen de steden echter de bevoorrechte ruimte waar de activiteiten inzake economische ontwikkeling, innovatie en diensten zich concentreren. Bij de start van het federaal Grootstedenbeleid in 1999 werd ervoor gekozen de beschikbare middelen te concentreren op de grote stedelijke centra met meer dan 150.000 inwoners: *Antwerpen, Gent, Luik, Charleroi en de Brusselse agglomeratie*. In Brussel werden enkel de 7 gemeenten weerhouden met wijken die in het Europees Objectief 2 – programma zijn erkend, met name *Brussel-stad, Anderlecht, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Jans-Molenbeek, Schaarbeek en Vorst* (KB 12/08/00). In het begrotingsjaar 2001 werd de beschikbare enveloppe uitgebreid om enerzijds de bijdrage aan de elf steden/gemeenten te behouden

---

<sup>39</sup> Steunpunt Mens en Samenleving, [Huidig Vlaams beleid tegen thuisloosheid](#), ppt USAB, 14 september 2018.

en om anderzijds ook in een aantal bijkomende steden projecten te betoelagen. Om deze nieuwe steden aan te duiden werden ook sociaal-economische criteria in rekening gebracht: alleen steden met 60.000 inwoners waarvan minstens 10% in achtergestelde buurten woont en waarvan het inkomen per inwoner lager is dan het nationaal gemiddelde werden in aanmerking genomen. *Bergen, La Louvière, Seraing en Oostende* werden toegevoegd. In 2005 ging ook een **programma huisvesting** van start. De stads- en huisvestingscontracten hebben, vanaf 2005, een looptijd van 3 jaar. *Naast de 15 steden waarmee reeds stadscontracten werden afgesloten, werden ook huisvestingscontracten afgesloten met de steden Mechelen en Sint-Niklaas.*

Stedelijk beleid is een complexe aangelegenheid, waarin elementen uit verschillende beleidsdomeinen elkaar kruisen. Daarom hanteren de stadscontracten vijf strategische doelstellingen, meer bepaald rond geïntegreerde wijkontwikkeling, tewerkstelling, sociale cohesie, gezondheid en huisvesting. Deze globale, geïntegreerde aanpak blijkt daarnaast uit de integratie van transversale accenten in de meerjarenprogramma's.<sup>40</sup>

Wat huisvesting betreft, vormen de steden een aantrekkingspool voor *eenoudergezinnen*, door het feit dat er een groter potentieel aan werkaanbiedingen is, een ruimere keuze aan kinderopvangmogelijkheden en een in verhouding groter aantal huurmogelijkheden. De toegang tot al deze mogelijkheden blijkt nochtans moeilijk. Woningen die bewoond worden door eenoudergezinnen zijn vaak kleiner, van minder goede kwaliteit, in verhouding duurder dan gemiddeld, minder goed verwarmd, bieden minder privéruimte, hebben meer buurtproblemen (lawaai, vervuiling, vandalisme, criminaliteit)

en zijn minder goed uitgerust. Het aantal vrouwen in een eenoudergezinssituatie is in verhouding groter in de sociale huisvesting. Ouders in een eenoudergezinssituatie hebben maar heel weinig manoeuvreerruimte in een verzadigd bestand van sociale woningen en op een markt van privéwoningen die moeilijk toegankelijk is. Zo verergert huisvesting de situatie van armoede, niet enkel door de prijs, maar ook door de onzekerheid om de woning te kunnen behouden. Bovendien wonen eenoudergezinnen vaak in wijken waar het tekort aan kinderopvangplaatsen het grootst is.<sup>41</sup>

Het Grootstedenbeleid moet als hefboom werken voor situaties die gekenmerkt worden door bestaansonzekerheid en een belangrijke impact hebben op de mogelijkheden van eenoudergezinnen, door rechtstreeks in te grijpen op de toegang tot huisvesting, door de uitbreiding van het aantal kinderopvangplaatsen waardoor de sociaal-professionele integratie van vrouwen zou worden vergemakkelijkt, en door de verbetering van de levenskwaliteit in de wijken.

<sup>40</sup> POD Maatschappelijke Integratie, [Grootstedenbeleid. Wie zijn we? Wat doen we?](#)

<sup>41</sup> Armoede in België. Jaarboek 2012

# Selectieve instrumenten Vlaams woonbeleid

## Huurders

Het Steunpunt Wonen bestudeerde het concept van de [inkomensvoorwaarden bij de selectieve woonbeleidsinstrumenten](#) in Vlaanderen.

Bij huurders heeft dit betrekking op *sociale huisvesting*, de *huursubsidie* (voor wie verhuist naar een geschikte huurwoning) en de *huurpremie* (voor wie op de wachtlijst staat voor een sociale woning).

Bij elk van de selectieve instrumenten is het netto belastbaar inkomen het centrale begrip in de inkomensvoorwaarde, terwijl bij de meeste maatregelen ook de niet-belastbare vervangingsinkomens worden meegerekend in het referentie-inkomen. Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt verder dat onder bepaalde voorwaarden ook de begrippen 'huidig inkomen' en 'algemeen besteedbaar inkomen' (ABI) kunnen gehanteerd worden in de sociale huur. Deze begrippen worden door de woonactoren wel als te complex ervaren.

De inkomensgrenzen bij de maatregelen variëren niet alleen in hoogte, ze doen dit ook bij de gehanteerde logica voor de bepaling van de huishoudcorrectie van het basisbedrag (van een alleenstaande). Dit heeft gevolgen voor het doelgroepbereik in inkomens termen. Zo komen *eenoudergezinnen* bij de meeste maatregelen tot een hoger deciel in aanmerking dan de andere gezinstypes.

De huursubsidie blijkt de meest selectieve maatregel, gevolgd door de sociale huur. Maar veel alleenstaanden en gezinnen die recht hebben op de huursubsidie, slagen er niet in om deze te ontvangen. Er zijn heel wat voorwaarden waaraan moet voldaan worden om recht te hebben op de Vlaamse huursubsidie. Woningen voldoen dikwijls niet aan de voorwaarden van de Vlaamse Wooncode (slechte woonkwaliteit).

Een differentiatie van inkomensgrenzen naar gezinstypes kan gebeuren op een wetenschappelijke manier a.d.h.v. equivalentieschalen. Deze schalen zorgen ervoor dat verschillen in huishoudgrootte en -samenstelling worden gecorrigeerd bij inkomensanalyses. Maar het Steunpunt Wonen stelde vast dat bij de sociale huur, renovatiepremie en bijzondere sociale leningen het aandeel eenoudergezinnen in de wettelijke doelgroep aanzienlijk terugviel met de toepassing van de wetenschappelijke schalen i.p.v. de huidige inkomensgrenzen. Bij de huursubsidie, huurpremie en VAP (verbeterings- en aanpassingspremie) nam het aandeel koppels in de doelgroep sterk toe, net zoals het algemene percentage dat gerechtigd is.

Huishoudens die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning moeten een beroep kunnen doen op een huurpremie.

## Eigenaars

Dit gaat over het inkomensconcept, de inkomensgrenzen en andere voorwaarden die gelden voor de *renovatiepremie*, de *verbeteringspremie* en de *aanpassingspremie*.

De inkomensgrenzen en -voorwaarden verschillen naargelang het selectief instrument. Ook



hier dus een complex verhaal.

Het *systeem van geconventioneerd huren* zal ingevoerd worden. Indien een verhuurder een engagement aangaat over bijvoorbeeld de (lagere) huurprijs, woonkwaliteit en duur van het contract wordt er een financiële steun voor de verhuurder voorzien. De engagementen lopen over een langere periode. De doelgroep is hier vooral die groep van huurders die net teveel verdienen voor een sociale woning of om via een sociaal verhuurkantoor te huren. In ruil hiervoor zal de Vlaamse overheid voor deze verhuurders een financiële tegemoetkoming voorzien.

Het Vlaams woonbeleid moet rekening houden met de analyses en de aanbevelingen van het Steunpunt Wonen wat betreft het eenvormig maken van de inkomensgrenzen bij de verschillende selectieve woonsubsidies. Maar de differentiatie naar gezinstypes op wetenschappelijke manier op basis van equivalentieschalen mag voor de doelgroepen geen achteruitgang betekenen ten opzichte van de huidige inkomensgrenzen.

Het Steunpunt Wonen heeft enkele beleidsvoorstellen voor een nieuw huursubsidie/premiestelsel voorgesteld en gebruikt daarbij referentiehuurprijzen (en niet feitelijke huurprijzen) in de formule van de berekening van het bedrag waar een huishouden recht op heeft. Er worden drie verschillende manieren gebruikt voor de berekening van de eigen bijdrage van de huurder:

- de methode van de woonquote waar de eigen bijdrage 30 percent van het besteedbaar inkomen bedraagt;
- de methode van het resterend inkomen waarbij van het besteedbaar inkomen een minimum budget afgetrokken wordt dat nodig is voor andere goederen en diensten dan huur;
- een forfaitaire eigen bijdrage die varieert volgens inkomenscategorie.

Op basis van de simulaties en de kwalitatieve beoordelingsmechanismen kan in overleg met de betrokken actoren gekozen worden voor een bepaald scenario.

## Vlaamse woonfiscaliteit

### **Woonbonus**

De woonbonus werd in 2005 door de federale overheid gelanceerd om een hypothecaire lening voor aankoop, nieuwbouw en verbouwing van de enige en eigen woning fiscaal aantrekkelijker te maken. Dankzij deze woonbonus kunnen bijna alle kosten die gepaard gaan met een hypotheek (interessen, kapitaalaflossingen, premies schuldsaldoverzekering) tot een bepaald bedrag afgetrokken worden van de belastingen.

84% van de woonsubsidies in Vlaanderen vloeit naar eigendomsondersteuning (woonbonus), 14% naar sociale huur en 2% naar private huur. Door deze verdeling worden de huurprijzen opgedreven en krijgen we te maken met een Mattheuseffect.<sup>42</sup>

De geïntegreerde woonbonus<sup>43</sup> is van toepassing op hypothecaire leningsovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2016. De geïntegreerde woonbonus is een integratie van drie bestaande Vlaamse belastingverminderingen voor de eigen woning:

- de [woonbonus](#) (van toepassing op de enige en eigen woning);
- de belastingvermindering voor het lange termijnsparen (van toepassing op de niet-enige, eigen woning);
- de belastingvermindering voor de gewone interesten (van toepassing op de niet-enige, eigen woning).

Het Crisisplatform wonen is van mening dat de woonbonus de huurprijzen opdrijft en vindt een heroriëntering van de woonbonus noodzakelijk.<sup>44</sup>

Volgens de Gezinsbond moet de woonbonus rekening houden met het inkomen, de samenstelling en zorgnoden van een gezin, de kwaliteit van de woning en de energiewaarden.<sup>45</sup>

De Vrouwenraad vraagt dat het enorme bedrag dat de Vlaamse overheid jaarlijks spendeert aan de woonbonus, in evenredigheid ook voorziet om de wachtlijsten voor sociale woningen weg te werken.

## **Registratierechten**

Wie in Vlaanderen een woning kocht, moest daar 10 % registratierechten op betalen. In bepaalde gevallen hadden de kopers recht op een vermindering en moeten ze maar 5 % betalen. Dat 'klein beschrijf' was in principe bedoeld voor bescheiden woningen.

Sinds 1 juni 2018 is er een nieuw tarief van 7 % voor de aankoop van de gezinswoning.

Een evaluatie van deze maatregel en nagaan welke impact er is op het recht op eigendom voor iedereen.

---

<sup>42</sup> Bron: Vlaams Huurdersplatform

<sup>43</sup> Vlaanderen. Bouwen, wonen en energie, [Geïntegreerde woonbonus](#)

<sup>44</sup> Samenlevingsopbouw, [Dossier huisvesting Crisisplatform wonen](#), 12/06/2017, p. 4.

<sup>45</sup> Gezinsbond, [Hoe lossen we de wooncrisis in Vlaanderen op?](#) 21/12/2017.

## ***Vermindering onroerende voorheffing voor kinderbijslaggerechtigde kinderen***

De vermindering onroerende voorheffing voor kinderbijlaggerechtigde kinderen of voor een gehandicapte persoon wordt toegekend in functie van de bewoner en zijn gezinssamenstelling.<sup>46</sup> Als de woning verhuurd is wordt de vermindering toegekend aan de eigenaar (verhuurder) en moet de verhuurder het bedrag doorstorten aan de huurder. Sinds de invoering van het kaderbesluit sociale huur op 1 januari 2008 moet de sociale huisvestingsmaatschappij deze korting verrekenen met de gezinskorting (voor personen ten laste) bij de huurprijsberekening. De vermindering van de onroerende voorheffing – indien de huurder daar recht op heeft – wordt afgetrokken van de vermindering die men krijgt voor kinderen ten laste.

Als de verhuurder een sociale huisvestingmaatschappij (SHM) is blijven de principes hetzelfde maar praktisch verloopt alles via de SHM. Het is de SHM die de huurders doorgeeft aan de Vlaamse Belastingdienst en het is de SHM die de vermindering aan de huurders uitkeert.

De sociale huisvestingmaatschappijen moeten de huurders duidelijk inlichten over het bedrag van de mindering onroerende voorheffing voor kinderbijlaggerechtigde kinderen en de manier waarop hij dit doorrekent. Dit gebeurt momenteel op verschillende manieren, al naargelang de maatschappij. Transparantie en eenvormigheid is hier aangewezen.<sup>47</sup>

## **Energiearmoede**

Tot vrij recent kregen gezinnen een basishoeveelheid water en elektriciteit gratis, aangepast aan de gezinsgrootte. Voor elektriciteit ging het om 100 kWh per gezin, met 100 kWh extra per gezinslid. Voor water ging het om 15m<sup>3</sup> per gezinslid. Deze maatregelen werden vanaf 2016 afgeschaft.

Een reeks andere maatregelen zijn genomen die de elektriciteitsfactuur duurder maken voor gezinnen: vanaf 1 september 2015 werd de BTW op elektriciteit opnieuw verhoogd van 6 % naar 21 %; gezinnen met zonnepanelen betalen sinds 1 juli 2015 een netvergoeding in functie van hun omvormervermogen; wie geen zonnepanelen kan financieren betaalt er mee voor; vanaf 2016 is er een heffing van 100 euro per jaar voor de afbetaling van de schulden van de distributienetbeheerders omwille van de groenestroomcertificaten; de distributienettarieven zijn in 2015 verhoogd na een bevroering van deze tarieven de

<sup>46</sup> Meer info: Vlaamse belastingdienst. [Vermindering voor kinderbijlaggerechtigde kinderen](#); Vlaanderen, Bouwen, wonen en energie, [Vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders](#).

<sup>47</sup> VIVAS, Bewonerscongres 2016

voorgaande jaren; de elektriciteit wordt berekend naargelang het aantal personen in het huishouden,... Anno 2018 blijkt het dat de stroom in België vrij duur is. Een doorsnee Belgisch gezin betaalt bijna 80% meer dan een gezin in andere EU-landen. We betalen vooral veel door de bijkomende heffingen die op de factuur verschijnen. Ons land heeft van de onderzochte landen de hoogste netkosten, waarmee de hoogspanningsbeheerder Elia en netbeheerders zoals Fluvius vergoed worden. Ook de belastingen en heffingen liggen erg hoog.

Voor **aardgas** is er geen gegarandeerde minimumlevering. Daalt je tegoed tot 5 euro bij een aardgasbudgetmeter<sup>48</sup>, dan hoor je een signaal dat aangeeft om je budgetmeterkaart aan te vullen. Je kan eventueel gebruikmaken van het noodkrediet door op de blauwe knop te drukken. Het noodkrediet bedraagt 70 euro. Als ook het noodkrediet is opgebruikt, sluit de meter zichzelf automatisch af.

Tot 2016 kreeg elk gezinlid 15 m<sup>3</sup> gratis **water** per jaar. De nieuwe waterfactuur sinds 2016 bestaat uit een uniforme vaste vergoeding voor drinkwater én voor sanering (telkens 50 euro); een vaste vergoeding die per gedomicilieerde afneemt (met telkens 10 euro) om grote gezinnen te compenseren voor het wegvallen van de huidige 15m<sup>3</sup> 'gratis' drinkwater. De doelgroep die recht heeft op een sociale correctie wijzigt niet, enkel de berekening wordt aangepast: 80 % korting op de integrale waterfactuur. De groepen met een risico op waterarmoede (bijvoorbeeld verhoogd risico bij eenoudergezinnen, gezinnen in schuldbemiddeling...) is breder dan de huidige doelgroep op sociale correcties. Daardoor verhoogt het aandeel van het vast gedeelte van de integrale waterfactuur volgens de Gezinsbond voor bijna 60 % van de gezinnen.

Co-oudergezinnen bij wie de kinderen niet gedomicilieerd zijn, komen bijvoorbeeld niet in aanmerking voor de korting op het vastrecht en de berekening van het basis- en comforttarief van de waterfactuur. De factuur wordt immers berekend op basis van de gegevens over het aantal gedomicilieerden, die jaarlijks en automatisch vanuit het Rijksregister aan de drinkwaterbedrijven worden bezorgd. Maar die informatie strookt vaak niet met de werkelijke verblijfssituatie.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Het besluit van 13 maart 2009 betreffende de sociale openbaredienstverplichtingen in de vrijgemaakte elektriciteits- en aardgasmarkt bepaalt dat als een leveringscontract met een huishoudelijke afnemer werd opgezegd door de leverancier en die afnemer geen nieuwe leverancier vindt, de verdere levering van elektriciteit of aardgas gebeurt door zijn netbeheerder. Als de afnemer de facturen van de netbeheerder niet betaalt voor de vervaldatum, komt hij in de volgende procedure terecht: de netbeheerder stuurt een herinnering om te betalen; als de afnemer vijftien dagen na die herinnering niet betaald heeft, stuurt de netbeheerder een aangetekende brief met een ingebrekestelling; is er vijftien dagen later nog geen oplossing, dan plaatst de netbeheerder ten laatste zestig dagen na de ingebrekestelling (gratis) een budgetmeter voor elektriciteit en/of aardgas. In de praktijk verrekenen de netbeheerders de openstaande schulden via de budgetmeter volgens de 35% regel. Per oplaadbeurt wordt van bedragen tot en met 50 euro 35% afgehouden voor schuldafbouw. (Bron: SERV [Advies Schuldafbouw via budgetmeters elektriciteit en aardgas](#), 15/12/2010)

<sup>49</sup> Voorstel van decreet van 22 januari 2019 houdende de invoering van een toetsing van de impact van het regeringsbeleid op eenoudergezinnen en alleenstaande personen, 1811 (2018-2019) – Nr. 1.

Op 3 februari 2017 keurde de Vlaamse regering de conceptnota 'Digitale meters: uitrol in Vlaanderen' goed. Digitale meters zijn een nieuwe generatie verbruiksmeters voor aardgas en elektriciteit. Aan de meters wordt communicatietechnologie toegevoegd. Ze kunnen dus informatie versturen en ontvangen: ze kunnen in twee richtingen communiceren om gegevens uit te wisselen (meterstanden, alarmen ...). Op die manier krijgt een klant meer inzicht in zijn energieverbruik. Door er apparaten aan te koppelen ziet hij eenvoudig waar hij kan besparen. Op die manier heeft hij meer grip op het energieverbruik en op de energiekosten. Het Netwerk tegen armoede deed een armoedetoets en concludeerde dat er een maatschappelijke meerwaarde van de uitrol van digitale meters zal zijn vooral voor de economische en de ecologische pijler. Voor de sociale pijler wordt de impact globaal eerder als neutraal tot negatief ingeschat, met als kanttekeningen een druk op laaggeschoolde tewerkstelling, het wegvallen van een aantal contactmomenten ten opzichte van de huidige werkwijze, en de weinige mogelijkheden voor arme huishoudens om de kostentoeename te compenseren met energiebesparing. Er zijn weinig tot geen baten van de digitale meters voor mensen in armoede. Wanneer men van de digitale meter ook voor mensen in armoede een instrument wil maken dat kan helpen bij het besparen van energie, zal ondersteuning nodig zijn bij het verschaffen van de nodige tools (te beginnen bij een vorm van in-home-display). Voor welbepaalde doelgroepen een sociale correctie worden uitgewerkt in het kader van de voorgestelde solidarisering van de kosten van de uitrol van digitale meters via opname in de nettarieven.<sup>50</sup>

De Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding (USAB) heeft een aantal onderzoeken van verschillende faculteiten van de UA gebundeld met recente inzichten over energiearmoede en creatieve ideeën om die in de toekomst weg te werken.<sup>51</sup> Energiearmoede wordt doorgaans als volgt omschreven: een huishouden leeft in energiearmoede wanneer het bijzondere moeilijkheden ondervindt om zich in de woning te voorzien van de energie die nodig is om aan de noodzakelijke behoeften te voldoen. Maar er zijn huishoudens met een laag inkomen die er toch in slagen om de nodige energie aan te kopen omdat ze in een goed geïsoleerde woning verblijven, terwijl er andere huishoudens zijn met een inkomen boven de armoededrempel die wel problemen hebben met de aankoop van energie. Er hangt veel af van de staat van de woning, het verwarmingssysteem, de elektrische toestellen, de gezinsgrootte,...

Verskillende soorten van energiearmoede worden samengevat in de [Barometer Energiearmoede](#) van de Koning Boudewijnstichting. In 2015 besteedde 14,5% van de Belgische huishoudens een te groot deel van hun inkomen aan energiekosten. Ongeveer 4%

---

<sup>50</sup> Netwerk tegen Armoede, [Armoedetoets 'Digitale meters: uitrol in Vlaanderen'](#), 30/06/2017.

<sup>51</sup> Tim Goedemé, Jill Coene, Bernard Hubeau en Rit van Damme, *Armoede, energie en wonen. Creatieve ideeën voor een toekomst zonder energiearmoede*. Onderzoeksdag Universitaire Stichting Armoedebestrijding, 18 oktober 2017, p. 13-26.

van de huishoudens beperkte hun energieverbruik tot onder het strikte minimum. De laagste inkomensgroepen, huurders, gezinnen van alleenstaanden en in het bijzonder alleenstaande vrouwen die ouder zijn dan 65 jaar, én *eenoudergezinnen* worden hierbij het meest getroffen.

De 3 indicatoren/soorten van energiearmoede zijn:

- Gemeten energiearmoede (gEA): het aantal huishoudens dat een te groot deel van het inkomen uitgeeft aan energie
- Verborgene energiearmoede (vEA): huishoudens die ervoor kiezen om energieuitgaven te beperken om schulden te vermijden
- Subjectieve energiearmoede (sEA): huishoudens die vrezen dat ze hun woning niet behoorlijk kunnen verwarmen

Tabel: Gezinstypes en energiearmoede 2017

Gezinstypes	% gezinnen in gEA	% gezinnen in vEA	% gezinnen in sEA
Alleenstaanden	26,9%	6,2%	6,7%
Eenoudergezinnen	20,3%	6,0%	11,2%
Koppels zonder kinderen	10,0%	2,5%	2,5%
Koppels met kinderen	5,7%	2,3%	4,4%
Anderen	4,9%	3,2%	4,9%
Totaal gezinnen	14,5%	3,9%	5,1%

\* Deze % steunen op een populatie van minder dan 50 personen. Deze resultaten moeten dus omzichtig worden geïnterpreteerd.

Bron: [Barometer Energiearmoede](#) 2017, p. 22.

Alleenstaanden (ongeveer 31,2% van de gezinnen uit de steekproef) en eenoudergezinnen (7% van de gezinnen) worden duidelijk meer getroffen door energiearmoede dan andere gezinstypes. Deze gezinsvormen moeten immers met één inkomen instaan voor het betalen van de energiefacturen en woonlasten.

De belangrijkste oorzaken van energiearmoede zijn een ontoereikend inkomen, hoge energiefacturen en gebrekkige woonomstandigheden. Niet alle arme huishoudens leven in energiearmoede maar er blijkt wel een sterk verband te zijn. Er is sprake van Mattheüeffecten: mensen in armoede wonen vaker in woningen van slechte kwaliteit, vaak zonder isolatie en ze maken het minst gebruik van subsidies voor verbeteringen.

De kostprijs van elektriciteit nam op tien jaar tijd met 70% toe. Huishoudens in armoede slagen er niet in om het laagste tarief te bekomen. Een aantal goedbedoelde maatregelen hebben een omgekeerd effect, bijvoorbeeld de budgetmeters. Mensen met een budgetmeter hebben in principe recht op OCMW-steun om hun meter op te laden tijdens de winterperiode. In de praktijk passen lang niet alle OCMW's de maatregel toe want ze zijn

daartoe niet verplicht. Bovendien gaat de steun altijd deels naar schuldafbouw. Mensen krijgen zo af en toe een aalmoes om hun gasvuur even te kunnen aansteken, maar met een gegarandeerde minimumlevering heeft dit bitter weinig te maken, aldus het Netwerk tegen Armoede.<sup>52</sup> Volgens het Netwerk daalt de energiearmoede niet substantieel. Het aantal uitgekeerde energiepremies is ook gedaald met 40% sinds 2015.

Voorgestelde oplossingen door USAB:

- Inkomensafhankelijk maken van premies en subsidies
- Een forse uitbouw van het aantal sociale woningen
- De financiering van de omschakeling naar een groen energiesysteem via algemene middelen i.p.v. via de energieprijzen

Een studie naar de verdeling van de rekening van het klimaatbeleid: hoeveel % besteden lagere inkomensgezinnen van hun besteedbaar inkomen in vergelijking met de hogere inkomensgezinnen?

Het stopzetten van het plaatsen van budgetmeters voor aardgas;

*of*

Het bestaande minimum bij budgetmeters voor elektriciteit mag nooit worden uitgeschakeld. Er moeten voldoende oplaadpunten beschikbaar zijn.

15 m<sup>3</sup> gratis waterlevering per gezinslid per jaar.

Rekening houden met evenwichtig verblijfsco-ouderschap voor de korting op het vastrecht en de berekening van het basis- en comforttarief van de waterfactuur.

Het behoud van de gratis hoeveelheid elektriciteit per gezinslid.

Naar meer harmonisering van de distributietarieven voor energie.

Uitbreiding van de groep die een beroep kan doen op de sociale openbare-dienstverplichtingen (zowel voor water als voor energie).

De Vlaamse overheid moet inspanningen doen om consumenten te blijven informeren maar ook te begeleiden in de vrijgemaakte maar ingewikkelde energiemarkt, bijvoorbeeld op het vlak van duurzame- en groepsaankopen.

Premies voor dakisolatie moeten opnieuw ingevoerd worden.

---

<sup>52</sup> Netwerk tegen Armoede, [Waarom dakisolatiepremie voor verhuurders lege doos is](#), 04/04/2013.

## **Duurzame energievoorziening - transitie**

In de transitie naar duurzame energievoorziening staat momenteel de 'Trias Energetica' centraal. Deze strategie volgt drie stappen: de energievraag minimaliseren of behoefte aan energie vermijden; het maximaal inzetten van hernieuwbare energie; in laatste instantie fossiele of eindige energie aanspreken en ze zo efficiënt mogelijk aanwenden. Zonder dergelijke transitie zullen de energieprijzen blijven stijgen en de lage inkomensgezinnen het hardst getroffen worden.

De Gezinsbond<sup>54</sup> pleit ervoor om de kosten van de energietransitie op een rechtvaardige manier te verdelen, zodat alle actoren (gezinnen, kleine bedrijven, grote bedrijven) een billijke bijdrage leveren. Gezinnen mogen niet opdraaien voor de kosten van de zonnepanelen die als investering door bedrijven werden gelegd (zonnepanelenparken). De kostenstructuur en de tarieven moeten transparant én begrijpelijk zijn: het moet voor de consument duidelijk zijn wat er in de factuur allemaal is opgenomen. Controle hierop door de overheid is nodig. Er zijn ook mechanismen nodig die al te bruuske prijsverhogingen kunnen beperken. Wanneer energie en water een basisrecht zijn, dan moet de kostprijs van een billijke basishoeveelheid betaalbaar en stabiel zijn. Enkel op die manier kunnen gezinnen de kostprijs betrouwbaar begroten in hun gezinsbudget. De tarifiering van de basishoeveelheid water en energie mag zich daarom onderscheiden van de tarifiering van wat daarbovenop gebruikt wordt. Grote prijsschommelingen worden bovendien bij voorkeur opgevangen in het bijkomend tarief. Dit onderscheid in tarifiering geldt zowel voor huishoudelijk elektriciteitsgebruik als voor verwarming, ongeacht de bron. Wie elektrisch verwarmt heeft dus recht op een basishoeveelheid voor verwarming, naast een hoeveelheid voor huishoudelijk verbruik. Daarnaast moet onderzocht worden hoe dit principe kan ingevoerd worden voor andere brandstoffen (gas, mazout...).

De nieuwe waterfactuur sinds 2016 bestaat uit een uniforme vaste vergoeding voor drinkwater én voor sanering (telkens 50 euro); een vaste vergoeding die per gedomicilieerde afneemt (met telkens 10 euro) om grote gezinnen te compenseren voor het wegvallen van de huidige 15m<sup>3</sup> 'gratis' drinkwater. De doelgroep die recht heeft op een sociale correctie wijzigt niet, enkel de berekening wordt aangepast: 80 % korting op de integrale waterfactuur. De groep met een risico op waterarmoede (bijvoorbeeld verhoogd risico bij *eenoudergezinnen*, gezinnen in schuldbemiddeling...) is breder dan de huidige doelgroep op sociale correcties, aldus de Gezinsbond. Het aandeel van het vast gedeelte van de integrale

<sup>53</sup> Eigenaars met een bouwvallig pand, die geen financiële middelen voor renovatie hebben, kregen 30.000 euro voor de renovatie met de afspraak dat ze deze som moeten terugbetalen wanneer ze het pand verkopen.

<sup>54</sup> Gezinsbond, [Standpunt Energie- en watertarieven](#), 27/10/2015.



factuur zal voor bijna 60 % van de gezinnen verhogen. Voor de Gezinsbond moet de overheid moet een onderzoek (laten) uitvoeren naar wat een redelijke basishoeveelheid energie en water inhouden. Dit onderzoek moet een basis bieden voor objectieve en maatschappelijk gedragen parameters. Deze parameters moeten het principe van gezinsmodulering integreren. De prijs van de basishoeveelheid energie en water moet betaalbaar zijn en verschillen van de hoeveelheid energie/water die daar boven ligt. Binnen USAB wordt nagedacht over een nieuw marktmodel waarin de gebruiker centraal staat:

Omschakelen naar warmte als dienst: van de verkoop van verwarmingstoestellen naar de verkoop van warmte want dat biedt zowel vanuit ecologisch als sociaaleconomisch perspectief voordelen. Ten eerste moet ingezet worden op het zo efficiënt en onderhoudbaar mogelijk maken van installaties. Dat biedt meer mogelijkheden voor collectieve systemen en de inpassing in een circulaire economie. De incentive voor investeringen in energiezuinige toestellen moet bij de leveranciers komen te liggen. De leverancier zoekt uit wat het best geschikt is voor een bepaalde woning. De gebruikers worden verlost van de technische zorgen en worden op het eindgebruik gesensibiliseerd. In feit zou de warmte of het thermisch comfort moeten verkocht worden, waarbij de woning zelf en de isolatiegraad onderdeel worden van het energiepakket. Er moet onderzocht worden hoe de tarifiering van warmte correct en rechtvaardig moet verlopen, rekening houdend met kwetsbare groepen.

Binnen de omschakeling van warmte als dienst zou het best gebruik gemaakt worden van slimme en correcte metering (smart meters). De gebruiker moet zijn data zelf kunnen opvolgen en beheren. De jaarlijkse vaste meterkost mag de tarifiering voor distributie niet overstijgen.

Er is verder onderzoek nodig naar de prijsbepaling van warmte en naar de vormingsbehoefte van voldoende gekwalificeerd technisch personeel dat de evoluties in de energiesector/installaties kan volgen.

### ***Energie-efficiënt wonen/energetische renovatie***

Volgens de USAB-onderzoekers<sup>55</sup> is renovatie van woningen om de energie-efficiëntie te verhogen een belangrijke sleutel in het doorbreken van het patroon van laag inkomen, slechte woonkwaliteit en hoge energiefacturen. Het draagt ook bij tot het halen van de klimaatdoelstellingen. Het is niet duidelijk of de huidige berekeningsmethode van energie-efficiëntie via het EPB-peil de beste manier is om dit te monitoren. De huidige

---

<sup>55</sup> Tim Goedemé, Jill Coene, Bernard Hubeau en Rit van Damme, *Armoede, energie en wonen. Creatieve ideeën voor een toekomst zonder energiearmoede*. Onderzoeksdag Universitaire Stichting Armoedebestrijding, 18 oktober 2017, p. 70-87.

beleidsmaatregelen bereiken te weinig de kwetsbare groepen omdat er een gebrek aan incentives is voor de verhuurders, een moeilijke toegang tot kapitaal voor de investering en de kost van het vergaren, analyseren en opvolgen van informatie. In woningen waar mensen in armoede wonen wordt er dus gemiddeld lager geïnvesteerd, zowel door verhuurders als door huurders.

Er is sprake van een energie-efficiëntiekloof.<sup>56</sup> Er zijn immers obstakels om investeringen daadwerkelijk toe te passen in de woning omdat de kostprijs hoger is dan de besparing die er over de tijd heen mee kan gerealiseerd worden en dit geldt veel meer voor lage inkomensgezinnen.

Het Vlaams beleid op het vlak van energie-efficiëntie focust op subsidiëring van een deel van de investeringskost, namelijk premies van de Vlaamse en lokale overheden, van de netbeheerders (REG-premies). De federale overheid zet in op belastingvermindering voor energiebesparende investeringen. De premies en de belastingverminderingen worden vooral opgenomen door gezinnen in hoge inkomensgroepen. De netbeheerders verhalen de kosten van de REG-premies via de energiefacturen: grote energieverbruikers betalen meer dan kleine maar bijvoorbeeld *bij gelijk verbruik tussen een laag en hoog inkomensgezin wordt de factuur voor het laag inkomensgezin in verhouding duurder*. Kwetsbare groepen worden niet bereikt, waardoor kansen voor verbetering van woonkwaliteit blijven liggen. Recent is er in het kader van het Vlaams renovatiepact wel al meer aandacht voor kwetsbare groepen via de uitbreiding van sociale isolatiepremie op de private huurmarkt. Nieuw is ook een extra ondersteuning voor collectieve renovatieprojecten met de invoering van een *burenpremie*, mits een renovatiebegeleider en de bonus voor wie grondiger renoveert/totaalrenovatie).

Een geïntegreerde aanpak van allerlei oorzaken van energiearmoede, energie-efficiëntie en woonkwaliteit bij lage inkomensgezinnen is volgens diverse studies de meest duurzame en doelmatige oplossing tegen energiearmoede.

Het is ook zinvol om premies gericht in te zetten via een strategie op maat van een woning. Bijvoorbeeld eerst dakisolatie, dan dubbele beglazing en vervolgens de aanpak van de verwarming. Soms is het ook duurzamer om een woning af te breken i.p.v. te renoveren.

De Vrouwenraad pleit bovendien voor gratis energieaudits voor kwetsbare gezinnen.

Volgens de USAB-onderzoeker speelt de wooncontext (private huurders, sociale huurders, preciaire eigenaars) een grote rol in de moeilijkheden en mogelijkheden om de energie-efficiëntie te verbeteren.

Er moet onderzoek gebeuren naar innovatieve financieringstechnieken die verder reiken dan premies aan individuele burgers en die aangepast zijn aan de noden van verschillende doelgroepen, zoals de preciaire eigenaars, private huurders, sociale

<sup>56</sup> Deze kloof wordt omschreven als de discrepantie tussen economisch kosteneffectieve ingrepen voor energie-efficiëntie en de mate waarin de ingrepen effectief worden uitgevoerd.

huisvestingsmaatschappijen, collectieven, coöperaties,...en financierders in verband met terugverdieneffecten. Zo kan het beleid op een beter geïnformeerde manier meer inzetten op investeringen ten behoeve van kwetsbare gezinnen op grote schaal.

Een buurtgerichte aanpak via neutrale deskundigen die de coördinatie van renovatieprojecten op zich nemen, blijkt ook betere resultaten te boeken. Succesfactoren zijn aangepaste financiering, gecombineerd met trajectbegeleiding. Hiervoor moet het beleidskader aangepast worden. Er zijn pilootprojecten en good practices die als basis kunnen dienen om naar oplossingen op grote schaal te zoeken.

## Gezond wonen

Voorals mensen met een laag inkomen en mensen die in armoede leven, wonen in huizen met gezondheidsbedreigende risico's. Een belangrijk deel van die risico's zijn van structurele aard en moeten door de eigenaars aangepakt worden. Ook de woonomgeving kan een verontreinigingsbron zijn met invloed op de gezondheid. Een aantal elementen beïnvloeden het binnenhuismilieu en een al of niet gezond binnenklimaat, zoals de emissies van de bouwmaterialen, de decoratiematerialen, het onderhoud, de isolatie, de verwarming, lekkage door het dak of doorheen muren, water in de kelder, eventueel huisdieren. Ook het gedrag van de bewoners kan een rol spelen, bijvoorbeeld onvoldoende verluchten, vast tapijt niet genoeg reinigen,...

De oorzaken van gezondheidsschade die je in een woning kan oplopen kunnen deels van fysische aard zijn (vochtigheid, temperatuur, lawaai,...), deels van chemische aard (gassen of vaste stoffen, anorganische of organische stoffen) en deels van biologische aard (allergenen, ongedierte: kunnen leiden tot allergie, ontsteking, meer infectieziekten zoals TBC). Andere ziekten aan ongezonde woningen gerelateerd zijn ademhalingsziekten, hartziekten (onvoldoende verwarmd) en vergiftigingen (loodintoxicatie of CO-intoxicatie). Mensen die in armoede leven worden er vaker mee geconfronteerd. Er is ook een hoger risico op brand.

Een problematische woonomgeving en woonomstandigheden zijn dus een bron van een reeks chronische ziekten. Structurele factoren spelen een veel grotere rol dan individueel gedrag. De onderzoekers van USAB formuleren volgende aanbevelingen op basis van hun bovenstaande bevindingen:<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Tim Goedemé, Jill Coene, Bernard Hubeau en Rit van Damme, *Armoede, energie en wonen. Creatieve ideeën voor een toekomst zonder energiearmoede*. Onderzoeksdag Universitaire Stichting Armoedebestrijding, 18 oktober 2017, p. 27-35.

In de opleidingen van huisartsen en thuisverpleegkundigen moet gewezen worden op de problematiek van ongezond wonen en huisbezoeken zijn op dit vlak van groot belang om dat te kunnen inschatten.

De toestand van (ongezonde) woningen moet in kaart gebracht worden; ook het verband tussen de preventie van een reeks ziekten en armoede en woonomstandigheden (bijvoorbeeld het verband tussen schimmels en leukemie, tussen indoorcontaminatie en verkeer).

De bevolking moet genoeg informatie krijgen over de risico's van ongezonde woningen en hoe dit te voorkomen.

## Gemeentelijke woonpolitiek

### *Wat kunnen OCMW's of sociale huizen doen?*

Vaak is er geen sociale woning beschikbaar en moeten cliënten verhuizen naar een andere regio. Hulpverlening moet dan helemaal opnieuw opgestart worden.

Een huisvestingsdienst/woonbureau oprichten waar die nog niet bestaat.

Participeren in een sociaal verhuurkantoor en waar er nog geen sociaal verhuurkantoor is neemt het OCMW het initiatief om er één op te starten.

Een huisvestingsplan voor zijn cliënten en daarin kunnen volgende elementen opgenomen worden:

- het OCMW stelt zich garant voor drie maanden huur;
- stelt haar slapend patrimonium ter beschikking, en koopt woningen aan;
- breidt het programma op vlak van noodwoningen verder uit;
- ondersteunt de cliënt bij de zoektocht naar de goedkoopste energieleverancier, vraagt het sociaal tarief aan waar van toepassing, volgt het verbruik mee op en onderhandelt mee voor een aanpassing van de voorschotten;
- voorziet een hogere tegemoetkoming voor verhuiskosten en installatiekosten voor mensen met een leefloon;
- vraagt systematisch een tussenkomst in de energiekosten aan;
- organiseert groepsaankopen om een lager tarief voor energie te bekomen;
- beschikt over een verhuisdienst en een karweidienst voor kleine klussen waar cliënten beroep op kunnen doen en geholpen worden binnen een redelijke termijn. Kleinere OCMW's kunnen hiervoor samenwerken.

Recht van voorkoop uitoefenen bij woningen opgenomen in leegstandregister of een sociaal beheersrecht aanvragen

## Structurele aanpak voor vluchtelingen en wonen

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden krijgen te maken met tal van hindernissen, voornamelijk wanneer ze na hun positieve beslissing twee maanden tijd hebben om een woning te zoeken. Er is tweemaal verlenging van één maand mogelijk. Wanneer dit niet lukt worden ze vaak uit de opvangvoorziening gezet. Er is ook de mogelijkheid dat de LOI's (Lokale opvanginitiatieven) de opvangplaats onder LOI-statuuat schrappen en de betrokkenen als leefloongerechtigde inschrijven waardoor ze naar een transitwoning kunnen verhuizen, tenminste als er iets beschikbaar is. De zoektocht naar een woning blijkt zeer stresserend te zijn, ook voor begeleiders en vrijwillige buddies die hen daarbij wegwijzen.

De opvangwet van 2007 stelt in artikel 31 dat de asielzoeker tijdens de duur van het verblijf in de opvangstructuur het recht heeft op geïndividualiseerde en permanent maatschappelijke begeleiding. Het gaat ook over de overgang van de materiële hulp naar de maatschappelijke hulp. Het is nog steeds onduidelijk wat de concrete rol is van de opvangstructuur bij het zoeken naar huisvesting, vermits er nog geen KB daarover is. Fedasil staat in voor de transfer naar de materiële opvang maar in de praktijk verschillen de begeleidingen door de opvangstructuren, van summier toe uitgebouwd.

Na het ontvangen van hun verblijfsstatuuat kunnen erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden een procedure gezinshereniging starten. Op het moment van de aanvraag moet de betrokkene aan een inkomensvoorwaarde voldoen (120% van het leefloon als inkomen hebben) en aan een huisvestingsvoorwaarde (voldoende voor zichzelf en de herenigde gezinsleden), dit vanaf het tweede jaar. Velen trachten de procedure gezinshereniging op te starten tijdens het eerste jaar met de soepelere voorwaarden. Maar dat kan leiden tot situaties van overbewoning van een pand, waardoor ze sneller op straat kunnen gezet worden.

Via een KB moet de verantwoordelijkheid/taak van Fedasil op vlak van het zoeken naar huisvesting duidelijk uitgewerkt worden.

De maximumtermijn tussen de erkenning en het verlaten van de opvangvoorziening moet verlengd worden van twee naar vier maanden (plus 2 x een maand verlenging).

Alle gemeenten moeten hun verantwoordelijkheid nemen om voor erkende vluchtelingen binnen de vier maanden een kwaliteitsvolle woning te vinden. Er zijn steden/gemeenten die daarvoor een Taskforce hebben opgericht. Zo kunnen er bijvoorbeeld doorgangswoningen gecreëerd worden waar erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden een bepaalde tijd kunnen wonen.

De Vlaamse overheid kan een registratiesysteem uitwerken om inzicht te krijgen in de huisvestingsituatie van erkende vluchtelingen en subsidiair beschermde personen na het verlaten van de opvang.

Een good practice die geïntegreerd of uitgerold kan worden is het buddyproject woonbegeleiding en vrouwelijke vluchtelingen dat door de Vrouwenraad uitgewerkt is. Vrijwilligers van de lokale vrouwenverenigingen en van de LOI's werken hiervoor samen. De gemeenten kunnen zorgen voor de basisvorming, praktische informatie, intervisie (uitwisselen van ervaringen en knelpunten), supervisie (individuele ondersteuning), netwerkdagen, enzovoort.

De Vrouwenraad verwijst naar haar eigen succesvolle project 'Buddywerkingen om steun te bieden aan vrouwelijke vluchtelingen die de eerste stappen zetten in hun thuisland'.

"Ongeveer één derde van de asielaanvragen komt van vrouwen. Zij vragen bescherming om dezelfde redenen als mannen maar er is ook een steeds groter wordende groep die om specifieke gendergebonden redenen asiel vraagt. Omdat zij omwille van hun positie in de samenleving vervolgd worden - gewoon omdat ze vrouw zijn - en te maken krijgen met specifieke vormen van geweld (genitale verminking, verkrachting, eerwraak...). Elke vrouw wil net als wij zijn wie ze werkelijk is en worden wie ze kan zijn. Het is een eenvoudig verlangen. Maar de basisvoorwaarden om dat verlangen enige kans te geven, worden nog maar al te vaak geschonden. Vanuit deze vaststellingen heeft de Vrouwenraad al enkele jaren het initiatief genomen om samen te werken met asielzoeksters en vluchtelingenvrouwen in de opvangcentra en LOI's en met vrijwilligsters van onze ledenorganisaties. Zo startten we in 2012 met de 'vrouwengroepswerkingen' in alle opvangcentra van Vlaanderen en Brussel, in 2016 met het 'buddypilootproject' in de regio Antwerpen en in 2017 met een uitbreiding van de buddywerking naar andere provincies van Vlaanderen steeds in samenwerking met Fedasil, het Rode Kruis en de gemeentelijke OCMW's. De Vrouwenraad vraagt dus specifieke aandacht voor vrouwen en kinderen die bijzonder kwetsbaar zijn voor geweld tijdens hun vlucht, in de eerste opvang en in het nieuwe leven dat ze hier zullen uitbouwen. **Buddyvrijwilligsters begeleiden erkende vluchtelingenvrouwen bij het zoeken naar een woning en ondersteunen hen om een sociaal netwerk op te bouwen. Via de buddywerking hebben een groot aantal vluchtelingenvrouwen in 2016 en 2017 een woonst gevonden en buddyvrijwilligsters hebben ervaringen gedeeld en kennis opgedaan.**

Doelstelling buddyproject: De doelstelling van dit project is kwetsbare vluchtelingenvrouwen weerbaar te maken en te versterken om samen met een buddy de transitiefase, van materiële hulp naar financiële steun, te overbruggen. Dit zal concreet gebeuren door ondersteuning te bieden bij het faciliteren van het vinden van een woning. Doelgroep en criteria: Kwetsbare vrouwelijke vluchtelingen die net erkend zijn en verblijven in een opvangcentra of LOI. Het doelpubliek voor dit project zijn alleenstaande vrouwen (wordt hier begrepen als niet vergezeld van partner), met of zonder kinderen, die net een erkenning hebben gekregen en nood hebben aan ondersteuning bij de zoektocht naar een logement in de transitiefase. Taken buddy: Een buddy is een vrijwilligster die laagdrempelige hulp biedt aan kwetsbare vluchtelingenvrouwen die niet kunnen rekenen op een eigen sociaal netwerk. Dit gebeurt door hen te begeleiden bij hun zoektocht naar een geschikte woning en hen te vergezellen bij plaatsbezoeken."

## Dak- en thuisloosheid

### *Metten van dak- en thuisloosheid*

Onderzoekers van KU Leuven (LUCAS en HIVA), Universit  de Liège en la Strada

ontwikkelden een nieuwe meetstrategie om dak- en thuisloosheid in kaart te brengen. Het onderzoeksproject MEHOBEL (Measuring homelessness in Belgium) stelt nieuwe strategieën voor en testte deze uit in enkele landelijke gemeenten.

Betrouwbare data over het aantal en het profiel van dak- en thuislozen is een cruciaal onderdeel van een nationaal actieplan tegen dak- en thuisloosheid. Cijfergegevens helpen om prioriteiten te stellen en specifieke initiatieven te formuleren om dak- en thuisloosheid te bestrijden en hun effectiviteit te monitoren en te evalueren.<sup>58</sup>

Deze studie definieert dak- en thuisloosheid aan de hand van de European Typology of Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS) die een onderscheid maakt tussen dakloosheid, thuisloosheid, onzekere huisvesting en ontoereikende huisvesting. De studie maakt een onderscheid tussen 6 categorieën van dak- en thuisloosheid.

Een eerste belangrijke conclusie is dat het onmogelijk is om dak- en thuisloosheid te meten aan de hand van één methode of instrument. Om de problematiek omvattend in kaart te brengen is dus een combinatie van instrumenten nodig. Een tweede belangrijke bevinding is de nood aan een strategie met een evenwicht tussen beschikbare resultaten op korte termijn en een langetermijnstrategie die dak- en thuisloosheid uitgebreid in kaart brengt. Een derde belangrijke conclusie is dat een monitoringstrategie gestoeld is op een aantal principes die de gegevensverzameling in goede banen moet leiden.

Samen met de betrokken stakeholders identificeerden de onderzoekers 13 cruciale principes. De belangrijkste zijn:

- (1) de strategie moet deel uitmaken van een nationaal actieplan;
- (2) is gebaseerd op een mixed-methods benadering zodat geen groepen worden uitgesloten;
- (3) betrek de verschillende stakeholders in elke stap van de monitoringstrategie. Zo ontvangen alle betrokken actoren feedback over de verzamelde gegevens;
- (4) er is een duidelijk engagement van beleidsmakers om het beleid te steunen op de resultaten van de monitoring;
- (5) het verzamelen van gegevens mag nooit een negatieve impact hebben voor dak- en thuislozen.

In een deelstudie tonen de onderzoekers aan dat dak- en thuisloosheid niet enkel in steden voorkomt. In een studie bij vijf meer rurale OCMW's analyseerden ze samen met 27 sociaalwerkers 953 actieve cliëntdossiers. In deze rurale OCMW's vonden ze dat 1 op 13 OCMW-cliënten dak- of thuisloos is (volgens de ETHOS Light typologie). Meer dan de helft van deze cliënten is "verborgen dak- of thuisloos": ze verblijven niet op straat of in specifieke opvangdiensten voor dak- en thuislozen, maar tijdelijk bij familie/vrienden (de

---

<sup>58</sup> [Het meten van dak- en thuisloosheid in België / La mesure des sans-abris en Belgique / Measuring Homelessness in Belgium \(MEHOBEL\)](#), Presscenter.org., 20/06/2018.

zogenaamde sofa-slapers of –surfers) of in niet-conventionele ruimtes (zoals een garage, een auto, een tuinhuis, een kraakpand). Het is noodzakelijk dat deze omvangrijke kwetsbare groep meer aandacht krijgt, in de eerste plaats in de praktijk, die vaak hun kwetsbare situatie onderschat. Maar ook in de politiek en de wetenschap moet de kennis rond verborgen en rurale dak- en thuisloosheid op de agenda komen.

Vijf instrumenten voor een Belgische monitoringstrategie:

1. Organiseer een nationale point-in-time telling

Een twee- of vierjaarlijks meetmoment in België, geïnspireerd op de Brusselse dak- en thuislozentelling en goede Europese praktijken. Dit geeft op korte termijn een zicht op het aantal en het profiel van de dak- en thuislozen.

Een minimumaanpak peilt op een welgekozen dag naar de gebruikers van diensten specifiek voor dak- en thuislozen (residentiele opvangcentra, nachtopvang en OCMW-doorgangswoningen). Een meer ambitieus plan brengt eveneens de gebruikers van laagdrempelige diensten en personen die op straat slapen in grote steden in beeld. Het is noodzakelijk dat er eveneens aandacht uitgaat naar dak- en thuislozen in kleinere gemeenten, in het bijzonder naar personen die tijdelijk inwonen bij familie/vrienden.

2. Presenteer jaarlijkse statistieken omtrent

- a. Het aantal personen met een referentieadres
- b. Huisvestingsmoeilijkheden (gemeten in het kader van EU SILC, de jaarlijkse survey naar de leefomstandigheden van huishoudens)
- c. Het aantal huishoudens die meer dan 40 % van hun inkomen aan huisvesting besteden (EU SILC)
- d. Het aantal gerechtelijke uithuiszettingen
- e. Het aantal personen op wachtlijsten sociale huisvesting

3. Start met de integratie van ETHOS Light in alle registratiesystemen van de diensten die werken met dak- en thuislozen (in het bijzonder bij de OCMW) en bij andere publieke diensten

4. Start met aanpassingen voor de capture-recapture methode (een schattingsmethode gebaseerd op de kans dat eenzelfde thuisloze voorkomt in twee verschillende databanken of peilingen)

5. Herhaal SILC-CUT op geregelde tijdsintervallen

SILC-CUT is een lichte versie van EU-SILC, beter geschikt voor de verzameling van profielgegevens bij steekproeven van uitgesloten doelgroepen zoals dak- en thuislozen, en vergelijkbaar met kerngegevens van EU-SILC. Een eerste enquête bij dak- en thuislozen vond plaats in 2010 en leverde heel wat beleidsrelevante informatie op.

De onderzoekers bevelen aan zo snel mogelijk een taskforce op te richten die deze



monitoringsstrategie operationaliseert. De gegevensverzameling wordt het best gecoördineerd door een onderzoeksgroep in samenwerking met het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting. De onderzoekers dringen er op aan dat de Interministeriële Conferentie die in het najaar wordt georganiseerd het thema vooraan op de agenda zet. Enkel met een duidelijk zicht op het aantal en de kenmerken van dak- en thuislozen kan er een efficiënt en gericht beleid gevoerd worden.

De instrumenten voor een Belgische monitoringstrategie inzake dak- en thuisloosheid moeten de genderinvalshoek meenemen.

Een integrale aanpak om tot een gemeenschappelijk actieplan te komen.<sup>59</sup> De problematiek van de dakloosheid valt immers onder vele bevoegdheidsdomeinen, zoals armoedebestrijding, zorg en welzijn, wonen, gelijke kansen,...

## **Referentieadres**

Zonder domicilie komt men in een administratief en juridisch niemandsland terecht, wat het risico op allerlei problemen vergroot.

De wet voorziet daarom in de mogelijkheid om zich in te schrijven op een referentieadres. Dit kan bij een OCMW (sinds 20 jaar), een natuurlijk persoon, of (in specifieke omstandigheden) bij een rechtspersoon. Voor wat het referentieadres bij een OCMW betreft, kan een dakloze persoon ingeschreven worden onder drie voorwaarden:

- een gebrek aan voldoende middelen hebben voor een woning;
- niet ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters;
- een vraag stellen voor ondersteuning aan het OCMW.

Eens een referentieadres wordt toegekend, kunnen naar dat adres brieven en administratieve stukken verstuurd worden, die aan de betrokkene worden doorgegeven. Zo heeft de betrokkene toegang tot zijn rechten of verliest hij deze niet.

Uit onderzoek van het Steunpunt ter bestrijding van armoede op basis van rechtspraak van arbeidshoven en –rechtbanken over 100 OCMW-cases in de periode 2016-2017 blijkt dat OCMW's soms bijkomende voorwaarden opleggen. Soms ging de rechtbank akkoord met de vaststelling van een OCMW dat een verblijf niet meer tijdelijk was (tijdelijk onderdak bij vrienden of familieleden). Maar in andere gevallen vond de rechtbank dat een OCMW te snel tot een vast verblijf besliste.

De rechtbanken waren dan weer restrictiever bij het beoordelen van wat "voldoende middelen" zijn. Een inkomen gelijk aan, of hoger dan het leefloon werd meestal als voldoende beschouwd. Toch waren er ook uitzonderingen op die restrictieve interpretatie.

---

<sup>59</sup> Zie: [Samenwerkingsakkoord Dakloosheid](#), Presscenter.org., 04/04/2014.

Zo kreeg het referentieadres in bepaalde gevallen een preventieve functie, om te vermijden dat de betrokkene bepaalde rechten zou verliezen, ook al had deze voorlopig een inkomen. Het referentieadres blijft volgens het Steunpunt in verschillende gevallen een miskend instrument, waarover veel onduidelijkheid blijft bestaan, zowel bij de verschillende administraties als bij de aanvragers. Een nieuwe Omzendbrief, die binnenkort zou verschijnen, zou oplossingen moeten voorzien.

De aanbevelingen van het Steunpunt ter bestrijding van Armoede:<sup>60</sup>

- In overleg met de vakministers, de uitkeringsinstellingen uit sociale zekerheid en sociale bijstand en het betrokken middenveld, na te denken om de toegang tot sociale rechten minder afhankelijk te maken van een inschrijving in de bevolkingsregisters. Het Steunpunt tot bestrijding van armoede zou een dergelijk overleg kunnen organiseren indien het hiervoor het mandaat krijgt van de betrokken ministers. Een onderzoek te bestellen over dit onderwerp.
- De wetgeving en regelgeving omtrent het bekomen van een referentieadres te verduidelijken teneinde lokale verschillen in toepassing door gemeentes en OCMW's te vermijden.
- Het aantal omzendbrieven in verband met het referentieadres te verminderen en zich ervan te verzekeren dat de Algemene Onderrichtingen van de FOD Binnenlandse Zaken niet in strijd zijn met hogere wetgeving of regelgeving
- Een duidelijke definitie van 'dakloosheid' in de regelgeving in te schrijven en als referentie de ETHOS typologie te hanteren.
- Een duidelijke definitie te geven van de voorwaarde van 'tekort aan voldoende middelen om een woning te hebben', door onder andere te verduidelijken dat personen die genieten van een sociale zekerheidsuitkering of een arbeidsinkomen kunnen worden aanzien als behoeftig en door rekening te houden met het beschikbare aanbod van degelijke en betaalbare huisvesting in de streek.
- De procedure van ambtshalve schrapping te verbeteren teneinde de inschrijving op een referentieadres te versnellen.
- In de regelgeving te voorzien dat personen die ingeschreven zijn op een referentieadres bij het OCMW enkel beschouwd worden als rechtsgeldig opgeroepen door begeleidings- en controle instanties voor werklozen (VDAB/Actiris/Le Forem/ADG) indien de oproeping hen door het OCMW volgens zijn gangbare communicatiewijze werd overgemaakt; een verlenging van de oproepingstermijnen te voorzien voor mensen die op een referentieadres zijn ingeschreven.

---

<sup>60</sup> Steunpunt ter bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, [Cahier rechtspraak nr. 1. Het referentieadres bij een OCMW. Onderzoek van de rechtspraak van arbeidshoven en -rechtbanken in de periode 2016-2017](#)

- Mensen die ingeschreven zijn op een referentieadres de mogelijkheid te geven om voorlopig (minder dan 6 maanden) samen te wonen met een derde zonder dat dit bestraft wordt.
- Te letten op een correcte en uniforme toepassing van de wetgeving en regelgeving door de OCMW's en de gemeentes
- De controle te versterken op de OCMW's, in het bijzonder voor wat betreft de verplichting om een ontvangstbewijs te overhandigen aan aanvragers van een referentieadres en voor het naleven van de regels van territoriale bevoegdheid.

## ***Housing First***

Housing First (HF) is het aanbieden van een individuele woonst én langdurige begeleiding aan mensen die langdurig dakloos zijn en kampen met een verslavings- en/of psychiatrische problematiek. De daklozen huren dan een woning op de private of sociale huurmarkt. Dit is een andere aanpak dan het woonladder- of herankingsmodel van in de hulpverlening, waarbij de dakloze een aantal stappen in een opvangcentrum doorloopt om woonklaar te geraken. HF is gekaderd in het burgerschapsmodel en in de vermaatschappelijking van de zorg (afbouw van residentiële voorzieningen): voor een dakloze moet geen afzonderlijke voorziening worden opgericht.

HF vertrekt van acht basisprincipes:

- huisvesting is een basismensenrecht en de HF-bewoner heeft een gewoon huurcontract;
- respect en medeleven voor HF-bewoners doorheen het begeleidingsproces;
- engagement om met de HF-bewoner te werken zolang het nodig is;
- verspreide huisvesting en/of gegroepeerde huisvesting al naar gelang de voorkeur van de HF-bewoner;
- scheiding huisvesting en hulpverlening; HF-bewoner kan in wooneenheid blijven ook al is er geen begeleiding meer nodig;
- keuzevrijheid en zelfdeterminatie; begeleidingsdoelen in overleg met de HF-bewoner;
- herstelgericht op het vlak van welzijn;
- *harm reduction* bij schadelijk drug- en alcoholgebruik

In België is er een HF-experiment geweest met de steun de staatssecretaris voor armoedebestrijding, de minister van grootstedenbeleid, de POD Maatschappelijke Integratie en de Nationale Loterij. De pilootprojecten zijn doorgegaan in Antwerpen, Gent, Brussel, Charleroi en Luik en in het tweede jaar uitgebreid naar Molenbeek, Namen en Limburg.

Twee jaar na de intrede in de woning bleek er een residentiële stabiliteit te zijn van 90% voor de experimentele groep. Bij de dakloze controlegroep die gebruikt maakt van nachtopvang en tijdelijke opvangstructuren had slechts de helft na één jaar een adequate

woning. Voor de thuislozen met minder zware problemen bereikt de 'gewone thuislozenzorg' een bijna even goed resultaat als HF. Vlaanderen investeert als sinds 2000 in begeleide woonvormen. Bij het HF-project was er na twee jaar een positieve evolutie van de gezondheid waar te nemen. Tewerkstelling was een zwak aspect bij het HF-project. Eind 2016 keurde de Vlaamse regering een actieplan tegen thuisloosheid (2017-2019) goed, als onderdeel van het Vlaams actieplan armoedebestrijding. De wetenschappelijke basis voor het actieplan thuisloosheid was een nulmeting in 2014. Er werden toen 5.458 thuislozen geteld, waarvan er 1.100 langdurig thuisloos waren. Volgens de nulmeting verbleven er in januari en februari 2014 84,5% mannen in de winteropvang, tegen 15,5% vrouwen.

Het actieplan bevat drie pijlers: preventie van uithuiszetting bij private huurders; het voorkomen van thuisloosheid bij jongvolwassenen die de jeugdzorg verlaten en de vermindering van de langdurige thuisloosheid via HF. CAW's en OCMW's hebben de vrijheid te kiezen voor een herankeringmodel of voor HF. Op 1 januari 2018 stond de begeleidingsteller voor HF op 395 personen. In 10 regio's zijn ook multidisciplinaire teams opgericht (OCMW, CAW, CGG, VAPH, drughulpverlening,...).<sup>61</sup>

Wat de cijfers m/v betreft:

Tijdens het eerste experimentele jaar bevatte de Vlaamse experimentele groep 70% mannen en 30% vrouwen (N= 65). Dit was evenredig met de gehuisveste controlegroep. In de dakloze controlegroep bedroeg het aandeel mannen 86%. Het bleek dat meer jonge vrouwen de dakloosheid volgens het klassieke model verlieten.<sup>62</sup>

Aanbevelingen van de POD Maatschappelijke Integratie:

- Het dakloze doelpubliek tellen en beschrijven.
- Het aanbod en de behoeften op elkaar afstemmen door een efficiënte sturing.
- Sociale innovatie en de ontwikkeling van een nieuw aanbod zoals Housing First ondersteunen.
- Een zo kort mogelijk traject voor het verlaten van de straat nastreven en het gebruik van noodopvang vermijden.
- Sneller durven huisvesten (housing led).
- De toegang tot kwalitatieve huisvesting verbeteren voor het publiek met een bescheiden inkomen en innovatieve mogelijkheden ondersteunen.
- Investeren in begeleiding bij huisvesting die is aangepast aan de behoeften van de begunstigden. Die moet intensief, multidisciplinair en langdurig zijn als dat nodig is.
- In overleg een plan voor de strijd tegen dakloosheid overeenkomen (een samenwerking tussen alle federale instanties en armoedebestrijding, sociale

---

<sup>61</sup> Danny Lescauwaet, Housing First: geen wondermiddel maar wel een effectieve benadering voor langdurige thuisloosheid, in *Panopticon*, 2018.5, p. 463-469.

<sup>62</sup> Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, [Housing First Belgium. Tussentijdse resultaten van het Vlaamse project na één jaar evalueren](#). 2016

integratie, grootstedenbeleid, gezondheid, sociale actie, welzijn, huisvesting, tewerkstelling).

- Dakloosheid voorkomen (anticiperen op uitzettingen en het ontslag uit jeugdinstellingen, ziekenhuizen en strafinrichtingen).
- De efficiëntie en doeltreffendheid van de praktijken en het beleid op langere termijn evalueren door de trajecten van het doelpubliek te documenteren.<sup>63</sup>

Aanbevelingen Vluchtelingenwerk [Werken aan Wonen](#):

- Housing First voor diverse groepen van alleenstaande nieuwkomers en gezinnen.
- Ondersteun kwetsbare groepen bij de zoektocht naar een geschikte woning. Dit kan via een systeem van vrijwillige woonbuddy's, die professioneel ondersteund worden door actoren als het CAW of Samenlevingsopbouw.
- Zet in op woonwinkels die laagdrempelig en toegankelijk zijn.

## Alternatieve betaalbare woonvormen

### *Community Land Trusts*

Community Land Trusts (CLT) zijn organisaties die betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen realiseren, genoemd naar een Angelsaksisch woonmodel. De eigendom van de grond wordt gescheiden van de eigendom van de woning. De bewoner koopt enkel de woning, de grond blijft eigendom van de organisatie. CLT biedt betaalbare woningen aan of renoveert bestaande eigendommen.

'Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities' (SHICC) is een Europees samenwerkingsproject dat de ontwikkeling van het '*community land trust*'-model wil stimuleren. Betaalbaar en sociaal wonen, en een grote bewonersparticipatie staan daarbij centraal. CLT is een instrument om stedelijke problemen zoals gebrek aan betaalbare huisvesting en sociale cohesie in sommige buurten aan te pakken. In Gent en Brussel loopt een CLT-project.

De Vlaamse overheid kan op basis van de evaluatie van de CLT-projecten (juridische structuur, financiële en sociale impact) inzetten op de uitbouw van gemeentelijke CLT's.

### Bronnen

Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2017

[Dossier: Huisvesting](#) Crisisplatform Wonen

Vrouwenraadrondetafel Huisvesting en eenoudergezinnen 21 september 2017 (verslag)

Website [Miriam Project](#)

---

<sup>63</sup> [Folder Housing First](#) POD Maatschappelijke Integratie

Website Federaal Steunpunt ter bestrijding van Armoede

Website Netwerk tegen Armoede

Website Steunpunt Wonen

Website Vlaamse Steden en Gemeenten

Website Vlaams Huurdersplatform

Website Wonen Vlaanderen

Vlaamse Woonraad – Strategische Adviesraad

Vluchtelingenwerk – Werken aan wonen

Tim Goedemé, Jill Coene, Bernard Hubeau en Rit van Damme, *Armoede, energie en wonen. Creatieve ideeën voor een toekomst zonder energiearmoede*. Onderzoeksdag Universitaire Stichting Armoedebestrijding, 18 oktober 2017