

art. 23

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”

60 04-05-06
2015

RBDH
BBROW



PB-PP
BELGIË(N) - BELGIQUE

PP 1000 BRUSSEL 1

AFGIFTEKANTOOR:

1000 BRUSSEL 1

N° 1/1837

TOELATINGSNR:

P 202279

MEDEHUUR IN BRUSSEL: uitdagingen, hinderpalen, perspectieven



BBRoW

Werner Van Mieghem,
Ilham Bensaïd, Carole Dumont,
Anne Bauwelinckx
& Laurence Evrard.
Tel.: 02 502 84 63
Mail: info@rbdh.be
Website: www.rbdh.be

Hebben bijgedragen aan de redactie en het herlezen van dit nummer:

Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd, Dimitri Berliner, Nicolas Bernard, Cindy, Thomas Corbisier, Denise Costa, Bénédicte Delcourt, Denis Desbonnet, Giada Di Trapini, Véronique Dubois, Carole Dumont, Andrée Dohmen, Anthony Dolami, Marie Doumont, Valérie Flahaux, Sébastien Godart, Isabelle Jennes, Daniel Mignolet, Caroline Morizur, Ingrid Plancqueel, Dominique Pletinckx, Bruno Ronsmans, Nathalie Sterckx, Mallorie Van den Nyden, Werner Van Mieghem, Ghislain van Caloen

Foto's

Catherine Antoine

Lay-out

Élise Debouny

Druk

The Factory Brussels

Verzending in samenwerking met ETIKET, Atelier Groot Eiland. Gespecialiseerd in mailings en verzendwerk. 02 511 72 10

V.U.

Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en van de Franse Gemeenschap.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 25 Euro per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 en met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170

RBDH
BBRoW
Rassemblement bruxellois
pour le droit à l'habitat
Brusselse bond voor
het recht op wonen

Inhoud

3_

Inleiding

5_

Wat verstaan we onder medehuur?

7_

Medehuur, een fenomeen in opmars

13_

Medehuur en de regionalisering van de woninghuurwet

19_

Wanneer medehuur rijmt met samenwonen

20_

Het statuut van samenwonend, armoede en recht op wonen

26_

Het begrip 'samenwonen' op het vlak van OCMW

30_

Sociaal statuut en solidair wonen: het blijft een moeilijke oefening!

35_

Sociaal statuut en... stedenbouw

36_

Projectfiches

37_

Entre voisins asbl –
Maison Abbeyfield

38_

Collectief AuQuai

39_

De gemeenschapshuizen van
vzw L'Autre « lieu »

40_

Cap Habitat

41_

Communa

42_

Rechtsreeks van de straat
naar een solidaire woning

43_

Projet Léon

44_

Conclusie

Inleiding

Dit nieuwe nummer van Art. 23 gaat over medehuur, een fenomeen dat nog niet ruim gekend is, maar wel alsmaar meer voorkomt in Brussel, net zoals andere alternatieve woonvormen. We beginnen deze publicatie dan ook met een stand van zaken in verband met medehuur in het Brusselse gewest.

Op juridisch vlak bestaat er over medehuur geen enkele specifieke regel. De recente regionalisering van de woninghuurwet zou een gelegenheid kunnen zijn om een specifieke reglementering in te voeren. Dat is een van de aandachtspunten in dit nummer.

Of het nu uit noodzaak is of uit vrije keuze, of een beetje van de twee, er zijn alsmaar meer personen die beslissen om samen een woning te betrekken, goedschiks of kwaadschiks, want zoals we zullen zien heeft medehuur niet altijd positieve effecten. Wanneer een persoon steun krijgt van de overheid om te leven, dan komt het niet altijd goed over om een medehuurder te zijn. Want zeer dikwijls gebruikt de overheid het feit dat iemand medehuurder is om hem of haar het statuut van samenwonende te geven. Het sociale statuut van medehuurders is daarom een belangrijk aandachtspunt in deze publicatie.

Voor onze trouwe lezers kan de inhoud van dit nummer verrassend overkomen omwille van het grote aantal 'buitenstaanders' die aan bod komen. Om het thema van medehuur grondig te analyseren hebben we ervoor gekozen om verschillende experts aan het woord te laten over de woninghuur en het sociale statuut van medehuurders. De artikels van de verschillende auteurs kunnen onafhankelijk van elkaar worden gelezen. We willen alle personen die hieraan hebben meegewerkt en hebben bijgedragen tot de rijkdom van dit nummer nogmaals van harte danken.

Bovendien hebben we interviews afgenomen van een aantal medehuurders, immobiliënegenten. Zij geven een praktische toets aan het dossier en leren ons meer over de redenen waarom iemand overgaat tot medehuur. Tenslotte stellen we u nog een paar concrete Brusselse projecten voor waarbij solidariteit en samenwonen centraal staan. De interviews vindt u terug in het Franstalige deel van dit tijdschrift.

Veel leesplezier. ✕

MEDEHUUR... IN BEELDEN!

Samenwonen fotograferen is niet gemakkelijk, als mensen je niet kennen laten ze je niet zomaar binnen kijken, en gelijk hebben ze. Voor deze fotoreportage heb ik verschillende samenwoners kunnen en hun woonomstandigheden ontdekken. Enkele woordjes over hoe ik dit heb aangepakt.

Op een dag liep ik terug naar huis, na een bezoek waar de deur gesloten bleef voor foto's. Plots liep ik voorbij een huisje waar drie jonge mannen, alles klaarzetten om in de eerste mooie dagen buiten te eten. Ik vroeg hen of ze samenwoonden. Een deel van hen had samen gestudeerd en was nu op zoek naar werk. Naar de ouders terugkeren was geen optie daarom huurden ze samen een huisje op de vismarkt in centrum Brussel.

'Skieveweg' is een collectief dat ik goed ken, we maken deel uit van eenzelfde vereniging. Ze wonen met vijf personen in eenzelfde huis van de vzw woningen 123 logements. Naast het samenleven in gemeenschap hebben ze een braak liggend terreintje tot moestuin omgevormd. Dit alles volgens de principes van de permacultuur met veel aandacht voor openheid en diversiteit.

Tenslotte ben ik nog kunnen langsgaan bij het samenwoonproject van Abbeyfield 'Entre Voisin' en het 'projet Léon' van verschillende sociale verenigingen.

Veel dank aan allen die wilden meewerken.

CATHERINE ANTOINE





Wat verstaan we onder medehuur?

Het is belangrijk om eerst duidelijk te zeggen wat we verstaan onder medehuur. Er bestaan immers verschillende vormen van samenwonen, zodat er soms verwarring ontstaat. Een goede omschrijving van medehuur laat toe om beter te verstaan wat de vragen en de problemen zijn die op de volgende pagina's aan bod komen.

In dit dossier gaan we uit van medehuur op basis van drie voorwaarden :

- Tenminste **twee huurders betrekken samen een woning**. Koppels en personen die verblijven in een instelling vallen hier niet onder;
- Binnen de woning zijn er **private en gemeenschappelijke ruimtes**. Het gemeenschappelijk gebruik van een tuin, een koer, een kelder of een gang vallen hier niet onder. We verstaan hieronder het gemeenschappelijk gebruik van een salon, een eetplaats, een keuken, badkamer,...
- Er is een vorm van **medebeheer van de gemeenschappelijke ruimtes** en enige mate van **gemeenschapsleven** door de bewoners. x



Medehuur, een fenomeen in opmars

Hieronder focussen wij op de evolutie van dit fenomeen in Brussel, waarbij we ons baseren op enkele bestaande cijfers. Om het succes van deze woonvorm te begrijpen, moeten we het bekijken in de globale context: huisvestingscrisis, stijgende kansarmoede, evolutie in familiale relaties en binnen het koppel, afnemende collectieve solidariteit...

ANNE BAUWELINCK EN CAROLE DUMONT, BBROW

Het Observatiecentrum van de Huurprijzen heeft zich in 2013 gebogen over medehuur, het profiel van de medehuurders en hun beweegredenen. In het laatste onderzoek bedroeg het percentage woningen in medehuur 9 procent. In 2012 was dat nog maar 5 procent. Dat is een significante stijging, die bevestigd moet worden door latere onderzoeken, want voor deze datum werden er geen specifieke gegevens verzameld over medehuur. Een andere indicatie voor de toename van dit fenomeen – hoewel die in dit geval geen specifieke wetenschappelijke waarde heeft – is de overvloed van websites die aanbiedingen voor medehuur en potentiële kandidaten met elkaar willen verbinden. Dat geldt bijvoorbeeld voor de website ‘Appartager’¹, die naast zijn diensten als online vastgoedagent ook een jaarlijkse ‘barometer van medehuur’ publiceert².

Als we afgaan op de cijfers uit het onderzoek van het Observatiecentrum, dan is medehuur vooral iets voor een jong publiek, met een gemiddelde leeftijd onder de dertig jaar. Onder hen natuurlijk studenten (21 procenten), maar ook en vooral een hoog percentage jonge werknemers met een arbeidsinkomen (66 procent). De barometer 2014 van de website ‘Appartager’ bevestigt deze leeftijdstrend, want 69 procent van hun bezoekers is jonger dan 26 jaar, hoewel ook de oudere leeftijdsgroepen de laatste jaren duidelijk toenemen.

Een recente studie³ naar studentenhuisvesting in Brussel geeft ons waardevolle informatie over het type woningen dat het meest in trek is en hun bewoners. Er wonen in

Brussel vijftientigduizend studenten in een kamer of andere vorm van huisvesting die onafhankelijk is van hun ouderlijke woning (hoewel ze daar meestal wel gedomicilieerd blijven). Meer dan een derde kiest voor medehuur, dat de meeste stemmen krijgt, veel meer dan individuele woningen (9 procent) en zelfs dan koten (17 procent).

Een woning delen, minder betalen

Gezien het tekort aan beschikbare kamers van de universiteit, zijn studenten gedwongen om zich eveneens te richten op de private huurmarkt. Vanuit financieel oogpunt is medehuur een ‘goedkoper’ alternatief, dat bovendien vaak meer en grotere ruimtes biedt dan ze zouden kunnen hopen als ze alleen iets huren. De volgende tabel laat dit heel duidelijk zien: 72 procent van de studenten die een woning delen, betaalt een huur (+ onkosten) tussen 300 en 500 euro. Wanneer ze alleen een appartement huren, dan betaalt bijna 60 procent woonkosten die hoger liggen dan 600 euro. De huurprijs van een kot is min of meer vergelijkbaar met medehuur, zonder echter de voordelen van een gemeenschapsleven. →

1. Daar vindt men continu ongeveer 700 aanbiedingen van medehuur in Brussel.

2. De website ‘Appartager’ is een Frans initiatief, dat is uitgewaaid naar België. De cijfers gaan over Frankrijk, maar wij denken dat we de leeftijdstendenzen zonder groot foutenrisico naar onze situatie kunnen exporteren. Dat blijkt trouwens ook uit de korte peiling die wij hebben laten uitvoeren op de website.

3. *Blik op het studentenleven in Brussel: stedelijke praktijken en omgang met de stad. Tussentijds verslag*, Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling, juli 2014, 46 pagina's. Op dit moment zijn 4.406 Nederlands- en Franstalige universiteitsstudenten ondervraagd. Nu wordt de enquête ook uitgevoerd bij hogeschoolstudenten.

AANDEEL WONINGEN PER HUURPRIJS (IN %)

Woningtype	Gemiddelde maandelijkse huur in euro (kosten inbegrepen)					
	Minder dan 200€	van 200 tot 299€	van 300 tot 399€	van 400 tot 499€	van 500 tot 599€	Meer dan 599€
Kot	0,9	5,6	32,5	35,2	16,5	9,3
Individueel appartement	2,3	1,6	6,5	13,9	17,9	57,8
Universitaire residentie	5,4	54,2	29,0	8,9	1,4	1,0
Medehuur	0,4	5,4	36,3	36,6	7,3	14,0

Bron: ATO – 2014

Medehuur met drie tot vijf personen komt het meeste voor. Zo'n 20 procent verklaart echter dat zij nog groot-schaliger wonen, waardoor men kan vrezen voor de concurrentie met grote gezinnen voor de huur van grote woningen.

Voor jonge werknemers die het ouderlijk huis verlaten, geldt ongeveer hetzelfde. De verhuizing naar een eigen woning heeft een hoge kostprijs, terwijl velen zich nog in een precare arbeidssituatie bevinden, met een bescheiden loon, als zij tenminste al een loon krijgen. Kiezen voor medehuur kan dan een mogelijkheid bieden om te ontsnappen aan een langdurig verblijf bij de ouders, te meer omdat relaties tegenwoordig onzekerder zijn dan vroeger.

Gemiddeld betalen medehuurders, nog steeds volgens de cijfers van het Observatiecentrum van de Huurprijzen, circa 810 euro per maand voor een oppervlakte van 90 vierkante meter. Wanneer ze met zijn tweeën of eventueel drieën zijn, dan schommelt het respectieve deel per persoon tussen 270 en 405 euro per maand⁴, zonder onkosten. Dat is heel wat minder dan de gemiddelde huurprijs voor een studio (531 euro) of een appartement met een slaapkamer (595 euro). Het financiële voordeel is duidelijk en blijft, volgens de enquête, de meest genoemde beweegreden om te kiezen voor medehuur, hoewel ook andere belangrijke redenen meespelen (isolement vermijden, kiezen voor solidariteit, een gemeenschapsleven...).

We gaan nog even dieper in op een bepaald type werknemers dat zeer sterk vertegenwoordigd is op de websites voor medehuur. Het gaat hier over jonge werknemers, met een zeer hoge beroepsmobiliteit (bv. Europese stagiairs), die in de formule van medehuur (vaak via onderhuur) een welkome flexibiliteit en soepelheid vinden: een contract van korte duur, gemakkelijk vertrek... Voor deze groep is het financiële voordeel geen doorslaggevend element.

Wat weten we over de allerarmsten op de markt van de medehuur? We kunnen ervan uitgaan dat de moeilijke toegang tot huisvesting voor sommigen een reden kan zijn om te kiezen voor deze woonvorm, hoewel die keuze soms eerder wordt ondergaan dan bewust gewild.

We weten dat medehuur vaak dramatische gevolgen kan hebben voor het inkomen, wanneer het statuut van medehuurder wordt toegepast om de hoogte van hun uitkering te bepalen.

In het panel van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen vinden we weinig medehuurders met beperkte inkomsten. Slechts 11 procent van hen leeft van een vangingsinkomen. Dat is een laag percentage, dat we echter moeten relativiseren, omdat we al bij andere gelegenheden⁵ hebben aangetoond dat de ondervraagde huishoudens in de enquête niet representatief zijn voor de allerarmsten. In Brussel ontstaan spontane of begeleide projecten voor collectief wonen als antwoord op de kansarmoede en het gebrek aan betaalbare woningen. Maar in welke mate? Het is onmogelijk om dat precies te bepalen!

Hoewel er dus geen enkele enquête is die deze realiteit echt in kaart brengt, weten we via enkele ledenverenigingen dat medehuur een optie is voor sommige kandidaat-huurders met een laag inkomen. Convivial, dat werkt met politieke vluchtelingen, maakt hier melding van, evenals Habitat et Rénovation. Toch blijven de getuigenissen op het terrein elkaar tegenspreken³.

Solidaire woonvormen

Naast spontane medehuur door particulieren die zich verenigen om (grote) armoede te vermijden, maar van wie we heel weinig weten omdat ze niet zichtbaar zijn, is er het solidair wonen, een vorm van samenwonen die huisvesting biedt voor een lagere prijs, aan mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden (economisch, door hun ouderdom, hun lichamelijke of geestelijke staat...). Hoewel de bewoners niet altijd samenwonen (in de zin van collectief wonen), delen ze meestal een of meerdere gemeenschappelijke ruimtes (bijvoorbeeld een gemeenschapszaal), die ze samen beheren. De solidaire contacten tussen bewoners (en soms tussen bewoners en de buurt) vormen het hart van dit soort initiatieven.

Meestal komen deze projecten voort uit een partnerschap tussen een of meer verenigingen en een sociaal verhuurkantoor (SVK), dat de financiële haalbaarheid van de woningen garandeert⁷. Het SVK zorgt voor het beheer



van de woningen; de vereniging of verenigingen voor de eventuele individuele en/of collectieve begeleiding. Een voorbeeld daarvan is het project Léon, dat het resultaat is van een samenwerking tussen het SVK Ieder zijn woning en de verenigingen Convivial en Cemo, waarover meer in het laatste deel van dit dossier. Soms beschikt de vereniging zelf over gebouwen, zoals de vzw Un toit à soi, die solidaire projecten ontwikkelt voor het patrimonium van Spullenhulp. Sommige woningen zijn tijdelijk, andere worden meer duurzaam ter beschikking gesteld. Een voorbeeld daarvan is het project 'Rechtstreeks toegang van de straat naar woonst' van Fami-home, Diogenes, Hoeksteen en het SVK Ieder zijn woning.

In 2015 heeft AMA twaalf projecten voor solidair wonen geïnventariseerd⁴ die zijn gericht op dakloze personen. Maar er zijn er nog meer: de vzw L'autre lieu beheert gemeenschapshuizen voor mensen met een mentale aandoening, de vzw De Boei biedt solidaire woningen aan personen met een handicap... Zonder naar volledigheid te willen streven, tellen we in totaal enkele tientallen projecten in Brussel, die ernstig worden belemmerd in hun ontwikkeling door een gebrek aan erkenning en vooral middelen. Bovendien ondermijnt het statuut van medehuuder de verdere ontwikkeling van het model.

Medehuur als tegenreactie op 'ieder voor zich'

Hoewel sommigen kiezen voor medehuur bij gebrek aan een alternatief⁵, als gevolg van een huurmarkt die over het algemeen onbetaalbaar is, vormt deze woonvorm

voor anderen meer dan een financiële keuze, maar een manier van leven of minstens een – vaak tijdelijk – antwoord op alleen wonen. Tijdelijk, omdat de levenscycli impact kunnen hebben op de manier waarop men een woning kiest: het aangaan van een relatie of de komst van een kind kunnen drijfveren zijn om het medehuren te staken. Daartegenover kunnen een scheiding, een situatie als eenoudergezin, veroudering en het vooruitzicht van een bejaardentehuis voor sommigen sterke beweegredenen zijn om te kiezen voor een collectief woonproject.

Het collectief steunt de sociale contacten, de solidariteit en de onderlinge hulp tussen de leden. In de genoemde projecten voor solidair wonen wordt de groep gezien als een hulpbron, als een hefboom om te kunnen vooruitkomen op persoonlijk niveau en de eigen kwetsbaarheden te kunnen overstijgen. →

4. Het is verwonderlijk dat de huurprijzen van het Observatiecentrum lager liggen dan die van het ATO voor het gedeelte medehuur. Dat verschil wordt verklaard door de gebruikte methode en techniek voor de steekproef.

Het Observatiecentrum heeft geen exact beeld van de huidige huurmarkt (dat wil zeggen, de prijzen die tegenwoordig worden gevraagd).

5. Zie het dossier 'Brussel weet niets over zijn huurders... en zeker niets over de armste huurders!' op www.rbdh-bbrow.be.

6. Lees bijvoorbeeld hierover het interview met Marie Doumont van de vzw Convivence.

7. OCMW's, gemeenten en woningfondsen zijn eveneens potentiële partners in solidaire projecten, wanneer zij woningen in hun eigendom ter beschikking stellen. In sommige gevallen staan ze direct aan de basis van initiatieven, waarvan zij de begeleiding en het beheer op zich nemen.

8. Via de enquête 'Faciliter l'accès au logement des personnes sans-abri'.

9. Denis Desbonnet verwijst hiernaar in zijn artikel op pagina 20. Ook projectleiders van solidaire woonvormen maken hier gewag van.

Medehuur timmert ontegenzegglijk verder aan de weg en niet alleen bij jongeren.

Ook al hebben niet alle vormen van medehuur een project dat de groep bindt, toch is een minimum van persoonlijk engagement nodig om dagelijks *met* elkaar en niet alleen *naast* elkaar te leven. Om medehuur te laten werken, om ervoor te zorgen dat die de tand des tijds en de dagelijkse beslommeringen kan trotseren, moeten de medehuurders een minimaal aantal gemeenschappelijke 'punten' kunnen delen. Of wanneer er een gemeenschapsproject is, moeten zij zich daar minimaal allemaal bij aansluiten. Het aangaan van een medehuur impliceert dus altijd een selectie, soms stilzwijgend, soms zeer expliciet¹⁰. Bij het intergenerationele project van de vzw 1 toit, 2 âges wordt de ontmoeting tussen de senior en de student niet aan het toeval overgelaten. De selectie van de kandidaten is naar de mening van de oprichters zelfs 'een van de redenen voor het succes van de formule'. We kunnen hetzelfde zeggen van andere solidaire projecten, waar de mix van verschillende 'types' wordt vermeden om zich te wapenen tegen zaken die in het dagelijkse leven niet verenigbaar zijn.

Bij ouderen, die uiteraard niet het merendeel van de medehuur vertegenwoordigen, kan een collectieve woonvorm een alternatief zijn voor plaatsing of isolement. Maar het is ook en vooral, net zoals geldt voor de andere medehuurders, ongeacht hun leeftijd, de gelegenheid om (opnieuw) contacten te leggen, om deel te nemen aan een participatief project, wanneer dat er is, om in gezelschap te verkeren, om ontmoetingen te stimuleren... kortom, om te genieten van de meerwaarde van het collectief. Naast intergenerationeel wonen zien we ook woonvormen voor senioren ontstaan. We denken dan aan het tehuis 'Entre voisins' in Etterbeek, het eerste gemeenschapshuis dat werd gesubsidieerd door de GGC en gerenoveerd is met subsidies van het gewest. Of aan het project Andromeda van het OCMW van Sint-Lambrechts-Woluwe...

En de verhuurders bij dat alles?

In dit tijdschrift vindt u (in de franstalige pagina's) twee interviews die we hebben gerealiseerd met de verantwoordelijke van een immokantoor en een privé-beheerder van woningen. Uit die gesprekken komt duidelijk naar voor dat voor de verhuurder het hogere financiële

rendement en een beter beheer van huurleegstand de belangrijkste redenen zijn om over te gaan tot medehuur

Wanneer een verhuurder verhuurt aan meerdere personen dan kan hij een hogere huurprijs vragen (tussen 5 à 8% volgens de geïnterviewden), temeer ook omdat de kosten en lasten worden verdeeld onder meerdere huurder en de totale som van huur en kosten en lasten dus draaglijk blijft. Die bijkomende winstmarge wordt vooral gezocht door beroepskrachten uit de immosector die woningen beheren of bezitten met een zekere standing. Verhuurders met een kleine portefeuille staan wantrouwig tegenover medehuur. Bij hen zijn de voornaamste bezwaren de vrees voor meer schade en slecht onderhoud van de woning, burenlawaai,... Nadelen die voor hen niet opwegen tegen hogere huurinkomsten.

Conclusie

Medehuur is geen oplossing voor iedereen, noch een alternatief voor de woningcrisis of de onbetaalbare huren, maar het timmert ontegenzegglijk verder aan de weg en niet alleen bij jongeren. De politiek staat open, niet zozeer voor medehuur in het bijzonder, maar wel voor collectief wonen in het algemeen. Het Gewestelijk huisvestingsplan heeft geleid tot de bouw van publieke woningen met een gemeenschapsvorm van wonen, intergenerationeel wonen of gericht op ouderen. De woningwet erkent solidair wonen en het vorige Brusselse parlement heeft zich twee keer uitgesproken voor alternatieve woonvormen door resoluties aan te nemen voor de labeling van groepswoningen en de ontwikkeling van intergenerationeel wonen. Vandaag staan we nog niet zo veel verder.

We mogen medehuur niet terugbrengen tot een specifieke woonvorm, want het behelst meer. De politiek zou zich moeten buigen over minstens twee punten: het huurcontract en het sociale statuut van de medehuurders. ✕

10. We denken daarbij aan een aanbod van medehuur dat zelfs zo ver ging dat de gewenste politieke voorkeur van de nieuwkomer werd beschreven.



Medehuur en de regionalisering van de woninghuurwet

Wij hebben een stand van zaken opgemaakt van de medehuur in Brussel en de context waarin die wordt toegepast. Nu gaan we dieper in op de afstemming van het huurcontract op de medehuur. Zoals wij hebben aangegeven in de inleiding, ‘negeert’ de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats of de huurovereenkomst van gemeen recht¹ de medehuur. De zesde staatshervorming heeft deze materie overgeheveld naar de gewesten. Is dit een kans die gegrepen moet worden of niet? Met andere woorden, moeten er wetten worden opgesteld om een juridisch kader voor medehuur te ontwikkelen? En zo ja, waarover moeten die zich dan uitspreken?

Om een antwoord te vinden op deze vragen, hebben wij ons gewend tot drie auteurs die goed op de hoogte zijn van de medehuur en de struikelblokken ervan. Ingrid Plancqueel is jurist bij de vzw Droits quotidiens, een juridische eerstelijnsdienst die (mede)huurders en verhuurders helpt bij de problemen die zij ontmoeten. Nicolas Bernard is rechtendocent aan de Université Saint-Louis. En tot slot, Bénédicte Delcourt en Dominique Pletinckx, respectievelijk directeur en jurist bij het Syndicat national des propriétaires et copropriétaires. Wij vroegen hen om een artikel te schrijven en vanwege hun verschillende positie gingen we ervan uit dat we zeer uiteenlopende of op zijn minst sterk contrasterende antwoorden zouden krijgen. Maar ondanks enkele grote nuanceverschillen legden deze betrokkenen de nadruk op dezelfde elementen. Hoewel dat op zich interessant is, zouden de herhalingen doorheen de drie artikelen de lezer parten kunnen spelen.

Om dat te vermijden, hebben we beslist om de drie teksten samen te smelten tot één geheel, dat meer dan grotendeels geïnspireerd is door de auteurs.² Het hierna volgende artikel geeft een synthese van de krachtlijnen uit elk artikel en werpt eveneens een blik op de aandachtspunten voor de toekomst, indien er een hervorming van de huurovereenkomsten komt.

Welke kansen biedt de regionalisering van de huurovereenkomst?

Voor Nicolas Bernard lijkt het geen twijfel: *‘Er bestaat op dit moment geen enkele specifieke wetgeving en zelfs de wetten die van kracht zijn op de huurovereenkomst vermelden op geen enkele manier de medehuur. Het resultaat daarvan is dat de partijen die betrokken zijn bij een medehuur op zoek moeten gaan in algemene – en dus niet goed aangepaste – teksten om hun vorm van samenleven juridisch te organiseren en eventuele geschillen op te lossen [...]’. Het zou bijzonder jammer zijn om geen gebruik te maken van deze unieke gelegenheid om een specifiek stelsel voor medehuur uit te werken, dat de bestaande medehuren kan stabiliseren en een stimulans kan vormen voor de verdere ontwikkeling van deze woonvorm die duidelijk in opmars is.’*

Ingrid Plancqueel is dezelfde mening toegedaan en onderstreept: *‘De huidige wetgeving is niet aangepast aan medehuur. Een hervorming kan de situatie van medehuurders verbeteren of op zijn minst meer klaarheid scheppen in hun rechten, hun verplichtingen en de toepassing daarvan.’*

Bij het eigenaarssyndicaat krijgt het idee van een juridisch kader voor medehuur een meer gemengde reactie, hoewel zij vinden dat sommige bestaande ‘struikelblokken’ verholpen moeten worden: *‘Het SNPC is geen →*

1. Tweede verblijven zijn bijvoorbeeld onderworpen aan huurovereenkomsten van gemeen recht. Studenten die gedomicilieerd zijn bij hun ouders, maar een medehuur delen, vallen onder dit stelsel.

2. De volledige artikelen zijn te raadplegen op onze website www.rbdh.be.

vragende partij voor een specifieke wetgeving voor medehuur, maar men zou meer duidelijkheid kunnen scheppen over het vertrek van een medehuurder in de loop van het contract, met de nodige omzichtigheid zodat deze ontlukkende woonvorm niet in de kiem gesmoord wordt.'

Waar leggen we het accent?

We moeten het onderscheid maken tussen twee soorten juridische relaties: tussen de verhuurder en de medehuurders en tussen de medehuurders onderling.

Op het terrein kan medehuur, zoals we het hebben gedefinieerd op pagina 5, verschillende juridische vormen aannemen: een huurcontract dat is ondertekend door alle medehuurders of een contract dat is ondertekend door slechts één medehuurder, die alle rechten en plichten die eruit voortvloeien draagt. In dat tweede geval past de relatie verhuurder/medehuurder in het bestaande kader van een huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats. De medehuurders zijn dan onderhuurder van de ondertekenaar, vaak zonder dat iemand van hen daarvan op de hoogte is en zonder specifieke schriftelijke vorm. Er ligt een enorme verantwoordelijkheid op de schouders van de ondertekenaar, omdat hij als enige moet zorgen voor de betaling van de huur, de onkosten of eventuele schade bij de verhuurder. En hoewel het belangrijk is om de juridische relaties tussen de medehuurders te organiseren, is dit niet altijd het geval.

Een derde mogelijkheid is dat elke medehuurder een eigen huurovereenkomst heeft. Ook hier zijn de regels van de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats of van gemeen recht van toepassing. Die situatie komt veel voor bij studenten op kamers die een gemeenschappelijke ruimte delen (zoals een keuken of badkamer). In dit geval hoeft het juridisch kader dus evenmin gecreëerd te worden³.

Op basis van deze uiteenzetting zien we dus duidelijk dat de originaliteit ligt in de huurovereenkomst met meerdere huurders. Deze juridische situatie wordt niet altijd voldoende erkend en correct omkaderd, hoewel Ingrid Plancqueel aangeeft dat deze contractvorm het meeste voorkomt bij medehuur⁴.

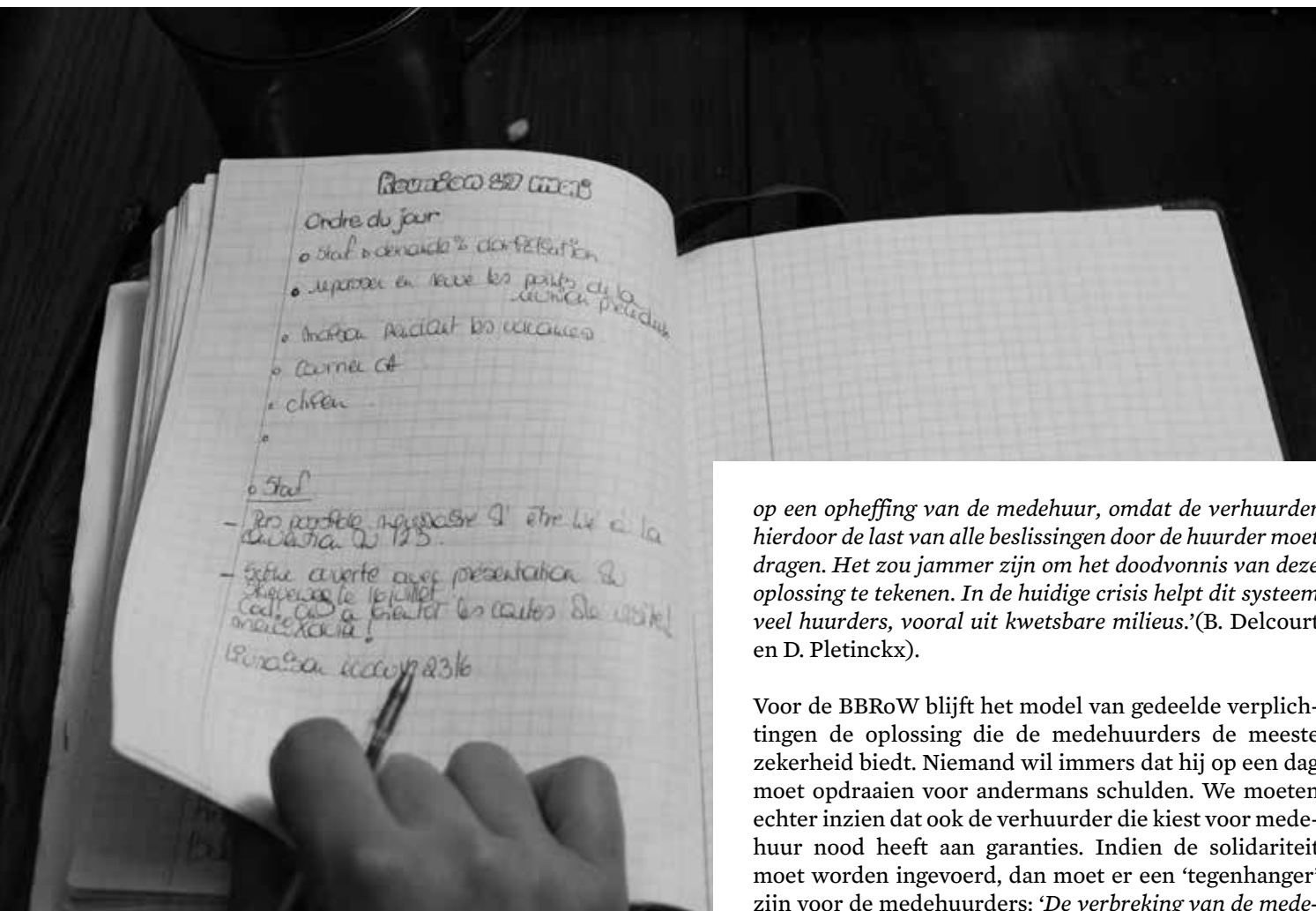
Iedereen tekent het huurcontract: gedeelde of solidaire verplichtingen?

In een contract met meerdere voorwerpen (in dit geval meerdere huurders die tekenen) is het principe van gedeelde verplichtingen van toepassing. Nicolas Bernard: *'Dat impliceert de verdeling van de schuld, dat wil zeggen dat de schuldeiser (verhuurder) bij elke medeschuldenaar (huurder) alleen zijn eigen deel kan opeisen. Bovendien geldt de ingebrekestelling van een van de medeschuldnaars niet voor de anderen; de verhuurder moet dit bij iedere schuldenaar opnieuw doen. De verhuurder draagt dus de insolventie van een van de medeschuldnaars en heeft geen enkel recht om de anderen te vragen om dit verlies 'op te vullen' (boven op hun eigen deel) om te vermijden dat een deel van zijn schuldvordering in rook opgaat.'*

De verhuurder heeft er dus alle belang bij om deze nadelige situatie te vermijden door een clause van solidariteit op te nemen in het huurcontract. *'Solidaire verplichtingen daarentegen berusten op het basisprincipe van de eenheid van schuld. Ook al is die in materieel opzicht perfect deelbaar, toch is er maar één schuld, op basis van de gemeenschappelijke belangen die de leden van de groep verbinden.'*

*'De schuldeiser kan dus de hele schuld vorderen van elke medehuurder, ten laste van degene die 'voor iedereen' betaald heeft, die zich moet wenden tot de andere medehuurders om bij ieder zijn respectieve deel op te eisen. Om die reden is deze formule bijzonder in trek bij verhuurders'*⁵.

In het juridisch jargon zegt men dat de solidariteit geen vermoeden is. Indien de verhuurder geen clause van solidariteit opneemt in het contract, wat tegenwoordig zelden gebeurt, dan is die niet van toepassing. In dat geval dragen de medehuurders gedeelde verplichtingen. Nicolas Bernard is van mening dat *'de wetgever zou kunnen overwegen om deze logica om te draaien'*, wanneer een apart juridisch kader voor medehuur wordt uitgewerkt, zodat de solidaire verplichtingen het hoofdprincipe vormen. In elk geval zal het moeilijk zijn om dit principe niet te gebruiken: *'Solidariteit is een belangrijke plicht voor medehuurders, maar het bestaan kan eigenaars die vaak huiverig staan tegenover medehuur over de streep trekken. Het is dus moeilijk voor te stellen om het op te heffen' (I. Plancqueel). 'Het verbieden van de solidariteit komt neer*

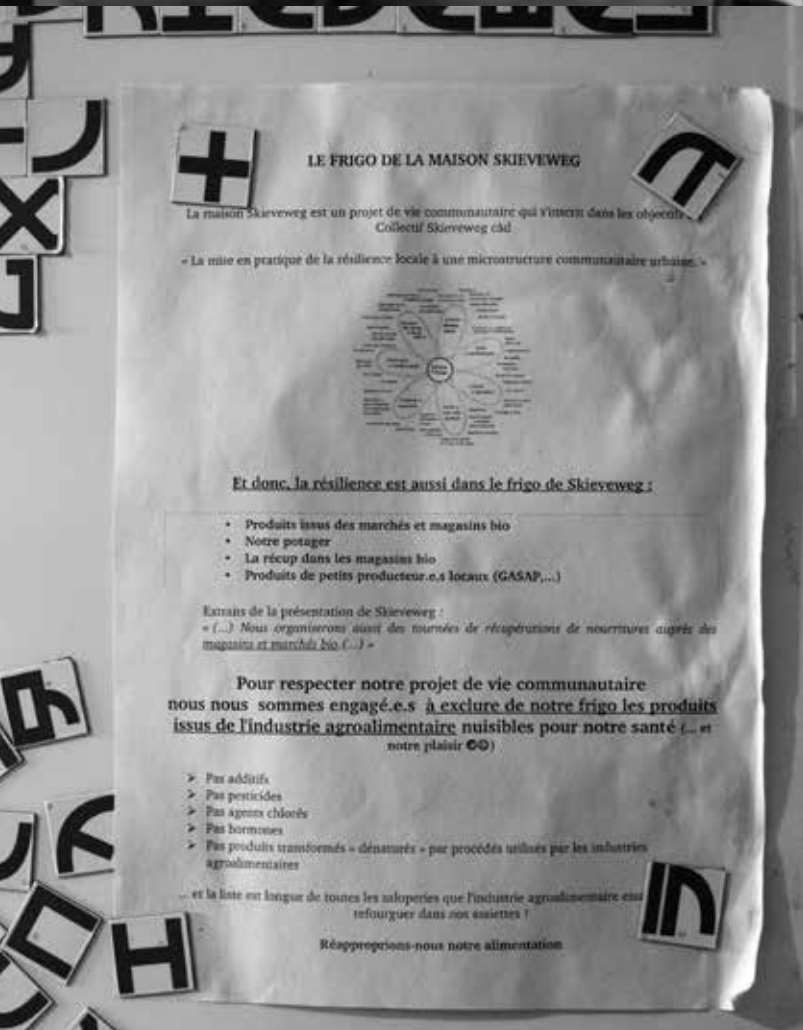


op een opheffing van de medehuur, omdat de verhuurder hierdoor de last van alle beslissingen door de huurder moet dragen. Het zou jammer zijn om het doodvonnis van deze oplossing te tekenen. In de huidige crisis helpt dit systeem veel huurders, vooral uit kwetsbare milieus.' (B. Delcourt en D. Pletinckx).

Voor de BBroW blijft het model van gedeelde verplichtingen de oplossing die de medehuurders de meeste zekerheid biedt. Niemand wil immers dat hij op een dag moet opdraaien voor andermans schulden. We moeten echter inzien dat ook de verhuurder die kiest voor medehuur nood heeft aan garanties. Indien de solidariteit moet worden ingevoerd, dan moet er een 'tegenhanger' zijn voor de medehuurders: 'De verbreking van de medehuur vereenvoudigen en eenvoudigere regels invoeren voor de oplossing van geschillen tussen medehuurders.'⁶ In de volgende paragrafen bespreken we achtereenvolgens het vertrek van een medehuurder en de relaties tussen medehuurders, twee netelige kwesties bij medehuur.

Vervroegd vertrek van een medehuurder (zonder akkoord tussen de partijen)⁷

'Wanneer medehuurders een solidaire verbintenis hebben, lijkt het verlaten van een medehuur soms een hindernisloop. Indien alle medehuurders besluiten om de medehuur te beëindigen, sturen ze een opzegging die door iedereen getekend is. Maar indien slechts een van hen wil vertrekken, moet hij aan zijn medehuurders en zijn eigenaar vragen om in te stemmen met zijn vertrek. Dan tekenen zij een aanhangsel bij het huurcontract. Dat is een akkoord dat het huurcontract wijzigt of aanvult, dat door iedereen moet worden getekend. Het aanhangsel geeft aan dat de vertrekkende medehuurder vrijgesteld wordt →



3. Dat wil niet zeggen dat het juridische kader niet hoeft te evolueren. Wij pleiten uiteraard voor een grondige hervorming van de huurwetgeving, in het bijzonder van de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats.

4. Observatie op grond van haar adviesverlening en bevestigd door Gesti-Conseils (een privébeheerder van woningen) tijdens een telefonisch interview (25/05/2014). Zie ook: Ingrid Plancqueel, Transfert de compétences: une opportunité pour les colocataires op www.rbdh.be.

5. N. Bernard, 'Profiter de la régionalisation du bail pour encadrer la colocation', beschikbaar op www.rbdh.be

6. I. Plancqueel, op.cit.

7. Wanneer alle medehuurder de huurovereenkomst hebben ondertekend.

van de toekomstige verplichtingen van de huurovereenkomst. Eventueel wordt de medehuurder vervangen door een andere. Het akkoord van alle ondertekenaars zorgt voor problemen. Er zou een mogelijkheid voorzien moeten worden om het contract te beëindigen zonder het akkoord van iedereen te krijgen om vrijgesteld te worden van je verplichtingen.’ (I. Plancqueel)

Wanneer er geen akkoord is tussen de partijen, dan blijft de huurder die toch besluit om te vertrekken gebonden: *‘De verhuurder heeft het recht om de betaling te eisen van elke verplichting die voortvloeit uit het contract (bijvoorbeeld de totale huur), terwijl de betrokkene al lang niet meer daar woont! Het is ongetwijfeld mogelijk dat deze unanimiteitsregel verhindert dat een huurder vervroegd vertrekt, want slechts één partij kan zijn veto uitspreken over dit voornemen. De andere leden van de groep zullen dit vertrek per definitie met lede ogen aanzien, omdat dit betekent dat de schuld wordt verspreid over minder personen en dat ieders aandeel mathematisch vergroot zal worden.’*

‘Ook al kan de rechter op basis van bijzondere omstandigheden oordelen dat de weigering van een medehuurder of verhuurder onterecht is, toch blijft het huidige stelsel een bron van problemen.’ (N. Bernard)

‘De rechtsleer en de rechtspraak zijn bijzonder verdeeld over de gevolgen van zo’n opzegging’. Volgens sommigen behoudt elke huurder het individuele recht om een einde te maken aan de huurovereenkomst die hem betreft. Deze vervroegde verbreking kan geen afbreuk doen aan de rechten van de medehuurders die in het gehuurde gebouw blijven en zij behouden het recht om te beschikken over het integrale gebouw, maar alleen tegen de betaling van hun deel. De gevolgen van die vervroegde en eenzijdige opzegging zijn in dat geval dus uitsluitend ten laste van de verhuurder, die een vermindering van de huur moet dragen. Anderen vinden dat de verplichting van de verhuurder om het contract voort te zetten met de resterende medehuurders een onderling gedeelde verplichting inhoudt voor die laatste groep om de verplichtingen van de medehuurder over te nemen. Indien de resterende medehuurders deze verplichtingen niet willen overnemen, dan zouden ze geen

andere keuze hebben dan eveneens hun huurovereenkomst te beëindigen.’ (B. Delcourt en D. Pletinckx)

Het eigenaarssyndicaat vindt dat de solidariteit tussen medehuurders de beste garantie biedt om het recht van de verhuurder bij een eenzijdige opzegging door een medehuurder te behouden. De medehuurder blijft dan ondanks zijn vertrek gebonden aan zijn verplichtingen. Vanuit het standpunt van de huurder is deze situatie niet acceptabel, omdat hij een betrokken partij blijft in het contract. Bovendien wordt ook gekozen voor medehuur om een meer flexibele en vaak tijdelijke vorm van huren te hebben, die juist een gemakkelijker vertrek mogelijk zou moeten maken.

Het moet dus mogelijk zijn om vroeger te vertrekken. Hetzij in het huurcontract, met specifieke regels om de medehuur te reorganiseren als een persoon vertrekt, hetzij (en) in een document dat de rechten en plichten van de medehuurders onderling organiseert, namelijk in een medehuurpact.

Medehuurpact

Het vertrek van een medehuurder stelt allerlei problemen. Niet alleen de vervanging van de persoon zelf, maar ook de terugbetaling van de huurwaarborg, de eventuele schade die is aangebracht in private en gedeelde ruimtes, de verrekening van de onkosten... Over het algemeen is het niet aan te raden om het samenwonen te improviseren, zelfs als alles goed gaat, omdat het risico bestaat dat er achteraf grote geschillen ontstaan. *‘Over het algemeen zijn de regels binnen medehuur niet geformaliseerd. Die lacune is een bron van grote problemen (vervanging van een huurder, verdeling van de kosten, aanwijzing van een verzekeringsnemer, gemeenschappelijk gebruik van het internet... [...]) Het medehuurpact stelt de huurders in de gelegenheid om zich onderling te organiseren, maar ook om de juridische toepassing te eisen wanneer er conflicten zijn.’ (I. Plancqueel).*

N. Bernard is het daarmee eens: *‘Het zou goed zijn als de Brusselse wetgever de krachtlijnen uitzet van een ‘medehuurpact’. Dit document is volledig bindend en afdwingbaar ten opzichte van de huurders (maar niet*

“Het zou goed zijn als de Brusselse wetgever de krachtlijnen uitzet van een ‘medehuurpact’.”

de verhuurder) en regelt diverse zaken: de verdeelsleutel van de huur (gelijke delen? afhankelijk van de grootte van de kamer? enz.), de regeling van de huurwaarborg die de vertrekkende huurder heeft betaald (omdat slechts een deel kan worden terugbetaald, is een voorstel om een soort ‘pot’ aan te leggen binnen de medehuur), de terugbetaling van eventuele huurschade in het gedeelte van de vertrekkende huurder (via een tussentijdse plaatsbeschrijving – die uitsluitend voor het interne gebruik van de medehuurlers is – om te vermijden dat de nieuwkomer de verantwoordelijkheid krijgt voor de schade van zijn voorganger), de keuze van de vervanger, de uitsplitsing van de huurschade, de verdeling van de lasten, de brandverzekering kunnen allemaal worden behandeld in het pact (wie gaat het contract aan? wie betaalt de premie? hoe wordt de schuld verdeeld?), enz.’

Een medehuurpact is ook heel belangrijk als de huurovereenkomst niet is ondertekend door alle huurders, maar door slechts een van hen. Dan kan dit document de verbintenissen en plichten van alle medehuurlers vastleggen en de contractnemer beschermen. *‘Dit pact is van cruciaal belang als sommige huurders geen overeenkomst hebben gesloten met de verhuurder. In dat geval is het immers het enige juridische document dat hen aan de medehuur bindt en voorkomt dat ze ‘vrije elektronen’ worden.’* N. Bernard

Men moet er echter op letten dat dit medehuurpact niet de aanwijzingen voor samenwonen voedt, voor rekening van de mensen die een vervangingsinkomen krijgen.

‘Er bestaat een mogelijk ongewenst effect van dit medehuurpact dat we niettemin moeten onderstrepen. Ook al is het bestaan van zo’n pact in het kader van een uitkering hoegenaamd geen bewijs van samenwonen, toch kan het hiervoor wel een aanwijzing vormen, vooral als de verdeling van de kosten wijst op een echte ‘hoofdzakelijk gemeenschappelijke regeling van de huishoudelijke aangelegenheden’¹⁰ (het officiële criterium van samenwonen voor de sociale zekerheid en de werkloosheid – naast wonen onder hetzelfde dak, dat in dit geval moeilijk ontkend kan worden). Ook al wijst een ‘verdeling’ van de kosten niet per se op het ‘delen’ daarvan (en nog minder op een

gemeenschappelijk gebruik van de inkomsten), toch bestaat het risico. Daarom moeten de opstellers van het pact ervoor zorgen dat zij zo veel mogelijk preciseringen aanbrengen – om de sereniteit van het samenleven te garanderen – en tegelijk opletten dat ze dit niet zo formuleren dat men eruit kan afleiden dat de huurders een echte vorm van samenwonen hebben.’ N. Bernard

Tot slot willen wij twee punten benadrukken. Het eerste is dat zowel I. Plancqueel, als N. Bernard er voorstander van is om een wettelijke regeling uit te werken voor medehuur. Zij zijn van mening dat de Brusselse wetgever zich over dit onderwerp moet buigen en hiervoor een kader moet scheppen. Het medehuurpact moet een centrale plaats innemen binnen deze nieuwe regeling. Toch moet men bij het maken van de wetten verstandig te werk gaan om te vermijden dat een te strikte en te dwingende regeling wordt opgelegd, die de ontwikkeling van dit model zou kunnen schaden. Het eigenaarsyndicaat ziet het belang van zo’n regeling niet in.

Het tweede punt waar we bij stilstaan is dat alle auteurs in hun artikel spontaan een ander belangrijk knelpunt onderstrepen, dat heel wat problematischer is dan de afwezigheid van een geschikt juridisch kader. Dat is het statuut en het tarief van samenwonende, waardoor de inkomsten van mensen die leven van een vervangingsinkomen tot niets verschrompelen. Het perfecte bruggetje naar het tweede luik van ons dossier! ✖

8. G. BENOIT, ‘Droits et obligations des co-preneurs et des cohabitants’, in *Le bail : questions diverses*, CUP, Brussel, 1999, p.46.

9. Het gaat hier om een huurovereenkomst van lange duur. In een huurovereenkomst van korte duur voorziet de wet geen enkel recht (voor geen enkele partij) om automatisch een einde te maken aan de overeenkomst. Tenzij er een akkoord is tussen partijen, is het niet mogelijk om de huurovereenkomst te beëindigen voordat die verloopt en moeten de partijen de overeenkomst respecteren tot het einde van de termijn. En indien de huurovereenkomst een clause voor vervroegde verbreking bevat, geeft dit het recht aan één enkele medehuurder om de huur op te zeggen? Alles hangt af van de manier waarop de verbrekingsclause is geformuleerd. Zie B. Delcourt, ‘La colocation en pratique’, in: *La norme à l’épreuve de l’habitat alternatif*, la Charte, 2012, pp.25-26.

10. Art. 14, §1, 1° van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie.



WANNEER MEDEHUUR RIJMT MET SAMENWONEN

In de artikels die hierna volgen gaan we dieper in op het sociale statuut en de steun die wordt gegeven aan personen die leven in medehuur. We geven eerst het woord aan Denis Desbonnet van het Collectif Solidarité Contre l'Exclusion. Hij heeft een geëngageerde tekst geschreven en geeft sterke argumenten voor de individualisering van de sociale rechten en de opschorting van het statuut van samenwonende.

Nathalie Sterckx van de sectie OCMW van de Vereniging van Stad en Gemeenten van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest geeft ons meer uitleg over het sociale statuut en het interessante standpunt van haar vereniging hierover.

Tenslotte is er nog Daniel Mignolet van Habitat et Participation, die uitlegt wat de mogelijkheden zijn voor erkenning van solidair wonen (groepswonen met preciaire personen) via een label. Een kleine omweg via de stedenbouwkundige regels en de link met het sociaal statuut beëindigt dit hoofdstuk.

Het statuut van samenwonend, armoede en recht op wonen

Het statuut van samenwonenden valt onder twee stelsels van sociale bescherming in België: enerzijds de sociale zekerheid, waar het vooral speelt in de werkloosheidsverzekering, en anderzijds de maatschappelijke bijstand (of maatschappelijk welzijn tegenwoordig) die het OCMW verleent. In beide gevallen geeft dit statuut alleen recht op een verminderde uitkering – bijna met de helft. Soms, zoals bij het OCMW, kan het zelfs leiden tot de volledige schrapping van alle bijstand, indien het totaal van alle inkomens in het huishouden van de aanvrager een bepaald maximum bereikt.

DENIS DESBONNET

Journalist en animator, militant bij de vereniging
Défense des Allocataires Sociaux

Minder bekend is dat dit onrechtvaardige statuut op een bepaalde manier ook een 'huisvestingsval' vormt, naar analogie met de werkloosheidsval¹. Namelijk een bijkomende en vaak onoverkomelijke hindernis naar een degelijke woning... Of zelfs naar een woning zonder meer!

Laten we eerst kijken naar de redenen die worden genoemd om dit statuut – en de schandalig lage uitkering – van *samenwonende* op te leggen. De 'rechtvaardiging' daarvan is bijzonder twijfelachtig. Het uitgangspunt is dat samenwonen de huisvestingskosten (huur, maar ook verwarming, elektriciteit, telefoon en internet) dermate vermindert of zelfs verdeelt, dat dit voldoende reden is om te schaven aan de vervangingsinkomens. Dat getuigt van een al even krenterige als foutieve apothekersmentaliteit.

Want uiteraard wonen die medehuurders niet samen 'thuis' op elk moment van de dag en de nacht. Noch op hetzelfde ritme: ze staan niet op en ze gaan niet slapen op een fluitsignaal, net zomin als ze gezamenlijk de 'tap-toe blazen', waarbij ze tegelijkertijd de verwarming, het licht en de tv of computer uitzetten, zoals bij een avondklok in een kazerne... Bovendien, zelfs al is het zo dat het wonen onder hetzelfde dak effectief leidt tot een schaalvoordeel (dat is immers vaak de reden en het doel van deze vorm van samenwonen), dan niet in dit soort verhoudingen of 'schijven'!

Wetgeving een beschaafd land onwaardig

Maar dat is nog niet de belangrijkste reden van onze tegenwerpingen tegen dit statuut en dit tarief van samenwonende. Want laten we eerlijk zijn: steeds meer burgers kampen met gedwongen besparingen en worden daardoor gedwongen om te kiezen voor samenwonen. Als gevolg van de plotse stijging van de huur en de explosie van de energieprijzen en omgekeerd, de steeds minder toereikende lonen of vervangingsinkomens. Deze medehuur komt dus niet voort uit een liefdes- of gezinskeuze, noch uit een zoektocht naar een alternatieve vorm van samenleven, maar uit pure noodzaak.

Toch is het precies deze wanhopige poging om de eindjes aan elkaar te knopen door te karige inkomens bij elkaar op te tellen en zware kosten te delen, die wordt 'gesanc-tioneerd' door deze meedogenloze regering.

Met andere woorden, het beetje dat arme mensen aan de ene kant bij elkaar kunnen scharrelen, door dat minuscule schaalvoordeel en door te beknibbelen, dat wordt hen aan de andere kant aangewreven als een 'voordeel', onterecht bovendien! En dus worden ze gekort op hun uitkering, vanuit een verwerpelijke en kleingeestige vrekigheid.

De 'keuze' van iedereen voor zich...

Maar laten we terugkeren naar ons onderwerp en naar de impact van dit statuut op de toegang tot en het recht

op wonen van samenwonende mannen en vrouwen (ruim 80 procent van de samenwoners). *Want dit statuut leidt bovendien tot een bijzonder perverse 'huisvestingsval'*. De enorme inkomensvermindering waar deze categorisering automatisch toe leidt, laat de mensen die hier letterlijk de kosten voor moeten betalen, alleen onmogelijke en vaak hartverscheurende 'keuzes'.

Ze staan namelijk voor een zeldzaam wreed 'alternatief': hun partner het huis uitzetten om recht te hebben op het financieel 'voordeliger' statuut van alleenstaande werkloze. Of ze kunnen die ondraaglijke en extreme maatregel weigeren, maar dan komen ze terecht in dit miserebele statuut van medehuurder.

Gedwongen familiale solidariteit...

En samenwonen tegen je zin

Als toppunt van cynisme sturen veel OCMW's, op paradoxale en symmetrische wijze, de – jonge en ook minder jonge – aanvragers terug naar hun familie om zich te ontdoen van de opdracht die zij wettelijk toegewezen hebben gekregen, op basis van het principe van de *onderhoudsplicht*².

Omgekeerd zijn het soms de ouders die willen ontsnappen aan dit samenwonend statuut en de desastreuze gevolgen daarvan en die zware druk uitoefenen op hun kinderen, die hun tienertijd nog maar net ontgroeid zijn, maar al werken of een of andere vorm van vervangingsinkomen hebben, om het ouderlijk nest te verlaten. Dat effect is niet alleen onaanvaardbaar op moreel en maatschappelijk vlak, maar ook absurd vanuit economisch en sociaal oogpunt.

Want dit levert helemaal geen 'besparing' op voor de maatschappij, aangezien het meest voorkomende resultaat van deze verfoeilijke logica is dat de 'buitengezette' jongeren vervolgens afhankelijk worden van overheidssteun. Zodat over het geheel genomen de globale en collectieve kosten juist zwaarder uitdraaien...³ En, om terug te keren naar ons onderwerp, een extra woning nodig is voor deze nieuwkomer op de huurmarkt, die toch al verzadigd is.

De zogenaamde fraude

Een andere vicieuze cirkel tot slot, is de kwestie van de massale 'fraude' met de domiciliëringen om de toepassing van dit statuut en de verminderde uitkering te vermijden, een fenomeen dat we zien bij zowel de werkloosheidsverzekering als de steun van het OCMW. De problematiek is de afgelopen tijd weer op tafel gekomen en heeft

een hevig debat in de media veroorzaakt, nadat staatssecretaris Bart Tommelein van Open Vld de onaangekondigde huisbezoeken door de RVA bij 'verdachte' werklozen opnieuw had geïntroduceerd, terwijl deze praktijk na een lange strijd in 2000 eindelijk verboden was.

In dat opzicht moeten we nog iets 'bekennen'. Laten we er geen doekjes om winden: inderdaad, de kafkaïaanse toestand die we beschreven hebben, zet uiteraard steeds meer werklozen en uitkeringstrekkers ertoe aan om het risico te nemen om te verbergen dat zij samenwonen en op een 'frauduleuze' manier het statuut van alleenstaande aan te nemen. Soms huren ze tegelijkertijd een 'gemeubileerde' kamer met bij elkaar geraapte spullen om te veinzen dat ze daar wonen... of soms brengen ze gewoon hun naam aan bij de bel. Die handel is koren op de molen van uitbuiters van menselijk leed en levert nog meer armoede op voor de mensen die uit pure wanhoop hun toevlucht nemen tot deze list.

Deze uitweg wordt ten onrechte gelabeld als 'misbruik' en 'sociale fraude'⁴. Terwijl het gaat om een begrijpelijke praktijk, die in sommige gevallen zelfs legitiem is, als enige redmiddel om een degelijk of op zijn minst 'leefbaar' inkomen te behouden.

Dit soort bedrog is dus het gevolg van de 'duw in de criminaliteit' die deze absurde en hardvochtige wetgeving geeft, maar stelt de plegers ervan bloot aan ontdekking, nu de controles almaar worden opgevoerd en er zelfs 'goede burgers' zijn die hen verklikken. Dat betekent een sanctie of zelfs een definitieve uitzetting uit de werkloosheid of de steun van de OCMW, met alle dramatische gevolgen die men zich kan voorstellen van dien. Zelfs de mensen die door de mazen van het net glippen worden gedwongen tot een ontmoedigend 'illegaal' bestaan, waarbij ze leven in de constante vrees voor de kloppacht waarvan zij het opgejaagd wild zijn. ✕

(Dit artikel is een herwerkte versie van het artikel dat als bijdrage is opgenomen in het dossier 'Loyer ou manger' in nummer 67 van Bruxelles En Mouvement van Inter-Environnement Bruxelles).

1. Die zeer onterechte dooddoener van de zogenaamde werkloosheidsval is bijzonder discutabel op wetenschappelijk vlak, maar dat is weer een ander verhaal... dat ons te ver zou doen afwijken van het hier besproken onderwerp.

2. We hebben naar hen verwezen als 'Tanguy van de armen', verplicht om een beroep te doen op hun zestig- of zeventigjarige 'oudjes' of zelfs weer thuis in te trekken, in een armzalige en gedwongen vorm van samenwonen, die vaak de bron is van zware spanningen binnen de familie.

3. Zie: 'C'est inhumain comme politique!', *Ensemble !* n° 67, online te lezen op www.ensemble.be

4. Lees over dit thema en deze verwerpelijke terminologie van 'sociale fraude' het artikel 'La chasse aux pauvres redouble d'intensité', *Ensemble !*, nr. 79

‘Staat van behoeftigheid’ en werkloosheidsverzekering: een glibberig pad!

Een ander grondig probleem met het statuut van samenwonende is de grote verwarring die hierdoor ontstaan is tussen de twee luiken van de sociale bescherming, via de ontoelaatbare uitbreiding naar het stelsel van de sociale zekerheid en meer in het bijzonder de werkloosheidsverzekering.

Verwarring in statuten...

De toepassing van dit statuut op het vlak van maatschappelijke bijstand is ‘theoretisch’ nog te begrijpen, want in de basis biedt dit stelsel een vangnet en in zekere zin humanitaire steun, die voorbehouden is aan de ‘behoefte’ en ‘armlastigen’, om de welluidende termen te gebruiken die nog niet zo heel lang geleden van kracht waren. En die je dus zou kunnen weigeren, of op zijn minst verminderen, voor iemand die zijn leven, of minstens zijn dak, deelt met iemand anders, of die onderdak of zelfs ‘onderhoud’ krijgt van een familielid.

Met andere woorden, binnen dit ultieme en ‘aanvullende’ vangnet van de sociale zekerheid is het op een bepaalde manier logisch om alleen ‘openbare onderstand’ (zoals het werd genoemd tot de hervorming van 1976) te verlenen op basis van de reële staat van behoeftigheid van de begunstigde. En die te verifiëren via een voorafgaand onderzoek naar het totaal van zijn of haar eigen en gedeelde inkomsten, zowel rechtstreeks (financiële steun) als onrechtstreeks (materiële steun).

In de praktijk zijn veel sociale actoren het niet eens met de toepassing van deze aanpak in de sector van de maatschappelijke bijstand, aangezien die te vaak aanleiding geeft tot allerlei excessen van de OCMW's, die daar steeds meer een even muggenziftigere als arbitraire invulling aan geven. Maar deze aanpak lijkt toch op zijn minst een kwestie van ‘gezond verstand’ te zijn.

in stelsels,

Maar dat is helemaal anders voor de schandalige uitwas die deze redering uitbreidt naar het werkloosheidsstelsel. Dat is, zoals alle sectoren van de sociale zekerheid, en dat kunnen we niet genoeg herhalen, een vorm van verzekering, die een vervangingsinkomen toekent om het risico op het verlies – of de afwezigheid – van werk

te dekken voor werknemers, in ruil voor de bijdragen die zij daarvoor storten. Niet individueel, maar door alle mensen die actief zijn op de beroepsmarkt, via een principe van gedeelde verantwoordelijkheid en volgens de logica van ‘voordien verkregen rechten’¹.

Dus de inmenging in het recht op een werkloosheidsuitkering en het bedrag daarvan van begrippen als ‘gezinsamenstelling’, ‘familiale situatie’² of nog erger ‘noodtoestand’ is een absoluut ontoelaatbare verschuiving. Dat is de fundamentele reden waarom de vakbonden zich daar hevig tegen hebben verzet in 1980, toen het statuut van samenwonende werd opgenomen in het reglement van de RVA en waarom zij nog steeds de afschaffing daarvan eisen. Daarbij worden ze gesteund door de vrouwenbewegingen, die een meer algemene ‘individualisering van de rechten’ (zie kader) eisen.

en in... geslachten!

Want, dit terzijde, deze samenwonenden zijn voor het allergrootste merendeel vrouwen. Om de nogal voor de hand liggende reden van de discriminatie van vrouwen op de arbeidsmarkt, zeker in een periode van crisis en massale werkloosheid. Maar ook als gevolg daarvan, vanwege hun ‘opoffering’, die meer verspreid is onder vrouwen dan mannen, zodra een van de twee zijn baan ‘moet’ opgeven. ✕

1. Belangrijke precisering, die een vermeende Belgische ‘anomalie’ en ‘uitzondering’ verklaart: het vroegere systeem van de ‘wachtuitkeringen’, waardoor jongeren die hun studie hadden afgerond toch recht hebben op een werkloosheidsvergoeding (echter beperkt en onderworpen aan heel wat meer voorwaarden... en uitsluitingen), hoewel zij per definitie nog niet hebben bijgedragen als werknemer. Een zeer relatieve ‘vrijgevigheid’, die totaal gerechtvaardigd is, als een inspanning die wordt geleverd door de maatschappij en meer in het bijzonder door alle werknemers, voor de nieuwe generaties, die het slachtoffer zijn van de crisis en een gebrek aan beschikbare banen. Zodat de jongeren die daar tijdelijk onder te lijden hebben, er toch in slagen om een gepaste baan te vinden, die aansluit op hun kwalificaties.

2. Om volledig en eerlijk te zijn, is enige nuance aangewezen: de gezinsamenstelling is vanaf het begin een criterium geweest bij de vaststelling van het bedrag van de werkloosheidsuitkering, waarbij de categorie ‘gezinshoofd’, zoals dat toen heette, altijd recht gaf op een verhoogd tarief. Maar dat was de prijs die men moest betalen om ervoor te zorgen dat de toegang van vrouwen tot de werkloosheidsverzekering zo veel mogelijk werd verhinderd. Die was dan ook strikt beperkt en gereguleerd, waardoor de vrouwen voor hun inkomen afhankelijk waren van het gezinshoofd, dat in wezen en per definitie... mannelijk was.





Voor een individualisering van de rechten! Of hoe de sociale zekerheid hervormen zonder perverse effecten

Meer fundamenteel past ons pleidooi voor de opheffing van het statuut van samenwonende in een strijd voor de individualisering van rechten. Die stelling wordt gedeeld door onze bondgenoten en kameraden van onder meer Vie Féminine en nog veel andere vrouwenverenigingen waarmee wij eveneens samenwerken, evenals een deel van de netwerken voor armoedebestrijding.

Daarbij erkennen we dat dit een redelijk complexe hervorming is, die rekening zal moeten houden, toch minstens gedurende een bepaalde tijd, met de 'ongewenste effecten' die eruit kunnen voortvloeien voor sommige categorieën, vooral vrouwen: 'weduwepensioenen', statuut van 'helper' in de landbouw en bij zelfstandigen (erfenis van het traditionele familiemodel met de 'mannelijke dominantie', dat na de Tweede Wereldoorlog zo veel sociale wetgeving heeft geïnspireerd). We moeten er dus op letten dat deze minderbedeelde groepen niet nog meer verarmen, door hen op paradoxale wijze de zeldzame rechten te onttrekken die zij ontleenden uit de toepassing van deze 'afgeleide rechten'.

We verdedigen dus geen lineaire toepassing, zonder effectenonderzoek naar de mogelijke negatieve gevolgen voor deze categorieën. En dan hebben we het nog niet over het gedroomde excuus dat dit zou bieden voor besparingsmaatregelen, die zich niet zo willen noemen, uit naam van grote 'progressieve' en 'emancipatorische' principes. Zoals we ook hebben gezien bij andere hervormingen, zoals de opheffing van het verbod op nachtwerk voor vrouwen of de achteruitgang (we kunnen het niet beter zeggen) van de pensioensleeftijd voor vrouwen tot 65 jaar (binnenkort 67), net zoals voor de mannen. Mooi feminisme, dat de last die op 'de helft van de wereld' drukt nog verzwakt!

Ook al zijn we het eens met het ABVV, dat op de tegenwerpingen en bezorgdheden die hierover werden geformuleerd tijdens de rondetafels van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, zeer beslist antwoordde dat de fundamentele oplossing voor deze mogelijke nevenschade precies is dat de economische autonomie van vrouwen zo veel mogelijk aangemoedigd wordt. En vooral in de milieus waar zij 'traditioneel' nog sterk afhankelijk zijn van hun man. Desnoods door eveneens overgangsmatregelen en tijdelijke stelsels in te voeren voor de vrouwen die nog vastzitten in deze 'voorouderlijke' statuten. Maar zonder daarbij af te wijken van de resolute oriëntatie naar deze noodzakelijke en onvervreemdbare individualisering. ✕



Zijn ze echt ‘onbetaalbaar’, die armen?

Over de kosten van de opheffing van het statuut van samenwonende in de werkloosheidsverzekering en de sociale steun (maar op een nogal verschillende manier, wat de toepassingscriteria en gerekende bedragen betreft) heeft het Rekenhof een uitspraak gedaan. Dat was na de indiening van het wetsvoorstel, om de strijd van het CSCE over te nemen, door Zoé Genot, (toenmalig) federaal parlementslid voor Ecolo in 2008-2009, en daarna nog eens in 2010, altijd zonder resultaat, zodat dit wetsontwerp dode letter bleef door een gebrek aan een meerderheid die het wilde aannemen.

Het wetsontwerp combineert twee aspecten: enerzijds het optrekken van alle sociale uitkeringen tot boven de armoededrempel en anderzijds de opheffing van een van de belangrijkste oorzaken voor de ontoereikendheid van de vervangingsinkomens... namelijk, dat is intussen duidelijk, het statuut van samenwonende. Een geleidelijk ‘inhaalmanoeuvre’, verspreid over een tiental jaar.

Het Rekenhof kon echter slechts een idee geven van dat bedrag, dat afhankelijk van de ingecalculeerde parameters schommelt tussen 5 en 8 miljard euro. Daarbij wordt rekening gehouden met de ‘terugverdieneffecten’, als gevolg van een grotere consumptie, waarvan de stijging procentueel altijd hoger is bij de armste bevolkingslagen, die niet kunnen sparen of laat staan hun geld investeren. Dat bedrag moet in evenwicht worden gebracht met de 20 miljard fiscale fraude die de staatskas ontloopt, volgens de meest (of beter gezegd, minst) genereuze schattingen.

Daarnaast kunnen we bij deze optelsom nog het beroemde niet-gebruik (non take-up, in het Engels) van sociale rechten voegen. Dat is een reëel probleem, waaraan het Steunpunt tot bestrijding van armoede van het Gelijkekansencentrum op dit moment aandacht besteedt binnen zijn onderzoek naar de achteruitgang van de sociale bescherming in België. Namelijk, al die ontelbare (en niet getelde) ‘rechthebbenden’ op een uitkering of een sociaal voordeel, die ze ‘terwijl ze die goed zouden kunnen gebruiken’ in de realiteit niet ontvangen. Omdat ze hun rechten niet kennen, of omdat ze er geen gebruik van maken omdat ze bang zijn voor de administratieve gevolgen (allerlei controles, ontmoedigende formaliteiten), de overtuiging dat ze niet toegelaten zullen worden, of uit een gebrek aan ‘weerbaarheid’, als

gevolg van hun uitzichtloze situatie, in beslag genomen als ze zijn door de dagelijkse overlevingsstrijd.

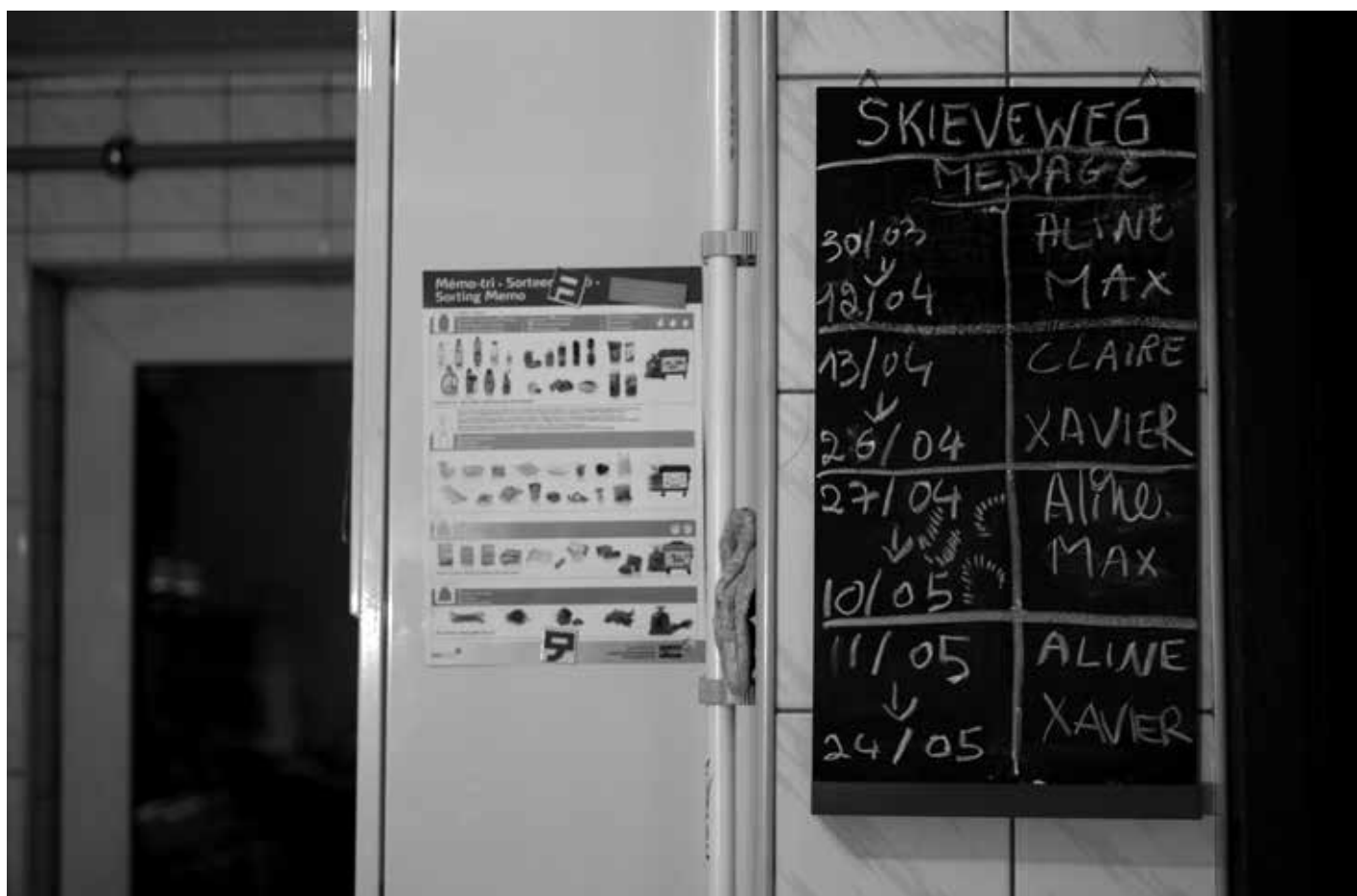
Met andere woorden, die vruchtbare ‘besparing’, om het cynisch te zeggen, die de staat realiseert op de rug van de armste en kwetsbaarste mensen, daarover heeft men het nooit. En je zou kunnen verwachten dat die heel wat hoger ligt dan die beroemde, echte of veronderstelde ‘misbruiken’, waarop het dominante discours op het vlak van maatschappelijke bijstand zich uitsluitend focust.

Zelfs De Block en De Coninck, in hun verantwoordelijkheid voor respectievelijk Sociale Zaken en Werk, erkennen dat die ‘sociale fraude’ statistisch en financieel gezien verwaarloosbaar is. Maar nog steeds vonden ze dat die onverbiddelijk moet worden opgespoord, want: ‘In een periode van besparing is elke euro die onterecht wordt uitgekeerd een euro die wordt onthouden aan wie het echt nodig heeft’ en ‘Hoe klein die ook is, de sociale fraude ondermijnt de sociale zekerheid, want ze ondergraaft haar krediet en dus haar steun bij de bevolking’. Twee maten, twee gewichten, zei u?

Laten we realistisch zijn... en ‘het onmogelijke’ vragen. Wanneer we willen nagaan of zo’n individualisering van rechten budgettair ‘realistisch’ is, wat is dan een ‘redelijke’ of ‘haalbare’ maatregel of hervorming vanuit die invalshoek?

Alles hangt af van het standpunt, of eerder de standpunten, de basisveronderstelling waar men van uitgaat. ‘Als alles bij het oude blijft’, zoals de bekende ‘absurde’ uitdrukking zegt? ‘Met gesloten beurzen’? Vertrekkend vanuit het huidige budget van de staat, met name van de Sociale Zekerheid, zonder daar vragen bij te stellen? En met aanvaarding van de huidige verdeling tussen de diverse ministeriële departementen en ‘posten’, zoals die vandaag bestaat? Dat wil zeggen, zonder stil te staan bij bijvoorbeeld de militaire begroting (en met name de aankoop van de F35 die nu op tafel ligt)? En zonder te protesteren tegen de notionele interessen en de andere belastingscadeautjes aan bedrijven?

Het is duidelijk: de vraag of een maatregel al dan niet financieel haalbaar is, is vooral een politieke vraag, een keuze van de maatschappij en geen technische kwestie. ✕



Wanneer medehuur rijmt met samenwonen /

Het begrip 'samenwonen' op het vlak van OCMW

Dit artikel werpt een blik op de huidige invulling van het begrip van samenwonen bij het OCMW en op de verwachte gevolgen hiervan in de toekomst.

NATHALIE STERCKX

Adviseur van de sectie OCMW van de VSGB

Drie categorieën begunstigden

De wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie (hierna de RMI-wet genoemd) bepaalt drie categorieën begunstigden, waarvoor het bedrag van het leefloon verschilt:¹

- categorie 'samenwonende': 544,91 euro/maand op 1 september 2013;
- categorie 'alleenstaande': 817,36 euro per maand op 1 september 2013;
- categorie 'persoon met gezinslast': 1.089,82 euro/maand op 1 september 2013.

Het toegekende bedrag hangt dus af van de categorie.

Een persoon valt onder de categorie 'persoon met gezinslast', zodra twee voorwaarden vervuld zijn:

- een gezin ten laste (behalve kinderen, kan ook de echtgenoot en de levenspartner ten laste zijn)²
- en de aanwezigheid van minstens een ongehuwde minderjarige³.

Zo kan een koppel zonder kinderen dus nooit onder de categorie 'persoon met gezinslast' vallen. Een alleenstaande moeder met een kind van acht jaar daarentegen wel.

Als de betrokkene niet behoort tot de categorie 'met gezinslast', moet er nog nagegaan worden tot welke

categorie hij of zij dan wel behoort: 'samenwonend' of 'alleenstaand'. In deze gevallen wordt de definitie van samenwonen toegepast.

In de eerste plaats moet de categorie waartoe de betrokkene hoort worden bepaald. De berekening van de bestaansmiddelen speelt pas in een tweede fase mee. Als er is vastgesteld dat de betrokkene tot de categorie 'samenwonende' behoort, kunnen bepaalde bestaansmiddelen van de personen met wie hij samenwoont immers al dan niet in aanmerking worden genomen⁴.

Deze drie categorieën van begunstigden zijn bepaald door de RMI-wet en zijn dus van toepassing op het leefloon. Wanneer echter een periodieke financiële steun wordt toegekend in het kader van de maatschappelijke bijstand, is die doorgaans equivalent aan de bedragen van het leefloon en dus aan de categorieën vastgelegd bij de RMI-wet. Daarom spreken wij over sociale bijstand equivalent aan het leefloon. De redeneringen in dit artikel gelden dus zowel voor het recht op maatschappelijke integratie als het recht op maatschappelijke dienstverlening wanneer deze uiteenvallen in een leefloon of in periodieke financiële steun.

Definitie van samenwonen op het vlak van OCMW

De RMI-wet preciseert: *'Onder samenwoning wordt verstaan het feit dat mensen onder hetzelfde dak wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen'*⁵.

Uit deze definitie blijkt dat twee criteria vervuld moeten zijn om te bepalen of mensen samenwonen in de zin van de RMI-wet:

- sociologisch criterium: onder hetzelfde dak wonen;
- economisch criterium: huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen.

Het eerste criterium volstaat dus niet om het samenwonen te bepalen.

→

STANDPUNT VAN NICOLAS BERNARD

Wat betreft het criterium 'leven onder hetzelfde dak' volstaat het niet om ruimtes te delen zoals bijvoorbeeld keuken, woonplaats of sanitair om te besluiten dat het om samenwonen gaat. De ruimte die wordt gedeeld moet van groter belang zijn zoals bijvoorbeeld de slaapkamer. Bovendien moet er vrije toegang zijn tot de gedeelde ruimtes. Zelfs het feit dat iemand een liefdes- of seksuele relatie onderhoudt met een medehuurder is niet bepalend, net zoals de domiciliëring op hetzelfde adres. En last but not least moet het leven in gemeenschap ook een zekere duur kennen.

Wat betreft het criterium 'huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen' heeft de rechtspraak al een reeks voorwaarden opgeworpen. Samenwonen veronderstelt meer dan samen de huur betalen bijvoorbeeld. Het moet aangetoond worden dat samenwonen een echte kostenbesparing oplevert. Zij moeten daarom een 'gezamenlijke aankoopbron' vormen die belangrijke uitgaven (voeding, gezondheid, kleding,...) betaalt. Personen die over weinig financiële middelen beschikken (vluchtelingen, thuislozen,...) kunnen daarom niet beschouwd worden als samenwonenden. Samenwonenden zijn ook verondersteld om samen te eten, huishoudelijke taken te verrichten...

1. Art. 14, §1 van de wet van 26.5.2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, B.S. 31.7.2002.

2. Onder gezin ten laste verstaat de RMI-wet de echtgeno(o)t(e), de levenspartner, het ongehuwd minderjarig kind of meerdere kinderen onder wie minstens één ongehuwd minderjarig kind (art. 14, § 1, 3° RMI-wet). De levenspartner is de persoon met wie de aanvrager een feitelijk gezin vormt (art. 14, § 1, 3° RMI-wet). Twee personen die als koppel samenleven, vormen een feitelijk gezin (art. 34, § 1 van het KB van 11.7.2002 houdende het algemeen reglement betreffende het recht op maatschappelijke integratie, B.S. 31.7.2002, hierna het KB RMI genoemd). Vroeger verwees de definitie van feitelijk gezin naar het geslacht van de personen (= een man en een vrouw die samenleven alsof ze gehuwd zijn).

3. Art. 14, §1, 3° RMI-wet.

4. Art. 34 KB RMI.

5. Art. 14, §1, 1° RMI-wet.

Daarnaast heeft de aard van de betrekkingen tussen de personen weinig belang (neven, vrienden of zelfs medehuurders kunnen ook samenwonen op het vlak van het OCMW). Wat belang heeft, is na te gaan of de bestaansmiddelen samengebracht worden, of de huishoudelijke kwesties samen geregeld worden en of er financieel voordeel gehaald wordt uit het feit dat men onder hetzelfde dak woont.

Samenwonen inzake OCMW neemt dus afstand van het 'sentimentele' delen van een dak en spitst zich toe op een economisch-financiële betekenis van de term.

Nagaan of het om samenwonen gaat, houdt een analyse van concrete feiten in. Vermoedens alleen volstaan niet. Het feit dat personen op hetzelfde adres in de bevolkingsregisters ingeschreven zijn, is bijvoorbeeld geen doorslaggevend sociologisch criterium⁶. Het is een reeks aanwijzingen, die vastgesteld werden bij het sociaal onderzoek van het OCMW, die tot deze conclusie moet leiden. De plaats die gegeven wordt aan de beoordeling – en aan de moeilijkheden van de interpretatie – is dus groot.

Focus op enkele specifieke gevallen

A. Studenten op kamers

De handleiding van de FOD Maatschappelijke Integratie over de RMI-wet van 13.10.2014⁷ bepaalt het volgende:

→ 'Indien de jongere tijdens de weekends en verloven naar het ouderlijke huis gaat, is de gewoonlijke verblijfplaats nog in het ouderlijke huis: hij kan in deze situatie aanspraak maken op een leefloon categorie 1 – samenwonend met de bewoners van het ouderlijke huis.

→ Indien de jongere ook tijdens de weekends en verloven op kot blijft, is de gewoonlijke verblijfplaats van de jongere het kot. Op basis van het sociaal onderzoek in verband met de leefsituatie op kot moet de categorie leefloon voor de jongere vastgesteld worden.'

B. Mensen in een instelling (psychiatrisch ziekenhuis, opvangtehuis, enz.)

De handleiding van de FOD Maatschappelijke Integratie over de RMI-wet van 13.10.2014 bepaalt het volgende: 'In deze situatie is geen specifieke categorie voorzien. In vele gevallen wordt evenwel categorie 2 [alleenstaand] toegekend omdat de betrokkene niet kan beschouwd





Nagaan of het om samenwonen gaat, houdt een analyse van concrete feiten in. Vermoedens alleen volstaan niet.

worden als een samenwonende persoon wegens het feit dat hij geen gemeenschappelijk huishouden voert met de medebewoners (tijdelijk, niet vrijwillig karakter van de opname).'

In deze levenssituaties hebben zich twee tendensen ontwikkeld in de rechtspraak:

– Een zekere rechtspraak heeft een 'intentioneel' element ontwikkeld bij het feit dat men samenleeft met een of meerdere personen onder hetzelfde dak, door een onderscheid te maken tussen de vrije keuze voor een leven in gemeenschap en de verplichting daartoe. Doorgaans en in dat laatste geval, zal het tarief van alleenstaande de voorkeur krijgen⁸. Bijvoorbeeld: een opvangtehuis voor mensen in moeilijkheden is geen leefgemeenschap die vergelijkbaar is met bijvoorbeeld een religieuze gemeenschap, omdat de personen die er verblijven geen enkele levenskeuze uitdrukken, geen enkele aansluiting bij een groep, geen enkele keuze voor een gestructureerde en georganiseerde gemeenschap. Het gebruik van dezelfde keuken of sanitaire voorzieningen betekent niet dat de betrokkenen samenwonen, aangezien die situatie toe te schrijven is aan de structuur van het pand en de toevallige omstandigheden⁹.

– Een andere rechtspraak verwerpt dit 'intentionele' element, dat als subjectief beschouwd wordt, en verwijst naar de zuiver economisch-financiële definitie van de RMI-wet, die als objectief beschouwd wordt. Zo kan het toch gaan om samenwonen in dergelijke levenssituaties. Bijvoorbeeld: iemand die in een opvangcentrum een behandeling ondergaat (psychosociale revalidatie), werd beschouwd als samenwonende omdat er in het centrum samengeleefd wordt op een manier waarbij de meeste huishoudelijke aangelegenheden gemeenschappelijk geregeld worden (therapeutische gemeenschap; dagelijkse activiteiten: koken, boodschappen doen, schoonmaak; levensruimten: gemeenschappelijke kamers, badkamer, keuken; persoonlijk aandeel)¹⁰.

Verandering van perspectief?

De maatschappelijke evoluties in de manier van leven, sociale contacten en woonvormen volgen elkaar snel op. Kan de huidige situatie een antwoord bieden op deze uitdagingen?

In hun federale memorandum van 2014¹¹, stellen de OCMW's van het land het volgende: 'Er moet een einde worden gemaakt aan de verschillende mechanismen die samenwoning bestraffen zodat mensen die leven van vervangingsinkomens niet aangespoord worden om een hoger inkomen te verwerven door zich fictief als alleenstaande te gedragen via bv. fictieve huisvesting op postbusadressen. De leeflooncategorieën moeten grondig worden herzien zodat ze meer aangepast zijn aan de samenstelling van de huishoudens en samenwoning aanmoedigen.

Het federale regeerakkoord van oktober 2014 stelt: 'Er zal onderzocht worden of de regelgeving van het leefloon nog aangepast is aan actuele samenlevingsvormen en/of zorgvormen.'

Zo heeft de FOD Maatschappelijke Integratie onlangs een projectoproep gelanceerd voor een studie naar de situaties en/of levenswijzen die de OCMW's tegenkomen en die niet direct onder de huidige categorieën van begunstigten vallen. De volgende situaties worden hierbij genoemd als voorbeeld: gescheiden en/of wedersamengestelde gezinnen, co-ouderschap, kangeroewoningen, studentenkot, mensen in een instelling, solidaire woningen,...

Op basis van deze studie zouden wetswijzigingen voorgesteld moeten worden en zou misschien eindelijk een grotere rechtvaardigheid worden bereikt. ✕

6. Cass. (3e K.), 10.5.1993, Rev. dr. soc., 1993, p. 258, Inforum n°59755.

7. Raadpleegbaar op http://www.mi-is.be/sites/default/files/doc/version_consolidee_n12_dis.pdf

8. Of het tarief 'met gezinslast' als de betrokkene in een instelling verblijft met een minderjarig kind ten laste.

9. Arbrb. Doornik (3e K.), 6.4.2000, RG 67.361.

10. Arbrb. Brussel (12e K.), 23.7.2009, RG 16840/08.

11. Raadpleegbaar op http://www.avcb-vsgb.be/nl/Publications/documents.html?doc_id=428&vID=58

Sociaal statuut en solidair wonen: **het blijft een moeilijke oefening!**

In deze tekst vindt u de contouren van een eventueel label voor solidair wonen en de effecten ervan op het sociaal statuut van de personen die er wonen.

DANIEL MIGNOLET
Opdrachthouder bij Habitat et Participation

Maatschappelijke kwetsbaarheid en woonproblemen gaan hand in hand

In zijn jaarverslag publiceert het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel een tabel¹ die het verband legt tussen huisvestingskosten en leefloon. Zo moet een leefloner in Brussel met een tarief voor alleenstaanden 54,3 procent van zijn uitkering besteden aan huisvesting. Voor mensen met een inkomensgarantie voor ouderen (IGO) met verhoogd tarief voor alleenstaanden is de situatie iets beter, terwijl gezinnen met een werkloosheidsuitkering... Er zijn zo veel verschillende statuten, dat het uitermate moeilijk is om een gelijklopende evaluatie te maken. Bovendien zijn die inkomens ook afhankelijk van de duur van de inactiviteit, de gezinssamenstelling...

Ongeacht het statuut van deze gezinnen blijft de toegang tot een degelijke woning die is aangepast aan de familiale demografie een groot probleem, waarop de publieke huisvesting op dit moment helaas slechts een gedeeltelijk antwoord heeft. Zoals Nicolas Bernard² schrijft: *‘Huisvestingsproblemen versterken de armoede; ze accentueren niet alleen de bestaande materiële problemen van bewoners, maar roepen die eveneens in het leven.’*

Initiatieven van overheid, privésector, middenveld en zelfs synergie tussen actoren

Deze situatie en de urgentie op het terrein dwingen de betrokken personen om te komen met andere oplossingen en zelfs andere woonvormen. Zo zijn permanente wooncampings een realiteit in het hele land: gezinnen vinden daar een omgeving op hun maat, met weinig kosten en een beperkte, maar autonome ruimte.

Andere mensen verenigen zich in een groeps- of gemeenschapswoning (zie definitie hierna) of organiseren zich als eenvoudige medehuurders van een gedeelde ruimte, die een gekochte, gehuurde of gekraakte woning kan zijn. Deze formule kent een toenemend succes bij zowel jonge gezinnen als alleenstaanden, die hier een plaats vinden waar ze contacten en een veilige omgeving vinden. Het is een nieuwe vorm van samenleven en in sommige gevallen van schaalvoordeel. Er zijn ook projecten voor solidair wonen (groepswoningen met maatschappelijk kwetsbare personen), die een samenwerking vormen tussen de toekomstige bewoners, het middenveld en soms de publieke huisvesting.

Maar hier ontstaat een groot probleem: het sociale statuut van de betrokken personen. Want wanneer iemand een vervangingsinkomen, werkloosheidsuitkering of leefloon heeft en wanneer de bevoegde overheidsinstantie deze persoon ziet als medebewoner, dan wordt het bedrag van de uitkering automatisch naar beneden bijgesteld. Zo wordt het schaalvoordeel van een groeps- of gemeenschapswoning tenietgedaan door de opvatting over samenwonen en wordt solidariteit beboet. Na het observeren van en luisteren naar de mensen op het terrein, constateren we dat ze in hun projecten voor solidair wonen te maken krijgen met, in hun eigen woorden: *‘een administratieve warboel aangaande de statuten van mensen in deze situatie’*. We citeren: *‘Of u als alleenstaand of samenwonend wordt beschouwd, hangt af van de verklaring van de wijkgagent, de criteria van de sociaal assistent van het OCMW of de medewerker van de RVA, de database van de RVP’*

Dit label zou de objectieve solidariteit tussen bewoners erkennen en ervoor zorgen dat mensen hun statuut van alleenstaande kunnen behouden als ze verblijven in een erkende solidaire woonvorm.

en zelfs de arbeidsrechter, waarbij deze criteria niet noodzakelijk gelijklopend zijn, maar integendeel variabel in de tijd. Onze eis is duidelijk: wanneer wordt dit systeem afgeschaft?'

Geconfronteerd met de weigering van de federale regering om het statuut van mensen aan te passen, omdat dit tot bijkomende kosten en potentieel ongewenste effecten zou kunnen leiden, bestelde het Grootstedenbeleid in 2012 een studie bij ons naar de mogelijkheid om solidaire woonvormen te labelen. Dit label zou de objectieve solidariteit tussen bewoners erkennen en ervoor zorgen dat mensen hun statuut van alleenstaande kunnen behouden als ze verblijven in een erkende solidaire woonvorm.

Hiermee bevestigen de opdrachtgevers van de studie impliciet dat het onmogelijk is om de statuten te hervormen, onder andere als gevolg van de contradicties tussen het federale systeem en het geregionaliseerde huisvestingsbeleid. De labeling van solidaire woningen kan dus worden gezien als een soort strategische terugtocht, aangezien het onmogelijk blijkt om de regels van de RVA, het OCMW, de RVP enz. te hervormen. Er klinkt dan ook soms kritiek uit de huisvestingssector op deze strategie, omdat die de principiële eis laat vallen.

Beperkingen van een label

Maar het creëren van een wettelijk kader voor solidair wonen en/of de bewoners betekent niet dat de deuren worden opengezet voor allerlei ongewenste effecten. Dat risico wordt beschreven door Philippe Defeyt³ in zijn presentatie van alternatieve woonvormen: *'Het risico bestaat dat men slechts gedeeltelijke rechten toekent aan wat sommigen snel zullen presenteren als een onderwoning (sous-habitat).'* Integendeel, zodra het toepassingsdomein van solidair wonen is gestructureerd, in kaart gebracht en geëvalueerd, zullen projectleiders en

vooral de potentiële en vrijwillige begunstigden toegang krijgen tot een degelijke vorm van wonen, waarin het volle genot van hun rechten en plichten is gegarandeerd, in een evoluerende omgeving die openstaat voor zowel de huisvestingssector als privé-initiatieven.

Wat is een label?

*'Een label wordt gedefinieerd als een merk dat wordt afgeleverd door een autoriteit of een gemachtigd orgaan, dat de kwaliteit garandeert van een product of dienst die op de markt wordt gebracht. De kwaliteit berust op het naleven van criteria. Een criterium is een principe, een element waarmee iets kan worden geëvalueerd en geanalyseerd. Samengenomen vormen criteria een methode waarmee nagegaan kan worden of een voorwerp een bepaalde eigenschap al dan niet bezit.'*⁴

Dit is een interessante definitie, omdat die het kwalitatieve aspect van de erkenning naar voren brengt.

Uit het lange onderzoek onder experts distilleren wij drie mogelijke labels:

1. Label van de plaats (woning-adres). Dit label biedt het voordeel dat het gemakkelijker is om collectieve ruimtes, plaatsen (die betekenis dragen) te identificeren dan de solidariteit of relevantie van een project. Maar er zijn beperkingen: de federale overheid heeft geen bevoegdheid over gebouwen. Er is het gevaar dat de persoon slecht behandeld blijft, omdat er geen verband is met het menselijke aspect van solidair wonen. Bovendien is wonen een criterium, geen model voor een label. →

1. In *Welzijnsbarometer*, 2010, p.62.

2. In *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis*, Bruylant, 2006.

3. *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, la Charte, 2012, p.3

4. In *Larousse encyclopédique couleur*, editie 1993, p. 5375

Een van de voordelen van dit label is dat het een relevante verbinding tussen mens en gebouw creëert en partnerschappen tussen projectleiders aanmoedigt

En tot slot zijn de gebouwen in Brussel klein en oud, waardoor ze niet geschikt zijn voor dit soort initiatieven (behalve misschien enkele administratieve gebouwen of in de vorm van miniwoningen...).

2. Label van personen (solidaire bewoners). Dit label krijgt niet de voorkeur van de ondervraagde experts. Het biedt het voordeel dat het een verband legt met de huidige statuten (leefloon...) en bescherming biedt aan mensen die daarvoor niet meteen een aanvraag hebben gedaan. Maar er zijn ook beperkingen: zo zou de solidariteit slechts een voorwendsel kunnen zijn om financiële voordelen te verkrijgen. Het is ook te dwingend ten opzichte van het concept van 'solidariteit'. Voor de betrokkenen is er het ongewenste effect dat zij 'die kansarme bewoners van het project' zijn met het gevaar van een maatschappelijk stigma. De echt kansarme doelgroep is te mobiel en er is een groot verloop. Bij elke nieuwe bewoner zou de procedure opnieuw begonnen moeten worden.

3. Label van projecten en projectleiders (huisvestingssector en privé-initiatieven). Dit derde labelmodel krijgt onze voorkeur en die van de ondervraagde experts, op basis van de volgende criteria. Aangezien het label voortkomt uit het federale niveau, moet het worden opgelegd aan andere overheidsniveaus. Het moet toegankelijk zijn voor een zo groot mogelijk aantal en de voorwaarden voor de toekenning van het label moeten duidelijk zijn gedefinieerd door een labelingorganisatie. Het label moet het mogelijk maken dat er meer innovatieve initiatieven op het gebied van huisvesting kunnen ontstaan.

Een van de voordelen van dit label is dat het een relevante verbinding tussen mens en gebouw creëert en partnerschappen tussen projectleiders aanmoedigt – en zelfs verschuivingen tussen partners, zodat het project voortgaat, evolueert. Dit model maakt het mogelijk om

het accent te leggen op de inhoud van de projecten, in plaats van op de vraag naar de individualisering van sociale rechten, wat slechts een van de aspecten is die worden beoogd door solidair wonen. Bovendien lijkt dit model eveneens gemakkelijker reproduceerbaar.

Tot slot komt dit label overeen met de vermelding van solidair wonen in de Brusselse huisvestingscode (art. 2): *'woning die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in §2 van dit artikel – dit artikel verwijst naar de toegangsvoorwaarden voor sociale woningen) die er elk beschikken over een of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte.'*

Projectleiders zouden zich kunnen baseren op deze definitie. Uiteraard eist Habitat et Participation, net zoals de meerderheid van de sociale actoren, luid en duidelijk de afschaffing van die 'onderstatuten', die alleen maar leiden tot onwaardige situaties en slechte huisvesting. Zolang dat niet gebeurt, moeten dringend innovatieve oplossingen worden voorgesteld aan de bevoegde autoriteiten, die rekening houden met de vrije keuze van mensen die beslissen om te kiezen voor de waarden van solidariteit als drijfveer van hun woencultuur. Tot slot zou het eveneens mogelijk zijn om aan de gemeenten voor te stellen om subnummers te creëren voor sommige woningen, zodat er een duidelijk onderscheid gemaakt kan worden tussen de private en de collectieve ruimte. Of waarom geen extra uitkeringstarief (voor solidaire bewoners)? Als de wetten de statuten van mensen definiëren, dan definiëren ze eveneens de mensen die ze maken. Wat vertellen ze ons? ✕





Wanneer medehuur rijmt met samenwonen /

Sociaal statuut en... stedenbouw

CAROLE DUMONT EN ANNE BAUWELINCKX, BBROW

Een link die niet altijd in het oog springt, maar die wel belangrijk is in verband met het sociaal statuut van de bewoners, is de stedenbouwkundige definitie van hun woning.

Het bepalen van het sociaal statuut van de medehuurder, zeker wanneer die een toelage ontvangt, is een belangrijke kwestie. Over wat de gevolgen zijn wanneer iemand wordt beschouwd als samenwonende hebben we hiervoor al geschreven.

Wanneer de medehuur plaatsvindt in een *eengezinswoning* dan heeft de stedenbouwkundige definitie van de woning dikwijls tot gevolg dat de medehuurders worden beschouwd als samenwonenden. Alle bewoners van een eengezinswoning worden zeer dikwijls ingeschreven in dezelfde gezinssamenstelling, zelfs wanneer ze geen gezin vormen, met als gevolg dat ze een deel van hun vervangingsinkomen kunnen verliezen.

De stedenbouwkundige reglementering kent het begrip collectieve woning immers niet. Daarom pleiten we ervoor om het begrip 'collectieve woning' op te nemen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). Een collectieve woning kan meerdere gezinnen huisvesten, die wel medehuurders zijn, maar geen samenwonenden. De erkenning zou ook de ontwikkeling van 'solidaire woonprojecten' (zie meer hierover op pagina 30) moeten ondersteunen, projecten die juist door de precaire situatie van de bewoners het meest te lijden hebben onder het risico van toepassing van het statuut van samenwonende.

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening¹ en de Brusselse Huisvestingscode² voorzien een aantal woonbaarheidscriteria voor alle types van woningen. Er bestaan dus nu al regels om te vermijden dat een erkenning van 'collectieve woning' zou leiden tot veel te kleine, ongezonde en onveilige woningen.

Of het nu gaat om een spontane medehuur, een solidair woonproject, of de huurders samen of apart een huurovereenkomst tekenen, de huisvestingscode legt duidelijk vast onder welke kwaliteitsvoorwaarden de woning mag worden verhuurd. Het is aan de eigenaar-verhuurder om ervoor te zorgen dat de woning niet wordt 'overbewoond'.

Sowieso is het vandaag nodig dat de bestaande reglementering, die nog teveel is geschreven vanuit het idee van een traditionele woning bewoond door een gezin, wordt aangepast en meer openstaat voor nieuwe, alternatieve woonvormen. Ook het Brusselse parlement is hiervan overtuigd want in 2012 keurde het een resolutie goed waarin werd opgeroepen om de GSV te wijzigen 'om er het begrip cohousing in te voeren en zo de transformatie mogelijk te maken van eengezinswoningen naar groepswoningen en omgekeerd zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is'.³ Maar ook andere types van gebouwen (hotels, industriële panden,...) zouden op die manier gemakkelijker gebruikt kunnen worden voor collectieve woonprojecten. ✕

1. De Stedenbouwkundige Verordening (RRU) legt voor nieuwbouwwoningen en grote renovatieprojecten minimale oppervlakten vast (woonkamer : 20 m², keuken 8 m², 1e slaapkamer 14 m²,...), maar ook minimale comfort- en hygiëneregels.

2. De Brusselse Huisvestingscode die van toepassing is op de huurwoningen legt ook een aantal minimale criteria vast op het vlak van bezetting van de woning: 18m² voor 1 persoon, 28m² voor twee personen,... Bovendien voorziet deze Code wel specifieke regels voor collectieve huurwoningen (bijvoorbeeld minstens 1 toilet voor maximum 6 personen, minstens 1 drinkwaterkraan voor maximum 10 personen,...).

3. Parlement van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Resolutie betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en labeliseren, 27 januari 2012 (Document A-194/3, 2011-2012)

PROJECT- FICHES



ENTRE VOISINS ASBL MAISON ABBEYFIELD

Groepswonen voor autonome senioren met gematigd inkomen

BEGIN VAN HET PROJECT:

- 2000
- 1^e bewoners in 2004

DOELSTELLINGEN:

- strijden tegen vereenzaming.
- behouden van de autonomie
- bijdragen tot een actief leven (deelname aan het beheer van het huis).

DOELPUBLIEK:

Actieve en autonome senioren

PARTNERS:

- Abbeyfield Belgium
- Gemeente Etterbeek

TYPE WONINGEN EN GEDEELDE RUIMTES:

- Een gebouw met acht woningen (kamer, salon en kitchenette, badkamer, kelder).
- De gemeenschappelijke ruimtes zijn salon, eetkamer, keuken, wasruimte, tuin.

SAMENWOONPROJECT:

- Het huis Entre Voisins is een vzw waarbij meerdere bewoners in de raad van bestuur zitten. De vzw is ook lid van Abbeyfield Belgium.
- De bewoners ondertekenen het charter Abbeyfield en een intern reglement.
- Iedere maand komen de bewoners bij elkaar om afspraken te maken rond het samenwonen. Iedere bewoner, in functie van zijn capaciteiten, neemt een deel van het beheer van de woning op zich: onderhoud van de tuin, gemeenschappelijke delen, boekhouding,...
- Twee keer per week eten de bewoners samen en is er een beurtrol om te koken.

TYPE OVEREENKOMST:

- De bewoners worden lid van de vzw wat hen het recht geeft om in het huis te wonen. Het zijn dus geen huurders.
- De duur van het verblijf is onbeperkt.

OORPRONG VAN HET PATRIMONIUM:

Het huis is eigendom van de gemeente Etterbeek die het gebouw heeft gerenoveerd met gewestsubsidies. De vzw heeft een erfpachtovereenkomst afgesloten met de gemeente.

FINANCIËLE TUSSENKOMST VAN DE BEWONERS:

De bewoners betalen iedere maand een deelname in de kosten waarmee alle kosten van het huis moeten gedekt worden. In functie van de inkomens schommelt die bijdrage tussen 640 en 760 euro.

SOCIAAL STATUUT VAN DE BEWONERS:

Iedere individuele bewoner leeft alleen in zijn eigen appartement met aparte bel, brievenbus en heeft dus het statuut 'alleenstaande'.

COLLECTIEF AUQUAI

Plaats voor artistieke creaties
en collectief wonen

BEGIN VAN HET PROJECT:
2006

DOELSTELLINGEN:

Collectief AuQuai is een plaats waar wordt gewoond, artistieke projecten worden voorbereid en getoond.

DOELPUBIEK:

Het collectief AuQuai bestaat uit negen actieve leden. De gebruikers van de ruimtes voor creatie en verspreiding zijn acteurs, choreografen, dansers, vertellers, circusartiesten, kunstenaars, muzikanten,...

TYPE WONINGEN EN GEDEELDE RUIMTES:

- Het gebouw bestaat uit drie verdiepingen die zijn bestemd voor de artistieke werking uitgebaat door de vzw Au Quai en 1 woongebouw waar de actieve leden wonen. De ruimtes voor artistieke projecten wordt beheerd door de leden en de gebruikers (een 150-tal personen).
- Voor het woongebouw zijn de gedeelde ruimtes een kantoor, de keuken, salon, badkamer en sanitair.

SAMENWOONPROJECT:

- Habiter AuQuai vereist van de bewoners dat ze deelnemen aan de activiteiten van de vzw: materiaal klaarzetten, permanenties houden, deelnemen aan de vergaderingen,... De lage kostprijs van de woning is een compensatie voor de tijd die als vrijwilliger wordt gegeven aan de vzw.
- Voor de bewoners zijn er drie collectieve momenten: de permanentie op maandag, de programmatievergadering voor de organisatie van evenementen en de gebouwvergadering voor het dagelijks beheer.

TYPE OVEREENKOMST:

- Een tijdelijke bezettingsovereenkomst die is afgesloten door de vzw AuQuai met de gemeente Molenbeek.
- De bewoners ondertekenen ook een intern reglement.

FINANCIERING VAN HET PROJECT:

De kosten bedragen zo'n 2.000 euro per maand. De vzw probeert dat bedrag in te zamelen via haar activiteiten. Huur van de artistieke ruimtes kost 10 euro voor drie uur, de bewoners betalen 150 euro per maand.

OORSPRONG VAN HET PATRIMONIUM:

Het gebouw is eigendom van de gemeente Molenbeek.

FINANCIËLE TUSSENKOMST VAN DE BEWONERS:

150 euro per bewoner.

DE GEMEENSCHAPSHUIZEN VAN VZW L'AUTRE « LIEU »

Gemeenschapswoningen die een alternatief bieden voor het circuit van psychiatrische verzorging.

BEGIN VAN HET PROJECT:

1989

DOELSTELLINGEN:

De gemeenschapswoningen van vzw l'Autre « lieu » bieden een antwoord op de wens van sommige personen, vaak geïsoleerd en zeer fragiel, om een psychiatrische hospitalisering of verblijf in een verzorgingscentrum te vermijden en terug een leven op te bouwen buiten het therapeutische institutionele circuit. Met de woningen wil de vzw een behoorlijke huisvesting bieden en garanties op duurzame integratie van personen in een wanhopige psychische en/of sociale situatie.

DOELPUBLIEK

De woningen zijn bestemd voor personen die lijden aan een chronische mentale ziekte en zich zeer dikwijls in een precare situatie bevinden, maar die wel willen leven buiten de therapeutische instellingen en genieten van sommige opvangmogelijkheden die l'Autre « lieu » biedt. De personen die worden opgevangen in de gemeenschapshuizen hebben meestal een vervangingsinkomen. De leeftijd situeert zich tussen 28 en 60 jaar.

TYPE WONINGEN EN GEDEELDE RUIMTES:

- Drie gebouwen:
 - Le Vivier: zes private kamers
 - Le Geefs: vier private kamers en een kleine flat
 - Le Surson 31: vijf studio's
- Le Vivier en le Geefs hebben een salon, keuken, badkamer, toilet, koer/tuin die door de bewoners wordt gedeeld.
- Bij Surson 31 worden salon en tuin gedeeld.

BEGELEIDING VAN DE BEWONERS:

De vzw staat in voor individuele en collectieve begeleiding.

- De individuele begeleiding bestaat uit ondersteuning in het dagelijkse leven, bij administratieve en sociale procedures.
- De collectieve begeleiding bestaat uit regelmatige bijeenkomsten met de bewoners, deelname aan culturele activiteiten, een praatgroep,... wat de bewoners moet toelaten om een nieuwe start te maken vanuit een gastvrije omgeving.

TYPE OVEREENKOMST:

De overeenkomsten zijn 'transitbezettingsovereenkomsten' voor een duur van 6 maand die 2 keer hernieuwbaar zijn. Na 18 maand kan een huurovereenkomst van onbepaalde duur worden getekend.

FINANCIERING VAN HET PROJECT:

Subsidies Integratie via de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

ORPRONG VAN HET PATRIMONIUM:

- Le Vivier behoort toe aan een privé-eigenaar.
- Le Geefs is eigendom van het Brussels Woningfonds.
- Le Surson 31 is eigendom van de gemeente Sint Joost.

FINANCIËLE TUSSENKOMST VAN DE BEWONERS:

De maandelijkse huurprijzen liggen tussen 230 en 400 euro (in functie van de oppervlakte van de kamer). De kosten (gas, water, elektriciteit) liggen tussen 70 en 150 euro per maand.

SOCIAAL STATUUT VAN DE BEWONERS:

De huurovereenkomsten en bezettingsovereenkomsten zijn individuele contracten, waardoor iedere bewoners zijn statuut van alleenstaande behoudt. Indien nodig onderhandelt de vzw hierover met het OCMW of het ziekenfonds.

CAP HABITAT

Begeleid wonen voor volwassenen met een licht mentale handicap.

BEGIN VAN HET PROJECT:

2008

DOELSTELLINGEN:

De vzw Cap Habitat biedt vooral steun bij het beheer en onderhoud van de woning, maar ook hulp bij de administratieve procedures, afspraken met dokters, zoektocht naar hobby's of werk. De dienstverlening bestaat ook uit initiatieven die het welzijn van de personen kunnen verbeteren (wasdienst, herstellingsdienst,...).

DOELPUBLIEK:

Personen met een licht mentale handicap.

PARTNERS:

Een sociaal netwerk (ouders, sociale diensten van OCMW, tewerkstellingsplaatsen waar de bewoners werken,...) en een medisch netwerk (dokters, psychologen,...).

TYPE WONINGEN EN GEDEELDE RUIMTES:

Drie gebouwen die bestaan uit:

- vier kamers met individuele badkamer en gemeenschappelijke keuken
- een tweekamerappartementen voor een gezin
- vier kleine eenkamer appartementen
- vier eenkamer appartementen

BEGELEIDING VAN DE BEWONERS:

Sociale, administratieve en technische begeleiding.

TYPE OVEREENKOMST:

De bewoners zijn geen huurders van hun woning. De bewoners ondertekenen een begeleidingsovereenkomst met de vzw.

FINANCIERING VAN HET PROJECT:

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Integratie Huisvesting) en ACTIRIS (ACS)

ORPRONG VAN HET PATRIMONIUM:

De woningen worden gehuurd van privé-eigenaars.

FINANCIËLE TUSSENKOMST VAN DE BEWONERS:

Het bedrag van de vergoeding ligt tussen 200 en 450 euro. De kosten (water, gas, elektriciteit, verzekering) bedragen tussen 100 en 150 euro.

SOCIAAL STATUUT VAN DE BEWONERS:

De toelagen voor personen met een handicap worden niet verminderd omdat de personen in een begeleide woning wonen.

COMMUNA

Tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen

BEGIN VAN HET PROJECT:
2013

DOELSTELLINGEN:

- een alternatieve oplossing bieden voor huisvesting
- de vele lege leegstaande gebouwen in Brussel terug gebruiken en er woningen van maken, maar ook ruimtes voor sociale en culturele activiteiten.

DOELPUBLIEK:

Bij aanvang jongeren en studenten, maar sinds kort iedereen.

TYPE WONINGEN EN GEDEELDE RUIMTES:

- Twee gebouwen die door 26 personen worden bewoond.
- De gemeenschappelijke delen zijn de salon, keuken, eetkamer en tuin.

SAMENWOONPROJECT:

- Communa streeft ernaar dat de groep een plaats wordt waar kennis, ervaringen kunnen worden gedeeld. Het is ook een platform die steun biedt voor de realisatie van persoonlijke projecten. De gebouwen worden beheerd door de bewoners, die allen lid zijn van de vzw, en iedere week samenkomen.
- De bewoners ondertekenen allen een 'bewonerscharter'. Dat draagt bij tot het gemeenschapsgevoel.

TYPE OVEREENKOMST:

De vzw Communa ondertekent een tijdelijke bezettingsovereenkomst met de eigenaars van de gebouwen. Het idee is ook dat iedere bewoner ondertekent het bewonerscharter, dat iedere maand wordt hernieuwd, zodat de bewoner regelmatig wordt herinnerd aan zijn verplichtingen ten opzichte van de groep.

FINANCIERING VAN HET PROJECT:

Eigen middelen, bijdragen van de leden.

ORPRONG VAN HET PATRIMONIUM:

Een gebouw is privé-eigendom, het andere is eigendom van het Brusselse Woningfonds.

FINANCIËLE TUSSENKOMST VAN DE BEWONERS:

De bewoners betalen 200 euro per maand (in functie van hun inkomen).

SOCIAAL STATUUT VAN DE BEWONERS:

De gedomicilieerde bewoners die een toelage krijgen hebben het statuut van samenwonende, maar hun financiële tussenkomst voor de vzw kan dan eventueel worden herzien.

RECHTSREEKS VAN DE STRAAT NAAR EEN SOLIDAIRE WONING

Solidair wonen voor thuislozen, dikwijls afkomstig van de straat.

BEGIN VAN HET PROJECT:

- Eerste pilootproject in 1999
- Begin van het project in zijn huidige vorm: 2002

DOELSTELLINGEN:

- Een woning eerst: alternatief voor de ‘klassieke’ onthaalstructuren
- Eenvoudige toegang voor straatbewoners
- Een leven in gemeenschap voorstellen om isolement te vermijden
- Een duurzaam levensproject mogelijk maken. Het project is niet gebonden aan een tijdsduur en kan dus een springplank vormen voor een duurzame woonoplossing.

DOELPUBLIEK:

Thuislozen van meer dan 18 jaar, alleenstaande mannen of vrouwen, met verblijfsvergunning.

DRAGERS VAN HET PROJECT:

- Fami-Home: coördinatie van het project, collectieve en individuele begeleiding van de bewoners, aanbrenge van kandidaten.
- Diogènes en Hoeksteen: voorstelling van het project aan staatbewoners, aanbrenge van kandidaten.
- De SVK's Ieder zijn Woning en Baïta: beheer van de huurwoningen.

TYPE WONINGEN EN GEDEELDE RUIMTES:

- Drie woningen en 1 appartement voor 15 kamers in het totaal. In de drie woningen zijn de gedeelde ruimtes de woonkamer, de keuken, sanitair en tuin.

SAMENWOONPROJECT:

De solidariteit tussen de medehuurlers en de opstelling van een ‘bewonerscharter’ wordt vrij gelaten. Fami-Home moedigt de bewoners aan om dit zelf op te stellen en begeleidt hen daarbij. Bij de huurovereenkomst is een intern reglement opgenomen (verbod om andere personen te herbergen, stilte tussen 22u en 6u, onderhoud van de woning als een goede huisvader en een minimale deelname aan de gezamenlijke bijeenkomsten).

BEGELEIDING VAN DE HUURDERS:

- Met de collectieve begeleiding wil Fami-Home een harmonieuze groepsdynamiek ontwikkelen en een plaats voor bemiddeling creëren. Op die manier wil men de bewoners helpen om zich te organiseren en eventuele akkoorden tussen hen te formaliseren.
- Deze collectieve begeleiding is facultatief, behalve bij ernstige conflicten.
- Samen met de collectieve begeleiding kan er ook een individuele begeleiding worden voorzien die echter nooit wordt opgedrongen.

TYPE OVEREENKOMST:

Transithuurovereenkomst (precaire huurovereenkomst) voor maximum 18 maand. Indien alles goed gaat en de huurder wil blijven kan het SVK overgaan tot een klassieke huurovereenkomst (eerst van korte duur, vervolgens van 9 jaar). Er is geen limiet voor de verblijfsduur.

FINANCIERING VAN HET PROJECT:

- Fami-Home centraliseert de zoektocht en het beheer van de financiële middelen. Die middelen zijn onder meer:
- Gewestsubsidies voor integratie via de huisvesting sociale Maribelfondsen
- Subsidies van de Koning Boudewijnstichting voor de inrichting en renovatie van de woningen
- Subsidie COCOM voor de individuele begeleiding.
- De andere dragers van het project ontvangen geen specifieke financiering voor dit project.

OORPRONG VAN HET PATRIMONIUM:

De woningen zijn private woningen die worden beheerd door twee SVK's.

FINANCIËLE TUSSENKOMST VAN DE BEWONERS:

De huurprijzen liggen tussen 280 en 360€ (huur + kosten).

SOCIAAL STATUUT VAN DE BEWONERS:

Alle huurders genieten van het statuut alleenstaande, verkregen na onderhandelingen met de OCMW's en de gemeenten. Dit project blijft echter afhankelijk van de ‘goede wil’ van het OCMW en de gemeente. Niets is gegarandeerd.

PROJET LÉON

Intergenerationeel wonen voor jongeren op de dool en erkende volwassen vluchtelingen.

BEGIN VAN HET PROJECT:

April 2014

DOELSTELLINGEN:

- Transitwoningen van goede kwaliteit aanbieden tegen een redelijke prijs
- De integratie van een gemengd publiek mogelijk maken via de huisvesting
- Toegang geven tot bepaalde sociale.

DOELPUBLIEK:

Jongeren 'op de dool' tussen 16 en 25 jaar en erkende politieke vluchtelingen die hun onthaalstructuur moeten verlaten.

DRAGERS VAN HET PROJECT:

- Ieder zijn Wonen, sociaal verhuurkantoor
- CEMO asbl (A.M.O.)
- Convivial, beweging voor de integratie van vluchtelingen

TYPE WONINGEN EN GEDEELDE RUIMTES:

Een zeer grote, gerenoveerde 'triplexwoning' met negen kamers (vier voor de jongeren en vijf voor de vluchtelingen) met individueel sanitair. De gemeenschappelijke ruimtes bestaan uit twee keukens, twee eetkamers, salon.

SAMENWOONPROJECT:

- Tussen sommige huurders zijn vriendschappen gegroeid. Zij zijn erin geslaagd om een echte solidariteit te creëren. De sfeer in het huis is uiteraard afhankelijk van de bewoners en kan variëren.
- De maandelijkse bijeenkomst tussen bewoners, georganiseerd door de dragers van het project, geeft gelegenheid om samen te praten en elkaar te leren kennen. Tijdens de bijeenkomst wordt er ook samen gegeten, geeft een van de bewoners een klein optreden,... Andere activiteiten zoals schilderatelier, uitstappen, vormingen,... worden ook voorgesteld aan de huurders.

BEGELEIDING VAN DE HUURDERS:

- CEMO et Convivial houden iedere week een permanentie ter plaatse en staan ook in voor de individuele begeleiding van de bewoners.
- Een maandelijkse verplichte vergadering verzamelt alle bewoners, CEMO, Convivial en Ieder Zijn Woning.

TYPE OVEREENKOMST:

De bewoners tekenen een transithuurovereenkomst voor een duur van maximum een jaar.

FINANCIERING VAN HET PROJECT:

- Ieder Zijn Woning: via de subsidies SVK, maar geen specifieke subsidie solidair wonen.
- CEMO: subsidies jeugdbijstand en OCMW St Gillis
- Convivial

ORPRONG VAN HET PATRIMONIUM:

Het gebouw behoort toe aan een privé-eigenaar en is in beheer gegeven aan SVK Ieder Zijn Woning.

FINANCIËLE TUSSENKOMST VAN DE BEWONERS:

De huurprijs ligt tussen 210 en 320 euro, waar nog een provisie bijkomt voor kosten en een verplicht spaarbedrag dat de bewoner krijgt wanneer hij de woning verlaat.

SOCIAAL STATUUT VAN DE BEWONERS:

- De bewoners hebben het statuut van alleenstaande, dankzij voorafgaandelijke gesprekken en afspraken met de gemeente en het OCMW.
- Wat het gebouw betreft heeft SVK Ieder Zijn Woning ervoor gezorgd dat het statuut van alleenstaande ook gemakkelijk kan worden bekomen: iedere huurder heeft een eigen bel, brievenbus, passagemeters en een eigen transithuurovereenkomst.

Om deze verkenning van het thema medehuur tot een goed einde te brengen, stellen we u een reeks aanbevelingen voor die naar voor zijn gekomen uit de bijdragen van de experts, van de personen die collectieve woonprojecten realiseren en van de medehuurlers zelf. Met die aanbevelingen willen we oplossingen aanreiken voor twee belangrijke kwesties: het sociaal statuut van de medehuurlers en het juridische kader dat een betere ontwikkeling van het model moet toelaten.

In het begin van dit nummer hebben we medehuur praktisch omschreven als tenminste twee huurders die samen een woning betrekken die bestaat uit private en gemeenschappelijke ruimtes die samen worden gedeeld en beheerd. In die omschrijving staat bewust geen enkele 'juridische' voorwaarde. Er bestaan immers verschillende types van huurovereenkomst tussen verhuurder en medehuurlers (een overeenkomst door alle huurders getekend, meerdere aparte huurovereenkomsten, onderhuur, overgedragen huurovereenkomsten,...). Wat ook de gekozen huurovereenkomst is, het zijn vooral de feitelijke omstandigheden die bepalen of we van medehuur kunnen spreken.

Op juridisch vlak is er enkel sprake van medehuur wanneer een huurovereenkomst wordt getekend door verschillende huurders. Het is hierover dat we drie juridische experts aan de tand hebben gevoeld. Zij zijn duidelijk: omdat er in de huurwet geen enkele specifieke regel bestaat rond medehuur, duiken er regelmatig juridische problemen op.

Daarom pleiten we ervoor om de woninghuurwet, die onlangs een gewestelijke bevoegdheid is geworden, aan te passen en specifieke regels te voorzien voor medehuur. Twee concrete aanbevelingen hiervoor zijn:

→ **De clause van solidaire verplichtingen tussen de medehuurlers systematisch maken.** Hoewel voor ons de clause van solidariteit¹ tussen medehuurlers niet de meest gunstige formule is en een gedeelde aansprakelijkheid voor de huurders rechtvaardiger lijkt, komt de clause van solidariteit als 'incontournable' naar voor. Onze drie juridische experts zijn het eens: de solidariteitsclause schrappen zou een hinderpaal opwerpen voor de medehuur; volgens het Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires zelfs zijn 'doodsvonnis'.

Wanneer de solidariteitsclause systematisch zou worden ingevoerd, dan moeten er wel bijkomende regels komen om te vermijden dat de medehuurlers hiervan te zeer het slachtoffer worden. De meest geschikte formule hiervoor is het 'pact van medehuur'.

→ **De ondertekening van een pact van medehuur door de huurders verplichten.** Een pact van medehuur is belangrijk om problemen die kunnen opduiken tussen medehuurlers (verdeling van de kosten, huurgarantie, huurschade, het voortijdige vertrek van een huurder, ..) te regelen en de medehuurlers te beschermen. Welke elementen in het pact van medehuur moeten worden opgenomen moet worden bepaald door de wetgever.

De medehuurlers die van een toelage genieten en de personen die solidaire woonprojecten voor personen in kansarmoede realiseren, zijn het er unaniem over eens: het voornaamste obstakel voor medehuur is **het statuut van samenwonende**. Dat statuut vinden we terug in verschillende sociale steunmaatregelen: leefloon, werkloosheidsvergoeding, vergoedingen voor personen met een handicap,... en zorgt ervoor dat samenwonenden een deel van hun inkomens verliezen.

Het schrappen van het statuut van samenwonende is een essentieel strijdpunt, dat wordt nagestreefd door verschillende organisaties. Het 'Collectif Solidarité Contre l'Exclusion' neemt hierover in dit nummer het woord. Hun voorstel is duidelijk: de bedragen van de steunmaatregelen voor samenwonenden moet worden opgetrokken naar dat van alleenstaanden.

De BBRoW steunt deze aanbeveling. Het statuut van samenwonende straft de solidariteit en de alternatieve projecten die personen toegang tot wonen willen verschaffen. Het bedrag voor samenwonende is ook laag, zelfs het bedrag voor alleenstaanden ligt onder de armoederisicogrens. Is het dan te verantwoorden dat medehuurlers een deel verliezen?

Een van de argumenten om het statuut van samenwonende niet af te schaffen is de kostprijs van de maatregel. Daar staat dan wel tegenover dat de controle en de bezwaren tegen het statuut van samenwonende ook hun kostprijs hebben.

Medehuur zou een keuze voor een manier van leven moeten zijn, meer collectief, meer gemeenschappelijk, minder isolement en niet, zoals nu te vaak het geval is, een alternatief voor een té dure individuele woning.

De individualisering van de sociale rechten en de toepassing van het statuut van alleenstaande voor iedereen staat echter niet op de politieke agenda. Integendeel, vandaag wordt op federaal niveau vooral de klemtoon gelegd op de 'jacht op valse alleenstaanden'.

In die context kan een strategische tussenoplossing, die trouwens wordt gesteund door onderzoekers en verantwoordelijken van solidaire woonprojecten, bestaan in **een label voor solidaire woonprojecten**. Daniel Mignolet, projectmedewerker bij Habitat et Participation heeft voor ons de voornaamste voordelen en effecten beschreven, waaronder het behoud van het statuut van alleenstaande. Een dergelijk label zou ook andere deuren kunnen openen: subsidies voor de ontwikkeling en begeleiding van nieuwe projecten, een vereenvoudiging van de stedenbouwkundige procedures, de erkenning van deze vorm van collectief wonen.

In deze sombere context is er misschien toch een lichtpuntje: **de interpretatie van het begrip samenwonen door de OCMW's**. Het standpunt dat de afdeling OCMW van de Vereniging van Stad en Gemeenten van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verdedigt is eerder voordelig voor medehuurder die met een leefloon moeten zien rond te komen. De afdeling legt uit dat de combinatie van twee criteria (sociologisch: leven onder hetzelfde dak en economisch: samen grote delen van het huishouden beheren) nodig zijn om te besluiten of personen samenwonen. Ze herhaalt ook dat de VSGB het standpunt verdedigt dat *'de categorieën bij het leefloon moeten worden herzien (...) zodat medehuur gemakkelijker wordt'* en hoopt dat de wettelijke aanpassingen *'veel rechtvaardiger zijn'*!

Maar in de praktijk zien we desondanks dat verenigingen die solidaire woonprojecten ontwikkelen zeer regelmatig geconfronteerd worden met OCMW's die het begrip samenwonen anders interpreteren en medehuurlers gelijkgeschakelen met samenwonenden. Sommige projecten zijn zelfs stopgezet door een gebrek aan akkoord met het OCMW.

We hebben in dit nummer ook gezien dat voor veel huurders die de stap zetten naar medehuur de financiële factor een belangrijke rol speelt. De huurmarkt wordt

alsmaar duurder en ontoegankelijker. De voorstellen die we hier doen mogen dan ook niet leiden tot nog hogere stijgingen van de huurprijzen.

Medehuur zou een keuze voor een manier van leven moeten zijn, meer collectief, meer gemeenschappelijk, minder isolement en niet, zoals nu te vaak het geval is, een alternatief voor een té dure individuele woning. Alsmar meer Brusselaars worden echter getroffen door de huisvestingscrisis en slagen er niet in om een degelijke, betaalbare woning te vinden. De voortdurende stijging van de private huurprijzen dwingt teveel gezinnen om om het even wat te aanvaarden.

Ook voor studenten wordt de situatie moeilijk. Het aantal plaatsen in universitaire residenties is veel te laag en dwingt veel jongeren om op de privémarkt samen een woning te huren. Grotere woningen zijn daarvoor zeer gezocht. In een aantal wijken, gemeenten in de buurt van universiteiten en hogescholen zijn de huurprijzen voor grote woningen zeer sterk gestegen, waardoor ze ook ontoegankelijk worden voor grote gezinnen.

Daarom is het voorstel om de private huurmarkt te omkaderen, een voorstel dat de BBRoW al lang verdedigt, alsmar meer actueel!

De interviews die we hebben gerealiseerd tonen het duidelijk: wanneer het financiële aspect de huurders dwingt om een medehuur aan te gaan, dan gaat dat ook op voor de verhuurders. Verhuurders zijn graag bereid om hun woning in medehuur te geven, omdat dit hun opbrengst maximaliseert, zonder dat daarbij de kwaliteit van de woning erop vooruitgaat. ✕

1. Een clause van solidaritaire verplichtingen voorziet dat alle medehuurlers **ondeelbaar en solidair aansprakelijk** zijn voor de verplichtingen uit hoofde van het huurcontract. Met andere woorden: 1 huurder kan aansprakelijk worden gesteld voor alle verplichtingen van de andere huurders.