

BBRoW

Tomás González Álvarez,
Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd,
Martin Descamps, Marie Didier,
Carole Dumont, Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Lay-out

Élise Debouny

Druk

J. Dieu-Brichart

Verzending in samenwerking met ETIKET,
deelwerking van ATELIER GROOT EILAND.
Gespecialiseerd in mailings
en verzendwerk. 02 511 72 10

Verantwoordelijk uitgever

Werner Van Mieghem
Henegouwenkaai 29
1080 Molenbeek

art. 23 #47

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

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen
Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23
via betaling van 20 Euro per jaar op
ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 en
met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Lijst van de leden-verenigingen van de BBRoW

AIS de Forest
ARAU
Archipel-Groot Eiland
A.M.A.
Atd quart Monde/Wallonie Bxl
BAITA
BRAL
Buurthuis Bonnevie
CAD - De Boei
CAFA
CAP Habitat
CASG de la Ligue des Familles
Comité Général d'Action des Marolles
CIRÉ
CODES
Comité de la Samaritaine
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogenes
Espace Social Télé-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Habitat & Rénovation
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Ligue des Familles
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
Les Foyers d'Accueil
Logement pour tous
Mentor-Escale
Pro-Rénovassistance
Renovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel/
Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel
Transit asbl
Un toit à soi
ULAC
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
Woningen 123 Logements

INLEIDING

– 4

ONZE VOORNAAMSTE EISEN

– 5

DE WOONCRISIS IN BRUSSEL AAN DE HAND VAN SPREKENDE CIJFERS

– 6

1. EEN GECOÖRDINEERD GEMEENTELIJK WOONBELEID

– 8

– Een gemeentelijk woonactieplan

– 8

– Een schepen van huisvesting in iedere gemeente

– 9

2. EEN DOEL VAN MINSTENS 20% OPENBARE HUURWONINGEN

– 10

– Minstens 20% openbare huurwoningen in iedere gemeente...

– 11

– ... voor gezinnen met een precair, laag of bescheiden inkomen

– 12

+ Kader: Definitie van 4 woningtypes

– 14

3. DE GEMEENTEFINANCIËN EN HET LOKALE WOONBELEID

– 16

4. WONINGEN VAN GEMEENTEN EN OCMW'S: RESPECT VOOR DE GEWESTREGELS EN SOCIALISERING VAN HET PATRIMONIUM

– 20

5. WONINGEN VAN GEMEENTEN EN OCMW'S MET GEWESTSUBSIDIES: RESPECT VOOR DE GEWESTREGLEMENTERING EN MEER TRANSPARANTIE

– 23

6. VOOR EEN EFFECTIEF GEBRUIK VAN DE GEMEENTELIJKE HUURTOELAGE

– 26

7. DE AANPAK VAN ONGEZONDE EN ONVEILIGE WONINGEN

– 28

8. HET PROBLEEM VAN HERHUISVESTING: TRANSIT- EN NOODWONINGEN

– 31

9. DE STRIJD TEGEN LEEGSTAANDE GEBOUWEN

– 33

– Noodzaak van een inventaris

– 33

– Houding ten opzichte van de gewestelijke sanctie

– 35

– Uitvoering van het openbaar beheersrecht

– 37

– Het afsluiten van tijdelijke gebruiksovereenkomsten

– 37

– Het probleem van de leegstaande kantoren aanpakken

– 37

10. DE OCMW'S EN HUN DIENSTVERLENING INZAKE WONEN

– 39

– De huurwaarborg

– 39

– De installatiepremie voor daklozen

– 42

– De verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT)

– 43

– Meubelbewaring

– 45

– Het referentie-adres

– 45

– Statuut samenwonende/alleenstaande

– 47

– De herhuisvesting na uithuiszetting

– 48

– Algemene communicatieproblemen

– 48

11. TOEGANKELIJKE INFORMATIE VOOR IEDEREEN

– 49

De taken van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen is een tweetalige organisatie van een 50-tal leden-verenigingen die, ieder op hun terrein, het recht op wonen verdedigen en ijveren voor een behoorlijke, betaalbare woning voor ieder, en dat bij voorrang voor gezinnen met beperkte inkomens.

De leden-verenigingen van den BBRoW begeleiden dag in dag uit Brusselaars die alsmaar meer worden getroffen door de wooncrisis. De BBRoW heeft als taak om praktijkervaringen uit te wisselen, concrete voorstellen te formuleren en de politieke besluitvorming te beïnvloeden. We organiseren ook vormingen over huisvesting en geven adviezen in de verschillende gewestelijke adviesorganen.

Voorstellen voor de politici en kandidaten

Een van de essentiële taken van de BBRoW is om, gebaseerd op de ervaringen en voorstellen van de terreinwerkers, grondige analyses te maken over het thema huisvesting en op basis hiervan concrete voorstellen te formuleren voor de politici.

Aangezien dit jaar in oktober de gemeenteraadsverkiezingen doorgaan, willen we ons deze keer richten tot de kandidaten en ervoor pleiten dat huisvesting een prioriteit wordt in hun verkiezingsprogramma en wanneer ze verkozen worden in het akkoord van de nieuwe meerderheid.

De gemeenten en OCMW's: belangrijke bevoegdheden op het vlak van wonen

Ook al is huisvesting vooral een gewestelijke bevoegdheid, toch kunnen de 19 Brusselse gemeenten op hun niveau op verschillende manieren werk maken van het recht op wonen: de creatie van publieke woningen in de gemeente, de verhuur van gemeentewoningen, de strijd tegen ongezonde en leegstaande woningen, de ondersteuning van de inwoners via het OCMW,...

In deze eisenbundel vindt u niet alle huisvestingthema's waarvoor gemeenten of OCMW's bevoegd zijn, maar wel die zaken die de BBRoW belangrijk vindt en waar de gemeenten en de OCMW's hun steen kunnen bijdragen.

Hier dus de eisenbundel van de verenigingen die het recht op wonen verdedigen in Brussel ten aanzien van de gemeenten en de OCMW's!

→ In iedere gemeente: een duidelijk en aangepast woonbeleid, opgenomen in een Gemeentelijk Woonactieplan, gecoördineerd door een schepen van huisvesting.

→ Een doel van 20% openbare huurwoningen voor gezinnen met beperkte inkomens.

→ Een beter gebruik van gewestsubsidies en -fondsen en gemeentelijke fiscale instrumenten om het aantal betaalbare woningen voor inwoners met een beperkt inkomen te verhogen.

→ Toewijzing van de woningen van gemeente en OCMW volgens de regels van de Huisvestingscode en socialisering van het gemeentelijk woningpark.

→ Een transparanter beheer van de woningen van gemeente en OCMW en respect van de gewestelijke regels voor gesubsidieerde woningen.

→ Een effectief gebruik van de gemeentelijke huurtoelage door de huurprijzen te verlagen en (kandidaat-)huurders systematisch te informeren.

→ Een permanent gemeentelijk platform tegen ongezonde en onveilige woningen.

→ Meer gebruik van regionale en federale subsidies voor de creatie van transit- en noodwoningen.

→ Een gemeentelijke inventaris van leegstaande woningen en samenwerking met de gewestadministratie.

→ Een uniforme, transparante en rechtvaardige toekenning van de steunmaatregelen door de Brusselse OCMW's.

→ Betere informatie over wonen voor de inwoners van de gemeente en ondersteuning van de woonwinkels.

DE WOONCRISIS IN BRUSSEL

AAN DE HAND VAN SPREKENDE CIJFERS

Het profiel van de Brusselaars:

- Bijna 60% van de Brusselaars zijn huurder.
- Meer dan een kwart van de Brusselse bevolking moet leven met een inkomen onder de armoederisicogrens.
- Alleenstaanden en eenoudergezinnen geven gemiddeld 40% van hun budget uit aan de huur.
- In Watermaal-Bosvoorde zijn 20% van de huurders koppels zonder kinderen met een hoog inkomen. In Molenbeek zijn 4% van de huurders koppels zonder kinderen met een hoog inkomen.
- Tegen 2020 zou het Gewest 200.000 bijkomende inwoners moeten huisvesten.

Gezinsbudget voor huren:

- Wanneer we ervan uitgaan dat de huur niet hoger mag liggen dan 30% van het gezinsinkomen, dan heeft 50% van de Brusselse bevolking slechts toegang tot slechts 11% van de private huurwoningen. Dit is te wijten aan een sterke stijging van de huurprijzen en een verarming van de Brusselse bevolking.
- De armoederisicogrens bedraagt voor een alleenstaande ouder met twee kinderen 1.557 euro.
- Wanneer hij of zij slechts 25% van het gezinsinkomen wil besteden aan de huur, dan kan hij/zij 390 euro uitgeven. De gemiddelde huurprijs in Brussel bedraagt 591 euro.

De huurprijzen in Brussel:

- In Ukkel betaal je voor een woning kleiner dan 29m² gemiddelde 597 euro huur. In Jette bedraagt de gemiddelde huur voor dezelfde woning 397 euro.
- In Watermaal-Bosvoorde loopt de gemiddelde huurprijs van een woning groter dan 104 m² op tot 1.222 euro. In Anderlecht betaal je gemiddeld 612 euro voor dit type woning.
- De hoge huur- en verkoopprijzen dragen ertoe bij dat een groot deel van de Brusselaars moet leven in overbevolkte, slechte woningen of gedwongen wordt om het gewest te verlaten.

Kwaliteit van de woningen:

- 3,3 % van de woningen beschikken niet over een bad of douche, WC of warm water.
- 17,3 % van de gezinnen leeft in de woning met vochtproblemen.
- 21 % van de huurders vindt dat hun woning slecht geïsoleerd is tegen de koude of het lawaai.
- In Elsene heeft 50% van de woningen geen dubbel glas. In Ukkel is dat het geval bij 37% van de woningen.

Sociale woningen:

- Op 1 januari 2010 telde het Brusselse Gewest 39.079 sociale woningen. 37.825 gezinnen stonden op de wachtlijst voor een sociale woning.
- Tussen 2009 et 2010 hebben 958 nieuwe gezinnen zich ingeschreven voor een sociale woning. In diezelfde periode zijn er 66 nieuwe sociale woningen bijgekomen.
- Sint-Pieters-Woluwe telt 5,28 % sociale woningen, Watermaal-Bosvoorde 17,64 %.

Woningen van gemeenten en OCMW's:

- In Ganshoren zijn er 4 woningen van gemeente of OCMW op een totaal woningpark van 9.846 woningen. In St Gillis zijn er 789 gemeentelijke woningen op een totaal van 21.441 woningen. Het gemeentelijk woningpark is in verhouding 92 keer groter in St Gillis dan in Ganshoren.

De sociale verhuurkantoren:

- In Schaarbeek worden 303 woningen beheerd door sociale verhuurkantoren. In Oudergem slechts 17.

Leegstand:

- Er zouden tussen de 15.000 en 30.000 leegstaande woningen zijn, waarvan 80% private woningen.

Thuislozen:

- In 2010 werden 2.051 volwassenen en 964 kinderen opgevangen in onthaalcentra voor thuislozen (noodopvang niet inbegrepen).

Bronnen:

- “Welzijnsbarometer 2011” Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.
- “Strijd tegen armoede – Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie – Verslag december 2011” Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting.
- “Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte”, [IN] Brussels Studies, 9 januari 2009.
- “Gegevens over de opvang van thuislozen in 2010”, site van la Strada, Steunpunt Thuislozenzorg Brussel
- Observatiecentrum van de huurprijzen, enquête 2010, Marie-Laurence De Keersmaecker

1. EEN GECOÖRDINEERD GEMEENTELIJK WOONBELEID

→ In iedere gemeente: een duidelijk en aangepast woonbeleid, opgenomen in een Gemeentelijk Woonactieplan, gecoördineerd door een schepen van huisvesting.

Een gemeentelijk woonactieplan

Iedere Brusselse gemeente moet in principe een Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) opstellen, of een strategisch plan waarin de doelen van de legislatuur worden opgenomen en de middelen om die te bereiken. De ervaring leert ons dat deze plannen meestal zeer algemeen zijn en tal van onderwerpen behandelen (stedenbouw, leefmilieu, mobiliteit, onderwijs,...)

→ De uitdagingen op het vlak van wonen zijn groot, daarom vraagt de BBRoW dat iedere gemeente een Gemeentelijk Woonactieplan opstelt, waarin ze detailleert op welke manier ze het aanbod aan betaalbare woningen wil vergroten en welk doelpubliek ze voor de verschillende projecten voor ogen heeft. In dit gemeentelijk woonactieplan mogen de instrumenten van controle, evaluatie en publiciteit niet ontbreken.

Dit plan zou in overleg met de plaatselijke huisvestingsactoren moeten worden opgesteld: administratie, huisvestingsinstellingen, verenigingen, vertegenwoordigers van de buurtcomités en bevolking,... zodat iedereen zijn stem kan laten horen.

Een schepen van wonen in iedere gemeente

Een schepen van huisvesting is momenteel geen verplichting en iedere gemeente oordeelt zelf hoe ze de bevoegdheden verdeelt onder de schepenen.



Goed voorbeeld:

Tijdens de legislatuur 2006-2012 beschikten 12 Brusselse gemeenten over een schepen van huisvesting.

De BBRoW vindt het jammer dat de gemeenten Brussel-Stad, St. Agatha Berchem, Evere, Elsene, Jette, St. Joost en Watermaal-Bosvoorde) geen schepen van huisvesting hadden aangeduid.

→ Daarom roepen we alle Brusselse gemeenten op om tijdens de volgende legislatuur een schepen van huisvesting aan te duiden die als taak heeft om het gemeentelijk woonbeleid aan te sturen en het gemeentelijk woonactieplan te coördineren. ✘

2. EEN DOEL VAN MINSTENS 20% OPENBARE HUURWONINGEN VOOR GEZINNEN MET BEPERKTE INKOMENS

→ De 19 Brusselse gemeenten moeten een doel vastleggen van tenminste 20% openbare huurwoningen voor gezinnen met beperkte inkomens, aan de hand van een woonactieplan, aangepast aan de lokale situatie, waarin concreet wordt bepaald op welke manier zij dat doel willen bereiken.

De toenemende verarming van de Brusselse bevolking - meer dan een kwart leeft onder de armoedegrens – gecombineerd met een stijging van de private huurprijzen en een onvoldoende aanbod aan openbare huurwoningen, maakt dat de private woninghuurmarkt alsmaar onbetaalbaarder wordt voor de gewone Brusselaar.¹

Een huurtoelage, gekoppeld aan een huurprijscap is een van de mogelijk oplossingen om ervoor te zorgen dat mensen een degelijke, gepaste woning kunnen huren. Dit is een maatregel die tot de bevoegdheid behoort van het Brusselse gewest dat hiervan de komende jaren werk van moet maken.

Een meer duurzame oplossing voor deze wooncrisis is een veel groter aanbod aan openbare woningen. En hier kunnen de gemeenten wel toe bijdragen.

1. Op basis van het principe dat een gezin maximaal 30% van het inkomen aan de huur mag besteden, heeft de helft van de Brusselse bevolking (de eerste 5 inkomensdecielen) slechts toegang tot 11% van de private huurwoningen (Bron, Observatorium van de Huurprijzen 2010).

Minstens 20% openbare huurwoningen in iedere gemeente...

Het aantal openbare huurwoningen² bedroeg eind 2009 in het Brusselse gewest slechts 10,8% van het totale aantal woningen. Tussen de 19 Brusselse gemeenten zijn er echter grote verschillen. Liefst 10 gemeenten beschikken over minder dan 8% openbare huurwoningen.

→ De BBRoW wil dat **iedere** Brusselse gemeente aan de hand van een concreet woonactieplan zich engageert om zo snel mogelijk een aanbod te realiseren van minstens 20% openbare huurwoningen. Verdeeld over de 19 Brusselse gemeenten, betekent dit vandaag dat er zeker nog zo'n 49.000 openbare huurwoningen moeten bijkomen.

... voor gezinnen met een precair, laag en bescheiden inkomen

Bovendien pleit de BBRoW ervoor dat de overheid prioritair haar middelen gebruikt om gezinnen met beperkte inkomens bij te staan.

→ Daarom zeggen we ook dat, binnen de algemene norm van 20% openbare huurwoningen, er in iedere Brusselse gemeente een aanbod zou moeten zijn van:

- tenminste 40% woningen voor gezinnen met een precair inkomen
- tenminste 40% woningen voor gezinnen met een laag inkomen
- maximum 15% woningen voor gezinnen met een bescheiden inkomen

Om een idee te hebben: een ruwe raming

Wanneer we de norm van 20% en de drie woningtypes toepassen ten opzichte van het huidige aanbod aan openbare huurwoningen in de 19 Brusselse gemeenten, komen we tot de volgende ruwe raming van streefcijfers per gemeente.^{3 4} →

2. Hieronder telt de BBRoW de woningen die eigendom zijn van of beheerd worden door de Openbare Vastgoedmaatschappijen, de gemeenten, de OCMW's, en de sociale verhuurkantoren en het Brusselse Woningfonds.

3. Opgelet: deze ruwe raming is grotendeels gebaseerd op cijfers afkomstig van de jaarrapporten van BGHM, Woningfonds waar we gewestelijke cijfers vinden over de inkomenscategorïën. Deze raming vereist met andere woorden bijkomende gegevens per gemeente.

4. Voor onze raming hebben we de volgende methode gebruikt (met Anderlecht als voorbeeld):

- Voor iedere gemeente zijn we vertrokken van het huidige totale aantal woningen (Anderlecht: 41.293).
- Vervolgens hebben we hierop het doel van 20% berekend. (Anderlecht: 8.258).
- Dat getal hebben we dan verdeeld over minimum 40% woningen voor gezinnen met een precair inkomen, 40% voor gezinnen met een laag inkomen en maximum 15% voor gezinnen met een bescheiden inkomen (Anderlecht: minimum 40% woningen voor precaire inkomens = 3303 woningen).
- Tenslotte hebben we van die getallen het aantal zelfde type woningen afgetrokken dat nu al wordt aangeboden door de gemeente, OCMW, OVM, SVK of Woningfonds (Anderlecht: 3303 woningen voor precaire inkomens, min 1554 woningen nu al aangeboden = 1749 woningen voor gezinnen met precaire inkomens nog te realiseren.)

RAMING PER GEMEENTEN VAN HET AANTAL TE REALISEREN WONINGEN PER TYPE

Gemeente	Aantal woningen	Huidig percentage publieke huurwoningen	Aantal te realiseren woningen voor gezinnen met een precair inkomen	Aantal te realiseren woningen voor gezinnen met een laag inkomen	Aantal te realiseren woningen voor gezinnen met een bescheiden inkomen	Totaal aantal te realiseren woningen
Anderlecht	41.293	13,6%	1.749	1.508	18	3.275
Oudergem	13.901	7,1%	845	845	208	1.898
Sint Agatha Berchem	8.477	10,0%	462	462	91	1.015
Brussel	66.700	19,5%	1.348	1.348	0	2.696
Etterbeek	21.584	8,6%	1.221	1.221	243	2.685
Evere	14.780	16,2%	520	520	0	1.040
Vorst	21.916	6,9%	1.317	1.317	342	2.976
Ganshoren	9.846	14,3%	394	394	16	804
Elsene	41.325	4,6%	2.798	2.798	815	6.411
Jette	18.853	8,4%	1.058	1.058	221	2.337
Koekelberg	7.576	8,3%	430	430	98	958
Molenbeek	31.532	14,0%	1.340	1.340	30	2.710
Sint Gillis	21.441	10,3%	1.223	1.223	94	2.540
Sint Joost	9.697	12,7%	450	450	0	900
Schaarbeek	48.421	6,2%	3.040	3.040	798	6.878
Ukkel	34.728	5,1%	2.286	2.286	680	5.252
Watermaal Bosvoorde	11.936	19,5%	336	336	0	672
Sint Lambrechts Woluwe	23.478	12,0%	1.090	1.090	122	2.302
Sint Pieters Woluwe	17.327	5,8%	1.118	1.118	321	2.557
Brussels Gewest	464.811	10,8%	23.025	22.784	4.097	49.906 ⁵

Bovenstaande ruwe raming leert ons alle gemeenten nog inspanningen moeten leveren om 20% betaalbare openbare huurwoningen aan te bieden. Voor sommige gemeenten is de inspanning zelfs zeer groot.

We weten dat de situatie in de 19 Brusselse gemeenten niet gelijk is.

Sommige gemeenten hebben de 20% al bijna bereikt en zouden zich een hoger doel moeten stellen. Voor andere is de weg nog lang.

Daarom is het belangrijk dat iedere Brusselse gemeente een gemeentelijke woonactieplan opstelt, aangepast aan de lokale situatie, waarin concreet wordt opgenomen met welke middelen en partners zij het doel van 20% openbare huurwoningen wil realiseren.

In functie van de plaatselijke situatie zullen de gemeenten meer of minder gebruik moeten maken van ondermeer de volgende mogelijkheden: het gebruik van gemeentelijke terreinen voor de bouw van woningen, het opleggen van quota voor privé-promotoren, de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren, de aankoop en renovatie van ongezonde of leegstaande gebouwen,... ✕

⁵ 49.906 te realiseren woningen is meer dan 9.2% van het huidige woningaanbod in de 19 gemeenten. Dit verschil wordt verklaard door het feit dat we in onze raming voor woningen voor gezinnen met een precair, laag of bescheiden inkomen abstractie maken van het aanbod aan middelgrote huurwoningen.

DEFINITIE VAN 4 WONINGTYPES

In de huisvestingssector heeft men het over sociale woningen, woningen van het sociale type, woningen van sociale aard, sociale koopwoningen, woningen met geplafondeerde huurprijzen, geconventioneerde woningen, middelgrote woningen,... Men denkt elkaar te begrijpen, maar iedere instelling die woningen produceert of beheert, hanteert haar eigen benaming, met specifieke voorwaarden, doelpubliek, prijsberekeningen,

De BBRoW wil komaf maken met deze chaos aan termen. En pleit ervoor om nog slechts vier woningtypes te hanteren, die zijn gebaseerd op:

1/ vier inkomenscategorieën, die zijn gebaseerd op de inkomens van de huidige Brusselse bewoners: gezinnen met een precair inkomen, gezinnen met een laag inkomen, gezinnen met een bescheiden inkomen, gezinnen met een middelgroot inkomen.

2/ het feit dat de woningkost (huurprijs of maandelijkse aflossing) niet hoger mag liggen dan 30% van het gezinsinkomen.

Dit maakt het mogelijk om het woningaanbod werkelijk af te stemmen op het specifieke doelpubliek en om de overheidssteun (subsidies, premies, toelagen, vermindering gemeentelijke opcentiemen,...) gericht in te zetten zodat de woningen effectief betaalbaar zijn voor het beoogde doelpubliek.

Op die manier zou men voortaan enkel nog mogen spreken van woning voor gezinnen met een precair inkomen, woning voor gezinnen met een laag inkomen, woning voor gezinnen met een bescheiden inkomen en woning voor gezinnen met een middelgroot inkomen.

Concreet stelt de BBRoW de volgende vier woningtypes voor:

DEFINITIE VAN 4 WONINGTYPES IN FUNCTIE VAN DE INKOMENS VAN DE BEWONERS^{6 7 8}

	Woning voor gezinnen met een precair inkomen	Woning voor gezinnen met een laag inkomen	Woning voor gezinnen met een bescheiden inkomen	Woning voor gezinnen met een middelgroot inkomen
Alleenstaande				
Inkomensplafond	5.588 euro	11.036 euro	16.796 euro	27.180 euro
Raming maandelijks inkomen	560 euro	919 euro	1.200 euro	1.600 euro
Maximale woonkost (30%)	168 euro	275 euro	400 euro	480 euro
%/alleenstaanden (fiscaal) in het Brusselse Gewest met een inkomen lager dan dit inkomensplafond	20%	40%	60%	80%
Gezin				
Inkomensplafond	15.025 euro	21.790 euro	30.098 euro	44.301 euro
Raming maandelijks inkomen	1.100 euro	1.365 euro	2.130 euro	2.584 euro
Maximale woonkost (30%)	330 euro	409 euro	640 euro	775 euro
%/gezinnen (fiscaal) in het Brusselse Gewest met een inkomen lager dan dit inkomensplafonds	20%	40%	60%	80%

6. Gebaseerd op de statistieken van het Ministerie van Economische Zaken over het aantal aangiften en bedragen van het totale netto-belastbaar inkomen per inkomensklasse voor 2008. Voor de afbakening van de vier inkomensplafonds hebben we telkens 20% genomen van de aangiften.

7. In deze tabel wordt geen rekening gehouden met eventuele vermeerderingen voor kinderen/personen ten laste.

8. Bijna 90.000 Brusselse belastingsaangiften hebben nul euro als belastbaar inkomen. Dit aantal moet nog bij de 'precaire inkomens' worden gevoegd.

3. DE GEMEENTEFINANCIËN EN HET LOKALE HUISVESTINGBELEID

→ Ondanks de moeilijke financiële situatie van de meeste Brusselse gemeenten, is het noodzakelijk dat ze het aantal woningen voor gezinnen met beperkte inkomens verhogen, door gebruik te maken van gewestsubsidies en –fondsen en door hun fiscale mogelijkheden te gebruiken.

In ons pleidooi voor meer openbare woningen voor gezinnen met een beperkt inkomen, stuiten we bij de gemeenten regelmatig op de tegenkanting dat een gemeente omwille van haar financiën liever inwoners heeft met een hoog inkomen. Meer inwoners met een hoog inkomen betekent meestal meer inkomsten uit de personenbelasting en wellicht minder uitgaven voor het OCMW.

De financiën van de Brusselse gemeenten: het Gewest springt serieus bij!

De globale financiële situatie van de Brusselse gemeenten is inderdaad niet rooskleurig. De uitgaven voor schulden nemen bij de meeste Brusselse gemeenten nog ieder jaar toe. Dat de Brusselse gemeenten toch nog hun hoofd boven water kunnen houden, is te danken aan besparings-inspanningen en nieuwe of hogere belastingen en taksen, maar in belangrijke mate ook aan het Brusselse gewest. Het Gewest springt de gemeenten immers jaarlijks bij met dotaties en subsidies voor een bedrag van bijna 500 miljoen euro, met het Brussels Gewestelijk Herfinancieringsfonds van de Gemeentelijk Thesaurieën (BGHGT) en daarbovenop nog eens jaarlijks met 30 miljoen euro ter verbetering van hun budgettaire situatie.

Analyse van de gewone inkomsten en uitgaven

Uit een analyse van de ‘gewone begrotingen’¹ van de 19 Brusselse gemeenten, blijkt dat de gemeenten gemiddeld maar voor 11% inkomsten uit personenbelasting halen. De voornaamste inkomstenbron voor de gemeenten zijn fondsen en subsidies van het Brusselse Gewest², de federale overheid en de gemeenschappen die gemiddeld goed zijn voor 38% van de inkomsten. De tweede belangrijkste inkomstenbron, goed voor gemiddeld 29%, zijn de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing.³

Tenslotte zijn de gemeentetaksen (ondermeer de taksen op kantoren of op leegstaande gebouwen) en de eigen inkomsten (waaronder de verhuur van gemeentelijke eigendommen of de deelname in openbare maatschappijen zoals Brutele, Electrabel, Sibelgas,...) ieder goed voor gemiddeld 11% van de inkomsten.

Langs de uitgave-kant zien we dat gemiddeld 14% van de gemeente-uitgaven bestemd zijn als subsidie voor het OCMW.

Opgelet: deze gewestelijke gemiddelden verbergen grote verschillen tussen de gemeenten. Hieronder vindt u een tabel met het aandeel van de voornaamste inkomstenbronnen in de gewone gemeentebegroting. →

1. De ‘gewone begroting’ van een gemeente bevat de terugkerende uitgaven en inkomsten van een gemeente die dus ieder jaar terugkomen en onontbeerlijk zijn voor de goede werking van de Gemeente, zoals bij voorbeeld de lonen van het personeel, de belastingopbrengsten, de huurinkomsten uit gemeente-eigendommen. De terugbetaling van het kapitaal en van de rente van de schuld, alsook de financiële kosten dienen ook in de gewone begroting ingeschreven.

De ‘buitengewone begroting’ van een gemeente bevat de uitzonderlijke uitgaven en inkomsten betreffende de investeringen: grote herstellingswerken voor gebouwen of wegen, aankoop van onroerende goederen, enz. In de buitengewone inkomsten zal men, onder anderen, de subsidies terugvinden die voor werken verleend werden en de leningen die ervoor werden aangegaan.

2. Een belangrijk fonds is de algemene dotatie aan de gemeenten (ADG). Ieder jaar verdeelt het Brusselse Gewest een bedrag onder de gemeenten (in 2010: 167 miljoen euro), dat als doel heeft om de ‘armere’ gemeenten bijkomende middelen te verschaffen. De verdeling van de algemene dotatie gebeurt op basis van een aantal objectieve criteria, waaronder het inwonersaantal, de oppervlakte, een lager gemiddeld inkomen, een lagere onroerende voorheffing, het aantal leerlingen, het aantal inwoners per hectare, het aantal werklozen, het aantal leefloners en de oppervlakte van de gemeente gelegen in de ruimte voor verhoogde ontwikkeling van de huisvesting.

3. De onroerende voorheffing is een gewestelijke belasting op onroerende goederen, waarop de gemeenten vervolgens opcentiemen heffen. De verminderingen of vrijstellingen die het Gewest geeft op de onroerende voorheffing (bijvoorbeeld voor sociale woningen, leegstaande gebouwen waarin renovatiewerken gebeuren, huurgezinnen met minstens 2 kinderen, eigendommen van overheden of ambassades) hebben een direct impact op de inkomsten van de gemeenten.

**AANDEEL VOORNAAMSTE INKOMSTENBRONNEN
IN GEWONE GEMEENTEBEGROTING (2009)**

	personenbelasting	onroerende voorheffing	algemene dotatie aan de gemeenten
Anderlecht	11,9%	26,7%	19,9%
Oudergem	22,5%	30,5%	7,1%
Berchem	21,3%	27,9%	11,4%
Brussel	4,9%	28,6%	6,6%
Etterbeek	13,2%	25,2%	18,0%
Evere	13,5%	24,8%	11,7%
Vorst	16,3%	26,8%	14,1%
Ganshoren	24,9%	31,5%	14%
Elsene	16,5%	28,9%	14,1%
Jette	19,2%	22,5%	13,5%
Koekelberg	15,2%	18,6%	32,2%
Molenbeek	10,2%	23,3%	30,8%
Sint Gillis	8,7%	19,2%	21,3%
Sint Joost	3,8%	37,0%	18,0%
Schaarbeek	11,5%	24,8%	23,2%
Ukkel	24,0%	39,3%	6,3%
Watermaal-Bosvoorde	23,6%	34,4%	5,9%
St Lambrechts Woluwe	17,4%	38,8%	6,0%
St Pieters Woluwe	24,6%	36,2%	5,1%

Het Brusselse Gewest en de gemeenten staan de komende jaren voor een aantal grote uitdagingen. De nood aan bijkomende huisvesting, crèches, gemeentescholen door de sterke groei van de Brusselse bevolking en dat in combinatie van een steeds toenemende verarming van de bevolking, zullen hun impact hebben op de inkomsten en uitgaven van gemeenten en OCMW's.

Maar dat een gemeente de inkomsten uit personenbelasting gebruikt als argument om de realisatie van woningen voor gezinnen met een beperkt inkomen niet te steunen of zelfs tegen te houden, houdt voor ons geen steek.

In de eerste plaats springt het Gewest de gemeenten serieus bij met algemene dotaties, personeelssubsidies, projectsubsidies die juist de bedoeling hebben om de minderinkomsten en meeruitgaven van de gemeente (deels) op te vangen.

→ Bovendien valt het op dat de meeste zogenaamde 'rijkere' Brusselse gemeenten die zich vaak nog het meest verzetten tegen de bouw van sociale woningen – het zich momenteel kunnen veroorloven om lage opcentiemen op de personenbelasting en de onroerende voorheffing te heffen, juist omdat hun bewoners hogere inkomsten hebben en duurdere huizen bewonen. Zij zouden de komst van sociale woningen en dus gezinnen met een laag inkomen, perfect kunnen opvangen door een verhoging van hun opcentiemen.

→ Bij de "armere" gemeenten liggen de belastingen en taksen al relatief hoog. Zij in het bijzonder zullen dus op zoek moeten gaan naar andere manieren om hun inkomsten te verhogen/niet te zien verlagen.

Een aantal pistes:

→ Betere kadastragegevens. Het kadastrale inkomen van de woning ligt aan de basis van een aantal gemeentetaksen. Wanneer een eigenaar uitbreidingswerken uitvoert aan de woning of de woning opdeelt zonder vergunning of die werken niet doorgeeft aan de diensten van het kadaster, verliest de gemeente inkomsten. Een grondige controle van verbouwingwerken en begeleiding van eigenaars kan dit voorkomen.

→ Efficiëntere inning van de taks leegstand gebouwen via het Gewest (zie pg. 33)

→ Afsluiten van een gemeentelijk huisvestingsprogramma met het Gewest in ruil voor bijkomende subsidies

Jaarlijks verdeelt het Brusselse gewest een subsidie van 30 miljoen euro onder de Brusselse gemeenten ter verbetering van hun budgettaire situatie. In 2010 besliste de regering om 10 miljoen euro hiervan te verdelen onder de Brusselse gemeenten, op basis van het bestaande aantal 'openbare woningen van sociale aard'.

De BBRoW dringt erop aan dat het huidige regeerakkoord wordt gevolgd en dat die dotatie exclusief wordt verdeeld onder die gemeenten die een gemeentelijk woonactieplan overeenkomen met het Gewest waarin ze zich engageren tot concrete doelstellingen voor bijkomende openbare woningen met quota voor de diverse inkomenscategoriën (zie hoofdstuk 2 van dit memorandum). ✕

4. WONINGEN VAN GEMEENTEN EN OCMW'S: RESPECT VOOR DE GEWESTREGELS EN SOCIALISERING VAN HET PATRIMONIUM

→ Gemeenten en OCMW's moeten de regels van de Brusselse huisvestingscode qua toewijzing respecteren en beter gebruik maken van de mogelijkheden om hun park te socialiseren.

In Brussel verhuren gemeenten en OCMW's meer dan 8.000 woningen, wat overeenkomt met 20% van alle openbare huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Sinds 2009 moeten zowel gemeenten als OCMW's bij de verhuring van hun woningen specifieke regels naleven, die in de Brusselse Huisvestingscode zijn vastgelegd. Dankzij die nieuwe bepalingen tasten wij niet langer in het duister over een deel van de openbare woningen waarvan de toewijzingen alles behalve duidelijk verliepen. Reden hiervoor was een onmiskenbaar gebrek aan transparantie.

De Huisvestingscode bepaalt onder andere dat alle gemeenten en OCMW's een toewijzingsreglement moeten hebben waarin wordt vermeld hoe de woningen worden verhuurd. Bovendien moet er een register worden bijgehouden waarin de aanvragen chronologisch worden opgenomen en dienen er bij de toewijzing bepaalde criteria in acht worden genomen. De Huisvestingscode bepaalt ook dat er tegen de toewijzingsbeslissingen beroep kan worden aangetekend. De Huisvestingscode stipuleert ook dat er een jaarlijkse inventaris van het vastgoedpatrimonium moet worden gepubliceerd en dat is een belangrijke doorbraak inzake de bekendmaking van huisvestingsgegevens.

Ondanks een aantal tekortkomingen kon de nieuwe reglementering op een positief onthaal van de BBRoW rekenen. De omzetting ervan laat echter te wensen over. Sommige gemeenten en OCMW's hebben toewijzingsregels die niet met de

geest van de Code overeenstemmen of die zelfs in tegenspraak zijn met de gewestelijke reglementering. Bij nazicht van de verschillende reglementen blijkt bovendien dat er nog een lange weg moet worden afgelegd alvorens er sprake kan zijn van een sociaal beheer van dat aanzienlijke patrimonium.

Nu de hervorming van de Brusselse Huisvestingscode volop aan de gang is, hopen wij dat de voorstellen van de BBRoW inzake toewijzingen bij de gemeenten niet in dovemansoren zullen vallen.

→ Het toewijzingsreglement is een instrument dat bijdraagt tot goede beslissingen op plaatselijk niveau. Het is onaanvaardbaar dat sommige gemeenten en OCMW's anno 2012 nog steeds geen reglement hebben aangenomen of zelfs geen moeite deden om hun reglement dat niet in overeenstemming is met de Huisvestingscode aan te passen. Wij kunnen de betrokken gemeenten en OCMW's er enkel maar toe aanzetten om zich onverwijld in regel te stellen.

→ De regels die gelden voor de toewijzing van gemeentelijke woningen moeten voor het grote publiek duidelijk zijn. In sommige gevallen blijft het moeilijk om aan informatie te komen. Volgens de Nieuwe gemeentewet (maart 2009) is het nochtans verplicht om gemeentelijke verordeningen en reglementeringen bekend te maken aan de gemeentelijke aanplakborden en de teksten moeten integraal op de website gepubliceerd worden.

→ Alle woningen van gemeenten en OCMW's zijn in principe onderworpen aan de toewijzingsregels. Er is geen enkele wettelijke basis die de plaatselijke operatoren ertoe machtigt sommige woningen uit te sluiten om ze zodoende vrij te stellen van de door de Code bepaalde verplichtingen. Die ongeoorloofde praktijk wordt nochtans regelmatig toegepast, onder andere op de gesubsidieerde woningen. Wij zijn het niet eens met maatregelen die leiden tot een ongelijke behandeling tussen kandidaat-huurders, naargelang het type woning waarop zij aanspraak kunnen maken.

→ Wij verzetten ons tegen toewijzingsvoorwaarden die personen uitsluiten. Wij denken in het bijzonder aan de minimuminkomensvoorwaarde die sommige gemeenten stellen bij de inschrijving in het register. Dat betekent dat kwetsbaarste gezinnen verstoken blijven van toegang tot een gemeentewoning. →

5. WONINGEN VAN GEMEENTEN EN OCMW'S MET GEWESTSUBSIDIES: RESPECT VOOR DE GEWESTREGLEMENTERING EN MEER TRANSPARANTIE

Hierdoor gaat de betrokken overheid in tegen het door artikel 23 van de Grondwet gewaarborgde recht op wonen. Nochtans is het precies de overheid die voor dat recht moet zorgen. Het is niet onterecht dat de gemeenten willen peilen naar de financiële draagkracht van de aanvragers, maar die evaluatie moet plaatsvinden bij de toewijzing van een woning en niet op het moment waarop de kandidaat in het register wordt ingeschreven.

→ Bovendien moeten gemeenten en OCMW's een uniek register bijhouden waarin alle woningaanvragen in chronologische volgorde worden ingeschreven. Sommige instanties kozen voor een systeem waarbij kandidaten zich moeten aanbieden telkens er een woning vrijkomt. Er moet blijkbaar nog een lange weg worden afgelegd vooraleer het doel van de gewestelijke wetgever gerealiseerd is. Wij benadrukken dat één enkel register kan zorgen voor transparantie in het latere beheer van de toewijzingen.

→ Wij roepen gemeenten en OCMW's op om hun woningenbestand meer te socialiseren. Wij willen komaf maken met de idee dat als je gemeentelijke woningen sociaal maakt, dat alleen maar leidt tot een sociale huisvesting bis met alle verlies en schulden tot gevolg. Wij pleiten voor betaalbare woningen. Woningen voorbehouden voor gezinnen met een kwetsbaar, laag en bescheiden inkomen. Vergeet niet dat de meeste Brusselaars in dat geval zijn (hoofdstuk 2 van dit memorandum).

Voor de toepassing van zo'n sociaal beleid staan de gemeenten niet alleen. Zij kunnen rekenen op de steun van het Gewest. Zij moeten enkel en alleen gebruik maken van de bestaande instrumenten!

- de gemeentelijke huurtoelage daadwerkelijk gebruiken;
- gemeentelijke woningen ter beschikking stellen van de SVK's (binnen de wettelijke beperkingen).
- Gebruik maken van de gewestelijke subsidies voor renovatie of bouw van woningen (zie volgend artikel).

→ Tot slot herinneren wij eraan dat de bepalingen inzake de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats wel degelijk voor gemeenten en OCMW's gelden. Bij ontstentenis van gewestelijke afwijkingen moeten die operatoren de regels inzake de huurwetgeving dus naleven. De overheid moet ter zake het goede voorbeeld geven. ✕

→ Gemeenten en OCMW's moeten de gewestregels volgen wanneer ze woningen renoveren of bouwen met gewestsubsidies en een meer transparant beheer voeren. -----

De toename en het behoud van het aanzienlijke woningenbestand dat door gemeenten en OCMW's te huur wordt aangeboden, zijn vandaag de dag voor een groot deel in handen van het Gewest dat subsidies toekent voor renovatie, heropbouw en nieuwbouw van gemeentewoningen.

Tussen 1978 en 2009 werden voor niet minder dan 4.980 woningen gewestelijke subsidies uitgereikt. Dat gebeurde in het kader van de zogenaamde woonkernvernieuwing (programma's voltooid in 1999), de wijkcontracten of projecten voor de renovatie van alleenstaande gebouwen. Op die manier werd meer dan de helft van het huurwoningenpatrimonium van gemeenten en OCMW's gesubsidieerd.

Die aanzienlijke financiële hulp¹ houdt in dat gemeenten en OCMW's bepaalde verplichtingen moeten naleven bij de toewijzing van woningen en zich moeten houden aan specifieke regels voor de huurprijsbepaling.

De zogenaamde 'met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen' (4.240 van de 4.980, zegge 85%) zouden moeten voorbehouden zijn voor gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan de inkomensmaxima die in de sociale →

1. Gewestsubsidie die tot 90% kan dekken van de investeringen die in het kader van de wijkcontracten werden gedaan (95% voor de duurzame wijkcontracten).

huisvestingssector gelden². De huurprijzen mogen niet meer bedragen dan 2 à 5% van de kostprijs van de werken. De nieuwe reglementering inzake de duurzame wijkcontracten van 2010 bepaalt dat gemeenten en OCMW's zich voortaan moeten houden aan de huurprijzamaxima die in de sector van de Sociale Verhuurkantoren gelden.

Deze verplichtingen zijn niet alleen van toepassing bij de eerste inhuurstelling, maar gelden permanent. En dat betekent gedurende de volledige levensduur van de woning. De plaatselijke operatoren moeten jaarlijks gegevens bezorgen waarmee het gewestelijk bestuur, Directie stadsvernieuwing, kan controleren of de wettelijke bepalingen worden nageleefd. Indien ze onregelmatigheden vaststellen, kan het gewest het bedrag van de subsidie teruggeisen.

Hierna vindt u enkele problemen die werden vastgesteld bij de toewijzing en het huurbeheer van de woningen van gemeenten en OCMW's:

→ Sommige gemeentelijke ambtenaren beweren dat het moeilijk is om betaalbare huurprijzen te waarborgen voor de gesubsidieerde woningen. Ondanks de gewestelijke steun zijn die woningen blijkbaar te duur voor de plaatselijke operatoren. Dat is trouwens het belangrijkste argument dat de Brusselse parlementsleden hebben aangevoerd bij hun voorstel om de gemeentelijke huurtoelage uit te breiden naar de woningen die tot stand komen in het kader van de wijkcontracten (zie volgend artikel).

Wie snapt dit nog? Hoe is het mogelijk dat woningen die het Gewest reeds in ruime mate subsidieert (in sommige gevallen ten minste 90%) niet aan een lage huurprijs kunnen worden aangeboden?

→ Het is momenteel bijzonder moeilijk om gegevens te verkrijgen over de huurprijzen die voor gemeentelijke woningen worden gehanteerd en ook over het inkomen van de huurders tasten wij in het duister. Er is op dat niveau een flagrant gebrek aan transparantie waartegen zelfs het gewestelijk bestuur machteloos staat. De door het Gewest vereiste jaarverslagen zijn onvolledig en in het geval van sommige gemeenten zelfs onbestaand. Het lijkt ons onaanvaardbaar dat gemeenten of OCMW's geen inlichtingen verstrekken over het huurbeheer van gesubsidieerde woningen. Op die manier kan het Gewest de bestemming van overheidsgeld niet nagaan.

2. Voor woningen die in het kader van de wijkcontracten tot stand kwamen, mag het inkomen van de huurders iets hoger liggen, maar nooit meer dan 20% meer bedragen dan de inkomensmaxima die in de sociale huisvestingssector gelden.

Voorstellen:

→ Wij eisen dat gemeenten en OCMW's de gewestelijke verplichtingen inzake toewijzing naleven. Vanaf de eerste huurovereenkomst tot en met alle daarop volgende overeenkomsten mogen gesubsidieerde woningen enkel verhuurd worden aan het door het Gewest beoogde publiek. Plaatselijke operatoren die zich hieraan niet houden, moeten door het Gewest effectief gesanctioneerd worden.

→ Wij pleiten voor een grotere transparantie van de praktijken. Dat moet verlopen via de bekendmaking van gegevens over de gemeentelijke woningen. Die gegevens moeten trouwens sowieso verstrekt moeten worden via de jaarverslagen van de betrokken diensten.

→ Wij zijn verheugd over de wijziging die de duurzame wijkcontracten inzake de huurprijsberekening hebben aangebracht. Wij vragen evenwel dat de huurprijsmaxima van de sociale verhuurkantoren ook verplicht worden gesteld voor woningen die in de toekomst worden gerenoveerd met de subsidies "alleenstaande gebouwen". Op die manier wordt de toegang van die woningen voor het doelpubliek gewaarborgd.

→ Voor de reeds opgeleverde gesubsidieerde woningen zetten wij gemeenten en OCMW's ertoe aan het laagste percentage toe te passen voor de huurprijsberekening. Voor een woningproject met een prijskaartje van 200.000 euro stemt 2% overeen met een maandelijkse huurprijs van ongeveer 333 euro (4.000 euro/12). Als er 5% wordt toegepast, stijgt de huurprijs naar 833 euro. Een ontzettend verschil dat voor vele Brusselaars gelijkstaat met de financiële afgrond.

→ Aangezien de wijkcontracten territoriaal gericht zijn, kunnen niet alle gemeenten een beroep doen op die programma's. Theoretisch gezien kunnen zij wel de subsidies voor alleenstaande gebouwen aanvragen. Wij stellen evenwel vast dat die hulp zeer ongelijk verspreid is over de 19 gemeenten en OCMW's. Sommige lokale overheden hebben er zelfs nog nooit een beroep op gedaan en dat heeft waarschijnlijk voor een stuk te maken met het feit dat zij niet allemaal kunnen instaan voor het huurbeheer van de gerenoveerde gebouwen. Het gebruik van die subsidies getuigt echter ook van een plaatselijk engagement voor een sociaal beleid inzake huisvesting. Het gebruik ervan kan bijgevolg alleen maar aangemoedigd worden.



Goed voorbeeld:

Tussen 2008 en 2011 hebben 8 gemeenten een aanvraag ingediend voor gewestsubsidies voor de aankoop van een leegstaand gebouw. Voor 21 projecten van de gemeenten Molenbeek, Stad Brussel, Schaarbeek, St-Agatha-Berchem en Watermaal-Bosvoorde heeft het Gewest de aanvraag goedgekeurd voor een totaal bedrag van 3,5 miljoen euro. ✕

6. VOOR EEN EFFECTIEF GEBRUIK VAN DE GEMEENTELIJKE HUURTOELAGE

→ De Brusselse gemeenten moeten meer gebruik maken van de gemeentelijke huurtoelage. Dit houdt in dat zij hun woningpark openstellen voor gezinnen met beperkte inkomens door hun huurprijzen te verlagen en hun (kandidaat-) huurders systematisch informeren over de mogelijkheid van huurtoelage.

Op 6 maart 2008 keurde de Brusselse regering de invoering goed van een huurtoelage voor gemeentewoningen.¹ Met deze huurtoelage wilde de regering ervoor zorgen dat gemeentewoningen betaalbaar blijven voor gezinnen met een laag inkomen.

Op papier lijkt het een mooi systeem: de huurtoelage, die maximaal 215 euro (geïndexeerd) kan bedragen, wordt in mindering gebracht van de huurprijs die de gemeente vraagt, zodat de te betalen huurprijs niet meer bedraagt dan een derde van het maandelijks gezinsinkomen. Het Gewest betaalt vervolgens aan de gemeente het verschil terug.

Aanvankelijk had het Gewest voor deze huurtoelage een budget voorzien van 2 miljoen euro. In de praktijk zien we echter dat er weinig gemeentelijke huurtoelagen worden toegekend.



Goed voorbeeld:

In 2011 hebben 4 gemeenten (Brussel-Stad, Etterbeek, Schaarbeek en St. Joost ten Node) voor een 70-tal huurders een huurtoelage toegekend voor een totaal bedrag van 50.000 euro.

1. Besluit van de Brusselse hoofdstedelijke regering tot instelling van een huurtoelage, B.S. 29 april 2008.

Dat er zo weinig gemeentelijke huurtoelagen werden toegekend, heeft verschillende oorzaken. Om te beginnen werd tot voor kort een groot deel van de gemeentewoningen uitgesloten van de toelage:

- de woningen van OCMW's
- de gemeentewoningen waarvan de huurprijs boven een huurprijsp plafond ligt.²
- de gemeentewoningen die werden gerealiseerd of gerenoveerd met steun van het gewest.

Begin 2012 keurde de Brusselse regering echter een uitbreiding goed. Voortaan zal ook voor woningen van OCMW's en voor woningen die werden gerealiseerd in het kader van de wijkcontracten een gemeentelijke huurtoelage kunnen worden gegeven.

Deze aanpassing verandert echter weinig aan de belangrijkste oorzaak van het kleine aantal gemeentelijke huurtoelagen, namelijk dat té veel gemeentelijke huurwoningen worden verhuurd aan té hoge huurprijzen, zelfs de woningen die werden gerenoveerd met gewestsubsidies. Bovendien moet wanneer de woning wordt verhuurd aan een lagere huurprijs de gemeente akkoord gaan om de huurtoelage voor te schieten aan gezinnen met een laag inkomen. Tenslotte zorgt het toewijzingsreglement bij de betrokken gemeenten ervoor dat de geschikte woningen niet altijd gaan naar gezinnen met een laag inkomen die de huurtoelage zouden kunnen aanvragen.

→ De gemeentelijke huurtoelage zou een financieel hulpmiddel kunnen zijn voor gezinnen met een laag inkomen, maar dan moeten alle Brusselse gemeenten meer inspanningen leveren om hun woningpark open te stellen voor gezinnen met beperkte inkomens die nood hebben aan een betaalbare woning. Dit betekent concreet:

- dat ze hun huurprijzen niet hoger laten komen dan de huurprijsp plafonds,
- dat ze hun (kandidaat-)huurders systematisch informeren over de mogelijkheid van de huurtoelage
- en dat ze via hun toewijzingsreglement ervoor zorgen dat de geschikte woningen ook gaan naar kandidaten die in aanmerking komen voor de huurtoelage. ✕

2. De huurprijsp plafonds per type woning: Studio: 388 euro – Appartement met 1 kamer: 450 euro – Appartement met 2 kamers: 520 euro – Appartement met 3 kamers/ Huis met 2 kamers: 632 euro – Appartement met 4 kamers/ Huis met 3 kamers: 745 euro – Appartement met 5 kamers of meer/Huis met 4 kamers of meer: 934 euro (geïndexeerde bedragen 2011)

7. DE AANPAK VAN ONGEZONDE OF ONVEILIGE WONINGEN

→ Gemeenten moeten werk maken van de oprichting en coördinatie van een permanent gemeentelijk platform tegen ongezonde en onveilige woningen en gebruik maken van de instrumenten die toelaten ongezonde woningen te renoveren en opnieuw te verhuren: openbaar beheersrecht, aankoop of onteigening met gewestsubsidies.

De bestrijding van ongezonde of onveilige woningen was tot voor 8 jaar exclusief een bevoegdheid van de gemeenten. Meerdere gemeenten (ondermeer Molenbeek, Vorst, Etterbeek, Schaarbeek, Oudergem, Brussel-Stad,...) maakten er werk van om via een specifieke politiereglement en gespecialiseerd personeel eigenaars en verhuurders van ongezonde, onveilige woningen te controleren, te sanctioneren en aan te zetten om hun woning in orde te brengen.

De invoering van de Brusselse huisvestingscode in 2004 heeft ervoor gezorgd dat het gewicht van controle en sanctionering van huurwoningen verschoof naar de Gewestelijke Directie Huisvestingsinspectie. Maar het sluitstuk van de huisvestingscode bleef bij de gemeenten: zij moeten een verhuurverbod dat wordt opgelegd door de Huisvestingsinspectie op het terrein uitvoeren: een onbewoonbaarheidsverklaring opstellen, ervoor zorgen dat de huurder de woning verlaat en liefst vermijden dat de ongezonde of onveilige woning meteen opnieuw wordt verhuurd.

De gewestelijke wetgeving en de controles, sancties en boetes opgelegd door de Gewestelijke Inspectiedienst zijn belangrijke instrumenten in de strijd tegen ongezonde en onveilige woningen, maar volstaan niet. Dat zien we op het terrein: nog teveel huurders wonen in ongezonde, onveilige woningen en betalen daar een veel te hoge huur voor. Gemeenten stellen dikwijls ook geen onbewoonbaarheidsverklaring op bij gebrek aan alternatieve huisvesting voor de betrokken bewoners.

Een efficiënte aanpak van ongezonde en onveilige woningen kan volgens ons alleen maar slagen wanneer de gemeente werk maakt van een gecoördineerd netwerk van gemeente- en politiediensten, verenigingen, de Gewestelijke Inspectiedienst, huisvestingsorganisaties. Bovendien mag een gemeentebestuur dat erop gericht is de kwaliteit van de woningen te verbeteren zich niet beperken tot het sanctioneren van de verhuurder, maar moet er ook voorzien worden dat de bewoners indien nodig (tijdelijk) herhuisvest worden en dat de woning wordt gerenoveerd en op de markt worden gebracht tegen een betaalbare prijs.

Daarom pleiten we voor **de oprichting van een permanent gemeentelijk platform 'ongezonde woningen'** waarvoor de gemeente personeel en middelen vrijmaakt. Dat gemeentelijk platform 'ongezonde woningen' zou onder meer volgende missies moeten hebben:

→ Bij elkaar brengen en uitwisselen van informatie tussen personen en organisaties die worden geconfronteerd met bewoners van ongezonde en onveilige woningen: sociale diensten, verenigingen, de gemeentediensten hygiëne en stedenbouw, huisvestingsinstellingen, sociaal verhuurkantoren, de gewestelijke huisvestingsinspectie, de politie, de vrederechter,

→ Duidelijke afspraken over wie op welk moment de verhuurder aanpakt: bemiddeling, aanmaning, ingebrekestelling, klacht bij de gewestelijke Huisvestingsinspectie en opvolging van de initiatieven van de GHI, uitvoering van het eventuele verhuurverbod opgelegd door de GHI en vermijden dat de woning opnieuw verhuurd wordt.

→ Afspraken over wie op welk moment de huurder begeleidt en indien nodig zorgt voor (tijdelijke) herhuisvesting.



Goed voorbeeld:

In het kader van de wijkcontracten 'Rood Huis' en 'Roupe', is er onder begeleiding van vzw Convivence/Samenleven een platform opgericht (het technisch comité) dat verschillende actoren bij elkaar brengt: Stad Brussel (dienst stedenbouw), OCMW (dienst Huisvesting), project X, Atrium, AISB, ... Het platform komt tussen de 5 à 10 keer per jaar bij elkaar om informatie te delen en aan te vullen, gezamenlijke acties af te spreken (bezoeken, contact met de eigenaar, klacht, proces verbaal voor stedenbouwkundige overtredingen, ...). →


8. HET PROBLEEM VAN HERHUISVESTING: NOODWONINGEN EN TRANSITWONINGEN

Een specifiek probleem van ongezonde en onveilige woningen is **huisjesmelkerij** waarbij de eigenaar-verhuurder een misdrijf begaat door 'misbruik te maken van een sociaal verzwakt persoon door hem aan abnormaal hoge prijs een woning te verhuren in omstandigheden strijdig met de menselijke waardigheid'. Gemeenten, verenigingen en de Huisvestingsinspectie worden regelmatig geconfronteerd met huisjesmelkerij.

Een geplande aanpassing van de huisvestingscode waarbij de verhuurder niet langer op voorhand wordt verwittigd van het inspectiebezoek, zal het in de toekomst gemakkelijker maken om de feiten 'op heterdaad' vast te stellen en op basis van een degelijk dossier officieel klacht in te dienen bij het parket.

De gemeente moet het parket aanporren om effectief een strafzaak te starten tegen de eigenaar. Het OCMW moet de kosten van herhuisvesting van de bewoners verhalen op de eigenaar.

Het openbaar beheersrecht laat toe dat de gemeente een onbewoonbaar verklaarde woning zelf in beheer neemt, renoveert en verhuurt aan sociale voorwaarden. Met de financiële steun van het gewest (renteloze lening) en de mogelijkheid om de woning in beheer te geven aan een sociaal verhuurkantoor, vallen mogelijke praktische bezwaren van de gemeente weg en zou het openbaar beheersrecht veel meer moeten worden toegepast. Een 'zachtere' variant van dit openbaar beheersrecht wordt trouwens met steeds meer succes door het OCMW van Brussel-Stad toegepast via het zogenaamde Project X.

 **Goed voorbeeld:**
Het Project X werd opgestart in 2003 door de vzw Samenleven/Convivence en het OCMW van Brussel-Stad als pilootproject van een wijkcontract, met de bedoeling een globale aanpak van ongezonde woningen te realiseren. Project X heeft als doel om ongezonde of onbewoonbaar verklaarde woningen van privé-eigenaren te renoveren zonder dat de inwoners worden vervangen en zonder dat de huur over een periode van 9 jaar wordt opgetrokken.

Gemeenten die niet bereid zijn om het openbaar beheersrecht te gebruiken, kunnen ook overgaan tot **aankoop of onteigening van de onbewoonbaar verklaarde woning**, gevolgd door een renovatie en dat met gewestsubsidies.

→ De gemeenten zouden die mogelijkheid veel meer moeten gebruiken. De renovatie van de woning kunnen ze eventueel in handen geven van een sociale organisatie. ✕

→ Gemeenten en OCMW's moeten de gewestelijke en federale middelen gebruiken voor de creatie van meer nood- en transitwoningen. Het welslagen van de strijd tegen ongezonde woningen, huiselijk geweld en thuisloosheid hangt ervan af.

Het probleem van herhuisvesting, te wijten aan een schrijnend gebrek aan transitwoningen en noodwoningen, is verbonden met verschillende situaties: ongezonde woningen, huiselijk geweld, thuisloosheid, schulden,

In het Brusselse Gewest zijn momenteel enkel de sociale verhuurkantoren formeel erkend om transitwoningen te beheren, die in de huisvestingscode worden gedefinieerd als "de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en dit niet langer dan achttien maanden bewoond mag worden." Een transitwoning wordt dus gebruikt voor de herhuisvesting van kansarme personen of gezinnen die ondermeer hun woning hebben verloren en die zich engageren in een individueel herschakelingsproject.

De Brusselse huisvestingscode geeft geen definitie van een noodwoning.¹

Maar ook gemeenten en OCMW's beschikken over transit- of doorgangswoningen, een 150-tal in 2010, maar dan zonder reglementair kader. →

1. Op federaal niveau hanteert de POD Maatschappelijke Integratie de volgende definitie voor doorgangswoning: "Een doorgangswoning is een woning die het OCMW voor een korte periode verhuurt aan mensen die zich in een noodsituatie bevinden. Het huurcontract wordt afgesloten voor maximaal 4 maanden en kan 1 maal verlengd worden. Het verblijf in de doorgangswoning biedt een tijdelijke periode van woonzekerheid om een duurzame oplossing voor de huisvestingssituatie te vinden. Hierdoor wordt vermeden dat mensen in een neerwaartse spiraal van bestaansonzekerheid terecht komen."

9. DE STRIJD TEGEN DE LEEGSTAANDE GEBOUWEN

Noodwoningen en transitwoningen kunnen een tijdelijke oplossing zijn voor herhuisvestingsproblemen, maar er zijn er veel te weinig.

De BBRoW doet daarom een aantal voorstellen, zodat de gemeenten meer werk kunnen maken van een efficiënte herhuisvesting.

→ Op gewestelijk vlak vragen we een juridisch kader en een financiële ondersteuning voor de initiatieven die gemeenten en OCMW's nemen voor transit- en noodwoningen. Het Gewest zou minimale quota kunnen opleggen per gemeente, samen met premies.

→ We stellen voor om een onderscheid te maken tussen transitwoningen met een inschakelingsproject en de noodwoningen of doorgangswoningen die een onmiddellijk antwoord bieden op het onverwachte verlies van een woning:

Transitwoningen met inschakelingsproject: de woning maakt deel uit van een inschakelingsproject op langere termijn. In eerste instantie laat het de bewoner toe op terug voet aan de grond te krijgen na een reeks tegenslagen en vervolgens om geleidelijk aan een levensproject op te bouwen dat moet leiden tot zelfstandigheid. De toegang tot de woning wordt voorbereid en gebeurt niet in urgentie. Het verblijf in de woning kan lang zijn en de psycho-sociale begeleiding speelt een belangrijke rol.

Doorgangswoning of noodwoning: een onmiddellijk antwoord na een onverwacht, materieel verlies van een woning. Daarbij denken we aan brand, instorting van een gebouw,... Het principe is dat er op zeer korte termijn een antwoord kan worden gegeven.



Goed voorbeeld:

De gemeente Molenbeek heeft eind 2009 een sociaal hotel geopend, dat als doel heeft om voor een maximale duur van 5 dagen een vervangwoning aan te bieden aan inwoners uit de gemeente die het slachtoffer zijn van een onverwacht woningverlies (brand, huiselijk geweld, instortingsgevaar, ...). De toelatingsprocedure is in handen gegeven van de Gemeentelijke Dienst voor Slachtofferhulp.

→ Op lokaal vlak willen we de gemeenten eraan herinneren dat er nu al subsidies bestaan voor de creatie van transit- en noodwoningen, ondermeer in het kader van de wijkcontracten, het grootstedenbeleid en de POF Maatschappelijke Integratie (voor de OCMW's). Pistes die niet te verwaarlozen zijn. ✕

→ De gemeenten moeten een inventaris bijhouden van leegstaande woningen en samenwerken met de gewestadministratie die een administratieve boete kan opleggen aan de eigenaars.

Hoewel iedereen het erover eens is dat het probleem van de leegstaande gebouwen moet worden aangepakt, aangezien de stedelijke ruimte beperkt is, wordt er ondertussen al ongeveer 20 jaar gezegd dat er in Brussel zo'n 15.000 à 30.000 woningen zouden leegstaan.

Voor het Gewestelijk Ontwikkelingsplan¹ werd in 1998 een telling verricht, maar ondertussen is er van een systematische inventaris geen sprake meer en tasten we nagenoeg in het duister omtrent het aantal leegstaande woningen. Volgens de recentste cijfers zou het nog steeds over een aantal gaan dat schommelt tussen 15.000 en 30.000 woningen², maar de stand van zaken van het Duurzaam Gewestelijk Ontwikkelingsplan uit 2011 werpt helaas geen licht op de kwestie³.

1. Noodzaak van een inventaris

De eerste stap om het leegstandsprobleem aan te pakken is nochtans te peilen waar de woningen zich bevinden en wie er de eigenaar van is. Vervolgens kan er worden nagegaan waarom die woningen leegstaan. →

1. In 1998 heeft de gewestelijke gegevensbank voor de uitwerking van het GBP het over 5.393 volledig leegstaande woningen. Dat aantal kan met drie vermenigvuldigd worden (aantal woningen dat bij benadering in een gebouw kan worden ingericht) en zodoende komen wij op een cijfer van om en bij de 15.000 à 20.000 eenheden).

2. Nicolas Bernard, "La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques", La Charte, 2011, p.4 en volgende.

3. "Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling: voorbereidende fase: stand van zaken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling, p. 97.

→ Er moet dus een systematische inventaris worden opgesteld en dat is de taak van de gemeenten. Het lijkt ons normaal dat het bijhouden van een inventaris deel uitmaakt van een goed bestuur. Net zoals wordt bijgehouden wie er op het gemeentelijk grondgebied woont, moet de aandacht ook uitgaan naar manifest ongezonde en leegstaande gebouwen.

Sommige leegstandsgevallen zijn flagrant omdat ze gepaard gaan met een aanzienlijke verwaarlozing van het gebouw, maar er zijn ook situaties waarin het veel moeilijker is om de leegstand te identificeren. In dat geval moet er worden gespeurd naar diverse indicaties waaruit blijkt dat een leegstand soms al jaren aansleept.

Als hulpmiddelen beschikken de gemeenten over stedenbouwkundige inlichtingen en informatie over de inschrijving in de bevolkingsregisters. Aan de hand van het veldwerk van stadswachten en preventieambtenaren of de eventuele initiatieven van plaatselijke verenigingen moeten gemeenten in staat zijn om de uiteenlopende inlichtingen samen te leggen om zodoende zicht te krijgen op de gebouwen die op hun grondgebied leegstaan.

Bovendien moeten energimaatschappijen de gemeenten inlichtingen verschaffen over gebouwen waarvan het elektriciteits-, gas- en waterverbruik abnormaal laag ligt en waaruit de leegstand kan worden afgeleid.

Tot in 2006 vermeldde het jaarverslag van waterverdelers BIWM per gemeente het aantal woningen waarvan het waterverbruik lager dan 5 m³ per jaar lag. Aangezien niet alle woningen over een individuele watermeter beschikken, onderschat dat cijfer natuurlijk het aantal leegstaande woningen, maar toch geeft het een indicatie over de ligging van de leegstaande woningen per gemeente.

Ondertussen vermeldt de intercommunale maatschappij die gegevens niet meer in haar jaarverslag en weigert zij omwille van de bescherming van de private levenssfeer de gemeenten systematisch op de hoogte te brengen van de adressenlijst van de gebouwen met een laag waterverbruik en die blijkbaar leegstaan.

De bescherming van de private levenssfeer lijkt ons in dit geval een zwak argument, aangezien de overheid zoveel informatie heeft over particulieren en het doel om informatie door te geven blijkbaar behoort tot het algemeen belang. Bovendien, en vooral, pleeg je sinds 2009 een inbreuk als je zonder geldige reden een woning laat leegstaan.

Die gegevens moeten natuurlijk niet aan het grote publiek worden meegedeeld, maar wij pleiten er evenwel voor dat energimaatschappijen (water, gas, elektriciteit) die inlichtingen doorspelen aan de gemeenten zodat zij hiermee een leegstandsinventaris kunnen opstellen.

→ Aan de hand van die inventaris kunnen gemeenten dan besprekingen voeren met de eigenaars om hen ertoe aan te zetten hun gebouwen te saneren. De gemeenten kunnen dan informatie verstrekken over de tegemoetkomingen die hiervoor kunnen worden aangevraagd en er kan hen geopperd worden hun woning toe te vertrouwen aan een Sociaal Verhuurkantoor. Als de eigenaar hier geen oren naar heeft, kan er zo nodig met een financiële sanctie worden bedreigd.

2. Houding ten opzichte van de gewestelijke sanctie

Momenteel staan wij op een kruispunt met betrekking tot de strijd tegen de leegstaande woningen, aangezien er een specifieke gewestelijke dienst wordt opgericht. Tot hiertoe waren alleen de gemeenten bevoegd om een leegstandsbelasting te heffen en zij zullen nu hun houding tegenover die nieuwe gewestelijke dienst moeten bepalen.

Sinds 2009 bepaalt de Huisvestingscode dat leegstaande woningen onderworpen kunnen worden aan een gewestelijke boete. Er werd op de bevoegde gewestelijke dienst gewacht en begin 2012 werd deze eindelijk opgericht. De dienst moet binnenkort uit de startblokken gaan en woning opsporen die al meer dan 12 maanden leegstaan. Die gebouwen kan dan een administratieve boete worden opgelegd. →

De gemeentebelasting op leegstaande woningen en de gewestelijke boete kunnen ten opzichte van één en hetzelfde pand geheven worden⁴, maar de Huisvestingscode zet de gemeenten ertoe aan de leegstandsbelasting te laten vallen. Er wordt bepaald dat de gewestelijke dienst 85% van het bedrag van de geheven boete zal terugbetalen aan de gemeente op wier grondgebied het gebouw zich bevindt, op voorwaarde dat de gemeente de leegstaande woningen niet meer belast en de opbrengst van die boete bestemt voor haar huisvestingsbeleid.

Volgens ons kan de gemeente hier enkel maar bij winnen. De gemeente wordt van een taak verlost (het Gewest staat in voor de vervolging van de inbreuken) maar krijgt er toch de opbrengsten van, aangezien het grootste deel van de boete aan de gemeente wordt teruggestort.

Momenteel treden nog te weinig gemeenten effectief op tegen leegstaande gebouwen op hun grondgebied.⁵

De recente oprichting van een gewestelijke dienst die bevoegd is om leegstaande gebouwen te sanctioneren is een goede zaak. Ons inziens is het Gewest doeltreffender om de eigenaars van leegstaande woningen te controleren en te sanctioneren. Het bewijs hiervan wordt geleverd door de goede werking van de gewestelijke inspectiedienst ten opzichte van de ongezonde woningen. De gewestelijke dienst is er en het is nu aan de gemeenten om met die dienst “leegstaande woningen” doeltreffend samen te werken.

→ De gewestelijke dienst is er en het is nu aan de gemeenten om met die dienst “leegstaande woningen” doeltreffend samen te werken.

4. Het Grondwettelijk Hof heeft dat geoordeeld in zijn arrest nr. 4794 van 29 juli 2010, B.4.5.

5. Het bedrag van de fiscale opbrengsten die de Gemeenten thans ontvangen in het kader van leegstaande, onafgewerkte en krotwoningen is relatief laag: uit de rekeningen 2008 voor de 19 gemeenten samen blijkt een totaal bedrag van 2.554.811 euro, zegge een gemiddelde van 212.900 euro per gemeente. (onze berekeningen op basis van de gegevens die voorkomen in “Vragen en Antwoorden” – Brussels Hoofdstedelijk Parlement – 15 mei 2010- nr. 7).

3. Uitvoering van het openbaar beheersrecht

Het openbaar beheersrecht – dat aan een gemeente de mogelijkheid biedt om een leegstaande woning in beheer te nemen – werd al verschillende keren verbeterd en is een interessant instrument waarmee de gemeenten eigenaars van leegstaande woningen kunnen aanpakken. Alleen al de eigenaars informeren over het feit dat de gemeente de leegstaande woning op een lijst heeft gezet van woningen die in aanmerking komen voor openbaar beheersrecht, doet veel van hen actie ondernemen.

→ We moedigen de gemeenten daarom aan om dit instrument veel meer te gebruiken.

4. Het afsluiten van tijdelijke gebruiksovereenkomsten

→ We pleiten ervoor dat de gemeenten die zelf leegstaande gebouwen bezitten waarvoor een renovatieproject voor handen is, tijdelijke gebruiksovereenkomsten sluiten zodat die gebouwen toch tijdelijk kunnen bewoond of gebruikt worden.

5. Het probleem van de leegstaande kantoren aanpakken

Het Gewest vindt dat leegstaande woningen niet door de beugel kunnen en heeft een strafrechtelijke sanctie bepaald voor leegstaande woningen. Leegstaande kantoren lijken voor de overheid daarentegen wel te kunnen, aangezien het Gewest noch de gemeenten hiervoor een belasting of een boete heffen (behalve het hieronder uiteengezette systeem dat in twee gemeenten wordt toegepast).

Nochtans staat er in Brussel ongeveer 2 miljoen m² kantooroppervlakte leeg (cijfer 2009). Gezien het gebrek aan ruimte is dat onaanvaardbaar. Temeer daar er bovendien nog vergunningen voor de bouw van kantoren worden afgeleverd en er nog steeds nieuwe kantoren worden bijgebouwd.

Er lopen enkele projecten waarbij kantoren in woningen worden omgevormd en het Gewest moedigt dat aan, maar er zijn er heel wat andere waarvoor er van een reconversieproject geen sprake is. Het is natuurlijk niet vanzelfsprekend om kantoren tot woningen te verbouwen en niet alle kantoren komen in aanmerking om in woningen of gemeenschappelijke infrastructuur te worden omgevormd. →

10. DE OCMW'S EN HUN DIENSTVERLENING INZAKE WONEN

Zolang die leegstand evenwel wordt toegelaten, is het voor beleggers blijkbaar financieel houdbaar om kantoorgebouwen te laten leegstaan.

De overproductie van kantoren te Brussel dateert van lang geleden. Toen het Brussels gewest in 1989 bevoegd werd voor de ruimtelijke ordening van zijn grondgebied, probeerde het via het eerste GeWOP en het GBP de bouw van kantoren beter te beheersen. Het Gewest zorgde evenwel nooit voor de middelen om de productie van kantoren echt aan banden te leggen.

Gezien het aantal leegstaande kantoren is het onbehoorlijk om thans nog bouwvergunningen voor nieuwe kantooroppervlakte uit te reiken.

→ Wij vinden dat het aantal stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw van kantoren drastisch beperkt moet worden en dat de aard van de stedenbouwkundige lasten de investeringen in nieuwe kantoorruimte moet ontmoedigen.

→ Daarenboven moet leegstaande kantoorruimte financieel gestraft worden om de eigenaars ertoe aan te zetten de renovatie of reconversie ervan ernstig te overwegen. Wij pleiten ervoor dat alle gemeenten, naar het voorbeeld van wat sommige reeds doen, de leegstaande kantoorruimte extra belasten.

Goed voorbeeld:

Aangezien alle gemeenten een belasting heffen op de kantoorfunctie, moet er een hogere belasting worden geheven op leegstaande kantoren. Oudergem en Sint-Agatha-Berchem kozen reeds min of meer voor die oplossing. De financiële situatie waarin de gemeenten verkeren, rechtvaardigt ruimschoots een gemeentelijke belasting op die "non-activiteit", in afwachting van een gewestelijke boete die hiervoor misschien ooit in het leven zal worden geroepen. ✘

→ De OCMW's moeten de inwoners informeren en de steunmaatregelen inzake wonen op een uniforme, transparante en rechtvaardige manier toekennen.

De OCMW's kennen inzake wonen heel wat uiteenlopende steunmaatregelen toe. Uiteraard hebben de gebruikers hier alleen wat aan als de bekendheid ervan verbetert.

1/ De huurwaarborg

Het OCMW kan zowel op de privé als op de openbare huurwoningenmarkt op verschillende manieren helpen bij de samenstelling van de huurwaarborg.

De huidige huurwet voorziet de volgende mogelijkheden voor de huurwaarborg:

1.1. Wanneer de huurwaarborg wordt betaald in geld.

→ de huurder blokkeert de huurwaarborg op een rekening op zijn naam.

In dat geval bedraagt de huurwaarborg maximum 2 maand huur.

→ de huurder vraagt een bankgarantie bij zijn bank.

→ de huurder kan aan zijn OCMW een tussenkomst vragen, waarbij twee manieren bestaan.

– het OCMW schiet het bedrag van de huurwaarborg rechtstreeks voor.

In dat geval mag het bedrag van de waarborg niet meer dan 2 maanden huur bedragen en moet het op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst. Het OCMW vraagt vervolgens aan de huurder om het voorgesloten bedrag terug te betalen.

– Het OCMW stelt zich garant bij een bank.

Op vraag van het OCMW stort de bank het bedrag van de huurwaarborg aan de eigenaar. Het OCMW stelt zich ten opzichte van de bank garant als de huurder het bedrag van de waarborg niet zou betalen. In dit geval mag het bedrag van de waarborg niet meer dan 3 maanden huur belopen. →

1.2. Wanneer de huurwaarborg niet wordt betaald in geld.

In dit geval kan de waarborg wordt gegeven via een waarborgbrief. Het OCMW kan hier een waarborgbrief afleveren. Aan de hand van de waarborgbrief belooft het OCMW de waarborg aan de eigenaar te betalen wanneer de huurder zijn verplichtingen niet zou nakomen.

Bij de hervorming van de wet in 2007, hanteerde de wetgever twee principes:

- Hij wou de huurders die zelf hun huurwaarborg betalen bevoordelen (2 maand huur) en aan de verhuurders meer zekerheid geven wanneer de huurder niet zelf zijn waarborg kan betalen (3 maand huur).
- De verhuurders zouden niet het onderscheiden mogen kunnen maken tussen huurders op basis van de herkomst van de huurwaarborg, daarom werd een verplicht neutraal formulier voor de banken ingevoerd.

In de praktijk duiken er echter een aantal moeilijkheden op.

In de eerste plaats vallen de ernstige lacunes in verstrekte inlichtingen te betreuren. Brusselaars die bij hun OCMW aankloppen, tasten in het duister over de toewijzings- en terugbetalingsmodaliteiten en over de beperkingen die gelden voor het OCMW waarop zij een beroep doen. In het slechtste geval weten zij zelfs niet dat het OCMW hen kan bijstaan.

De communicatieproblemen gaan zelfs nog verder, aangezien de OCMW's er sterk uiteenlopende praktijken op nahouden. Dat is vooral het geval voor wat het door het OCMW geblokkeerde bedrag precies dekt (huurschade, huurachterstallen,...).

De situatie gaat zelfs zo ver dat zelfs de maatschappelijk werkers niet altijd zeker zijn en soms nog met vragen zitten!

Bovendien blijkt dat twee van de drie bovengenoemde manieren om een huurwaarborg samen te stellen, niet afdoend zijn.

In het eerste geval hebben OCMW's vaak de middelen niet om het geld van de huurwaarborg op een rekening te blokkeren. Bovendien staan heel wat eigenaars weigerachtig tegenover huurders die op een OCMW een beroep doen om een huurwaarborg samen te stellen. En als het OCMW de voorkeur geeft aan een waarborgbrief, wordt die meestal door de verhuurders geweigerd.

Een andere moeilijkheid heeft betrekking op de termijnen die nodig zijn om die tegemoetkoming toe te kennen. Aan het begin van de procedure controleert het OCMW via een sociaal onderzoek of aan alle voorwaarden is voldaan. Vervolgens wordt ten laatste 30 dagen na de indiening van de vraag een beslissing genomen.

Sommige OCMW's reageren binnen de week, maar andere hebben meer dan een maand de tijd nodig! Alle maatschappelijk werkers vinden het spijtig dat de procedure zo langzaam verloopt en stellen vast dat het probleem vaak ten koste gaat van de gebruikers.

Tenslotte gaat ook de anonimiteit verloren. De meerderheid van de OCMW's vraagt immers aan de huurders om de toekomstige verhuurder een formulier te laten tekenen, waarop duidelijk staat vermeld dat de huurwaarborg wordt verstrekt via het OCMW.

Op basis van die vaststellingen schuiven de maatschappelijk werkers een aantal oplossingen naar voor die de werking van deze tegemoetkoming zou kunnen verbeteren.

→ Eerst en vooral moet er dringend werk worden gemaakt van een voor alle burgers toegankelijk systeem dat iedereen wijst op de mogelijkheden om een tegemoetkoming in de huurwaarborg te genieten. Een tegemoetkoming die trouwens essentieel is voor een nieuw begin in een nieuwe woning.

→ Eén van de manieren om een huurwaarborg geven is veel doeltreffender dan beide andere: het OCMW staat bij een bank borg voor de terugbetaling door de huurder. Dergelijk systeem biedt verscheidene voordelen: het tast het budget van de OCMW's niet aan en het vermijdt dat de eigenaar wordt ingelicht over de oorsprong van de tegemoetkoming. Hiermee wordt eventuele discriminatie eenvoudigweg vermeden.

De BBRoW betreurt het dat die optie zelden wordt genomen en vraagt aan de OCMW's om die praktijk te stimuleren en te veralgemenen.

→ Ook het probleem van de vaak al te lange termijnen moet absoluut opgelost worden om tegemoet te komen aan de behoeften van de kandidaat-huurders en aan de eisen van de eigenaars. →



Goed voorbeeld:

Het OCMW van de Stad Brussel heeft een cel “huurwaarborg” heeft opgericht. Die cel verstrekt onder bepaalde voorwaarden “principe-akkoorden” zodat de huurder snel op een woningaanbod kan reageren. Met dat principeakkoord kan de huurwaarborg systematisch gedeblokkeerd worden zonder daarbij vooraf een beroep te hoeven doen op het Comité voor Maatschappelijke Dienstverlening. Voorwaarde is wel dat het om een bedrag van minder dan 900 euro gaat. Uit de ervaring van de maatschappelijk werkers in het veld blijkt dat het dan niet langer dan een week duurt om de huurwaarborg te bekomen.

2/ De installatiepremie voor daklozen

Daklozen kunnen één keer in hun leven rekenen op een door het OCMW toegekende installatiepremie.

Personen worden als dakloos beschouwd als zij leven op straat of wonen in een kraakpand, in een opvangtehuis, bij een naaste die voorlopig onderdak biedt of verblijven in de gevangenis, in een gemeenschap voor daklozen, enz...

Die toegekende geldsom maakt het mogelijk om een woning in te richten en uit te rusten (aankoop van meubels of betaling van de aansluitingskosten).

Om de installatiepremie te genieten, moeten bepaalde voorwaarden worden nageleefd, met name:

- een inkomen hebben onder de 1.1043 euro per maand¹ of het leefloon genieten;²
- een woning hebben gevonden en er alleen of samen met anderen wonen;
- de woning moet als hoofdverblijfplaats dienen;
- vóór het vinden van de woning, dakloze of campingbewoner geweest zijn;
- nooit eerder een installatiepremie gekregen hebben.

In het veld stellen de maatschappelijk werkers evenwel problemen vast die de eventuele rechthebbenden benadelen.

Zo kregen mensen die al jarenlang met tussenpozen dakloos waren, niet de minste installatiepremie voorgesteld van hun OCMW. De OCMW's stellen die premie niet spontaan voor en de rechthebbenden weten niet aan welke voorwaarden er moet worden voldaan om de premie te genieten.

1. Of het maandelijks leefloon + 10% (september 2008)

2. Of ook nog .. werkloosheidsvergoeding, invaliditeitsuitkering,

Bovendien wordt de premie slechts één maal in het leven toegekend en dat sluit niet aan op de behoeften van daklozen.

Aangezien de premie wordt toegekend door het OCMW van de nieuwe woonplaats, komt het voor dat de rechthebbende het beloofde geld pas een maand na aankomst krijgt. Een ondertekende huurovereenkomst volstaat immers niet, aangezien het OCMW een domiciliëringsbewijs eist. De tegemoetkoming komt dus te laat voor de huurder die zijn woning wenst uit te rusten en die, bijvoorbeeld, een koelkast wenst aan te kopen!

De BBRoW doet diverse voorstellen om de toekenning van de installatiepremie te verbeteren.

→ Eerst en vooral moeten de OCMW-gebruikers absoluut op de hoogte worden gebracht van het bestaan van die tegemoetkoming en van de voorwaarden om deze te genieten.

→ Heel wat mensen gaan jarenlang afwisselend over van het statuut van huurder naar dat van dakloze en omgekeerd. Zij zouden die premie verscheidene keren moeten kunnen genieten.

→ Aangezien het momenteel te lang duurt vooraleer de premie wordt toegekend, stelt de BBRoW voor het premiebedrag te doen uitbetalen door het OCMW van de gemeente waar de dakloze feitelijk verblijft alvorens zijn nieuwe woning te betrekken. Dat voorstel heeft geen enkele invloed op de financiën van de OCMW's, aangezien zij het bedrag enkel voorschieten. De tegemoetkoming wordt immers volledig terugbetaald door de Programmatorische Federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie.

3/ De Verhuis,- Installatie- en Huurtoelage (VIHT)

De VIHT's zijn gewestelijke financiële tegemoetkomingen voor huurders die verhuizen omdat hun woning ongezond of te klein is of niet aangepast is aan personen met beperkte mobiliteit, aan bejaarden of aan mensen met een handicap. De tegemoetkomingen worden toegekend in het kader van een verhuizing naar een gezonde woning die voldoet aan de wettelijk bepaalde normen.

De VIHT's nemen de vorm aan van een forfaitaire financiële tegemoetkoming in de verhuis- of installatiekosten en een maandelijks tegemoetkoming in de huurprijs van de nieuwe woning (als de nieuwe huurprijs hoger ligt dan de oude). →

Bovendien moet een vertegenwoordiger van het Gewest aan beide woningen een bezoek brengen om de staat en de aanpassing ervan te controleren.


De maatschappelijk werkers zijn allesbehalve tevreden over het huidige VIHT-systeem.

De administratieve behandeling van de aanvragen duurt tussen de 9 en 12 maanden. De huurders moeten dus al die tijd wachten vooraleer er sprake is van de eerste financiële tegemoetkoming. Dat zijn onhoudbare termijnen voor gezinnen met een inkomen waarmee zelfs niet tijdelijk een volledige huurprijs kan worden betaald. De meeste Brusselse OCMW's aarzelen om voorschotten toe te kennen voor een nieuwe woning die door de administratie nog niet werd gecontroleerd. Als immers blijkt dat de woning niet conform is, lopen zij het risico dat zij het voorschot nooit terugbetaald krijgen.

Sommige maatschappelijk werkers vragen geen VIHT aan als het OCMW niet tegemoetkomt, omdat de financiële last voor hun publiek dan onoverkomelijk is.

Onze voorstellen op lokaal niveau om dit systeem te verbeteren:

Iedereen is het erover eens dat het probleem van de voorfinanciering het meest nijpend is. Nochtans zijn het OCMW van Brussel-Stad en van Elsene er samen met de verenigingssector in geslaagd een bijzonder doeltreffend systeem op poten te zetten om de procedure te vergemakkelijken.

 **Goed voorbeeld:**
In Elsene bestaat er sinds 2006 een nauw samenwerkingsverband tussen de cel huisvesting van het OCMW en de vzw "Habitat et Rénovation". De vzw controleert aan de hand van technische bezoeken de criteria die gelden voor de vergelijking tussen de nieuwe en de oude woning en stelt een enquêteverslag op dat aan het OCMW wordt toegestuurd. Als het rapport positief is (en het sociaal en administratief dossier van de aanvrager in orde is), kan het OCMW met een voorfinanciering instemmen.

Het lijkt ons relevant dat ook andere gemeenten en OCMW's een samenwerking voorstellen aan plaatselijke verenigingen, die wanneer ze over de nodige middelen en competentie beschikken, elementen kunnen aandragen voor de kwaliteitscontrole van woningen.

Als de OCMW's er zeker van zijn dat zij de toegestane voorschotten terugkrijgen, zullen zij minder aarzelen om tot voorfinanciering over te gaan, vooral als de dossiers op kortere termijn behandeld kunnen worden.

4/ Meubelbewaring

Het probleem komt vaak voor: er bestaan weinig meubelbewaarplaatsen en zij kosten bovendien handenvol geld (tussen 90 en 120 euro per maand). In sommige specifieke gevallen kunnen bepaalde OCMW's tegemoetkomen in de kosten voor meubelbewaring.

Er rijzen twee aanzienlijke problemen:

- het is abnormaal dat een openbare meubelbewaarplaats zo duur is, temeer daar die ruimte bijvoorbeeld moet dienen om meubels te bewaren van mensen die uit hun woning zijn gezet of in een onthaaltehuis worden opgevangen.
- Om van die ruimten gebruik te kunnen maken, moet je kunnen bewijzen dat je een specifieke band hebt met de gemeente of het OCMW. Voor een dakloze is dat natuurlijk allesbehalve vanzelfsprekend

→ De BBRoW pleit er dus voor dat mensen die uit hun woning zijn gezet en daklozen makkelijker een beroep kunnen doen op openbare meubelbewaarplaatsen.

5/ Het referentieadres

Een referentieadres is ondermeer bestemd voor mensen die in het Rijksregister zijn ingeschreven, maar dakloos zijn. Dankzij het referentieadres beschikken mensen die niet in België wonen of er geen vaste verblijfplaats hebben, over een adres waarnaar de briefwisseling en de administratieve documenten kunnen worden toegestuurd. Deze kunnen dan naderhand aan de betrokkene worden bezorgd. Dankzij het referentieadres heeft of behoudt de betrokkene ook sociale voordelen zoals werkloosheidsuitkeringen, kinderbijslag, ziekenfondsuitkeringen, een geldige identiteitskaart, enz

Kortom, het referentieadres zorgt ervoor dat het individu maatschappelijk overleeft. →

Daklozen kunnen het adres van een natuurlijke persoon als referentieadres opgeven en dat kan ook bij een rechtspersoon, zoals het OCMW, en dat onder vier voorwaarden:

- geen vaste verblijfplaats hebben;
- geen voldoende middelen hebben;
- een aanvraag indienen bij het OCMW;
- niet meer in het bevolkingsregister ingeschreven zijn.

Al die wettelijke aspecten zijn aanvaardbaar voor de verenigingen die actief zijn in de verdediging van daklozen. In de praktijk rijzen er evenwel problemen en hiervoor stelt de BBRoW de volgende oplossingen voor:

Sommige OCMW's staan bekend voor hun onverzettelijkheid en weigeren een referentieadres toe te kennen aan mensen van wie zij weten dat zij bij iemand inwonen. De wet bepaalt nochtans dat een dakloze tijdelijk van iemand onderdak mag krijgen, zonder er ambtshalve gedomicilieerd te zijn.

→ De BBRoW pleit ervoor dat de praktijken beter op elkaar worden afgestemd, zodat er iets wordt gedaan aan het onrechtvaardigheidsgevoel dat voortvloeit uit het strenge optreden van sommige gemeenten.

Een bijkomende moeilijkheid: een referentieadres kan pas worden verkregen nadat de betrokkene uit het bevolkingsregister is geschrapt. Aangezien je als burger die stap niet zelf kan zetten, moeten de gemeente en het OCMW bepaalde administratieve taken uitvoeren (enquêtes, controles, beslissing nemen tijdens de gemeenteraad, enz).

De ervaring leert dat het tussen de twee en de vijf maanden duurt vooraleer een aanvraag wordt ingewilligd. Dat is bijzonder lang voor mensen waarvan de sociale rechten afhangen van een referentieadres!

→ De verenigingen vragen aan OCMW's en gemeenten om de schrappingsprocedure zoveel mogelijk te versnellen.

6/ Statuut samenwonende / alleenstaande voor het vervangingsinkomen

Het probleem rijst voor uiteenlopende gevallen: kunnen mensen die in opvangtehuizen, in structuren voor solidair wonen of op studentenkamers wonen al dan niet een uitkering als alleenstaande genieten als zij van een vervangingsinkomen leven?

Het antwoord is niet duidelijk...

De OCMW's verstaan onder samenwoning: "... het onder hetzelfde dak wonen van personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen."³

Die definitie laat de OCMW's dus bijzonder veel ruimte voor interpretatie en zij nemen dus hun beslissingen geval per geval... Hierdoor kennen de gemeenten sterk uiteenlopende praktijken. Sommige OCMW's vinden dat samenwonenden schaalvoordelen genieten en bijgevolg slechts aanspraak kunnen maken op een lager vervangingsinkomen. Andere gemeenten, zoals Elsenne, zijn minder streng in hun beoordeling, met name ten opzichte van mensen die in een opvangtehuis wonen.

Het is niet omdat mensen onder hetzelfde dak wonen dat zij sowieso hun kosten delen. Samenwonenden genieten niet altijd schaalvoordelen. Het is bijgevolg niet normaal dat zij worden gesanctioneerd, terwijl zij niet altijd uit vrije wil voor dat soort leven hebben gekozen.

Het is duidelijk dat de OCMW's die gebruiken niet alleen kunnen veranderen. Hiervoor zijn wettelijke aanpassingen en een aanzienlijke steun van de federale instanties nodig. De categorie "samenwonende" moet worden geschrapt en de uitkering van samenwonende personen moet evenveel bedragen als die van alleenstaanden.

In afwachting pleiten de verenigingen ervoor dat:

→ OCMW's een betere financiering krijgen van de federale en de gewestelijke overheid;

→ OCMW's hun beoordelingsbevoegdheid gebruiken ten behoeve van mensen voor wie een leefloon als alleenstaande het mogelijk maakt om menswaardig te leven. →

3. www.ocmw-info-cpas.be

7/ De herhuisvesting in geval van uithuiszetting (ongezonde woningen)

Volgens het gerechtelijk wetboek wordt het OCMW preventief verwittigd als een uithuiszettingprocedure bij het gerecht wordt ingeleid. Wanneer het OCMW op de hoogte is gebracht, biedt het zijn bijstand op de meest geschikte manier aan. Formeel is er geen verplichting om de uit huis gezette personen opnieuw te huisvesten.

Zoals hiervoor reeds aangegeven in hoofdstuk 9 mag het gebrek aan herhuisvestingoplossingen geen excuus zijn om toe te staan dat mensen in een ongezonde woning blijven.

→ De BBRoW vraagt dat de herhuisvesting in dit geval effectief wordt gewaarborgd voor de uit huis gezette personen. De eigenaars moeten voor de kosten opdraaien. Zo niet, moeten de OCMW's hiervoor instaan (zij kunnen zich vervolgens keren tegen de eigenaars om de betaalde sommen terug te vorderen). De OCMW's moeten dus op voldoende middelen kunnen rekenen om die opdracht tot een goed einde te kunnen brengen.

8/ Algemene communicatieproblemen

Sommige door de OCMW's toegekende huisvestingstegemoetkomingen zijn "officieel" omdat de gebruikers er recht op hebben als zij aan bepaalde voorwaarden voldoen (zoals de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg of de installatiepremie voor daklozen). Andere tegemoetkomingen zijn eerder "officieus", aangezien zij door het ene OCMW wel en door het andere niet worden gehanteerd en er geen verwijzing is naar duidelijke en transparante criteria (zoals het voorschot op de eerste maand huur of de tegemoetkoming in de verhuiskosten).

Het is op zich begrijpelijk dat OCMW's bepaalde tegemoetkomingen naargelang hun financiële middelen en hun publiek en op basis van hun eigen beoordeling al dan niet toekennen. Zo'n systeem moet relatief flexibel kunnen blijven. Problematischer is dat de OCMW's hun gebruikers gebrekkig informeren. De maatschappelijk werkers van de verenigingen zijn unaniem. Er is dagelijks sprake van een gebrek aan volledige en kwaliteitsvolle inlichtingen en dat geldt voor alle bestaande tegemoetkomingen.

→ Die communicatieproblemen van de OCMW's richting hun gebruikers moeten absoluut opgelost worden. Het voortbestaan van de sociale rechten van burgers in moeilijkheden hangt ervan af. ✘

11. TOEGANKELIJKE INFORMATIE VOOR IEDEREEN

→ Gemeenten moeten meer toegankelijke informatie rond wonen verzorgen en de woonwinkels ondersteunen.

De gemeente is vaak de eerste gesprekspartner bij wie bewoners aankloppen om antwoorden op hun vragen te krijgen. Als zij bij de gemeente langslopen, hopen zij makkelijk aan informatie te komen over alle aspecten van hun dagdagelijks leven.

Nochtans stellen de maatschappelijk werkers van de bij de BBRoW aangesloten verenigingen heel wat problemen vast bij de gemeentelijke informatiediensten. Vooral als het informatie betreft over huisvestingsbijstand, zowel op gewestelijk of plaatselijk niveau, gaan de infodiensten vaak de mist in. Het schoentje wringt vooral met betrekking tot informatie over de renovatiepremies of de VIHT's. Die info is vaak ontoereikend of valt niet te begrijpen wegens te technisch en te moeilijk.

Er bestaan dan wel heel dynamische verenigingen en aan een gewestelijk Wooninformatiecentrum ontbreekt het evenmin, maar die instanties kunnen onmogelijk aan alle vragen over alle woonaspecten tegemoetkomen. Een grotere betrokkenheid vanwege de gemeenten is dus onontbeerlijk.

→ De gemeenten moeten met de steun van het Gewest volledige informatie ter beschikking stellen van de burgers. Er moet werk worden gemaakt van heldere en eenvoudige informatiemiddelen (zoals internetsites, brochures, gemeentemagazines,...) en van specifieke informatiecampagnes.



Goed voorbeeld:

De gemeente Vorst heeft een "wooninfooket" in het leven heeft geroepen. Hiermee wil de gemeente de burger documentatie en informatie verschaffen en hem in de juiste richting sturen en steunen met betrekking tot alles wat met wonen te maken heeft. Wij zetten alle gemeenten ertoe aan om dat goede voorbeeld te volgen. →

De woonwinkels

Enkele jaren geleden werd er gesproken over de mogelijkheid om woonwinkels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op te richten. Verscheidene verenigingen werkten dat idee uit en gaven er vorm aan¹. Zij werden hierbij door verschillende (gewestelijke, gemeenschappelijke en gemeentelijke) overheidsdiensten financieel gesteund. Ondanks het nut waarvan die momenteel bestaande woonwinkels in het veld getuigen, worden de mogelijkheden van het initiatief onvoldoende gebruikt.

Een woonwinkel is een inzake huisvesting gespecialiseerde dienst waar uiteenlopende sociale, juridische, technische en praktische diensten gecentraliseerd zijn.

Een woonwinkel:

- richt zich tot huurders en eigenaars en besteedt bijzondere aandacht aan de meest kwetsbare groepen;
- is op lokaal niveau aanwezig;
- staat voor iedereen open;
- verstrekt het publiek heel wat informatie over wonen;
- koppelt die informatiefunctie aan een aantal andere diensten zoals een klusjesdienst, een inventaris van leegstaande woningen, een inventaris van te huur aangeboden woningen, de begeleiding bij het zoeken naar een woning, bemiddeling bij huurconflicten, een dienst leningen, renovatieadvies, woningopleidingen,...

Het grootste voordeel van een woonwinkel is de globale aanpak van de woonproblematiek.

De BBRoW vindt dat woonwinkels de begeleiding en voorlichting van burgers kunnen verbeteren. Zij verdienen dus alle middelen die zij nodig hebben om hun acties op lokaal niveau te ontplooiën.

→ Brusselse gemeenten die één of verscheidene woonwinkels op hun grondgebied hebben, mogen zich gelukkig prijzen en moeten de winkels meer (financiële en logistieke) steun verlenen.

→ De andere gemeenten moeten de oprichting van dergelijke structuren aanmoedigen. ✕

1. Habitat et Rénovation te Elsene, Samenlevingsopbouw te Anderlecht of Buurthuis Bonnevie te Molenbeek