



Wonen, tegen welke prijs ?

Toegang tot behoorlijke huisvesting is een grondrecht. Wonen kan voor sommige huishoudens echter leiden tot problematische financiële situaties en zelfs tot overmatige schuldenlast. Hoe zwaar wegen huisvesting en de bijbehorende lasten op het budget van huishoudens? Zal die last in de toekomst nog draaglijk zijn? Hoe ziet de toekomst eruit voor kwetsbare huishoudens? Al die vragen komen aan bod via 4 thema's.



[Klik hier om het videoverslag van de dag te bekijken](#)

[Klik hier om het programma van het colloquium raad te plegen](#)



COLLOQUIUM VAN HET OBSERVATORIUM VOOR KREDIET EN SCHULDENLAST
(30 JANUARI 2020, BRUSSEL)

Met de medewerking van

Stijn Beeckman

Teamcoördinator Wonen, Samenlevingsopbouw Brussel vzw

Nicolas Bernard

Hoogleraar rechten, Université de Saint-Louis

Frédéric Delpierre

Adviseur, Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (Woningfonds van de grote gezinnen van Wallonië)

Jacques Fierens

Advocaat en hoogleraar (UNamur, UCLouvain en ULg)

François Ghesquière

Onderzoekscoördinator, Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS - Waals Instituut voor evaluatie, prospectief beleid en statistiek)

Charles Glineur

Assistent, UMons, Service de Sciences de la Famille (Dienst Gezinswetenschappen)

Willy Lahaye

Hoogleraar aan de UMons, voorzitter van het Centre de recherche en inclusion sociale (CeRIS - Onderzoekscentrum voor sociale inclusie)

Vincent Magnée

Voorzitter van het Observatorium en directeur van de NBB

Sandrine Meyer

Onderzoeker, ULB, Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Environnement (CEESE)

David Praile

Coördinator, Rassemblement Wallon Du Droit à l'Habitat (Waalse Bond voor het recht op wonen)

Catherine Ruelle

Huisvestingsdienst, OCMW Sint-Gillis

Henk Van Hootegem

Coördinator, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Joy Verstichele
Coördinator, Vlaams Huurdersplatform vzw

Jan Willems
Coördinator, Schuldbemiddelingsdienst, OCMW Brussel

Marie-Denise Zachary
Economist op de Studiedienst, Nationale Bank van België

PERSOVERZICHT



[31 janvier 2020 – « Les locataires plus pauvres que les propriétaires »](#)



[31 janvier 2020 – “Pauvreté : l’écart se creuse entre locataires et propriétaires”](#)

INHOUDSTAFEL

<u>Voorstelling van de studiedag en doelstellingen - Présentation de la journée et de ses objectifs</u>	7
Vincent Magnée Directeur van het Nationale Bank van België en Voorzitter van het Observatorium voor Krediet en Schuldenlast	
DEEL 1. TOEGANG TOT HUISVESTING: BECIJFERD OVERZICHT	11
<u>De kosten van huisvesting meten: statistische focus op de huurmarkt</u>	12
François Ghesquière Onderzoekscoördinator, Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS - Waals Instituut voor evaluatie, prospectief beleid en statistiek)	
<u>Kenmerken van de hypothecaire schuld van de huishoudens in België</u>	14
Marie-Denise Zachary Economist bij de Studiedienst, Nationale Bank van België	
DEEL 2. TOEGANG TOT HUISVESTING: VOORZIENING EN VERHALEN UIT DE PRAKTIJK	19
<u>Recht, rem of hulp bij de toegang tot huisvesting?</u>	20
Nicolas Bernard Hoogleraar rechten, Université de Saint-Louis	
Uitdagingen en specifieke problemen	
<u>Remmen, trajecten, kwetsbaarheden: wonen, tegen welke prijs ?</u>	21
David Praile Coördinator, Rassemblement Wallon Du Droit à l'Habitat (Waalse Bond voor het recht op wonen)	
<u>Financiële drempels tot de private huurmarkt</u>	28
Joy Verstichele Coördinator, Vlaams Huurdersplatform vzw	
<u>Het Woningfonds van Wallonië</u>	31
Frédéric Delpierre Adviseur, Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (Woningfonds van de grote gezinnen van Wallonië)	
<u>“Burgerplatform” - Getuigenissen van belevingen: verloop, vaststellingen, pistes voor oplossingen</u>	38
Catherine Ruelle Huisvestingsdienst, OCMW Sint-Gillis	

DEEL 3. DE TOTALE KOSTEN VAN HUISVESTING	43
<u>Barometer energiearmoede: hulpmiddel voor inzicht en acties</u>	44
Sandrine Meyer Onderzoeker, ULB, Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Environnement (CEESE)	
<u>Leven in energiearmoede: voorbeelden bij een onderzoeksproject</u>	52
Charles Glineur Assistent, UMONS, Dienst Gezinswetenschappen	
Willy Lahaye Hoogleraar, UMONS, Voorzitter van het CeRIS, Onderzoekscentrum voor sociale inclusie	
<u>Waterfactuur in België. Procedures en praktijken rond betalingsmoeilijkheden</u>	55
Henk Van Hootegem Coördinator, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting	
<u>De waterfactuur en het waterverbruik van mensen in preciaire situaties</u>	63
Jan Willems Coördinator, Schuldbemiddelingsdienst, OCMW Brussel	
DEEL 4. ALTERNATIEVEN	76
<u>Innovatieve woonprojecten op maat van specifieke doelgroepen. Slimme oplossingen die laten zien dat het ook anders kan</u>	77
Stijn Beeckman Teamcoördinator Wonen, Samenlevingsopbouw Brussel vzw	
<u>Conclusie</u>	82
Jacques Fierens Advocaat en hoogleraar (UNamur, UCLouvain en ULg)	

VOORSTELLING VAN DE DAG EN DE DOELSTELLINGEN
PRÉSENTATION DE LA JOURNÉE ET DE SES OBJECTIFS



Vincent MAGNÉE
Directeur de la Banque Nationale de Belgique
et Président de l'Observatoire du Crédit et de
l'Endettement

Directeur van het Nationale Bank van België
en Voorzitter van het Observatorium voor
Krediet en Schuldenlast

Dames en heren,

Mesdames, Messieurs,

Bienvenue à toutes et à tous.

Ik heet u allen van harte welkom.

Graag vooraf een korte praktische mededeling. Iedere spreker spreekt in zijn of haar moedertaal, maar de begeleidende PowerPointpresentatie is telkens in de andere taal opgesteld.

U kunt ook de simultaanvertaling volgen. De koptelefoon daarvoor vindt u in uw openklapbare rechter armsteun.

Comme de coutume, chaque orateur s'exprimera dans sa propre langue, le support visuel projeté étant rédigé dans l'autre langue.

Une traduction simultanée en néerlandais et en français est par ailleurs disponible. Vous trouverez des écouteurs dans les accoudoirs de votre siège.

Je vous signale, par ailleurs, qu'un reportage photo et vidéo sera réalisé durant ce colloque. Si certaines ou certains d'entre vous ne souhaitent pas apparaître dans celui-ci, ils sont priés de se manifester à l'accueil. Je vous remercie.

* * *

Ceci étant précisé, c'est un plaisir pour moi de vous accueillir, encore une fois si nombreux, dans cet auditorium de la Banque nationale de Belgique, pour le vingt-neuvième colloque annuel de l'Observatoire du crédit et de l'endettement.

* * *

Notre colloque est consacré, cette année, à la problématique du logement.

Pourquoi ce choix ?

Il s'agit avant tout, pour l'Observatoire, de s'intéresser de plus près à ce qui constitue, pour un grand nombre de ménages dans notre pays, la principale source d'endettement et une charge incompressible à laquelle ils sont confrontés chaque mois.

Cette année 2020 marque, en outre, le vingt-cinquième anniversaire de l'inscription du droit au logement à l'article 23 de la Constitution : une raison supplémentaire de faire le point sur la question.

Huisvesting behoort wel degelijk tot de bevoegdheid van de gewesten. Een colloquium zoals dit is niettemin de gelegenheid om nader in te gaan op de transversale dimensie van sommige problemen die het gewestelijk niveau overstijgen, en om te wijzen op de gemeenschappelijke moeilijkheden waarmee de betrokkenen in kwestie kunnen worden geconfronteerd. Het correct inschatten van die problemen vereist een pluridisciplinaire aanpak, waarbij wordt geput uit de ervaring van zowel maatschappelijk werkers en juristen als economen of psychologen. Bij de voorbereiding van dit colloquium hebben we ons echter gerealiseerd dat de diverse actoren en gewesten nog té weinig de gewoonte hebben om in dit domein met elkaar van gedachten te wisselen.

Om die reden hebben we ervoor gekozen professionals aan het woord te laten, zowel vertegenwoordigers van de academische en de institutionele wereld als veldwerkers die gespecialiseerd zijn in huisvesting.

Il s'agira aujourd'hui de poser des constats, d'éclairer des problématiques, mais aussi et surtout de proposer des pistes d'évolution et de formuler des recommandations. Car notre volonté est d'orienter ce colloque vers l'avenir, tout en soulignant les tendances émergentes.

Pour ce faire, nous recourons aussi bien aux exposés ex cathedra de spécialistes qu'aux échanges avec la salle. Plusieurs moments de débats ponctueront donc la journée et je vous invite chaleureusement à y prendre part.

* * *

Pour aborder les nombreux enjeux qui entourent aujourd'hui la question du logement, qu'ils soient économiques, politiques ou sociétaux, nous articulerons ce colloque en quatre sessions.

Au nombre des questions transversales que nous aborderons aujourd'hui, il y a tout d'abord celle de l'impact des coûts liés au logement sur le budget des ménages belges. Nos travaux seront aussi l'occasion d'étudier les évolutions constatées sur les marchés locatif et hypothécaire.

La première session de ce colloque nous permettra ainsi de dresser un panorama de l'accès au logement, à travers l'analyse et l'interprétation de données chiffrées ayant trait aux marchés locatif et acquisitif.

In het tweede gedeelte wordt getracht de wetgeving theoretisch te begrijpen, hetzij als stimulans van, hetzij als rem op de toegang tot huisvesting, en te wijzen op de rechten en plichten in het licht van de ervaringen op het terrein.

In het derde gedeelte zullen we trachten een meer algemeen overzicht te bieden van de aan wonen verbonden kosten, met inbegrip van de kosten van water en energie. Op die manier zullen in de uiteenzettingen de totale huisvestingskosten gerelateerd worden aan bestaande preciaire leefsituaties en aan consumptiepatronen.

En om, ten slotte, met nieuwe perspectieven te eindigen, zullen in het vierde en laatste gedeelte alternatieve, momenteel door diverse organen bestudeerde pistes worden belicht. Welke ontwikkelingen mogen we inzake huisvesting verwachten? Wat zijn de aan te bevelen maatregelen? Kunnen de voorgestelde initiatieven een impact hebben op de kosten? Allemaal pistes die we op basis van deze gedachtewisselingen op zijn minst zouden moeten kunnen uittekenen.

Il sera alors temps de conclure nos travaux, qui seront suivis par un cocktail auquel vous êtes cordialement conviés.

* * *

Je profite de ce mot d'introduction pour déjà adresser ici tous mes remerciements aux participants à ce colloque, et plus particulièrement aux oratrices et orateurs, qui nous feront bénéficier de leurs multiples éclairages sur les différents aspects du thème qui nous réunit aujourd'hui, ainsi qu'à toute l'équipe de l'Observatoire, qui n'a pas ménagé ses efforts pour la préparation de ce colloque.

Nog enkele praktische mededelingen voor we overgaan tot de kern van de zaak.

In de map die u hebt ontvangen, vindt u de teksten van de uiteenzettingen van alle sprekers alsook een evaluatieformulier. Ik zou het ten zeerste op prijs stellen mocht u dat willen invullen en afgeven of, bij uw vertrek, in een van de daartoe bestemde bussen bij de receptie deponeren. Uw feedback is voor ons uiterst belangrijk om de organisatie en programmatie van onze colloquia nog verder te kunnen verbeteren.

Uw aanwezigheidsattest ontvangt u per e-mail na afloop van het colloquium en na ontvangst van de betaling.

Tot slot zullen alle documenten over het colloquium, waaronder de teksten en PowerPointpresentaties van de sprekers, u per e-mail worden toegestuurd.

* * *

Permettez-moi, pour finir, de vous informer de quelques nouveautés concernant l'Observatoire, en ce début d'année 2020, et qui ne manqueront pas d'intéresser toutes celles et tous ceux qui, à titre professionnel ou personnel, suivent nos activités.

Il y a, tout d'abord, notre nouveau site internet, à l'identité visuelle rénovée.

Ensuite, la publication, en collaboration avec la maison d'édition Politéia, d'un ouvrage de référence à destination des juristes et avocats médiateurs de dettes. Il traite du crédit, du règlement collectif de dettes et des dettes particulières, et s'adresse tant aux futurs médiateurs qu'aux médiateurs aguerris. Il sera disponible en avril prochain.

Et enfin, la mise en ligne d'une plateforme de jurisprudence et d'actualités juridiques sur le crédit, le règlement collectif de dettes, les dettes hors crédit, le recouvrement, les procédures d'insolvabilité et d'autres thèmes encore, et qui constituera une mine d'information pour les acteurs du secteur.

* * *

Het is nu echter de hoogste tijd om het woord te geven aan de sprekers van het eerste gedeelte van dit colloquium, waarin nader wordt ingegaan op het cijferoverzicht van de toegang tot huisvesting.

We hebben de eer Willy Lahaye te mogen verwelkomen als moderator voor dit colloquium.

Willy LAHAYE is filosoof en doctor in de psychologie en onderwijswetenschappen. Hij is professor aan de Universiteit van Mons, waar hij de leiding heeft over de dienst gezinswetenschappen en CeRIS (onderzoekscentrum en sociale inclusie).

Ses travaux de recherche et publications ont trait à la co-éducation, aux relations école-famille, à l'éducation familiale, ainsi qu'aux divers mécanismes et formes de la précarité. Avec l'Université de Gand, il a coordonné la publication de six éditions de l'Annuaire « Pauvreté en Belgique ». Il préside également le Groupe interuniversitaire belge de recherche en pauvreté (GIREP).

Voilà qui en fait le modérateur idéal pour nos travaux de ce jour et je l'en remercie chaleureusement.

Mijnheer Lahaye, het woord is aan u.



DEEL 1

TOEGANG TOT HUISVESTING: BECIJFERD OVERZICHT

DE KOSTEN VAN HUISVESTING METEN: STATISTISCHE FOCUS OP DE HUURMARKT



François GHESQUIERE
Onderzoekscoördinator, Institut wallon de
l'évaluation, de la prospective et de la
statistique (IWEPS - Waals Instituut voor
evaluatie, prospectief beleid en statistiek)

[Powerpoint Presentatie](#)

Deze voordracht bestaat uit twee delen.

Deel één onderzoekt het verband tussen de huisvestingsstatus van huishoudens (eigenaar, nieuwe eigenaar, huurder enz.) en hun inkomensniveau. Aan de hand van gegevens uit de SILC-enquête (Statistics on Income and Living Conditions) tonen we aan dat huurders veel vaker in armoede leven dan eigenaars. Bovendien is de kloof tussen deze twee categorieën de afgelopen 15 jaar groter geworden. Merk ook op dat deze cijfers de verschillen in levensstandaard tussen soorten huishoudens onderschatten, aangezien huurders meer kosten hebben om van hun woning te kunnen genieten dan eigenaars. Over het algemeen zijn de uitgaven die huurders aan huisvesting moeten besteden, groot in verhouding tot hun inkomen. Daaruit kunnen we besluiten dat de huisvestingsstatus een belangrijke rol speelt in de manier waarop sociale ongelijkheden de Belgische samenleving bepalen.

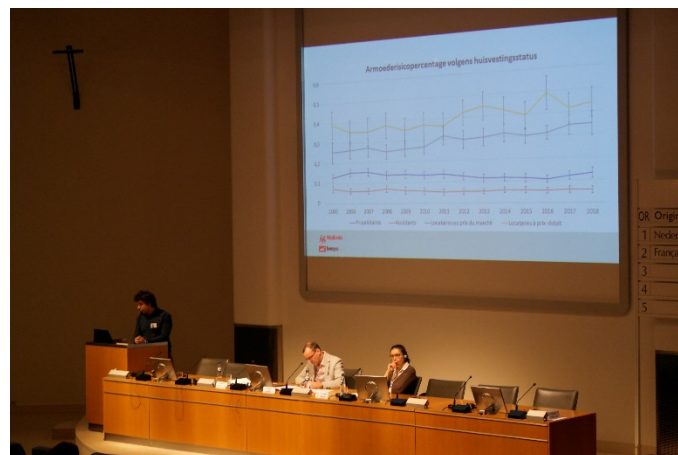
Het tweede deel gaat in op de huurmaatregelen die we hebben uitgewerkt. In dit deel kijken we naar huur als een prijs op een markt. Het gaat om de huurprijzen van woningen die te huur worden aangeboden of om nieuwe huurovereenkomsten, dus niet om de huurprijzen bij lopende huurovereenkomsten.

We hebben hiervoor gebruik kunnen maken van gegevens uit huurovereenkomsten die tussen 2011 en 2015 werden geregistreerd (ter beschikking gesteld door Statbel) en van een databank met zoekertjes gepubliceerd door Immoweb (tussen 2006 en 2016). Deze twee databases hebben allebei hun beperkingen. Zo wordt bijvoorbeeld slechts de helft van de huurovereenkomsten geregistreerd. Deze gegevens bevatten ook geen bruikbare informatie over de grootte of de kwaliteit van het verhuurde pand. De gegevens van Immoweb geven ook helemaal geen volledig beeld van de huurmarkt. We stellen ook een overaanbod zoekertjes vast voor woningen in gemeenten met een welgestelde bevolking in het centrum van België (omgeving van Brussel). Ondanks die beperkingen kunnen we uit deze twee complementaire bronnen de volgende conclusies trekken.

De huurprijzen van de te huur aangeboden woningen zijn relatief hoog in vergelijking met courante huurprijzen en met sociale uitkeringen. Sommige huishoudens die verhuizen, zien hun uitgaven voor huisvesting dus wellicht drastisch stijgen. Als we deze prijzen bekijken, kunnen we ons de vraag stellen of woningen voor de meest kansarme huishoudens nog toegankelijk zijn.

De geografische verschillen tussen huurprijzen zijn erg gepolariseerd. Zo verklaart de nabijheid van (vooral) Brussel en (in mindere mate) Luxemburg, Antwerpen of Gent de hoge huurprijzen. Als we kijken naar de impact van de grootte van de woning op de prijs, zien we altijd hetzelfde geografische onderscheid tussen het centrum en de rand. We merken wel een kleine nuance: op de kaart met de gemiddelde huurprijzen zijn de rijke gemeenten de Brabantse gemeenten ten zuidwesten van Brussel. Als we echter rekening houden met het type vastgoed, zijn de Brusselse gemeenten (en vooral die in het centrum van het Gewest) het duurst.

Wat de evolutie van de huurprijzen betreft, stellen we vast dat die minder snel stijgen dan de inflatie. Die zwakke groei moeten we echter nuanceren. Achter deze gemiddelde stijging gaan immers grote verschillen schuil naargelang het type vastgoed: de prijzen van de kleinste woningen (gemakkelijker toegankelijk voor de meest kansarme huishoudens) stijgen sneller dan die van grotere woningen. Verder kunnen we de hypothese niet uitsluiten dat de huurprijzen voor 2006 sterk zijn gestegen. In de tien jaar voor 2006 stellen we immers forse stijgingen vast in de prijzen van koopwoningen. Tot slot kunnen we door de systematische fouten en het onvolledige karakter van de Immoweb-gegevens niet uitsluiten dat de op deze manier gemeten groei lager is dan de groei van de volledige huurmarkt.





Marie-Denise ZACHARY
Economist bij de Studiedienst, Nationale Bank
van België

[Powerpoint Presentatie](#)

1. Het niveau van de schuldenlast

De schuld van de Belgische huishoudens is sinds het begin van de jaren 2000 vrijwel continu gestegen. Hoewel die trend zich niet alleen in België aftekent, contrasteert hij met de ontwikkelingen in de meeste landen van het eurogebied, waar de particulieren hun schuldenlast sinds de economische en financiële crisis van 2008 al met al hebben verlaagd. Zo werd in de jaren na de financiële crisis van 2008-2009 in het bijzonder in Ierland, Spanje en Portugal een aanzienlijke daling van de schuldenlast van de gezinnen opgetekend.

De stijging van de schuld in België is vooral het gevolg van de toename van de hypothecaire leningen. Wat zijn de belangrijkste variabelen die deze ontwikkeling kunnen verklaren? Het volume van de tijdens een bepaalde periode verstrekte hypothecaire kredieten is, zoals te verwachten valt, afhankelijk van de macro-economische omgeving, maar ook van de kenmerken van de bevolking, en van de vastgoedprijzen. Op macro-economisch vlak werden de tijdens de afgelopen jaren aan Belgische huishoudens verstrekte leningen beïnvloed door het rentepeil, door de aanbodstrategieën van de banken, of ook nog door de fiscale maatregelen van de overheid. Van de determinanten die specifiek voor de huishoudens gelden, werden de groei van de bevolking en van de huishoudens, de beschikbare inkomens en de leeftijd aangeduid als factoren die verklaren waarom de schuld aangroeit. Tot slot doen de woningprijzen ook het bedrag van de hypothecaire leningen stijgen (Du Caju *et al.*, 2018).

Bij een negatieve schok op de werkgelegenheid en op het inkomen van de kredietnemers vormt de toename van de schuld een potentiële bedreiging voor de financiële stabiliteit. Ze is derhalve een belangrijk aandachtspunt voor de prudentiële autoriteiten.

2. Schuldgerelateerde informatie

De schuld van de huishoudens bestaat vooral uit hypothecaire kredieten, zowel leningen die zijn aangegaan voor de aankoop van de eigen woning als voor de aankoop van ander vastgoed. Uit het onderzoek naar de financiën en het vermogen van de consumenten (HFCS) blijkt dat deze beide types van leningen om en nabij 90 % uitmaken van de totale schuldenlast van de Belgische gezinnen.

De meeste leningen hebben een vaste rente of zijn gekoppeld aan een vastrentende periode van tien jaar of meer, wat het risico voor de gezinnen in geval van stijgende rentes beperkt (Boeckx *et al.*, 2018). Toch is de groei van de hypothecaire kredieten de afgelopen jaren

gepaard gegaan met risicovollere leningen. Daardoor steeg het aandeel, in het totale bedrag van de nieuwe leningen, van de hypothecaire kredieten waarvoor de verhouding tussen het geleende bedrag en de waarde van de in onderpand gegeven woning (loan-to-value ratio – LTV) hoger is dan 90 %. Ook het aandeel van de nieuwe leningen met een looptijd van meer dan twintig jaar nam toe, terwijl een nog aanzienlijk deel van de leningen gepaard gaat met een, in verhouding tot het beschikbaar inkomen van de kredietnemer, hoge maandelijkse aflossingslast (debt-service-to-income ratio – DSTI).

Het percentage wanbetalingen op leningen van de gezinnen – zowel consumptiekredieten als hypothecaire leningen – blijft momenteel laag. Er zijn echter verschillen tussen de gewesten: het percentage wanbetalingen op de hypothecaire leningen ligt in Brussel en in Wallonië meer dan dubbel zo hoog dan in Vlaanderen. Bovendien wordt een vrij uitgesproken heterogeen resultaat opgetekend tussen de Waalse provincies onderling, waarbij het percentage wanbetalingen in Henegouwen driemaal hoger ligt dan het percentage in Waals-Brabant.

3. Kenmerken van de gezinnen met een schuldenlast

Op basis van de informatie uit de HFCS van 2014, had in datzelfde jaar 32 % van alle Belgische gezinnen een hypothecair krediet lopen voor hun eigen woning, wat neerkomt op 45 % van de gezinnen-eigenaars. In totaal was 70 % van de Belgische gezinnen inderdaad eigenaar van de eigen woning. De lopende hypothecaire schulden werden vooral aangegaan door jonge gezinnen (jonger dan 35 jaar) en gezinnen in de middelbare leeftijd (leeftijdsgroepen 35-44 jaar en 45-54 jaar). Bovendien lag de graad van deelname aan de markt voor hypothecair krediet hoger bij koppels met kind(eren), bij gezinnen met de hoogste inkomens, bij gezinnen met een zeker vermogensniveau en bij gezinnen met een beter opleidingsniveau.

De kruising tussen de leeftijds- en inkomensvariabelen levert aanvullende informatie op. De verhouding tussen de deelname aan de hypotheekmarkt en de leeftijd verschilt afhankelijk van de hoogte van het gezinsinkomen. Met name het verloop volgens de leeftijd is meer uitgesproken bij huishoudens met een hoger inkomen. Meer dan 60 % van de jonge gezinnen en van de gezinnen in de middelbare leeftijd in de twee hoogste inkomensquintielen had een uitstaande hypotheek. Bovendien was bijna 90 % van die huishoudens eigenaar van hun hoofdverblijfplaats. Hogere inkomens en betere inkomensvooruitzichten bieden meer kansen om krediet te verkrijgen en af te lossen. Gezinnen met lagere inkomens zijn daarentegen minder geneigd om een lening aan te gaan voor de aankoop van een woning. Dat heeft te maken met kredietbeperkingen en daarom is het vrij zeldzaam dat ze reeds op jonge leeftijd een eigen huis bezitten. Hun kansen om een woning te verwerven, nemen toe met de leeftijd, maar ze blijven duidelijk kleiner dan bij gezinnen met een hoger inkomen.

In 2014 bedroeg de hypotheekschuld voor de eigen woning ongeveer € 100 000 per huishouden met een schuldenlast. De schuld was groter bij de jongste huishoudens (die net een lening hadden afgesloten) en ook bij de mensen met een hoger inkomen.

4. Bestaan er risico's?

Het risico kan worden gemeten op basis van diverse soorten van indicatoren. Dat wordt hier aangetoond aan de hand van de DSTI (debt-service-to-income ratio), een indicator van de maandelijkse last waar de terugbetaling van het krediet mee gepaard gaat, ten opzichte van de inkomens van het huishouden. Het betreft meer bepaald de verhouding tussen de stroom van

de maandelijkse aflossingen van de hypothecaire lening en die van de bruto-inkomens van het gezin op het ogenblik van het onderzoek. Ligt die ratio hoog, dan bestaat er ook een groot risico dat de gezinnen hun schuld niet kunnen terugbetalen.

In België besteden heel wat huishoudens met schuldenlast een aanzienlijk deel van hun inkomen aan de terugbetaling van de lening. In 2014 was in België meer dan 18 % van het totale bedrag van de hypothecaire schulden in handen van huishoudens die meer dan 40 % van hun inkomens besteedden aan de terugbetaling van hun schuld. Dat was méér dan in het eurogebied, waar dat percentage om en nabij 15 % bedroeg.

De houdbaarheid van de hypothecaire schuldenlast schommelt tevens naargelang van het type huishouden. Voor elk type huishouden kan de toestand, wat schuldenlast betreft, worden bepaald: geen hypothecaire lening, hypothecaire lening met een DSTI die lager of hoger is dan 30 %. Op die manier tekenen er zich, volgens het type huishouden, risicovolle segmenten af. De DSTI-ratio is bijzonder hoog bij eenoudergezinnen met gezinslast en ook, maar in mindere mate, bij alleenstaanden zonder gezinslast en koppels met kind(eren). Ongeveer 10 % van de eenoudergezinnen met kind(eren) moest in 2014 meer dan 30 % van het inkomen aan de terugbetaling van een hypothecaire lening besteden, wat betekent dat één op vier gezinnen een schuld in deze categorie torst. De Nationale Bank neemt in het kader van haar macroprudentieel beleid de potentiële risicosegmenten op de hypothecaire markt regelmatig onder de loep.

5. En de vastgoedprijzen?

In deze paragraaf wordt het verloop van de vastgoedprijzen geschetst, een van de variabelen die verklaren waarom de schuldenlast van de gezinnen toeneemt.

In België vertonen de vastgoedprijzen sinds de jaren zeventig een duidelijk stijgende trend. Tussen 1973 en 2019 liepen de prijzen in absolute termen op met een factor 14. In reële termen (waarbij rekening wordt gehouden met de inflatie), stegen ze met een factor 3. Ze daalden slechts tweemaal en in beperkte mate: in de eerste helft van de jaren tachtig en tijdens de crisis van 2008-2009 (amper drie opeenvolgende kwartalen). De prijsdaling in de jaren tachtig was meer uitgesproken omdat de inflatie toen zeer hoog was. Omgekeerd liepen de reële prijzen tijdens de crisis van 2008 amper terug (zeer lage inflatie).

De trends op gewestelijk niveau zijn gelijklopend. De prijsstijging is echter groter in Vlaanderen, en in Brussel neemt de volatiliteit toe. De kenmerken van het Brussels Gewest (verstedelijkt gebied, beperkte omvang in vergelijking met Vlaanderen en Wallonië) kunnen dit laatste verschijnsel verklaren omdat het Brussels Gewest gevoeliger is voor bepaalde (bv. demografische) schokken.

De recente prijsstijging in België kan, vergeleken met het verloop in tal van Europese landen, als matig worden bestempeld. Er kunnen vier groepen landen worden onderscheiden naargelang van het verloop van de vastgoedprijzen:

- de landen (Ierland, Spanje, enz.) waar de vastgoedprijzen vóór 2008 sterk waren gestegen en tijdens de crisis significant werden gecorrigeerd, alvorens ze opnieuw (fors) begonnen te stijgen (met uitzondering van Italië);
- de landen (Frankrijk, Finland, België) waar de prijzen vóór 2008 aanzienlijk waren gestegen, zonder tijdens de crisis evenwel echt te zijn gecorrigeerd. Sindsdien zijn de

vastgoedprijzen er algemeen beschouwd stabiel gebleven of zijn de prijzen er zeer matig gestegen;

- de landen (Oostenrijk, Zwitserland, Zweden, enz.) waar de prijzen zonder duidelijke onderbreking onmiskenbaar opwaarts gericht zijn;
- Duitsland waar de prijzen pas na een lange periode van 'bijna stabiliteit' aanzienlijk zijn beginnen te stijgen.

Op basis van de gegevens over de vastgoedtransacties kan de gemiddelde prijs van een huisvesting in België worden berekend:

- in 2019 (gemiddelde van de eerste drie kwartalen) bedroeg de gemiddelde kostprijs voor een huisvesting € 240 000 € (enkel de categorieën 'gewone huizen' en 'appartementen'),
- dat bedrag schommelt van gewest tot gewest en van gemeente tot gemeente (de hoogste gemiddelde prijs in Elsene versus de laagste gemiddelde prijs in Viroinval) en volgens het type van vastgoed (er zijn, bijvoorbeeld, verhoudingsgewijs meer appartementen in Brussel dan in de andere gewesten van het land).

Tot slot ligt de vastgoedprijs in België, vergeleken met die in de andere Europese landen, rond het gemiddelde. Toetsen we de prijs per m² aan die van de grote Europese steden, dan liggen de Belgische steden in het gemiddelde bereik. Algemeen beschouwd, is vastgoed in België evenwel minder duur dan in de meeste andere West-Europese landen. Huisvesting is dan weer duurder dan in Oost-Europa, waar de inkomens lager liggen. Tot slot liggen de vastgoedprijzen in Brussel – en in België in het algemeen – lager dan in steden zoals Parijs of Londen waar vastgoed zeer duur is, onder meer omdat huisvesting er vooral wordt gezien als een investeringsgoed.

Indicatieve bibliografie

Boeckx J., M. de Sola Perea, M. Deroose, G. de Walque, Th. Lejeune, Ch. Van Nieuwenhuyze (2018), *Wat zal er gebeuren als de rente stijgt?*, NNB, Economisch tijdschrift, september, p. 37-60.

https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2018/ecotijdiii2018_h2.pdf

de Sola Perea M. (2020), Informatie over de derde golf van de Household Finance and Consumption Survey (HFCS). Wordt verwacht.

Voor meer informatie, raadpleeg de website <http://www.nbb.be/HFCS>.

Du Caju Ph., M. Emiris, Ch. Piette, M.-D. Zachary (2018), *Een nieuw licht op de hypothecaire schuld van de huishoudens in België*, NNB, Economisch tijdschrift, juni, p. 97-114.

https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2018/ecotijdi2018_h5.pdf

Du Caju Ph. (2016), *De vermogensverdeling in België: eerste resultaten van de tweede golf van de Household Finance and Consumption Survey (HFCS)*, NNB, Economisch tijdschrift, september, p. 27-44.

https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2016/ecotijdii2016_h2.pdf

Reusens P. en Ch. Warisse (2018), *Woningprijzen en economische groei in België*, NNB, Economisch tijdschrift, december, p. 85-111.

https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2018/ecotijdiv2018_h5.pdf

Warisse Ch. (2017), *Analyse van het verloop van de woningprijzen: is de Belgische markt overgewaardeerd?* NNB, Economisch tijdschrift, juni, p. 61-78.

https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2017/ecotijdi2017_h4.pdf



DEEL 2

TOEGANG TOT HUISVESTING: VOORZIENING EN VERHALEN UIT DE PRAKTIJK

RECHT, REM OF HULP BIJ DE TOEGANG TOT HUISVESTING?



Nicolas BERNARD
Hoogleraar rechten, Université de Saint-Louis

[Powerpoint Presentatie](#)

Iedereen is het eens over de (levens)noodzakelijkheid van de toegang tot huisvesting. Toch is dat verre van vanzelfsprekend. Deze toegang wordt inderdaad soms belemmerd door bepaalde beleidsmaatregelen die, integendeel, de toegang *van wie al beschikt over huisvesting* consolideert. Het recht ‘van’ de huisvesting spoort dan niet meer met het recht ‘op’ huisvesting. De koppeling tussen deze beide moet resoluut worden herbekeken.

En vooral, welke rol speelt het recht in dit traject van de toegang tot huisvesting? Het is van het allergrootste belang. Soms is het inderdaad zo dat het onaangepaste karakter van die voorschriften ervoor zorgt dat de deur naar huisvesting zich sluit (*cf.* thematiek van het “niet-gebruik”), maar onzes inziens is het mogelijk om binnen het juridische arsenaal bepaalde “opstap”-bepalingen te activeren die deze toegang wel bevorderen. Die maatregelen zijn zowel van geldelijke (huurprijsroosters, huurwaarborg, fiscaliteit en huurtoelage) als van niet-geldelijke aard (artikel 23 van de Grondwet, antidiscriminatieregels, domiciliekeuze, overeenkomsten voor preciaire bewoning, sociale huisvesting en alternatief wonen).



UITDAGINGEN EN SPECIFIEKE PROBLEMEN

REMMEN, TRAJECTEN, KWETSBAARHEDEN: WONEN, TEGEN WELKE PRIJS ?



David PRAILE
Coördinator, Rassemblement Wallon Du Droit
à l'Habitat (Waalse Bond voor het recht op
wonen)

[Powerpoint Presentatie](#)

Het recht op wonen, dat een “opstapje” voor de toegang tot een reeks andere basisrechten vormt, is weliswaar erkend, maar het werkt daarom nog niet effectief voor iedereen. Dat geldt met name voor de zwakste gezinnen.

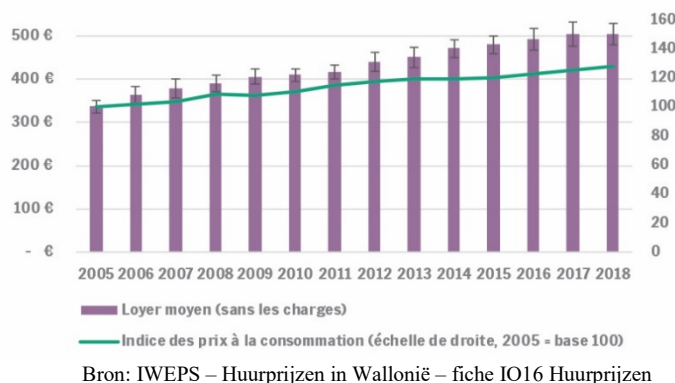
De prijs is een van de belangrijkste remmen op de toegang tot een kwalitatief hoogstaande woning. Die uitdaging moet natuurlijk bekeken worden in combinatie met de uitdaging van de inkomsten, maar – ruimer gezien – ook met een schaarste en met de evolutie van het parcours en de sociale statuten die bepaalde huishoudens nog kwetsbaarder maken, en een systeem dat lijkt te falen. Men slaagt er echter moeilijk in om een aantal bekende antwoorden toe te passen. Die antwoorden zijn niet allemaal van financiële aard.

1. Remmen (van financiële aard) op de toegang

1.1. Duurte, woonlasten en verhouding tot de inkomens

De gemiddelde huurprijs wordt in de Waalse privésector (exclusief lasten) geraamd op 616 € en bijna de helft van de huurprijzen (47 %) ligt tussen 500 en 700€¹. Het is vooral zo dat de prijzen van de huurwoningen sneller stijgen dan de inkomens. Sinds 2005 stijgen de huurprijzen (in de sociale sector en in de privésector) sneller dan de kosten van het levensonderhoud en die stijging gaat steeds sneller².

Evolutie van de huurprijzen (privémarkt en sociale woningen)



¹ PRADELLA, S. & KRYVOBOKOV, M. (2019), “Observatoire des loyers – Édition 2019 (enquête 2018)”, Centre d’Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, p. 17.

² IWEPS, Loyers en Wallonie, www.iweeps.be

De prijs van de kleine woningen stijgt sneller dan die van ruimere woningen, wat de huishoudens met een klein inkomen zwaarder treft.

Het aandeel van de huur (exclusief lasten) in de inkomsten van de huishoudens bedraagt gemiddeld 30,2 % ... alhoewel men theoretisch van mening is dat die drempel niet mag worden overschreden³! Die “woonlast” is bij de jongste huurders en de oudste huurders groter. Hij neemt toe bij de huurders met de laagste inkomsten (minder dan 1000 €): zij besteden 55 % van hun inkomsten aan huur en betalen dus proportioneel gezien het meest voor hun woning! Dan blijft er niet veel over om van te leven. Meer dan een derde van de huurders uit de privésector (35 %) zit trouwens onder de armoedegrens⁴. Globaal gezien zijn het ook de huishoudens met de laagste inkomsten die ertoe verplicht zijn om in slechtere omstandigheden te wonen.

Als men rekening houdt met de energiefactuur, weegt het totale gewicht van de woning op de inkomsten nog zwaarder door. Het gevaar voor energiearmoede is bijzonder groot bij huurders (vooral van sociale woningen): bijna een derde van de Waalse huishoudens kampt hiermee, vooral alleenstaanden en eenoudergezinnen⁵. Dit komt nog bovenop de hoge huurprijs voor de woning.

Die versnelling doet zich niet alleen bij de huurprijzen voor want de vastgoedprijzen stijgen sneller dan de inflatie sinds 2005.

Jaarlijkse stijging van de vastgoedprijzen volgens het regressiemodel en de jaarlijkse inflatie t.o.v. 2005

Bron: CEHD Observatorium van de prijzen van residentiële woningen 2018

³ We willen erop wijzen dat die theoretische “regel” van een derde van de inkomsten niet voor iedereen dezelfde impact heeft. Een derde van een leefloon van een alleenstaande, nl. 940,11 € netto per maand, is “veel meer” dan een derde van een “gemiddeld” netto maandinkomen van 1.375 € (*ibidem* p. 115).

⁴ *Ibidem*.

⁵ Jill Coene - Universiteit Antwerpen (OASes); Sandrine Meyer - Université Libre de Bruxelles (CEESE) Koning Boudewijnstichting, Barometer energiearmoede, maart 2019

1.2. Een toenemende tweedeling van de toegang

Als men rekening houdt met het niveau van de inkomsten en de gemiddelde prijzen, overstijgt de tijd die nodig is om een lening af te betalen, globaal gezien de toegestane wettelijke termijnen: naargelang het soort goed is de helft van de huishoudens met de laagste inkomsten niet in staat om een lening aan te gaan, slechts een deel van de huishoudens met de hoogste lonen “kan het zich nog veroorloven”.

Looptijd van de hypothecaire lening per deciel van de inkomens in Wallonië in 2015, uitgedrukt in jaren

	Déci1e 1	Déci1e 2	Déci1e 3	Déci1e 4	Déci1e 5	Déci1e 6	Déci1e 7	Déci1e 8	Déci1e 9	Déci1e 10
Maison d'habitation ordinaire	-	-	-	46	34	26	20	15	11	6
Villa, bungalow, maison de campagne	-	-	-	-	-	-	45	31	21	10
Appartement, flat, studio	-	-	-	-	39	29	23	17	12	6

Source : DGS

Traitement : CEHD

Nota bene : Les ménages ayant une déclaration fiscale remplie par deux personnes (déclaration commune).

Bron: CEHD Observatorium van de prijzen van residentiële woningen 2018

Een algemene trend die in heel Noord-Europa te zien is: de kloof tussen huishoudens die nog een woning kunnen kopen, en de andere huishoudens wordt groter. Het aandeel van de eigenaren is in België op een tiental jaar tijd met 21 % gedaald (- 14,2 % in Noord-Europa)⁶. Deze sterke daling is te verklaren door de strengere voorwaarden die de banksector sinds de crisis van 2008 hanteert voor leningen, maar vooral door de erosie van de inkomens van de huishoudens. En ongetwijfeld ook door een residentieel model dat het laat afweten ... hierop komen we later nog terug.

1.3. De huurwaarborg geven: een knoop die ontward moet worden

We willen nu even ingaan op de cruciale toegang tot de huurwaarborg. De periode van het verhuizen en het betrekken van de woning is een moment vol spanning. Het is moeilijk de looptijden van de oude huurovereenkomst en van de nieuwe huurovereenkomst op elkaar af te stemmen. De huurders moeten (naast de kosten voor het verhuizen en het betrekken van de woning zelf) aanzienlijke bedragen op tafel leggen. Alles samen gaat het al snel om meerdere maanden huur. Bij een geschil moeten huurder en verhuurder het einde van de gerechtelijke procedure afwachten alvorens ze hun huurwaarborg terugkrijgen. Tegelijkertijd moet de kandidaat-huurder op voorhand een eerste maandhuur betalen en onmiddellijk een nieuwe waarborg voor de volgende woning geven. In de momenteel geldende reglementering is de huurwaarborg beperkt tot twee maandhuren voor personen die de waarborg onmiddellijk kunnen geven, maar is ze drie maandhuren voor al wie dat niet kan: een fundamentele discriminatie waarvan we hopen dat ze binnenkort rechtgezet wordt⁷. Aan de hand van de

⁶ De 2007 à 2015 ; Barriet R., 2018. L'accès à la propriété du logement, révélateur de la croissance des inégalités. Analyses sociales. 72 p.

⁷ De regeerverklaring van het Waalse Gewest voorziet de gelijkshakeling van de huurwaarborg, maximum 2 maandhuren in alle situaties.

hierboven vermelde gemiddelde huurprijzen in de privésector betekent dit dat men als huurder gemiddeld minstens 1200 tot 1800 € moet uitgeven vóór het betreden van de woning (zonder de kosten voor het verhuizen en het betrekken van de woning)! Hoe moet dat lukken in huishoudens die nauwelijks kunnen sparen omdat ze op het einde van de maand alle eindjes aan elkaar moeten knopen?

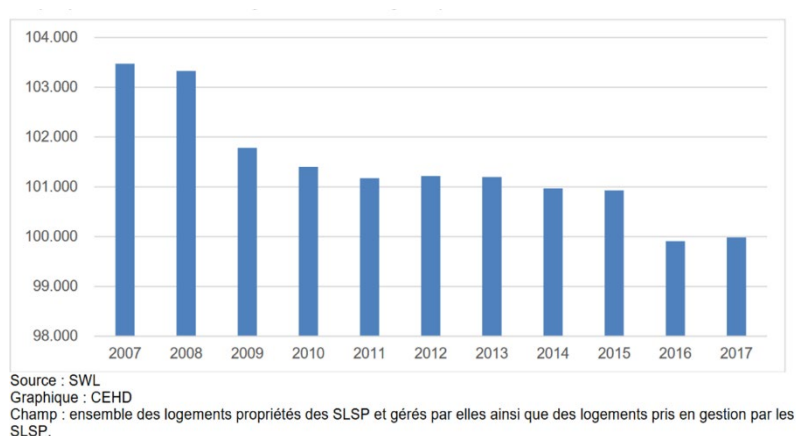
De reglementering die de kwetsbaarste huurders moest beschermen en moest helpen om de huurwaarborg stapsgewijs op te bouwen, bereikt het voorgestelde doel niet. Talloze interpellaties hebben dat in de loop van de tijd aangetoond⁸. Wallonië biedt nog steeds geen adequaat antwoord: voor deze uitdaging is een sterke en structurele oplossing nodig, met name de oprichting van een centraal en universeel fonds voor huurwaarborgen.

1.4. Erosie van de sociale huisvesting, “omgaan met schaarste”

In absolute cijfers bekeken heeft Wallonië niet te weinig woningen. Er is een gebrek aan kwaliteitsvolle woningen en aan woningen die betaalbaar zijn naar gelang van het inkomen van de huishoudens. Dat is nu net de rol die de sociale huisvesting zou moeten spelen⁹.

België is historisch gezien een van de Europese landen waar sociale huisvesting een zeer laag marktaandeel heeft (ongeveer 7 % tegenover een gemiddelde van 11 %) en waar grote ongelijkheden optreden.

Aantal sociale woningen beheerd door SHM's van 2007 tot 2017



CEHD – Kerncijfers over huisvesting in Wallonië (2019)

De situatie is in Wallonië verslechterd want het aandeel van de sociale huisvesting is in de afgelopen jaren alleen maar gedaald. In absolute cijfers zijn er nu bijna 3.500 woningen minder: van 103.470 sociale woningen in 2007 naar 99.983 in 2017¹⁰. Die bijna continue daling leidt ertoe dat sociale huisvesting nog steeds een marktaandeel van 5,8 % heeft op de

⁸ Sinds 2008, zie: nota.www.luttepauvrete.be/publications/garantielocative/081028_com_presse_commun_garantie_locative.pdf

⁹ Omdat achter het begrip “openbare woning” en het begrip “woning van openbaar” nut soms realiteiten schuilgaan die nauwelijks met elkaar te vergelijken zijn (sociale woning / woning die beheerd wordt door een AIS), gaat onze voorkeur uit naar het begrip “sociale woning” zoals dit gedefinieerd is in de regelgeving: Waals Wetboek voor duurzaam wonen.

¹⁰ Aantallen sociale woningen die beheerd worden door de sociale openbare huisvestingsmaatschappijen, Anfrie MN (coörd.), Majcher M., Kryvobokov M. (2019), “Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition”, Centre d’Etudes en Habitat Durable de Wallonie, onderzoeksrapport, Charleroi, p. 146.

Waalse woningmarkt: een aanbod dat steeds kleiner wordt ten opzichte van de vraag als men rekening houdt met de 39.315 huishoudens die kandidaat zijn voor een sociale woning¹¹.

De woningleegstand draagt trouwens ook bij tot die schaarste: op de privémarkt zouden 15.000 tot 20.000 woningen onbenut zijn¹². Daar moeten we nog 3,6 % *niet verhuurde en niet verhuurbare* sociale woningen bijtellen, dat zijn nog eens 5.000 woningen.

Door die algemene schaarste kan men niet in eerste instantie spelen met de aanbodzijde om zo de prijzen te matigen: de schaarste draagt veeleer bij tot het verscherpen van de spanningen en zorgt voor “praktijken waarbij de schaarste benut wordt”. Sommige verhuurders uit de privésector, maar ook verhuurders van sociale woningen hebben de neiging om meer voorwaarden op te leggen, selectiever te zijn, zich te richten op groepen die “minder risico” vormen of die meer verdienen ...

1.5. De val van de uitkering voor samenwonenden

De toepassing van de “uitkering voor samenwonenden” op sociale huurders die samen een woning betrekken, vormt werkelijk een financieel verlies ten opzichte van de uitkering voor twee alleenstaanden die apart wonen. Die problemen zijn gedocumenteerd en worden al sinds lange tijd aangeklaagd¹³ : als men de meest elementaire vormen van solidariteit bestraft, dan vormen die een zware hinderpaal voor de toegang tot een woning (maar niet alleen dat), vooral in huishoudens die moeten overleven met een inkomen dat onder de armoedegrens ligt!

2. Onstabiele trajecten, flexibele statuten: een model dat het laat afweten

Tegelijkertijd zijn de residentiële trajecten en statuten steeds minder stabiel. Het “lineaire” model uit vroegere tijden, waarbij men toegang kreeg tot huisvesting door eerst bij zijn ouders in te wonen, dan een huurwoning te betrekken en vervolgens een eigendom te verwerven voor het nieuwe gezin, lijkt het vandaag de dag te laten afweten. De meeste huishoudens zullen ongetwijfeld in de loop van hun leven geconfronteerd worden met een aantal veranderingen in hun parcours, met ups en downs, met meer precaire situaties, maar ook met meer complexe trajecten. Dit geldt vooral voor personen die economisch gezien het kwetsbaarst zijn, dus voor het toenemende aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Dit hangt samen met de sociologische evolutie van de huishoudens: echtscheidingen, samenwonende koppels die uit elkaar gaan, afwisselend hoederecht, nieuw samengestelde gezinnen, ... zorgen ervoor dat er in de loop van een leven nieuwe behoeften ontstaan waarop niet altijd makkelijk kan worden ingespeeld.

De flexibelere en zelfs precaire professionele statussen op de arbeidsmarkt (uitzendwerk, arbeidsovereenkomst van bepaalde duur, ...) weerspiegelen zich in de residentiële statussen, die op hun beurt ook flexibeler worden. Zo zien we in zekere zin een “spiegeleffect” bij de huisvesting: de schaarste bij de kwaliteitsvolle huisvesting stemt overeen met de schaarste bij de kwaliteitsvolle werkgelegenheid. In bepaalde gevallen is trouwens net als bij de werkgelegenheid een (middelen)verbintenis voor het zoeken van huisvesting noodzakelijk.

¹¹ CEHD – Chiffre clés du Logement en Wallonie 2019, p. 167

¹² Lemaire, E. en Cassilde, S. (2016), La vacance immobilière résidentielle – Phase II, analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing, rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d’Etudes en Habitat Durable, Charleroi, juli 2016, 79 pagina’s.

¹³ Zie in het bijzonder de Ligue des Familles “Ensemble sous le même toit. Taux cohabitant : le coût de la solidarité des familles”, service Etudes et Action politique, november 2018.

Veel mensen hebben de sector van de conventionele huisvesting en de vaste woningen al de rug toegekeerd; ze hebben gekozen voor een lichte vorm van huisvesting. Die dynamiek werd op gang gebracht door “pioniers” die zich zijn gaan vestigen in recreatiedomeinen: de aankoop van een caravan of zelfs een chalet bood hen de mogelijkheid om dicht bij de natuur te leven, maar ook om eigendom te verwerven en om zelf baas over hun eigen woonoplossing te zijn onder omstandigheden die zij financieel aankunnen. Die tweeledige motivatie vinden we ook bij mensen die bewust voor het alternatief van een lichte vorm van huisvesting kiezen. De wil om anders te wonen is tegelijkertijd ook een antwoord van de burger op de crisis in de sector van de huisvesting. We mogen ook de personen niet vergeten die uit eigen voorkeur of uit noodzaak leegstaande gebouwen bezetten om er te wonen, in het bijzonder personen zonder papieren die in de praktijk geen enkele toegang tot de privé of sociale huurmarkt hebben.

Die antwoorden doen tegelijkertijd vragen rijzen over het model dat de toegang tot eigendom domineert, en met name over het principe dat men zich zwaar (of zelfs te zwaar) in de schulden moet steken gedurende een periode die tot dertig jaar kan bedragen om dan later een eigen woning te bezitten. Niet alleen omdat dit model “het steeds meer laat afweten” want het is steeds minder toegankelijk voor een groot aantal mensen (dualiteit van de toegang). Ook omdat het slecht inspeelt op de ongelukjes op een menselijk parcours en op de flexibiliteit van de statuten die de bewoners zeer kwetsbaar maken. Tot slot ook omdat dit model niet altijd voor iedereen zinvol is.

3. Als conclusie enkele pistes

Om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken, moet men de bestaande barrières afbouwen, maar ook het perspectief veranderen.

De strijd tegen alle vormen van discriminatie moet nog versterkt worden om een einde te maken aan de illegale praktijken.

De afschaffing van het statuut van samenwonende zou naast het optrekken van de inkomsten van huishoudens en het ondersteunen van de elementaire en onontbeerlijke vormen van solidariteit, ervoor zorgen dat heel wat woningen die nu alleen voor de vorm gehuurd worden, beschikbaar zouden worden.

Gelet op de krapte van het aanbod, de erosie van de inkomens en de toegenomen fragiliteit zouden alle vormen van uitzetting, in het bijzonder gerechtelijke uitzetting serieus geanalyseerd, maar zelfs in vraag gesteld moeten worden.

We mogen niet vergeten dat de problemen die verband houden met de huurwaarborg, een ambitieus structureel antwoord vereisen in de vorm van de oprichting van een gewestelijk fonds waarmee de huurwaarborg stapsgewijs gegeven kan worden en gespreid kan worden.

Het privéaanbod moet geregeld worden: door de uitbouw van het overheidsaanbod, een effectieve omkadering van huren en de strijd tegen woekerhuren, het belasten van huurgelden, een efficiënte strijd tegen leegstand...

Een massale uitbreiding van het aanbod aan kwaliteitsvolle huisvesting moet, hoewel het moeilijk te realiseren is, de doelstelling op lange termijn blijven. Hiertoe moet men de hiervoor nodige middelen verstrekken.

De prioriteit die gegeven wordt aan aankoop, toont haar limieten, in het bijzonder als men prioritair de meest kwetsbare huishoudens wil ondersteunen, maar ook omdat dit een fundamentele discriminatie ten overstaan van de huurders inhoudt.

Gedifferentieerde modellen hebben hun nut bewezen, met name het Community Land Trust als mogelijkheid voor huishoudens met een laag inkomen om toegang te krijgen tot de woningmarkt, met een mechanisme dat speculatie uitsluit, maar met een gedeeld beheer van de grond. Andere pistes zouden zeker nog uitgewerkt moeten worden zoals de mogelijkheid van een gebruiksrecht en van de gemene delen.

Hoeveel betalen voor een goede woning? Eigenlijk is het interessant om de vraag eens om te draaien: wat kost een slechte woning? “De totale jaarlijkse kosten voor de economieën van de EU van niet optreden ten aanzien van slechte huisvesting bedragen bijna 194 miljard EU”¹⁴. Kosten voor gezondheidszorg, maatschappelijke hulp, begeleiding, opvangstructuren, palliatieve zorg... maar vooral voor kapotte levens!

“Wanneer alle noodzakelijke verbeteringen tegelijk zouden worden uitgevoerd, zouden de kosten voor de economieën en samenlevingen van de EU binnen achttien maanden zijn terugverdiend, [...] Met andere woorden: van elke 3 EUR die wordt geïnvesteerd, is na een jaar 2 EUR terugverdiend.”¹⁵

Tot slot is het goed om erop te wijzen dat een woning geen handelsproduct is als een ander product dat men consumeert of waarin men investeert, maar een absoluut noodzakelijk goed en een fundamenteel recht waartoe iedereen een gegarandeerde toegang moet hebben.



¹⁴ Eurofund, *Slechte huisvesting in Europa: kosten en gevolgen*. Samenvatting, 2016.

¹⁵ *Ibidem*

UITDAGINGEN EN SPECIFIEKE PROBLEMEN FINANCIËLE DREMPELS TOT DE PRIVATE HUURMARKT



Joy VERSTICHELE
Coördinator, Vlaams Huurdersplatform vzw

[Powerpoint Presentatie](#)

1. Financiële drempels die de toegang tot de private huurmarkt belemmeren

Er zijn tal van drempels voor mensen met een woonbehoefte wanneer ze de private huurmarkt willen betreden. Een aantal daarvan zijn van financiële aard. Zowel discriminatie als selectiemechanismen zorgen ervoor dat vaak dezelfde mensen naast een woning grijpen en daardoor hun Recht op Wonen niet of zeer moeilijk in de praktijk kunnen brengen. We focussen ons hier op een aantal opvallende en belangrijke financiële drempels op de private huurmarkt.

2. Hoge huurprijzen

Meer dan 250.000 huishoudens wonen onbetaalbaar, niet kwaliteitsvol of in grote onzekerheid. In 2017 schreef de Vlaamse Woonraad een advies met de niet mis te verstane titel 'Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt'. De druk op de huurmarkt zal de komende jaren enkel nog toenemen, zowel door maatschappelijke evoluties (vergrijzing, gezinsmobiliteit, werkflexibiliteit, migratie...) als door beleidskeuzes (verdichting, verstedelijking, vermaatschappelijking van de zorg...) als door economische evoluties (zoals de te verwachten stijging van de rente).

De betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt is niet enkel een inkomensvraagstuk. Doordat de huurprijzen, zeker in het onderste segment, sterker stijgen dan de inflatie, neemt wonen een steeds grotere hap uit het gezinsbudget. Momenteel ontvangt amper 4% van de private huurders een huursubsidie. Nochtans blijkt de betaalbaarheidsproblematiek veel groter. Zo staat daartegenover dat maar liefst 31% van de private huurders na het betalen van de huur te weinig over houdt om menswaardig te leven (Woonsurvey 2018). Daarnaast weten we dat meer dan de helft van de private huurders meer dan 1/3^e van zijn inkomen aan huur spendeert.

De huurprijzen zijn dus te hoog in relatie tot het inkomen. Dat betekent dat een groot deel van de private huurmarkt niet toegankelijk is voor mensen met een beperkt inkomen.

3. Transparantie: inlichtingenfiches en affichering

Verhuurders en makelaars vragen soms buitensporige informatie van kandidaat-huurders op. Soms zelfs al in een fase waar het pand nog niet eens werd bezocht. Heel vaak zien we dat er

naar informatie wordt gevraagd zoals de aard van het inkomen, maar ook naar contactgegevens van de werkgever, betalingsbewijzen aan de vorige verhuurder...

Dat kan wijzen op discriminatie op basis van vermogen, maar zorgt daarnaast hoe dan ook voor een zeer grote terughoudendheid bij geïnteresseerden om deze administratie te doorlopen terwijl ze er van uitgaan dat ze toch geen kans hebben. Ze vermoeden dat ze er met hun soort inkomen of referenties toch naast zullen grijpen. Veel geïnteresseerden passen dus hun gedrag aan enkel en alleen doordat er zo overvloedig gegevens gevraagd worden, ook al is deze opvraging van gegevens in strijd met adviezen van de privacycommissie. We stellen nu ook vast dat via algemene digitale applicaties de toegang nog sterker vernauwd dreigt te worden.

4. Huurbelofte

Een andere praktijk die de toegang tot de huurmarkt bemoeilijkt is het feit dat verschillende makelaarskantoren het systeem van een huurbelofte hanteren. Wanneer je een huis of appartement wil huren, vragen sommige makelaars dat je eerst een fikse geldsom neertelt. Deze bedragen kunnen oplopen tot wel € 500.

Kan of wil je dit niet meteen betalen, dan zie je je nieuwe thuis meteen langs je neus voorbijflitsen. De makelaar zal je namelijk niet eens voorstellen aan de verhuurder. Betaal je wel, dan zal de makelaar de verhuurder op de hoogte brengen. Deze zal je in de weegschaal leggen met eventuele andere kandidaten die dit bedrag ook hebben betaald. Daarna wordt een keuze gemaakt. Hoewel je het geld eerst moet betalen, ben je dus niet zeker dat je de woning zal mogen huren. Wanneer je niet wordt gekozen, is de makelaar wel verplicht om het geld terug te storten. Alleen kan dit hele proces weken aanslepen. Wanneer je wel wordt gekozen, wordt het bedrag gebruikt als huurgeld.

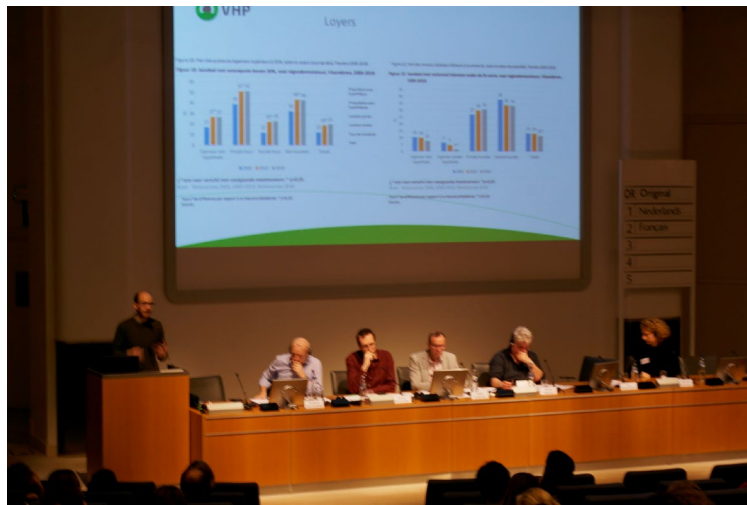
Als je dringend op zoek bent naar een huurwoning, zoals zovelen op de krappe huurmarkt, heb je natuurlijk niet steeds de tijd om te wachten op een beslissing van de verhuurder. Maar aangezien je het geld hebt moeten storten, is het ook weinig zinvol om je zoektocht verder te zetten. Want stel dat je toch iets anders zou vinden, maar de verhuurder kiest uiteindelijk toch voor jou, dan zie je het geld nooit meer terug. Verder zoeken of bij meerdere verhuurders een huurbelofte ondertekenen, is dus riskant. Maar als je telkens moet wachten, verlies je kostbare tijd om een nieuw onderkomen te vinden. Tijd die je vaak niet hebt.

5. De huurwaarborg

Uit de Woonsurvey 2018 bleek dat 42% van de (kandidaat-)huurders moeite hebben om een huurwaarborg van 2 maanden te betalen. Ondertussen werd deze begin 2019 toch opgetrokken tot drie maanden. Nog meer mensen hebben het sindsdien moeilijk om een huurwaarborg te betalen.

Er werd ook een huurwaarborglening opgezet. Deze zal echter geen soelaas bieden voor iedereen, het blijft uiteindelijk een lening die moet worden terugbetaald. Een schuld aangaan dus. De huurwaarborglening is niet gemaakt voor die huurders die zich nu reeds in een penibele financiële situatie bevinden. Zij moeten nog steeds het OCMW aanspreken voor hun huurwaarborg. Niet alle OCMW's reageren hierop op dezelfde manier. Sommige OCMW's hanteren zelfs extra voorwaarden zoals het kunnen voorleggen van een conformiteitsattest.

Het VHP dringt al jaren, samen met onder meer het Interfederaal Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, aan op een centraal huurwaarborgfonds. Door alle huurwaarborgen in één fonds te verzamelen kan het fonds voldoende zekerheid bieden aan de verhuurders en tegelijk op maat werken van huurders die het moeilijk hebben om een huurwaarborg neer te tellen. Het meest ingebrachte tegenargument -de anonimiteit van dit systeem- geldt ondertussen, terecht, niet langer aangezien dit nu zelfs één van de uitdrukkelijke doelstellingen is geworden van de huurwaarborglening.



UITDAGINGEN EN SPECIFIEKE PROBLEMEN HET WONINGFONDS VAN WALLONIË



Frédéric DELPIERRE
Adviseur, Fonds du logement des familles
nombreuses de Wallonie (Woningfonds van de
grote gezinnen van Wallonië)

[Powerpoint Presentatie](#)

1. Het Woningfonds van Wallonië

Het Woningfonds van de grote gezinnen van Wallonië is een onderneming die ontstaan is uit de coöperatieve beweging en uit het verenigingsleven.

Het Fonds biedt gezinnen en verenigingen middelen en bijstand, afgestemd op ieder project gericht op duurzame integratie in hoogwaardige en energiezuinige woningen en met respect voor het bestaande patrimonium.

Zijn opdrachten worden erkend als van algemeen belang door de Code wallon de l'Habitation Durable (het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen):

1.1. Verstrekken van sociale kredieten

Het Fonds verstrekt gezinnen met 3 of meer kinderen leningen tegen zeer lage tarieven (0,75 % - 1,65 %), zodat ze hun eigen huis kunnen kopen of bouwen, of om inherente verbeteringswerken of energiebesparende werken aan hun woning uit te voeren; onder bepaalde voorwaarden kan het Fonds ook renovatiewerken van huizen of appartementen financieren die eigenaars-verhuurders verhuren, of noodzakelijke werken om een bejaard familielid in een gezinswoning op te vangen.

Het Fonds onderscheidt zich in drie belangrijke opzichten van klassieke hypothecaire kredietgevers:

- Het vergewist zich ervan dat de gefinancierde woning aan minimale kwaliteitscriteria voldoet;
- Het biedt waar nodig technische begeleiding bij het uitvoeren van werkzaamheden aan;
- Het biedt begunstigden de mogelijkheid om tegen een hoge LTV-ratio te lenen.

In de praktijk is de aanpak van het Fonds gericht op financiële educatie.

Concreet heeft het FLW in 2018 meer dan 2300 kredieten met een totale waarde van 160 miljoen euro verstrekt.

1.2. Renoveren en verhuren

Het Fonds combineert vastgoedactiviteiten met sociale begeleiding. Zo koopt het gebouwen in steden om ze te renoveren en te verhuren aan grote gezinnen die in een preciaire toestand verkeren of een bescheiden inkomen hebben. Het werkt hiervoor samen met verschillende partners in het kader van gemeentelijke actieprogramma's voor huisvesting.

Het FLW heeft ongeveer 1200 woningen in zijn huurpark, waarvan het ongeveer 500 rechtstreeks beheert. Partners beheren de overige woningen. Het FLW investeerde in 2018 meer dan 10 miljoen euro in vastgoed.

1.3. Zijn expertise ten dienste stellen van verenigingen

Het Fonds begeleidt instellingen met een sociaal oogmerk die het Gewest erkent: agentschappen voor sociale huisvesting (ASH's), buurtregieën en verenigingen ter bevordering van de huisvesting die ten dienste staan van een kwetsbare bevolkingsgroep die problemen heeft met huisvesting en die vaak sociale begeleiding nodig heeft.

Het FLW ondersteunde eind 2018 87 erkende vzw's.

2. Grote gezinnen

Het Woningfonds heeft het Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD - Centrum voor Studies inzake Duurzaam Wonen) in 2017-2018 gevraagd een studie uit te voeren over grote gezinnen en de toegang tot huisvesting in Wallonië¹⁶: Les familles nombreuses et l'accès au logement en Wallonie: état des lieux et prospective (Grote gezinnen en de toegang tot huisvesting in Wallonië: stand van zaken en vooruitzichten).

Deze studie maakte het mogelijk om een aantal belangrijke data verder uit te werken.

Wallonië telt iets meer dan **112.000 grote gezinnen**. Ze vertegenwoordigen **11,4 % van de kerngezinnen in Wallonië en 38,1 % van de Waalse kinderen**. In grote gezinnen pendelen 11,6 % van de kinderen regelmatig tussen twee woningen. 22,5 % van de grote gezinnen heeft met dit fenomeen te maken.

Als we rekening houden met kinderen die vast of met tussenpozen in de gezinnen verblijven, zijn er van de 100 gezinnen:

- 67,8 gezinnen met 3 kinderen (\pm 70 %);
- 21,5 gezinnen met 4 kinderen (\pm 20 %);
- 10,7 gezinnen met 5 of meer kinderen (\pm 10 %).

Een van de vijf gezinnen is een eenoudergezin, meestal met een alleenstaande moeder als gezinshoofd.

Een van de vijf grote gezinnen is een nieuw samengesteld gezin.

¹⁶ De netto steekproef omvat 2407 representatieve waarnemingen, of iets meer dan 2 % van de groep van grote gezinnen. De maximale foutmarge bedraagt 2 %. Meer informatie: www.flw.be/wp-content/uploads/Les%20familles%20nombreuses%20etl'accès%20au%20logement-%20synthèse.pdf

De belangrijkste toegangsweg tot huisvesting voor grote gezinnen is het hypothecair krediet.

Meer dan 70 % van de grote gezinnen zijn eigenaar met een lopend (63,3 %) of afgelost (7,9 %) hypothecair krediet. Klaarblijkelijk kiezen deze gezinnen voor het kopen van een woning omdat: het eigenaarschap hen meer woonzekerheid biedt dan huren op de private huurmarkt; de te koop aangeboden woningen vaak ruimer zijn dan die aangeboden voor verhuur.

Om al deze redenen staat de toegang tot eigenaarschap centraal in de huisvestingsproblematiek van grote gezinnen.

Wat het aspect verhuur betreft, huren meer dan 25 % van de gezinnen hun woning. Volgens de verzamelde gegevens wonen er verhoudingsgewijs meer grote gezinnen in een openbare woning (SLSP (OHM), FLW, AIS (ASH)) dan andere gezinnen.

Obstakels voor eigenaarschap

Meer dan twee derde van de grote gezinnen die een woning huren, willen eigenaar worden. Waarom blijven ze toch huren?

Hier speelt de economische factor een grote rol: zowat de helft van de gezinnen verwijst naar hun benarde financiële situatie, waardoor ze geen toegang krijgen tot een voldoende groot hypothecair krediet. Voor het overige vindt meer dan een derde van de gezinnen dat hun professionele situatie niet toelaat om zich te engageren in een koopproject. Tot slot heeft 10 % geen woning gevonden die bij hen past.

Grotere woningen uit noodzaak

Meer dan negen van de tien grote gezinnen wonen in een huis. Logischerwijs beschikken deze gezinnen gemiddeld over een 11 m² grotere bewoonbare oppervlakte.

Toch blijkt twee derde van de grote gezinnen minstens één kamer te weinig te hebben en bevindt meer dan een kwart van hen zich in een situatie van ernstige overbewoning. Dit wil zeggen dat ze volgens de Waalse regelgeving niet over een voldoende aantal kamers beschikken.

De woningen zijn meestal, maar niet altijd verwarmd.

Bijna driekwart van de gezinnen hebben individuele centrale verwarming, zeven procent hebben een kachel en één procent van de gezinnen zegt dat ze geen hoofdverwarmingsmiddel hebben.

Bijna 25 % van de gezinnen zijn gehuisvest in een woning met vochtproblemen en zeggen dat de woning duidelijke sporen van vocht vertoont.

25 % van de gezinnen omschrijven hun woning als 'energieverslindend'.

De gemiddelde energielast¹⁷ bedraagt voor alle grote gezinnen 7,5 %. Voor eenoudergezinnen bedraagt die 9,8 %.

In energiearmoede verkeren, betekent dat je meer dan 10 % van je inkomen aan energie-uitgaven besteedt.

Dit is het lot van 21,7 % van alle Waalse grote gezinnen.

Het aandeel grote eenoudergezinnen in energiearmoede bedraagt **37,5 %**. Die categorie lijdt dus duidelijk meer onder deze situatie dan de overige categorieën. We stellen ook een zekere tweedeling vast tussen gezinnen die eigenaar zijn en gezinnen die huren. Huiseigenaren besteden doorgaans minder dan 8 % van hun budget aan hun energiefactuur; iets minder van de gezinnen die een woning bezitten, leeft in energiearmoede. Bij de gezinnen die huren, leeft 40 % in energiearmoede.

3. De vastgoedmarkt: het type woningen en hun prijs

Volgens de recentste Notarisbarometer vonden op de Waalse vastgoedmarkt in het derde kwartaal van 2019 5,4 % meer vastgoedtransacties plaats dan in datzelfde kwartaal in 2018. De bedrijvigheid houdt aan.

Wat de prijs van het vastgoed betreft, bedraagt de gemiddelde prijs voor de aankoop van een huis in Wallonië 196.713 euro, wat 3,9 % meer is dan in het derde kwartaal van 2018.

In het kader van onze leningsactiviteit stellen we vast dat de gemiddelde aankoopprijs van een woning is gestegen van 127.470 euro in 2015 naar 143.200 euro in 2019. Dit komt neer op een toename met 12,34 % in de afgelopen 5 jaar, of een stijging van 2,35 % op jaarbasis. Ter vergelijking: in diezelfde periode bedroeg de inflatie 1,75 % per jaar.¹⁸ Volgens onze waarnemingen zijn de prijzen van de woningen die onze leners aankochten, sneller gestegen dan de inflatie.

Bovendien zal het woningaanbod in de toekomst wellicht minder afgestemd zijn op grote gezinnen. Dit zijn de huidige ontwikkelingen in het Waalse woningpark:

- een lichte daling van het aantal eigenaar-bewoners;
- een toename van het aandeel appartementen;
- een significante daling van de gemiddelde grootte van nieuwe woningen (15 tot 20 m² in de afgelopen twintig jaar);
- tendens tot verkleining van het sociaal woningpark.

4. Het hypothecair krediet

Over verstrekken van een hypothecair krediet zegt het Wetboek van economisch recht (art. VII.133, § 1): "Vooraleer de kredietovereenkomst te sluiten gaat de kredietgever over tot de grondige beoordeling van de kredietwaardigheid van de consument en gaat na of hij in staat

¹⁷ De energielast is de verhouding tussen de energiefactuur (maandelijks uitgegeven bedrag aan energie verbruikt voor verwarming en elektriciteit) en het totale nettogezinsinkomen. Het staat met andere woorden voor het percentage van zijn inkomen dat het huishouden aan zijn energiefactuur uitgeeft.

¹⁸ STATBEL stelt in diezelfde periode eenzelfde stijging vast van de mediaanprijzen voor een twee- of drievelwoning (woning waar de meeste van onze leners naar op zoek zijn).

zal zijn om zijn betalingsverplichtingen na te komen." § 2 voegt daaraan het volgende toe: "De kredietwaardigheidsbeoordeling mag niet hoofdzakelijk gebaseerd zijn op het feit dat de waarde van het voor bewoning bestemde onroerende goed hoger is dan het kredietbedrag, of dat het voor bewoning bestemde onroerende goed in waarde zal stijgen."

De kredietwaardigheid van de consument

Het gemiddeld beschikbaar inkomen¹⁹ van onze leners²⁰ bedroeg in 2019 2747 euro voor eenoudergezinnen en 3525 euro voor de anderen. Het gemiddelde inkomen is de afgelopen 5 jaar met gemiddeld ± 2 % per jaar gestegen, met andere woorden ongeveer evenveel als de inflatie (gemiddeld 1,75 %).

Ongeveer 60 % van de gezinnen die een lening aangaan, hebben een inkomen dat onder de armoedegrens ligt²¹:

Jaar	Beschikbaar inkomen < armoedegrens	Beschikbaar inkomen > armoedegrens
2015	58,8 %	41,2 %
2016	62,6 %	37,4 %
2017	61,0 %	39,0 %
2018	66,2 %	33,8 %

Voor eenoudergezinnen die bij het FLW een lening hebben lopen, schommelt dit percentage tussen 65 % en 70 %.

Het FLW aanvaardt bij hypothecair krediet een aflossingslast die overeenstemt met ± 20 % van het beschikbare inkomen van gezinnen, zodat zij hun andere verplichtingen (autokrediet enz.) kunnen nakomen.

Gemiddeld bedrag van de hypothecaire lening	Gezinnen (1 lener)		Gezinnen (2 leners)	
	Gemiddeld bedrag (EUR)	Gemiddelde maandaflossing (EUR)	Gemiddeld bedrag (EUR)	Gemiddelde maandaflossing (EUR)
2015	138.819	556	165.453	671
2016	141.468	553	164.602	654
2017	151.169	574	171.403	666
2018	156.148	582	177.786	665
2019	158.583	599	181.396	696

¹⁹ Onder beschikbaar inkomen verstaan we: lonen, vervangingsinkomens (werkloosheidsuitkeringen, ziekenvondsvergoedingen, leefloon, verschillende renten), kinderbijslag, ontvangen alimentatie, eventueel een twaalfde van de jaarlijkse premies (13e maand, betaalde vakantie enz.).

²⁰ We houden enkel rekening met eerste kopers.

²¹ In de EU komt dit overeen met 60 % van het mediane inkomen van elke lidstaat. In België bedroeg het in 2018 14.246 euro voor alleenstaande. Wie mindert verdient, wordt dus als arm beschouwd. Voor een gezin wordt de armoedegrens berekend met behulp van de regel van de consumptie-eenheden (CE): 1 voor de eerste volwassene, 0,5 voor de overige personen ouder dan 14 jaar en 0,3 voor kinderen jonger dan 14 jaar. In de huidige berekening is een approximatie ingebouwd: men gaat uit van een factor 0,4 per kind, ongeacht de leeftijd.

De verhouding tussen de totale kredietlasten (hypotheccair krediet en andere leningen) en het beschikbaar inkomen bedroeg de afgelopen 5 jaar gemiddeld 34,7 % voor eenoudergezinnen en 28,1 % voor de anderen.

De waarde van het vastgoed en het ontleende bedrag

De voorbije 5 jaar heeft het FLW kredietbedragen toegekend die 96 % benaderden van de marktwaarde van de woning, na uitvoering van alle werkzaamheden. De bedragen lagen iets hoger voor gezinnen met twee leners en iets lager voor eenoudergezinnen.

De gemiddelde terugbetalingstermijn

Het merendeel van de afgesloten hypothecaire kredieten (> 70 %) heeft een looptijd van 25/29 en 30 jaar. De gemiddelde terugbetalingstermijn van de kredieten bedraagt meer dan 25 jaar.

5. Verhuuractiviteit

Wat het door het FLW beheerde huurpark betreft:

- Het huurbedrag wordt meestal vastgesteld op 15 % van het beschikbaar inkomen.
- 95 %²² van de begunstigde gezinnen hebben een beschikbaar inkomen dat onder de armoedegrens ligt.
- De gemiddelde duur van de huurcontracten is \pm 150 maanden (12 jaar en 6 maanden).
- 61% van de gezinnen die huren, zijn eenoudergezinnen.
- Gemiddeld zijn per gezin 3,95 kinderen gehuisvest (~ 4 kinderen).
- Zowat 1000 gezinnen zijn kandidaat-huurders.

6. Conclusie

Wat het sociaal krediet betreft, neemt het FLW een passende risicopositie in, die afhangt van de specifieke situatie van elk gezin. Het houdt hierbij met de volgende aspecten rekening:

- de beoordeling van de kredietwaardigheid van de kredietnemers, de gezinssituatie en de ontwikkeling daarvan;
- de waarde en de kwaliteit van het gefinancierde goed vergeleken met het geleende bedrag.

Wat het FLW-huurpark betreft, wachten \pm 1000 kandidaat-huurdersgezinnen op een woning. Dit komt neer op zowat het volledige bestaande huurpark (voor sociale woningen komt de wachtlijst doorgaans overeen met \pm 40 % van het bestaande huurpark).

Het FLW probeert aan de woningnoden van alle gezinnen tegemoet te komen. In veel gevallen is er echter geen oplossing: te laag inkomen, te veel schulden, geen spaargeld, veel te hoge LTV-ratio, geen huurwoningen beschikbaar enz.

Het aantal gezinnen dat het FLV kan helpen, hangt grotendeels af van de middelen die het Waalse Gewest vrijmaakt om huurwoningen en sociale kredieten te ondersteunen: subsidies, terugbetaalbare voorschotten, waarborgen enz.

De middelen van het Gewest zijn echter beperkt.

²² In de afgelopen 5 jaar.

Tot slot voegen we hieraan toe dat de energieprestatiedoelstellingen voor gebouwen die het Gewest heeft vastgelegd, op termijn zullen leiden tot aanzienlijke investeringen voor zowel de kredietnemers als de verhuurders. Voor kwetsbare gezinnen zullen hiervoor steun- en begeleidingsmechanismen moeten worden aangereikt.

Op basis hiervan formuleren we kort drie voorstellen:

Het specifieke karakter van het sociaal krediet verdedigen: In een algemene context waarbij kredietanalyses enkel kijken naar het risico dat de financiële instelling loopt, is het essentieel om de doelmatigheid en het specifieke karakter van het sociaal krediet te verdedigen. Dat focust immers op het doorvoeren van een financieel educatiebeleid dat gezinnen optimaal voorbereidt op het verwerven van een eigendom.

Het woningaanbod uitbreiden:

- Het Community Land Trust-model steunen dat grondeigendom en gebouweigendom van elkaar scheidt en zo de mogelijkheid biedt:
 - aan mensen met een laag inkomen om vlotter toegang te krijgen tot hoogwaardige woningen;
 - om de grond in de gemeenschap te behouden;
 - om een deel van de meerwaarde te recupereren bij doorverkoop;
 - om de bewoners die dit willen, te begeleiden.
- Onderhandelen over vastleggingen van huisvesting in het kader van vastgoedprojecten.

Het principe is om "het dynamisme van vastgoedontwikkelaars te steunen en van hen partners te maken om de uitdaging van huisvesting voor iedereen aan te gaan."²³ Zo ontwikkelde de stad Namen het initiatief "Vastlegging huisvesting, een win-winpartnerschap".

Concreet stelt de stad Namen de ontwikkelaar, tijdens elke bespreking die aan een stedenbouwkundige vergunning voorafgaat, voor om gedurende een periode van 3 tot 15 jaar een deel ($\pm 10\%$) van de gebouwde woningen via het Naamse Agentschap voor Sociale Huisvesting (ASH), een openbare huisvestingsmaatschappij (OHM) of de Grondregie te verhuren. Na afloop van het beheersmandaat, neemt de ontwikkelaar het beheer van de woningen opnieuw in eigen handen, als hij dat wenst.

Het Naamse ASH beheert in dit verband momenteel ± 20 nieuwe woningen en verwacht er 20-25 extra die momenteel in aanbouw zijn.

Wat de energieprestaties van de woningen betreft, kiezen voor concrete en haalbare doelstellingen (bijvoorbeeld: verplichte isolatie van alle daken tegen 2030), zorgen voor financierings- en technische ondersteuningsmechanismen (energie-audit, erkende aannemers enz.).

²³ <https://ais-namur.be/onewebmedia/plaquette%20information%20engagement%20logement.pdf>

UITDAGINGEN EN SPECIFIEKE PROBLEMEN
“BURGERPLATFORM”
GETUIGENISSEN VAN BELEVINGEN: VERLOOP, VASTSTELLINGEN, PISTES VOOR
OPLOSSINGEN



Catherine RUELLE
Huisvestingsdienst, OCMW Sint-Gillis

[Powerpoint Presentatie](#)

1. Een participatief platform op initiatief van het OCMW van Sint-Gillis

1.1. Oorsprong van het project

Het OCMW van Sint-Gillis zet zich al jaren proactief in voor de strijd tegen sociale onderbescherming en het niet-gebruikmaken van de grondrechten.

Dankzij het werk van sociale coördinatie en de netwerking van verenigingswerkers, konden er talloze acties worden gevoerd op het vlak van gezondheid, huisvesting of werkgelegenheid om de toegang te verbeteren tot de hulpverlening en de diensten die worden gedragen door de verschillende geledingen van het maatschappelijk welzijn.

Dit project is tot stand gekomen in het zog van die vaststellingen en een denkoefening van wie actief is in het netwerk.

Het participatieve burgerplatform is ontstaan in 2017 met de ambitie om een expressie- en participatieruimte te creëren voor de gebruikers van het OCMW, om samen met hen de strijd aan te binden tegen de maatschappelijke onderbescherming en het niet-gebruikmaken van de sociale rechten.

Het idee bestond erin een kader aan te reiken waarbinnen niet alleen kritische en sociaal bewuste reflecties aan bod komen, maar ook de kennis wordt gevaloriseerd die is gestoeld op ervaringen en ondervindingen van gebruikers van het OCMW.

De methode die dit pilootproject hanteerde bestond erin te identificeren wat de toegang tot de door het OCMW geboden hulpverleningen en diensten belemmert en dit aan de hand van het prisma van de gebruikers. Het is dus uitgaande van de vaststellingen die worden gedaan door de deelnemers aan het proces dat er originele ideeën en constructieve aanbevelingen aan het licht zijn gekomen, in vele vormen, altijd vanuit het streven naar een verbetering van de toegang en het gebruik van de sociale rechten.

In het kader daarvan werden er aan de gebruikers opleidingen gegeven omtrent de algemene werking van een OCMW en werden er debatten voorgesteld, met als rode draad de vraag wat er kan worden verbeterd in termen van toegankelijkheid en hulpverlening.

Uit de collectieve discussies bleek dat de belangrijkste thematiek voor de deelnemers “**de toegang tot degelijke huisvesting in Sint-Gillis voor de gebruikers van het OCMW**” was. Er werd vervolgens een groep van 18 personen rond die thematiek tot stand gebracht, die resulteerde in een eerste collectieve bewustwording omtrent de kloof tussen bepaalde theoretische rechten en de effectieve invulling ervan.

1.2. Vaststellingen vanwege de deelnemers aan het platform

De groep kaartte verschillende problematische toestanden aan om te illustreren hoe moeilijk de toegang tot huisvesting is. Naarmate het proces vorderde, na ontmoetingen, het lezen van artikels en persoonlijke ervaringen, slaagde de groep erin structuur te geven aan de vaststellingen die, hoewel ze goed gekend zijn, toch op een regelmatige manier moeten worden belicht:

- **Eerst en vooral de vaststelling dat Brussel een context is van huisvestingscrisis, en meer bepaald een crisis inzake betaalbare huisvesting.**

Huisvesting staat echter centraal in de strijd tegen armoede. Huisvesting vormt de sokkel die toegang verleent tot alle grondrechten. Slechte huisvesting of, erger nog, gebrek aan huisvesting daarentegen leidt tot een hele reeks problemen die de aanzet vormt voor de helse spiraal van lichamelijke en geestelijke gezondheidsproblemen en van maatschappelijke uitsluiting. Binnen het werkveld van het maatschappelijk welzijn inzake huisvesting, illustreren innovatieve projecten zoals ‘housing first’ perfect het inclusieve en rehabiliterende vermogen van huisvesting voor de meest achtergestelde publieksgroepen.

- **De huurprijzen:** slechts 3 personen op een groep van 18 genieten van een sociale huisvesting. Voor de anderen is de huur (zonder de lasten) goed voor meer dan 70% van het maandelijkse budget.

“Na betaling van onze huur, blijft er bijna niets meer over om de maand rond te komen... Mijn maatschappelijk assistente zegt me dat ik buiten Brussel moet gaan wonen”, wat bijdraagt aan een fatalisme van gentrificatie.

De huurprijzen stijgen sneller dan de inkomsten en de bevolkingsgroep die het meest wordt getroffen vinden we bij de meest achtergestelden, die elk jaar een groter deel van hun inkomsten besteden aan de betaling van hun huur.

Geen enkele politieke oplossing lijkt opgewassen tegen de stijging van de huurprijzen en het fenomeen van de gentrificatie (door een bindend rooster van huurprijzen bijvoorbeeld), met een gevoel van relegatie, onvermogen en onrechtvaardigheid voor de meest achtergestelden als gevolg.

- **Verzadiging van de sociale huisvestingen:** door de lange wachtlijsten is er voor de gebruikers geen hoop op een snelle oplossing voor hun slechte huisvesting.
- **“Sociale afkeuringen:** OCMW-gebruikers zullen hun huur niet betalen, hebben veel kinderen, onderhouden niet, veroorzaken lawaai- en geurproblemen enz. Men kan een soort armoedefobie ontwaren in de terughoudendheid van de eigenaars om hun goed te

verhuren aan mensen die gebruik maken van maatschappelijke ondersteuning, en in het bijzonder aan mensen die terugvallen op het OCMW.

- **Het niet-kennen van de rechten en plichten:** *“de wet verandert en we kennen onze rechten niet. We kunnen ons niet verdedigen en bepaalde eigenaars maken daar gebruik van om onwettig te handelen of om misbruik te maken van hun macht.”* We voegen eraan toe dat het niet op de hoogte zijn van de rechten en plichten komt boven op een ongelijke machtsverhouding: *“hoe armer, hoe meer men alles slikt”*.
- Om aan die toestand te ontsnappen, kiezen alsmaar meer mensen voor **samenwoning**, met alle gekende gevolgen voor de sociale uitkeringen.
- **Staat van de huisvestingen:** veel huisvestingen beantwoorden niet aan de minimumvereisten inzake veiligheid, gezondheid en voorzieningen, vertonen vochtproblemen, met gevolgen voor de veiligheid, de gezondheid, het meubilair enz. Terwijl de huurprijzen blijven stijgen zonder dat ze gepaard gaan met een verbetering van de huisvestingskwaliteit.
- **Het gebrek aan transithuisvesting:** om te kunnen inwerken op de problematiek van de slechte huisvesting en om ongezonde woongelegenheden aan te passen aan de vigerende normen, moeten de bewoners tijdens de duur van de werkzaamheden elders worden gehuisvest. Er zijn echter maar weinig transithuisvestingen om hieraan te voldoen.
- **De huurutkeringen,** die slechts in beperkte gevallen worden toegekend en na een te slopende procedure. Algemeen gezien zijn de openbare steunmaatregelen inzake huisvesting gericht op de verwerving van onroerende goederen, een markt waartoe het gros van de Brusselse burgers geen toegang heeft.
- **Racisme en huisvesting:** rekening houdend met de regelmaat van de weigeringen, hebben mensen vaak geen andere keuze dan terug te vallen op het ‘horen zeggen’. *“’t Is al een hele heisa om een huisvesting te vinden als je aan het OCMW bent, maar als je bovendien nog eens van vreemde origine bent ...”*.
- **Beter slecht gehuisvest dan dakloos:** uit de verhalen van de deelnemers komen toestanden van misbruik aan het licht, omdat ze zich niet in een machtsverhouding bevinden waarin ze gemakkelijk kunnen onderhandelen met de eigenaars: finaal stemmen ze in met de huur van woongelegenheden die niet geschikt zijn voor verhuring en tegen buitensporige huurprijzen.

Op basis van de problemen die door de groep zijn aangekaart, hebben wij ontmoetingen georganiseerd met de werkers en het voorzitterschap van het OCMW, die hebben kunnen antwoorden op bepaalde vragen en hebben kunnen nadenken over hun praktijk.

Dergelijke projecten hebben de verdienste dat ze de praktijkgewoonten van de maatschappelijke werkers en de instellingen grondig dooreenschudden, en zo ook de manier waarop wij de relaties zien en onderhouden tussen de gebruikers en de maatschappelijke werkers.

Het oplossen van het probleem dat inherent is aan de stijgende huurprijzen, de te hoge huurprijzen en de slechte staat van het huuraanbod behoort echter niet tot de actieradius van het OCMW. De instelling kan, onder voorwaarden, de gebruikers ondersteunen in de betaling van hun huur, de huisvestingsdiensten komen indien nodig tussen in de relatie met de eigenaar en vinden soms een herhuisvestingsoplossing, onder meer via de SVK. Toch blijven veel probleemtoestanden onbeantwoord, ondanks de goede wil van de maatschappelijke assistenten die worden overstelpt door de vele toestanden die ze moeten regelen. Toch is er dringend nood aan actie op het supralokale niveau, vertrekkende vanuit de realiteit zoals ze wordt beleefd door de betrokken personen.

1.3. Zoeken naar innoverende praktijken

Nog vóór de platformen waren er al sensibiliseringsacties opgestart, onder meer via een affichecampagne “Wonen, tegen welke prijs?” die focuste op de rechten en plichten van de betrokken partijen.

Het OCMW denkt er ook over na om de eigenaars van Sint-Gillis uit te nodigen om te luisteren naar hun noden en om de steunmaatregelen toe te lichten waarvan bepaalde huurders bij de OCMW's kunnen genieten (zoals de opsplitsing van de huurprijs, de betaling van de verzekeringen enz.).

Parallel zullen er ondersteunende ateliers in de zoektocht naar huisvesting worden opgestart, naast de ateliers die al bestaan en betrekking hebben op de verschillende huisvestingsgerelateerde thematieken.

Los van de doordachte praktijken en projecten met het oog op een verbetering van de maatschappelijke dienstverlening, heeft het werk van het platform gewezen op de behoefte aan andere projecten en maatregelen.

We kunnen immers niet om de vaststelling heen dat de actiemogelijkheden op het vlak van de aangekaarte problematieken vanuit een instelling zoals het OCMW, vrij karig zijn.

Vanuit die impasse, maar gesterkt door initiatieven die eerder al in het leven zijn geroepen, heeft de groep willen zoeken naar pistes voor concrete oplossingen door te prospecteren in het domein van het deelwonen, innovatief en/of solidair wonen, door verschillende actoren te ontmoeten die op dit vlak actief zijn.

Bij deze prospectie kwam echter de toestand van de OCMW-steuntrekker op de voorgrond, die soms een schuldenlast draagt, vaak niet op de hoogte is van deze materie en weinig wordt meegenomen in deze nieuwe woonvormen die, voor de meeste, minimaal voorafgaande hypothesen van solvabiliteit vergen.

We moesten deze problematiek dus vanuit een andere hoek benaderen, innoveren en een pilootproject creëren dat naar het hele Gewest kan worden uitgedragen.

Na die denkoefening heeft de groep ervoor gekozen zich te richten op een innovatieve oplossing: **de oprichting van een huisvestingscoöperatieve** waarvan ze de coöperanten zouden zijn, zonder af te hangen van eender welke private of publieke eigenaar.

Ze hebben dus een jaar lang regelmatig vergaderd, diverse actoren ontmoet, taart verkocht op de markten om een spaarpot aan te leggen, dat alles omkaderd door een team van het OCMW. Vanuit de wetenschap dat het gaat om een ambitieus project, dat enorm veel investeringen in tijd en middelen vergt, heeft de groep zich rekenschap kunnen geven van het traject dat voorligt en er nota van genomen dat de verwezenlijking van het project wel eens jaren zou kunnen duren.

Maar ook hier haalt de werkelijkheid de betrachtingen in: hoe gaat men een huisvesting verwerven? Zonder bijdrage van de overheid, kan het project niet worden gedragen.

Men moet namelijk de capaciteit hebben om fondsen op te halen, geen sinecure voor deze groep die uit het OCMW komt, waarvan bepaalde mensen een overmatige schuldenlast torsen en waarvan de meesten niet de vaardigheden hebben om de institutionele kluwens te ontwarren...

Hoe kan het administratieve en financiële luik worden beheerd, welke juridische structuur, welke implicaties op de institutionele toestand als men bestuurder wordt, welk businessplan? Men moet leren zich autonoom op te stellen ten aanzien van de woonegelegenheden, zich organiseren, beheren.

Dit project vergt uiteenlopende vaardigheden, zowel qua projectopzet als qua groepsdynamiek. Alles wijst erop dat de geringe solvabiliteit van de deelnemers niet spoort met hun verwachtingen.

Een berg vragen dus, waarvan de gebruikers – vol hoop, vol goede wil en idealen – zich niet altijd rekenschap van geven...

De groep, die ernaar streeft dit project toe een goed einde te brengen, deed een beroep op Crédal waarvan de *“doelstelling van toegang tot huisvesting en het aanboren van mogelijkheden op de coöperatieve vastgoedmarkt beheerd door en voor de bewoners van Sint-Gillis met een bescheiden inkomen, een pilootproject kan worden.”*

Er zijn aanwijzingen van potentiële samenwerking en ondersteuning mogelijk. Het OCMW heeft de bakens uitgezet voor dit ambitieuze en innovatieve project, dat de politieke wereld en de bevoegde verenigingen naar zich toe moeten trekken, niet om het gebrek aan sociale huisvesting in te vullen, maar om aan de burgers hun plaats terug te geven in de opbouw van hun samenleving.



DEEL 3

DE TOTALE KOSTEN VAN HUISVESTING



Sandrine MEYER
Onderzoeker, ULB, Centre d'Etudes
Economiques et Sociales de l'Environnement
(CEESE)

[Powerpoint Presentatie](#)

1. Referentie

Coen J. & Meyer S., 2018. Barometer van de Energiearmoede in België 2009-2017. Koning Boudewijnstichting, 29 p.

<https://www.kbs-frb.be/nl/Activities/Publications/2019/20180315NT>

2. Inleiding

Het concept van “energiearmoede” is niet nieuw. Dit is in de loop van de jaren tachtig, vooral in het Verenigd Koninkrijk, nog duidelijker geworden door het werk van professor Brenda Boardman. Zij toont eerst aan dat de problematiek van de toegang tot energie, die tot op dat ogenblik uitsluitend geanalyseerd werd in combinatie met de ontwikkeling van de infrastructuur voor de distributie in ontwikkelingslanden, ook huishoudens treft in de ontwikkelde landen. Ze werkt vervolgens de beroemde indicator namens ‘*Fuel Poverty Ratio*’ uit waarbij het feit dat een huishouden meer dan 10 % van zijn inkomen zou moeten besteden aan energie²⁴ om zijn woning correct te verwarmen, geïdentificeerd wordt als energiearmoede.

Dit thema heeft zich in de loop van het debat stapsgewijs doorgezet in bepaalde andere lidstaten en in de EU, wat in het bijzonder samenhangt met de liberalisering van de gas- en elektriciteitsmarkt (in 2003 in Vlaanderen en in 2007 in Wallonië en Brussel). Recent werd zelfs op Europees vlak een observatorium opgericht: [EU Energy Poverty Observatory](#)²⁵ (EPOV).

Toch bestaat er op dit ogenblik nog steeds geen eenduidige definitie van energiearmoede. Er is daarentegen wel een consensus over de belangrijkste factoren van energiearmoede: een gering inkomen, minder kwaliteitsvolle huisvesting en een hoge energiefactuur.

²⁴ De uitgaven voor energie worden geraamd op basis van de in een model geïntegreerde energiebehoeften van het huishouden, het gaat dus niet om de daadwerkelijke uitgaven. Die ratio van 10 % wordt gemakshalve vaak gehanteerd voor de daadwerkelijke uitgaven voor energie van het huishouden, maar men vergeet dan rekening te houden met de huishoudens die hun energieverbruik beperken tot een niveau onder hun behoeften.

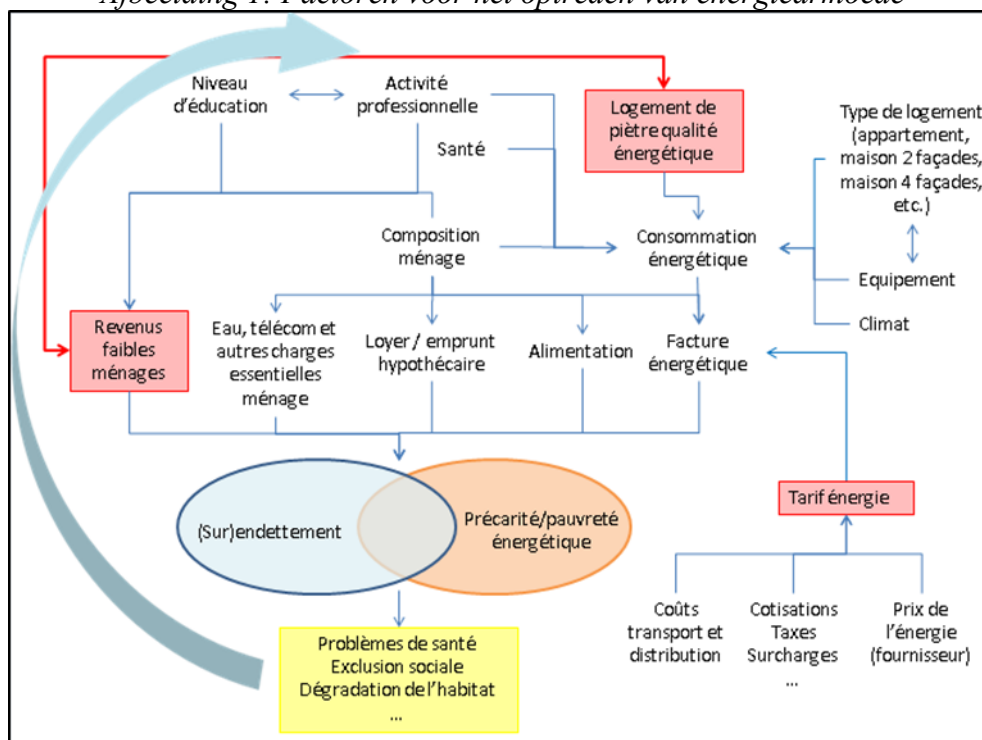
²⁵ <https://www.energy-poverty.eu/>

3. Waarom een barometer voor de energiearmoede?

In 2011 hebben de universiteit van Antwerpen (OASes) en van Brussel (CEESE) de resultaten gepubliceerd van een studie over energiearmoede in België²⁶. Zij hebben zich daarbij onder andere gebaseerd op talloze gesprekken en rondetafelgesprekken met actoren op het terrein en huishoudens die problemen hebben op het vlak van energie. Die resultaten tonen dat energiearmoede een transversale problematiek met talloze facetten is en dat er achter energiearmoede in de betrokken huishoudens uiteenlopende situaties schuilgaan.

In sommige gevallen versterken de gevolgen van de energiearmoede ook de oorzaken van de energiearmoede, wat voor de betrokken huishoudens een echte neerwaartse spiraal op gang brengt.

Afbeelding 1: Factoren voor het optreden van energiearmoede



Bron: aanpassing van Huybrechs et al., 2011, p. 39

Deze vaststellingen hebben geresulteerd in een voorstel voor een conceptuele definitie van energiearmoede die zo ruim mogelijk is. Ook al spelen de belangrijkste factoren daadwerkelijk een belangrijke rol (inkomen, toestand van de woning, kosten voor energie), de feedback van het terrein wees immers ook wijzigingen in de persoonlijke situatie (vb. echtscheiding, overlijden, ontslag, ziekte, enz.) of administratieve tegenslagen aan als elementen die de energiearmoede kunnen ontketenen.

“Energiearmoede verwijst naar een toestand waarbij een persoon of huishouden bijzondere moeilijkheden ondervindt in zijn/haar woonst om zich te voorzien van de energie die nodig is om zijn/haar elementaire noden te bevredigen.”²⁷

²⁶ Huybrechs et al., 2011. Energiearmoede in België. Finaal rapport. UA-OASes / ULB-CEESE. 198 p. + bijlagen <http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/documents/Energiearmoede%20finaal%20rapport%20FR%20tweede%20editie.pdf> en

²⁷ Huybrechs et al., 2011

Met deze definitie heeft men echter geen idee van het aantal huishoudens of personen dat door energiearmoede wordt getroffen, en kan men ook de kenmerken ervan niet kennen. Die informatie is echter wel noodzakelijk om het nodige gewicht te geven aan de vaststellingen op het terrein, in het bijzonder om aan de politici te tonen dat er actie moet worden ondernomen, om hen potentiële hefboomen voor een actie aan te reiken of bijzondere aandachtspunten te belichten zodat men een verschuiving van het probleem kan vermijden (vb. verbetering van de woning versus toegang tot een woning aan een redelijke prijs).

De complexiteit en de diversiteit van de situaties die zich voordoen, zorgen ervoor dat het moeilijk lijkt om de problematiek samen te vatten aan de hand van een enkele index zoals de Fuel Poverty Ratio. De beschikbare administratieve gegevens (vb. aantal onderbrekingen, aantal afbetalingsplannen, aantal budgetmeters, ...) zijn ook onvoldoende exploiteerbaar en de gegevens uit de verschillende gewesten zijn vooral ook niet te vergelijken.

Het is dan ook moeilijk om op basis van deze gegevens op nationaal vlak een globale overkoepelde visie te krijgen.

4. Uitwerking van de barometer

De barometer hanteert meerdere indicatoren om de diversiteit van de situaties die zich voordoen, en hun respectieve omvang aan te tonen. Bij die barometer moeten we echter wel compromissen sluiten ten opzichte van het ideale concept, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met de beschikbare en exploiteerbare statistieken.

De studie uit 2011 heeft de drie belangrijkste situaties geïdentificeerd die als gevallen van energiearmoede zijn bestempeld en die in verband kunnen worden gebracht met de geharmoniseerde statistieken op het Belgische niveau (maar ook op het Europese niveau) uit de SILC-enquête over de levensvoorwaarden van de huishoudens:

- de huishoudens die een te groot gedeelte van hun beschikbare budget besteden aan energie (situatie van “overconsumptie”, van een energiefactuur die te zwaar weegt);
- de huishoudens die hun energieconsumptie beperken tot een niveau onder hun basisbehoeften (situatie van “onderconsumptie”);
- de huishoudens die vrezen dat ze hun energiefacturen niet zullen kunnen betalen of de energiebehoefte niet zullen kunnen dekken (subjectievere dimensie op basis van ervaringen en belevingen).

De uitgewerkte barometer is gebaseerd op de vastlegging van groepen indicatoren die de afspiegeling vormen van de drie hierboven aangehaalde situaties.

De eerste groep indicatoren wil de aandacht vestigen op de situatie van de huishoudens die een te groot deel van hun inkomsten besteden aan uitgaven voor energie (**indicatoren voor gemeten energiearmoede of gEA**). De verhouding van de daadwerkelijke uitgaven voor energie tot het beschikbare budget van het huishouden wordt vergeleken met een drempel²⁸ waarboven de uitgaven als buitensporig worden bestempeld voor dat huishouden.

²⁸ De drempel stemt overeen met het dubbel van de volgende mediane ratio, berekend voor alle huishoudens: [energiefacturen / (beschikbaar inkomen – kosten van de woning)].

In 2017 bedroeg de mediane ratio 5,9 %. De drempel voor de gEA is dus vastgelegd op 11,8 %. In 2017 valt een huishouden dat meer dan 11,8 % van zijn beschikbare budget (beschikbaar inkomen – kostprijs van de woning) uitgeeft aan energie, onder de criteria voor gEA.

De tweede groep kijkt naar de situatie waarin bepaalde huishoudens hun energieverbruik beperken tot een niveau onder de voor een waardig leven aanvaardbare drempel (**indicatoren voor verdoken energiearmoede of vEA**). Hun uitgaven voor energie worden vergeleken met die van huishoudens die vergelijkbaar zijn qua omvang en qua type woning waarin ze wonen. Als deze uitgaven onder een bepaalde drempel liggen²⁹, worden deze als ontoereikend voor een waardig leven beschouwd.

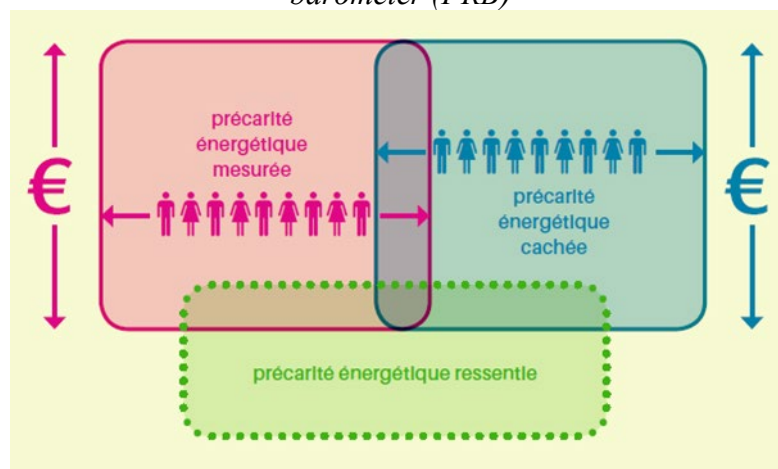
Die eerste twee groepen indicatoren, gEA en vEA, vallen in twee delen uiteen.

De eerste groep meet **het proportionele aandeel van de huishoudens die** door energiearmoede getroffen worden, **de omvang**.

De tweede groep meet voor elk van deze huishoudens **het verschil** (in €) tussen hun energiefactuur en het bedrag dat als limiet van het aanvaardbare wordt beschouwd³⁰. Het gaat om de **diepte** of om een meting van de ernst van de situatie (in verband met de “*energy poverty gap*” die is ontwikkeld door Hills³¹).

De laatste familie tot slot omvat een enkele indicator die de meest subjectieve situaties probeert aan te kaarten door te kijken naar de huishoudens die verklaren dat zij niet in staat zijn om hun woning correct te verwarmen (**indicator voor de ervaren energiearmoede of eEA**).

Afbeelding 2: De groepen indicatoren voor energiearmoede die verwerkt zijn in de Belgische barometer (FRB)



Bron: Barometer Energiearmoede in België 2009-2017, FRB

²⁹ De drempel is vastgelegd op de helft van de mediane uitgaven van vergelijkbare huishoudens voor energie.

³⁰ De drempel die hier wordt gehanteerd, is de helft van de mediane uitgaven van vergelijkbare huishoudens voor energie (zelfde type woning en woning met hetzelfde aantal kamers). Als de uitgaven van het huishouden onder die drempel liggen, valt het huishouden mogelijkwijs onder de criteria voor vEA.

³¹ Hills, 2012. Getting the measure of fuel poverty - Executive summary. CASE brief 31. ISSN1460-9770. https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/48299/4664-exec-summary-fuel-pov-final-rpt.pdf

Bij het bepalen van deze indicatoren werd van twee sterke hypothesen uitgegaan:

1. er is alleen rekening gehouden met huishoudens uit de eerste vijf decielen van gelijkwaardige inkomens;
2. om het budget te beoordelen dat de huishoudens kunnen besteden, met name aan energie, hebben we de kostprijs van de woning afgetrokken van hun beschikbare inkomen, overwegende dat zij vooral een dak boven hun hoofd wilden hebben. Dit laatste punt betreft vooral de vastlegging van de indicatoren voor gEA.

In totaal omvat de barometer dus vijf specifieke indicatoren voor energiearmoede, maar ook een reeks analyses en aanverwante gekruiste informatie om het fenomeen beter te begrijpen (vb. klimatologische evolutie, energieprijzen, ...) en om de kenmerken te bepalen van de huishoudens die eronder lijden.

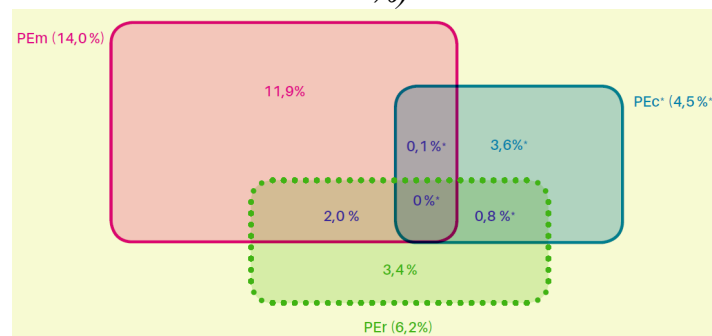
5. Belangrijkste resultaten van de barometer

Zie de volgende publicatie voor meer details:

<https://www.kbs-frb.be/nl/Activities/Publications/2019/20180315NT>.

- **Meer dan een vijfde van de Belgische huishoudens is het slachtoffer van energiearmoede (21,7 % van de huishoudens in 2017)**, als men alle vormen samen bekijkt (gEA, vEA en eEA). Globaal gezien wordt Vlaanderen minder hard getroffen dan de twee andere gewesten. Het percentage van de huishoudens dat getroffen wordt, is van 2009 tot 2018 niet sterk geëvolueerd, maar de ernst van de situatie (diepte) neemt lichtjes af.

Afbeelding 3: Spreiding over de drie vormen van energiearmoede (2017: totale EA = 21,7 %)

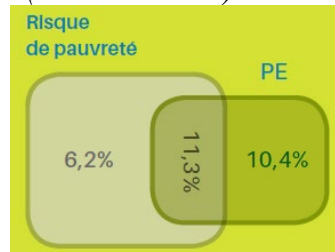


Bron: Barometer Energiearmoede in België 2009-2017, FRB

- De beschikbare inkomens van de huishoudens zijn in de afgelopen jaren gestagneerd, terwijl de prijs van woningen gestegen is, vooral in het marktsegment van de kleine woningen. Het budget dat de huishoudens naast hun huur nog ter beschikking hebben, is dus gedaald. Door de combinatie van de klimatologische effecten en de evolutie van de prijs die de huishoudens voor energie betalen, is de energiefactuur van de huishoudens daarentegen globaal gezien gedaald.
- Hoewel het verband tussen armoede en energiearmoede duidelijk is, mag men de twee problematieken niet met elkaar verwarren: naast de doorsnede doen beide problematieken zich elk bij een specifieke populatie voor. De hefbomen en de

handelwijzen kunnen ook sterk verschillen. In 2017 had 21,7% van de huishoudens met minstens een vorm van energiearmoede te kampen, terwijl bij 17,5 % een risico voor armoede werd vastgesteld. In totaal **werd 11,3 % van de huishoudens zowel met een risico voor armoede als met minstens één vorm van energiearmoede geconfronteerd.**

Illustratie 4: Verhouding tussen energiearmoede en het risico voor armoede (BE-SILC 2017)



Bron: Barometer Energiearmoede in België 2009-2017, FRB

- Huurders (vooral van sociale woningen), huishoudens met een gering inkomen, eenoudergezinnen en oudere alleenstaanden zijn duidelijk kwetsbaarder op het vlak van energiearmoede dan eigenaren met een hypotheek en koppels (vooral met kinderen).
- Personen uit een huishouden dat met energiearmoede geconfronteerd wordt, verklaren globaal gezien dat hun gezondheid minder goed is en dat ze vaker chronische of tot invaliditeit leidende aandoeningen hebben dan personen uit een ander huishouden.

6. Is meten weten?

De barometer toont ons de orde van grootte van de problematiek, een evolutie van de situatie en de factoren die de energiearmoede beïnvloeden. Zo kunnen we tenminste bepalen welke huishoudens het meest gevoelig zijn voor deze problematiek. Dat zijn essentiële elementen als men de omvang van het fenomeen wil (aan)tonen, de pleidooien of de initiatieven wil ondersteunen die dit soort ongelijkheid willen terugdringen.

We hangen echter wel af van de beschikbare gegevens (vb. bepaalde factoren kunnen niet geanalyseerd worden omdat ze niet afgedekt zijn door de gegevens uit de enquête) en van hun kwaliteit (vb. te klein staal waardoor er geen analyse of geen gerichtere bepaling van de groep mogelijk is).

De situaties van energiearmoede zijn in de praktijk heel divers (het overeenkomstige beleid is bijvoorbeeld niet identiek in de drie gewesten van België), er zijn trouwens ook uiteenlopende oorzaken en gevolgen en er is sprake van een sterke transversale component (die in het bijzonder gekoppeld is aan de notie van de globale kostprijs van een woning).

Het platform voor de strijd tegen energiearmoede heeft zich van bij de oprichting tot doel gesteld om de nodige ruimte voor ontmoetingen en discussies te bieden aan de diverse actoren die zowel federaal als gewestelijk bij de problematiek betrokken zijn (energieleveranciers, netbeheerders, sociale verenigingen, milieuverenigingen, administraties...). Zo kan men de vaststellingen op het terrein beter naar boven laten doorstromen, de evolutie van de resultaten

van de barometer beter interpreteren of nuanceren en zien met welke hefboomen men de ongelijkheden die energiearmoede veroorzaakt, kan verminderen.

De leden van het platform maken elk jaar afspraken over bepaalde acties die ze ter zake in gezamenlijk overleg voeren. Die acties vloeien voort uit vaststellingen op het terrein (vb. talloze problemen die opduiken als gevolg van de complexiteit van de energiefacturen) of uit de resultaten van de barometer (vb. bijzonder kwetsbare positie van huurders, met name bij sociale woningen). Het is de bedoeling om overlappingsen te vermijden en om te vermijden dat het al bereikte wordt geschonden. Het is veeleer zaak om de goede praktijken te identificeren of de oplossingen die men samen efficiënter zou kunnen uitrollen, of om eventueel een gezamenlijk standpunt over een bepaald initiatief of een bepaalde problematiek uit te werken.

Onderstaande punten bevatten met adequate verwijzingen naar de documentatie enkele acties die het platform tot nog toe heeft gevoerd, gepresenteerd en verdedigd bij de ter zake bevoegde instanties:

- Aanbevelingen voor de vereenvoudiging van de facturen voor gas en elektriciteit - 2018: <https://www.kbs-frb.be/nl/Activities/Publications/2018/20180117NT1>
- Kosten-batenanalyse van de energetische renovatie van sociale woningen – 2018 : <https://www.kbs-frb.be/nl/Activities/Publications/2018/20180219NT1>
- Situatieschets over waterarmoede in België – 2019: <https://www.kbs-frb.be/nl/Activities/Publications/2019/20190319NT>
- Herwaardering van het Fonds Gas en Elektriciteit – 2019: <http://www.kbs-frb.be/nl/Activities/Publications/2019/20191010NT1>
- Getuigenissen over de ervaringen van personen die in energiearmoede leven – moet nog verschijnen.

7. Conclusies

Energiearmoede is een complex onderwerp met talloze facetten en heeft een transversaal karakter (energie, klimaat, huisvesting, strijd tegen armoede, gezondheid...). Ze neemt bij de bevolking vrij diverse vormen aan. Het tweeledige doel, nl. de energietransitie van onze maatschappijen op inclusieve wijze realiseren, laat het belang ervan op de politieke agenda, vooral voor de Europese agenda, alleen maar toenemen.

Met de barometer die is uitgewerkt, kan men de omvang van het fenomeen inschatten, een beter zicht krijgen op de evolutie van de belangrijkste factoren die zich voordoen, en met name van de effecten van de communicerende vaten tussen de posten “globale kostprijs van een woning” (kostprijs woning + energiefactuur) en de meest kwetsbare huishoudens identificeren. Hij wordt door talloze actoren gebruikt en als referentiekader gehanteerd bij hun respectieve opdrachten.

Hij heeft echter zijn limieten en die hangen in het bijzonder samen met de beschikbaarheid van de gegevens en met de hypothesen die gehanteerd worden bij het opstellen van de indicatoren. De tool moet dus enerzijds worden aangevuld met de feedback van het terrein om de interpretatie ervan te verfijnen met behulp van meer kwaliteitsvolle analyses, en anderzijds met discussies en uitwisselingen tussen actoren om zo goede praktijken en mogelijke

hefbomen voor acties te identificeren. Dankzij het combineren van die twee benaderingen kon en kan het platform een reeks acties en concrete aanbevelingen uitwerken om bij te dragen tot de afbouw van de ongelijkheden tussen burgers.



Charles GLINEUR
Assistent, UMONS, Dienst
Gezinswetenschappen

Willy LAHAYE
Hoogleraar, UMONS, Voorzitter van het
CeRIS, Onderzoekscentrum voor sociale
inclusie

[Powerpoint Presentatie](#)

1. Het onderzoeksproject “Smart User” en de doelstelling ervan

De algemene doelstelling van het project “Smart User”³² bestaat erin de manier te onderzoeken waarop de communicerende meters een nuttige tool kunnen zijn voor kwetsbare groepen en voor de gemiddelde consument. Men wil, met andere woorden, de meervoudige impact evalueren van de installatie van communicerende meters (en voorgestelde aanverwante of aanvullende tools) bij uiteenlopende klanten en de gebruikers tegelijk begeleiden in hun dagelijkse en maatschappelijke praktijken die na de invoering van de nieuwe instrumenten vanuit een andere hoek worden bekeken. De evaluatie zal dus een kwalitatieve en een kwantitatieve insteek hebben, met als achtergrondgedachte de impact van de installatie van de communicerende meters op het gemiddelde verbruik van de gebruikers en op hun (energie)budgetbeheer. Deze studie omvat twee luiken, zoals hieronder wordt toegelicht.

Het eerste luik van het onderzoek zoemt in op de gegevensvergaring. Ze kunnen betrekking hebben op het verbruik van elektrische energie in het licht van de installatie van de technische inrichting van de *smart meter* (en voorgestelde aanverwante of aanvullende tools) of houden verband met de context zoals beleefd door de gebruikers, zowel voor als na de installatie van de slimme meter. Die contexten kaderen in de normale praktijken (de gewoonten), de aanmodderingen, de vertegenwoordigingen, de relationele dynamieken van de onderzochte gezinskernen in het kader van hun dagelijks leven, hun relaties binnen de wijk of het gebruik dat ze maken van de verschillende sociale diensten.

Het tweede luik van de studie gaat over de implementering van begeleidende instrumenten om de doelgroep te ondersteunen in het proactieve gebruik van de functionele mogelijkheden die de communicerende meters bieden in het licht van een betere beheersing van het energieverbruik. Er is parallel ook een opleidingsomkadering voorzien van de terreinwerkers om de contactname en de dialoog met het publiek te verfijnen.

Tot slot, en los van die metingen, wil het onderzoek ook elke informatie aanreiken aan de hand waarvan Wallonië baat kan hebben bij een paradigmaverschuiving die gekoppeld is aan

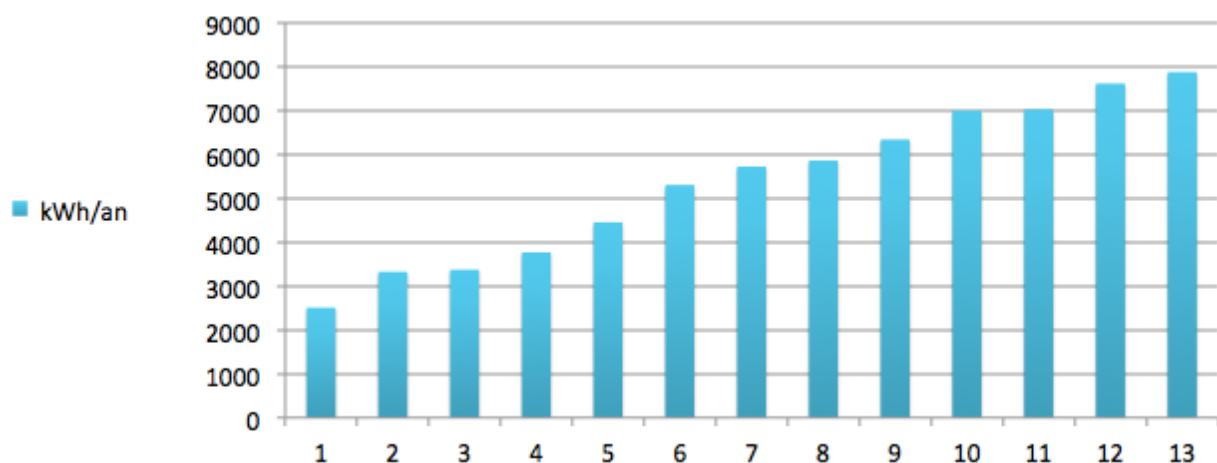
³² Project gefinancierd door de Waalse Overheidsdienst – Departement energie en duurzaam bouwen

een eventuele uitrol van communicerende meters om het sociale energiebeleid ter discussie te stellen of te herzien. Het onderzoek zal bijdragen aan de identificatie van de begeleidingsmechanismen en -maatregelen die betrekking hebben op de implementering van de communicerende meters. Doel van het project is ervoor te zorgen dat deze uitrol bijdraagt aan een efficiënte bestrijding van de energiearmoede en de overmatige schuldenlast door aan de – kwetsbare en andere – verbruikers onder meer een beter inzicht in en dus een betere beheersing van hun energieverbruik te verschaffen.

2. Eerste vaststellingen

Het “Smart User” onderzoek loopt momenteel in een sociale wijk van 319 gezinskernen. Uit de preliminaire kwantitatieve analyse van het elektriciteitsverbruik van de steekproef blijken verrassende vaststellingen in verband met de groep gebruikers met een budgetmeter³³ (N=13). Haaks op de verwachtingen blijkt het gemiddelde verbruik van die groep (5398 kWh) immers hoger te zijn dan dat van de totale steekproef (4070 kWh). Een gedetailleerde analyse van het verbruik van de 13 gezinnen brengt dit onvermoede verbruik aan het licht.

Figuur 1: gemiddeld jaarlijks elektriciteitsverbruik in gezinskernen die zijn uitgerust met een budgetmeter



Bij het lezen van figuur 3 merken we dat 9 van de 13 gezinskernen een gemiddeld jaarlijks elektriciteitsverbruik vertonen dat hoger ligt dan het gemiddelde verbruik van de totale steekproef (zonder onderscheid van het type meter), dat 4070 kWh per jaar bedraagt. Doorgaans wordt de budgetmeter geplaatst op verzoek van de energieleverancier naar aanleiding van een procedure van recurrente wanbetaling. Daaruit kan men afleiden dat veel gebruikers van budgetmeters zich in een toestand van energiearmoede bevonden of bevinden. Welnu, als we kijken naar de gezinskernen die het meest verbruiken binnen de totale steekproef, dan vinden we 8 gezinnen met een actieve budgetmeter binnen de schijf van 30 % die het meest verbruikt vergeleken met het gemiddelde verbruik van de totale steekproef. Binnen onze steekproef blijkt dus uit de eerste analyses dat de gezinnen in energiearmoede niet noodzakelijk de gezinnen zijn die het minst verbruiken.

Na de installatie van de slimme meter werden er ook 41 gesprekken onderworpen aan een

³³ Een budgetmeter is een energiemeter die is verbonden met een vooruitbetaalde, herlaadbare elektronische kaart. Dit type energiemeter wordt doorgaans geïnstalleerd na wanbetalingen van de energiefacturen. Doel is overmatige schuldenlast te vermijden.

kwalitatieve verwerking om te peilen naar de verschillende attitudes en ervaringen ten aanzien van het project, de begeleidingsmodaliteiten, het geïnstalleerde intelligente meetsysteem en het gebruik van de tools. Uit die analyse, die is geïnspireerd op de realistische evaluatie, blijken 7 evolutieve houdingen die gaan van proactiviteit tot terughoudendheid. De aanpak die werd toegepast, is illustratief en niet-exhaustief bedoeld om de specifieke contexten in al hun subjectiviteit te kunnen afbakenen. Aan de hand van het onderzoek van die attitudes kan men een denkoefening opstarten over de levensachtergronden van de gemiddelde en kwetsbare publieksgroepen, alsook over de ingevoerde mechanismen in het licht van het instrument. Daarna werd er een gemengde verwerking voorgesteld om de schommelingen in het verbruik van de geïdentificeerde profielen en de eventuele impact van het project te identificeren.

Het onderzoeksproject “Smart User” loopt nog altijd. Aan de hand van de eerste resultaten kunnen we een denkoefening opstarten over de begeleidingsmaatregelen en de bewustwording van de ervaring en de achtergronden van dit publiek.

WATERFACTUUR IN BELGIË. PROCEDURES EN PRAKTIJKEN ROND BETALINGSMOEILIKHEDEN



*Henk VAN HOOTEGEM
Coördinator, Steunpunt tot bestrijding van
armoede, bestaansonzekerheid en sociale
uitsluiting*

[Powerpoint Presentatie](#)

1. Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting is een onafhankelijke interfederale publieke instelling. Het werd, in opvolging van het Algemeen Verslag over de Armoede, opgericht door de federale Staat, de gemeenschappen en gewesten via het Samenwerkingsakkoord ter besteding van het armoedebeleid (ondertekend door alle regeringen en goedgekeurd door alle parlementen). Het Steunpunt tot bestrijding van armoede evalueert de effectiviteit van de uitoefening van de grondrechten voor personen die in situaties van armoede leven. Deze evaluatie gebeurt vanuit een mensenrechtenbenadering en gebeurt onder meer door de organisatie van overlegprocessen met personen in een armoedesituatie en hun verenigingen en diverse andere actoren. De resultaten van dit overleg, in de vorm van analyses en aanbevelingen rond bepaalde thema's en met een structurele deelname van mensen in armoede, komen terecht in de tweejaarlijkse Verslagen van het Steunpunt tot bestrijding van armoede. Daarnaast behelst de evaluatieopdracht van het Steunpunt tot bestrijding van armoede ook activiteiten in verband met het inwinnen van informatie, het publiceren van interessante juridische beslissingen vanuit een armoede-invalshoek, het opvolgen van internationale verdragen over de rechten van de mens (in samenwerking met andere mensenrechtenorganisaties zoals Unia), de ex ante analyse van reglementeringen en hun impact op armoede, de non-take-up van rechtenⁱ.

Het Steunpunt werkt reeds jaren rond de thematiek van water en sanitatie. Hieronder vindt u een overzicht van deze werkzaamheden:

- Tweejaarlijks_Verslag 2008-2009ⁱⁱ
- Seminarie 'Naar een effectief recht op water' (juli 2010)ⁱⁱⁱ
- Bevraging bij watermaatschappijen met betrekking tot de tarieven en de sociale aspecten (oktober 2010)^{iv}
- Tweejaarlijks Verslag 2014-2015 'Publieke diensten en armoede'^v
- Armoedetoets_watertarifiering in Vlaanderen^{vi}
- Betrokkenheid bij initiatieven Koning Boudewijnstichting
- Betrokkenheid bij onderzoek waterarmoede Brussel Sia Partners + advies van het Steunpunt^{vii}
- Tweejaarlijks Verslag 2018-2019 'Duurzaamheid en armoede'^{viii}

2. Het recht op water en sanitatie

Het recht op water en sanitatie is tot nu toe niet expliciet opgenomen in de internationale mensenrechtenverdragen als een zelfstandig recht, maar wordt vaak gelinkt aan het recht op bescherming van de gezondheid. Zo koppelt het Comité inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten (ESCR) – dat instaat voor de controle van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten van 1966 (IVESCR) – het recht op water niet enkel aan artikel 11 van het Verdrag (het recht op een behoorlijke levensstandaard, met daarbij inbegrepen voeding, kleding en huisvesting) maar ook aan het recht op een zo goed mogelijke gezondheid zoals voorzien in artikel 12. De VN-Mensenrechtenraad bevestigde in 2010 dat het recht op drinkbaar water en op sanitatie komt van het recht op een adequate levensstandaard en intrinsiek verbonden is met het recht op de hoogst mogelijke bereikbare standaard van fysieke en mentale gezondheid.^{ix} Water en sanitatie zijn expliciet opgenomen in de Agenda 2030: SDG 6 voorziet de doelstelling 'Verzekeren toegang tot duurzaam beheer van water en sanitatie voor iedereen'.

Zowel op gewestelijk als lokaal vlak zijn er initiatieven om het recht op water sterker te maken en op het terrein te concretiseren. Ook op internationaal niveau worden stappen genomen in functie van het recht op water, en het behoud van het publieke karakter van de waterlevering. In verschillende landen is er immers al sprake van een privatisering van de watersector. Ook in het recente internationaal Re-Invest-onderzoek wordt gewezen op het belang van dit publieke karakter^x. België kan een ondersteunende en stimulerende rol spelen op internationaal niveau, in het bijzonder met betrekking tot het bewaken van het publiek karakter van de levering van water.

3. De waterfactuur in de drie gewesten

Het voorbije decennium is de waterfactuur merkkelijk gestegen, en dit in alle gewesten. In Vlaanderen steeg de integrale waterfactuur voor een gemiddeld gezin (2,33 personen, 84 m³/jaar) van 201 euro per jaar in 2005 tot 408 euro in 2017 (stijging met 103 %). In Wallonië steeg de prijs in dezelfde periode van 289 euro tot 529 euro voor een verbruik van 100 m³ (83 %). In Brussel van 161 euro tot 252 euro voor een gemiddeld verbruik van 70 m³ (56 %). Ter vergelijking, in dezelfde periode steeg de gezondheidsindex – de basis voor de aanpassingen van lonen en sociale uitkeringen – slechts met 24 %. De waterfactuur weegt het zwaarst door in het huishoudbudget van de armste gezinnen: de 25 % huishoudens met de laagste inkomens (het eerste kwartiel) besteden gemiddeld 1,4 % van hun totale consumptie aan water, tegenover 0,8 % bij de huishoudens met de hoogste inkomens (het vierde kwartiel). De laagste inkomensgroepen zagen het aandeel van de waterfactuur de voorbije jaren het sterkst stijgen.^{xi}

4. Tarifiering, sociale correcties en omgang met betalingsmoeilijkheden

Voor een overzicht voor de drie gewesten willen we graag verwijzen naar de Powerpoint van de presentatie.

5. Beperkingen in de toegang tot water

Een te laag inkomen maakt dat de betrokken huishoudens moeten kiezen in de facturen die ze zullen betalen. Dit kan leiden tot betalingsmoeilijkheden bij de waterfactuur. Een indicatie is het aantal betalingsplannen. In Vlaanderen werden in 2018 62.646 afbetalingsplannen

aangevraagd. In Wallonië werden in datzelfde jaar 92.493 betalingsplannen toegekend en in Brussel 28.420. In een aantal situaties kunnen de betalingsmoeilijkheden leiden tot een afsluiting, in Wallonië en Brussel na uitspraak van de vrederechter (respectievelijk 339 en 1.014 in 2018), in Vlaanderen na een advies van de LAC (682 in 2018)^{xii}.

In de drie gewesten werden de voorbije jaren ervaringen ingezameld van mensen met een laag inkomen die van water werden afgesloten^{xiii}. Ook in het overleg binnen het Steunpunt tot bestrijding van armoede werden dergelijke situaties aangehaald. Zo woonde een deelneemster vanuit een vereniging waar armen het woord nemen een tijdje in een schuurtje op het platteland zonder voorzieningen. Voor drinkwater was ze afhankelijk van mensen met een auto om kilometers verder water te gaan halen. Ze waste zich in de rivier omdat ze geen toegang had tot de sanitaire voorzieningen op de nabijgelegen camping.

In de tweejaarlijkse Verslagen 2008-2009 en 2014-2015 van het Steunpunt werd reeds aandacht aan deze problematiek van waterafsluitingen besteed. Sindsdien heeft de Waalse overheid – en vanaf 1 januari 2020 ook de Vlaamse overheid – de mogelijkheid voorzien om een waterdebietbegrenzer te installeren bij betalingsmoeilijkheden. Deze waterdebietbegrenzer beperkt de levering en het gebruik van het water tot een bepaald debiet, in Wallonië en Vlaanderen 50 liter per uur.

De overheden motiveren de invoering van de debietbegrenzer met het argument dat zo een afsluiting wordt vermeden, dat door de debietvermindering er minder verbruikt wordt en dat de factuur bijgevolg beperkt wordt. De invoering ervan kreeg in zowel het Waalse als het Vlaamse Gewest veel kritiek^{xiv}. In het overleg binnen het Steunpunt tot bestrijding van armoede in functie van het tweejaarlijkse Verslag rond duurzaamheid en armoede werd benadrukt hoe deze debietbegrenzer ervaren wordt als een afsluiting. Deelnemers uit een vereniging getuigden dat *“de waterdebietbegrenzer de druk op het water zo erg vermindert dat het 10 minuten duurt om een fles te vullen en dat de wasmachine niet kan draaien. De debietbegrenzers brengen mensen in armoede nog meer in de problemen in plaats van hen te helpen, want ze worden verplicht om water in flessen te kopen en naar een wasserette te gaan”*, en *“door zo’n debietbegrenzer kan je de was niet meer doen, kan de boiler geen water meer opwarmen. Als je op een verdieping woont met een debietbegrenzer bij een al zwak debiet, is het water in de praktijk soms afgesloten. Zo was er een mevrouw met een debietbegrenzer, maar het debiet was al onvoldoende zodat er geen watertoevoer meer was. Nu gaat ze direct naar een bron op 10-15 km van haar woning”*. Er is heel wat protest op het terrein tegen de praktijk van de debietbegrenzer. Illustratief is de man die – als daad van protest – de begrenzer verschillende maal kapot maakte en voor de rechter werd gedaagd^{xv}. Een andere persoon met een debietbegrenzer werd beschuldigd van misbruik omdat hij een oplossing had gevonden om de impact van de begrenzer te omzeilen. Hij ving water op in een citerne waarop hij een pompje had geïnstalleerd zodat hij steeds voldoende debiet had.

Bij een waterdebietbegrenzer is er geen precieze minimum hoeveelheid water voorzien, maar wel een minimumdebiet, wat dus maakt dat huishoudens vooral in hun dagelijkse voorzieningen problemen ondervinden. Een deelneemster vanuit een vereniging waar armen het woord nemen heeft geprobeerd om met het bewuste minimumdebiet te leven, maar ze hield het niet langer dan een anderhalve dag vol: *“Je moet constant gaan plannen, met een grote stress als gevolg”*. Een andere deelneemster beaamde dit: *“Je moet zo veel plannen, bijvoorbeeld als je gaat werken. Je wordt 24u op 24u met je neus op de feiten gedrukt”*. In het overleg werd ook aangeduid dat het minimumdebiet geen rekening houdt met de gezinssamenstelling. Een deelnemer vanuit een mutualiteit maakte de bedenking dat de kost

van de debietbegrenzers en van de plaatsing en toepassing ervan, waarschijnlijk ook niet in verhouding staat tot wat ermee bereikt wordt.

De waterdebietbegrenzer werd tijdens de overlegbijeenkomsten aangeduid als bijzonder problematisch ten aanzien van een recht op water en sanitatie. Betalingsmoeilijkheden aanpakken moet gebeuren via schuldbemiddeling en begeleiding, maar niet met een debietbegrenzer. Er wordt hierbij verwezen naar de mogelijke begeleidingsrol door het OCMW, dat daar echter voldoende middelen moeten voor krijgen.

In het overleg werd ook specifieke aandacht gevraagd voor dak- en thuisloze personen, voor wie de toegang tot water en sanitair geen evidentie is. In Brussel zijn er wel een aantal drinkfonteinen en openbare toiletten beschikbaar. De vzw Straatverplegers – die medische zorgen biedt aan daklozen – maakte in samenwerking met de Stad Brussel een kaart waarop deze plekken staan aangeduid^{xvi}. In andere steden en op het platteland zijn dergelijke voorzieningen vaak niet aanwezig.

In dit kader werd ook verwezen naar landen waar horecazaken verplicht zijn om kraantjeswater ter beschikking te stellen. In België zet de organisatie *Free tap water in Belgian restaurants* zich in voor het verkrijgen van gratis kraantjeswater op restaurant, via een app waarmee gebruikers gemakkelijk kunnen opzoeken bij welke zaken ze terecht kunnen voor gratis kraanwater. De Hoge Gezondheidsraad vroeg in een advies van 2018 om gratis drinkwater ter beschikking te stellen in de horeca^{xvii}.

6. Weinig mogelijkheden tot waterbesparing (en het verlagen van de factuur)

In het kader van het behoud van het leefmilieu en de doelstellingen rond het klimaatbeleid wordt minder waterverbruik sterk gestimuleerd. Met betrekking tot deze waterbesparing – en onder druk van de Europese richtlijnen – wordt in de tarifiering het principe ‘de vervuiler betaalt’ gehanteerd. Dit betekent dat je, naargelang een hoger verbruik, in hogere tariefschijven terecht komt. In situaties van armoede is deze financieringsmanier vaak problematisch. De mogelijkheden voor een lager verbruik zijn immers ongelijk verdeeld. Zo biedt de installatie van een regenwaterput heel grote besparingsmogelijkheden. Onderzoek van het Centrum voor Sociaal Beleid en CEBUD gaf aan dat huishoudens met een regenwaterinstallatie hun waterbudget verminderen met 27 % of 60 euro per jaar voor een alleenstaande, en met 45 % of 216 euro voor een koppel met drie kinderen^{xviii}. De financiering van een regenwaterinstallatie is echter quasi onmogelijk voor een huishouden met een laag inkomen. In het geval je huurt, is de kans bovendien klein dat de private eigenaar of de sociale huisvestingsmaatschappij tot deze investering overgaat.

Regenwatergebruikers maken minder gebruik van de waterlevering en het bestaande waternet, met als gevolg dat de kosten voor het beheer van dit net verhoudingsgewijs meer worden opgenomen door de mensen die verplicht zijn van dit net gebruik te blijven maken. Dit aspect probeert men wel te compenseren door in de tarifiering een vaste bijdrage per aangesloten klant te voorzien, onafhankelijk van het verbruik.

Ook andere waterbesparende ingrepen en toestellen (waterzuinige wasmachine, spaar-douchekop, toilet met spaarknop) hebben een duidelijke impact op de waterfactuur: hiermee daalt de kostprijs van het waterverbruik met 44 % of 96 euro voor een alleenstaande en met 77 % of 372 euro voor een koppel met kinderen^{xix}. Wat de waterzuinige toestellen betreft gaat het hier om de duurdere toestellen die financieel onhaalbaar zijn bij een laag inkomen. In het

project Papillon van Samenlevingsopbouw probeert men een alternatief te bieden: heel goed presterende toestellen worden aan mensen met een laag inkomen verhuurd, aan een lage huurprijs, en met een garantie voor reparaties door de fabrikant. Dit aanbod wordt tevens gecombineerd met begeleiding vanuit een samenlevingsopbouworganisatie^{xx}.

Een ander probleem voor de opmeting van het verbruik is ook het bestaan van collectieve meters: eenzelfde meter voor verschillende wooneenheden. Bij een collectieve meter heb je geen zicht op je eigen verbruik. Vooral in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in steden in Vlaanderen en Wallonië zijn deze nog in heel veel gebouwen aanwezig. Een deelneemster aan het overleg vertelde dat het sociale woningblok waarin ze woont nog steeds geen individuele meters heeft. Er is enkel een collectieve meter voor 144 wooneenheden. Dit maakt dat je inspanningen om minder water te verbruiken niet automatisch tot een lagere waterfactuur leiden. Wanneer je burens veel verbruiken, kan de factuur integendeel stijgen. Bij nieuwbouw en grondige renovatie is de plaatsing van individuele meters verplicht, maar ondertussen blijven de huidige huisvestingssituaties zonder individuele meter problematisch.

Een interessant instrument is de waterscan^{xxi} in Vlaanderen, waarbij het waterverbruik wordt doorgelicht en advies wordt gegeven over waterbesparing. De waterscan is gratis voor beschermde klanten, en wanneer het OCMW, een CAW of een andere instelling voor schuldbemiddeling de waterscan voor het huishouden aanvraagt. De toepassing is echter nog altijd beperkt, ondanks een nieuw afsprakenkader met de watermaatschappijen in juli 2017^{xxii}: in 2018 zijn 257 waterscans uitgevoerd^{xxiii}. Uit een enquête bleek dat het instrument ook nog te weinig bekend is bij de OCMW's: slechts 24 % van de respondenten kende de waterscan^{xxiv}. Een dergelijke waterscan wordt best zo veel mogelijk afgestemd op de energiescan; het moment dat een adviseur in een woning langskomt, kan immers aangegrepen worden voor zowel het energie- als het waterverbruik. Uiteraard is het tegelijk een prioriteit om de huishoudens te ondersteunen in hun mogelijkheden tot investeringen in waterbesparende mogelijkheden.

7. Aanbevelingen van het Steunpunt tot bestrijding van armoede met betrekking tot water en sanitatie

In zijn tweejaarlijkse Verslag 2018-2019 'Duurzaamheid en armoede' heeft het Steunpunt tot bestrijding van armoede verschillende aanbevelingen geformuleerd op basis van het overlegproces rond duurzaamheid en zijn eerdere specifieke werkzaamheden met betrekking tot het thema van water en sanitatie^{xxv}. We hernemen ze hieronder.

- Het recht op water en sanitatie opnemen in de Grondwet.
- Ondersteunen van elk initiatief op Europees en internationaal niveau om het recht op water en sanitatie te versterken, en om het publiek karakter van de levering van water te bewaken.
- Streven naar een universele toegang tot water en sanitatie door drinkfonteinen en sanitair in de steden en gemeenten (24u/24u, zowel in de stad als op het platteland) te voorzien.
- De horeca sensibiliseren om gratis kraantjeswater ter beschikking te stellen en naar het toilet te kunnen gaan.
- Een minimumlevering water garanderen die een menswaardig bestaan mogelijk maakt, rekening houdend met de gezinssamenstelling.
- De invoering en het gebruik van de waterdebietbegrenzer in het Waalse en Vlaamse

Gewest aftoetsen op de menselijke waardigheid, met betrokkenheid van mensen in armoede, hun verenigingen en de diverse stakeholders. In de eerste plaats inzetten op ondersteuning en begeleiding van de betrokken huishoudens.

- Voorzien in een sociaal tarief voor water, waarbij het voordeel gradueel wordt toegekend in functie van het inkomen, in combinatie met een automatische toepassing. In het kader van deze automatische toepassing is het belangrijk om de toepassingsmogelijkheden via bestaande statuten te gebruiken.
- Voorzien in een sociaal waterfonds waarmee - op maat – kan tussengekomen worden bij betalings-moeilijkheden en ook kleine technische ingrepen kunnen gebeuren.
- Verder uitwerken van ondersteuningsmogelijkheden in de plaatsing van een regenwaterinstallatie en besparende huishoudtoestellen, ook voor private en sociale huurders. De sociale huisvestingsmaatschappen stimuleren en verplichten om in te zetten op duurzaam watergebruik (opvang en gebruik van regenwater).
- Voorzien in de mogelijkheid om een waterscan te laten uitvoeren, met een uitgebreide bekendmaking bij de doelgroep en de hulpverleners; hierbij voorzien in een afstemming met de energiescan.
- De installatie van individuele meters verplichten, zodat de bewoners zicht hebben en meer vat krijgen op hun waterverbruik.
- Sociale organisaties attent maken op het bestaan van onderverbruik en de negatieve gevolgen voor de gezondheid.
- Verbruiksgegevens in de eerste plaats gebruiken voor de opsporing van problemen (zoals waterlekken) en zo betalingsmoeilijkheden voorkomen.
- Uitwerken van een sociaal beleid en duidelijke regelgeving met betrekking tot waterlekken.
- De campagnes rond de kwaliteit van leidingwater blijven herhalen, met specifieke inspanningen om mensen in armoede te bereiken (met toegankelijke en duidelijke informatie).
- Voorzien in een gratis waterkwaliteitstest.
- Het gebruik van plastic zo veel mogelijk bannen in de industrie en distributiesysteem, om – onder andere op deze manier – watervervuiling tegen te gaan.

Bronnen

- i Informatie over deze verschillende werkzaamheden zijn raadpleegbaar op de website van het Steunpunt: www.armoedebestrijding.be.
- ii Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2009). [Verslag armoedebestrijding 2008-2009. Deel 1. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie](#), Brussel, Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, <https://www.armoedebestrijding.be/publications/verslag5/Verslag2009.pdf>.
- iii Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2010). [Verslag van het seminarie “Naar een effectief recht op water”](#), 6 juli 2010, Brussel, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, http://www.armoedebestrijding.be/publications/water_verslag%20panelgesprekken%20en%20debat.pdf.
- iv Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2010). [Nota: Resultaten van een bevraging bij de watermaatschappijen in België met betrekking tot de tarieven en de](#)

- [sociale aspecten](#), 1 oktober 2010, Brussel, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, http://www.armoedebestrijding.be/publications/water_enquete.pdf.
- v Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2015). [Publieke diensten en armoede. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie. Tweejaarlijks Verslag 2014-2015](#), Brussel, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, <https://www.armoedebestrijding.be/vliegend/publieke-diensten/>.
- vi Netwerk tegen Armoede, Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie en het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting [Eerste feedback op de plannen rond een nieuwe tariefstructuur water, vanwege het Netwerk tegen Armoede, Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie en het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting](#) (26 juni 2015), https://www.armoedebestrijding.be/publications/water_tariefstructuur.pdf; Vlaamse Milieumaatschappij, [Armoedetoets ‘Tariefstructuur en tariefregulering water-oktober 2015’](#), bijlage bij de Memorie van toelichting bij het Ontwerp van decreet tot wijziging van de wet van 26 maart 1971 op de bescherming van oppervlaktewateren tegen verontreiniging en het decreet van 24 mei 2002 betreffende water bestemd voor menselijke aanwending, wat betreft de aanpassing van de aanrekening van de kosten voor publieke drinkwatervoorziening en de kosten voor gemeentelijke en bovengemeentelijke sanering, https://www.armoedebestrijding.be/publications/water_armoedetoets.pdf.
- vii Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018). [Advies van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting met betrekking tot het ontwerprapport van SIAPartners en Hydrobru betreffende het onderzoek over waterarmoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, uitgevoerd op vraag van de minister, en waaraan het Steunpunt heeft meegewerkt, als lid van de werkgroep die regelmatig is samengekomen, van maart 2017 tot februari 2018](#), 16 maart 2018, Brussel, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, http://www.armoedebestrijding.be/publications/Advies_water_Brussel.pdf.
- viii Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2019). [Duurzaamheid en armoede. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie. Tweejaarlijks Verslag 2018-2019](#), Brussel, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, <https://www.armoedebestrijding.be/wp-content/uploads/2019/12/Duurzaamheid-en-Armoede-Tweejaarlijks-Verslag.pdf>.
- ix Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2015). [Publieke diensten en armoede. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie. Tweejaarlijks Verslag 2014-2015](#), Brussel, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, punt 1, voetnoot 354 en voetnoot 358, <https://www.armoedebestrijding.be/vliegend/publieke-diensten/>.
- x Re-Invest, <https://www.re-invest.eu/workpackages/wp6>.
- xi Koning Boudewijnstichting (2019). [Water voor iedereen! Situatieschets van waterarmoede in België – 2019](#), <https://www.kbs-frb.be/nl/Activities/Publications/2019/20190319NT>.
- xii Vlaanderen: VMM (2019). [Statistieken – Toepassing algemeen waterverkoopreglement – jaar 2018](#), VMM, <https://www.vmm.be/publicaties/statistieken-toepassing-algemeen-waterverkoopreglement-jaar-2018>. Wallonië: gegevens van Aquawal, op basis van de 4 belangrijkste watermaatschappijen die 90 % van de klanten in Wallonië aanleveren. Brussel: Vivaqua (2019). [Activiteitsverslag 2018](#), https://www.vivaqua.be/sites/default/files/videos/av_vivaqua_2019_nl.pdf.
- xiii Vlaanderen: Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie; Wallonië: Réseau wallon de lutte contre la pauvreté; Brussel: SocialEnergie.
- xiv Zie [Vivre Ensemble](#), [UVCW](#), [Waalse Ombudsman](#), [Netwerk tegen armoede](#).
- xv De betrokken persoon werd vrijgesproken door de rechter. De aanklacht was 'diefstal van water', waarbij de rechter oordeelde dat er van diefstal geen sprake was, gezien geen enkel verbruik betwist werd of gemanipuleerd werd. Deze gerechtelijke beslissing komt ter beschikking in de rubriek 'rechtspraak' van de website van het Steunpunt tot bestrijding van armoede: <https://www.armoedebestrijding.be/mensenrechten-en-armoede/rechterlijke-controle/>
- xvi <https://www.brussel.be/fonteinen-met-drinkbaar-water-op-kaart>.
- xvii Hoge Gezondheidsraad (2018). [Risico's van alcoholgebruik](#), mei 2018, HGR NR 9438, https://www.health.belgium.be/sites/default/files/uploads/fields/fpshealth_theme_file/hgr_9438_advies_alcohol.pdf.
- xviii Vanhille, J., Goedemé, T., Van Thielen, L. & Storms, B. (2018). [Implementatie van de betaalbaarheidstoets voor de integrale waterfactuur. Rapport voor de Vlaamse Milieumaatschappij](#), Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck (Universiteit Antwerpen) en CEBUD (Thomas More), p. 31, <https://www.vmm.be/publicaties/implementatie-van-de-betaalbaarheidstoets-voor-de-integrale-waterfactuur>.
- xix Vanhille, J., Goedemé, T., Van Thielen, L. & Storms, B. (2018). [Implementatie van de betaalbaarheidstoets voor de integrale waterfactuur. Rapport voor de Vlaamse Milieumaatschappij](#),

- Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck (Universiteit Antwerpen) en CEBUD (Thomas More), p. 32, <https://www.vmm.be/publicaties/implementatie-van-de-betalbaarheidstoets-voor-de-integrale-waterfactuur>.
- xx Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen: Het [Papillon-project](https://www.samenlevingsopbouwvvl.be/websites/1/uploads/files/surplus_pdf/energiearmoede/SurPlus_juni18_LR2.pdf), https://www.samenlevingsopbouwvvl.be/websites/1/uploads/files/surplus_pdf/energiearmoede/SurPlus_juni18_LR2.pdf.
- xxi Ingevoerd via artikel 31 van het Algemeen Waterverkoopreglement.
- xxii VMM (2017). *Waterscan. Afsprakenkader watermaatschappijen en de overheid*, 1 juli 2017, VMM, https://www.vmm.be/wetgeving/waterscan_afsprakenkader_2017_06_29.pdf.
- xxiii VMM (2019). *Statistieken – Toepassing algemeen waterverkoopreglement – jaar 2018*, VMM, <https://www.vmm.be/publicaties/statistieken-toepassing-algemeen-waterverkoopreglement-jaar-2018>.
- xiv VMM (2019). *Evaluatie 1 jaar afspraken Waterscan*, VMM, <https://www.vmm.be/publicaties/evaluatie-1-jaar-afsprakenkader-waterscan>.
- xv Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2019). *Duurzaamheid en armoede. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie. Tweejaarlijks Verslag 2018-2019*, Brussel, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, p. 40-41, <https://www.armoedebestrijding.be/wp-content/uploads/2019/12/Duurzaamheid-en-Armoede-Tweejaarlijks-Verslag.pdf>.

DE WATERFACTUUR EN HET WATERVERBRUIK VAN MENSEN IN PRECAIRE SITUATIES



Jan WILLEMS
Coördinator, Schuldbemiddelingsdienst,
OCMW Brussel

[Powerpoint Presentatie](#)

1. Inleiding

Waterarmoede wordt gedefinieerd als een situatie waarin een persoon/huishouden geen toegang heeft tot voldoende water of tot water van voldoende kwaliteit om in zijn basisbehoeften te voorzien: voeding, persoonlijke hygiëne en huisvesting.

Water is een basisbehoefte voor iedereen en een essentiële voorwaarde om een menswaardig bestaan te kunnen leiden.

Om het recht op fatsoenlijke huisvesting en gezondheid uit te oefenen, is het noodzakelijk om toegang te hebben tot voldoende water van goede kwaliteit.

Voor de meeste Belgische huishoudens vormt de toegang tot water dat aan deze twee criteria voldoet, geen probleem. Steeds meer huishoudens hebben echter moeite om hun waterfactuur te betalen.

In een land als België is waterarmoede vooral te wijten aan:

- **een te laag inkomen:** Ongeveer 15 % van de Belgische bevolking heeft een inkomen dat onder de armoedegrens ligt. Mensen die hun jaarlijkse afrekening ontvangen, kunnen de factuur niet betalen omdat ze een te laag inkomen en geen spaargeld hebben.
- **financiële problemen:** Een huishouden met overmatige schuldenlast of met slechts één laag inkomen of te hoge kosten (huur enz.) heeft vaak moeite om de waterfactuur te betalen, net als de facturen voor de brandverzekering en de familiale verzekering, de aanvullende bijdrage van het ziekenfonds, schoolfacturen enz.
- **een te hoge waterfactuur:** De waterprijs is de afgelopen jaren in alle gewesten aanzienlijk gestegen. Een te hoge factuur kan echter ook het gevolg zijn van een overmatig waterverbruik. Dat komt meestal bij de jaarlijkse afrekening aan het licht. De persoon was zich niet bewust van het overmatige verbruik, waarvoor voor de toekomst een oplossing kan worden gevonden. Intussen moet de factuur voor het overmatige verbruik wel worden betaald.

- **huisvesting of een installatie van slechte kwaliteit:** Wanneer maatschappelijk werkers huisbezoeken afleggen, worden we vaak geconfronteerd met zorgen over de kwaliteit van de huisvesting: een lekkend dak, vochtige muren, vloeren of funderingen, ramen in slechte staat, geen bad of douche en/of problemen met de waterinstallatie: een defecte elektrische waterboiler, veel lekkende kranen en spoelbakken enz.
De gevolgen van huisvesting van slechte kwaliteit vergroten het risico op lekken veroorzaakt door verouderde installaties, die meestal terug te vinden zijn in oude huizen, of op technische gebreken in de leidingen.

Om het fenomeen van waterarmoede goed te omschrijven en precies vast te leggen welke personen ermee te maken hebben, moeten de verschillende indicatoren verder worden verfijnd om alle betrokkenen goed in kaart te kunnen brengen:

- Huishoudens die weinig water verbruiken omdat hun huisvesting slecht is uitgerust (geen douche of badkamer, geen eigen wc, geen wasmachine), zullen een lage waterfactuur hebben. Hoe kom je hen op het spoor?
- Bovendien kunnen ze zich ertoe verplicht zien om buitenshuis water te verbruiken (wasserette, openbare douche), wat nog extra op hun budget weegt;
- Huishoudens die hun waterverbruik ernstig rantsoeneren tot het punt dat hun bestaan oncomfortabel wordt, zullen ook een lage factuur hebben. Hoe kom je hen op het spoor?

In België zijn de gewesten, de gemeenten en de OCMW's verantwoordelijk voor het beschermen van de consumenten wat het beheer van de waterkringloop betreft (de federale overheid is hiervoor niet bevoegd).

Huishoudens die moeite hebben om hun waterfactuur te betalen, doen ook een beroep op sociale actoren (openbare instanties en verenigingen) die in toenemende mate met de waterproblematiek worden geconfronteerd. Ze bieden meestal hulp aan in de vorm van inzicht verstrekken in de factuur, persoonlijke begeleiding en huisbezoeken om wateraudits uit te voeren en komen tussen in het betalen van de waterfactuur of voeren technische interventies uit.

2. Enkele cijfers en bevindingen (uit Brussel) ter informatie:

- Voor een gemiddeld verbruik van 40 m³/persoon/jaar (in de wetenschap dat mensen in preciaire situaties vaker thuis zijn dan mensen die werken en/of aangewezen zijn op apparatuur die niet zuinig met water omspringt) en een gemiddelde kostprijs van € 3,72/m³ bedraagt de totale jaarlijkse factuur voor een huishouden van 2 personen € 297,60/jaar of € 24,80/maand.

Het aandeel van de waterfactuur in het totale budget van een huishouden blijft beperkt. Daarom moet de problematiek van de waterarmoede nog meer vragen bij ons oproepen: Hoe verklaar je (en hoe kan je dit probleem oplossen) dat er in onze samenleving, ondanks het lage aandeel van de waterrekening in het budget van een huishouden, sprake kan zijn van waterarmoede en dat deze problematiek alleen maar groter wordt?

- Trends op het gebied van waterverbruik in Brussel:

Toepassing	Persoonlijke hygiëne	Wc's	Was	Vaat	Drank en voeding	Onderhoud
Behoeftte aan water voor huisvesting	36 %	31 %	12 %	7 %	5 %	9 %

- Onbetaalde waterfacturen (in Brussel)

De voorbije jaren stellen Vivaqua, de sociale diensten en de Brusselse OCMW's een stijging vast van het aantal personen met onbetaalde facturen en/of van het aantal vragen om bijstand van huishoudens die moeite hebben om hun waterfactuur te betalen, die een geschil hebben met Vivaqua of bij wie het water wordt afgesloten.

- Het bedrag aan onbetaalde achterstallige facturen bedroeg in 2011 29 miljoen euro en in 2017 51,5 miljoen euro, wat neerkomt op een stijging met 78 % in zeven jaar.
- In 2017 werden bijna 4700 verwittigingen van waterafsluiting als gevolg van het niet betalen van de factuur naar de OCMW-voorzitters verzonden, tegenover 2600 in 2012.
- Het aantal afsluitingen van water in woningen is fors gestegen van 150 in 2006 over 500 in 2012 tot 1000 in 2017.

Enkele verklaringen voor deze bevindingen:

- Toenemende armoede bij Brusselse huishoudens door een stagnatie of daling van het inkomen, gecombineerd met een aanzienlijke stijging van kosten voor huisvesting;
- De hogere waterprijs;
- De averechtse effecten van de invoering van een progressieve en geleidelijke tarifiering in 2005. Sinds januari 2005 is het eenheidstarief per m³ vervangen door een prijs die toeneemt naargelang het verbruik (vier prijschijven):
bij een lek of een slecht werkende installatie leidt een dergelijke prijsstructuur tot een forse stijging van de factuur (de laatste schijf is vier keer duurder dan de eerste).
- De progressieve tarifiering houdt rekening met het aantal personen in het huishouden, dat in het rijksregister is ingeschreven. Er kan echter een verschil zijn tussen het aantal personen dat in het rijksregister is ingeschreven en het effectieve aantal bewoners, wat de waterprijs verhoogt.
- Bij twee derde van de Brusselse huishoudens gebeurt de watervoorziening via een collectieve meter. De eigenaar of syndicus stelt dus voor elke huurder een afrekening op. Zelfs als er doorstroommeters zijn, is het bijna onmogelijk om de progressieve tarifiering toe te passen om de collectieve factuur over de huishoudens te verdelen op basis van prijschijven (omdat men niet weet hoeveel personen er in de woonunits gedomiciëerd zijn of hoeveel er zijn verhuisd, of omdat de doorstroommeters niet precies genoeg meten enz.).
- Bevorderen van individuele meters. Die behoeden bewoners tegen willekeurige afrekeningen door de eigenaar. In tegenstelling tot een collectieve meter, kan Vivaqua een individuele meter echter afsluiten.
- De jaarlijkse waterafrekening houdt in dat huishoudens in een keer een factuur van meerdere honderden euro's moeten betalen. Dit is vaak erg moeilijk voor huishoudens met een laag inkomen (Vivaqua hoopt dit probleem terug te dringen door de volgende jaren een facultatief elektronisch maandelijks factureringssysteem in te voeren voor de

individuele meters). Dat systeem zal echter moeten worden geëvalueerd omdat mensen in precare situaties het ongetwijfeld moeilijker zullen vinden om het te gebruiken, gelet op de digitale kloof waarvan bij deze bevolkingsgroep vaak sprake is.

- Het einde van de bestaande solidariteit tussen eigenaar en huurder voor individuele meters (sinds 2014). Door deze maatregel verhoogde het aantal onbetaalde facturen waarmee Vivaqua wordt geconfronteerd, omdat huurders van nature minder kredietwaardig zijn dan eigenaren. Vermoedelijk is er ook een verband tussen het striktere incassobeleid van Vivaqua en het grotere aantal onbetaalde facturen.

3. Het afsluiten van watermeters in België

In de 3 gewesten van het land worden mensen geconfronteerd met afsluitingen van hun watermeter (in Vlaanderen en Wallonië wordt eerst eventueel een debietbegrenzer geplaatst).

Vlaanderen: Werking van de LAC's

Wanneer een huishoudelijke klant zijn factuur niet betaalt, kan de watermaatschappij een procedure opstarten om de toevoer van drinkwater te begrenzen of af te sluiten. De watermaatschappij stuurt in dit geval een aanvraag om een debietbegrenzer te plaatsen of om de toevoer af te sluiten naar de LAC (Lokale Adviescommissie).

De LAC is een orgaan dat deel uitmaakt van het OCMW. Het is de bedoeling dat het OCMW contact met de klanten opneemt om een realistische oplossing voor de betalingsachterstanden uit te werken. Dit is het sociaal vooronderzoek. Op de vergadering proberen de LAC, het OCMW, de watermaatschappij en de klant samen het probleem op te lossen om een begrenzing of afsluiting van de watervoorziening te voorkomen.

Wallonië

In het Waals Gewest kan de watervoorziening alleen worden afgesloten na een beslissing van de vrederechter.

Na een eerste herinneringsbrief kan de watermaatschappij huishoudelijke klanten in gebreke stellen. De klant wordt op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om via het OCMW een beroep te doen op het 'Fonds social de l'eau' (Sociaal Waterfonds). Als een klant geen gevolg geeft aan deze ingebrekestelling kan de watermaatschappij verschillende maatregelen nemen:

- verwijlinteressen aanrekenen (2 %);
- het verschuldigde bedrag via het OCMW proberen in te vorderen;
- een debietbegrenzer plaatsen;
- de vrederechter vragen om de watervoorziening af te sluiten.

Brussel

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakt geen gebruik van debietbegrenzers.

De watermaatschappij stuurt een ingebrekestelling. Wanneer hieraan geen gevolg wordt gegeven, wordt de voorzitter van het OCMW van de woonplaats van de klant geïnformeerd dat een verzoek om de watervoorziening af te sluiten zal worden ingediend. Wanneer ook daaraan geen gevolg wordt gegeven en een oplossing uitblijft, wordt er effectief een verzoek tot afsluiting bij de vrederechter ingediend. Op basis van een besluit van de vrederechter kan

Vivaqua vervolgens de watervoorziening afsluiten (behalve in de periode van 01/11 tot 31/03 en van 01/07 tot 31/08).

4. Beleidsmaatregelen tegen waterarmoede

Vlaanderen

Vlaanderen hanteert sinds 2016 een **sociaal tarief** voor water. Bepaalde doelgroepen hebben recht op dit sociale tarief of op een compensatie voor de waterfactuur, die bestaat uit een korting van 80 % op het normale tarief.

Wallonië

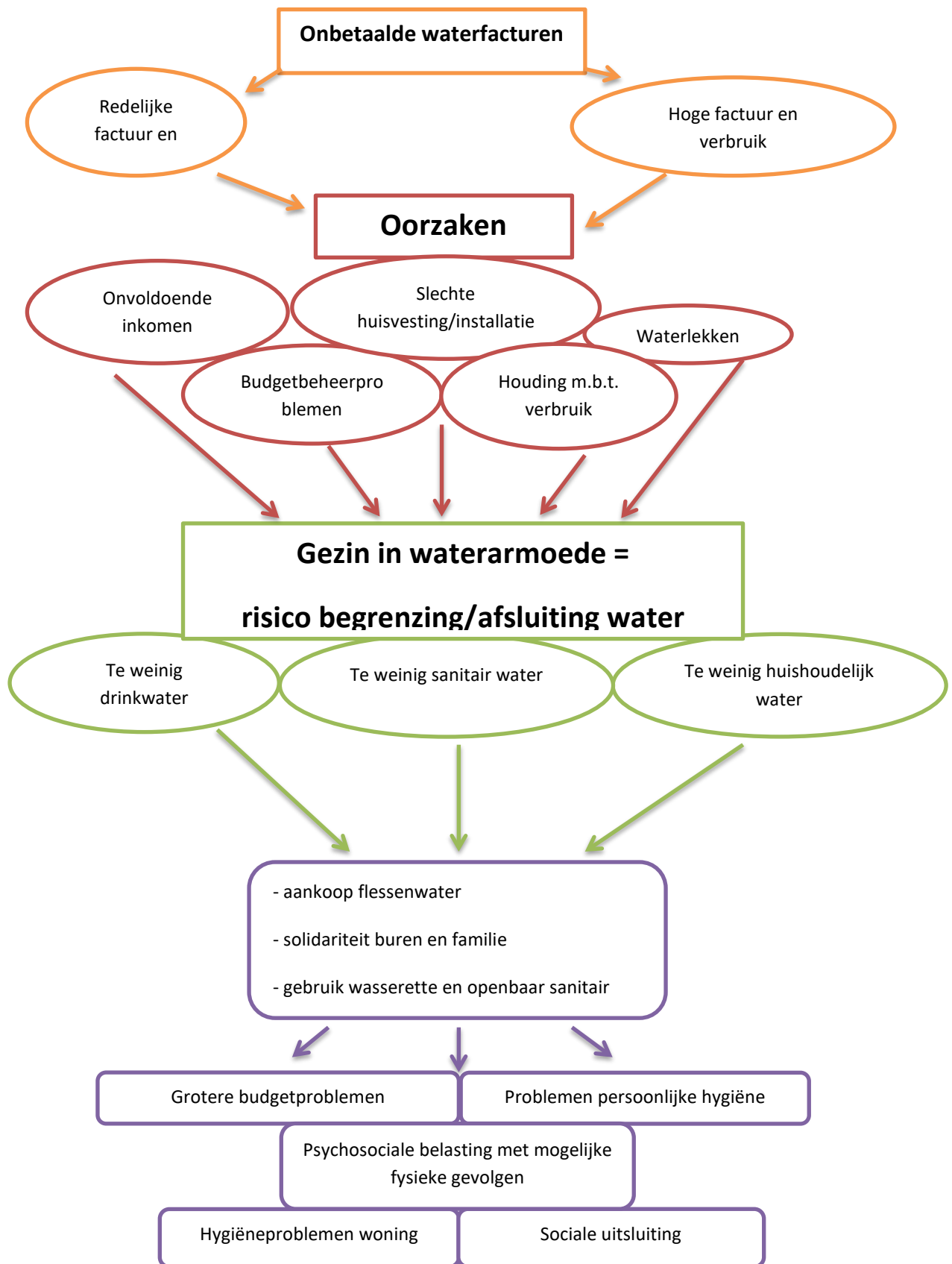
In het Waals Gewest kunnen consumenten die betalingsproblemen ondervinden via het OCMW een beroep doen op het Sociaal Waterfonds. Het Sociaal Waterfonds is niet van toepassing in de gemeenten die deel uitmaken van de Duitstalige Gemeenschap. Het Sociaal Waterfonds wordt gefinancierd door een bijdrage per m³ op de waterfactuur.

Brussel

De intercommunale Vivaqua werkt nauw samen met de 19 OCMW's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om technische en/of financiële oplossingen aan te reiken, afgestemd op personen die problemen ondervinden. Iedereen die moeite heeft om zijn waterfactuur te betalen, kan een beroep doen op het OCMW van zijn gemeente, ongeacht of hij sociale bijstand krijgt of niet.

De intercommunale financiert ieder jaar een Sociaal Waterfonds via een bijdrage van 0,03 euro per m³ gefactureerd drinkwater. Zo haalt ze elk jaar 1,8 miljoen euro op en verdeelt die over de negentien OCMW's van het Gewest. Die staan in voor het beheer van het Sociaal Waterfonds dat mensen helpt die hun waterfactuur niet kunnen betalen.

5. Onbetaalde waterfacturen - Wat gebeurt er als de watervoorziening van een persoon wordt begrensd/afgesloten:



- In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komt het afsluiten van de watervoorziening komt zeer hard aan bij een huishouden.

Om zich te behelpen zijn deze huishoudens aangewezen op solidariteit van familie of burens of op de aankoop van flessenwater. Ze wassen zich in zwembaden, sporthallen of voorzieningen van particuliere verenigingen.

Men hoopt dat deze mensen die vaak geschokt zijn, snel middelen vinden om hun schulden af te lossen, waarna de meter terug wordt geopend.

Deze mensen kunnen een beroep doen op het OCMW voor begeleiding bij het zoeken naar een oplossing om de watermeter opnieuw te openen.

De procedure vertoont echter nog tekortkomingen en het deel 'na de afsluiting' is voor verbetering vatbaar.

- Denkt men dat de leefomstandigheden en de menselijke waardigheid beter zijn met een debietbegrenzer? Verhult deze begrenzer niet de ellende voor de buitenwereld, waardoor de persoon zichzelf afsluit omdat alle verantwoordelijkheid bij hem wordt gelegd?

Met een geïnstalleerde debietbegrenzer duurt het 18 seconden om een klein glas water te vullen, 4 minuten voor een pan, 12 minuten voor een spoelbak en 2 uur voor een badkuip. Bovendien is het debiet te laag om een gasboiler of een wasmachine te laten werken.

We moeten blijven investeren in het vinden van andere oplossingen om te voorkomen dat mensen in onze samenleving zich zonder water of met een debietbegrenzer moeten behelpen.

6. 'Water'-begeleiding door de Brusselse OCMW's

We stellen vast dat het proces van verbruik en facturering van water niet evident is voor mensen in preciaire situaties. De procedures zijn soms complex en onbekend voor deze mensen. De toegang tot en de bevattelijkheid van informatie zijn niet eenvoudig voor een precair publiek, dat soms geen Frans of Nederlands spreekt. De specifieke problematiek van verhuizingen en collectieve meters in gebouwen laten ook geen vlot beheer van de factuur toe.

De belangrijkste taak van het OCMW bestaat in het opzetten van een specifieke, gecoördineerde en coherente actie, zodat het OCMW alle aspecten van de waterproblematiek waarmee Brusselse gezinnen worden geconfronteerd, efficiënter kan aanpakken. Zo wordt gewerkt aan een totaalaanpak van de waterproblematiek, vaak in samenwerking met andere sociale partners.

De problemen waarmee maatschappelijk werkers worden geconfronteerd, zijn zeer divers en vereisen vaak meerdere en complexe tussenkomsten: controle/correctie van de factuur en de afrekeningen, opname van meterstanden, voorstel aflossingsplan, maandelijkse facturering aanvragen, gebrekkige installatie, het (bovenmatig) waterverbruik van het huishouden, rationeel watergebruik, financiële bijstand aanvragen enz.

Ook op het gebied van water maken de sociale bijstand en de begeleiding door de maatschappelijk werker deel uit van een proces van sociale emancipatie van de persoon en van zijn gezin om hen als burger en consument zelfredzamer te maken. Waterproblemen om financiële redenen vormen een complexe situatie, waar jammer genoeg steeds meer

huishoudens mee te maken krijgen. De verschillende mogelijkheden en oplossingen vereisen een globale aanpak op korte, middellange en lange termijn.

- De persoon meldt zich vaak met een dringend probleem;
- hij hoopt dat het OCMW de betaling van schulden en facturen zal overnemen en hem een 'sociale lening' zal geven;
- de persoon die zich meldt is door zijn financiële problemen gedestabiliseerd en gedesoriënteerd;
- een hele reeks andere problemen liggen aan de basis van financiële problemen: een situatie van overmatige schuldenlast, een daling van het inkomen, een scheiding, een verslavingsprobleem, gezondheidsproblemen, huisvestingsproblemen enz.

6.1. Het werk van de maatschappelijk werker omvat de volgende aspecten:

- nieuwe en dringende vragen over water in ontvangst nemen;
- vragen (voor financiële bijstand) behandelen van mensen die zich in een precare situatie bevinden met betrekking tot hun watervoorziening of de betaling van waterfacturen en afrekeningen van kosten (ongeacht of ze al dan niet bijstand krijgen van ons OCMW), in het kader van 'individuele follow-up';
- de dossiers volgen waarvoor met Vivaqua een afbetalingsplan is bedongen;
- als team preventieve acties rond water uitwerken (inzicht in de waterfactuur, de installatie, de prijs van water, rationeel watergebruik enz.). ;

Dit alles maakt de functie van een maatschappelijk werker veel complexer, die verschillende taken moet vervullen:

- **Vertrouwenspersoon:** De persoon moet niet alleen vertrouwen hebben in de maatschappelijk werker, maar ook de schuldeiser: de watermaatschappij, haar advocaat, haar gerechtsdeurwaarder en de vrederechter.
- **Controleur:** De maatschappelijk werker moet informatie over de (financiële) situatie van de persoon controleren en objectiveren en afrekeningen en procedures volgen en onderzoeken.
- **Steun** voor de persoon in moeilijkheden: aanvaarding van de persoon, bescherming en waardering.
- **Gids** om oplossingen te vinden.
- **Tussenpersoon** tussen de persoon en zijn omgeving (bijvoorbeeld de schuldeiser).
- **Spreekbuis** van de persoon.
- **Pedagoog:** De maatschappelijk werker legt de persoon dingen uit en leert hem/haar zaken aan. Hij/zij helpt hem/haar een nieuwe houding aan te nemen en brengt hem/haar nieuwe kennis bij.
- **Coach:** De persoon moet worden ondersteund bij het uitvoeren van zijn plan.
- **Vertaler/tolk:** Schuldenaars en schuldeisers spreken niet altijd dezelfde taal; communicatie moet worden vertaald om foute interpretatie te voorkomen.
- **Beheerder:** De maatschappelijk werker helpt vaak om het budget van de persoon te beheren.
- **Verlener van eerste technische bijstand:** de watermeter vinden, de meterstanden opnemen, begeleiden bij het opsporen van waterlekken enz.

De OCMW-begeleiding van het huishouden laat toe om:

- het huishouden wegwijs te maken in alle beschikbare (financiële en andere) bijstand en hen helpen om die bijstand aan te vragen.
- het huishouden wegwijs te maken in de stappen en de gevolgen van de invorderings- en afsluitingsprocedure.
- waar mogelijk een tussenkomsst van de vrederechter te vermijden.
- het huishouden voorbereiden op de hoorzitting bij de vrederechter als er een hoorzitting is gepland.
- aanwezig te zijn bij de energie- en waterhoorzittingen bij het vredegerecht van het 2e en 3e kanton van Brussel.
- de beslissing van de vrederechter te vergemakkelijken door een volledig overzicht van de financiële situatie van het huishouden voor te leggen om de best mogelijke regeling te verkrijgen.

In dit verband willen wij eraan herinneren dat het belangrijk is om de hoedanigheid van OCMW's (en de erkende schuldbemiddelingsdiensten) te erkennen om de terugbetalingsmogelijkheden van de klant te beoordelen en een redelijk betalingsplan voor te stellen aan de watermaatschappij.

6.2. 2 belangrijke acties: volgen, evalueren en ontwikkelen

a) De begeleiding van mensen tijdens de hoorzitting voor het vredegerecht

Om personen met een betalingsachterstand van energie- en waterfacturen te helpen, heeft het OCMW van Brussel via zijn Cel Energie van de Schuldbemiddelingsdienst een begeleiding opgezet tijdens de gerechtelijke procedure en tijdens de hoorzitting op het vredegerecht.

Ter herinnering: de consument die zijn factuur niet betaalt, ontvangt eerst een herinnering en vervolgens een ingebrekestelling van Vivaqua. Het OCMW wordt ook op de hoogte gebracht van de ingebrekestelling via listings met de gegevens van wanbetalers. Het is de bedoeling dat het OCMW contact met hen opneemt om hen begeleiding aan te bieden bij het vinden van een oplossing voor de onbetaalde facturen (en voor de regelmatige betaling van toekomstige facturen).

Ons OCMW nodigt de personen die op de lijsten voorkomen uit om contact op te nemen met de Energiecel om een oplossing voor hun onbetaalde facturen te vinden.

Het OCMW van Brussel werd gevraagd om tussen te komen bij de energie- en waterhoorzittingen van het vredegerecht van het 3e kanton te Brussel (Laken). De energie- en waterhoorzittingen worden daar gebundeld (één hoorzitting per maand) door de vrederechter van het 2e kanton (Poelaertplein) tijdens de hoorzittingen op donderdagochtend. In het 2e kanton zijn er geen specifieke gas-, elektriciteits- en waterhoorzittingen. Dit samenwerkingsproces is tot nu toe positief geëvalueerd.

De oorspronkelijke uitdaging was groot: de water- (en energie) leverancier eist de afsluiting van de meter omdat de facturen niet worden betaald.

Als mensen naar het OCMW komen nadat de gas-, elektriciteits- en/of watermeters zijn afgesloten, moeten dringende oplossingen en financiële middelen worden gevonden, wat niet altijd gemakkelijk is. Het is onze bedoeling om deze situaties zoveel mogelijk te voorkomen

en toch te proberen om mensen tijdens hoorzittingen begeleiding te bieden om de afsluiting van meters te voorkomen (mensen die om uiteenlopende redenen niet op brieven, herinneringen, ingebrekestellingen en uitnodigingen reageerden).

Procedure OCMW-tussenkomst:

- Een maatschappelijk werker van de Schuldbemiddelingsdienst is eenmaal per maand aanwezig op de energie- en waterhoorzittingen van het vreedegerecht van het 3e kanton en op de hoorzitting donderdagochtend op het vreedegerecht van het 2e kanton.
- Tijdens de hoorzitting stuurt de vrederechter ons de gedaagde personen door die volgens hem de hen voorliggende uitdaging niet aankunnen.
- De maatschappelijk werker stelt een afspraak met de SBD voor. Het staat de persoon vrij om hierop al dan niet in te gaan om (na een sociaal onderzoek) een oplossing op de uitgestelde hoorzitting voor te stellen. Dit alles in de wetenschap dat het gaat om een dienstverlening die we de rechtzoekende aanbieden en dat het hem vrijstaat om van onze tussenkomst al dan niet gebruik te maken. In deze fase van de procedure ondertekent de persoon een volmacht, waardoor de SBD vanaf dan de communicatie met de griffie van het vreedegerecht en met de advocaat voor zijn rekening neemt.
- Het is de bedoeling om een duurzame oplossing te vinden die de betaling/aflossing van de schuld mogelijk maakt, alsook de regelmatige betaling van toekomstige facturen (vaak worden zo ook andere bestaande problemen van overmatige schuldenlast opgelost).
- Tijdens de afspraak op onze kantoren (na de eerste hoorzitting) onderzoeken we de financiële en sociale situatie van de personen om hen een aflossingsregeling voor te stellen die voor hen op termijn werkbaar is. In sommige gevallen neemt het OCMW de schuld (gedeeltelijk of volledig) over.
- De advocaat en de griffie van het vreedegerecht worden voor de uitgestelde hoorzitting van deze mogelijke oplossing op de hoogte gebracht, waarna op de volgende hoorzitting een beslissing over deze oplossing wordt genomen.
- Soms komen mensen niet opdagen voor afspraken en reageren ze niet langer op een uitnodigingsbrief. Ook daarvan brengen we de advocaat en het vreedegerecht voor de volgende hoorzitting van op de hoogte.
- De begeleiding van de persoon tijdens de gerechtelijke procedure kan leiden tot:
 - geen verdere follow-up (de persoon komt niet opdagen voor de afspraak, stemt niet in met de oplossingen die de dienst voorstelt enz.);
 - de goedkeuring van een aflossingsregeling en de follow-up ervan;
 - (gedeeltelijke) financiële bijstand van ons OCMW om (een deel van) de schuld af te lossen.

Enkele vaststellingen:

- We stellen vast dat het nuttig is als er iemand van de dienst aanwezig is op de uitgestelde hoorzitting om de zaak zo nodig opnieuw te kaderen/toe te lichten. Deze tool moet uiteraard omzichtig en op een doordachte manier worden ingezet.
- We zijn er ook van overtuigd dat deze samenwerking voordelig is voor gebruikers, omdat we daardoor sneller en vooral preventiever kunnen ingrijpen. Zo hebben we de voldoende tijd om coherente lange termijnoplossingen voor te stellen, afgestemd op de budgettaire situatie van alle betrokkenen. We voorkomen ook verstekvonnissen en/of vonnissen waarbij een onaangepaste aflossingsregeling wordt opgelegd (een persoon

alleen overschat vaak zijn afbetalingscapaciteit onder druk van de gerechtsdeurwaarder of van de rechter).

- Een schuldenaar die door onze dienst wordt begeleid, is ook beter voorbereid op een gerechtelijke hoorzitting. We volgen hem en stellen een aflossingsregeling voor die afgestemd is op zijn budgettaire situatie. Zo nodig en mogelijk staan we hem op de hoorzitting bij.
- We moeten er uiteraard voor zorgen dat onze ondersteunende rol beperkt blijft. We willen in geen geval de advocaat tijdens gerechtelijke procedures vervangen. Bovendien weten we dat we de persoon in bepaalde situaties moeten doorverwijzen naar het bureau voor juridische bijstand om hulp van een advocaat te krijgen.
- Deze aanwezigheid op de verschillende hoorzittingen brengt uiteraard ook een extra werklast met zich mee (zonder extra middelen). We moeten er dan ook op toezien dat dit werk de andere taken van de dienst niet in gevaar brengt.

Bovendien moeten we vanzelfsprekend zorgen dat iedereen zijn rol speelt, om zo goed mogelijk op de reële behoeften van de rechter en van de partijen in te spelen. Hierbij moeten we rekening houden met onze organisatie en met de rol en de taken van de verschillende diensten van ons OCMW.

b) Listings beter benutten

Een andere belangrijke uitdaging voor het OCMW in de komende maanden is de ontwikkeling van tools om te proberen meer huishoudens te bereiken, vooral huishoudens die ze nog niet kennen, maar die in een invorderingsprocedure zijn verwickeld.

Aan de hand van de listings die het van energie- en waterleveranciers ontvangt, nodigt het OCMW schriftelijk mensen uit met een betalingsachterstand: voor Brussel ging het in 2019 om 16.976 uitnodigingen (voor 8175 verschillende huishoudens). Men moet trachten deze listings beter te benutten en vermijden dat ze enkel worden gebruikt om brieven op te stellen die leiden tot buitensporige portokosten, terwijl weinig mensen gevolgen geven aan deze brieven: Kan men niet beter per telefoon, e-mail of sms met deze mensen contact opnemen? Moet men in bepaalde gevallen huisbezoeken afleggen?

7. Andere verbeterpunten

7.1. Facturen, toegang tot informatie, communicatie enz.

a) Bevattelijke en overzichtelijke factuur

We merken dat de factuur in haar huidige vorm weinig overzichtelijk is. Ze is onvoldoende transparant en eenvoudig, waardoor huishoudens ze niet gemakkelijk kunnen begrijpen. Er is dan ook nood aan middelen om facturen bevattelijker te maken (zie de plannen om de gas- en elektriciteitsfactuur te vereenvoudigen).

b) De klantzone op de website verbeteren

(zie bepaalde mogelijkheden bij energieleveranciers)

- Vlotte toegang tot facturen en afrekeningen
- Vereenvoudigde maandelijkse facturering (Doccle is te complex)
- Mogelijkheid om een aflossingsregeling aan te vragen

- c) **Maandelijkse facturen aanbieden** op papier voor wie daarom vraagt (en voor wie zijn facturen maandelijks betaalt).
Een jaarfactuur vormt een extra moeilijkheid voor huishoudens en bemoeilijkt het afhandelen van deze betaling.

7.2. De tarifiering

De waterfactuur en het aandeel van de waterfactuur in het inkomen zullen wellicht blijven stijgen. De tarieven moeten daarom transparant, niet-discriminerend en evenredig zijn en een rationeel gebruik van water en van de infrastructuur bevorderen. Tarieven moeten ook rekening houden met een 'sociale' component/insteek voor alle consumenten en specifiek voor mensen in precaire situaties.

De structuur van de waterprijs moet garanderen:

- dat iedereen toegang heeft tot het benodigde water om een gezond, hygiënisch en menswaardig bestaan te leiden; daarom zijn sociale maatregelen noodzakelijk.
- dat gebruikers worden aangemoedigd om een milieubewust gedrag aan te nemen.
- dat voldoende middelen worden vrijgemaakt voor een milieutransitie in de watersector.
- het geldende solidaire en progressieve tarief biedt geen garantie op sociale solidariteit.

7.3. Bewustmaking van consumenten

- Bedenken van communicatiemiddelen bij aanwijzingen van overmatig verbruik, zonder de jaarafrekening te moeten afwachten. Er moet ook een brede denkoefening worden opgezet over 'communicerende' meters; in de sociale woningsector stellen we vast dat meetbedrijven zoals *Ista* en *Techem* al communicerende watermeters hebben die overmatig verbruik kunnen detecteren.
- Consumenten moeten ook worden aangespoord om waterverlies (onzichtbare lekken) op te nemen in hun brandverzekeringscontracten, huisvestingscontracten en polissen tegen waterschade.
- Er bestaan veel preventieve acties over het thema water. Als onderdeel van hun advies- en begeleidingstaak bieden OCMW's en verenigingen workshops aan, waarbij ze consumenten leren hoe ze hun factuur moeten lezen of hoe ze hun meterstanden moeten opnemen of hen advies geven over redelijk waterverbruik. Over deze acties wordt echter onvoldoende gecommuniceerd en ze worden ook niet op elkaar afgestemd, waardoor ze aan efficiëntie inboeten. Preventieve maatregelen hebben nochtans het voordeel dat de kans groter wordt dat het huishouden in kwestie in de toekomst niet langer met waterarmoede te maken heeft. Een betere coördinatie van deze verschillende initiatieven zou interessant zijn.

7.4. Invorderingsprocedures verbeteren

Te weinig consumenten doen een beroep op het OCMW en de sociale diensten voor begeleiding bij de invorderingsprocedures.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden te veel verstekvonnissen geveld, waardoor huishoudens in een precaire situatie niet altijd de bescherming van een procedure bij het vredegerecht genieten. Bovendien brengt deze gerechtelijke procedure aanzienlijke extra kosten met zich mee, zowel voor het huishouden als voor de samenleving.

We herinneren eraan dat ook in Vlaanderen met het systeem van de LAC's, mensen zich niet noodzakelijk altijd bij het OCMW aanbieden. Maar de werkingskosten van de LAC's leiden niet tot een meerkost voor de consument maar zijn uiteraard wel een collectieve kost.

Er wordt dan ook op verschillende niveau's gediscussieerd over welke weg bij invorderingsprocedures moet worden gevolgd:

- Moet er gekozen worden voor een gerechtelijke afsluitingsprocedure voor de vrederechter om over te gaan tot de afsluiting met als belangrijkste argument dat de onpartijdigheid gewaarborgd is van zowel de magistraat als van de verdediging van de consument bij deze procedure **en/of**
- Moet er voor een 'administratieve' afsluitingsprocedure worden gekozen?

We hebben alle begrip voor de werkoverlast bij de vrederechters en beseffen dat de tussenkomst van de rechter bij een verstekvonnis weinig zin heeft. Toch vragen we heel waakzaam te blijven voor initiatieven die het goede functioneren in gevaar kunnen brengen van nabije rechtsbedeling die we erg op prijs stellen.

Net als bij andere essentiële behoeften (huisvesting, gas en elektriciteit), is het inderdaad belangrijk dat de vrederechter de situatie kan beoordelen voor het contract wordt beëindigd.

Volgens ons moet hierover nog overleg plaatsvinden en moet er aan mogelijke oplossingen worden gewerkt.

8. Tot slot

De waterarmoedeproblematiek is de voorbije jaren groter geworden.

Toch zijn er ook hoopvolle signalen. In de drie gewesten zijn de afgelopen jaren inspanningen geleverd om de trend te keren. Zo voerde Vlaanderen bijvoorbeeld een sociaal tarief in en verhoogde het Waals Gewest de middelen van het Sociaal Waterfonds. In Brussel vinden we in de Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voor de regeerperiode 2019-2024 het plan terug om een werkgroep op te richten met Vivaqua en actoren die betrokken zijn bij de strijd tegen armoede. Het is de bedoeling om de waterarmoede drastisch terug te dringen, om een statuut van beschermde klant in te voeren voor het water en, als uitvloeisel daarvan, een sociaal watertarief.

Overleg over de waterarmoedeproblematiek met alle betrokken partijen is een must. Dit overleg moet worden gehandhaafd en versterkt om de aanpak van deze problematiek te verbeteren, in de eerste plaats voor de mensen die worden geconfronteerd met dit probleem van toegang tot water.

Een einde maken aan de zorg over waterarmoede, onbetaalde waterfacturen en schulden is niet eenvoudig in een gewest waar we vaststellen dat de situatie van de hele bevolking almaar meer precair wordt. Deze huishoudens hebben vaak nood aan begeleiding met een totaalaanpak door een professional, om structurele oplossingen te vinden op korte, middellange en lange termijn, vaak voor een aantal problemen waarmee het huishouden kampt. Vaak is het niet kunnen betalen van de waterfactuur immers slechts de top van de ijsberg.

De strijd tegen waterarmoede moet deel uitmaken van de meer globale strijd tegen armoede in haar geheel.

DEEL 4

ALTERNATIEVEN

**INNOVATIEVE WOONPROJECTEN OP MAAT VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN.
SLIMME OPLOSSINGEN DIE LATEN ZIEN DAT HET OOK ANDERS KAN**



*Stijn BEECKMAN
Teamcoördinator Wonen, Samenlevingsopbouw
Brussel vzw*

[Powerpoint Presentatie](#)

Een goede en betaalbare woning voor iedereen

Wonen is een grondrecht. De Grondwet bepaalt dat iedereen recht heeft op een degelijke en betaalbare woning, op woonzekerheid en op een leefbare woonomgeving. Toch zijn er te veel mensen die in slechte en te dure woningen wonen, vaak moeten verhuizen, en in achtergestelde buurten leven. Hun recht op wonen moet worden afgedwongen, zowel op de privémarkt als in sociale woningen.

1. “Wonen op Maat”, de creatieve oplossingen van de sector Samenlevingsopbouw.

Opbouwwerkers komen dagelijks in contact met mensen in preciaire woonsituaties, en met de negatieve effecten van het gebrekkig woonbeleid in Vlaanderen en Brussel.

Onder de noemer “Wonen op Maat” probeert Samenlevingsopbouw samen met kwetsbare groepen de bakens te verzetten. Samen met (toekomstige) bewoners worden creatieve oplossingen gezocht en ontwikkelen we innovatieve en betaalbare woonmodellen op hun maat.

Alle “Wonen op Maat” modellen draaien om het realiseren van kwalitatieve en betaalbare huisvesting, maar ook om participatie en versterking van de bewoners en om het creëren van kansen rond andere levensdomeinen, zoals tewerkstelling, opleiding, gezondheid en welzijn.

2. De projecten

2.1. Collectief Goed

Coöperatief woonmodel

Collectief Goed is een coöperatief woonmodel dat leegstaande (sociale) woningen opnieuw op de markt brengt. Collectief Goed renoveert deze woningen op een creatieve, degelijke manier en verhuurt ze nadien via het Sociaal Verhuurkantoor aan grote gezinnen tegen een lage prijs. De gezinnen zijn ook aandeelhouder van de coöperatie en hierdoor medebestuurder in de Raad van Bestuur. In de bewonersgroep kunnen ze elkaar ondersteunen en samen op zoek gaan naar initiatieven om de woonkost te drukken (bv. deelhuis met gemeenschappelijk tuinmateriaal).

Een project van [Samenlevingsopbouw Antwerpen stad](#)

2.2. Community Land Trust Gent

Wonen op gemeenschapsgrond

CLT is een vorm van sociaal wonen volgens het principe van de gemengde eigendom. De eigendom van de grond wordt gescheiden van de eigendom van de woning. De CLT koopt gronden aan dankzij subsidies en blijft altijd eigenaar van het terrein. De woningen worden verkocht aan particulieren. Als die hun woning opnieuw verkopen, stroomt een deel van de meerwaarde terug naar de Trust. Op die manier blijven subsidies binnen het systeem en kunnen telkens opnieuw gebruikt worden voor nieuwe bewoners. Het beheer van de CLT wordt opgenomen door het lokaal bestuur, de bewoners, de buurt en het lokale middenveld.

Een project van [Samenlevingsopbouw Gent](#)

2.3. Kleinschalig wonen

Herbestemming campings, weekendverblijven en woonwagenterreinen

In Vlaams-Brabant worden voormalige campings, weekendverblijven en woonwagenterreinen via Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (PRUP) voorbestemd voor kleinschalig wonen. In de PRUP's zijn 'zones voor kleinschalig wonen' ingeschreven met specifieke voorschriften voor deze woonvorm. Op die manier blijven de terreinen toegankelijk voor maatschappelijk kwetsbare groepen die een positieve keuze maken om daar te wonen. Vanuit de PRUP's wordt in verschillende gemeenten het transformatieproces van omgevormde terreinen of het herhuisvestingsproces bij nieuwe initiatieven ondersteund. Projecten worden ontwikkeld door sociale huisvestingsmaatschappijen en door private eigenaars van terreinen. Het gaat steeds om vernieuwende (sociale) woonexperimenten.

De kleine woningen (beperkte oppervlakte en volume) met hedendaags comfort, beantwoorden aan alle kwaliteits- en energienormen. Op de terreinen zijn gemeenschappelijke ruimten en buitenruimte voorzien. De solidaire woonstructuur houdt voor de bewoners de balans tussen betaalbaarheid en kwaliteit in evenwicht.

Een project van [Samenlevingsopbouw Riso Vlaams-Brabant](#)

2.4. Wonen met Kansen

Opstap naar *zelfstandig wonen, leren en werken*

Sociale huisvestingsmaatschappijen stellen tijdelijk leegstaande woningen ter beschikking. Die worden benut om jongeren (+18) in maatschappelijk kwetsbare posities één jaar een thuis te geven en te begeleiden naar zelfstandig wonen, leren en werken. Tijdens dat jaar worden de jongeren individueel en in groep begeleid naar een structurele oplossing voor hun woonbehoeften. Samen met een mentor/coach werken ze aan een persoonlijk ontwikkelingsplan.

De geïntegreerde aanpak van Wonen met Kansen werkt met ervaren welzijnspartners voor toeleiding en begeleiding. De formule maakt gebruik van het klavertje 4: wonen, arbeid,

onderwijs en welzijn. Het project ontwikkelt een model dat nadien toepasbaar zal zijn voor diverse mensen in maatschappelijk kwetsbare posities.

Een project van [Samenlevingsopbouw Antwerpen stad](#) en Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie.

2.5. Tijdelijke bezetting sociale leegstand

Een tijdelijke thuis doet *wonderen*

Dit project maakt de match tussen de acute woonnood van heel wat mensen en het grote aantal leegstaande sociale woningen. Samenlevingsopbouw is trekker van het project. Welzijnsdiensten brengen kandidaten aan en staan in voor gepaste begeleiding. Zes sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren leegstaande woningen aan Samenlevingsopbouw, die ze ter beschikking stelt van gezinnen met een zeer hoge woonnood. De bewoners verblijven er 6 tot 9 maanden onder een tijdelijke bezettingsovereenkomst. Ze kunnen er hun domicilie plaatsen. Zo belanden mensen niet op straat, kunnen ze hun administratie in orde brengen en een structurele woonoplossing zoeken.

Het project wil 'good practice' ontwikkelen en wijzen op de grote nood aan zowel tijdelijke als structurele betaalbare kwaliteitsvolle woningen.

Een project van [Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen](#).

2.6. Solidair Mobiel Wonen

Solidair en mobiel woonmodel op braakliggende terreinen

Solidair Mobiel Wonen (SMW) ontwikkelt samen met acht alleenstaande thuislozen een woonmodel op een braakliggend terrein. Op het terrein worden acht mobiele woningen opgetrokken; twee clusters van elk vier wooneenheden. Elke wooneenheid is 22 m² en beschikt over een badkamer, een kitchenette, een slaapkamer en een living. Naast de woonunits wordt ook een semi-publieke collectieve ruimte voorzien. Die doet dienst als leefruimte en werkplaats voor de bewoners, en als ontmoetingsruimte met de buurt.

De toekomstige bewoners ontwerpen en bouwen mee aan de units. Ze krijgen hiervoor een opleiding op maat, samen met technische en sociale begeleiding. Wanneer het terrein een definitieve bestemming krijgt, kunnen de bewoners hun mobiele woningen verplaatsen naar een ander tijdelijk leegstaand terrein, of naar een andere vorm van huisvesting overschakelen.

SMW is een slimme oplossing voor de huisvestingscrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en geeft een positieve invulling aan leegstaande terreinen.

Een project van [Samenlevingsopbouw Brussel](#)

2.7. WoonBox

Modulaire woonunit in leegstaande gebouwen

WoonBox is een modulaire woonunit volgens het ‘Box in the Box’ principe. Met een set van vooraf bekabelde standaardpanelen voorzien van ramen en deuren, worden één-, twee- en driekamer appartementen gebouwd binnenin leegstaande gebouwen. Het systeem is energiezuinig, brandveilig en voldoet aan alle normen. De huurprijs ligt tussen 250 en 350 euro per maand. Bewoners kunnen drie jaar verblijven in de WoonBox. Tijdens deze periode worden zij sociaal begeleid richting opleiding, werk en stabiele huisvesting.

In Brussel worden betaalbare woningen steeds schaarser en tegelijkertijd staan er heel wat kantoorgebouwen leeg.

Het project WoonBox is een slimme oplossing voor de toenemende woonneed, geeft een positieve invulling aan de leegstand van iet residentiële gebouwen en biedt sociale begeleiding.

Een project van [Samenlevingsopbouw Brussel](#)

3. Gezamenlijke uitgangspunten

Onze woonmodellen trachten steeds **de winst van goed wonen** te verzilveren, via een collectieve en individuele begeleiding.

We houden de **impact** van onze woonprojecten scherp in de gaten en meten succes af aan de verbetering van de woonsituatie, maar evenzeer aan verbeteringen op andere levensdomeinen, zoals gezondheid, werk, opleiding en financiële stabiliteit.

We zitten in op **verschillende doelgroepen**: grote gezinnen met een bescheiden inkomen, alleenstaanden met een beperkt inkomen, dak- en thuislozen, jongeren, woonwagenbewoners...

Gemeenschapsvorming, duurzaam ruimtegebruik en het tegengaan van gentrificatie dragen we hoog in het vaandel. Onze projecten hebben steeds linken met de buurt en dragen bij aan de **herwaardering van wijken en stadsdelen**.

De “Wonen op Maat” projecten zijn stuk voor stuk '**slimme oplossingen**' die beleidsmakers en spelers op de woonmarkt kunnen inspireren, en die laten zien dat het ook anders kan.

Meer info over de projecten “Wonen op Maat”?:

<https://www.samenlevingsopbouw.be/wonen/innovatieve-woonprojecten>

Wat is Samenlevingsopbouw?

De sector Samenlevingsopbouw dat zijn acht regionale instituten; één in elke Vlaamse provincie en in de steden Antwerpen, Brussel, Gent. De instituten worden erkend en gesubsidieerd door de Vlaamse overheid (Welzijn - decreet Maatschappelijk opbouwwerk, 26 juni 1991).

De regionale instituten voeren een meerjarenplan (van 5 jaar) uit in hun werkgebied. Zij ondersteunen de opbouwwerkers, en soms ook buurtwerkers, die lokaal projecten uitvoeren. De instituten stellen hun expertise ook ter beschikking van andere middenveldorganisaties of van besturen.

De instituten werken samen om hun werk meer zichtbaar te maken en meer impact te realiseren. Voor de periode 2016-2020 zetten ze gezamenlijk intensief in op: wonen op maat, de kloof arbeidsmarkt-laaggeschoolden, de strijd tegen onderbescherming vanuit basisvoorzieningen, betere toegang tot gezondheidszorg en goed onderwijs voor alle kinderen. De instituten ontwikkelen samen nieuwe praktijken en visies, bevorderen de deskundigheid van hun werkers en doen beleidswerk. Ze overleggen en maken afspraken over vorming en communicatie.

Wat doet Samenlevingsopbouw ? : De opbouwwerkers van Samenlevingsopbouw staan steeds aan de kant van mensen die het moeilijk hebben. Ze begrijpen de problemen die hen in een kwetsbare positie brengen: geen gezonde en betaalbare woning vinden, de energierekening amper kunnen betalen, een onzekere werksituatie, doktersbezoeken moeten uitstellen... Samen met die mensen werken ze aan tastbare en innovatieve oplossingen. Om die structureel te verankeren, brengt Samenlevingsopbouw hun stem dichterbij het beleid.

Voor een maximale impact organiseert Samenlevingsopbouw zich in acht regionale vzw's, in de Vlaamse provincies en in de steden Antwerpen, Brussel en Gent.

<https://www.samenlevingsopbouw.be/>

CONCLUSIE



Jacques FIERENS
Advocaat en hoogleraar (UNamur,
UCLouvain en ULg)

Gelet op de titel van ons colloquium, had het vooral over financiële aspecten moeten gaan. We hebben het inderdaad over kosten, kredietverstrekking, statistieken en inkomens gehad. Gelukkig maar, want geld is belangrijk, vooral voor degenen die er niet genoeg hebben. En het is een concreet onderwerp, net zoals de huisvesting waarover we het hebben. Een volle portemonnee is nu eenmaal leuker dan een lege.

Daarom hebben we meerdere cijferoverzichten bestudeerd. Maar waar dienen die cijfers, statistieken en grafieken eigenlijk voor? Betekenen ze dat bepaalde problemen ons meer bezighouden omdat meer mensen ermee worden geconfronteerd? Misschien moeten we net het omgekeerde doen en ons obsessief inspannen om de mensen te helpen die er het slechtst aan toe zijn, die het slechtst zijn gehuisvest of die geen woning hebben, maar die met alle problemen van de wereld worden opgezadeld. Dit alles in de hoop dat als we de grote problemen van een kleine minderheid oplossen, de situatie van iedereen die iets of veel meer dan hen hebben, er ook op vooruit zal gaan.

Neen, de cijfermatige aanpak is niet bedoeld om de grote massa te bevoordelen, ten koste van hen die zo uitgesloten zijn, dat ze zelfs niet in de statistieken voorkomen. Het is geen must om een doorsneebeleid voor doorsneemensen te voeren. De cijfermatige aanpak heeft iets anders voor ogen: hij is in eerste instantie bestemd voor politici en beleidsmakers op alle niveaus. Hij toont waar het misloopt, hij maakt duidelijk dat goed bedoelde ideeën en beleidsmaatregelen misschien toch niet zo goed zijn en dat er fouten in het grote sociale stelsel zitten (een ervan is bijvoorbeeld het tarief voor samenwonenden bij sociale uitkeringen). Hij toont aan dat de politieke motor sputtert, wanneer publieke middelen niet tot vooruitgang leiden, en dat er onbillijke eisen worden gesteld voor wie hogerop wil op de sociale ladder, wat tot ernstige problemen kan leiden (zoals onder andere het probleem om de huurwaarborg samen te stellen). Een cijfermatige aanpak kan ook vergelijken welke systemen het beste werken: een woning huren of een woning kopen, een particuliere woning of een sociale woning. Hij maakt ook duidelijk dat het huisvestingsprobleem niet hetzelfde is in het noorden, zuiden, oosten of westen. Uit de cijfers blijkt ook dat eventueel naar nieuwe oplossingen moet worden gezocht, zoals coöperatieve woonprojecten of solidair mobiel wonen.

We kwamen echter haast vanzelfsprekend uit bij andere - niet kwantitatieve of financiële - aspecten van het recht op huisvesting, vooral wanneer we luisterden naar mensen uit het praktijkveld of mensen die zelf in hun leven werden of worden geconfronteerd met verschillende problemen om huisvesting te vinden. We hebben begrepen dat huisvesting iets anders is dan een

goed dat onderworpen is aan de kille wetten van de analytische economie of statistiek. We sluiten zo aan bij een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens dat in zijn arrest *James e.a. vs. het Verenigd Koninkrijk* van 21 februari 1986 het volgende schrijft: "*Het behoort tot de taken van een democratische wetgever om sociale misstanden weg te werken. De moderne samenlevingen beschouwen huisvesting als een essentiële behoefte en de leniging ervan mag niet helemaal aan de marktmechanismen worden overgelaten.*"³⁴

We hebben het ook over de kwalitatieve aspecten van huisvesting gehad, met name toen we kwesties hebben aangekaart zoals verwarming en isolatie, energiearmoede of waterarmoede.

We hebben het uiteraard ook over andere rechten gehad dan het recht op huisvesting. Via de uiteenlopende ervaringen met toegang tot huisvesting kwamen we haast vanzelfsprekend bij de grondrechten terecht. Zo werd bijvoorbeeld het recht op non-discriminatie vermeld voor mensen die aangewezen zijn op het OCMW of voor mensen van wie de huidskleur bepaalde mensen stoort. Verder werd er ook verwezen naar het recht op bescherming van de gezondheid, het recht op werk en het recht op toegang tot juridische informatie.

Het is dus niet alleen onmogelijk om de financiële aspecten van huisvesting los te zien van alle andere benaderingen, maar ook om huisvesting los te zien van alle mensenrechten die één samenhangend geheel vormen in goede en slechte tijden. Als één ervan wordt afgezwakt, komen ze daar allemaal zwakker uit. Wordt er één versterkt? Dan komen alle andere daar ook sterker uit.

Ik ben echter minder fan van het idee dat het recht op huisvesting de deur opent naar alle andere rechten. Ik ben dus geen voorstander van de *'housing first'*-theorie. Voor mij openen alle grondrechten de deur naar alle andere rechten. Als één van die rechten wordt geschonden, is de toegang naar alle andere ook afgesloten. Huisvesting maakt misschien een leven als gezin of een betere gezondheid mogelijk, maar misschien opent het vormen van een gezin ook de deur naar huisvesting of maakt een betere gezondheid de toegang tot werk mogelijk enz. Dat is hoe ik tegen de ondeelbaarheid van mensenrechten aankijk. Als er een 'grondrecht' of 'grondconcept' moet zijn, is dat niet het recht op huisvesting, maar het recht op menselijke waardigheid of het gelijkheidsbeginsel. Die vormen immers het uitgangspunt voor andere rechten, zonder dat één ervan de bovenhand heeft of zonder dat er sprake is van een hiërarchie.

We werden dus gewezen op de veelheid aan grondrechten, die duidelijk maken dat huisvesting niet louter een kwestie van bakstenen en centen is. Dit is ook de idee achter de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens van 10 december 1948. Die legt in artikel 25, § 1 meteen het verband tussen huisvesting en gezondheid, welzijn, gezinsleven en het recht op sociale diensten: "*Een ieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten [...].*" Artikel 11, § 1 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten van 16 december 1966 is gebaseerd op deze bepaling van de Universele Verklaring. Het Verdrag voegt er een extra element aan toe: de dynamiek, het belang van de tijd die verstrijkt, de veranderingen die mensen in hun levensomstandigheden ervaren: "*De Staten die partij zijn bij dit Verdrag erkennen het recht van een ieder op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen toereikende voeding, kleding en huisvesting, en op steeds betere levensomstandigheden [...].*" Het Verdrag herinnert ons impliciet eraan dat het leven van

³⁴ Reeks A nr. 98, § 45

mensen niet statisch en lineair is, dat rechten effectiever of minder effectief kunnen worden, dat het leven van iedereen een verhaal is - we spreken terecht van een levens-'traject' - en dat het respect voor rechten ook bepaald wordt door de tijdsgeest en zijn grillen. Het ene moment wordt er vooruitgang geboekt met de naleving van rechten en wat later worden diezelfde rechten weer beknot. Ook dit traject is lastig, vermoeiend en soms zelfs gevaarlijk.

Er werd meermaals over recht gesproken en niet alleen door rechtsprofessoren. In heel wat bijdragen ging het over juridische bevindingen of eisen, hoewel het centrale thema - op het eerste gezicht tenminste - om een financiële eis ging: de eis om over voldoende middelen en niet al te dure woningen te kunnen beschikken. Dit deed me denken aan de woorden van de Franse socioloog Jean Labbens in de jaren 1970: "*Geld alleen is niets; geld is het teken dat je rechten hebt verworven die een inkomen opleveren. Dat inkomen hoeft niet altijd de vorm van geld aan te nemen, maar je komt nooit aan geld als je deze rechten niet hebt. Je bent dus arm als je er niet of maar moeilijk in slaagt om je die soms in moeilijk te doorgronden regels vastgelegde realiteit van juridische essentie eigen te maken, die je echt macht geeft over anderen en over het werk van anderen.*"³⁵ Dit zijn niet de woorden van een jurist zoals ik, maar van een socioloog, die je er niet kan van verdenken dat hij alles door een rechtsbril bekijkt.

Als we deze logica volgen, betekent het niet kunnen betalen van de juiste 'prijs' voor huisvesting, dat we de rechten die we hebben en die ons in staat hadden moeten stellen om er geld aan te verdienen, niet effectief hebben uitgeoefend: het recht op een loon, het recht op alimentatie, het recht op sociale zekerheid of sociale bijstand. Al deze rechten zijn vastgelegd in prestigieuze teksten, internationale verdragen, de grondwet, wetten en decreten, die duidelijk kenbaar maken dat dit rechten zijn voor iedereen. Ze zijn met andere woorden in theorie ook de rechten van iedereen die geen woning heeft of die slecht gehuisvest is. Waarom bevinden die mensen zich dan in die situatie? Jean Labbens gaf het al aan: je moet je het recht 'eigen kunnen maken' en dat begint met de overtuiging dat je een echt rechtssubject bent. Er zijn echter tal van redenen waarom sommigen net daarvan niet kunnen worden overtuigd, zoals mensen die hun hele leven lang hebben ervaren dat rechten nutteloos zijn: ze kregen niet waar ze recht op hadden, ze hadden geen gezinsleven omdat ze geplaagd werden, ze kregen niet de kans om naar school te gaan, om een vak te leren. En op een dag werden ze brutaalweg, zonder proces, uit hun huis gezet. Dan zijn er nog de mensen die omwille van politieke overtuigingen enkel rechten op papier hebben. We denken aan bepaalde vreemdelingen die gedwongen worden in geïmproviseerde kampplaatsen of waar dan ook te verblijven, als ze al niet verdrinken terwijl ze vluchten voor oorlog of ellende. En dan zijn er diegenen die hun rechten tot later of nooit uitgesteld zien omdat er 'geen budget' is, terwijl in realiteit de budgetten niet op de juiste manier worden toegewezen.

Dit is misschien wel de meest radicale vorm van sociale uitsluiting: je in een situatie bevinden waarin mensenrechten, die je net als alle andere mensen geacht wordt te hebben, je tot absoluut niks dienen.³⁶ Dan wordt het je pas echt duidelijk dat je, ongeacht wat anderen beweren, *geen* mens bent zoals alle anderen. Dat is veel erger dan niet op de hoogte gebracht te worden van je rechten.

³⁵ J. LABBENS, *Sociologie de la pauvreté*, Parijs, Gallimard [Coll. Idées nr. 393], 1978, p. 93-94 (door ons onderlijnd)

³⁶ Zie over dit onderwerp de bedenkingen van Hannah Arendt in *Les origines du totalitarisme. L'impérialisme*, in het Frans vertaald door M. LEIRIS, Parijs, Fayard [Points Politique], 1982, in het bijzonder p. 272 e.v.

De 'prijs' die moet worden betaald om toegang te krijgen tot huisvesting, is in eerste instantie de erkenning dat je een volwaardig burger bent. Die prijs kan niet in geld worden uitgedrukt en komt absoluut voor alle financiële middelen.

Dit bracht ons uiteindelijk van het voorstellen van cijfers en statistieken naar het nadenken over wat 'huisvesten' precies inhoudt. We dachten na over het verschil tussen 'huisvesten' en 'wonen' in de ware betekenis van dat laatste woord.

Heb je gemerkt dat we tijdens onze laatste sessie andere woorden hebben gebruikt? We spraken niet langer over huisvesten, maar over 'wonen' en *samenlevingsopbouw*. 'Huisvesten' wijst op een concrete en praktische verhouding tot iets, tot een al dan niet stevige, fatsoenlijke, goed geïsoleerde constructie, waaraan een hoeveelheid geld vasthangt. 'Wonen' wijst op een relatie, een band: met je gezinsleden, burens, mensen uit de wijk en uit de streek en met het huis zelf ("Dit is het huis waar ik als kind opgroeide ..."). Je kan ergens alleen gehuisvest zijn, maar je woont nooit alleen. Je kan een prima woning hebben, waarin je een slecht bestaan leidt, of slecht gehuisvest zijn en toch een uitstekend leven leiden.

Hoe zijn we daarachter gekomen? Door de 'bewoners' zelf aan het woord te laten.

Luister even naar wat Aristoteles hierover te zeggen heeft, de filosoof die het meest invloed op de Europese cultuur heeft gehad. In zijn bespiegelingen over wat in wezen een mens is, zegt hij eerst dat het onderscheidende criterium is dat alleen de mens met anderen in gemeenschappen (polissen) leeft. Die 'polissen' zijn hetgeen wat 'burgers' verbindt en in die polissen zijn er wetten. Aristoteles merkt op dat ook andere dieren in gemeenschappen leven, zoals bijen of wolven. Die dieren bouwen echter geen polissen en vaardigen geen wetten uit. Om dit verschil te verklaren, wijst hij erop dat alleen de mens *logos* bezitten, wat zowel taal als rede betekent. Dit citaat is vrij bekend: "*De mens is een levend wezen begiftigd met rede, met logos.*" Wat echter minder bekend is, is dat de rede waarover Aristoteles het heeft, niet zomaar om het even welke rede is. Hij geeft onmiddellijk de volgende toelichting: "*De rede wordt gebruikt om te verwoorden wat zinvol is en wat niet (wat we overdag hebben gedaan), maar ook wat rechtvaardig is of niet.*" Hij besluit als volgt: "*Het eens raken over dergelijke zaken, over wat rechtvaardig is en wat niet, is wat een gezin tot een gezin of een polis tot een polis maakt.*" De *logos* is een uitspraak over wat rechtvaardig is en wat niet. Zo kan iedereen in de polis deelnemen aan de dialoog die zo tot stand komt en die we nu 'overleg' noemen. Want dat is wat hen bindt en zo komen ze tot gerechtigheid. Wat rechtvaardig is en wat niet, is niet alleen de zaak van de leiders van de polis of van de zogenaamde 'rechtsdeskundigen'.

Thuislozen, mensen die slecht zijn gehuisvest, mensen met een normale woning, mensen die rijkelijk zijn gehuisvest en zelfs mensen die op een spijzieke manier met huisvesting omspringen, zijn voorbestemd om in dialoog te gaan om samen te achterhalen wat rechtvaardig is op het vlak van huisvesting, wonen en alle andere aspecten. Dit uitwisselen van gedachten is het enige mogelijke cement voor onze steden die altijd bedreigd en kwetsbaar zijn.

Het is de enige manier om een antwoord te vinden op de vraag: 'Wonen, tegen welke prijs?'