



Figure 1 logo vrouwenraad

WONEN EN EENOUDERGEZINNEN

*Vrouwenraadaanbevelingen 2017 op basis van de rondetafel huisvesting
en eenoudergezinnen 21 september 2017*

Inhoud

Wonen en eenoudergezinnen	1
Inleiding	4
Stavaza en aanbevelingen.....	5
<i>Inroepbaar recht op wonen</i>	<i>5</i>
<i>Optreden tegen discriminaties op de woonmarkt</i>	<i>5</i>
<i>Meer én betaalbare én kwaliteitsvolle privéhuurwoningen</i>	<i>6</i>
Opeisen leegstaande woningen	6
Investeren in middenklassewoningen	7
Betaalbaar	7
Kwaliteitsvol.....	7
<i>Meer én betaalbare én kwaliteitsvolle sociale huurwoningen.....</i>	<i>8</i>
Meer.....	8
Betaalbaar	8
Kwaliteitsvol.....	9
Sociale verhuurkantoren.....	10
Doelgroepenbeleid bij sociale huurwoningen	10
<i>Woningdelen - samenhuizen en statuut samenwonende</i>	<i>11</i>
<i>Huurwaarborg</i>	<i>13</i>
<i>Uithuiszettingen en herhuisvestingsbeleid.....</i>	<i>14</i>
<i>Selectieve instrumenten Vlaams woonbeleid.....</i>	<i>15</i>
Huurders.....	15

Eigenaars	16
<i>Vlaamse woonfiscaliteit</i>	17
Woonbonus	17
Vermindering onroerende voorheffing voor kinderbijslaggerechtigde kinderen	17
<i>Energiearmoede</i>	18
Duurzame energievoorziening	20
Energie-efficiënt wonen/energetische renovatie	22
<i>Gezond wonen</i>	23
<i>Woonbegeleiding</i>	24
<i>Gemeentelijke woonpolitiek</i>	25
Wat kunnen OCMW's of sociale huizen doen?	25
Plan Preventie uithuiszetting en herhuisvesting.....	25
Structurele aanpak voor vluchtelingen en wonen	25
Bronnen.....	27

Inleiding

Artikel 23, 3° van de Belgische Grondwet garandeert voor iedereen het recht op een behoorlijke huisvesting, als onderdeel van het recht om een menswaardig leven te leiden. Maar dit recht is niet rechtstreeks afdwingbaar. De bevoegde overheden, voornamelijk de gewesten, moeten dit recht wel verder uitwerken zodat iedereen uiteindelijk behoorlijk kan wonen. De gewesten hebben daarom elk een wooncode ontwikkeld met aandacht voor de toegang en beschikbaarheid van huisvesting, de woningkwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid. Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode stelt dat iedereen het recht heeft op menswaardig wonen en daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

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

Op de private huurmarkt zijn de huurprijzen niet altijd in verhouding met het inkomen van de huurders en een kleine helft van de woningen voldoet niet aan de kwaliteitsvereisten.

Er zijn kwetsbare groepen die moeilijker toegang hebben tot de private huurmarkt. *Eenoudergezinnen* behoren volgens diverse onderzoeken tot die kwetsbare groepen. Dit blijkt ook uit de resultaten van het [MIRIAM-project 2016-2017](#) voor de empowerment van alleenstaande moeders die een (equivalent) leefloon ontvangen.¹ Huisvesting blijkt een groot probleem voor alleenstaande moeders met een laag inkomen. Een aanzienlijk deel van hun inkomen gaat op aan huur. Vaak wonen ze met hun kinderen in te kleine woningen, die bovendien in slechte staat zijn (schimmel, vocht, gebrekkige verwarming) en dat kan leiden tot gezondheidsproblemen.

Op de sociale huurmarkt is er een te laag percentage sociale woningen (7% in België tegenover bijvoorbeeld 32% in Nederland).

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

Een aanzienlijke groep mensen heeft nog altijd geen daadwerkelijke toegang tot behoorlijke huisvesting. De schattingen van het aantal daklozen in België liggen tussen 17.000 en 50.000. De auteurs van het Jaarboek Armoede in België 2017 pleiten daarom voor een afdwingbaar recht op huisvesting in het Belgisch recht. De overheid zou dan hoofdelijk aansprakelijk worden voor de concrete uitvoering van het recht op huisvesting. Eén van de te bereiken doelen is dat niemand nog meer dan een derde van zijn middelen aan huisvesting zou moeten besteden.

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

Stavaza en aanbevelingen

Inroepbaar recht op wonen

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

De Vrouwenraad roept de overheden op om het inroepbaar recht op wonen op de beleidsagenda zetten.

Optreden tegen discriminaties op de woonmarkt

Volgens de Diversiteitsbarometer Huisvesting van UNIA 2014² krijgen voornamelijk kandidaat-huurders met een leefloon of een arbeidsongeschiktheidsuitkering het moeilijkst een afspraak om een woning te kunnen huren. Ook alleenstaande moeders en personen met een handicap hebben het op dit vlak lastig.

De studie 'Wonen in Vlaanderen anno 2013'³ stelt vast dat ongeveer 12% van de Vlaamse kandidaat-huurders discriminatie ervaart op basis van de aard van het inkomen. 5% wordt

² <https://www.unia.be/nl/publicaties-statistieken/publicaties/diversiteitsbarometer-huisvesting>

³ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/gwo-volume-1-eind.pdf

gediscrimineerd op basis van handicap en 5,4% op basis van migratie achtergrond. 5,5% van de alleenstaande moeders krijgt geen eerste afspraak bij de zoektocht naar een huurwoning.

Verhuurders en huurders moeten informatie krijgen over de grens tussen discriminatie en selectie van kandidaat-huurders.⁴

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

Meer én betaalbare én kwaliteitsvolle privéhuurwoningen

In Vlaanderen zijn er een 700.000-tal huurwoningen, waarvan 25% sociale huurwoningen zijn.⁵

Opeisen leegstaande woningen

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

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

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

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

De Wet Onkelinx in verband met het opeisen van leegstaande woningen moet meer worden toegepast. De gemeenten moeten ook hierin een rol opnemen (bijvoorbeeld leegstand

⁴ Verhuurders mogen geen huurders selecteren op basis van leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, een fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, taal, geslacht. Volgens de wet is er sprake van discriminatie wanneer kandidaat-huurders verschillend behandeld worden op basis van zo'n beschermd criterium, zonder objectieve en redelijke rechtvaardiging voor de verschillende behandeling. Zowel directe als indirecte discriminatie is verboden. Indirecte discriminatie is moeilijker aan te tonen (voorbeeld: het weigeren van honden waardoor een blinde met geleidehond niet kan huren: dit kan niet tenzij in de basisakte van een flat staat dat huisdieren niet toegelaten zijn). Verhuurders mogen wel economische/inkomenscriteria hanteren om huurders te selecteren of kiezen op basis van het soort vastgoed dat verhuurd wordt (bijvoorbeeld geen studenten in een flatgebouw waar voornamelijk 65-plussers wonen).

⁵ [Wonen in Vlaanderen anno 2013](#)

boven winkels aanpakken via aangepaste reglementeringen) en er moet nagegaan worden of het provinciaal of Vlaams niveau een rol kan spelen om de verschillende aanpak tussen gemeenten te vermijden.

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

Investeren in middenklassewoningen

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

Betaalbaar

De huurprijzen van de privé-woningen zijn onderhevig aan de marktwerking. Tussen 2005 en 2013 blijkt volgens het Grote Woononderzoek van 2013⁶ dat de stijging van huurprijzen het hoogst is voor de laagste inkomensgroepen; en voor studio's en kamers. In 2013 blijkt 52% van de private huurders een woonquote te hebben boven de 30%. Na het betalen van de huur, houdt 30% van de private huurders onvoldoende financiële middelen over om menswaardig te kunnen leven.

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

- De invoering van de fiscale aftrek van de huur;
- Een aanpassing van de huurwet door de invoering van een systeem van gereguleerde huurprijzen in functie van de kwaliteit van de woning en dit eventueel koppelen aan een huurtoelage op gewestelijk niveau.

Kwaliteitsvol

47% van de privé-huurwoningen in Vlaanderen voldoet niet aan de kwaliteitseisen.⁷ Bij 21% van de private huurwoningen zijn ingrijpende werken nodig en dat zijn net de woningen die door lage inkomensgroepen worden gehuurd, zoals eenoudergezinnen en alleenstaanden.

⁶ <https://hiva.kuleuven.be/nl/nieuws/nieuws-items/het-grote-woononderzoek-2013>

⁷ Bron: Vlaams Huurdersplatform

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

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

Meer én betaalbare én kwaliteitsvolle sociale huurwoningen

Meer

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

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

De Vlaamse regering had zich tot doel gesteld om tussen 2009 en 2025 50.000 nieuwe sociale woningen bij te bouwen.⁹

Het sociaal objectief is de som van woningen die onder het kaderbesluit sociale huur vallen. Dit cijfer is per gemeente vastgelegd en is een streefcijfer waar de gemeente aan zou moeten voldoen, maar dat wordt niet overal gehaald.¹⁰

De Vlaamse regering zou het streefcijfer van 50.000 nieuwe sociale woningen best nog verhogen. Ook moet er geïnvesteerd worden in renovatie van sociale woningen. Bovendien moet het aanbod van sociale woningen aangepast zijn aan diverse woonvormen.

Gemeenten die het sociaal objectief nog niet halen, moeten hiervan een echte doelstelling maken.

Betaalbaar

Op basis van data van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) blijkt dat in 2005 de gemiddelde reële sociale huurprijs 215,19 euro bedroeg. In 2015 liep die al op tot 291,06. Euro. Dit is een stijging van 35,26% in 10 jaar tijd.¹¹

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

⁸ <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/binnenland/1.3012477>

⁹ Bron: <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/binnenland/1.2962211>

¹⁰ [Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2017.](#), p. 191-192.

¹¹ Bron: <http://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/sociale-huurprijzen-stijgen-10-jaar-tijd-35/>

Verder klaart het Steunpunt Wonen begrippen als inkomensgrenzen (o.a. differentiatie naar gezinstypes op basis van wetenschappelijke equivalentieschalen), besteedbaar inkomen, ... verder uit. Het Steunpunt heeft bijvoorbeeld vastgesteld dat bepaalde maatschappelijke groepen minder sterk vertegenwoordigd zijn in de doelgroep inzake inkomensgrenzen bij selectieve woonsubsidies (bv. *eenoudergezinnen* bij sociale huur en renovatiepremie), terwijl andere groepen (bv. middeninkomens en koppels bij VAP en huursubsidie) een hoger aandeel kennen.¹²

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

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

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

Wij vragen dat het Vlaams woonbeleid rekening houdt met de analyses en de aanbevelingen van het Steunpunt Wonen wat betreft het eenvormig maken van de inkomensgrenzen bij de verschillende selectieve woonsubsidies.

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

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

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

Om betaalbaarheidsproblemen en uithuiszettingen in de toekomst te vermijden kan een maximumfactuur voor sociaal wonen ingevoerd worden. De totale woonkost zou niet meer dan 30% van het inkomen mogen bedragen om betaalbaar wonen te garanderen.¹³

Kwaliteitsvol

44% van de sociale huurwoningen voldoet niet aan de kwaliteitseisen.¹⁴

¹² https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_7_Beleidsevaluerend_onderzoek/WP7_TOELICHTING

¹³ VIVAS (netwerk voor sociale huurders) pleit voor de invoering van de maximumfactuur bij sociale huur.

De sociale huisvestingmaatschappijen moeten investeren in energetische renovatie¹⁵ en het Vlaams woonbeleid moet op zoek gaan naar innovatieve ondersteuning van dergelijke (collectieve) renovatieprojecten om de kosten beheersbaar te houden zodat ze niet doorgerekend worden naar de sociale huurders, ook al blijven ze onder de 30%-drempel.

Sociale verhuurkantoren

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

Voor woningen die een SKV beheert en verhuurt worden subsidies toegekend. De voorwaarde is dat het SKV die woningen op 1 november van het jaar voordien in beheer heeft. Woningen die na deze datum toegevoegd worden geven pas een jaar later recht op subsidies.

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

Doelgroepenbeleid bij sociale huurwoningen

Het Steunpunt Wonen stelt vast dat ouderen, alleenstaanden, *eenoudergezinnen*, buitenlanders van buiten de EU, en gezinnen met een werkloos of ziek/arbeidsongeschikt 'gezinshoofd' oververtegenwoordigd zijn in de theoretische doelgroep¹⁶ en dat ouderen, (brug)gepensioneerden, werklozen, zieken/arbeids- ongeschikten, vreemdelingen van buiten de EU en *eenoudergezinnen* oververtegenwoordigd in de wettelijke doelgroep¹⁷. Men kan theoretisch gezien tot de doelgroep behoren, maar niet volgens de wettelijke toekenningsvoorwaarden of vice-versa. Ook kan men tot de theoretische of wettelijke doelgroep behoren, maar zich toch geen kandidaat stellen.¹⁸ De theoretische en wettelijke doelgroepen kennen een relatief grote overlapping.

¹⁴ Bron: Vlaams Huurdersplatform

¹⁵ Zie verder op p. 18.

¹⁶ De theoretische doelgroep = de grootte van de doelgroep van de sociale huisvesting vertrekkend van de nood aan ondersteuning volgens normen op vlak van betaalbaarheid en kwaliteit.

¹⁷ Dit is de groep die volgens de wettelijke voorwaarden in aanmerking komt voor een sociale woning.

¹⁸ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/WP1_gwo_Doelgroepen_en_wachlijst_sociale.pdf

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

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

Het doelgroepenbeleid moet gemonitord worden.

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

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

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

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

Woningdelen - samenhuizen en statuut samenwonende

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

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

Het vervangingsinkomen daalt wanneer meerdere personen verklaren dat ze op hetzelfde adres wonen omdat ze het statuut van samenwonende toegewezen krijgen. Alleenstaande ouders kunnen wegens dit statuut niet overwegen om een woning te delen met een andere volwassenen om op die manier hun kosten te verminderen.

De individualisering van de rechten zou een oplossing betekenen voor alleenstaande ouders die een woning willen delen met andere volwassenen die niet noodzakelijk familiebanden hebben. Ze moeten als alleenstaande beschouwd worden wanneer hen een vervangingsinkomen of een leefloon wordt toegekend.

Er is nood aan een beleid/een kader voor gemeenschappelijk wonen of samenhuizen met oog voor de ruimtelijke opbouw.¹⁹

Het statuut van de samenwonende in het kader van een vervangingsinkomen of een leefloon moet afgeschaft worden.

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

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

De stad Oostende heeft twee projecten op stapel staan voor gemeenschappelijk wonen voor eenoudergezinnen. De stad heeft hiervoor een publiek-private samenwerking aangegaan met THV Creadomus. Vanaf de zomer 2018 zullen respectievelijk 16 en 24 woningen voor eenoudergezinnen beschikbaar zijn via een huurformule in het kader van een sociaal verhuurkantoor. Het gaat om tijdelijk wonen. De stad beoogt daarna doorstroming van eenoudergezinnen naar andere woonmogelijkheden.

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

¹⁹ Samenhuizen vzw spreekt over gemeenschappelijk wonen of samenhuizen wanneer bewoners uit verschillende gezinnen vrijwillig in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid met elkaar samenleven. Het gaat concreet om het delen van ruimte. Daarbij primeert het sociaal aspect op het economisch aspect. Alles verloopt in eigen beheer.

Er zijn diverse types gemeenschappelijk wonen:

- GW waarbij iedere bewoner een volledig autonome privéwoning heeft en er daarnaast ruimtes worden gedeeld, bijvoorbeeld: cohousing; cowonen
- GW waarbij de privéruimte van de bewoners niet volledig autonoom is, bijvoorbeeld: huisdelen, woongroepen.

Huurwaarborg

De huurwaarborg²⁰ is een heuse drempel in de toegang tot privé-huurwoningen. Samen met de eerste maand huur moeten de huurders ook twee maanden waarborg betalen. De mogelijkheid om de huurwaarborg gespreid te betalen via de bank, die dat bedrag voorschiet, blijkt een maat voor niets. Het wordt nauwelijks toegepast en banken rekenen zelfs extra dossierkosten aan.

In Vlaanderen zal de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening van twee naar drie maanden opgetrokken worden, ten vroegste vanaf 1 september 2018.²¹

Een kandidaat-huurder die een beroep doet op een waarborg van het OCMW wordt in de praktijk vaak met afwijzingen geconfronteerd vanwege huurders. Bovendien is de administratieve procedure voor het aanvragen van een leefloon en het bekomen van een OCMW-waarborg langdurig zodat kandidaat-huurders huurwoningen mislopen.

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

²⁰ Er zijn drie wettelijk geregelde vormen van huurwaarborg:

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

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

Bron: Vlaams Huurdersplatform

²¹ De Vlaamse regering heeft in de zomer van 2017 beslist dat in de toekomst de huurwaarborg wordt opgetrokken tot maximaal drie maanden huishuur. Dit zal enkel ingaan zodra er ook een renteloze en anonieme huurwaarborglening uitgewerkt en goedgekeurd is. De Vlaamse regering plant dat deze nieuwe regels ingaan op 1 september 2018. Dit zal dan enkel zijn voor schriftelijke contracten die vanaf die datum worden gesloten.

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

Uithuiszettingen en herhuisvestingsbeleid

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

De onbewoonbaarheidsverklaring van een woning is ook een reden tot uithuiszetting. De regelgeving is vooral gericht op de bestraffing van de eigenaars en minder op de bescherming van de huurders. Voor de huurders is er een burgerlijke procedure bij de vrederechter mogelijk maar voornamelijk lage inkomensgezinnen krijgen te maken met drempels in de toegang tot justitie.

Een mogelijke oplossing is het verplicht maken van de conformiteitsattesten in Vlaanderen.

De Vlaamse wooncode bepaalt dat de burgemeester een inspanningsplicht heeft bij de herhuisvesting van bewoners van ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woningen maar dit is geen resultaatsverbintenis. De Vlaamse wooncode voorziet een aantal pistes voor burgemeesters.²² Eén van die mogelijkheden is het recupereren van de herhuisvestingskosten bij de eigenaar. De Vlaamse overheid heeft hiervoor een proefproject opgezet met een aantal geïnteresseerde gemeenten. De ervaringen van dit proefproject resulteerden in:

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

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

In 2016 werden volgens VVSG (Vereniging voor Vlaamse Steden en Gemeenten) 12.242 huishoudens in Vlaanderen bedreigd met uithuiszetting.

²² Zie: <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/opdracht-herhuisvesting-van-bewoners-van-slechte-woningen>

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

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

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

Selectieve instrumenten Vlaams woonbeleid

Huurders

Het Steunpunt Wonen bestudeerde het concept van de inkomensvoorwaarden bij de selectieve woonbeleidsinstrumenten in Vlaanderen.²³

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

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

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

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

²³ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_7_Beleidsevaluerend_onderzoek/WP7_RAPPORT

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

Eigenaars

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

De inkomensgrenzen en -voorwaarden verschillen naargelang het selectief instrument. Ook hier dus een complex verhaal.

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

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

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

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

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

Vlaamse woonfiscaliteit

Woonbonus

84% van de woonsubsidies in Vlaanderen vloeit naar eigendomsondersteuning (woonbonus), 14% naar sociale huur en 2% naar private huur. Door deze verdeling worden de huurprijzen opgedreven en krijgen we te maken met een Mattheuseffect.²⁴

De geïntegreerde woonbonus²⁵ is van toepassing op hypothecaire leningsovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2016. De geïntegreerde woonbonus is een integratie van drie bestaande Vlaamse belastingverminderingen voor de eigen woning:

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

Het Crisisplatform wonen is van mening dat de woonbonus de huurprijzen opdrijft en vindt een heroriëntering van de woonbonus noodzakelijk.²⁶

Volgens de Gezinsbond moet de woonbonus rekening houden met het inkomen, de samenstelling en zorgnoden van een gezin, de kwaliteit van de woning en de energiewaarden.²⁷

Vermindering onroerende voorheffing voor kinderbijslaggerechtigde kinderen

De vermindering onroerende voorheffing voor kinderbijslaggerechtigde kinderen of voor een gehandicapte persoon wordt toegekend in functie van de bewoner en zijn gezinssamenstelling.²⁸ Als de woning verhuurd is wordt de vermindering toegekend aan de eigenaar (verhuurder) en moet de verhuurder het bedrag doorstorten aan de huurder. Sinds de invoering van het kaderbesluit sociale huur op 1 januari 2008 moet de sociale huisvestingsmaatschappij deze korting verrekenen met de gezinskorting (voor personen ten

²⁴ Bron: Vlaams Huurdersplatform

²⁵ <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/lenen/geintegreerde-woonbonus>

²⁶ http://www.samenlevingsopbouw.be/images/sov/pdf/NIEUWSrubriek/wonen_in_wachtrij_dossier.pdf, p. 4.

²⁷ <https://www.gezinsbond.be/Gezinspolitiek/Nieuws/Paginas/Wooncrisis-in-Vlaanderen.aspx>

²⁸ Meer info: <https://belastingen.vlaanderen.be/vermindering-voor-kinderbijslaggerechtigde-kinderen> ; <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/vermindering-van-de-onroerende-voorheffing-voor-huurders>

laste) bij de huurprijsberekening. De vermindering van de onroerende voorheffing – indien de huurder daar recht op heeft – wordt afgetrokken van de vermindering die men krijgt voor kinderen ten laste.

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

De sociale huisvestingmaatschappij moet de huurders duidelijk inlichten over het bedrag van de mindering onroerende voorheffing voor kinderbijzlaggerechtigde kinderen en de manier waarop hij dit doorrekent. Dit gebeurt momenteel op verschillende manieren, al naargelang de maatschappij. Transparantie en eenvormigheid is hier aangewezen.²⁹

Energiearmoede

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

Een reeks andere maatregelen zijn genomen die de elektriciteitsfactuur duurder maken voor gezinnen: vanaf 1 september 2015 werd de BTW op elektriciteit opnieuw verhoogd van 6 % naar 21 %; gezinnen met zonnepanelen betalen sinds 1 juli 2015 een netvergoeding in functie van hun omvormervermogen; vanaf 2016 is er een heffing van 100 euro per jaar voor de afbetaling van de schulden van de distributienetbeheerders omwille van de groenestroomcertificaten; de distributienettarieven zijn in 2015 verhoogd na een bevroering van deze tarieven de voorgaande jaren; de elektriciteit wordt berekend naargelang het aantal personen in het huishouden,...

De Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding (USAB) heeft een aantal onderzoeken van verschillende faculteiten van de UA gebundeld met recente inzichten over energiearmoede en creatieve ideeën om die in de toekomst weg te werken.³⁰

Energiearmoede wordt doorgaans als volgt omschreven: een huishouden leeft in energiearmoede wanneer het bijzondere moeilijkheden ondervindt om zich in de woning te voorzien van de energie die nodig is om aan de noodzakelijke behoeften te voldoen. Maar er

²⁹ VIVAS, Bewonerscongres 2016

³⁰ Tim Goedemé, Jill Coene, Bernard Hubeau en Rit van Damme, *Armoede, energie en wonen. Creatieve ideeën voor een toekomst zonder energiearmoede*. Onderzoeksdag Universitaire Stichting Armoedebestrijding, 18 oktober 2017, p. 13-26.

zijn huishoudens met een laag inkomen die er toch in slagen om de nodige energie aan te kopen omdat ze in een goed geïsoleerde woning verblijven, terwijl er andere huishoudens zijn met een inkomen boven de armoededrempel die wel problemen hebben met de aankoop van energie. Er hangt veel af van de staat van de woning, het verwarmingssysteem, de elektrische toestellen, de gezinsgrootte,...

Verschillende soorten van energiearmoede worden samengevat in de [Barometer Energiearmoede](#) van de Koning Boudewijnstichting. In 2015 besteedde 14,5% van de Belgische huishoudens een te groot deel van hun inkomen aan energiekosten. Ongeveer 4% van de huishoudens beperkte hun energieverbruik tot onder het strikte minimum. De laagste inkomensgroepen, huurders, gezinnen van alleenstaanden en in het bijzonder alleenstaande vrouwen die ouder zijn dan 65 jaar, én *eenoudergezinnen* worden hierbij het meest getroffen.

De 3 indicatoren/soorten van energiearmoede zijn:

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

Tabel: Gezinstypes en energiearmoede 2017

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

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

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

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

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

De kostprijs van elektriciteit nam op tien jaar tijd met 70% toe. Huishoudens in armoede slagen er niet in om het laagste tarief te bekomen. Een aantal goedbedoelde maatregelen hebben een omgekeerd effect, bijvoorbeeld de budgetmeters. Mensen met een budgetmeter hebben in principe recht op OCMW-steun om hun meter op te laden tijdens de winterperiode. In de praktijk passen lang niet alle OCMW's de maatregel toe want ze zijn daartoe niet verplicht. Bovendien gaat de steun altijd deels naar schuldafbouw. Mensen krijgen zo af en toe een aalmoes om hun gasvuur even te kunnen aansteken, maar met een gegarandeerde minimumlevering heeft dit bitter weinig te maken, aldus het Netwerk tegen Armoede.³¹

Voorgestelde oplossingen door USAB:

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

Duurzame energievoorziening

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

De Gezinsbond³² pleit ervoor om de kosten van de energietransitie op een rechtvaardige manier te verdelen, zodat alle actoren (gezinnen, kleine bedrijven, grote bedrijven) een billijke bijdrage leveren. Gezinnen mogen niet opdraaien voor de kosten van de

³¹ <http://netwerktegenarmoede.be/nieuws/waarom-dakisolatiepremie-voor-verhuurders-lege-doo-is>

³² <https://www.gezinsbond.be/Gezinspolitiek/standpunten/Documents/Energie-%20en%20watertarieven.pdf>

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

De nieuwe waterfactuur sinds 2016 bestaat uit een uniforme vaste vergoeding voor drinkwater én voor sanering (telkens 50 euro); een vaste vergoeding die per gedomicilieerde afneemt (met telkens 10 euro) om grote gezinnen te compenseren voor het wegvallen van de huidige 15 mC 'gratis' drinkwater. De doelgroep die recht heeft op een sociale correctie wijzigt niet, enkel de berekening wordt aangepast: 80 % korting op de integrale waterfactuur. De groep met een risico op waterarmoede (bijvoorbeeld verhoogd risico bij *eenoudergezinnen*, gezinnen in schuldbemiddeling...) is breder dan de huidige doelgroep op sociale correcties, aldus de Gezinsbond. Het aandeel van het vast gedeelte van de integrale factuur zal voor bijna 60 % van de gezinnen verhogen. Voor de Gezinsbond moet de overheid moet een onderzoek (laten) uitvoeren naar wat een redelijke basishoeveelheid energie en water inhouden. Dit onderzoek moet een basis bieden voor objectieve en maatschappelijk gedragen parameters. Deze parameters moeten het principe van gezinsmodulering integreren. De prijs van de basishoeveelheid energie en water moet betaalbaar zijn en verschillen van de hoeveelheid energie/water die daar boven ligt.

Binnen USAB wordt nagedacht over een nieuw marktmodel waarin de gebruiker centraal staat:

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

het energiepakket. Er moet onderzocht worden hoe de tarifiering van warmte correct en rechtvaardig moet verlopen, rekening houdend met kwetsbare groepen.

- Binnen de omschakeling van warmte als dienst zou het best gebruik gemaakt worden van slimme en correcte metering (smart meters). De gebruiker moet zijn data zelf kunnen opvolgen en beheren. De jaarlijkse vaste meterkost mag de tarifiering voor distributie niet overstijgen.
- Er is verder onderzoek nodig naar de prijsbepaling van warmte en naar de vormingsbehoefte van voldoende gekwalificeerd technisch personeel dat de evoluties in de energiesector/installaties kan volgen.

Energie-efficiënt wonen/energetische renovatie

Volgens de USAB-onderzoekers³³ is renovatie van woningen om de energie-efficiëntie te verhogen een belangrijke sleutel in het doorbreken van het patroon van laag inkomen, slechte woonkwaliteit en hoge energiefacturen. Het draagt ook bij tot het halen van de klimaatdoelstellingen. Het is niet duidelijk of de huidige berekeningsmethode van energie-efficiëntie via het EPB-peil de beste manier is om dit te monitoren. De huidige beleidsmaatregelen bereiken te weinig de kwetsbare groepen omdat er een gebrek aan incentives is voor de verhuurders, een moeilijke toegang tot kapitaal voor de investering en de kost van het vergaren, analyseren en opvolgen van informatie. In woningen waar mensen in armoede wonen wordt er dus gemiddeld lager geïnvesteerd, zowel door verhuurders als door huurders.

Er is sprake van een energie-efficiëntiekloof.³⁴ Er zijn immers obstakels om investeringen daadwerkelijk toe te passen in de woning omdat de kostprijs hoger is dan de besparing die er over de tijd heen mee kan gerealiseerd worden en dit geldt veel meer voor lage inkomensgezinnen.

Het Vlaams beleid op het vlak van energie-efficiëntie focust op subsidiëring van een deel van de investeringskost, namelijk premies van de Vlaamse en lokale overheden, van de netbeheerders (REG-premies). De federale overheid zet in op belastingvermindering voor energiebesparende investeringen. De premies en de belastingverminderingen worden vooral opgenomen door gezinnen in hoge inkomensgroepen. De netbeheerders verhalen de kosten van de REG-premies via de energiefacturen: grote energieverbruikers betalen meer dan kleine maar bijvoorbeeld *bij gelijk verbruik tussen een laag en hoog inkomensgezin wordt de factuur voor het laag inkomensgezin in verhouding duurder*. Kwetsbare groepen worden niet

³³ Tim Goedemé, Jill Coene, Bernard Hubeau en Rit van Damme, *Armoede, energie en wonen. Creatieve ideeën voor een toekomst zonder energiearmoede*. Onderzoeksdag Universitaire Stichting Armoedebestrijding, 18 oktober 2017, p. 70-87.

³⁴ Deze kloof wordt omschreven als de discrepantie tussen economisch kosteneffectieve ingrepen voor energie-efficiëntie en de mate waarin de ingrepen effectief worden uitgevoerd.

bereikt, waardoor kansen voor verbetering van woonkwaliteit blijven liggen. Recent is er in het kader van het Vlaams renovatiepact wel al meer aandacht voor kwetsbare groepen via de uitbreiding van sociale isolatiepremies op de private huurmarkt. Nieuw is ook een extra ondersteuning voor collectieve renovatieprojecten met de invoering van een *burenpremie*, mits een renovatiebegeleider en de bonus voor wie grondiger renoveert/totaalrenovatie).

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

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

De Vrouwenraad pleit bovendien voor gratis energieaudits voor kwetsbare gezinnen.

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

Er moet onderzoek gebeuren naar innovatieve financieringstechnieken die verder reiken dan premies aan individuele burgers en die aangepast zijn aan de noden van verschillende doelgroepen, zoals de preciaire eigenaars, private huurders, sociale huisvestingsmaatschappijen, collectieven, coöperaties,... en financierders in verband met terugverdieneffecten. Zo kan het beleid op een beter geïnformeerde manier meer inzetten op investeringen ten behoeve van kwetsbare gezinnen op grote schaal.

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

Gezond wonen

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

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

Een problematische woonomgeving en woonomstandigheden zijn dus een bron van een reeks chronische ziekten. Structurele factoren spelen een veel grotere rol dan individueel gedrag. De onderzoekers van USAB formuleren volgende aanbevelingen op basis van hun bovenstaande bevindingen:³⁵

- In de opleidingen van huisartsen en thuisverpleegkundigen moet gewezen worden op de problematiek van ongezond wonen en huisbezoeken zijn op dit vlak van groot belang om dat te kunnen inschatten.
- De toestand van (ongezonde) woningen moet in kaart gebracht worden; ook het verband tussen de preventie van een reeks ziekten en armoede en woonomstandigheden (bijvoorbeeld het verband tussen schimmels en leukemie, tussen indoorcontaminatie en verkeer).
- De bevolking moet genoeg informatie krijgen over de risico's van ongezonde woningen en hoe dit te voorkomen.

Woonbegeleiding

Wat het begrip woonbegeleiding inhoudt is niet duidelijk. Verschillende diensten geven het verschillende invullingen. De klemtoon kan liggen op het toeleiden naar huisvesting of op preventieve begeleiding om een woning niet te verliezen (preventie van uithuiszetting) of op het versterken van woonvaardigheden.

Een omzendbrief van de minister van Welzijn van oktober 2015 heeft het over woonbegeleiding als maatregel om erkende vluchtelingen te ondersteunen bij het zoeken naar huisvesting. De CAW's hebben hiervoor extra middelen gekregen, minstens tot eind 2017. Op het terrein zijn ook heel wat woonbuddies als vrijwilliger actief via diverse projecten en zij begeleiden vaak de meest kwetsbare nieuwkomers.

- De Vlaamse overheid moet een duidelijke definitie van woonbegeleiding uitwerken.
- Woonbegeleiding moet verder uitgewerkt worden zowel voor, tijdens als na het vinden van huisvesting.

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

Gemeentelijke woonpolitiek

Wat kunnen OCMW's of sociale huizen doen?

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

- een huisvestingsdienst/woonbureau oprichten waar die nog niet bestaat
- participeren in een sociaal verhuurkantoor en waar er nog geen sociaal verhuurkantoor is neemt het OCMW het initiatief om er één op te starten
- een huisvestingsplan voor zijn cliënten en daarin kunnen volgende elementen opgenomen worden:
 - o het OCMW stelt zich garant voor drie maanden huur
 - o stelt haar slapend patrimonium ter beschikking, en koopt woningen aan
 - o breidt het programma op vlak van noodwoningen verder uit
 - o ondersteunt de cliënt bij de zoektocht naar de goedkoopste energieleverancier, vraagt het sociaal tarief aan waar van toepassing, volgt het verbruik mee op en onderhandelt mee voor een aanpassing van de voorschotten
 - o voorziet een hogere tegemoetkoming voor verhuiskosten en installatiekosten voor mensen met een leefloon;
 - o vraagt systematisch een tussenkomst in de energiekosten aan
 - o organiseert groepsaankopen om een lager tarief voor energie te bekomen
 - o beschikt over een verhuisdienst en een karweidienst voor kleine klussen waar cliënten beroep op kunnen doen en geholpen worden binnen een redelijke termijn. Kleinere OCMW's kunnen hiervoor samenwerken.
- recht van voorkoop uitoefenen bij woningen opgenomen in leegstandregister of een sociaal beheersrecht aanvragen

Plan Preventie uithuiszetting en herhuisvesting

Zie hoger + een Vlaams plan preventie van huurachterstal, inclusief detectie van potentiële wanbetalers/kwetsbare gezinnen.³⁶

Structurele aanpak voor vluchtelingen en wonen

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden krijgen te maken met tal van hindernissen, voornamelijk wanneer ze na hun positieve beslissing twee maanden tijd hebben om een

³⁶ Meer info: [dossier gerechtelijke uithuiszetting - VVSG](#)

woning te zoeken. Er is tweemaal verlenging van één maand mogelijk. Wanneer dit niet lukt worden ze vaak uit de opvangvoorziening gezet. Er is ook de mogelijkheid dat de LOI's (Lokale opvanginitiatieven) de opvangplaats onder LOI-statuuat schrappen en de betrokkenen als leefloongerechtigde inschrijven waardoor ze naar een transitwoning kunnen verhuizen, tenminste als er iets beschikbaar is. De zoektocht naar een woning blijkt zeer stresserend te zijn, ook voor begeleiders en vrijwillige buddies die hen daarbij wegwijsen.

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

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

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

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

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

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

Een good practice die geïntegreerd of uitgerold kan worden is het buddyproject woonbegeleiding en vrouwelijke vluchtelingen dat door de Vrouwenraad uitgewerkt is. Vrijwilligers van de lokale vrouwenverenigingen en van de LOI's werken hiervoor samen. De

gemeenten kunnen zorgen voor de basisvorming, praktische informatie, intervisie (uitwisselen van ervaringen en knelpunten), supervisie (individuele ondersteuning), netwerkdagen, enzovoort.

Bronnen

Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2017.

Dossier: Huisvesting Crisisplatform Wonen;

<http://www.woninggezocht.be/wp-content/uploads/2017/12/Dossier-Wonen-Crisisplatform-Wonen.pdf>

Vrouwenraadrondetafel Huisvesting en eenoudergezinnen 21 september 2017 (verslag)

Website [Miriam Project](#)

Website Federaal Steunpunt ter bestrijding van Armoede

Website Netwerk tegen Armoede

Website Steunpunt Wonen

Website Vlaamse Steden en Gemeenten

Website Vlaams Huurdersplatform

Website Wonen Vlaanderen

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