

Studie over de mogelijkheden voor de erkenning van het solidair wonen

Actualisatie van de studie van 2006 en nieuwe ontwikkelingen

Een initiatief van



Toevertrouwd aan



Dankwoord

We danken de leden van het begeleidingscomité voor deze studie, evenzeer danken we de experts die ons twee dagen van hun kostbare tijd schonken, en de bewoners van solidaire woningen om ons te ontvangen en hun ervaringen met ons te delen

Pascale Thys en Daniel Mignolet, Habitat & Participation
Nicolas BERNARD en Valérie LEMAIRE, Facultés universitaires Saint-Louis
Sabrine van Slembrouck, Luk Jonkheere en Hilde Maelstaf, Samenhuizen

December 2012

- Inhoudstafel -

**DEEL 1 : ALGEMENE SITUERING VAN DE PROBLEMATIEK EN
ACTUALISERING VAN 2006 NAAR 2012, MODELLEN VOOR SOLIDAIR
WONEN6**

Hoofdstuk 1: Inleiding en methodologie6

1.1. Algemene inleiding van de studie 6

1.2. Definities : Kostendelend Huren, Gemeenschappelijk Wonen en Solidair Wonen 9

1.3. Onderzoeksmethodologie en onderzoeksfasen 11

**Hoofdstuk 2 : Context van de bestaansonzekerheid en het verband met de toegang tot een
woning.....12**

2.1. Wooncrisis 12

2.2. Evolutie van bestaansonzekerheid en kansarmoede verbonden aan de woonkost 13

Hoofdstuk 3 : Trendanalyse15

3.1. Professionalisering 17

3.2. Specialisatie 17

3.3. Grootte en type van de projecten..... 17

3.4. Soorten kwetsbaarheid en ondersteuning 18

3.5. Gemiddelde duur van het verblijf in een solidaire woning 19

3.6. De problematiek van het statuut van de bewoners 19

3.7. Woonkost 20

3.8. Sociale begeleiding..... 21

**Hoofdstuk 4 : Actualisering van de maatregelen en acties van de overheden in vergelijking
met 200623**

4.1. Onderliggende logische kaders van de maatregelen 23

4.2. Ingevoerde politieke maatregelen of maatregelen in voorbereiding 25

4.3. Transregionale overeenkomsten 28

Hoofdstuk 5: Labeling en operationaliteit30

5.1. Het label als concept 30

5.2. Naar een definitie van de notie label 31

5.3. De algemene criteria gemeenschappelijk aan elke vorm van labeling 31

5.4. Naar een operationele definitie van solidair wonen..... 33

5.5. Naar een label voor Solidair Wonen 35

MODEL A : EEN LABEL VOOR DE LOCATIE 36

MODEL B : EEN LABEL VOOR DE PERSOON 39

MODEL C : EEN LABEL VOOR PROJECTEN EN/OF PROJECTHOUDERS 41

5.6. Operationele stappen voor deze labeling..... 44

I. MIDDELEN VOOR CONTROLE EN OPVOLGING 45

II. WAKEN OVER DE GOEDE WERKING VAN DE MAATREGELEN 46

III. DE STAPPEN IN HET PROCES VAN LABELING 47

IV. DE GEVOLGEN VAN DE LABELING 48

DEEL 2 : EVOLUTIE EN ACTUALISERING VAN HET JURIDISCH KADER EN DE WETGEVING M.B.T. SOLIDAIR WONEN 50

Hoofdstuk 1 : De sociale uitkeringen Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

- 1.1. Het leefloon (p.32 - 36) Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - Algemeen **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - Een tweeledig sociologisch en (hoofdzakelijk) financieel criterium **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - Naast het financiële aspect **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - De uitkeringstarieven (p. 33) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 1.2. De werkloosheidsuitkering (p. 37 - 41) Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - Algemeen (p. 37) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - De uitkeringstarieven (p. 39) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 1.3. Het gewaarborgd inkomen voor bejaarden (p.42 - 45) Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - Algemeen (p. 42) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - De uitkeringstarieven (p. 43) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 1.4. De tegemoetkoming aan personen met een handicap (p. 46 - 49) Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - Algemeen (p. 46) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - De uitkeringstarieven (p. 48) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 1.5. Naar een specifiek tussentarief 'Solidair Wonen' Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.1**

Hoofdstuk 2 : gemeenschappelijk wonen Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

- 2.1. FEDERALE REGELGEVING inzake de huurovereenkomst
voor een hoofdverblijfplaats (p. 50 - 51) Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.2. DE WAAELSE HUISVESTINGSCODE EN DUURZAAM WONEN (p. 51 - 54) Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.2.1 De wetteksten (p. 51) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.2.2 Definities van gemeenschappelijk wonen (p. 51) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.2.3 Definitie van het gezin / gezin in een precare toestand (p. 52) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.2.4 Document waaruit de conformiteit blijkt van de te huur gestelde gemeenschappelijke woning (p. 52) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.2.5 Bijzondere voorschriften voor gemeenschappelijke woningen die betrekking zouden kunnen hebben op solidaire woningen (p.53) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.3. DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE (p. 54) Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.3.1 De wetteksten (p. 54) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.3.2 Definitie van de collectieve woning (p. 54) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.3.3 Definitie van het gezin / gezin in een precare toestand (p. 54) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.3.4 Document waaruit de conformiteit blijkt van de te huur gestelde (collectieve) woning (p. 55) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.3.5. Bijzondere voorschriften voor collectieve woningen die betrekking zouden kunnen hebben op solidaire woningen (p. 55) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.4. DE VLAAMSE WOONCODE (p. 57) Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.4.1. De wettekst (p. 57) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 2.4.2. Definitie van de gemeenschappelijke woning (p. 57) ... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

- 2.4.3. Definitie van het gezin / de woonbehoefte (p. 57)..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.4.4. Document waaruit de conformiteit blijkt van de te huur gestelde
gemeenschappelijke woning (p. 57) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.4.5. Veiligheids-, gezondheids- en bewoonbaarheidsnormen die betrekking
zouden kunnen hebben op solidaire woningen (p. 58) **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 3 : De hoofdverblijfplaats..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

- 3.1. De wet betreffende de bevolkingsregisters en identiteitskaarten (p.59 - 60).** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
- 3.2. De wet van 20 februari 1991 : regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (p. 60 - 64) ..** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Hoofdstuk 4 : Varia..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

- 4.1. De burgerrechtelijke regels inzake het medehuuderschap** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
 - 4.1.1. Contextualisering **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 4.1.2. De juridische gevolgen die voortvloeien uit hoofdelijke verbintenissen **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 4.1.3. Het belang van een medehuuderspact **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 4.2. De stedenbouwkundige voorschriften** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
 - 4.2.1. Het Brussels Gewest **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
 - 4.2.2. Het Vlaams Gewest : het 'zorgwonen' **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 4.3. De GECO-betrekkingen in het kader van het 'Solidair Wonen' in het Brussels Gewest.....**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
- 4.4. Het belangrijk vraagstuk inzake de labeling** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Besluiten over de nieuwe tendenzen sinds 2006Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

DEEL 3 : LABELING EN AANBEVELINGEN VOOR DE OPDRACHTGEVERS VAN DIT ONDERZOEK..... 139

- Een paradox** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
- De norm** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
- Een label voor solidair wonen** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
- De kosten van een label** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
- Noodsituatie** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel 1

Algemene situering van de problematiek en actualisering van 2006 naar 2012, modellen voor Solidair Wonen

Hoofdstuk 1: Inleiding en methodologie

1.1 Algemene inleiding van de studie

Voor de studie van 2006 werden diverse initiatiefnemers en bewoners van projecten solidair wonen (vormen van gemeenschappelijk wonen waarbij mensen in een sociaal kwetsbare situatie tot de bewoners behoren) bevroegd. We stelden vast dat velen onder hen geconfronteerd werden met een ware “administratieve warboel” met betrekking tot het sociale statuut van de bewoners. We citeren : “ of je als alleenstaand of samenwonend wordt beschouwd is afhankelijk van de evaluatie van de individuele wijkagent, van de criteria van de maatschappelijk werker van het OCMW of van de inspecteur van de RVA, van de gegevensbank van de Rijksdienst voor Pensioenen en zelfs de arbeidsrechtbank hanteert diverse interpretaties van het sociaal statuut.. De gehanteerde criteria zijn niet noodzakelijk dezelfde, maar variëren doorheen de tijd. De eisen waren duidelijk: **“wanneer zal deze toestand worden aangepast”**

Een wettelijk kader creëren voor de solidaire woningen en/ of voor de bewoners impliceert niet dat de deur opengezet wordt voor allerlei mistoestanden. Een dergelijk risico werd beschreven door 1 de heer Nicolas Bernard in zijn presentatie over de alternatieve woning: “het risico bestaat dat er enkel nog halve rechten worden verleend aan wat sommigen voorstellen als sub-bewoners”. Een duidelijk, gestructureerd, meetbaar en geëvalueerd toepassingsgebied van de solidaire woning zal misbruiken tegen gaan en verzekert aan de initiatiefnemers en vooral aan de potentiële bewoners een waardige woon- en leefwijze. Het waarborgt het volledige genot van hun rechten en plichten en van de vrije

¹ La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif, la Charte, p.3 2012

keuze om er hun hoofdverblijfplaats en domicilie te vestigen. Solidair gemeenschappelijk wonen biedt geen antwoord op de woningcrisis en is maar van toepassing op een beperkte groep. Deze woonvorm veronderstelt dat de bewoners de belemmeringen aanvaarden die eigen zijn aan de fysieke nabijheid van anderen, de verplichting om sommige huishoudelijke activiteiten te verdelen en zich inzetten in deze weinig onderhandelbare feitelijke solidariteit.

Indien dit enkel als belemmeringen wordt bekeken, hoe verklaart men dan het grote succes van nieuwe creatieve woonvormen zoals bijvoorbeeld kangoeroewoningen, die reeds een duidelijke plaats hebben in Brussel en ondertussen ondersteund door de Waalse regering terwijl er gelijkaardige systemen worden ontwikkeld in Vlaanderen. Het antwoord ligt voor de hand: deze woonvorm komt tegemoet aan welomlijnde behoeften. Door het samenwonen kunnen de eenzaamheid en onveiligheidsgevoelens van ouderen doorbroken worden en kan tegelijkertijd aan jongeren een betaalbare woning aangeboden worden die anders toch grotendeels leeg of onbewoond zou zijn. Een daarmee samengaand positief gevolg is de betere verdichting van het wonen en het onderhoud van het woningpark.

Het heropbouwen van intergenerationele relaties, het herstellen van solidariteit op vrijwillige basis en met respect voor elkaars verschillen en elkaars capaciteiten en vermogens, allemaal elementen die door de invoering van de categorie of “label solidaire wonen” gestimuleerd zouden worden.

Samenvattend : Solidair wonen steunt op vier fundamentele dimensies die het onderscheidt van andere alternatieve woonvormen.

- **De woning wordt gedeeld door huishoudens die niet noodzakelijk familiebanden hebben.**
- **Het is een project : er is een actieve en concrete solidariteit binnen de bewonersgroep, deze betreft ook mensen in een sociaal kwetsbare situatie.**
- **Dit resulteert in de verzachting van materiële en psychosociale gevolgen gebonden aan de sociaal kwetsbare situatie van sommige bewoners en vergemakkelijkt dus hun mogelijke terugkeer naar een grotere autonomie.**
- **Het werkt preventief: men onderneemt iets vóóraleer men in een spiraal van schulden terecht komt, alvorens afbraak van sociale relaties en vereenzaming zich voordoen.**

Het is dus het verband tussen de bewoning en het statuut van de bewoners in bestaansonzekerheid, dat het solidair wonen definieert.

Het is tevens diezelfde relatie die zich, verbonden aan in de vermenging van twee beleidsdomeinen,

« het sociale welzijn en huisvesting », de facto bevindt op de grens van de bestaande regelgevingen. Sociale normen spreken over alleenstaande of samenwonende bewoners en woon/huisvestingsnormen definiëren het statuut van individuele of collectieve woning. We kunnen daarom deze enigszins provocerende bewering stellen :

In 2012 blijft de solidaire woning nagenoeg « buiten norm ».

Wat is het verband met de erkenning van de solidaire woning ?

Deze studie wil op zoek gaan naar een antwoord op de problematiek aangaande de normen, waarbij we ons baseren op bestaande ervaringen, de mening van deskundigen uit het sociale veld en/of huisvesting en de visie en analyse van juristen, gespecialiseerd in deze materie. Dit is de methodologie die we daarvoor hebben gevolgd.

1.3 Onderzoeksmethodologie en onderzoeksfasen

Deel 1

- A. Actualiseren van de context, literatuur en analyse van het bestaande cijfermateriaal, inventarisatie van nieuwe maatregelen en statistieken tot 2012 over bevoegdheden op federaal niveau, regionaal en gemeentelijk niveau.
- B. Interviews van de projectdragers en bezoeken aan nieuwe solidaire woningen (dit deel was niet opgenomen in 2006)
- C. In kaart brengen van de trends 2012
- D. Op basis van deze trends 2012, volgt de uitwerking van drie potentiële maatregelen inzake de erkenning van gegroepeerde (solidaire) woningen en van hun effect op het statuut van de betrokken bewoners.
- E. Twee brainstormingsdagen met Franstalige en Nederlandstalige experts (mensen actief op het terrein van wonen en kansarmoede en vertegenwoordigers van diverse openbare diensten en instellingen). Het doel van deze dagen is de verdere analyse en toetsing van de voorgestelde maatregelen, het bereiken van consensus over de meest geschikte maatregel en suggesties voor de verwezenlijking, operationalisering van de gekozen maatregel en daarbij behorende procedures.

- F. Finaliseren en fine-tunen van het model dat de voorkeur krijgt van de deskundigen.
- G. Uitwerking van de conclusies en aanbevelingen.

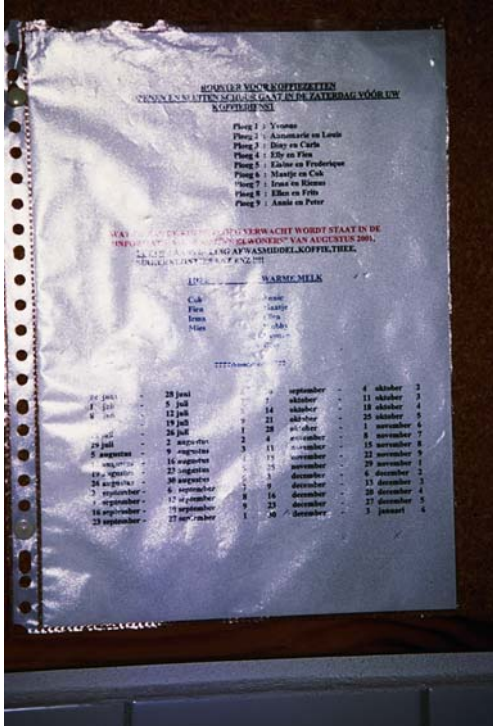
Expertenoverleg NL Solidair Wonen

Franstalig experten

AVCB-AVCW-Collectif logement d'Hannut, Relogeas-ASBL, Fonds du logement Wallonie, AIS de la Région Bruxelloise, Service fédéral de lutte contre la pauvreté, Facultés Saint Louis, Observatoire de la Santé et du Social, Habitat et Participation, Samenhuizen, CPAS de Liège.

NL experten :

Widar, Stad Sint –Niklaas, Buurthuis Bonnevie, OCMW Kortrijk, CAW Oost-Vlaanderen, HIVA, KU Leuven, Artesis Hogeschool, Eva VZW, Bilobahuis, Studio beleid, Facultés Saint Louis, Habitat et Participation ASBL.



Hoofdstuk 2 : Context van de bestaansonzekerheid en het verband met de toegang tot een woning

2.1. Wooncrisis

Het is aangewezen om de nieuwe dimensies van het probleem in kaart te brengen: enerzijds de demografische ontwikkelingen en anderzijds de evolutie van armoede en bestaansonzekerheid gekoppeld aan de woonlasten en de beschikbaarheid van woningen.

Demografische evolutie

Volgens de gegevens van het nationaal bevolkingsregister, kent het Brusselse gewest de laatste 20 jaar een gemiddelde stijging van meer dan 13% van de bevolking. De analyses van het NIS wijzen op een verdere toename die zal oplopen tot 15% in 2015. Een belangrijke uitdaging als gevolg hiervan betreft de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de woningen. In het Brusselse gewest zal de grote druk van de vraag op het onvoldoende aanbod van beschikbare woningen een **groot** risico inhouden voor snel groeiende woningprijzen en hieraan verbonden kosten.

In diezelfde periode kennen ook 83% van de Waalse gemeenten een stijging van hun bevolkingsaantal. De recente trends lijken een trendomkeer te suggereren in het voordeel van de stadskernen ->) Recente analyses tonen een tweeledige trendbreuk: enerzijds is er de blijvende trek naar de steden, anderzijds is er een herbevolking van het verder gelegen buitengebied. Dit laatste is te wijten aan de hoge vastgoedprijzen in het voorstedelijk gebied.²

Voor Vlaanderen schetst Paul Willems, demograaf aan de onderzoeksafdeling van de Vlaamse regering de situatie: *“Wat we verwachten is een toename van de bevolking in Vlaanderen die momenteel bezig is en die zich verlengt tot in 2030. De groei is in feite constant tot 2018, 6% per jaar, maar ze heeft de neiging daarna wat te vertragen”*.

Een andere parameter waarmee rekening moet worden gehouden is de verlenging van de levensduur. Opvallend hierbij zijn de regionale verschillen: een Vlaamse vrouw heeft een levensverwachting van bijna 2 jaar meer dan een Waalse vrouw. Het Vlaamse gewest blijft wel de meest vergrijsde regio met amper meer dan 15% van de woningen aangepast aan de noden van

² CH. Vandermotten, recente demografische evolutie van de waalse gemeenten, kaarten en cijfers.

ouderen.³

Een ander demografisch fenomeen met impact betreft het aantal echtscheidingen. In 2010 bedroeg het aantal 28.000 voor 42.000 huwelijken⁴⁵. Dit impliceert een stijging van de behoefte aan individuele woningen. De gezochte woningen zijn in toenemende mate gezinswoningen aangezien meer gescheiden koppels met kinderen kiezen voor co-ouderschap.

Eurostat hanteert ook een categorie andere huishoudens. Het betreft huishoudens bestaande uit meerdere volwassenen die geen koppel vormen⁶. Dit laatste zou in de richting kunnen wijzen van andere woonvormen, samenwonen, gegroepeerde en solidaire woningen.

Gedurende de periode van 2008 tot 2010 is het aantal Belgische gezinnen elk jaar gestegen van 45.000 tot 50.000. De algemene groei van de behoefte aan woningen en de daarmee samenhangende spanning tussen vraag en aanbod beïnvloedt de prijzen op de huurmarkt. Dit fenomeen doet zich in eerste instantie voor in de steden, maar verschuift naar de omliggende gebieden en zelfs de verder verwijderde gemeenten. Met ecologische gevolgen, mobiliteitsproblemen, een grotere afstand tussen werk en wonen met extra vervoerskosten, enz..

Het NIS constateert :

Om te voldoen aan de stijgende vraag naar woningen zouden er jaarlijks 20 tot 24.000 nieuwe woningen bij moeten komen.

2.2 Evolutie van bestaansonzekerheid en kansarmoede verbonden aan de woonkost

In 2006 hanteerden we voor de omschrijving van bestaansonzekerheid de definitie van de OESO. Deze vertrekt van de combinatie van minstens twee risicofactoren zoals bijvoorbeeld leeftijd en gezondheid of eenzaamheid en economische onzekerheid. Deze definitie blijft volledig actueel.

De definitie van bestaansonzekerheid/armoede gehanteerd door de Europese Unie legt het accent op een financiële norm, namelijk minder dan 60% van het mediaan gezinsinkomen. Het hanteren van deze norm volgens de diverse regio's in België levert aanzienlijke verschillen op. De Vlaamse

³ Een cijfermatig inzicht in de bevolking , geraadpleegd op 15/12/2012 op http://www.belgium.be/nl/over_belgie/land/bevolking

⁴ Huwelijk, echtscheiding en samenwonen, geraadpleegd op 10/12/12 op http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/bevolking/huwelijken_echtscheidingen_samenwoning/

⁵ Noppe, J., Vanderleyden, L., Collem, M (2011). *De sociale staat van Vlaanderen, 2011*. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse gemeenschap

⁶ Eurostat (2010). *The EU in the world: A statistical portrait :2010 edition*. Luxembourg: Publication of the E.U.

overheid hanteert daarnaast de definitie ontwikkeld door de onderzoeksgroep OASES rond Vranken en de onderzoeksgroep OASES : *“een netwerk van sociale uitsluitingen dat zich uitstrekt over meerdere gebieden van het individuele en collectieve bestaan. Het scheidt mensen in armoede af van de algemeen aanvaarde leefpatronen van de samenleving. Deze kloof kunnen ze niet op eigen kracht overbruggen”* ⁷

Het jaarverslag van het **Observatorium voor gezondheid en welzijn van Brussel** bevat een ⁸tabel over het verband tussen woonkosten en vervangingsinkomens . In Brussel zal een leefloontrekker 54,3% van zijn of haar inkomen moeten besteden aan wonen. Er blijft gemiddeld slechts €352,8 per maand over voor al het overige. Voor de begunstigden van het IGO of het Gewaarborgd inkomen voor bejaarden (**972 euro** maximum per maand) is de situatie lichtjes voordeliger.

Enkele cijfers als indicatoren :

Volgens de POD maatschappelijke integratie :

Aantal leefloontrekkers : 94.432 personen waarvan 10.910 studenten

Aantal begunstigden van **het Gewaarborgd inkomen voor bejaarden**: 83.481 personen

Volgens Eurostat leven er in België 200.000 werknemers op de drempel of onder de armoedegrens. Het percentage in federaal België bedraagt 14,6 %.

Wat is het verband met de erkenning van de solidaire woning ?

In 2006 stelde de studie een verband vast tussen de bestaansonzekerheid en de toegang tot een woning.

In 2012 voegen we daar aan toe: voorspelbare schaarste/tekort in het aantal betaalbare reeds gebouwde huur- of koopwoningen.

Mede gezien de achterstand in nieuwbouw moeten er zich nieuwe woonvormen ontwikkelen; dit is de wens van een stijgend aantal huishoudens.

Om zich te kunnen ontwikkelen zonder wanpraktijken te stimuleren moeten deze nieuwe woonvormen worden omkaderd, geëvalueerd en beschikken over een zekere experimenteerruimte.

⁷ Vranken, J., Campaert, G., Dierckx, D. (2009). *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2009*. Leuven: acco in sociale barometer, 2010, p.62

Hoofdstuk 3 : Trendanalyse

Om Solidair Wonen « versie 2012 » te analyseren hebben we de criteria van de studie 2006 hernomen. Hieraan hebben we nieuwe parameters toegevoegd naar aanleiding van onze contacten met de projectdragers. We hebben de recentere projecten Solidair Wonen onderzocht en geanalyseerd, alsook deze die we niet konden identificeren in 2006. Andere projecten zijn ons ook bekend en worden opgevolgd, naargelang het werkingsgebied enerzijds door Habitat & Participation in het Waalse Gewest en Franstalig Brussel, en anderzijds door Samenhuizen in het Vlaams Gewest en Nederlandstalig Brussel.

Evolutie van het solidair wonen

We hadden de gelegenheid om 15 projecten (opnieuw) te bezoeken en de organisatoren en sommige bewoners te interviewen. Dit liet ons toe een vergelijking te maken tussen de resultaten bekomen in 2006 en 2012; een vergelijking waardoor we de belangrijkste trends kunnen identificeren in verband met Solidair Wonen in België. Wij wensen echter een inleidende opmerking te maken. Gezien de potentiële moeilijkheden die gelinkt zijn aan deze woonvorm, bestaat er een aanzienlijke hoeveelheid feitelijke Solidaire Woningen die onbekend of niet geïdentificeerd wensen te blijven omwille van de hieraan verbonden risico's. De meeste projecten waarmee we contact hadden zijn dan ook gedragen door een overheidsvoorziening of instantie die de capaciteit heeft om regelingen te treffen waardoor personen kunnen ontsnappen aan de problemen inherent aan dit samenwonen.

Een algemene vergelijking 2006/2012

2006	2012
De solidaire woning is een woonvorm zonder officieel statuut in België	Er bestaat nog steeds geen officieel erkend statuut
Hun aantal stijgt	De groei is nog hoger en we noteren een stijgend aantal « bottom up » projecten (waarbij het initiatief genomen wordt op het terrein)
Grote ongelijkheid van de uitrusting en grootte van de woningen	idem
De keuze van de bewoners is gebaseerd op een sociale dimensie gecombineerd met een motivatie op economisch niveau	idem Door de crisis wordt het financieel aspect nog belangrijker

De groep is een steun voor elke persoon	idem
De vraag overschrijdt het aanbod	De situatie is nog versterkt
Het individueel statuut is problematisch	Idem, maar onderhandelingen met de lokale overheden leiden soms tot individuele en niet-duurzame oplossingen

Commentaar :

Zoals men ziet zijn er weinig veranderingen tegenover 2006. We merken echter wel een toename van de vraag als gevolg van de wooncrisis en het economisch effect daarvan op de sociaal kwetsbare persoon. Terwijl het individueel statuut nog steeds een probleem is, reageren sommige lokale actoren/overheden gunstiger dan in 2006 in die zin dat ze de persoon in kwestie het statuut van alleenstaande laten behouden, in eerste instantie wanneer ze zelf initiatiefnemer zijn van projecten solidair wonen. Dit gebeurt telkens ad hoc en hangt af van geval per geval en van de onderhandelingen. Zie hieronder de oplossingen ontwikkeld door de projectdragers.

Problemen m.b.t. statuut (samenwonend/alleenstaand) Tabel 2012

Gevonden oplossing	Actoren betrokken bij de oplossing
De elementen die het statuut van alleenstaande bewoner kunnen rechtvaardigen zijn: indeling van de ruimtes : slaapkamers, keukens, individuele badkamers,...	Toezichthoudende organen of hun vertegenwoordigers zijn soepel genoeg om het statuut van alleenstaande te aanvaarden maar beslissingen zijn «willekeurig» en voor elke nieuwkomer in de woning is er een risico in geval van verandering van aanspreekpersoon.
Externe inrichting : gescheiden brievenbussen, deurbellen,... De domiciliëring elders Rechtstreekse onderhandelingen met de toezichthoudende instanties	Capaciteit van de opvangstructuur (vzw, verenigingen,...) om het statuut van alleenstaande te verdedigen. Capaciteit van de persoon om zijn eigen belangen te verdedigen
Uitleg over het project De erkenning van de structuur Sociale begeleiding	De persoon zelf die zich moet/wil verdedigen maar soms onbekwaam is dit te doen (gebrek aan technische gegevens, aan legitimiteit, aan intellectuele capaciteit, ...).
Men moet "geluk" hebben	Conclusie : kwetsbaarheid van het statuut.

Commentaar :

We merken weinig evolutie op in 2012 tegenover 2006. De definitie/betekenis van het statuut van alleenstaande of samenwonende blijft onvoorspelbaar. Echter, wanneer we de projecten van nabij bekijken, kunnen we nieuwe trends ontwaren:

3.1. Professionalisering

In 2006 zagen we een belangrijk aantal projecten die ontstonden vanuit de basis. Enkele personen/huishoudens groepeerden hun inkomsten en andere middelen om zo een oplossing te vinden die tegemoet kwam aan hun woonwens. Al gauw werden ze echter geconfronteerd met de overheidsinstanties, waardoor ze de noodzaak begrepen om zich te laten begeleiden bij hun aanpak, hetzij door professionals uit de sector, hetzij door zelf een structuur op te richten van het type VZW of coöperatieve met de hulp van deskundigen. Dank zij de aanwezigheid van de nodige vaardigheden valt er op die manier als volwaardige partner gemakkelijker te onderhandelen met de bevoegde autoriteiten.

3. 2. Specialisatie

De professionalisering van de projectdragers heeft als gevolg dat de verscheidenheid van de psychosociale en juridische statuten van de bewoners binnen een project kleiner wordt. De specialisatiegraad is dan wel hoger. Wanneer er gekozen wordt voor een mix van doelgroepen is het project hoofdzakelijk generatiegebonden. Deze trend, zoals toegelicht door de projectdragers, vindt haar oorsprong in het vermijden van ingewikkelde situaties : aan de bestaande administratieve complexiteit wenst men geen organisatorische en/of relationele complexiteit toe te voegen. We zoeken de facto een homogeniteit van de behoeftes, van culturele praktijken, intellectuele en zelfs financiële mogelijkheden van de bewoners van een dergelijk project.

Hoe beperkter de doelgroep, hoe hoger de specialisatiegraad. De vaardigheden in een specifiek gebied zijn verdiept en garanderen een grotere duurzaamheid en legitimiteit van de projecten.

3.3. Grootte en type van de projecten

We hebben vooral kleine leefeenheden genoteerd, gemiddeld 8 à 10 personen per woning, ook al zijn sommige structuren veel groter (75 tot 150 personen). De projecten willen extra stigmatisering vermijden en streven naar een goede integratie in het buurtleven. Daarnaast vergemakkelijkt deze kleinere woonvorm het beheer van de woning en het tegemoet komen aan de verplichtingen inzake huisvesting en veiligheid. Het wooncomfort lijkt er beter, vergelijkbaar met een traditionele

woonvorm.

De woningen zijn vaak georganiseerd in de vorm van studio's met privé sanitair en soms zelfs een kitchenette. Gemeenschappelijke ruimtes zijn doorgaans: salon, ontspanningsruimte, collectieve keuken, bergruimte, tuin. In de drie gewesten zien we hetzelfde beeld.

In het Waals en Vlaams Gewest merken we een tendens tot de oprichting van studio's als antwoord op de problematiek van de sociale zekerheidsstatuten, waarbij ruimtes individueel beheerd worden, om in overeenstemming te zijn met de voorschriften van de gewestelijke wooncodes.

3.4. Soorten kwetsbaarheid en ondersteuning

De kwetsbare doelgroepen die we hebben aangetroffen zijn van zeer diverse aard : daklozen, asielzoekers, gepensioneerden, personen met een handicap, eenoudergezinnen, jonge werklozen, mensen met een psychische of psychiatrische problematiek.

Drie soorten behoeften onderscheiden zich ten opzichte van de studie uit 2006.

Een opkomende behoefte : de grote vraag m.b.t. mensen met een psychische of psychiatrische problematiek.

Een nieuwe behoefte : de opvang van ex-gedetineerden.

Een dominante behoefte : de nood aan intergenerationele projecten.

Onze vaststelling : de wooncrisis brengt een verbreding van de doelgroep met zich mee !!!

In de studie van 2006 bleek het woonprobleem van mensen met een psychische of psychiatrische problematiek, zowel in Vlaanderen als in Brussel en het Waals Gewest, gewoon een probleem tussen de anderen. Vandaag stellen we in de dagelijkse praktijk vast hoe acuut deze vraag is geworden⁹. Vanuit de bestaande situatie kunnen we zeggen dat er op vlak van wonen een leemte bestaat tussen het zelfstandig wonen (eerder zeldzaam in dit domein) en het volledig begeleid wonen. Deze ontbrekende schakel zou kunnen worden ingevuld door de ontwikkeling van solidair wonen. Voor deze doelgroep zien ontelbare initiatieven het daglicht, zowel privaat als in samenwerking met de publieke actoren.

⁹ In het kader van haar activiteiten heeft Habitat & Participation in 2011 een INTERREG congres georganiseerd over sociale begeleiding van mensen met een mentale beperking en, in 2012, tijdens een ander congres over dit thema bracht H&P professionals van de geestelijke gezondheidszorg, getroffen gezinnen en vertegenwoordigers van de ministeriële kabinetten samen.

3.5. Gemiddelde duur van het verblijf in een solidair wonen

We noteren een grote variatie naargelang de projecten, maar zowel in het Waals Gewest als in Brussel overheersen korte verblijven (van 6 maand tot 3/4 jaar). Doordat de vraag zeer groot is, zien de structuren zich genoodzaakt nieuwe kandidaten voorrang te geven en een terugkeer van bewoners naar een individuele woning te stimuleren versnellen. Maar ALLE ondervraagde actoren (projectdragers en bewoners) wensen een verlenging van de verblijftijd¹⁰ !!!

In het Vlaams Gewest zijn de verblijven vaak langer en zelfs voor onbepaalde duur.

3.6. De problematiek van het statuut van de bewoners

Het probleem van het statuut (van samenwonende) blijft bestaan ook al berust de levensvatbaarheid van sommige projecten op de toekenning van het statuut van alleenstaande aan de bewoners. De dringende nood aan verandering in de normen voor Solidair Wonen wordt geuit door alle projectdragers uit alle gewesten samen.

Wat doen de projectdragers hiermee ?

Onderhandelen met de betrokken instanties, gedetailleerde motiveren en/of het invoeren van creatieve maatregelen (cfr. tabel hierboven). **Het feit dat projectdragers bij elke nieuwe bewoner deze onderhandelingen moeten overdoen wordt ervaren als erg vermoeiend en ontmoedigend. En zeker niet constructief !** We zien anderzijds een creatieve interpretatie van de bestaande regelgeving en de oprichting van zelfstandige studio's of een eenvoudig 'decor' dat tegemoet komt aan de regelgeving ! Indien nodig wordt beroep gedaan op de arbeidsrechtbank i.v.m. het leefloon.

Wat zijn de vaststellingen op het terrein ?

We stellen vast dat het voor particulieren nagenoeg onmogelijk is om dit soort projecten tot een goed einde te brengen en vooral de continuïteit ervan te verzekeren. Het zijn het gebrek aan legitimiteit in de ogen van de autoriteiten, tijdsgebrek en het ontbreken van de nodige vaardigheden die hun de das omdoen. Wat resulteert in **de opkomst van "verborgen" solidaire woningen** waarvan

¹⁰ We noteren dat de professionelen van de sector van de sociale begeleiding unaniem zijn om te zeggen dat een persoon in grote sociale moeilijkheden gemiddeld ten minste 5 jaar nodig heeft om opnieuw in staat te zijn om echte keuzes te stellen voor zichzelf (ook in verband met een woning).

het volume ons per definitie onbekend is. Een andere bevinding is de nood aan complementaire budgettaire middelen om deze projecten duurzamer te maken.

Waarom dan, ondanks alles, toch voor een solidaire woning kiezen ?

We hebben bewoners en projectdragers gevraagd naar de redenen waarom ze kiezen voor solidair wonen. Uit hun antwoorden hebben wij zeven terugkerende criteria geselecteerd. De lijst die we hieronder weergeven is niet limitatief, want de redenen om te kiezen voor solidair wonen zijn zeer divers.

1. Bewoners koppelen financiële kwetsbaarheid aan sociaal isolement.
2. De intentionele keuze voor een meer solidaire woonvorm en een leven in groepsverband.
3. Antwoord op de nood aan een langdurige ondersteuning bij sommige kwetsbaarheden.
4. Ouderen langer 'thuis' kunnen laten wonen.
5. Integratie van mensen met een psychische of psychiatrische problematiek in de samenleving.
6. Het objectieve gebrek aan betaalbare woningen.
7. De keuze voor een meer collectieve woonvorm i.t.t. het individueel woonmodel om ecologische motieven.

We stellen vast dat de motivaties zeer uiteenlopend zijn. Uit onze observaties onderscheiden zich echter twee grote tendensen: de noodzaak voor sommige personen om sociale contacten op te bouwen of te hervinden na jaren van isolement. Daarnaast is het voor hen onmogelijk om een waardige en betaalbare woning te vinden (zowel via de publieke als de private sector) gezien de beperktheid van hun inkomens en zijn er wachtlijsten voor de toekenning van sociale woningen. Bij de bevraagde bewoners stonden sommige huishoudens sinds jaren op de wachtlijst voor een sociale woning. Tenslotte mogen we het feit niet verwaarlozen dat er, anno 2012, sommigen ook bewust kiezen voor duurzaam wonen (ecologisch, compacter, ...). Een tendens die veel duidelijker aanwezig is dan in 2006, en dit in de drie gewesten van het land.

3.7. Woonkost

We stellen bij de projecten Solidair Wonen een enorme variatie in de huurprijzen vast: van 0 tot 900 euro per maand ! De gemiddelde kost van de maandelijkse huur is **350 euro**, lasten inbegrepen.

Deze grote variatie is gebaseerd op de aangeboden diensten, de grootte en ligging van de woningen, voorzieningen, de noodzaak om al dan niet begeleidend personeel te betalen,...

De solidaire woningen streven naar locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer om zo de mobiliteit van de bewoners tegen een aanvaardbare kost te bevorderen en het financieel voordeel dat verbonden is met de solidariteit niet te verliezen. Dit is niet in tegenspraak met de hulp voor vervoersonkosten die soms aangeboden en deels gefinancierd worden door het OCMW of door de gemeenten, zoals bijvoorbeeld de taxi-cheques. Die bereikbare locaties bevinden zich echter meestal op plaatsen, in buurten, buitenwijken in de hogere prijsklasse van de woningmarkt, zowel voor wat betreft huur als verkoop. Dit geldt voor heel het land.

3.8. Sociale begeleiding

De sociale begeleiding wordt bijna altijd gezien als een noodzaak, ze kan zich op verschillende manieren concretiseren. Soms is ze intern en spontaan, door niet-professionals, maar meestal wordt zij uitgevoerd door externe diensten, zeker wanneer deze begeleiding opgelegd is zoals dit het geval kan zijn bij leefloontrekkers of ex-gedetineerden.

Een probleem dat zich regelmatig stelt is dat professionelen die de sociale begeleiding uitvoeren, meer gevormd zijn i.f.v. individuele monitoring van personen of i.f.v. een specifieke problematiek. In het kader van Solidair Wonen dient zich ook de nood aan van een collectieve begeleiding. De vraag welke professionelen (met kennis van geëigende methodieken) deze begeleiding dan op zich kunnen nemen blijft soms onopgelost op het terrein.

Wat is het verband met de erkenning van Solidair Wonen ?

Vanuit deze omschrijving onthouden we vooral de dwingende noodzaak om een geheel van faciliterende maatregelen te ontwerpen die de ontwikkeling en het bestaan van deze projecten toelaat.

De notie van een label « Solidair wonen » wordt door alle projectverantwoordelijken genoemd, zij het met enig voorbehoud. Het kan - volgens hen - zeker niet de bedoeling zijn een al te rigide label toekenning toe te voegen aan de reeds bestaande administratieve complexiteit. Een andere rem voor het solidair wonen die regelmatig vermeld wordt door de actoren is de te beperkende stedenbouwkundige regelgeving !

Tijdens de studie van 2006 hebben we de groeiende kloof tussen de nieuwe woonvormen en de publieke/juridische maatregelen op dit vlak op een rijtje gezet. In 2012 en in de drie gewesten, merken we een duidelijke evolutie. Inderdaad, vele initiatieven werden genomen en projecten voltooid en dit vaak in een samenwerking tussen publieke en private actoren. De Waalse en Brusselse wooncodes hebben gemeenschappelijk wonen opgenomen in hun artikels of zijn hiermee doende.

Hoofdstuk 4 : Actualisering van de maatregelen en acties van de overheden in vergelijking met 2006

In dit hoofdstuk beschrijven we twee belangrijke aspecten van de evolutie van de context van 2006 tot 2012: enerzijds overlopen we de nieuwe onderliggende logische kaders die blijken uit acties en stellingnames op het terrein; anderzijds bekijken we de evolutie van de regionale beleidsmaatregelen ter bevordering van projecten van het type « Solidair Wonen ».

4.1 Onderliggende logische kaders van de maatregelen

Na lezing van de veelvuldige recente publieke/politieke initiatieven m.b.t. solidair wonen kunnen we vijf complementaire logische kaders onderscheiden, die vaak op elkaar inspelen en waaruit een gemeenschappelijke visie blijkt in de drie gewesten. Met logische kaders bedoelen we een geheel van congruente acties waaruit continuïteit en zinvolheid in werkwijze en inhoud blijken.

1. **Stedenbouw en ruimtelijke ordening:** dit is vaak doordrongen van principes van duurzame ontwikkeling en volgt de analyses gemaakt door de Agenda's 21 en gewestelijke ontwikkelingsplannen of ruimtelijke structuurplannen.
2. **Sociale benadering:** deze zoekt antwoorden op de huisvestingsproblemen van mensen in bestaansonzekerheid en werknemers met lage of gemiddelde inkomens en op de verwachte schaarste inzake woningen ten gevolge van de demografische groei.
3. **Samenwerking:** bijna alle nieuwe projecten zijn het resultaat van samenwerkingsverbanden tussen verschillende actoren komende uit zowel de associatieve sector, de publieke sector (sociale huisvesting en andere) en voor sommige projecten zelfs vanuit individuele burgerinitiatieven. Interessant hierin is de combinatie en complementariteit van vaardigheden en kennis. Deze moeten geformaliseerd worden om zodoende de overdraagbaarheid naar andere projecten te verzekeren.
4. **Politiek en juridisch:** dit betreft de neerslag in wetteksten, aanbevelingen, veranderingen in wooncodes, e.d. die de erkenning van vernieuwende woonvormen mogelijk maken.
5. **Gemeentelijke of regionale verankering:** aan de gemeentelijke of regionale overheden wordt de realisatie overgelaten van projecten, ingebed in een ecosysteem dat goed gekend is en beheerd wordt door deze overheden, zowel vanuit sociologische als stedelijke en economische dimensies.

Natuurlijk voldoen niet alle publieke projecten en maatregelen aan alle vijf van de vermelde logische lijnen, maar minstens een combinatie van twee hiervan.

Enkele concrete voorbeelden ...

Om beter te begrijpen wat we bedoelen met de onderliggende logica van acties, maatregelen en nieuw uitgewerkte kaders, zie hier enkele concrete voorbeelden :

- **In Vlaanderen** wenst de stad **Hasselt** gemeenschappelijk wonen te subsidiëren. In haar communicatie verwijst zij naar de risico's op structurele armoede en de noodzaak van solidariteit .

Het betreft hier dus een overheidsinitiatief op zoek naar privaat partnerschap met solidariteit als doelstelling, en dit in een lokale verankering. Wij vinden drie van de vijf hierboven genoemde onderliggende logische lijnen terug.

- Mevr. de Minister Freya Van den Bossche wenst vijf proefprojecten van gemeenschappelijk wonen te ontwikkelen. Hiervoor doet ze een oproep tot samenwerking en met haar oproep streeft zij meer solidariteit en een grotere woondichtheid na.

Dit raakt dus aan drie onderliggende logische lijnen: Sociale benadering, ruimtelijke ordening en samenwerking .

- **In Leuven** beheert een vereniging een tiental huizen waar families en individuen met een psychische kwetsbaarheid samen leven. Deze vereniging heeft een partnerschap aangegaan met de Stad en het OCMW die het project ondersteunen en zij doet daarnaast ook beroep op private sponsoring. De huizen worden geleidelijk vernieuwd om te beantwoorden aan de normen van passiefbouw. Ze bevinden zich in het hart van de stad.

De onderliggende logische lijnen zijn : Publiek-private samenwerking, verdichting, lokale verankering en ecologie. Aan de vijf kaders wordt ook hier tegemoet gekomen.

- **In Brussel** zijn twee projecten van solidair wonen rond psychische kwetsbaarheid in

ontwikkeling op initiatief van het **OCMW en een sociale huisvestingsmaatschappij en dit in samenwerking met een aantal verenigingen**. De woningen zullen passief gebouwd worden. Dank zij een uitzonderingsmaatregel zullen ze een groter aantal personen onderdak geven dan het normaal toegestane wettelijk aantal voor het volume en zo wordt een precedent geschapen.

Hier wordt rekening gehouden met vier logische lijnen: samenwerking, ruimtelijke ordening, sociale benadering, juridisch kader door de wijziging van de voorwaarden voor publieke sociale woning. Hieraan wordt nog toegevoegd : publiek-private samenwerking, verdichting, lokale verankering en zorg voor het milieu.

- **In het Waals Gewest** werd een project solidair wonen ontwikkeld op initiatief van een ziekenhuis in samenwerking met de **Stad**, het **OCMW** en het **Woningfonds**. De woningen zullen voldoen aan de normen van passiefbouw.

Er bestaat een samenwerking tussen publieke instantie en vereniging, er is zorg voor het milieu. Hier wordt tegemoet gekomen aan drie logische lijnen: samenwerking, ruimtelijke ordening en sociale benadering.

We kunnen niet alle initiatieven beschrijven die werden gerealiseerd sinds de studie van 2006, de lijst zou veel te lang zijn ! We citeren er enkele als ‘good practices’ en voor hun voorbeeldrol. Zij tonen aan dat publieke actoren, bewust van de dringendheid niet aarzelen om nieuwe samenwerkingsverbanden te creëren en af te wijken van de algemeen geldende regels zoals bijvoorbeeld de volgorde van toewijzing van sociale woningen. ***We kunnen er dus een soort punctuele « vervaging » van de normen in zien.***

4.2 Ingevoerde politieke maatregelen of maatregelen in voorbereiding

Dit deel dient te worden gelezen samen met het juridische deel van onze studie. Het idee hier is niet zozeer te komen tot een volledige lijst van alle juridische ontwikkelingen op het terrein van Solidair Wonen maar wel een beknopt overzicht te maken van de manieren waarop elk gewest sinds de eerste studie rond solidair wonen antwoorden heeft geformuleerd op deze « nieuwe » geïdentificeerde behoefte.

Een aanzet tot (onvolledig) overzicht van de gewestelijke maatregelen

In het Brussels Gewest :

Het Gewest heeft 20 voltijdse banen verschaft voor verenigingen die actief zijn op het vlak van de maatschappelijk reïntegratie en de huisvesting.

In juni 2011, heeft het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting een projectoproep gedaan voor de realisatie van projecten Solidair Wonen. Dit gebeurde op basis van de volgende elementen :

« *Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent een belangrijke wooncrisis. Ook al lijkt deze crisis van kwantitatieve orde, hetgeen recente projecties inzake demografische evoluties bevestigen, ze is evenzeer van kwalitatieve orde.* » **14 projecten zijn geselecteerd.**

Het regeerakkoord 2009-2014 verbindt zich ertoe alle nieuwe semi-collectieve woonvormen te ondersteunen en in het bijzonder de intergenerationele, dit gebeurt in samenwerking met de verenigingssector. Zo ontwikkelt de vereniging 'Un toit, deux âges' met succes het onderbrengen van studenten in de woning van bejaarde en geïsoleerde personen. Haar activiteiten strekken zich voortaan uit over de drie gewesten.

De regering heeft een voorstel om een definitie van Solidair Wonen in te schrijven in de Brusselse Huisvestingscode. De inschrijvingsprocedure is momenteel bezig. **(Zie hoofdstuk labeling).**

In het Waals Gewest :

De Waalse wooncode heeft een van zijn artikelen aangepast om de realisatie van gemeenschappelijk wonen en solidair wonen te vergemakkelijken door voor deze projecten sommige normen te veranderen die van toepassing zijn op andere woningen. **In het art. 1. 6° wordt de collectieve woning gedefinieerd als :** woning waarbij ten minste één leefruimte of een sanitaire ruimte gebruikt wordt door meerdere huishouden. De minimale veiligheidsregels werden in 2007 versoepeld om de opstart van kleinschalig groepswonen te vergemakkelijken (de eengezinswoning bezet door minder dan 5 volwassenen personen bestaande uit verscheidene huishoudens wordt gezien als een individuele woning in geval van huur waarbij er een huurovereenkomst tussen beide partijen is).

Via het **Woonfonds** heeft het Gewest de **APL** ingesteld (aide personnalisée au logement), nieuwe banen die gericht zijn op het ontwikkelen van een actieve steun voor de integratie van personen in bestaansonzekerheid via individuele of semi-collectieve woningen.

Tenslotte zouden zowel in het Brussels Gewest als in het Waalse Gewest de voorzieningen van de AIS

(Agences immobilières sociales, cfr. Sociale Verhuur Kantoren) een vlottere ontwikkeling van solidair wonen mogelijk moeten maken.

In het Vlaams Gewest :

De Centra van Algemeen Welzijn zijn actief op het domein van de huisvesting en organiseren en/of bieden ondersteuning aan projecten van solidair wonen om daklozen en mensen met huisvestingsproblemen te helpen bij hun maatschappelijke reïntegratie.

In het Decreet voor ruimtelijke ordening wordt kangoeroewonen sinds 2009 erkend onder de naam « Zorgwonen ». Voor de verbouwing van een woning tot twee woonsten, waarvan één bewoond wordt door senioren of hulpbehoevenden en waar een ondersteunings- of zorgrelatie bestaat door de bewoners van de andere woonst, moet geen stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd maar volstaat een melding. De bedoeling is dat senioren of hulpbehoevenden langer in een natuurlijke omgeving kunnen blijven wonen.

Deze opsomming is uiteraard geen volledige inventaris. In 'Deel 2, het juridische luik van de studie : actualisatie van de juridische instrumenten' zijn meerdere teksten, besluiten, omzendbrieven, e.d. te vinden die betrekking hebben op de woonproblematiek.

Wat is het verband met de erkenning van solidair wonen ?

Rekening houdend met de grenzen van hun bevoegdheden, richten alle acties en de sinds 2006 uitgewerkte maatregelen van de gewesten zich op het verband tussen sociale kwetsbaarheid en huisvesting. Maar deze acties worden geconfronteerd met beperkingen die het gevolg zijn van de huidige situatie en interpretatie van het(sociale) statuut van personen in bestaansonzekerheid (met een vervangingsinkomen). Men stuit op administratieve grenzen en het risico van potentiële bevoegdheidsconflicten vooral op het vlak van het respecteren van de normen. Aldus de geraadpleegde professionals.

Bij vergelijking van de acties en maatregelen kunnen we vaststellen dat er **een reeks overeenkomsten bestaat in de analyse en de actieplannen van de drie gewesten**; een soort van gemeenschappelijke pijler die uitgaat van zowel de contextuele analyse, de trendanalyse en de uitgevoerde publieke acties.

4.3 Transregionale overeenkomsten

Met overeenkomsten bedoelen we niet gelijkenis! Er bestaan lokale en regionale specifieke kenmerken. Alles moet bekeken worden in functie van de context, zoals bvb. de objectieve cijfers over bestaansonzekerheid en huisvestingsmogelijkheden. De overeenkomsten betreffen maatregelen en acties ondernomen door de betrokken actoren, zowel politieke vertegenwoordigers, overheden en private actoren, in functie van het ontwikkelen van solidair wonen als antwoord op de problematiek die in deze studie wordt behandeld.

- A. **Overeenkomst in visie** tussen publieke en private actoren over het verband tussen sociale kwetsbaarheid en de beschikbaarheid of betaalbaarheid van woningen. (Zie Hoofdstuk : Context)
- B. **Overeenkomst in dringendheid** van het probleem en de intensiteit. (Zie Hoofdstukken : Context, Publieke Acties en Trendanalyse)
- C. **Overeenkomst in typologie van de ondernomen acties.** Het faciliteren van intergenerationeel groepswonen, van opvang van mensen met een psychische of psychiatrische problematiek, daklozen, jongeren in de wachtperiode, personen in bestaansonzekerheid in het algemeen. (Zie Hoofdstuk Acties en Publieke voorzieningen).
- D. **Overeenkomst in de moeilijke verhouding tussen het statuut van alleenstaande voor het individu in bestaansonzekerheid en de solidaire woonvormen.** (Zie Hoofdstukken : Trendanalyse, Acties en Publieke voorzieningen).
- E. **Genuanceerde afstemmingen voor wat betreft de noodzaak om de bestaande regelgeving te wijzigen of nieuwe regelgeving te creëren, zoals een label of andere maatregelen.** (Zie Hoofdstuk : Trendanalyse).
- F. Inzake de statuten van personen in bestaansonzekerheid (leefloon-IGO-VAPH) **is elke wijziging van normen een Federale bevoegdheid.** (Zie Hoofdstuk : Trendanalyse, Acties en Publieke voorzieningen).

Wat is het verband met de erkenning van solidair wonen ?

Centraal in deze overeenkomsten staat de vraag naar de norm : moeten we solidair wonen een label toekennen of de bestaande normen die de statuten beheren van de personen die een vervangingsinkomen genieten veranderen ? Bestaat er een eventueel derde spoor ?

Dit zal het onderwerp van het volgende hoofdstuk zijn : Labeling en operationaliteit.

Hoofdstuk 5: Labeling en operationaliteit

Tijdens de twee denkdagen die we organiseerden samen met professionals uit het sociale middenveld, experts op vlak van wonen, vertegenwoordigers van de professionele federaties en verenigingen, hebben we de vraag gesteld die hierboven in het kader te zien is. De opinie van de Nederlandstalige en Franstalige experts hierover is gelijklopend. Enkel een label is in staat om te beantwoorden aan het gestelde probleem. We putten veel inspiratie uit deze overlegmomenten zodat we een (begin van) antwoord kunnen formuleren i.v.m. de mogelijkheid van een label voor Solidair Wonen in België.

5.1 Het label als concept

De vraag werd gesteld aan de resp. groepen professionals of een label al dan niet (voor een stuk) een remediëring zou betekenen voor de geïdentificeerde problemen op het terrein. De experts hebben ons hierop positief geantwoord, maar hebben tegelijkertijd een hele reeks noodzakelijke voorwaarden geformuleerd opdat het label maximaal de perverse effecten van een bijkomende structuur in een al zeer bindende omgeving minimaliseert.

Een label zou nuttig zijn als het aan de volgende voorwaarden voldoet :

- 1. Afkomstig van het Federaal niveau, moet het gelden voor alle andere bestuursniveaus.**
- 2. Het moet toegankelijk zijn voor velen, zonder discriminatie te veroorzaken.**
- 3. De voorwaarden van erkenning moeten op termijn duidelijk gedefinieerd en gerevalueerd worden.**
- 4. Een neutrale "labeling instantie" moet worden opgericht.**
- 5. Deze instantie zorgt via delegatie voor een manier om de lokale specifieke situaties te integreren.**
- 6. De maatregel van labeling moet administratief eenvoudig zijn.**
- 7. Het label moet ruimte creëren voor innovatieve initiatieven inzake de woonproblematiek m.b.t. sociale kwetsbaarheid.**

Na het opsommen van deze voorwaarden hebben we met de experts gewerkt aan een omschrijving van een label in het licht van meerder mogelijke definities.

5.2 Naar een definitie van de notie label

¹¹« Een label definieert zich als een merk gegeven door een autoriteit of een gedelegeerde instantie die de kwaliteit van een product of dienst op de markt garandeert. De kwaliteit moet beantwoorden aan vooraf bepaalde criteria. Een criterium is een principe, een element dat men kan objectiveren, dat een evaluatie toelaat, waarmee men iets kan analyseren en in een rangorde zetten. De criteria leveren een methode waarmee men kan nagaan of een object een bepaalde eigenschap al dan niet bezit. »

Uit deze definitie leiden de experts het volgende af:

1. Dat een autoriteit of organisme geïdentificeerd en gemachtigd moet worden om projecten en/ of statuten van de betrokken personen te evalueren.
2. Dat meetbare erkenningscriteria worden gedefinieerd.
3. Dat deze criteria per definitie de kwaliteit van het aangeboden moeten waarborgen.
4. Dat alle projecten en/of statuten van de personen geïdentificeerd, gemeten en gevalideerd worden volgens dezelfde criteria.
5. Dat de projecten en/of statuten van personen op gestelde tijdstippen ge(her)evalueerd worden.

Wat is het verband met de erkenning van solidair wonen ?

Wat ook de structuur of het label mag zijn, het zal gebaseerd zijn op kwaliteitscriteria die meetbaar en objectiveerbaar zijn en als gevolg hebben: het behoud van het statuut van alleenstaande voor de bewoners.

5.3 De algemene criteria gemeenschappelijk aan elke vorm van **labeling**

Op basis van de trendanalyse, het nut van een label beschreven door de deelnemende experts en op basis van de definitie zelf van een label als concept hebben we zeven algemene criteria van labeling weerhouden. Deze criteria zijn van toepassing op zowel het doelpubliek van solidair wonen, als eventuele institutionele projecthouders en de federale, gewestelijke en gemeentelijke autoriteiten.

¹¹ in Larousse encyclopedie kleur ed.1993 p. 5375

Algemene criteria :

1. **SPOED** : het verkrijgen van een label mag geen rem zijn voor de snelle opvang van personen
2. **BILLIJKHEID** : het label berust op het principe van non-discriminatie
3. **EENVOUD** : de procedure zal eenvoudig zijn zonder administratieve complexiteit
4. **CONTROLE** : het label lokt geen perverse effecten uit, huisjesmelkers
5. **KOST** : het label zorgt voor een daling van de woonkost, van de fraudes
6. **VERANTWOORDELIJKHEID** : het label moet duidelijk de verantwoordelijkheden definiëren voor alle betrokken actoren
7. **SOLIDARITEIT** : het label geldt voor alle betrokken actoren

In samenwerking met de experts, hebben we een eerste operationele benadering van deze criteria ontwikkeld in de vorm van een tabel. We hebben er de impact van deze criteria op de betrokken actoren aan toegevoegd.

In de linkse kolom staan de algemene criteria, in de rechter kolommen de betrokken actoren.

Tabel van algemene criteria

Criteria	Publiek	Structuren (projecthouders)	Autoriteiten
Spoed	Ex gedetineerden, daklozen, personen die in voorzieningen woonden, uitzettingen, personen met een verstandelijke beperking,... Snel instroomproces	De toegang tot het systeem moet administratief eenvoudig zijn, op basis van een verklaring van de projecthouder of een begunstigde.	Delegatie (eerder uitgevoerd door of overgedragen aan) aan een gekwalificeerde actor, verantwoordelijk voor de evaluatie in functie van de specifieke criteria
Billijkheid	Geen discriminatie in de keuze van de bewoners	Keuze van de doelgroep: homogeen of gemengd maar zonder discriminatie in de keuze van begeleiding en bewoners	Keuze van een structuur die solidair wonen onbevooroordeeld erkent
Eenvoud	Één enkele contact-persoon of aanspreek-punt voor de statuten	Idem per delegatie	Idem als voor spoed (Delegatie aan een gekwalificeerde actor, ...)

Controle(s)	Evaluatie op termijn, en het statuut is gelinkt aan de keuze van de woning	Respecteert de erkenningscriteria en periodieke evaluatie door een competente autoriteit	Controle van de gedelegeerde en evaluatie op vastgelegde termijnen
Kost	Lager dan individuele woning	Leefbaar voor het project en lager dan de prijzen op de publieke of private markt	Beperkt volgens de gekozen statuten, kostenbesparend op controle van illegale samenwonen e.a. gekende misbruiken (valse domiciliëring)
Verantwoorde- lijkheid	Respect voor de principes opgesomd in de engagements-verklaring en het huishoudelijk reglement	Respect voor de erkenningsregels, de interne regelgeving, financiële controle.	Omzetten van de erkenningsregels voor solidair wonen in wetgeving, ook voor wat betreft de werkwijze die de aangewezen instanties moeten volgen bij het toepassen er van.
Solidariteit	Gedeelde zorg voor de collectieve ruimtes en het onderhoud ervan. Wederzijdse hulp tussen de bewoners.	Instaan voor een gelijke behandeling van de bewoners.	Het aanvaarden van een eventuele kost verbonden aan de erkenning van de solidaire woning of de solidaire bewoner

Het toekennen van een label aan solidair wonen betekent het definiëren er van in haar toepassingsgebied en procedures. We stellen voor om de definitie van solidair wonen te gebruiken die weldra ingeschreven zal worden in de Brussels wooncode; de enige actuele definitie die weldra wettelijke tekst wordt. De Waalse en Vlaamse wooncodes hebben het op een indirecte manier over solidair wonen, bijvoorbeeld door de omschrijving van een collectieve of semi-collectieve woning.

5.4 Naar een operationele definitie van solidair wonen

Ter inspiratie van de gecontacteerde professionals over de operationele kenmerken van een label voor Solidair Wonen, hebben we ons gebaseerd op de bestaande definitie van Solidair Wonen. Ter herinnering, we hadden in de studie van 2006 de volgende definitie voorgesteld :

"Bij solidair wonen gaat het om een leefomgeving en een leefproject voor (met name) één of meerdere mensen waarvan er ten minste één maatschappelijk kwetsbaar is (in bestaansonzekerheid leeft) of dat dreigt te worden. Deze mensen schrijven zich formeel of informeel in tot deze woonvorm.

Deze mensen zijn er zich op één of andere manier van bewust dat zij gemeenschappelijke belangen hebben en krijgen soms begeleiding of maatschappelijke bijstand (specifieke of algemene). Solidair wonen vertaalt zich concreet in groepswonen, dat wil zeggen in een aantal autonome woningen die samen horen en bewoond worden door meer dan twee volwassenen die met elkaar geen andere banden hebben dan deze woonwijze, en waarbij het geheel één of meerdere gemeenschappelijke ruimten bevat."

Deze definitie gaf de actoren op het terrein en experts inzicht in het concept, maar ook in de moeilijkheid om deze definitie in een operationeel kader te gebruiken. Het actualiseren van de studie laat ons toe verder te gaan gebruik makend van de concrete stappen die sindsdien gerealiseerd zijn door diverse instanties die het concept wensten te operationaliseren. Om deze reden hebben we de werkdefinitie, opgesteld door het Brussels Gewest, voorgesteld aan de groep experts. De bevroegde professionals bleken zich in deze definitie te kunnen vinden.

Deze definitie klinkt als volgt :

« DEFINITIE : Art.2,

Solidaire woning : woning ondersteund door een levensproject van solidariteit, geïnitieerd of niet door een instelling maar gegoten in een charter of een ander instrument van dat type, waarin meerdere huishoudens leven (waarvan minstens één voldoet aan de loonvoorwaarden zoals besloten in het kader van paragraaf 2 van dit artikel - dit artikel verwijst naar de toegangsvoorwaarden tot sociale woningen) die elk beschikken over één of meerdere private ruimtes met exclusief genot en minstens een gemeenschappelijke levensruimte. Zijn uitgesloten : de opvangcentra, nachtelijke schuilplaatsen, gezinswoningen en elke andere collectieve woning gereguleerd door een bepaalde wetgeving ».

Deze definitie toont drie dimensies die de basis van solidair wonen.

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Solidair wonen betreft een locatie, een gebouw.2. Solidair wonen is een leefproject ondersteund door een charter.3. In solidair wonen woont ten minste één huishouden of persoon in bestaansonzekerheid in een woning gedeeld met andere huishoudens/personen. |
|--|

5.5 Naar een label voor Solidair Wonen

Om het label te operationaliseren leek het ons wenselijk om in eerste instantie met de experts na te gaan wat de basis is waarop een label vorm zou kunnen krijgen. Zo zijn er 3 « modellen » ontstaan, modellen die verwijzen naar zeer verschillende werkwijzen :

- Men kan de **LOCATIE** waar personen verblijven een label toekennen → de kwalitatieve criteria richten zich op de woonplaats.
- Men kan een label toekennen aan de **PERSOON** die in Solidair Wonen zal leven → de criteria richten zich op de statutaire situatie van de persoon, gelinkt aan zijn/haar hoofdverblijfplaats.
- Men kan het **PROJECT** of de **PROJECTHOUDER** van Solidair Wonen een label toekennen → de kwaliteitscriteria geven de mogelijkheid om de kwaliteit van de projecten en/of de projecthouders te evalueren.

MODEL A : EEN LABEL VOOR DE LOCATIE

Dit model zou naar analogie kunnen steunen op een reeds bestaande structuur, namelijk de regels en decreten voor de erkenning van woon-zorgcentra. De bewoners die er hun domicilie hebben zijn per definitie erkend in het statuut van alleenstaande ingevolge het bijzondere statuut van hun woonvorm. Anderzijds zou dit model ook kunnen steunen op de inschrijving van het solidair wonen in de wooncodes, zoals bijvoorbeeld de Brusselse definitie van hogerop.

Definitie van het model A :

« Zullen worden erkend als solidaire woning woonplaatsen die de criteria van de solidaire woning respecteren zoals deze gedefinieerd is door de competente autoriteiten in de wooncode. Dit heeft tot gevolg dat alle personen die deze woning als hoofdverblijfplaats hebben voor de wet zullen worden beschouwd als **alleenstaande** personen voor wat betreft het uitreiken van het leefloon, de IGO of de werkloosheidsuitkering en dat voor de hele duur van hun verblijf in de woning. ».

Wat zouden, naast de algemene criteria, specifieke criteria zijn voor dit model ?

We hebben de criteria van de voorgestelde modellen uit de studie van 2006 overgenomen om de effecten te kunnen meten op de drie classificatiemodellen voorgesteld aan de experts. Op deze manier krijgen we zicht op de coherentie en de haalbaarheid van elk model.

Zie tabellen die volgen.

Welke zijn de specifieke criteria voor het model A?

Structuur van de wooneenheid	Minstens één betekenisvolle gemeenschappelijke leefruimte en private leefruimtes
Inrichting van de woning	Vrije keuze van de bewoners, rekening houdend met de erkenningscriteria voor solidair wonen Definitie van de solidaire woning in de wooncode Naleven van de geldende woonvoorschriften (bewoonbaarheid, brandveiligheid, ...).

Statuut van de bewoners	Alleenstaanden op grond van de domiciliëring en aanvraag bij de bevoegde autoriteiten in een collectieve woning zonder bijzondere erkenning
Controle en erkenning van de solidaire woning	Controle van de criteria van bestaansonzekerheid door de instantie die het label toekent of de bevoegde administraties (OCMW-RVA-enz.) Inschrijving op aanvraag in het register van solidaire woningen Er is minstens een administratieve contactpersoon
Solidariteit	Uitwisseling van diensten tussen bewoners wordt verwacht
Sociale begeleiding	De keuze ligt bij de bewoners; behalve voor die personen met een bestaansonzekerheid waar de begeleiding voorzien is door de competente autoriteiten(OCMW of andere)
Doelgroep	Alle personen in statutaire bestaansonzekerheid (leefloon-OCI-handicap)
Verblijfsduur	Onbeperkt maar jaarlijkse evaluatie door de projecthouders en de instantie die het label toekent
Leefproject / contract	Vrije keuze van de bewoners, rekening houdend met de erkenningscriteria en voldoen aan de financiële en huurplichten

EVALUATIE VAN HET MODEL « VOORDELEN – BEPERKINGEN » VOLGENS DE EXPERTEN

Voordelen :

- Het is gemakkelijker om een locatie, de (betekenisvolle) collectieve ruimtes te identificeren dan de solidariteit en de relevantie van een project.

Beperkingen :

- De federale overheid is niet bevoegd voor stedenbouwkundige materie.
- Risico van een slechte behandeling van de kwetsbare personen want er is geen verwijzing naar het menselijk aspect van het solidair wonen.
- De woning is één van de criteria, maar kan geen basis zijn voor classificatie.
- De gebouwen in Brussel zijn klein en oud en dus niet geschikt voor dit type initiatieven (behalve misschien enkele administratieve gebouwen of als mini-woonsten ...).

- Men mag het project niet laten misbruiken voor andere doeleinden, bvb. statuut van alleenstaande voor samenwonende ongehuwde koppels
- Een label voor een woning verwijst enkel naar de technische kant van het project zonder naar de solidaire kant te kijken.
- Als de persoon in bestaansonzekerheid het project verlaat, dan zou dat de andere bewoners van de woning in moeilijkheden brengen.

Wat is het verband met de erkenning van de solidaire woning?

Volgens de experts geeft dit eenvoudig model niet genoeg waarborgen en zou het moeilijk controleerbare misbruiken met zich meebrengen.

MODEL B : EEN LABEL VOOR DE PERSOON

Deze vorm van labeling richt zich op het statuut van de persoon in verhouding tot de hoofdverblijfplaats. Dit model zou zich kunnen baseren op nieuwe praktijken van het OCMW waarbij men, voor sommige solidaire bewoners, aanvaardt om ze het statuut van alleenstaande voor het leefloon toe te kennen, ook al wonen ze in een project solidair wonen. Deze toekenningsvoorwaarden zijn vaak gebonden aan de binnen- en buiteninrichting die duidelijk onderscheid toelaten tussen collectieve en private ruimtes. Voor het IGO is de situatie helaas iets minder rooskleurig. Getuige hiervan is een arrest van de rechtbank van Gent op 16-2-2012, die oordeelt dat voor het definiëren van het statuut van alleenstaande of samenwonende voor het minimuminkomen van senioren de **inschrijving op hetzelfde adres** voorrang heeft op **de reële situatie** (twee bellen, verschillende verdiepingen, huishoudens apart gevoerd). *Zie juridisch deel van het document p.6 tot 14.

Definitie van het model B :

« Zullen worden erkend als solidaire bewoners, die personen die vrij hebben gekozen om hun hoofdverblijfplaats te kiezen in een semicollectieve woning met onderlinge banden van solidariteit. Deze banden van solidariteit en het type woning vallen onder de erkende criteria van de bevoegde autoriteiten. Deze erkenning heeft als gevolg de toekenning van het statuut van alleenstaande voor de betrokken bewoners, voor wat betreft de wetgeving i.v.m. het uitreiken van leefloon, IGO of werkloosheidsuitkering en dat voor de hele duur van hun verblijf in deze woning, voor zover zij dit aanvragen bij de bevoegde autoriteiten. »

Welke zijn de specifieke criteria voor het model B?

Structuur van de wooneenheid	Collectieve woning waar verschillende huishoudens zonder familiale band samenwonen
Inrichting van de woning	Vrije keuze van de bewoners maar met een scheiding van de private en collectieve ruimtes Er is een betekenisvolle gemeenschappelijke ruimte Naleven van de geldende woonvoorschriften (bewoonbaarheid, brandveiligheid, ...).

Statuut van de bewoners	Alleenstaande via domiciliëring en aanvraag bij de instantie die het label toekent door de bewoner en/of de bevoegde autoriteit in geval de persoon hiertoe niet in staat is
Controle en erkenning van het solidair wonen	Controle van de criteria van bestaansonzekerheid door de competente autoriteiten (OCMW-RVA-enz.) en inschrijven in het register van solidair wonen Er is minstens een administratieve contactpersoon
Solidariteit	Uitwisseling van diensten tussen bewoners wordt verwacht
Sociale begeleiding	Door de daartoe gemachtigde instanties en in functie van het statuut van de personen (OCMW en andere)
Doelgroep	Alle personen in bestaansonzekerheid (zie criteria)
Verblijfsduur	Onbeperkt maar jaarlijkse evaluatie
Leefproject / contract	Inzet van de persoon voor het respecteren van de regels voor het leven in gemeenschap en de banden van solidariteit Het naleven van de financiële en huurplichten

EVALUATIE VAN HET MODEL « VOORDELEN – BEPERKINGEN » VOLGENS DE EXPERTEN

Voordelen :

- Dit model maakt een link naar de actuele statuten (IR, ...)
- Dit beschermt ook de mensen die het label aanvankelijk niet aangevraagd zouden hebben en verbreedt zo het toepassingsgebied.

Beperkingen :

- Welke bewoner van de woning bepaalt het al dan niet toekennen van een label ?
- Lost de problemen van het domicilie niet op
- De solidariteit zou louter een voorwendsel kunnen zijn om economische voordelen te verkrijgen
- Het zou administratieve onzekerheden creëren voor de bewoners.
- Het verenigt sterk de betekenis van het concept «solidariteit». Het is een weinig aantrekkelijk idee om de "solidaire bewoner" van het project te moeten zijn.
- Mensen in grote bestaansonzekerheid zijn doorgaans erg beweeglijk. Door het grote verloop van solidaire bewoners zou het moeilijk zijn om continuïteit te verzekeren in het project.

- Met elke nieuwe inwoner zal men de procedure moeten herbeginnen, hetgeen zeer zwaar is.
- Het label van “kwetsbare bewoner” houdt het risico in van een extra sociaal stigma.
- Het maakt de dingen moeilijk voor zowel de bewoners als de projecthouders.
- Opgelet voor een willekeurig karakter van de erkenning indien dit enkel zou gebeuren via één individu
- Moeilijk op te volgen ... De personen verlaten hun woning en nemen het label mee naar een andere solidaire woning?

Wat is het verband met de erkenning van de solidaire woning?

Dit model lijkt moeilijk te concretiseren en is ook amper controleerbaar door de autoriteiten.

MODEL C : EEN LABEL VOOR PROJECTEN EN/OF PROJECTHOUDERS

Het model C bewerkstelligt een verbinding tussen projecthouders en types projecten. De geanalyseerde projecten die hun langere houdbaarheid hebben bewezen berusten op deze fusie. De noodzakelijke professionalisering (zoals vermeld in de tendensanalyse) alsook het beheer van de woningen ligt bij een structuur (VZW), projecten en projecthouders zijn zo nauw verbonden i.f.v. het solidair wonen. De experts die we raadpleegden spraken zelfs van een quasi onmogelijkheid om die twee dimensies te scheiden.

Definitie van het model C

« Zullen worden erkend als solidair wonen leefprojecten die een collectieve en solidaire dimensie integreren en die geïnitieerd en gegarandeerd worden door projecthouders die waken over het respecteren van de criteria van solidair wonen zoals genotuleerd door de competente autoriteiten in de wooncode. Dit heeft als gevolg dat alle personen die deze woning als hoofdverblijfplaats hebben zullen worden beschouwd als alleenstaande voor de wet m.b.t. het uitreiken van het leefloon, IGO of werkloosheidsuitkering en dat voor de hele duur van hun verblijf in het project.»

Welke zijn de specifieke criteria voor het model C?

Structuur van de wooneenheid	Collectieve woning waar verschillende huishoudens zonder familiale band samenwonen
Inrichting van de woning	Vrije keuze van de bewoners, maar scheiding van de private en collectieve ruimtes. Evenredigheidsprincipe betreffende de bijdrage voor de gemeenschappelijke lasten (huur-energie-onderhoud) Naleven van de geldende woonvoorschriften (bewoonbaarheid, brandveiligheid, ...).
Statuut van de bewoners	Alleenstaanden op grond van hun domiciliëring, door de erkenning van de projecthouders
Controle en erkenning van solidair wonen	Controle van de criteria van bestaansonzekerheid door de competente autoriteiten en ingeschreven in het register van het solidair wonen

Solidariteit	Uitwisseling van diensten tussen bewoners wordt verwacht
Sociale begeleiding	Door de daartoe gemachtigde instanties en in functie van het statuut van de personen (OCMW en andere)
Doelgroep	Alle personen in bestaansonzekerheid (zie criteria)
Verblijfsduur	Onbeperkt maar jaarlijkse evaluatie
Leefproject/contract	Inzet van de persoon voor het respecteren van de regels voor het leven in gemeenschap en de banden van solidariteit Het naleven van de financiële en huurplichten

EVALUATIE VAN HET MODEL « VOORDELEN – BEPERKINGEN » VOLGENS DE EXPERTEN

Voordelen :

- Dit label geeft de mogelijkheid om een pertinente link te maken tussen mens en woning.
- Gezien het label niet gebonden is aan personen noch aan constructies kan het project bij eventuele veranderingen bij de betrokken partners, gewoon verder lopen en evolueren.
- Het biedt de mogelijkheid om het accent eerder te leggen op de solidariteit dan op de vraag naar het individualiseren van het sociaal recht, vermits dit laatste slechts één van de betrachtingen is bij solidair wonen.
- Het integreert de positieve punten van de 2 andere voorgelegde modellen.
- Het lijkt gemakkelijker in termen van reproduceerbaarheid.
- Het strookt beter met de definitie van solidair wonen dan de andere modellen.
- Te vergelijken met het opzetten van een vzw : men stelt zich een doel, spreekt regels af, er is een hoofdzetel, ... en voor elke verandering is er een AG nodig om de ziel van het project te behouden in geval van evolutie.
- Het is een eenvoudig te implementeren model, zelfs in het kader van sociale woningen.
- Een afzonderlijke categorie van begunstigde voor het leefloon of IGO zou kunnen worden overwogen.

Beperkingen :

- Noodzaak om te definiëren wat een project voor solidair leven inhoudt (zie Brusselse definitie). Er bestaan in Brussel indicatoren van « sociale participatie » in termen van het aantal contacten per week.
- Dit model is moeilijk uit te werken want het huidige wettelijk of regelgevend kader om van te vertrekken is beperkt tot onbestaande. We vinden één referentie: Zorgwonen in de Vlaamse wooncode, voor de stedelijke ontwikkeling van 2 wooneenheden (equivalent aan de kangoeroewoning).
- Hoe ga je om met verloop van bewoners, met de mobiliteit van projecthouders ?
- Dit stelt de vraag betreffende het speculatief verhuren: zijn er geen personen die louter om commerciële doeleinden zulke projecten zouden kunnen opstarten (huisjesmelkers) ?

Wat is het verband met de erkenning van solidair wonen ?

Dit model kent algemene bijval bij zowel de Nederlandstalige als de Franstalige geraadpleegde experts. Vooreerst omdat dit het meest aansluit bij de werking van de bestaande projecten solidair wonen. Bovendien lijkt het model genoeg garanties te bieden m.b.t. haalbaarheid en beperking van het risico op misbruik (via labeling en controle). Door zijn ruim toepassingsgebied kan dit model geïmplementeerd worden door een grote diversiteit aan actoren, private en publieke structuren. Er moet geen complex administratief systeem opgericht worden en voor de evaluatie en reproduceerbaarheid bestaan er geen grote hinderpalen.

5.6 Operationele stappen voor deze labeling

Uitgaande van de keuze van de experts voor het model C, namelijk een erkenning van de projecten gedragen door « projecthouders », willen we enkele praktische en functionele maatregelen voorstellen voor het invoeren van deze erkenning.

I. MIDDELEN VOOR CONTROLE EN OPVOLGING VOORZIEN

Het toekennen van een label voor solidair wonen zal niet kunnen gebeuren zonder dat het federaal niveau de aangepaste tools voor controle en opvolging ter beschikking stelt. Vermits de keuze valt op een erkenning via actoren en projecten op het lokaal niveau, lijkt het aangewezen dat de controle en opvolging van het geheel van het systeem verzekerd wordt op het federaal niveau.

Daarom stellen we voor het volgende te creëren:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Een orgaan voor labeling dat werkt onder toezicht van de federale overheid2. Een register van projecten en projecthouders solidair wonen |
|--|

Concreet:

Rol en missie van het labelingorgaan

- Het informeren van projecthouders of kandidaten voor solidair wonen i.v.m. de erkenning en de geldende criteria.
- De concrete toepassing van de erkenningscriteria wordt in handen gegeven van de lokale projecthouders; of in geval van erkenning van de persoon toevertrouwd aan de lokale (OCMW) of federale (RVP) autoriteiten
- Evaluatieprocedure bij aanvang en controle i.v.m. het voldoen aan de erkenningscriteria.
- Evaluatie op vastgestelde termijnen i.v.m. het voldoen aan deze criteria met de lokale projecthouders of via de bevoegde autoriteiten in geval van erkenning van het statuut van solidaire bewoners.
- Op regelmatige tijdstippen aan de bevoegde overheden verslag uitbrengen i.v.m. te overwegen aanpassingen en evaluaties in functie van de verdere toepasbaarheid van de criteria en hun werking.

Creëren van een register van projecten of projecthouders solidair wonen

- Het inschrijven in een register van projecten/projecthouders solidair wonen heeft juridische waarde en is aanvechtbaar bij de lokale of federale instellingen voor wat betreft het statuut van sociaal kwetsbare personen die verblijven in een project solidair wonen (OCMW-RVP).
- Het register levert een kadaster van de solidaire projecten of solidaire bewoners.
- Het register is een instrument voor evaluatie en opvolging van de evolutie van solidair wonen op het terrein.

Wat ook het orgaan van erkenning zal zijn, de experts dringen aan op de principes van delegatie en vertrouwen. Zoals al eerder aangehaald in het eerste deel van **dit** onderzoek, zijn er **talrijke** projecthouders in de drie regio's van ons land. Het is belangrijk om deze initiatieven niet af te remmen (censureren) door een nieuwe bureaucratie, maar deze in het tegendeel alle vrijheid en ruimte tot creativiteit te geven binnen een **welomschreven kader en met regelmatige evaluaties**. Zij dringen er op aan te waken over een doeltreffende werking van de ingevoerde maatregelen.

II. WAKEN OVER DE GOEDE WERKING VAN DE MAATREGELEN

We hebben een hele reeks aandachtspunten aangehaald die ook operationele criteria zijn voor het ingevoerde labeling systeem :

- De projecthouder moet **een natuurlijke persoon of een rechtspersoon zijn**
- Het project moet **enkele criteria in verband met de inrichting van de woonst** stellen (want dit vergemakkelijkt de controle/**erkenning**): de aanwezigheid van collectieve ruimtes.
- Het project moet **de meerwaarde van het collectieve kunnen omschrijven**.
- **Het « solidaire » project** moet twee verschillende aspecten bevatten:
 - het aspect van het collectief beheer samen met de bewoners.
 - het aspect van de onderlinge hulp tussen bewoners.

Deze twee aspecten zijn te vinden in een visienota/engagementsverklaring, via « concrete, expliciete en meetbare acties ».

- Het project moet **het behoud van de individuele vrijheden** vrijwaren.
- Het label is toegekend **voor een periode van 5 jaar, verlengbaar**.
- Er zouden **twee niveaus in het verloop van de erkenning zijn**. Het opstellen van het dossier gebeurt bijvoorbeeld op lokaal niveau door het OCMW of de gemeentelijke sociale dienst. Maar de validatie en de erkenning gebeurt via een orgaan waarin verschillende actoren zetelen, een soort hoge raad voor solidair wonen. Waarom deze twee niveaus? Om een perfecte neutraliteit te waarborgen. Het eerste niveau heeft een goede kennis en beheersing van de lokale omgeving maar hun relatie met de lokale partners kan interfereren met de evaluatie. Het is wenselijk dat zij erkenningsdossiers indienen maar niet dat ze tegelijk rechter en partij worden. Als we vaststellen dat een groeiend aantal OCMW's nadenken over het zelf, of in partnerschap, creëren van projecten solidair wonen dan dringt deze voorzorg zich zeker op.

III. DE STAPPEN IN HET PROCES VAN LABELING

Stap 1 : Een lastenboek wordt opgesteld in functie van **de erkenning als project solidair wonen** door de projecthouders en ondersteund door de lokale autoriteiten (OCMW of andere), daarbij ook rekening houdend met de operationele criteria van de maatregel, dit kan bijvoorbeeld onder de vorm van een in te vullen rooster.

Stap 2 : Het dossier wordt opgestuurd naar de twee erkenningsorganen: het federaal controleorgaan en de « Hoge raad voor solidair wonen » (zie hierboven)

Stap 3 : Er wordt nagegaan of de erkenningscriteria vervuld zijn (door de bevoegde organen). Het federaal orgaan is soeverein, maar houdt rekening met het advies dat wordt gegeven door de Hoge raad voor solidair wonen.

Stap 4 : Erkenning voor een periode van 5 jaar maximum, of een gemotiveerde weigering.

Stap 5 : De beslissing van erkenning wordt doorgegeven aan de lokale autoriteiten en de projecthouders.

Stap 6 : De beslissing van erkenning wordt (door de projecthouders) doorgegeven aan de administraties die bevoegd zijn voor het sociaal statuut van de bewoners in solidair wonen.

Stap 7 : De projecthouder mag dan het erkende project reproduceren op een andere plaats en met andere bewoners, op voorwaarde dat dit project in alle punten conform is met het project dat de erkenning heeft gekregen.

Stap 8 : Jaarlijks wordt er een rapport ingediend om te kunnen controleren of het project blijft voldoen aan de operationele criteria. Om de 5 jaar zal dit rapport alle gegevens over de 5 voorbije jaren bundelen om het project opnieuw aan de bevoegde instanties te kunnen voorleggen.

IV. DE GEVOLGEN VAN DE LABELING

De gevolgen van de labeling voor de bewoners van solidair wonen

- Behoud van het statuut van alleenstaande i.v.m. het vervangingsinkomen
- Materiële zekerheid voor de nabije toekomst
- Het doorbreken van sociale uitsluiting en de integratie in de wijk
- Sociale omkadering met als doel een grotere autonomie van de bewoner
- Administratieve vereenvoudiging
- Mogelijkheid om verbroken familiale banden te herstellen
- Gemakkelijkere integratie in een woning conform aan de actuele normen van comfort en hygiëne
- Psychosociale opbouw of herstel voor sommige bewoners
- Het opgeven van frauduleuze situaties (niet aangifte van samenwonen – valse domicilie – enz.)

Deze opsomming is niet exhaustief, het gaat hier over de evidente gevolgen, aangegeven door de professionals.

Voordelen op het federaal niveau door het creëren van een erkenningsorgaan voor solidair wonen

- De oprichting van een transversaal orgaan voor de erkenning over de federale, regionale en zelfs gemeentelijke bevoegdheden heen.
- Door het verzamelen van gegevens over zowel woningen als bestaansonzekerheid in al zijn vormen, zou dit orgaan aan de beleid en aan actoren op het terrein een globale visie kunnen bieden, zonder evenwel te interfereren met de bestaande bevoegdheden of in werking zijnde analyse-instanties.
- Opheldering van de procedures en dus ook van de kosten gebonden aan de spreiding van de beslissingen / tegenstrijdigheden tussen administraties en betrokken niveaus van macht.
- Gedeeltelijke vermindering van de kosten van controle en beroepsprocedures.
- Een grotere responsabilisering van de lokale actoren en projecthouders.
- Een vermindering van de aanvragen voor bijkomende financiële hulp aan het OCMW.
- Een sterke vermindering van de kosten van de fiscale fraude.

De « objectieve » voordelen, antwoord op een acute problematiek

¹²Ter herinnering vermelden wij het volgende : « *Daklozen kunnen één keer in hun leven genieten van de vestigingspremie. De volgende personen zijn beschouwd als dakloze: een persoon die niet over een eigen woning beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft , of die tijdelijk in een onthaalcentrum woont in afwachting dat hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld. De dakloze die akkoord gaat om zich te vestigen in een woning, kan genieten van het recht op sociale integratie, alsook van een tussenkomst van het OCMW voor zijn/haar installatie. In 2012 hebben 9.358 mensen van deze voordelen genoten.*

In de periode 2003-2011 is het aantal premies verviervoudigd. Wat aantoonde dat een groeiend aantal daklozen nadenkt over een mogelijke verhuizing. De kost van het verhuizen naar solidair wonen is per definitie lager door het delen van de middelen en de collectieve kosten. »

¹² spp intégration sociale, bulletin statistique, 2ème Trimestre 2012, P. 24

Deel 2

Evolutie en actualisatie van het juridisch kader en de wetgeving m.b.t. solidair wonen

**Actualisering van de studie *Solidair wonen*
inzake de erkenningsmogelijkheden
van groepswonen voor personen
*die in een onzekere sociale situatie verkeren****

Juridische stand van zaken

Nicolas BERNARD en Valérie LEMAIRE, "Facultés universitaires Saint-Louis"

December 2012

Deze "juridische stand van zaken" (die hoofdstuk III uit de initiële studie van 2006 herneemt) handelt over de wijzigingen die werden aangebracht in de destijds bestudeerde regelgevingen. Ter herinnering, betreft het hier:

- de federale regelgevingen, die van toepassing zijn op *personen die in een onzekere sociale situatie verkeren* en die zouden kunnen worden gehuisvest in solidaire woonvormen (leefloon, werkloosheidsuitkering, gewaarborgd inkomen voor bejaarden en tegemoetkoming aan personen met een handicap);

* Deze studie werd in 2006 uitgevoerd door "Habitat et Participation", de "Facultés universitaires Saint-Louis" (Nicolas Bernard en Martine Van Ruymbeke) en "Mens en Ruimte", voor rekening van het Grootstedenbeleid.

- de federale en gewestelijke regelgevingen inzake *huisvesting* die betrekking zouden kunnen hebben op de invoering van solidaire woonvormen;
- de bepalingen inzake de *hoofdverblijfplaats* die verband houden met het Rijksregister en de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats.

In de eerste drie luiken van dit hoofdstuk zullen de volgende thema's worden aangekaart: "I. De sociale uitkeringen", "II. Het collectief wonen" en "III. De hoofdverblijfplaats".

Dit drieluik omvat echter niet alle normen die van toepassing zijn op solidaire woonvormen. Zo zal het laatste luik "IV. Varia" een overzicht bieden van, *enerzijds*, de wetswijzigingen die sinds 2006 werden doorgevoerd, maar die niet kaderen binnen het initieel afgebakende model (van de GECO-betrekkingen in het Brussels Gewest) en, *anderzijds*, de overwegingen die destijds eenvoudigweg niet werden behandeld en bijgevolg niet als wetswijzigingen in de enge zin van het woord kunnen worden beschouwd (de burgerrechtelijke regels inzake het medehuuderschap, de stedenbouwkundige voorschriften en het vraagstuk inzake de labelling). Derhalve vertegenwoordigt dit laatste hoofdstuk een onbetwistbare meerwaarde in het kader van onderhavige actualisering van de initiële studie (die volledig geënt was op de voornoemde drie soorten regelgevingen).

In het kader van de totstandkoming van deze actualisering, werd het beschikbare juridische materiaal erg nauwgezet onderzocht. Hiertoe werden niet enkel de wetten (en besluiten) grondig bestudeerd, maar werd eveneens de rechtspraak diepgaand geanalyseerd ; zoals we weten, is het de rechter die *in fine* een concrete invulling geeft aan een wettekst door deze te interpreteren en toe te passen op een specifiek geval. Het in overweging nemen van de rechtspraak, die niet voldoende aan bod kwam in de initiële studie, vertegenwoordigt een bijzondere meerwaarde voor het eerste luik (de sociale uitkeringen) van onderhavige actualisering, aangezien de wetgeving rond deze thematiek slechts in beperkte mate is geëvolueerd.

Daarnaast, werd er rekening gehouden met de praktijk van de administraties en werden verschillende ministeriële omzendbrieven, die soms niet publiekelijk bekend werden gemaakt, opgenomen in onze analyse.

Tot slot, hebben we ons niet beperkt tot een analyse van de *reeds* doorgevoerde wijzigingen ; om in te kunnen spelen op de evoluties, komt het er namelijk op aan ook de nodige aandacht te besteden aan wat er zich in de nabije toekomst *zal afspelen*. Daarom werden eveneens wetteksten

bestudeerd die zich in een ontwerpfase bevonden en die op korte of middellange termijn zouden worden goedgekeurd.

Onderhavige actualisering streeft een tweeledige doelstelling na : enerzijds, beoogt zij vast te stellen of de nieuwe wettelijke, jurisprudentiële of administratieve evoluties de ontwikkeling van solidaire woonvormen afremmen of juist stimuleren en, anderzijds, heeft zij tot doel een reeks oplossingspistes aan te reiken die de goede ontwikkeling van deze woonvormen zouden kunnen stimuleren.

Met het oog op het vergemakkelijken van de lezing van het hoofdstuk, wordt er systematisch verwezen naar de pagina's uit de initiële studie waarop de wijzigingen of aanvullingen betrekking hebben.

I. DE SOCIALE UITKERINGEN

Dit luik biedt een overzicht van de wettelijke of jurisprudentiële wijzigingen die zich hebben voorgedaan op het vlak van het leefloon (1), de werkloosheidsuitkering (2), het gewaarborgd inkomen voor bejaarden (3) en de tegemoetkoming aan personen met een handicap (4). Tot slot, wordt er een eerder prospectieve noot geformuleerd die ijvert voor een sociale uitkering aan een specifiek tussentarief “solidair wonen” (5).

1. HET LEEFLOON (p. 32 tot 36)

De bedragen van de uitkeringen werden geherwaardeerd met het oog op het in overweging nemen van de levensduurte. Daarnaast, dient de aandacht te worden gevestigd op een reeks belangrijke jurisprudentiële evoluties op het vlak van de grondbeginselen van de samenwoning. In hetgeen volgt, worden deze evoluties nader toegelicht.

1.1. De wetteksten (p. 32)

De tekst die aan de grondslag ligt van het recht op maatschappelijke integratie (waarvan het leefloon deel uitmaakt) is nog steeds de wet van 26 mei 2002¹³.

2. De toekenningsvoorwaarden (p. 32)

De toekenningsvoorwaarden van het recht op maatschappelijke integratie werden niet gewijzigd.

¹³ Wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *B.S.*, 31 juli 2002, aangevuld bij koninklijk besluit van 11 juli 2002 en bij omzendbrief van de Staatssecretaris voor Maatschappelijke Integratie van 1 februari 2012 met betrekking tot de aanpassing van de bedragen die tot de federale wetgeving met betrekking tot het maatschappelijk welzijn behoren, op 1 februari 2012, *B.S.*, 23 februari 2012.

1.3. De categorieën gerechtigden (p. 32)

1.3.1. Algemeen

De categorieën van gerechtigde personen blijven onveranderd. De wet van 2002 bepaalt dat “onder samenwoning wordt verstaan het onder hetzelfde dak wonen van personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen”¹⁴. Behoudens deze definitie, voorzag de initiële studie van 2006 echter niet in bijkomende verduidelijkingen inzake de toepassing van de notie samenwoning door de hoven en rechtbanken. Onderhavige actualisering komt tegemoet aan deze lacune¹⁵; uit onze uitgebreide beschrijving zullen de belangrijkste krachtlijnen en bouwstenen van een bijzonder complex concept voortvloeien¹⁶. Daar waar het uitgangspunt weldegelijk de wet van 2002 is, zijn wij toch zo vrij geweest een aantal overlappende materies aan te kaarten, aangezien de notie “samenwoning” zelf ook (in zekere mate) transversaal van aard is.

1.3.1.1 Een tweeledig sociologisch en (hoofdzakelijk) financieel criterium

Voor een samenwoning is er meer nodig dan het onder hetzelfde dak wonen van personen. De vereniging van twee criteria, die verschillend van aard zijn (sociologisch en economisch), is dus nodig om te kunnen spreken van een samenwoning. “Het onder hetzelfde dak wonen is een feitelijk gegeven. De relatie die tussen de betrokken personen bestaat is van ondergeschikt belang (feitelijk gezin, bloed- of aanverwanten, vrienden, enz.)”, benadrukt het Arbeidshof van Brussel, dat het volgende onderscheid maakt: “De woongemeenschap is daarentegen een economisch en financieel criterium”¹⁷. In 1995 verklaarde de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak) het volgende: “In het licht van de gerechtelijke jurisprudentie, is het determinerend criterium het economisch criterium”¹⁸. Daarnaast, heeft de wet van 26 mei 2002 het niet gepast geacht om het verplichte

¹⁴ Art. 14, §1, 1°, van de voornoemde wet van 26 mei 2002.

¹⁵ De jurisprudentie heeft sinds 2006 echter geen grote (r)evoluties doorgemaakt.

¹⁶ De overwegingen die volgen werden vrij aangepast (en geactualiseerd) uit N. BERNARD, “L’inscription provisoire dans les registres de la population : éradiquer l’occupation illégale, ou l’illégalité de l’occupation ?”, *Chr. D.S.*, 2012 (nog te verschijnen).

¹⁷ Arbh. Brussel, 12 februari 2009, *Chr. D.S.*, 2009, p. 434 (vrije vertaling).

¹⁸ R.v.S., 14 november 1995, *Dr. Q.M.*, 1996, nr. 12, p. 35, nota N. BERNARD (vrije vertaling).

karakter (van de samenleving) op te nemen in de definitie van de samenwoning. “Het is niet vereist dat deze personen dit leven onder hetzelfde dak hebben *gewenst*”, merkt het Arbeidshof van Brussel in dit verband op¹⁹. Er blijft dus betwisting bestaan omtrent dit vraagstuk²⁰.

Het Grondwettelijk Hof heeft onlangs een arrest gewezen waarin de motieven voor het onderscheid tussen het tarief ‘samenwonende’ en het tarief ‘alleenstaande’ opnieuw werden verduidelijkt. Zo gaf het Hof in dit arrest met name aan dat “het lagere bedrag van het tarief ‘samenwonende’ ten opzichte van het tarief ‘alleenstaande’ is verantwoord door de overweging dat de uitkeringsgerechtigde uit de samenwoning een economisch-financieel voordeel haalt, doordat hij minder financiële lasten van het huishouden moet dragen, hetzij doordat hij bepaalde kosten kan delen, hetzij doordat hij bepaalde materiële voordelen geniet.”²¹ Indien de uitkeringsgerechtigde bepaalde kosten van het huishouden niet kan delen en geen enkel materieel voordeel geniet dankzij de persoon waarmee hij samen leeft, wordt hij niet als een samenwonende beschouwd en heeft hij bijgevolg recht op een uitkering aan het tussentarief “alleenstaande”.

In dezelfde gedachtegang heeft het Hof van Cassatie onlangs een arrest van het Arbeidshof van Brussel verbroken, waarbij het Hof van Cassatie oordeelde dat het Arbeidshof zijn beslissing niet wettelijk had gerechtvaardigd, aangezien het Hof niet nader had onderzocht of de uitkeringsgerechtigde, naast de verdeling van de huishoudelijke taken, al dan niet een economisch-financieel voordeel haalde uit de samenwoning met de persoon waarmee hij samen leefde.²²

Voor de vaststelling van het bestaan van een samenwoning is het dus vereist dat er een “kostenbesparende schaalvergroting” wordt gerealiseerd via de samenleving²³, waaruit de hulpaanvrager in fine “middelen” en “voordelen” genereert²⁴. Ten opzichte van alleenstaanden, kunnen samenwonenden bijgevolg “in hun behoeften voorzien met een kleinere som”²⁵.

De jurisprudentie is grotendeels gelijklopend. Zo stelt de Arbeidsrechtbank van Brugge het volgende axiomatisch beginsel voorop: “De categorieën ‘alleenstaande’ en ‘samenwonende’ hebben

¹⁹ Arb. Brussel, 12 februari 2009, *Chr. D.S.*, 2009, p. 434 (vrije vertaling) ; over de al dan niet vrijwillige instemming met de samenleving, zie Arb. Rb. Brussel, 14 mei 2003, A.R. nr. 50.194/2003.

²⁰ Cf. bijvoorbeeld Arb. Rb. Doornik, 6 april 2000, A.R. nr. 67.361.

²¹ GWH, 10 november 2011, nr. 176/2011.

²² Bijvoorbeeld Cass., 21 november 2011, Rev. trim. dr. fam., 2012, p. 477, nota Ph. Versailles (vrije vertaling)

²³ Arb. Rb. Brussel (Vakatiekamer), 30 augustus 2004, *Chr. D.S.*, 2005, p. 270, nota (vrije vertaling) ; zie ook Arb. Rb. Luik, 2 april 2003, A.R. nr. 327.517 (vrije vertaling).

²⁴ R.v.S., 14 november 1995, *Dr. Q.M.*, 1996, nr. 12, p. 35, nota N. BERNARD (vrije vertaling).

²⁵ Arb. Rb. Luik, 13 september 1993, *Chr. D.S.*, 1993, p. 467, nota (vrije vertaling).

in art. 14, §1, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie dus geen affectieve of sociologische inhoud, maar een louter economisch-financiële”²⁶. In dit verband verduidelijkt het Arbeidshof van Gent²⁷. het volgende: “Er is sprake van een samenwoning en een gemeenschappelijke huishouding, indien de boedels (of een deel hiervan) van de bewoners worden vermengd om het hoofd te bieden aan uitgaven of gemeenschappelijke kosten die voortvloeien uit de samenwoning”. “De samenwoning van de hulpvrager met een andere persoon is een economisch-financieel begrip en veronderstelt een gemeenschappelijke huishouding waartoe die andere persoon kan bijdragen”, bevestigt de Arbeidsrechtbank van Brugge in een andere zaak²⁸. Deze gemeenschappelijke huishouding wordt dus geacht een “economische entiteit”²⁹ te zijn, zoals aangegeven door het Grondwettelijk Hof.

Tot slot, is een “verbruikseenheid” eveneens vereist die de volgende elementen veronderstelt: “de samenstelling van een eengemaakte koopkracht, de gemeenschappelijke uitvoering van verschillende huishoudelijke taken, het onderhoud van de vertrekken, het wassen van kleren, het bereiden van maaltijden, enz.”³⁰. Zo vormen de volgende elementen een aanwijzing van een gemeenschappelijk leven: de vereffening van een gemeenschappelijk huurprijs, de niet gesplitste factuur van de energielasten, een gezamenlijk deurbel, brievenbus of teller, de gemeenschappelijke betaling van de uitgaven voor het dagelijks leven, het feit dat de post die aan de bestemming wordt gericht wordt geopend, enz.³¹.

Wat het financieel aspect betreft, gaat de samenwoning dus verder dan een eenvoudige gemeenschappelijke betaling van bepaalde collectieve goederen; de bundeling van *significante* gemeenschappelijke uitgaven (in het kader van een “eengemaakte koopkracht”) is in dit verband van essentieel belang. *A contrario*, werden personen die *individueel* de essentiële kosten dragen voor hun voedsel, de aankoop van hun kleren of hun lichaamsverzorging, beschouwd als *alleenstaanden*³². Hierbij werd eveneens vooropgesteld dat de personen die beschikken over een

²⁶ Arb. Rb. Brugge, 24 september 2003, *J.T.T.*, 2004, p. 494, nota.

²⁷ Arbh. Gent, 6 december 2004, *O.C.M.W.-Visies*, 2005, p. 45 (vrije vertaling).

²⁸ Arb. Rb. Brugge, 28 april 2004, *R.W.*, 2004-2005, p. 1275.

²⁹ GWH, arrest nr. 123/2004 van 7 juli 2004.

³⁰ Arbh. Luik, 27 mei 1994, *Droit communal*, 1995, p. 197 (vrije vertaling). Zie ook Arb. Rb. Brussel (15^e k.), 12 mei 2006, A.R. nr. 21.948/05. Deze beslissing wordt geciteerd door N. STERCKX, “La cohabitation en matière de CPAS”, *Trait d’union*, 2011/02, p. 19 e.v.; andere citaten die verder worden aangegeven betreffen hetzelfde geval, maar zijn echter te groot in aantal om telkens de naam van deze auteur te vermelden.

³¹ N. STERCKX, *op. cit.*

³² Arb. Rb. Brussel, 23 mei 2002, A.R. nr. 23011/01, alsook Arb. Rb. Brussel (Vakatiekamer), 26 juli 2002, A.R. nr. 30491/02 (vrije vertaling).

individuele gas- en elektriciteitsaansluiting (gekoppeld aan een persoonlijke vereffening van de facturen) vallen onder het tarief 'alleenstaande'³³.

Dit gezegd zijnde, vormt het *effectief* delen van de inkomsten en kosten ter zake het determinerend criterium en dus niet het eenvoudig en theoretisch ter beschikking stellen van een groep van het mogelijke inkomen van een persoon. "Aangezien de partner (een illegaal verblijvende vreemdeling) waarmee de verzoeker samenwoont over geen inkomsten beschikt, noch de mogelijkheid heeft deze in de toekomst te verwerven, geeft de samenwoning aan de verzoeker niet het voordeel dat normalerwijze voortvloeit uit een situatie van samenwoning, zodat het tarief samenwonende in casu niet gerechtvaardigd is", merkt de Arbeidsrechtbank van Gent³⁴ in dit verband op.

"Om de categorie te bepalen waartoe de [leefloon]gerechtigde behoort en waarnaar verwezen wordt [om het bedrag van het recht op maatschappelijke dienstverlening vast te stellen (alleenstaande of samenwonende)], dient er geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid in het huishouden van een vreemdeling zonder inkomsten die illegaal in het land verblijft en die ook niet in de mogelijkheid verkeert om zelf inkomsten te verwerven", bevestigt het Arbeidshof van Brussel³⁵.

In ditzelfde opzicht, heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat "de omstandigheid dat een van de samenwonenden niet over inkomsten beschikt, het bestaan van een feitelijk gezin niet uitsluit"³⁶. Het bijdragen tot een feitelijk gezin wordt niet enkel beoordeeld vanuit financieel oogpunt. Enkel het leefproject en de gemeenschappelijke vereffening van de huishoudelijke aangelegenheden (waartoe noodzakelijkerwijs niet-financiële verplichten behoren, zoals de bereiding van maaltijden, het wassen van kleren, de schoonmaak, ...) doen hier dus ter zake. Er dient dus "zowel een handje te worden toegestoken als een hand in de buidel te worden gestoken", zoals advocaat-generaal Génicot formuleerde³⁷. In het voorliggende geval, hadden de partners wel degelijk een wettelijke samenwoningsovereenkomst afgesloten. De algemene filosofie die aan de grondslag ligt van deze

³³ Arb. Rb. Brussel (15^e k.), 19 april 2006, A.R. nr. 21.

³⁴ Arb. Rb. Brussel, 13 oktober 2005, *T. Vreemd.*, 2006, p. 190, nota S. BOUCKAERT.

³⁵ Arb. Rb. Brussel (Vakatiekamer), 30 augustus 2004, *Chr. D.S.*, 2005, p. 270, nota. Cf. ook Arbh. Antwerpen, 26 juni 2002, A.R. nr. 2020038. Zie in dit verband E. BREMS en J. PUT, "De illegaal: onbekend, onbemind... en onbestaand ? », opm. onder Arbh. Antwerpen, 9 juni 1995, *T. Vreemd.*, 1997, p. 264.

³⁶ Cass., 18 februari 2008, *Chr. D.S.*, 2009, p. 272.

³⁷ Concl. voorafgaand Cass., 18 februari 2008, *Chr. D.S.*, 2009, p. 272 (vrije vertaling).

beslissing bestaat erin te stellen dat hij of zij die zich door een gebrek aan inkomsten toewijdt aan het huishouden hierdoor voor het gezin een aantal besparingen bewerkstelligt, bijvoorbeeld op het vlak van de kinderopvang of het huishouden. Het staat echter vast dat dit arrest op het vlak van de kinderbijslag zijn licht heeft laten schijnen op de wereld van de OCMW's.³⁸

Dit belangrijke arrest schept duidelijkheid in alle opzichten³⁹. Allereerst, lijkt het inkomen vreemd aan de vaststelling van de situatie van samenwoning (en komt voor het overige geenszins voor in de definitie van een samenwoning of de elementen die hieraan ten grondslag liggen)⁴⁰. Daarnaast, kan het oordeel van het Hof van Cassatie op geen enkele wijze ingaan tegen de wettelijke bepaling volgens dewelke er enkel sprake kan zijn van een samenwoning, indien de belanghebbenden hun huishoudelijke aangelegenheden “hoofdzakelijk” gemeenschappelijk regelen⁴¹. Hieruit vloeit voort dat “een handje toesteken” op zich geen samenwoning met zich meebrengt; zo is er een zeker graad van intensiteit nodig⁴². Om van een samenwoning te spreken moet de materiële bijdrage met andere woorden een dusdanige omvang hebben dat zij de financiële last die weegt op het gezin (op significante wijze) verlicht in vergelijking met een situatie van alleenstaanden. Tot slot, is het doorvoeren van een arrest inzake kinderbijslag binnen de sector van de OCMW's niet zonder risico op het vlak van de concepten⁴³. Voor het overige, werd er in bepaalde rechtspraak⁴⁴ afstand gedaan van dit arrest van het Hof van Cassatie; zo behandelde het arrest het vraagstuk van de samenwoning niet als dusdanig, maar werd hierin eerder het feitelijk gezin aangekaart.

Het is echter niet noodzakelijk dat *alle* inkomsten en uitgaven worden gedeeld (tussen gezinnen die onder één dak leven); de aanwezigheid van het woord “hoofdzakelijk” in artikel 14, §1, 1°, van de wet van 26 mei 2001 getuigt hiervan.

Zo meent het Hof van Cassatie dat samenwonenden personen zijn die “hun huishoudelijke aangelegenheden volledig of bijna volledig gezamenlijk organiseren, maar die hun inkomsten niet

³⁸ Arbh. Luik (5^e k.), 2 juni 2010, A.R. nr. 36.704/09, Arb. Rb. Brussel (13^e k.), 1 juni 2010, A.R. nr. 1452/10, Arbh. Luik (5^e k.), 16 december 2009, A.R. nr. 36.318/08 en Arb. Rb. Brussel (12^e k.), 23 juli 2010, A.R. nr. 937/10.

³⁹ Cf. N. STERCKX, *op. cit.*, p. 22.

⁴⁰ Zie ook Arb. Rb. Brussel (15^e k.), 11 januari 2006, A.R. nr. 9.061/2005.

⁴¹ Art. 14, §1, 1°, van de wet van 26 mei 2002.

⁴² Arb. Rb. Brussel (12^e k.), 22 december 2009, A.R. nr. 11825/09.

⁴³ Daar waar de wetgeving inzake het leefloon en de werkloosheidsuitkering uitgaan van het begrip “samenwoning”, is de wetgeving inzake het gewaarborgd inkomen voor bejaarden en de tegemoetkoming aan personen met een handicap eerder geënt op het criterium van het delen van een hoofdverblijfplaats (zoals bepaald in het Rijksregister). Zie *infra* voor een nadere toelichting.

⁴⁴ Arb. Rb. Brussel (12^e k.), 28 mei 2010, A.R. nr. 2652-10 en Arb. Rb. Brussel (12^e k.), 22 december 2009, A.R. nr. 11825/09.

volledig en noodzakelijk met elkaar delen”⁴⁵. Daarnaast, “is het niet vereist dat alle voordelen en alle lasten worden gedeeld”, verklaart het Arbeidshof van Brussel (vrije vertaling). “Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de huishoudelijke aangelegenheden op zijn minst hoofdzakelijk samen werden geregeld, zonder dat de inkomsten hierbij volledig of bijna volledig werden gedeeld”⁴⁶. De gemeenschappelijk regeling dient dus “volledig of minstens hoofdzakelijk” te gebeuren, merkt de burgerlijke rechtbank van Luik op.⁴⁷ Er is dus geen enkele “vermenging van de boedels” vereist, zoals werd aangegeven door het Hof van Cassatie.⁴⁸

Tot slot, dient te worden opgemerkt dat de *kosteloze* terbeschikkingstelling van een woning geenszins verhindert dat de bewoner kan worden beschouwd als een samenwonende.⁴⁹

Wat zijn dus de concrete aanwijzingen die ervoor kunnen zorgen dat er sprake is van een samenwoning ? Het bestaan van een tegenprestatie voor de kosteloze terbeschikkingstelling van een woning of een deel hiervan⁵⁰ ; het merendeel van de maaltijden samen nuttigen, zonder huur te betalen (wat er – in tegenstelling tot de situatie van een alleenstaande – toe leidt dat er een materieel voordeel wordt genoten en er minder lasten moeten worden gedragen)⁵¹; het feit van in een kraakpand te leven waarvoor het merendeel van de bewoners maandelijks een bedrag storten in een gemeenschappelijke pot (waardoor personen die geen financiële bijdrage leveren kunnen genieten van deze ten laste neming)⁵², enz.

1.3.1.2 Naast het financiële aspect

De samenwoning is echter niet enkel een geldzaak; het gemeenschappelijk leven moet eveneens over een fysieke ruimte beschikking om tot uiting te komen. In navolging van de uitgaven, dient deze ruimte die aan de gemeenschap wordt toegewijd ook zin te hebben. Zo “volstaat het gebruik [...] van bepaalde ruimten, zoals de keuken of de badkamer, [door een derde] die slechts sporadisch

⁴⁵ Cass., 24 januari 1983, *Chr. D.S.*, 1983, p. 97, eigen onderstreping (vrije vertaling).

⁴⁶ Arbh. Brussel, 12 februari 2009, *Chr. D.S.*, 2009, p. 434. Zie ook Arb. Rb. Nijvel, 6 juni 2000, A.R. nr. 644/N/2000 (vrije vertaling).

⁴⁷ Rb. Luik (ref.), 15 januari 1993, *Rev. dr. étr.*, 1993, p. 477 (vrije vertaling).

⁴⁸ Cass. 24 januari 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 603 (vrije vertaling)

⁴⁹ Arb. Rb. Brussel (15^e k.), 11 januari 2006, A.R. nr. 9.061/2005.

⁵⁰ Arbh. Brussel, 21 februari 2008, *Chr. D.S.*, 2011, p. 120.

⁵¹ Arb. Rb. Brussel, 11 januari 2006, A.R. nr. 9.061/2005.

⁵² Arb. Rb., N-Brussel, 12 februari 2009, *Chr. D.S.*, 2009, p. 434.

aanwezig is in het appartement, niet om te kunnen spreken van een samenwoning waarmee rekening moest worden gehouden voor de toekenning van de sociale hulp”, besluit de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die bovendien ook nog verduidelijkt dat “de bewijslast voor een door de [hulp]aanvrager betwiste samenwoning toekomt aan het OCMW”⁵³. Samenwonenden “organiseren hun huishoudelijke aangelegenheden gezamenlijk”, benadrukt het Hof van Cassatie, dat meent dat “een gemeenschappelijke huishouding meer vereist dan het gezamenlijk gebruik van een badkamer, keuken, enz.”⁵⁴. Het delen van deze lokalen, die als niet “essentieel” worden beschouwd, kan evenmin aanleiding geven tot een samenwoning, indien “het gezamenlijk gebruik verplicht wordt door de inrichting van de ruimten en de gebrekkige middelen van de bewoners”⁵⁵.

In concreto, veronderstelt de samenwoning het delen van een vertrek, zoals bijvoorbeeld een *kamer*, en meer in het algemeen de vrije toegang tot alle vertrekken van de gemeenschap⁵⁶. Desalniettemin, brengt het eenvoudige feit van het onderhouden van een affectieve, seksuele of liefdesrelatie op zich geen samenwoning met zich mee⁵⁷. Het zou hier volgens Henri Funck eerder gaan om een “subjectief criterium” waarvan afstand moet worden gedaan ten voordele van de objectieve parameter, die erin bestaat de inkomsten en lasten te delen, al gebeurt dit om “een smerig onderzoek en een smerige betwisting te voorkomen”⁵⁸.

Om als een samenwoning te kunnen worden gekwalificeerd, moet het samenleven bovendien voldoende duurzaam zijn. Zo “impliceren het begrip ‘samenwoning’ [...] en dus ook het ‘vormen van een gezin’ op zich een zekere duur”, merkt het Hof van Cassatie⁵⁹ op dat in een andere zaak (die een fiscale aangelegenheid aanbelangde) verwees naar de soortgelijke uitdrukking “continuïteit”⁶⁰. “De betekenis van het begrip samenwonen is duidelijk”, meldde het Arbeidshof van Gent: “het gaat hier niet om het leven aan de zijde van andere personen [...], maar wel om het daadwerkelijk

⁵³ RvS, 14 november 1995, *Dr. Q.M.*, 1996, nr. 12, p. 35, nota N. BERNARD. Zie. eveneens Arb. Rb. Bergen, 6 september 2000, A.R. nr. 798/00/M (vrije vertaling).

⁵⁴ Cass., 8 oktober 1984, *Chr. D.S.*, 1985, p. 110, opm. H. FUNCK. Zie eveneens Cass. 24 januari 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 603 (vrije vertaling).

⁵⁵ Zie o.a. Arbh. Luik, 27 mei 1994, *Droit communal*, 1995, p. 197 (vrije vertaling).

⁵⁶ *Cf.* Arbh. Gent, 17 januari 1997, A.R. nr. 660/95.

⁵⁷ Arbh. Luik, 27 april 1994, A.R. nr. 31.699/03 (vrije vertaling).

⁵⁸ H. FUNCK, “La cohabitation, partage de charges ou d’avantages communs”, opm. onder Cass., 8 oktober 1984, *Chr. D.S.*, 1985, p. 111 (vrije vertaling).

⁵⁹ Cass., 18 maart 2002, *J.T.T.*, 2002, p. 409.

⁶⁰ Cass., 7 mei 1996, *Pas.*, 1996, I, p. 434.

samenleven”⁶¹.

Desalniettemin, moet de samenwoning niet noodzakelijk *permanent*, maar wel duurzaam zijn.⁶² Het begrip sluit zelfs geen “tijdelijke onderbrekingen” uit, geeft het Hof van Cassatie (opnieuw binnen een fiscale aangelegenheid) toe⁶³.

Ter zijde, hadden we graag benadrukt dat het juridisch statuut van de samenwoning geen rol speelt bij de bepaling van het tarief ‘alleenstaande’ of ‘samenwonende’⁶⁴. Zo beschouwt het Arbeidshof van Brussel het feit dat een kraker – die een leefloon geniet – in groep bijna kosteloos een woning kan betrekken als een daadwerkelijke deling van de kosten (een “voordeel in natura”), wat de toepassing van het tarief ‘samenwonende’ tot gevolg heeft, zelfs indien het “slechts” over een kantoorgebouw gaat dat precair wordt bezet. Deze vaststelling geldt des te meer wanneer de eigenaar, zoals in het voorliggende geval, beslist om tot de helft van de lasten te dragen⁶⁵. Er dient echter aan te worden herinnerd dat voor het Hof van Cassatie de samenwoning moet ingegeven zijn door een zekere duurzaamheid⁶⁶.

Daarnaast, meent het Hof van Cassatie (in een aangelegenheid inzake werkloosheidsuitkering)⁶⁷ dat de samenwoning hoe dan ook niet vereist dat de belanghebbenden hun woonplaats op hetzelfde adres hebben gevestigd, aangezien een gemeenschappelijk adres geen “determinerende” omstandigheid vormt⁶⁸.

Voor wat de opvangtehuizen voor daklozen betreft, hebben zij aanleiding gegeven tot een rechtspraak ten voordele van hun bewoners⁶⁹.

Zo “aanvaardt een persoon die wordt opgevangen en gehuisvest in een opvangtehuis

⁶¹ Cf. Arbh. Gent, 17 januari 1997, A.R. nr. 660/95. Zie eveneens Arbh. Bergen (6e k.), 25 januari 2000, *J. dr. jeun.*, 2000, nr. 197, p. 55 (vrije vertaling)

⁶² Arb. Rb. Brussel, 26 februari 2003, A.R. nr. 44.531/2002.

⁶³ Cass., 19 november 2001, *J.T.*, 2002, p. 306. Zie eveneens Cass., 25 juni 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 1222.

⁶⁴ Zie echter inzake het specifieke vraagstuk van de geloofsgemeenschappen: GWH, arrest nr. 123/2004 van 7 juli 2004, alsook Arb. Rb. Turnhout, 5 december 2003, *N.j.W.*, 2005, p. 263, nota G. MAES (“Kloosterlingen in de Leefloonwet. Samenwoners zonder solidariteit?”). Cf. eveneens E. LACHAERT, “Ook kloosterlingen hebben recht op leefloon”, *Juristenkrant*, 11 februari 2004, nr. 83, p. 17.

⁶⁵ Arbh. Brussel, 12 februari 2009, *Chr. D.S.*, 2009, p. 434.

⁶⁶ Cass., 18 maart 2002, *J.T.T.*, 2002, p. 409.

⁶⁷ Cass., 13 januari 1986, *Chr. D.S.*, 1986, p. 139.

⁶⁸ Cass., 10 mei 1993, *J.T.T.*, 1994, p. 89, nota. Zie echter inzake de tegemoetkomingen voor gehandicapten: Cass., 18 maart 2002, *J.T.T.*, 2002, p. 409.

⁶⁹ Arbh. Luik, 21 februari 1995, *Droit communal*, 1995, p. 201.

noodzakelijkerwijs deze situatie omdat zij hiertoe verplicht wordt om te kunnen overleven en dus geenszins omdat zij op die manier wenst te leven, tot een welbepaalde groep wil behoren of omdat zij opteert voor een dergelijke gestructureerde of georganiseerde samenleving”, onderstreept het Arbeidshof van Luik. “Er wordt dus niet voldaan aan de voorwaarde van het delen van een gemeenschappelijk leven, zelfs wanneer meerdere gehuisveste personen ertoe verplicht worden onder eenzelfde dak te leven tijdens lange of minder lange periodes in afwachting van een beter bestaan”⁷⁰.

Zo werd eveneens aan bewoners van gemeenschappelijke studentenwoningen een tarief ‘alleenstaande’ toegekend.⁷¹ Dit geldt eveneens voor de meer controversiële⁷² problematiek van de woningen voor politieke vluchtelingen. “De eigenaar stelt aan een kandidaat-vluchteling een individuele kamer en gemeenschappelijke ruimten ter beschikking, wat wel degelijk een bepaalde soort samenleving met zich meebrengt, maar wat niet kan worden gekwalificeerd als een samenwoning”, legt de voorzitter van de burgerlijke rechtbank van Luik uit. “Bij gebrek aan uitgebreidere bestaansmiddelen, wordt de kandidaat-vluchteling ertoe *verplicht* voor een dergelijke oplossing te kiezen”⁷³.

Het is echter waar dat bepaalde gemeenschappelijke woonvormen een grotere betrokkenheid met zich meebrengen, duurzamer zijn en berusten op een meer gemeenschappelijke organisatie, die bijvoorbeeld wordt geconcretiseerd middels een handvest voor gemeenschappelijk wonen. In deze omstandigheden is het niet uitgesloten dat een tarief ‘samenwonende’ moet worden toegekend wanneer de bewoners bijvoorbeeld actief zouden deelnemen aan het maatschappelijk doel van deze opvangstructuur⁷⁴. Zo werd er in bepaalde rechtspraak besloten om het “verplichte” aspect van het onderdak niet in overweging te nemen; derhalve werd er vooropgesteld om afstand te doen van elke mogelijke subjectieve dimensie en uitsluitend rekening te houden met het strikt economisch criterium om te besluiten tot een samenwoning⁷⁵.

⁷⁰ Arbh. Luik, 9 juli 1991, *Chr. D.S.*, 1993, p. 184. Cf. eveneens Arb. Rb. Doornik, 6 april 2000, A.R. nr. 67.361 (vrije vertaling).

⁷¹ Arb. Rb. Luik, 5 maart 1991, A.R. nr. 18.079/91. Zie eveneens Arb. Rb. Antwerpen, 27 juni 2001, A.R. nr. 331.290, alsook Arb. Rb. Brussel (15^e k.), 21 maart 2007, A.R. nr. 20632/06. *Contra* : Arb. Rb. Brussel, 2 september 2008, A.R. nr. 06864/08.

⁷² Zie echter : Arb. Rb. Luik, 22 december 1992, *Chr. D.S.*, 1993, p. 467, alsook Arb. Rb. Luik, 29 juni 1993, *Chr. D.S.*, 1993, p. 467.

⁷³ Rb. Luik (ref.), 15 januari 1993, *Rev. dr. étr.*, 1993, p. 477, eigen onderstreping. Zie eveneens Arb. Rb. Luik, 13 juli 1993, *J.D.J.*, 1993, nr. 127, p. 53 (vrije vertaling) : “Het feit dat personen die een woning betrekken kandidaat-politiek-vluchteling zijn, zorgt er geenszins voor dat zij de hoedanigheid van samenwonende verkrijgen”.

⁷⁴ Zie bijvoorbeeld Arbh. Bergen, 22 februari 2000, A.R. nr. 15.572 en 16.089. Cf. eveneens Arb. Rb. Brussel, 4 november 1993, geciteerd door Arbh. Brussel, 12 februari 2009, *Chr. D.S.*, 2009, p. 434.

⁷⁵ Arbh. Bergen, 22 februari 2000, A.R. nr. 15.572 en 16.089, Arb. Rb. Ieper, 2 juni 2006, A.R. nr. 28110, Arb. Rb. Brussel (12^e k.), 23 juli 2009, A.R. nr. 16840/08 en Arb. Rb. Brussel (16^e k.), 31 augustus 2009, A.R. nr. 12856/08.

Tot slot, geven wij ook nog wat meer uitleg over de procedure. Het is dankzij de uitvoering van een sociaal onderzoek dat het OCMW op basis van een brede waaier aan relevante aanwijzingen bepaalt of de kandidaat-uitkeringsgerechtigde voldoet aan de nodige sociologische en de economische voorwaarden om te kunnen besluiten tot een samenwoning. Zo wordt elk individueel geval onderzocht in het licht van de rechtvaardigingen die worden verzameld door de met het onderzoek belaste maatschappelijke assistent. Dit onderzoek impliceert eveneens een huisbezoek.

Voor wat betreft het leefloon, dient te worden benadrukt dat het bestaan van vermoedens op zich niet volstaat. Zo bewijst het feit dat verschillende personen op hetzelfde adres zijn ingeschreven in het bevolkingsregister op zich niet dat er sprake is van een samenwoning. Wanneer een OCMW echter toch zou besluiten tot een samenwoning op grond van een welbepaalde solidaire woonvorm, zal de leefloontrekker het bewijs moeten leveren dat hij geen enkele kost deelt die verband houdt met het hushouden. Het leveren van een tegenbewijs is echter moeilijk.

Hiertoe beschikken de controlerende overheden over een ruime beoordelingsmacht. Deze ruime beoordeling impliceert noodzakelijkerwijs dat een welbepaald OCMW na analyse van de feiten zou kunnen besluiten tot een samenwoning, terwijl een ander OCMW in dezelfde omstandigheden zou kunnen oordelen dat er geen sprake is van een samenwoning. Bijgevolg, werden er bij de hoven en rechtbank vele beroepen ingesteld door uitkeringsgerechtigden die de beslissing betwisten die in dit verband in hun nadeel werd genomen.

Tot slot, dient er benadrukt te worden dat de vaststelling van een samenwoning noch op het niveau van de OCMW, noch op het niveau van de hoven en rechtsbanken op een homogene wijze geschiedt. Dit gebrek aan homogeniteit flirt met het beginsel van de rechtszekerheid en zorgt ervoor dat de kandidaat-uitkeringsgerechtigde per definitie afhankelijk is van de beoordeling van de verschillende bestuurlijke of gerechtelijke overheden die een essentiële rol vervullen bij de nadere bepaling van zijn levensloop

.

*

* *

Zoals aangehaald, wil het solidair wonen vandaag de dag een betrouwbaar alternatief bieden in de strijd tegen de huisvestingscrisis en neemt het de hoedanigheid aan van een geprivilegieerde vector voor het herstellen van het sociale weefsel. In dit kader, biedt de hierboven geanalyseerde rechtspraak een richtsnoer voor entiteiten die dergelijke woonvormen wensen te creëren, zonder dat hun bewoners (die in het algemeen niet als een gezin samenwonen) hierbij worden gestraft.

Tot slot, “worden het OCMW en vervolgens de rechter ertoe gedreven hun eigen percepties van de gezinsmodellen in vraag te stellen en dienen zij binnen hun interpretatie ruimte vrij te laten voor de constante evolutie van de leefstijlen en de maatschappelijke verhoudingen”⁷⁶.

1.3.2. De uitkeringstarieven (p. 33)

De bedragen van de uitkeringen werden aangepast in functie van de levensduurte.

Daarnaast, werd met het oog op een verduidelijking van de gegevens uit de vorige studie op een beter leesbare wijze gespecificeerd welke de inkomsten zijn waarmee het OCMW rekening mag of moet houden bij de berekening van het bedrag van het leefloon voor uitkeringsgerechtigden die samenwonen of een gezin ten laste hebben.

Tot slot, werd er in vergelijking met de initiële studie van 2006 een belangrijke begunstigde toegevoegd aan het lijstje van personen die vallen onder het tussentarief ‘alleenstaande’: de dakloze die het voorwerp uitmaakt van een geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie.

1.3.2.1. Het lager tarief “samenwonende” (categorie 1) (p. 33)

De begunstigden van het tarief “samenwonende” hebben recht op een leefloon van 523,74 euro per maand⁷⁷. Het betreft hier de volgende personen:

⁷⁶ Ph. VERSAILLES en M. van RUYMBEKE, *Le regard des juridictions du travail ...», op. cit.*, p. 83.

⁷⁷ Op 1 februari 2012

- de persoon die onder hetzelfde dak woont met andere personen, waarmee hij geen familieband heeft, waarbij hij de huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelt. Het OCMW, dat ertoe gehouden is het gebrek aan bestaansmiddelen van de aanvrager te onderzoeken, houdt enkel rekening met de bestaansmiddelen van de betrokken persoon en niet met deze van de personen waarmee hij samenwoont;
- de persoon die met zijn ouders en/of meerderjarige kinderen samenwoont. Het OCMW houdt rekening met de bestaansmiddelen van de begunstigde persoon en heeft de *mogelijkheid* (maar niet de verplichting) om de bestaansmiddelen van de ouders en/of meerderjarige kinderen waarmee deze persoon samenwoont geheel of gedeeltelijk in overweging te nemen. In dit kader dient echter te worden verduidelijkt dat het in overweging nemen van het inkomen van meerderjarige aanverwanten van de 1^e graad in opgaande en neerdalende lijn de regel moet zijn, terwijl de uitsluiting van het inkomen van deze personen een uitzondering moet zijn, aangezien de familiale solidariteit voorrang moet krijgen op de toekenning van een solidaire steunmaatregel; enkel volledig uitzonderlijke omstandigheden kunnen een uitsluiting van dit inkomen rechtvaardigen⁷⁸.
- de persoon die met een echtgenoot/echtgenote (of een levenspartner) samenwoont en die eveneens aanspraak wil maken op het recht op maatschappelijke integratie. Het OCMW houdt afzonderlijk rekening met de bestaansmiddelen van elk gezinslid.
- de persoon die met een echtgenoot/echtgenote (of een levenspartner) samenwoont en die *geen* aanspraak wil maken op het recht op maatschappelijke integratie. In dit geval houdt het OCMW rekening met de bestaansmiddelen van de echtgenoot/echtgenote, maar dit enkel voor het deel dat het bedrag van het leefloon “tarief samenwonende” overschrijdt. In tegenstelling tot het geval waarbij de uitkeringsgerechtigde samenwoont met een ouder of een meerderjarig kind, beschikt het OCMW hier dus niet over de mogelijkheid om de bestaansmiddelen van de persoon waarmee de uitkeringsgerechtigde samenwoont buiten beschouwing te laten, aangezien het OCMW ertoe gehouden is het deel van de bestaansmiddelen in overweging te nemen dat het bedrag van het leefloon (tarief samenwonende) overschrijdt⁷⁹.

⁷⁸ Cass., 26 september 2011, *J.T.T.*, 2012, p. 24.

⁷⁹ Cass., 31 januari 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 584.

1.3.2.2. Het tussentarief “alleenstaande” (Categorie 2) (p. 34)

De begunstigden van het tarief “alleenstaande” hebben recht op een leefloon van 785,61 euro per maand⁸⁰.

Er werd een nieuwe begunstigde van het tarief “alleenstaande” erkend in navolging van een wetswijziging van 26 oktober 2006 die tot doel had de inspanningen aan te moedigen met het oog op de maatschappelijke integratie van dakloze personen door een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.⁸¹ Zo heeft elke dakloze die het voorwerp uitmaakt van een geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie recht op dit tarief “alleenstaande”.⁸²

Overeenkomstig de desbetreffende parlementaire werkzaamheden, bestaat de beoogde doelstelling erin “het leefloon tegen het tarief van een alleenstaande [...] te waarborgen voor daklozen voor wie een geïndividualiseerd project werd opgesteld in overleg met het OCMW, alsmede zo mogelijk met een externe sociale organisatie die bij de integratie steun en expertise biedt”⁸³.

Een geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie (GPMI) heeft tot doel de doelstellingen vast te stellen met het oog op de maatschappelijke of professionele inschakeling van het individu en de stappen nader te bepalen die moeten worden gezet om dit te bewerkstelligen. Het project maakt het voorwerp uit van een schriftelijke overeenkomst, die wordt ondertekend door het OCMW en de betrokken persoon, en waarin één of meerdere derden eveneens partij kunnen zijn. Deze overeenkomst is gebaseerd op de aspiraties, bekwaamheden, kwalificaties en behoeften van de belanghebbende. Zij kan betrekking hebben op de maatschappelijke of professionele inschakeling; de inhoud van de overeenkomst kan in ieder geval worden aangepast. Het afsluiten van deze overeenkomst is facultatief en voor jongeren, die minder dan 25 jaar oud zijn, verplicht. De niet-naleving van de overeenkomst kan worden bestraft.

Een ministeriële rondzendbrief, die in voege is gegaan op dezelfde dag als de belangrijke

⁸⁰ Op 1 februari 2012.

⁸¹ Wet van 26 oktober 2006 tot wijziging van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *B.S.*, 30 maart 2007.

⁸² Zoals bedoeld in artikel 11, §1 en §3, alsook in artikel 13, §2, van de wet van 26 mei 2002.

⁸³ *Parl. St.*, Kamer, zitt. 2004-2005, STUK 51, nr. 1763/001, p. 3 en 4.

wetswijziging, heeft ter zake een aantal verduidelijkingen⁸⁴ aangebracht die met name betrekking hadden op de inhoud van het op te stellen geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie, aangezien de wetgever deze inhoud niet expliciet had vastgesteld. Zo voorziet deze rondzendbrief in de terbeschikkingstelling aan de OCMW's van een aantal modellen van geïndividualiseerde projecten voor maatschappelijke integratie voor facultatief gebruik, na de uitvoering van een studie door de Federatie van OCMW's (die de ter zake dienende goede praktijken zal moeten analyseren).

“In de veronderstelling dat de dakloze persoon daadwerkelijk alleenstaande is, heeft hij vanzelfsprekend recht op het bedrag van de categorie alleenstaande, zelfs indien hij geen geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie zou genieten”.

Daarnaast, werd in de rondzendbrief officieel toegelicht wat er onder een dakloze moet worden verstaan. Zo betreft het hier met name “de persoon die niet over een eigen woongelegenheden beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen krachten voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft of die tijdelijk in een tehuis verblijft in afwachting dat hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld.” Zijn hier ook inbegrepen, “de personen die voorlopig opgevangen worden door particulieren om hen tijdelijk en kortstondig uit de nood te helpen, in afwachting dat betrokkenen een eigen woongelegenheden ter beschikking hebben”. Desalniettemin, “verliest een dakloze persoon die daarentegen op een duurzame wijze gaat samenwonen met iemand zijn hoedanigheid van dakloze en kan hij geen aanspraak maken op de categorie ‘alleenstaande’, omdat hij alsdan beantwoordt aan de categorie van de ‘samenwonende’”. Tot slot wordt erop gewezen dat “personen die een openluchtrecreatief verblijf of een weekendverblijf verlaten” niet worden gelijkgesteld met daklozen voor de toepassing van de wet betreffende het recht op maatschappelijke integratie (maar wel voor de toekenning van de installatiepremie).⁸⁵

1.3.2.3. Het hogere tarief “gezin ten laste” (categorie 3) (p. 35)

De begunstigden van het tarief “gezin ten laste” hebben recht op een leefloon van 1047,48 euro per

⁸⁴ Rondzendbrief betreffende de wet tot wijziging van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, tot aanmoediging van de inspanning die een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn levert voor de integratie van daklozen, B.S., 11 juni 2007.

⁸⁵ Zie in dit verband Ph. VERSAILLES, “Les catégories du revenu d’intégration”, *Rev. dr. commun.*, 2010, boek 2, p. 38 tot 46.

maand.⁸⁶

De “persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste”⁸⁷ heeft recht op dit hoger tarief.

De aanspraak op dit recht veronderstelt dus de aanwezigheid van minstens één minderjarig ongehuwd kind, maar vereist echter niet dat de uitkeringsgerechtigde alleen woont. Het gaat hier dus om drie verschillende categorieën van personen:

- de persoon die alleen woont met zijn kind(eren), voor zover één van deze kinderen minderjarig en ongehuwd is. Het OCMW houdt rekening met de bestaansmiddelen van de begunstigde en heeft de *mogelijkheid* (niet de verplichting) om de bestaansmiddelen van de meerderjarige kinderen waarmee de begunstigde samenwoont in overweging te nemen.
- de persoon die samenwoont met zijn echtgenoot/echtgenote (of een levenspartner) *en* minstens één minderjarig ongehuwd kind. Het OCMW houdt rekening met de bestaansmiddelen van de begunstigde en is ertoe gehouden het deel van de bestaansmiddelen van de echtgenoot/echtgenote (of levenspartner) dat het bedrag van het leefloon aan het “tarief samenwonende” overschrijft, in overweging te nemen.
- en, tot slot, sinds de uitspraak van het belangrijke arrest van het Arbitragehof van 28 juli 2006⁸⁸ (dat ondertussen het Grondwettelijk Hof is geworden), de persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste (met minstens één minderjarig ongehuwd kind), waarbij deze persoon eveneens kan samenwonen met personen die niet de hoedanigheid hebben van zijn echtgenoot/echtgenote of levenspartner.

Het Hof heeft het artikel 14, §1, 3°, van de wet van 26 mei 2002 gedeeltelijk opgeheven, waarbij het in de formulering “persoon die uitsluitend samenwoont met een gezin te zijnen laste” het woord “uitsluitend” heeft geschrapt. Volgens het Hof had de vermelding van dit woord tot gevolg dat de wet de tenlasteneming van kinderen in sommige gevallen wel en in andere niet in overweging nam ; indien we de wet letterlijk zouden interpreteren, zou een uitkeringsgerechtigde, zodra hij een kind ten laste had en samenleefde met een andere persoon dan zijn echtgenoot/echtgenote of levenspartner, geen recht meer hebben op het hogere tarief en zou hij enkel nog aanspraak kunnen maken op het “tarief samenwonende”.

⁸⁶ Op 1 februari 2012.

⁸⁷ Art. 14, §1, lid 1, 3°, van de voornoemde wet van 22 maart 2002.

⁸⁸ Arbitragehof, 28 juli 2006, nr. 123/2006.

Dit bracht de solidariteit in gedrang – en met name deze ten opzichte van het niet-kerngezin –, aangezien er een bestraffing plaatsvond van de uitkeringsgerechtigde (en zijn kinderen) die zijn huis deelde met een andere volwassene dan zijn echtgenoot/echtgenote of levenspartner. Zo heeft het Hof geoordeeld dat het discriminerend en in strijd met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet (waarin het beginsel van de gelijke behandeling is opgenomen) is, om aan de begunstigde van het leefloon de verplichting op te leggen om “uitsluitend” samen te wonen met het te zijnen laste zijnde gezin om te kunnen vallen onder de derde categorie, die recht geeft op een hogere uitkeringstarief⁸⁹.

Zoals verduidelijkt in een omzendbrief van de POD Maatschappelijke Integratie⁹⁰, vloeit hieruit voort dat personen die één of meerdere minderjarige ongehuwde kinderen ten laste hebben en die samenwonen met andere personen dan deze die vallen onder de categorie van gezin ten laste, niet meer worden uitgesloten van het hogere tarief⁹¹.

Er dient echter te worden opgemerkt dat het in de omzendbrief ontwikkeld (beperkt) beeld van de gevolgen voor de toekomst van dit arrest werd betwist door de rechtspraak.⁹² Het is de omzendbrief die verduidelijkt dat “de door het Arbitragehof gewezen vernietigingen een absoluut gezag van gewijsde hebben. Dit betekent dat dit arrest vanaf zijn bekendmaking in het Belgisch Staatsblad (te weten op 1 september 2006), voor iedereen van toepassing is. Daarom moeten de nieuwe definities worden erkend die door het Arbitragehof werden gegeven bij de toepassing van de betrokken rechten”⁹³. Daarnaast, brengt de vernietiging van een norm door het Arbitragehof juridisch gezien het gevolg met zich mee dat deze norm wordt geacht nooit te hebben bestaan. Hieruit vloeit voort dat de beslissingen die door de OCMW’s werden genomen op grond van de vernietigde bepaling moeten worden herzien, zodat de rechten worden hersteld van de personen die hiervan een nadeel hebben ondervonden en dit *vanaf de inwerkingtreding van de in geding zijnde bepaling* (te weten op 1 januari 2005⁹⁴). Er dient echter te worden verduidelijkt dat deze omzendbrief niet meer beschikbaar is op de website van het Ministerie voor Maatschappelijke Integratie, wat doet vermoeden dat hij niet meer van toepassing is.

⁸⁹ Zie eveneens GWH, 1 september 2008, nr. 132/2008; dit arrest gewezen na een prejudiciële vraag waarbij het Hof de exacte draagwijdte van de categorieën verduidelijkt die worden vastgesteld in artikel 14, §1, van de wet van 26 mei 2002 in navolging van het verbrekingarrest van 18 juli 2006.

⁹⁰ Omzendbrief van de POD Maatschappelijke Integratie van 1 september 2006.

⁹¹ Zie in die zin : Arbh. Brussel, 21 februari 2008, *Chr. D.S.*, 2011, p. 120.

⁹² Zie m.n. Ph. VERSAILLES *et al.*, *Le droit l'intégration sociale à travers la jurisprudence de l'année 2006. Rapport réalisé à la demande du Ministre de l'Intégration sociale*. Namen, F.U.N.P., december 2008, p. 8.

⁹³ Omzendbrief van de POD Maatschappelijke Integratie van 1 september 2006.

⁹⁴ Overeenkomstig artikel 106 van de programmawet van 9 juli 2004, *B.S.*, 15 juli 2004.

2. DE WERKLOOSHEIDSUITKERING (p. 37 tot 41)

De bedragen van de uitkeringen werden aangepast aan de levensduurte. Daarnaast, wordt de in de vorige studie geciteerde RVA-instructie meer in detail weergegeven. Tot slot, werd er door de rechtspraak een belangrijke verduidelijking aangebracht inzake de bewijslast van de samenwoning op het vlak van de werkloosheidsuitkering. In hetgeen volgt, geven wij een gedetailleerd overzicht van de evoluties.

2.1. De wetteksten (p. 37)

De werkloosheidsuitkering wordt nog steeds geregeld door het koninklijk besluit van 25 november 1991⁹⁵.

2.2. De toekenningsvoorwaarden (p. 37)

De toekenningsvoorwaarden zijn onveranderd gebleven.

2.3. De categorieën uitkeringsgerechtigden (p. 37)

2.3.1. Algemeen (p. 37)

De situatie is onveranderd voor wat betreft de categorieën uitkeringsgerechtigden.

⁹⁵ Koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering, *B.S.*, 31 december 1991, zoals gewijzigd bij koninklijk besluit van 28 december 2011, *B.S.*, 30 december 2012 en aangevuld bij ministerieel besluit van 26 november 1991 houdende de toepassingsregelen van de werkloosheidsreglementering, *B.S.*, 25 januari 1992, zoals gewijzigd bij ministerieel besluit van 28 december 2011, *B.S.*, 30 december 2011.

De in de vorige studie geciteerde RVA-instructie brengt enkele verduidelijkingen aan die voorheen niet werden aangehaald. Zo kan er geen sprake zijn van samenwoning en moet de werkloze als een “alleenstaande” worden beschouwd wanneer hij zich in een situatie van nazorg bevindt; “aangezien het in casu een fase binnen een therapeutisch proces betreft dat erop gericht is ex-patiënten te helpen om opnieuw een onafhankelijk bestaan te lijden, kunnen zij worden beschouwd als alleenstaanden”⁹⁶.

Daarnaast, bepaalt de instructie dat wanneer de werkloze een gemeenschappelijke woning betreft, er sprake is van samenwoning als het beheer van het huishouden gezamenlijk wordt gewaarborgd, d.w.z.: als de voorzieningen gezamenlijk worden gebruikt en de kosten voor de huur, het onderhoud of de voeding worden gedeeld, of de taken intern worden verdeeld. Bij gebreke hieraan (indien bijvoorbeeld blijkt dat de huisvestingsomstandigheden eerder overeenstemmen met deze van een werkloze die enkel in een kamer woont), kan deze laatste worden beschouwd als een alleenstaande.

De RVA-instructie voorziet bovendien in een situatie waarbij een persoon officieel met een werkloze blijft samenwonen, maar met het oog op de voortzetting van zijn studies in een internaat of studentenwoning verblijft (of wegens een handicap in een gespecialiseerde instelling verblijft). In dit geval, wordt de persoon steeds beschouwd als een gezinslid, indien hij financieel onafhankelijk blijft van de werkloze of van een persoon waarmee deze samenwoont en indien er een “band” met het gezin blijft gehandhaafd; de instructie verduidelijkt echter niet wat zij hieronder verstaat.

Er dient te worden benadrukt dat het Hof van Cassatie op 15 januari 2007 een belangrijk arrest heeft gewezen over de bewijslast inzake samenwoning. Daarbij heeft het Hof zijn motivering gebaseerd op artikel 110, §4, van het voornoemde koninklijke besluit van 25 november 1991 krachtens hetwelke de werkloze, die beweert een alleenstaande werknemer te zijn (in de zin van §2 van dit artikel), minstens een maal per jaar het bewijs moet leveren van zijn gezinssamenstelling. Het Hof heeft dus verduidelijkt dat bij betwisting over een samenwoning, de werkloze (die beweert te beschikken over het voordeligere statuut van alleenstaande werknemer of werknemer met een gezin ten laste) het bewijs moet leveren dat de samenwoning niet bestaat. Zo was het Hof met name van mening dat het de rechter ten gronde niet toekomt te besluiten tot het niet-bestaan van een samenwoning op basis

⁹⁶ RVA-instructie, 110D.01, p. 11 (vrije vertaling).

van het feit dat de RVA niet heeft kunnen bewijzen dat de werkloze de huishoudelijke aangelegenheden gezamenlijk regelde met de persoon waarmee hij samen onder een dak woont. In dit verband, gaf het Hof aan dat “de werkloze op elk moment moet kunnen aantonen dat hij zich in een situatie bevindt die hem in de mogelijkheid stelt uitkeringen te genieten aan een ander tarief dan het voor samenwonende werknemers voorbehouden tarief. Het is de werkloze die het risico draagt dat verband houdt met de bewijslast. Indien het bewijs van zijn hoedanigheid als gezinshoofd of alleenstaande niet wordt geleverd, kan hij slechts een uitkering genieten aan het tarief ‘samenwonende’”.⁹⁷

De arbeidshoven en –rechtbanken hebben deze rechtspraak gevolgd en hebben meermaals herinnerd aan het feit dat het de belanghebbende toekomt aan te tonen dat er geen sprake is van samenwoning en te bewijzen dat er geen leven onder hetzelfde dak bestaat doordat de huishoudelijke lasten niet worden gedeeld met een derde. Indien de RVA vaststelt dat de werkloze een gemeenschappelijke en reguliere verblijfplaats deelt met een derde, komt het de werkloze toe het tegendeel te bewijzen.⁹⁸ Daar waar het vaststaat dat de huishoudelijke taken niet volledig gemeenschappelijk beheerd moeten worden, wordt dit gemeenschappelijk beheer echter wel verondersteld wanneer de werkloze met een derde onder eenzelfde dak woont en er geen duidelijk verschillende gezinnen bestaan⁹⁹. Dit gezegd zijnde, betekent de (volledige of gedeeltelijke) gemeenschappelijke regeling van de huishoudelijke aangelegenheden niet per definitie dat de samenwonenden (bijna) al hun financiële bestaansmiddelen delen¹⁰⁰.

Het Arbeidshof van Brussel heeft een uitspraak moeten doen in een geschil dat interessant is in het kader van onze studie¹⁰¹. Dit geschil had betrekking op een werkloze, die een gemeenschappelijk woning betrok en die een deel van de huurprijs en de huurlasten (in het totaal een derde) betaalde, maar die desalniettemin het statuut van alleenstaande vorderde, gelet op het feit dat hij de andere huishoudelijke lasten voor zijn eigen rekening nam. Het Hof meende dat de huurprijs en de lasten slechts één element vertegenwoordigen binnen de andere huishoudelijke lasten en dat de werkloze, indien hij kon aantonen dat hij deze lasten volledig voor zijn eigen rekening neemt, kon worden

⁹⁷ Cass, 15 januari 2007, A.R. S.06.0062.F (vrije vertaling).

⁹⁸ Arbh. Brussel, 3 juni 2009, A.R. nr. 46.637.

⁹⁹ Arbh. Brussel, 31 juli 2009, A.R. nr. 47.066; Arbh. Brussel, 30 juni 2011, A.R. nr. 47.137 en 47.138

¹⁰⁰ Cass., 24 januari 1983, *J.T.T.*, 1983, p. 338. Zie eveneens Cas., 6 december 1993, *J.T.T.*, 1994, p. 299, nota.

¹⁰¹ Arbh. Brussel, 22 november 2007, *J.T.T.*, 2008, p. 42.

beschouwd als een alleenstaande. Zo zou de werkloze bijvoorbeeld een verklaring van de andere medehuurders of een beschrijving die de samenlevingsmodaliteiten rechtvaardigt van elke andere bewoner van de gemeenschappelijke woning, kunnen voorleggen.

In dit verband, benadrukken wij dat het de werkloze toekomt te bewijzen dat hij individueel instaat voor de belangrijkste huishoudelijke lasten. Een eenvoudige beschrijving van de woning – die mogelijk private en gemeenschappelijke delen omvat – volstaat niet om aan te tonen dat de gemeenschappelijke lasten worden gedeeld.¹⁰² In dit kader, dient het bijzondere geval te worden aangehaald waarbij een werkloze bij zijn ouders of familieleden woont. Indien hij één kamer betreft, meent de administratie dat er sprake is van een gemeenschappelijk beheer van de huishoudelijke aangelegenheden en dat de belanghebbende dient te worden beschouwd als een samenwonende. Indien de werkloze echter een afzonderlijk appartement binnen een huis betreft, kan hij worden gelijkgesteld met een alleenstaande, voor zover de als privaat aangegeven ruimten het effectief mogelijk maken om er daadwerkelijk in te leven.

Het autonome karakter van de woning van een persoon die beweert alleenstaande te zijn, dient dus te worden geverifieerd. Het betalen van zijn eigen voedsel volstaat op zich niet om de afwezigheid van een samenwoning aan te tonen, indien de woning, de elektriciteit, de verwarming, het water en de telefoon gezamenlijk worden betaald¹⁰³.

Derhalve, zou een persoon die een solidaire woning betreft, werkloos is en individueel de belangrijkste huishoudelijke kosten draagt aanspraak kunnen maken op het statuut van alleenstaande op voorwaarde dat hij deze tenlasteneming kan aantonen. Deze persoon heeft er dus alle belang bij zoveel mogelijk bewijsstukken te bewaren die zijn situatie kunnen staven¹⁰⁴.

Dit vraagstuk inzake de bewijslast is van cruciaal belang; bovendien wordt deze kwestie - afhankelijk van de betrokken problematiek - op verschillende wijzen geregeld. In het kader van het leefloon, moet het OCMW bij betwisting inzake de samenwoning het bewijs leveren dat de samenwoning wel degelijk bestaat, zoals hierboven werd uiteengezet. In het kader van de werkloosheidsuitkering, dient

¹⁰² Arbh. Luik, 25 oktober 2000, A.R., nr. 3.338/2000.

¹⁰³ Arbh. Luik, 13 juni 2002, A.R. nr. 29.742/01.

¹⁰⁴ Arbh. Brussel, 11 juni 2008, A.R. nr. 49.407.

de werkloze, die de samenwoning betwist, te bewijzen dat er geen sprake is van een samenwoning. Waarom wordt dit onderscheid gemaakt ?

De verklaring ligt verrat in het feit dat voor wat betreft het leefloon, het OCMW systematisch een maatschappelijk onderzoek uitvoert vóór de toekenning van een mogelijke uitkering; dit onderzoek is er met name op gericht op concrete en feitelijke wijze vast te stellen of er al dan niet sprake is van een samenwoning. Het OCMW beschikt dus over een instrument dat het mogelijk maakt om concreet te bepalen of er al dan niet sprake is van een samenwoning.

Voor wat betreft de werkloosheidsuitkering, voorziet de wetgeving echter niet in de uitvoering van een maatschappelijk onderzoek en belast zij de werkloze, die beweert alleenstaande te zijn, met de verplichting om minstens één maal per jaar zijn gezinssamenstelling aan te tonen. De RVA beperkt zich dus tot het vaststellen van de gemeenschappelijke verblijfplaats om hieruit af te leiden dat de huishoudelijke aangelegenheden gemeenschappelijk worden geregeld en dat er hierdoor dus sprake is van een samenwoning. Het tegenbewijs kan worden geleverd, maar het komt de uitkeringsgerechtigde toe hiervoor in te staan.

2.3.2. De uitkeringstarieven (p. 39)

2.3.2.1. Het lagere tarief “samenwonende” (p. 39)

Het tarief “samenwonende werknemer” geeft recht op een werkloosheidsuitkering (van 687,00 € tot 1422,00 € per maand tijdens de eerste zes maanden, 687,00 € tot 1326,00 € van de 7^e tot de 12^e maand en 687,00 € tot 826,00 € vanaf de 13^e maand)¹⁰⁵.

2.3.2.2. Het tussentarief “alleenstaande” (p. 39)

Het tarief “alleenstaande werknemer” geeft recht op een werkloosheidsuitkering (van 916,00 € tot 1422,00 € per maand tijdens de eerste zes maanden, 916,00 € tot 1326,00 € van de 7^e tot de 12^e

¹⁰⁵ Op 1 februari 2012.

maand en 916,00 € tot 1111,00 € vanaf de 13e maand)¹⁰⁶.

2.3.2.3. *Het hogere tarief “gezin ten laste” (p. 39)*

Het tarief “werknemer met een gezin te zijnen laste” geeft recht op een werkloosheidsuitkering (van 1091,00 € tot 1422,00 € per maand tijdens de eerste zes maanden, 1091,00 € tot 1326,00 € van de 7e tot de 12e maand en 1091,00 € tot 1239,00 € vanaf de 13e maand)¹⁰⁷.

3. HET GEWAARBORGD INKOMEN VOOR BEJAARDEN (p. 42 tot 45)

Ten aanzien van de vorige studie, lijkt het ons hier nuttig het verschil te verduidelijken tussen het leefloon en het gewaarborgd inkomen voor bejaarden : in het eerste geval moet de aanvrager zijn werkbereidheid aantonen, terwijl in het tweede geval deze vereiste niet van toepassing is.

Voor het overige, werd er een aanpassing doorgevoerd in de toekenningsvoorwaarden inzake de leeftijd van de uitkeringsgerechtigde. Daarnaast, werden de bedragen van de uitkeringen opgetrokken met het oog op het in overweging nemen van de levensduurte. Tot slot, heeft het Grondwettelijk Hof onlangs benadrukt wat er dient te worden verstaan onder het begrip “individualisering” (van de sociale rechten). In hetgeen volgt, zetten wij deze evoluties in detail uiteen.

3.1. De wetteksten (p. 42)

De wet van 22 maart 2011¹⁰⁸ voert het gewaarborgd inkomen voor bejaarden in en is nog steeds van toepassing.

¹⁰⁶ Op 1 februari 2012.

¹⁰⁷ Op 1 februari 2012.

¹⁰⁸ Wet van 22 maart 2001 tot instelling van een inkomensgarantie voor ouderen, *B.S.*, 29 maart 2001, gewijzigd bij de wet van 28 april 2010, *B.S.*, 10 mei 2010 en aangevuld bij koninklijk besluit van 23 maart 2001 houdende algemeen reglement betreffende het gewaarborgd inkomen voor bejaarden, *B.S.*, 31 mei 2001.

3.2. De toekenningsvoorwaarden (p. 42)

De toekenningsvoorwaarden zijn onveranderd gebleven, behoudens één uitzondering : de aanvrager dient voortaan 65 jaar oud te zijn (in vergelijking met de vroegere leeftijd van 64 jaar).

3.3. De categorieën van uitkeringsgerechtigden (p. 42)

3.3.1. Algemeen (p. 42)

Om vast te stellen wat de bejaarde toekomst, “wordt nagegaan welke personen tot het gezin van de rechthebbende behoren en wat hun bestaansmiddelen zijn”, verduidelijkt het Grondwettelijk Hof¹⁰⁹, dat zich in dit kader beroept op de parlementaire werkzaamheden betreffende de wet van 22 maart 2001. Het hoge rechtscollège maakt van de gelegenheid gebruik om te herinneren aan de draagwijdte van het begrip “individualisering” van de sociale rechten, waarbij het (letterlijk) verwijst naar de voorbereidende stukken. “Op fiscaal vlak houdt individualisering in dat de activiteit van de echtgenoten en hun beroepssituatie apart in aanmerking worden genomen. In dat geval is die individualisering een kwestie van emancipatie. Inzake sociale zekerheid worden de rechten onvoorwaardelijk toegekend, wat wil zeggen dat die toekenning niet afhangt van een onderzoek naar de bestaansmiddelen. Het individualiseringsdebat draait hier rond de vraag of de bijdrageregeling al dan niet billijk is, gelet op de vroegere inbreng van de rechthebbenden. In het raam van de inkomensgarantie wordt rekening gehouden met de levensomstandigheden en de gezinstoestand van wie een basisbedrag ontvangt; met name wordt nagegaan welke personen tot het gezin van de rechthebbende behoren en wat hun bestaansmiddelen zijn”¹¹⁰.

Louter ten overvloede, dient erop te worden gewezen dat de categorieën van uitkeringsgerechtigden voor de vaststelling van het tarief van de uitkeringen dezelfde zijn gebleven als deze uit de vorige studie.

¹⁰⁹ GWH, 13 oktober 2011, nr. 153/2011.

¹¹⁰ *Parl. St.*, Kamer, 2000-2001, STUK 50, nr. 934/003, p. 21.

3.3.2. De uitkeringstarieven (p. 43)

3.3.2.1. Het lager tarief “basisbedrag” (p. 43)

Het basisbedrag geeft recht op een maximale uitkering van 648,00 € per maand¹¹¹.

Zoals we weten, wordt dit lager tarief toegekend aan iedere persoon die dezelfde hoofdverblijfplaats deelt met één of meerdere andere personen. Hier wordt het samenwonen niet meer geanalyseerd op basis van de gezamenlijke regeling van de huishoudelijke aangelegenheden, maar wel op grond van het delen van eenzelfde hoofdverblijfplaats (in de zin van gewoonlijke verblijfplaats op dezelfde plaats als de aanvrager)¹¹². Hieruit vloeit voort dat bejaarden die in een groepswoning verblijven – en die dezelfde hoofdverblijfplaats delen – enkel recht hebben op het “basisbedrag”, waardoor zij het verschil tussen het hoger bedrag en het basisbedrag verliezen (wat overeenstemt met meer dan 300 euro).

In dit kader, dient melding te worden gemaakt van het arrest dat op 16 februari 2012 werd gewezen door het Arbeidshof van Gent¹¹³. Inzake het gewaarborgd inkomen voor bejaarden, *primeert* de inschrijving op hetzelfde adres *op de feitelijke situatie* (twee deurbellen, verschillende verdiepingen, huishoudens die afzonderlijk worden geregeld) met het oog op de vaststelling van het statuut van alleenstaande of samenwonende; zo krijgt de administratieve realiteit hier met andere woorden voorrang op de effectieve realiteit, wat wel degelijk een aantal vragen oproept.

3.3.2.2. Het hoger tarief “verhoogd bedrag” (p. 44)

Het basisbedrag wordt verhoogd met 50% en geeft recht op een maximale uitkering van 972,00 € per maand¹¹⁴.

¹¹¹ Op 1 februari 2012.

¹¹² Zie artikel 6, §1, lid 3, van de wet van 22 maart 2001.

¹¹³ *Echo ABVV*, juni 2012, p. 4.

¹¹⁴ Op 1 februari 2012.

4. DE TEGEMOETKOMING AAN PERSONEN MET EEN HANDICAP (p. 46 à 49)

Inzake de tegemoetkoming voor personen met een handicap (en met name de inkomensvervangende tegemoetkoming), heeft het Grondwettelijk Hof herinnerd aan de doelstelling die erin bestaat de bloed- of aanverwanten van de 1^e, 2^e en 3^e graad uit te sluiten van het begrip “huishouden”. Daarnaast, heeft het Hof een uitspraak moeten doen over het al dan niet discriminerend karakter van een aantal wettelijke bepalingen inzake de tegemoetkoming aan personen met een handicap. Voor het overige, werden de bedragen van de tegemoetkomingen opgetrokken met het oog op het in overweging nemen van de levensduurte. In hetgeen volgt, zetten wij deze evoluties in detail uiteen.

4.1. De wetteksten (p. 46)

De wet van 27 februari 1987¹¹⁵ betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap is nog steeds van kracht.

4.2. De toekenningsvoorwaarden (p. 46)

De toekenningsvoorwaarden zijn onveranderd gebleven.

4.3. De categorieën begunstigden (p. 46)

4.3.1. Algemeen (p. 46)

De categorieën begunstigden werden niet aangepast.

¹¹⁵ Wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap, *B.S.*, 1 april 1987, aangevuld bij uitvoeringsbesluit van 6 juli 1987, gewijzigd bij de koninklijk besluit van 22 mei 2003 en 13 september 2004.

Zoals aangegeven in de vorige studie, gaat de huidige wettekst uit van het begrip “huishouden” (in plaats van de samenwoning)¹¹⁶. Van de definitie van het begrip “huishouden” worden de bloed- of aanverwanten van de 1^e, 2^e of 3^e graad uitgesloten¹¹⁷; deze uitsluiting, die tot doel heeft een mogelijke toepassing te vermijden van het lagere tarief in situaties van “samenwoning”, is erop gericht de familiale zorg voor personen met een handicap aan te moedigen.

Het Grondwettelijk Hof heeft deze wettelijke bepaling onlangs gerechtvaardigd: “Die bepaling maakt het weliswaar niet mogelijk rekening te houden met de solidariteit vanwege een persoon die, zonder een bloed- of aanverwant te zijn, een persoon met een handicap ten laste neemt zonder als paar met hem samen te leven. De wetgever kan echter niet die specifieke situaties in aanmerking nemen zonder zich te mengen in het privéleven van de betrokkenen. Overigens kunnen die personen meestal hun toevlucht nemen tot adoptie, of een pleeggezin vormen. Zij worden dan beschouwd als bloedverwanten in de eerste graad”¹¹⁸.

De programmawet van 9 juli 2004 heeft voorzien in een belangrijke verduidelijking: zo wordt het huishouden beperkt tot het samenwonen van “twee personen”¹¹⁹.

De voorbereidende werkzaamheden van de wet van 24 december 2002 (tot wijziging van de wet van 1987), bevestigden het volgende: “Vermits de tegemoetkomingen aan personen met een handicap principieel een bijstandstelsel zijn [dat erop gericht is een vast inkomen te verschaffen aan personen die niet over andere toereikende bestaansmiddelen beschikken], is de koppeling aan het inkomen waarop de persoon met een handicap een beroep kan doen, essentieel. Dit is niet enkel zijn eigen inkomen, maar ook dat van de personen met wie hij een huishouden vormt. Het huishouden wordt in deze reglementering dan ook opgevat als een economisch geheel¹²⁰. Derhalve, heeft het Arbitragehof geoordeeld dat de wetgever om begrotingsredenen (voor de berekening van het bedrag van de toe te kennen tegemoetkomingen aan een gehandicapte persoon die getrouwd is of een huishouden vormt) rekening mag houden met het beroepsinkomen van zijn echtgenoot/echtgenote of de persoon waarmee hij een huishouden vormt¹²¹.

¹¹⁶ Art. 7, §2, van de voornoemde wet van 27 februari 1987.

¹¹⁷ Art. 7, §3, lid 1, van de voornoemde wet van 27 februari 1987.

¹¹⁸ GWH, 10 november 2011, nr. 170/2011.

¹¹⁹ Art. 7, §3, lid 1, van de voornoemde wet van 27 februari 1987, vervangen door artikel 157 van de programmawet van 9 juli 2004, B.S., 15 juli 2004.

¹²⁰ *Par. St.*, Kamer, 2002-2003, STUK 50-2124/01, p. 88.

¹²¹ Arbitragehof, 30 mei 2000, nr. 65/2000.

De vraag die erin bestaat te weten te komen of het al dan niet discriminerend is om een verschillende behandeling in te voeren tussen gehandicapte personen die met een loontrekkende samenwonen – waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het feit dat deze personen samenwonen als koppel, als gezin of in een gemeenschap (van twee of meer personen) – werd onlangs gesteld door het Grondwettelijk Hof dat hierop afwijzend heeft geantwoord. Het Hof was echter wel van mening dat het discriminerend is om het bedrag van de tegemoetkoming, die wordt toegekend aan een gehandicapt persoon, die niet over een inkomen beschikt, maar die, zonder als koppel samen te wonen, een huishouden vormt met een persoon¹²² die wel over een inkomen beschikt, te beperken tot een bedrag dat *lager* ligt dan het leefloon (waarop de persoon recht zou hebben, overeenkomstig de wet van 26 mei 2002).¹²³

4.3.2. De tegemoetkomingstarieven (p. 48)

4.3.2.1. Het lagere tarief “categorie A” (p. 48)

Het tarief “categorie A” geeft recht op een maximale tegemoetkoming van 524,00 € per maand.¹²⁴

4.3.2.2. Het tussentarief “categorie B” (p. 48)

Het tarief “categorie B” geeft recht op een maximale tegemoetkoming van 786,00 € per maand.¹²⁵

4.3.2.3. Het hogere tarief “categorie C” (p. 48)

Het tarief “categorie C” geeft recht op een maximale tegemoetkoming van 1048,00 € per maand.¹²⁶

¹²² Die geen bloed- of aanverwante van de 1^e, 2^e of 3^e graad is.

¹²³ WGH, 10 november 2011, nr. 170/2011.

¹²⁴ Op 1 februari 2012.

¹²⁵ Op 1 februari 2012.

5. NAAR EEN SPECIFIEK TUSSENTARIEF “SOLIDAIR WONEN” (toegevoegd deel)

Zoals is gebleken, pleiten de voorgaande overwegingen voor een bepaalde flexibiliteit bij de toekenning van het tarief “alleenstaande” aan de bewoners van een solidaire woning.

In dit verband mag de (met name budgettaire) realiteit echter niet uit het oog worden verloren om een volledig verlies aan geloofwaardigheid te voorkomen. Los van het globale idee van de individualisering van de sociale rechten, wordt voorgesteld om het concept “tussentarief solidaire wonen” in te voeren.

Daar waar er echter *reeds* tussentarieven bestaan voor het leefloon en de werkloosheidsuitkering, kaderen deze tussentarieven echter uitsluitend binnen het tarief “alleenstaande”. Het bedrag van het door ons vooropgesteld tussentarief, dat specifiek bedoeld is voor sociale uitkeringsgerechtigden die deelnemen aan een solidaire woonvorm (die mogelijk is ingegeven door een *ad hoc*-label), zou zich situeren tussen het tarief “alleenstaande” en het tarief “samenwonende” (of, voor wat betreft het gewaarborgd inkomen voor bejaarden, tussen het lager tarief “basisbedrag” en het hoger tarief “verhoogd bedrag” en, voor wat betreft de tegemoetkoming aan personen met een handicap, tussen het tarief “categorie A” en het tarief “categorie B”).

Indien er gevolg zou worden gegeven aan deze suggestie, dient de wet uiteraard te worden gewijzigd om hierin een afwijkend of op zijn minst bijzonder stelsel op te nemen. In dit verband, stellen sommigen zich de vraag of het wel gerechtvaardigd is om een reglementair kader, dat al gedurende verschillende decennia wordt toegepast, in die zin te wijzigen. Op deze vraag bieden wij echter een tweeledig antwoord dat uitgaat van verschillende argumenten die mogelijke twijfels zouden kunnen wegnemen.

1) Allereerst, zorgt het feit dat dit kader zo oud is er juist voor dat een herziening hier aangewezen is ! Aangezien de maatschappij voortdurend verandert, moet de wet de bekommernissen van de

¹²⁶ Op 1 februari 2012.

burgers blijvend ter harte nemen en dient er gevolg te worden gegeven aan de maatschappelijke evoluties. Het spreekt voor zich dat de wetgever op het ogenblik dat hij de *summa divisio* “alleenstaande-samenwonende” heeft uitgedacht geen rekening heeft gehouden met de thematiek van het solidair wonen (die op dat moment nog niet zoveel aandacht genoot als vandaag de dag het geval is). Daar waar het concept samenwoning destijds uitsluitend betrekking had op het samenwonen als koppel, verplicht de huidige huisvestingscrisis de gezinnen ertoe om ook om andere redenen te gaan samenwonen. Derhalve komt het erop aan het algemene kader van de wet te herzien en aan te passen aan deze nieuwe realiteit.

“De huidige samenwoningsvormen zijn niet meer deze van 20 jaar geleden. Gehandicapte personen willen steeds vaker een actieve rol spelen binnen de maatschappij, waardoor de regelgevingen voor deze personen hiertoe voldoende flexibel en modern moeten zijn”, verklaarde de toenmalige federale Minister voor Sociale Zaken zo’n tiental jaar geleden ter rechtvaardiging van een wet (van 24 december 2002) tot wijziging (“modernisering”) van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkoming aan gehandicapten¹²⁷. Hij spoorde er zelfs toe aan om “een stap te zetten richting de eenentwintigste eeuw”. Deze redenering gaat vandaag de dag niet minder op dan destijds het geval was ... en deze eenentwintigste eeuw ... daar bevinden we ons nu reeds meer dan twaalf jaar in ! Vandaag komt het er dus op aan nog een stapje verder te gaan in onze streeftocht naar deze herziening.

2) Het tweede deel van ons antwoord richt zich tot zij die het invoeren van “uitzonderingen” (ten voordele van het solidair wonen) binnen het reglementair landschap betreuen. Om deze personen gerust te stellen, dient ter zake te worden opgemerkt dat er *in het verleden* op het vlak van de tarieven van de sociale uitkeringen reeds een veelheid aan “varianten” op het begrip samenwoning werd toegestaan. Zo behouden bijvoorbeeld bejaarden die in een rusthuis verblijven hun tarief “alleenstaande”, alsook gehandicapten in ad hoc-instellingen of leefloontrekkers in psychiatrische instellingen. In dit kader wordt steeds dezelfde doelstelling nagestreefd: zo wordt hier alles in het werk gesteld om te voorkomen dat een individu eenzaam “wegkwijnt” in zijn woning door hem op adequate wijze op te nemen in een competente instelling. Daarnaast, behouden gehandicapten en bejaarden, die bij hun naaste familie worden gehuisvest, onder bepaalde voorwaarden hun recht op het hoger tarief, aangezien de wetgever in dit verband de intergenerationele solidariteit wenst te belonen.

¹²⁷ Parl. St., Kamer, 2002-2003, STUK 50-2124/01, p. 86 (vrije vertaling).

Als we ons ervan vergewissen dat het voor de verwezenlijking van deze verschillende doelstellingen volstrekt gerechtvaardigd is om uitzonderingen toe te staan op de algemene beginselen inzake de samenwoning, waarom zou het in het kader van de huisvestingscrisis, die enorme sociale ravages aanricht, dan niet gerechtvaardigd zijn om een dergelijke versoepeling van de van kracht zijnde regels door te voeren ? Door deze vraag te stellen, bieden we reeds een antwoord op dit vraagstuk.

II. GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

In hetgeen volgt zullen opeenvolgend de federale regelgeving inzake de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats (1), de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen (2), de Brusselse Huisvestingscode (3) en de Vlaamse Wooncode (4) worden onderzocht. Tot slot, werd er een deel toegevoegd over de gemeenschappelijke voorzieningen (5).

1. FEDERALE REGELGEVING INZAKE DE HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS (p. 50 tot 51)

De federale regelgeving werd niet gewijzigd en de in de vorige studie beschreven regels zijn momenteel nog van kracht.

Er dient echter te worden opgemerkt dat de materie van de woninghuur op het punt staat om een ware revolutie door te maken, aangezien zij binnenkort samen met een reeks andere materies zal worden onderworpen aan een regionalisering¹²⁸. Concreet gezien, zal deze hervorming, die overigens nooit door de (Frans- en Nederlandstalige) actoren werd geëist, aan de gewestelijke wetgevers de bevoegdheid toekennen om het stelsel van de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats of de huurovereenkomst van gemeen recht zelf te reglementeren. Derhalve, zal er bijzondere aandacht kunnen worden besteed aan de thematiek van gemeenschappelijk wonen.

2. DE WAALSE HUISVESTINGSCODE EN DUURZAAM WONEN (p. 51 tot 54)

2.1. De wetteksten (p. 51)

De Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen (die een nieuwe benaming kreeg

¹²⁸ Overeenkomstig de *Algemene Beleidsverklaring* die aan de grondslag ligt van het beleid van de huidige federale Regering, zal de bevoegdheid inzake "de huur van goederen bestemd voor verblijf" binnenkort worden overgedragen aan de Gewesten (p. 46). Zie eveneens het voorstel tot bijzondere wet houdende institutionele hervormingen dat op 5 maart 2008 bij de Senaat werd ingediend, *Parl. St.*, Sen., nr. 4-602/1.

in navolging van het decreet van 9 februari 2012¹²⁹) werd ingevoerd bij decreet van 29 oktober 1998 en werd hierna meermaals gewijzigd¹³⁰. Zo werd de Code aangevuld door een veelheid aan uitvoeringsbesluiten.

2.2. Definities van het gemeenschappelijk wonen (p. 51)

De in de Code en het besluit van de Waalse Regering betreffende de verhuurvergunning gegeven definities van het gemeenschappelijk wonen zijn onveranderd gebleven¹³¹.

Desalniettemin, heeft het Gewest middels de herziening van de Waalse Huisvestingscode die op 9 februari 2012 werd doorgevoerd, een tegemoetkoming verleend aan de gezinnen in preciaire toestand die binnen bepaalde gebieden¹³² een woning oprichten of verbeteren “die officieel geen woning is”. In dit verband, is de Regering ermee belast de “minimale” voorwaarden vast te stellen inzake bewoonbaarheid en veiligheid waaraan deze woning moet voldoen, met dien verstande dat het bestuur de hoedanigheid heeft om deze voorwaarden te controleren¹³³.

Ten aanzien van de bekommernis die ons bezig houdt (het bevorderen van het solidair wonen), is deze stap voorwaarts van cruciaal belang, aangezien het niet is uitgesloten dat deze woonvorm voort zou komen uit een initiatief, dat uitsluitend uitgaat van de burgers, en dat niet volledig in overeenstemming is met het reglementaire “gewichtstukken” die de huisvesting beheersen. Daarnaast, mogen we verheugd zijn over het feit dat deze woonvorm niet onderworpen is aan de naleving van de volledige waaier aan kwaliteitsregels.

2.3. Definitie van het gezin / gezin in een preciaire toestand (p. 52)

Hetzelfde geldt voor de definitie van het gezin¹³⁴.

¹²⁹ Decreet van het Waals Parlement van 9 februari 2012 tot wijziging van de Waalse Huisvestingscode, *B.S.*, 9 maart 2012.

¹³⁰ Decreet van het Waals Parlement van 9 februari 2012 tot wijziging van de Waalse Huisvestingscode, *B.S.*, 9 maart 2012.

¹³¹ Artikel 1, 6°, van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen, artikel 1, 9°, van het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2004 betreffende de verhuurvergunning.

¹³² Naast de gebieden die specifiek door de Regering worden vastgesteld voor de inplanting van deze “gebouwen die geen woningen zijn”, vinden we hier ook de gebieden “Permanente bewoning” en de gebieden die “bestemd zijn voor verplaatsbare woningen die door nomaden bewoond worden” terug (art. 44, §2, van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen).

¹³³ Art. 22bis van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen.

¹³⁴ Artikel 1, 28°, van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen.

De bedragen die in overweging moeten worden genomen in de definitie van het gezin in een preciaire toestand werden echter wel aangepast. Zo is een gezin dat in een preciaire toestand verkeert samengesteld uit:

- “a. [een] alleenstaande met een globaal belastbaar jaarinkomen dat niet meer bedraagt dan 12 000 euro, verhoogd met 2 200 euro per kind ten laste;
- b. verscheidene al dan niet aanverwante personen die doorgaans samenwonen (...) met een globaal belastbaar jaarinkomen dat niet meer bedraagt dan 16 400 euro, verhoogd met 2 200 euro per kind ten laste;
- c. [het] gezin dat begeleid wordt door een door de Regering erkende dienst voor schuldbemiddeling, en met een jaarinkomen dat niet meer bedraagt dan een maximumbedrag bepaald door de Regering”¹³⁵.

Het huidige maximumbedrag komt overeen met 120% van het leefloon, overeenkomstig de gezinssamenstelling¹³⁶

2.4. Document waaruit de conformiteit blijkt van de te huur gestelde

gemeenschappelijke woning (p. 52)

Het bekomen van een verhuurvergunning is nog altijd verplicht voor gemeenschappelijke woningen en de in de vorige studie beschreven uitzondering (ten voordele van verhuurders die hun hoofdverblijfplaats in het gebouw hebben gevestigd) is nog steeds van toepassing.

2.5. Bijzondere voorschriften voor gemeenschappelijke woningen die

betrekking zouden kunnen hebben op solidaire woningen (p. 53)

¹³⁵ Artikel 1, 29°, van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen.

¹³⁶ Vanaf 2009, worden de bedragen aangepast, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 2 en 3 van het besluit van de Waalse Regering van 13 november 2008 tot vaststelling van de modaliteiten voor de aanpassing van de bedragen bedoeld in artikel 203 van de Waalse huisvestingscode en tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 20 juli 2000 tot bepaling van de voorwaarden waaronder het Gewest een tegemoetkoming verleent aan jongeren die een hypothecaire lening aangaan om eigenaar van een eerste woning te worden, *B.S.*, 4 december 2008.

De voorwaarden waaraan de toekenning van de verhuurvergunning wordt onderworpen werden sinds de initiële studie helaas niet versoepeld. Het tegenovergestelde is echter waar, aangezien er een nieuwe verplichting werd opgelegd middels de recente herziening van de Code. Zo moet er voortaan met het oog op het bekomen van een verhuurvergunning eveneens worden voldaan aan de verplichtingen inzake de energiecificering; zo mag vanaf nu niemand meer een gemeenschappelijke woning te huur stellen zonder “over het energieprestatiecertificaat van het gebouw [te] beschikken wanneer dit certificaat door de toepasselijke wetgeving wordt vereist”¹³⁷.

Het doel van dit certificaat bestaat erin de huurder in te lichten over de energiekwaliteit van zijn toekomstige woning en hem de mogelijkheid te bieden om de huurlasten, die hij op het vlak van het energieverbruik zal moeten dragen, correct te begroten.

De grote nieuwigheid sinds 2006 bestaat er ongetwijfeld in dat er werd voorzien in de goedkeuring van een nieuw besluit van de Waalse Regering tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen¹³⁸. Dit besluit bevat meerdere criteria die specifiek betrekking hebben op het gemeenschappelijk wonen. Deze specificering leidt echter niet noodzakelijk tot een grotere flexibiliteit. Zo worden ten opzichte van een (bestaande¹³⁹) eengezinswoning, voor gemeenschappelijke woningen de voorwaarden verstrengd inzake de oppervlakte¹⁴⁰, de tappunten voor drinkwater (die in elke kamer aanwezig moeten zijn) en de douche of het bad met warm water (waarbij een van deze twee uitrustingen in elke gemeenschappelijke woning aanwezig moet zijn)¹⁴¹.

Deze verstrenging van de voorwaarden had geenszins tot doel de ontwikkeling van gemeenschappelijke woonvormen te ontmoedigen, maar beoogde echter wel een halt toe te roepen

¹³⁷ Art. 10, lid 2, 5°, van de Waalse Huisvestingcode, ingevoegd door art. 14 van het voornoemde decreet van 9 februari 2012.

¹³⁸ Besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen, *B.S.*, 30 oktober 2007.

¹³⁹ Zie, *a contrario*, art. 20, lid 1, 3°, van het besluit van 30 augustus 2007.

¹⁴⁰ De eengezinswoning is niet overbevolkt als, in geval zij bijvoorbeeld onderdak biedt aan drie personen, de minimale bewoonbare oppervlakte 33m² bedraagt en zij minstens één vertrek telt met een minimale bewoonbare oppervlakte van 15m². Indien het om een gemeenschappelijke woning gaat, moet de minimale bewoonbare oppervlakte per gezin eveneens 33m² zijn, maar de minimale bewoonbare oppervlakte van de wooneenheid bestemd voor één enkel gezin 20m² bedragen. Hier dient verduidelijkt te worden dat de bewoonbare oppervlakte per gezin in een gemeenschappelijke woning de som is van de bewoonbare oppervlakte van de voor eigen gebruik bestemde woonvertrekken en van de voor gezamenlijk gebruik bestemde woonvertrekken waarover het gezin kan beschikken (art. 18, §1 en 2, van het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007).

¹⁴¹ Art. 12, 5°, respectievelijk het 1° en 4° streepje, van het besluit van 30 augustus 2007. Vgl. met art. 12, 4°. M.a.w. moet een eengezinswoning slechts voorzien zijn van een permanent toegankelijk tappunt voor drinkwater en een wc, terwijl een gemeenschappelijke woning moet voorzien zijn van één tappunt voor drinkwater per gezin, gelegen in een kamer voor eigen gebruik, een tappunt voor drinkwater in elke kamer voor gemeenschappelijk gebruik die als keuken, badkamer of wasgelegenheid dient, een wc voor 7 bewoners, die uitsluitend door de bewoners van de woning wordt gebruikt, en een douche met warm water, die uitsluitend door de bewoners van de woning wordt gebruikt.

aan de ongecontroleerde indeling van gebouwen in kleinere wooneenheden om louter een maximaal rendement te bekomen. Hoe verdienstelijk deze doelstelling ook moge zijn (zo komt zij met name voort uit een bekommernis om een indeling in mensonwaardige konijnenhokken uit te roeien¹⁴²), brengt zij hier echter geen instrumentalisering van de gezondheidsregels met zich mee. In dit kader, stellen wij ons de vraag of het niet eerder aan het *stedenbouwkundig* beleid toekomt om dergelijke praktijken de kop in te drukken. En is het collectief wonen dat wordt ingegeven door een respectabel leefproject *de facto* niet overtuigend genoeg? Dient het misbruik van een aantal individuen een negatieve repercussie te hebben op de volledige sector, waarin de doelstelling van het merendeel van de actoren er uitsluitend in bestaat innoverende woonoplossingen te ontwikkelen met het oog op de resocialisatie van personen via een welbepaald gemeenschappelijk leefproject?

Daar waar het bestuur in het raam van een innovatief gegroepeerd woonproject een zekere meegaandheid waarborgt, blijft het, naast het feit dat deze welwillendheid *contra legem* is en berust op een volledige discretie van de behandelende ambtenaren, echter erg moeilijk zich te conformeren met een dergelijke subjectieve evaluatie om op die manier de daadwerkelijke intentie van de partijen te doorprikken. In casu mogen afwijken dus niet worden uitgesloten.

Daarnaast, verdient het idee van een “label” dat wordt toegekend door de overheid en dat de “daadwerkelijke” gegroepeerde woonvormen identificeert het om verder te worden uitgediept¹⁴³. Het betreft hier met name de woonvormen die berusten op een authentiek leefproject dat bijvoorbeeld werd opgenomen in een handvest (en dus niet de eenvoudige conjuncturele groepering van een aantal individuen die uitsluitend worden geïnspireerd door materiële overwegingen)¹⁴⁴.

In dit kader, kan er een positieve evolutie worden onderscheiden. Zo heeft de Waalse Executieve met het oog op het stimuleren van het gemeenschappelijk wonen zich ertoe verbonden een eengezinswoning te beschouwen als “een woning van het type eengezinswoning bewoond door minder dan 5 meerderjarige personen die verschillende gezinnen vormen” voor zover de woning het voorwerp uitmaakt van een “verhuur waarvoor een huurovereenkomst tussen de partijen wordt opgesteld” (te lezen als: *één enkele* huurovereenkomst)¹⁴⁵. In dit verband, koesterde de Waalse Regering de wens om de ontwikkeling van het door haar als “co-huisvesting” gekwalificeerde concept

¹⁴² Cf. *infra*.

¹⁴³ Wat we zullen doen op het einde van het juridisch gedeelte.

¹⁴⁴ Zie in dit verband art. 1.1 van de door het Brussels Parlement op 28 oktober goedgekeurde resolutie teneinde “intergenerationeel wonen” te ontwikkelen in het Brussels Gewest, *Parl. St. Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, zitt. 2011-2012, nr. A-188/3.

¹⁴⁵ Art. 3 van het besluit van 30 augustus 2007.

te bevorderen ; de doelstelling bestond erin “rekening te houden met deze bewoningsvorm die tegemoet komt aan de behoeften van een deel van de bevolking”¹⁴⁶.

Het voordeel voor deze soort woningen (in hoofdzaak kleine gemeenschappelijke woningen met een burgerlijke solidariteit tussen medehuurders) is drieledig ten aanzien van het – redelijk strikte – stelsel dat de verhuurvergunning beheerst die van toepassing is op gemeenschappelijke woningen en woningen van minder dan 28m²¹⁴⁷.

Allereerst, moeten in deze afwijkende voorziening bedoelde woningen enkel voldoen aan de – in het algemeen minder strenge – kwaliteitscriteria voor eengezinswoningen en niet aan deze voor gemeenschappelijke woningen¹⁴⁸.

Vervolgens, genieten de eengezinswoningen (of de woningen die als dusdanig worden bestempeld) een voordelige vrijstelling van een reeks andere regels¹⁴⁹. Zo dienen gemeenschappelijke woningen, naast de door het Gewest opgelegde verplichtingen inzake de gezondheid van woningen, eveneens te voldoen aan de voorschriften inzake de gezondheid en de brandveiligheid van woningen die worden vooropgesteld door de *gemeente*¹⁵⁰. Daarnaast dienen de onschendbaarheid van de woning en de eerbiediging van de privacy te worden gewaarborgd. In het algemeen, moet de woning gebouwd, ingericht of gecreëerd zijn met naleving van de regels inzake de ruimtelijke ordening en stedenbouw. En sinds kort zijn het energieprestatiecertificaat en het bewijs van de controle van de verwarmingsinstallaties, zoals aangehaald, eveneens vereist.

Tot slot, heeft het voordeel voor deze categorie van woningen niet enkel betrekking op de inhoud van de na te leven kwaliteitsnormen; zo werd ook de *procedure* verlicht, aangezien de woningen, die zijn onderworpen aan de toekenning van een vergunning, formeel slechts op de markt mogen worden gebracht na de verkrijging van een kwaliteitsattest dat werd afgeleverd door een gewestelijke of gemeentelijke overheid¹⁵¹ (terwijl een dergelijke voorafgaande procedure niet vereist is voor de andere soorten woningen). Hetzelfde geldt overigens voor de *verhuurvergunning*¹⁵².

¹⁴⁶ Nota van de Waalse Regering van 29 augustus 2007 betreffende het ontwerpbesluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen, *B.S.*, 30 oktober 2007 (vrije vertaling).

¹⁴⁷ *Cf.* afdeling 3 va, hoofdstuk I van titel II van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen.

¹⁴⁸ *Cf. supra.*

¹⁴⁹ Art. 10 van titel II van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen.

¹⁵⁰ Indien we ons vergewissen van het feit dat de politiereglementen inzake de brandveiligheid, die soms door de brandweerdiensten zelf worden opgesteld, werden uitgewerkt voor de *te bouwen* woningen, terwijl zij eveneens van toepassing zijn op de *bestaande* woningen, beseffen we hoe complex het probleem wel is.

¹⁵¹ Art. 11 van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen. Zie eveneens het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2004 betreffende de verhuurvergunning, *B.S.*, 16 september 2004.

¹⁵² In navolging van het rijbewijs zonder hetwelke het verboden een voertuig te besturen op de openbare weg.

Het is echter niet enkel in het kader van de materiële aard van de woning (nieuwbouwwoningen of recente woningen en gemeenschappelijke woningen of eengezinswoningen) dat de kwaliteitsregels moeten worden gemoduleerd; zo kan het type publiek dat de woning betreft eveneens een dergelijke specificatie rechtvaardigen.

Dit is bijvoorbeeld het geval voor de studentenwoningen. Daar waar de studenten niet werden opgenomen in de regelgeving van 1999¹⁵³, werd dit doelpubliek echter wel in overweging genomen in het besluit van 2007. Op die manier wou men voorkomen dat de ontwikkeling van dit specifieke segment binnen de huisvesting te hard werd afgeremd (al was het maar omdat de studenten in het algemeen hun hoofdverblijfplaats niet vestigen op de plaats van het gehuurde goed). Zo worden de woningen “die door studenten worden bewoond” en die meestal (maar niet altijd) vallen onder de categorie van de gemeenschappelijke woningen, onderworpen aan andere regels inzake de sanitaire uitrustingen (en aan de verplichting om in elk vertrek voor individueel gebruik te beschikken over een tappunt voor drinkwater¹⁵⁴) of de oppervlakte¹⁵⁵. En voor wat betreft de verplichte verhuurvergunning, werden de vereisten inzake het privéleven (brievenbus die op slot kan worden gedaan¹⁵⁶ en een individuele deurbel¹⁵⁷) versoepeld¹⁵⁸.

3. DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE (p. 54)

3.1. De wetteksten (p. 54)

De Brusselse Huisvestingscode werd ingevoerd bij ordonnantie van 17 juli 2003¹⁵⁹. De

¹⁵³ Zie echter §2 van art. 6 van het besluit van 11 februari 1999, ingevoegd door art. 2 van het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2004 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen, alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald, *B.S.*, 20 juli 2004.

¹⁵⁴ De verplichting, die eigen is aan gemeenschappelijke woningen, vervalt om over een tappunt te beschikken in de kamers voor woningen die door studenten worden bewoond op de voorwaarde dat in de lokalen voor gemeenschappelijk gebruik minstens één tappunt voor twee bewoners toegankelijk is (art. 12, 6°, van het besluit van 30 augustus 2007).

¹⁵⁵ Art. 18, §3 en 4, van het besluit van 30 augustus 2007.

¹⁵⁶ Art. 10, lid 2, 3°, *litt. b, in fine*, van het Waalse Huisvestingscode.

¹⁵⁷ Art. 2, §2, van het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2004 betreffende de verhuurvergunning, *B.S.*, 16 september 2004.

¹⁵⁸ Zie voor een nadere toelichting N. BERNARD, “Les normes de salubrité face aux évolutions de la matière du logement. Vers une nécessaire adaptation ?”, *Amén.*, 2012, p. 71 e.v.

¹⁵⁹ Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *B.S.*, 9 september 2003, aangevuld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 septembre 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, *B.S.*, 19 september 2003, gewijzigd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 2006, *B.S.*, 3 april 2006.

Huisvestingscode zal tijdens deze legislatuur hoogstwaarschijnlijk worden aangepast, aangezien er bij de Regering een ontwerp werd ingediend met het oog op de globale herziening van de Code.

3.1.1. De erkenning van de solidaire woningen in het ontwerp van herziening

van de Brusselse Huisvestingscode (toegevoegd deel)

Het voorontwerp van ordonnantie tot herziening van de Brusselse Huisvestingscode heeft onder andere tot doel het begrip solidaire woning officieel op te nemen binnen zijn definities. De tekst werd op 13 december 2012 in derde lezing reeds goedgekeurd door de Brusselse Regering en werd onlangs voorgelegd aan het Parlement. Normaal gezien zal de tekst midden 2013 definitief worden goedgekeurd.

In zijn huidige vorm, definieert artikel 1, 28°, van de Code de solidaire woning als volgt: “woning, die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een handvest of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1°, van dit artikel) die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten”.

Zoals we kunnen vaststellen, heeft de wetgever er hier voor geopteerd de eigenlijke solidaire woning en dus niet het meer algemene groepswonen in de Code op te nemen. Deze keuze weerspiegelt hoogstwaarschijnlijk het verlangen om deze specifieke woonvorm, die drager is van welbepaalde sociale belangen, te ondersteunen (terwijl het “eenvoudig” wonen in groep eveneens van toepassing kan zijn op gegoede gezinnen).

De inkomensvoorwaarden waaraan ten minste één van de gezinnen, dat een solidaire woning betreft, moet voldoen werden vastgesteld krachtens artikel 2, §2, van het voorontwerp van ordonnantie tot herziening van de Brusselse Huisvestingscode (het betreft hier met name de inkomensvoorwaarden die door de Regering werden vastgesteld om toegang te krijgen tot een

sociale huurwoning¹⁶⁰).

Daarnaast, dient te worden opgemerkt dat de wetgever in de Code eveneens de “intergenerationele woning” heeft opgenomen die (in artikel 1, 29°) wordt gedefinieerd als een “gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijfenzestig jaar en waarbij de gezinnen zich wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een handvest of een ander soortgelijk instrument”.

Wat is nu juist de meerwaarde van de integratie van het begrip solidaire woning in de Code? Allereerst, kan de officiële erkenning van deze innovatieve woonformule een grotere geloofwaardigheid en, *in fine*, betere implementatie van het concept teweeg brengen.

Daarnaast, kan er voortaan worden voorzien in de toekenning van financiële steunmaatregelen via de mogelijke uitvaardiging van een regeringsbesluit, aangezien het eigenlijke beginsel van het solidair wonen in het wetgevend instrument van de Code werd opgenomen. Bovendien voorziet het ontwerp van herziening van de Brusselse Huisvestingscode expliciet in de mogelijke toekenning van subsidies met het oog op de creatie van solidaire woningen onder het toezicht van welbepaalde actoren (art. 188: “Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest met het oog op het creëren van solidaire of intergenerationele woningen een subsidie toekennen aan een sociaal verhuurkantoor of een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting, alsook aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzet voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan. De Regering bepaalt de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.”).

3.1.2 Resolutie betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en te labeliseren (toegevoegd deel)

Vanuit de vaststelling dat een toenemend aantal personen zich om verschillende redenen (de stijging

¹⁶⁰ Cf. art. 4 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *B.S.*, 14 november 1996.

van de vastgoedprijzen, de evolutie van de gezinssamenstelling, de nood aan een sociale en solidaire band en de zoektocht naar woningen met betere milieuprestaties) tot cohousing wendt, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Parlement op 27 januari 2012 voorzien in de goedkeuring van een resolutie “betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en te labeliseren”¹⁶¹.

Tot voor kort, was het pad van dragers van cohousingprojecten bezaaid met obstakels. Allereerst, gaat de stedenbouwkundige regelgeving uit van een eengezinsmodel, wat de gemeenten drijft tot een systematische weigering van stedenbouwkundige vergunningen die tot doel hebben eengezinswoningen onder te verdelen met het oog op hun omvorming tot gemeenschappelijke woningen¹⁶². Daarnaast, zijn de hypothecaire leningen niet afgestemd op dit soort projecten. Tot slot, kunnen bewoners van gegroepeerde woningen vaak moeilijk laten vaststellen dat zij effectief een afzonderlijk gezin vormen, waardoor zij als samenwonenden en niet als alleenstaanden worden beschouwd; derhalve genieten zij een lager sociaal uitkeringstarief.

Een van de aandachtspunten van de resolutie bestaat erin te waarborgen dat de memorie van toelichting voorziet in een definitie van gegroepeerd wonen (of “cohousing”), die berust op drie kenmerken:

- “een participatief proces: de beslissingen worden genomen door alle bewoners en de taken en verantwoordelijkheden worden verdeeld onder alle bewoners;
- een intentionele gemeenschap: de bewoners kiezen bewust voor een stuk gemeenschappelijkheid, wat zich uit in de constructie en de organisatie van de site (bijvoorbeeld plaatsen waar kinderen kunnen spelen);
- gemeenschappelijke voorzieningen: elk project heeft een gemeenschappelijke ruimte (speelruimte voor de kinderen, ruimte voor ontmoeting of een gezamenlijke maaltijd, een gezamenlijke werkplaats of washok, gemeenschappelijke fietsen of wagen enzovoort.)”.

Daarnaast, voorziet het beschikkend gedeelte van de resolutie in een reeks maatregelen die erop

¹⁶¹ Nr. A-194/3.

¹⁶² Cf. *infra*.

gericht zijn de creatie van cohousingprojecten te vergemakkelijken, waarbij één van de belangrijkste maatregelen erin bestaat een gewestelijke kwaliteitslabel uit te werken dat uitgaat van de voornoemde drie kenmerken. Dit punt is enorm belangrijk, aangezien een dergelijk label het op termijn voor de bewoners mogelijk zou kunnen maken om een individualisering van hun sociale rechten te bekomen, waardoor zij aanspraak kunnen maken op de hierboven aangehaalde sociale uitkeringen (leefloon, werkloosheidsuitkering, gewaarborgd inkomen voor bejaarden en de inkomensvervangende tegemoetkoming voor gehandicapten) aan het tarief ‘alleenstaande’.

Vervolgens, bepaalt de resolutie dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening moet worden gewijzigd om hierin het begrip cohousing op te nemen en minimale gezondheidsnormen voor gegroepeerde woningen vast te stellen.

Tot slot, wordt in de resolutie eveneens verzocht de nodige maatregelen te nemen om bij de verschillende besturen aan te dringen op de uitvoering van een beleid dat rekening houdt met het begrip cohousing. Bovendien moet er over worden gewaakt dat er binnen het gewestbestuur voor huisvesting blijvend aandacht wordt besteed aan de opleiding van de personeelsleden en aan de verspreiding van informatie bij de potentiële initiatiefnemers van cohousingprojecten.

3.1.3 Resolutie teneinde “intergenerationeel wonen” te ontwikkelen in het Brussels Gewest (toegevoegd deel)

Onlangs heeft het Brussels Parlement ook een andere resolutie goedgekeurd die eveneens een invloed kan uitoefenen op de ontwikkelingen van solidaire woningen: het betreft hier met name de resolutie van 28 oktober 2011 “teneinde ‘intergenerationeel wonen’ te ontwikkelen in het Brussels Gewest”¹⁶³. Deze woonvorm heeft sinds enkele jaren opnieuw aan belang gewonnen, aangezien hij het mogelijk maakt om woningen te creëren aan gematigde prijzen én een solidair netwerk te herstellen. Naast de voordelen voor particulieren (met name op het vlak van de mutualisering van de diensten), vertegenwoordigt het intergenerationeel wonen eveneens een belang voor de overheid, aangezien deze woonvorm het mogelijk maakt een grotere woondichtheid te waarborgen in onderbezette gebouwen én bejaarden langer thuis te laten leven, wat zonder enige twijfel de beste oplossing is voor het gebrek aan plaats binnen de specifieke structuren die zich aan deze

¹⁶³ Nr. A-188/3.

bevolkingsgroep toewijden.

Spijtig genoeg remmen bepaalde gemeenten, net zoals bij het groepswonen het geval is, de ontwikkeling van intergenerationele projecten af en dit met name om stedenbouwkundige redenen: zo vereisen deze projecten meestal dat grote of eengezinswoningen in kleine eenheden worden ingedeeld, wat door de gemeenten wordt geweigerd (die derhalve de *ad hoc* aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning verwerpen).

Daarnaast, bestaat één van de grootste risico's bij de creatie van een intergenerationele woning erin dat er voor sociale uitkeringsgerechtigden het tarief "samenwonende" in plaats van het tarief "alleenstaande" wordt toegepast (waardoor hun inkomen dus aanzienlijk daalt).

Tot slot, zijn de financiële obstakels eveneens te betreuren. Zo zijn de omvormingen die dit type projecten met zich meebrengt erg kostelijk en kan in het kader van de huidige wetgeving de renovatiepremie enkel nog worden toegekend als de eigenaar-verhuurder zijn goed toevertrouwd aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). Deze voorwaarde vormt een belemmering voor de ontwikkeling van intergenerationele woningen, aangezien, enerzijds, bepaalde eigenaars geen afstand wensen te doen van de beheersbevoegdheid over hun woning, hoe eenvoudig (en voordelig) het beroep op een SVK ook moge zijn, en, anderzijds, sociale verhuurkantoren weigerachtig staan ten opzichte van de inbeheername van woningen, die gelegen zijn in gebouwen waarin de eigenaar zijn verblijfplaats heeft gevestigd, omdat zij vrezen dat deze laatste permanent zou kunnen tussenkomen in de bepaling van huurbetrekking waarover de SVK's in principe de volledige controle behoren te hebben.

Wat het begrip intergenerationele woning betreft, wordt in de resolutie aan de Regering voorgesteld om de volgende definitie te weerhouden: "het gebouw of het deel van het gebouw dat ontworpen is door een overheid of ingericht is door een

particuliere eigenaar, voor doelbewust gelijktijdige bewoning of verblijf, in de vorm van samenwonen of zonder samenwonen, van een of meerdere jonge gezinnen aan de ene kant en een of meerdere ouderen aan de andere kant, met een project om een band en wederzijdse hulp tot stand te brengen tussen de generaties".

Derhalve, acht de resolutie het nodig om de volgende maatregelen te nemen met het oog op het in de hand werken van de ontwikkeling van intergenerationele woningen:

- het aannemen van een gewestelijk label “intergenerationele woningen”;
- het aanpassen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door het begrip gemeenschappelijke of semi-gemeenschappelijke woning erin op te nemen (dat onder andere de volgende woonvormen omvat: intergenerationele woningen, woningen met studentenkamers, wooneenheden met gemeenschappelijke ruimtes, enz.), en er minimale normen inzake bewoonbaarheid voor te bepalen;
- het ondernemen van de nodige stappen bij de bevoegde gezagsniveaus, opdat de deelname aan een intergenerationeel woonproject niet zou leiden tot een wijziging van de status van alleenstaande tot die van samenwonende in het kader van de toekenning van vervangingsinkomens; deze overgang van één statuut naar een ander vertegenwoordigt een bestraffing van de solidariteit en een zekere rem op de ontwikkeling van dergelijke woonvormen;
- in het kader van de budgettaire mogelijkheden, een specifieke financiële bijstand creëren voor de renovatie, de transformatie en het op peil brengen van woningen met het label “intergenerationele woningen”, via de aanpassing van het premiesysteem voor renovatie; de voorwaarden voor de toekenning van bestaande renovatiepremies voor woningen die te huur gesteld worden via de sociale verhuurkantoren moeten als voorbeeld dienen voor het toekennen van deze hulp;
- het uitvoeren van een onderzoek over de haalbaarheid van de instelling van een reglementair kader met het oog op de duurzame erkenning en subsidiëring van verenigingen die op het terrein werken en met het oog op de invoering van een specifieke subsidie voor sociale verhuurkantoren, zodat zij kunnen starten met de nodige werken om eengezinswoningen te transformeren in intergenerationele woningen.

De resolutie stelt eveneens voorop om informatiecampagnes te voeren om de uitvoering van intergenerationele woonprojecten te bevorderen (waarbij deze campagnes ook in de S.V.K. moeten worden gevoerd) en om na elke periode van twee jaar over te gaan tot een evaluatie van de maatregelen die naar aanleiding van de goedkeuring van de resolutie werden genomen.

3.1.4 De subsidiëring van de begeleidingsstructuren voor solidair wonen in het kader van de GGC (toegevoegd deel)

In het kader van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC) en dus niet meer *strictu sensu* binnen het Brussels Gewest, werd binnen het kabinet van de Minister bevoegd voor Bijstand aan Personen een voorontwerp van ordonnantie uitgewerkt dat de bijstand aan personen behandelt. Binnen de tekst wordt eveneens de nodige aandacht besteed aan het solidair wonen. Zo stelt dit voorontwerp voorop te voorzien in de subsidiëring van begeleidingsstructuren voor solidair wonen, waarbij de volgende twee doelstellingen worden nagestreefd:

- collectief: de omkadering van alle bewoners (met het oog op het oplossen van mogelijke conflicten), een specifieke steun om te kunnen voldoen aan de voorwaarden die nodig zijn voor het welslagen van een gemeenschappelijk leven (met name op het vlak van de opstelling van een handvest met gemeenschappelijke waarden of een huishoudelijke reglement), de uitwerking van participatief proces met de bewoners, ...
- individueel – op vraag van de bejaarden, gehandicapten of personen die sociale moeilijkheden ondervinden en die worden geïntegreerd in het solidair wonen: ondersteuning van de deelname aan het solidair wonen, interne (binnen de eigenlijke solidaire woning) en externe ondersteuning van de handhaving in de eigen woning, rekening houdend met de evolutie van de behoeften van de betrokken persoon en, in voorkomend geval, een psychosociale begeleiding.

De in dit voorontwerp weerhouden definitie van de solidaire woning is de volgende: “een solidair levensproject, dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, waarin verscheidene personen en/of gezinnen verblijven waarvan er ten minste één in precare toestand verkeert en die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. Huizen of appartementen waar één enkel gezin verblijft, opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten”.

Zoals kan worden vastgesteld, bestaat er een duidelijke gelijkenis met de eigenlijke definitie van de solidaire woning die werd vooropgesteld in het ontwerp van herziening van de Brusselse Huisvestingscode¹⁶⁴, wat enkel maar kan worden toegejuicht.

3.2 Definitie van de collectieve woning (p. 54)

De definitie, waarin werd voorzien door het Brussels Besluit en die in de vorige studie werd opgenomen, werd niet gewijzigd.

3.3. Definities van het gezin / het gezin in een precare toestand (p. 54)

Sinds de vorige studie, werd er geen enkele wijziging doorgevoerd.

3.4. Document waaruit de conformiteit blijkt van de te huur gestelde (collectieve) woning (p. 55)

Het voorontwerp van ordonnantie tot herziening van de Brusselse Huisvestingscode, dat op 13 december 2012 in derde lezing werd goedgekeurd door de Brusselse Regering, voorziet, overeenkomstig de aanbevelingen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)¹⁶⁵, in de opheffing van twee instrumenten die in de vorige studie werden beschreven: het conformiteitsbewijs en het conformiteitsattest.

De reden hiervoor ligt verrat in het feit dat hun nut nooit werd bewezen. Voor wat het (facultatieve) conformiteitsbewijs betreft, zou dit slechts een impact hebben gehad op 0,17% van het Brusselse huurwoningenbestand. Anderzijds, werd het nut van het conformiteitsattest (dat verplicht is voor gemeubelde en kleine woningen) eveneens in twijfel getrokken. Zo zou er slechts voor 26% van de betrokken woningen een dergelijk attest zijn aangevraagd (en bleek 70% van de door de verhuurders conform verklaarde woningen na een latere steekproefcontrole in werkelijkheid niet conform te zijn).

¹⁶⁴ Cf. *supra*.

¹⁶⁵ Memorandum 2009-2014 van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, p.50-51.

Derhalve, werd het nuttig geacht de onbevredigende formele procedure inzake de controle op de gezondheidsnormen – maar uiteraard niet de verplichte naleving ervan – op te heffen, waardoor de administratieve last voor de DGHl aanzienlijk kon worden verlicht. De aldus geboekte tijdswinst wordt aangewend voor de intensifiëring van de op eigen initiatief of na een klacht uitgevoerde controles, aangezien deze – meer dan de procedures die verplicht moesten worden doorlopen na de bewijs- of attestaanvragen – het mogelijk maken om de meest problematische situaties op het vlak van de ongezondheid van woningen te traceren. Globaal gezien, wordt de strijd tegen de slechte huisvesting op die manier opnieuw gedynamiseerd.

Dankzij deze opheffing, is er voor de tehuurstelling van een solidaire (gemeubelde) woning geen voorafgaandelijke verkrijging van een conformiteitsdocument meer vereist. Tot slot, dient er te worden benadrukt dat dit uiteraard niet betekent dat solidaire woningen niet meer worden onderworpen aan de naleving van de wettelijke verplichtingen inzake de gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen; enkel de administratieve machtiging voorafgaand aan de tehuurstelling (van gemeubelde solidaire woningen) is niet meer vereist.

3.5. Bijzondere voorschriften voor collectieve woningen die betrekking zouden kunnen hebben op solidaire woningen (p. 55)

Voor wat betreft de normen met betrekking tot de elementaire verplichtingen inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen, dient het solidair wonen te worden beschouwd als een collectieve woonvorm die onderworpen is aan de ongewijzigde normen uit de vorige studie.

Desalniettemin, heeft de Brusselse Regering op 21 juni 2012 in eerste lezing voorzien in de goedkeuring van een voorontwerp van besluit tot vervanging van het bestaand besluit van 4 september 2003 tot bepaling van deze elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen. Zo werden onder meer de bepalingen inzake de “collectieve woning” gewijzigd (zonder dat de eigenlijke definitie van dit type woning noemenswaardig werd gewijzigd¹⁶⁶). Allereerst, wordt er voorgesteld om in het kader van de berekening van de minimale oppervlakte van

¹⁶⁶ Het woord “toilet” werd enkel vervangen door de woorden “lichamelijke hygiëne” om elke mogelijke verwarring te voorkomen tussen het wassen van het lichaam en het WC.

de woning rekening te houden met de bezettingscapaciteit van het woongebouw en niet meer enkel met het aantal personen die de woning betrekken¹⁶⁷. Indien de private ruimte slechts uit één vertrek bestaat, dient dit vertrek te zijn voorzien van een (“goed werkend en onderhouden”) verwarmingselement (“dat geen gebruiksrisico inhoudt”)¹⁶⁸. Daarenboven werden er uitrustingscriteria voor de bereiding van maaltijden ingevoerd¹⁶⁹ en werd het maximaal aantal personen dat gebruik mag maken van een gemeenschappelijk tappunt voor sanitair koud en warm water tot bijna de helft beperkt (van 10 tot 6 personen)¹⁷⁰. Parallel hieraan, werden de voorschriften betreffende de badkamer verstrengd¹⁷¹. Tot slot, mogen de collectieve ruimten die te ver zijn gelegen van de vertrekken voor privaat gebruik (“op meer dan anderhalve verdieping”) in de toekomst niet meer in overweging worden genomen¹⁷².

Zoals kan worden vastgesteld, wordt de herziening gekenmerkt door een globale verstrenging van de normen. De overduidelijke doelstelling bestaat er hier dus in middels de bestraffing van bepaalde misbruiken (die in het verleden te vaak voorkwamen) het op de markt brengen van collectieve woningen van povere kwaliteit te voorkomen. Hoe legitiem deze bekommernis ook moge zijn, brengt de verstrenging van de normen een zorgwekkend collateraal gevolg met zich mee, aangezien de creatie van solidaire woningen hierdoor zonder enige twijfel wordt bemoeilijkt.

4. DE VLAAMSE WOONCODE (p. 57)

4.1. De wettekst (p. 57)

4.1.1. De Vlaamse Wooncode

¹⁶⁷ Art. 8, §1, van het ontworpen besluit.

¹⁶⁸ Art. 8, §2, van het ontworpen besluit.

¹⁶⁹ Zo zijn de volgende elementen vereist: een tappunt voor sanitair koud en warm water dat afloopt in een gootsteen, voorzien van een sifon en verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater, en een goed werkend toestel dat het koken van voedsel mogelijk maakt en dat wordt gevoed door aardgas of verbonden is met een elektrische installatie (art. 8, §4, lid. 1, van het ontworpen besluit).

¹⁷⁰ Art. 8, §4, lid 2, van het ontworpen besluit.

¹⁷¹ Art. 8, §5, van het ontworpen besluit.

¹⁷² Art. 8, §7, van het ontworpen besluit.

De Vlaamse Wooncode werd ingevoerd bij decreet van 15 juli 1997 en hierna meermaals gewijzigd¹⁷³; voor wat de problematiek van het solidair wonen betreft, werd de Code echter niet gewijzigd sinds de initiële studie.

4.1.2. Resolutie betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te stimuleren en te ondersteunen (toegevoegd deel)

Vanuit de overtuiging dat de ontwikkeling van het gemeenschappelijk wonen (cohousing) moet worden gestimuleerd – gelet op het voordeel dat deze woonvorm vertegenwoordigt voor de bewoners en de hele maatschappij – en de vaststelling dat een veelheid aan juridische, financiële en administratieve obstakels de goede verspreiding van deze woonformule belemmert, heeft de Vlaams Parlement in 2009 een resolutie goedgekeurd om cohousing te stimuleren en te ondersteunen¹⁷⁴.

Zo heeft het Parlement aan de Vlaamse Regering gevraagd om:

- “een volwaardige plaats te geven aan het concept “gemeenschappelijk wonen” in het Vlaams woonbeleid;
- een grondig onderzoek te laten verrichten naar de knelpunten en hindernissen voor een vlotte realisatie van projecten van gemeenschappelijk wonen;
- maatregelen te nemen om deze knelpunten en hindernissen aan te pakken en op te lossen;
- maatregelen uit te werken om projecten van gemeenschappelijk wonen actief te bevorderen en te ondersteunen”.

4.2. Definitie van de gemeenschappelijke woning (p. 57)

¹⁷³ Decreet van 25 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S.*, 19 augustus 1997, zoals laatst gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012, *B.S.*, 20 april 2012.

¹⁷⁴ Resolutie van het Vlaams Parlement van 30 april 2009 betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te stimuleren en te ondersteunen.

De in de initiële studie opgenomen elementen werden niet gewijzigd.

4.3. Definities van het gezin / de woonbehoefte (p. 57)

Deze definities hebben geen veranderingen ondergaan ten opzichte van de vorige studie. Desalniettemin, lijkt het ons belangrijk de aandacht te vestigen op het feit dat de exacte term die door de Vlaamse Wooncode worden gebruikt om een slecht gehuisvest persoon te benoemen de “woonbehoefte” is¹⁷⁵.

4.4. Document waaruit de conformiteit blijkt van de te huur gestelde gemeenschappelijke woning (p. 57)

De in de initiële studie omschreven regels zijn nog steeds van toepassing.

4.5. Veiligheids-, gezondheids- en bewoonbaarheidsnormen die betrekking zouden kunnen hebben op solidaire woningen (p. 58)

Er werd een aantal wijzigingen aangebracht in vergelijking met de vorige studie. Zo werd de Regering belast met het vaststellen van bijkomende normen die met name betrekking hadden op:

- de verwarmingsmogelijkheden (en koelingsmogelijkheden) van de vertrekken, de thermische isolatie en de winddichtheid;
- de verluchtingsmogelijkheden;
- de te bereiken minimale energieprestaties¹⁷⁶.

¹⁷⁵ Art. 2, 6°, van de Vlaamse Wooncode.

¹⁷⁶ Art. 5, respectievelijk 3°, 4° en 9°, van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd door artikel 32 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *B.S.*, 4 mei 2011.

III. DE HOOFDVERBLIJFPLAATS

1. DE WET BETREFFENDE DE BEVOLKINGSREGISTERS EN IDENTITEITSKAARTEN (p. 59 tot 60)

1.1. De wettekst (p. 59)

Het begrip “hoofdverblijfplaats” wordt nog steeds gedefinieerd door de wet van 19 juli 1991¹⁷⁷.

1.2. Definitie van de hoofdverblijfplaats (p. 59)

In dit kader werden sinds de vorige studie geen wijzigingen doorgevoerd. Het lijkt ons echter wel nuttig een (belangrijk) element toe te voegen dat destijds niet werd aangekaart: zo mag er geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats geweigerd worden omwille van de veiligheid, de gezondheid, de stedenbouw of de ruimtelijke ordening. De gemeente *moet* de belanghebbende inschrijven, maar dit ten voorlopigen titel. Deze inschrijving wordt definitief indien:

- de gemeente binnen drie maanden na de aanvraag tot inschrijving de administratieve of gerechtelijke procedure, waarin door of krachtens de wet is voorzien, niet heeft ingezet om een einde te maken aan de aldus geschapen onregelmatige toestand;
- de ingeschreven personen binnen de drie jaar na de inschrijving de woning niet vrijwillig hebben verlaten of indien de ingestelde procedure niet heeft geleid tot een gerechtelijke of

¹⁷⁷ Wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, *B.S.*, 3 september 1991, gewijzigd door de wet van 15 mei 2007, *B.S.*, 8 juni 2007, aangevuld bij koninklijk besluit van 16 juli 1992 (I) betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten, *B.S.*, 15 augustus 1992.

administratieve beslissing waarin wordt besloten tot de onrechtmatigheid van de betwiste toestand¹⁷⁸.

De weigering van inschrijving mag met andere woorden dus enkel gemotiveerd zijn door het feit dat de betrokken persoon niet daadwerkelijk verblijft op de door hem aangegeven plaats. Op voorwaarde dat de plaats waar de belanghebbende gewoonlijk lichamelijk aanwezig binnen de gemeente is gevestigd, staat de inschrijving los van de materiële en juridische voorwaarden van de vestiging.

Desalniettemin, kan er in de praktijk worden vastgesteld dat de gemeentelijke overheden de inschrijving als hoofdverblijfplaats vaak weigeren om redenen die met name verband houden met de stedenbouw, wat dus onwettelijk is. Deze weigering komt regelmatig voor in het kader van solidaire woningen, waardoor de ontwikkeling van deze woonvormen wordt belemmerd.

Dit gebrek aan effectiviteit heeft de Minister voor Binnenlandse Zaken er in 2006 toe gedreven een omzendbrief op te stellen waarin hij spijtig genoeg diende “vast te stellen dat door de gemeenten nog steeds te weinig toepassing wordt gemaakt van deze procedure van voorlopige inschrijving”. Het betreft hier echter geen tekst met een interpretatieve draadwijdte, aangezien “de reglementering inzake de voorlopige inschrijving voldoende duidelijk is”. Het komt er eerder op aan de reglementering “nogmaals in herinnering te brengen” en de lokale overheden uit te nodigen om deze “op een strikte en correcte manier toe te passen”¹⁷⁹. Onder het mom van de verdediging van het algemeen belang en een bekommernis om de menswaardigheid, bestaat de intentie van bepaalde lokale overheden er in feite in afstand te nemen van een bevolkingsgroep, die slechts in geringe mate bijdraagt tot de fiscale inkomsten van de gemeente en die grote sociale middelen consumeert, en deze door te verwijzen naar een naburige entiteit¹⁸⁰.

Wat staat er nu precies op het spel ? Het gebrek aan een inschrijving heeft tot gevolg dat het individu in een soort juridisch en administratief “*no man’s land*” wordt geplaatst, aangezien deze formele inschrijving in vele reglementeringen wordt gebruik als krachtlijn voor de toepassing van de

¹⁷⁸ Artikel 16 § 2, van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten, *B.S.*, 15 augustus 1992.

¹⁷⁹ De voornoemde omzendbrief van de Minister voor Binnenlandse Zaken van 15 maart 2006.

¹⁸⁰ Zie voor een nadere toelichting: N. BERNARD, “L’inscription provisoire dans les registres de la population : éradiquer l’occupation illégale, ou l’illégalité de l’occupation ?”, *Chr. D.S.*, 2012 (nog te verschijnen).

desbetreffende bepalingen. Deze vaststelling gaat zowel op voor gerechtelijke materies¹⁸¹ als voor de verzekering voor geneeskundige verzorging¹⁸², het gewaarborgd inkomen voor bejaarden¹⁸³, de vaststelling van het tarief ('alleenstaande' of 'samenwonende') voor bepaalde sociale uitkeringen¹⁸⁴, enz..

Soms wordt eerder het concept van de hoofdverblijfplaats gemobiliseerd¹⁸⁵ en dit in het bijzonder voor de voornoemde vaststellingen van het tarief van de sociale uitkeringen¹⁸⁶. Dit begrip, dat niet wordt gedefinieerd in de ter zake dienende reglementeringen, verwijst echter – al dan niet impliciet¹⁸⁷ – naar de inschrijvingsprocedure in de bevolkingsregisters, die zelf ook uitgaat van dit begrip; zelfs indien de inschrijving in dit kader geen afdoend bewijs levert van de hoofdverblijfplaats, hebben we hier echter wel te maken met een vermoeden, dat een zeker gewicht in de schaal legt.

De inschrijving is echter niet strikt noodzakelijk om bijvoorbeeld steun aan te vragen bij een OCMW¹⁸⁸. Zonder inschrijving, zal de betrokken persoon echter moeilijkheden ondervinden om zijn administratieve post te ontvangen (betekeningen, aangetekende brieven, berichten van beslag, enz.). Daarnaast, zal de persoon *de facto* worden uitgesloten van de uitoefening van bepaalde rechten, zoals het stemrecht (niet-inschrijving op de lijst van de kiesgerechtigden)¹⁸⁹. Tot slot, loopt

¹⁸¹ Art. 36 Gerechtelijke Wetboek.

¹⁸² Art. 9, lid 1, van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen gecoördineerd op 14 juli 1994, *B.S.*, 27 augustus 1994, *err.* 13 december 1994. Zie eveneens art. 37 *decies*, §1.

¹⁸³ Art. 2, 4°, en 4 van de wet van 22 maart 2001 tot instelling van een inkomensgarantie voor ouderen, *B.S.*, 29 maart 2001.

¹⁸⁴ Art. 124, §2 en 3, en 225, §4, van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 tot uitvoering van wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen gecoördineerd op 14 juli 1994, *B.S.*, 31 juli 1996. Zie eveneens art. 123, lid 2.

¹⁸⁵ Art. 14, §3, lid 1, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *B.S.*, 31 juli 2002 en art. 57 *bis* van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, *B.S.*, 5 augustus 1976, *err.* 26 november 1976. Zie voor een globale beschouwing: M. van RUYMBEKE en Ph. VERSAILLES, "L'ancien et le nouveau : comparaison entre la loi nouvelle et le régime du minimum de moyens d'existence", *Vers le droit à l'intégration sociale*, onder leiding van M. Bodart, Brussel, La Chartre, 2002, p. 82 e.v.

¹⁸⁶ Art. 59, lid 1, van het ministerieel besluit van 26 november 1991 houdende de toepassingsregelen van de werkloosheidsreglementering, *B.S.*, 25 januari 1992, *err.*, 8 april 1992 en 11 juni 1992 en art. 7, §3, lid 2, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap, *B.S.*, 1 april 1987. *Cf.* in dit verband N. STERCKX, "Notion de cohabitation pour les CPAS : (im)possible détermination ?", *CPAS+*, 2011, nr. 5, p. 73 e.v. en N. BERNARD, "De l'influence du mode de logement (la cohabitation) sur le taux des allocations sociales (et donc leur montant)", *J.T.*, 2011, p. 487 e.v.

¹⁸⁷ Zie de artikelen 3 en 9 van het koninklijk besluit van 22 mei 2003 betreffende de procedure voor de behandeling van de dossiers inzake tegemoetkomingen aan personen met een handicap, *B.S.*, 27 juni 2003, samen te lezen met art. 7, §3, lid 2, van de wet van 27 februari 1987.

¹⁸⁸ *Cf.* art. 3, 1°, van de wet van 26 mei 2002, en impliciet art. 1, lid 1, van de wet van 8 juli 1976. "Het in artikel 1 van de organieke wet van 8 juli 1976 voorziene criterium inzake de effectieve verblijfplaats verwijst naar een feitelijke situatie onafhankelijk van elke juridische formaliteit en met name van de inschrijving in de registers van de gemeente. Hierdoor zou er aan de wet worden toegevoegd dat een dergelijke inschrijving een voorwaarde is voor de toekenning van sociale hulp" (vrije vertaling: Arb. Rb. Brussel, 31 maart 1994, *Rev. dr. étr.*, 1994, p. 376). "De wet laat noch de toekenning van het bestaansminimum noch de daadwerkelijke betaling ervan, afhangen van de voorwaarde dat de betrokkene een woonplaats, een woning of een onderdak zou hebben" (Arb. Rb. Brussel, 29 juni 1992, *Chr. D.S.*, 1993, p. 177, opm. J. Fierens). Zie eveneens RvS, 6 juni 1990, nr. 35.054 en Vred. Doornik, 4 september 2001, *Échos log.*, 2002, p. 117, RvS, 4 april 1986, alsook Arb. Rb. Aarlen, 22 mei 1990, *J.L.M.B.*, 1991, p. 1005 en Arb. Luik, 22 juni 1998, *Chr. D.S.*, 2000, p. 170. *Cf.* eveneens Ph. VERSAILLES en M. van RUYMBEKE, "Le regard des juridictions du travail sur la loi concernant le droit à l'intégration sociale", *La loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale : promesses et ambiguïtés*, onder leiding van M. Bodart en X. Thunis, Brussel, La Chartre, 2005, p. 82 e.v., alsook L. BLANCKAERT en A. LAHLALI, "Mensen zonder wettig verblijf. Over wie hebben we het en wat zijn hun rechten ?", *O.C.M.W.-Visies*, 2003, deel 1, nr. 3, p. 65 e.v. en deel 2, nr. 4, p. 22 e.v.

¹⁸⁹ Zie in dit verband S. DE TAYE en F. VAN ACKER, "Over het recht op permanente bewoning van een weekendverblijf", nota onder

hij eveneens het risico op vertragingen in de storting van zijn sociale uitkeringen (indien deze wel degelijk worden gestort), gelet op de territoriale bevoegdheidsconflicten tussen OCMW's¹⁹⁰ die de procedure kunnen paralyseren.¹⁹¹ Samengevat, werkt de weigering van inschrijving de reeds bestaande financiële moeilijkheden dus nog meer in de hand.

1.3. De sociale strafrechtelijke gevolgen van een fictieve hoofdverblijfplaats (toegevoegd deel)

Het is geweten dat gezinnen die koste wat het kost een tarief 'alleenstaande' willen bekomen of behouden voor hun sociale uitkering zelfs bereid zijn om fictief apart te gaan wonen, waarbij één van de gezinsleden beslist om zich in te schrijven op een plaats waar hij echter niet daadwerkelijk woont. In dit kader huurt deze persoon dan een brievenbus (die zijn naam draagt) en/of een deurbel aan een veelal buitensporig bedrag (200 à 300 euro).

In zijn bekommernis om de sociale fraude, waarvan de fictieve domiciliëring eveneens deel uitmaakt, zo goed mogelijk te bestrijden, heeft de federale wetgever in het Sociaal Strafwetboek, dat in 2010¹⁹² werd goedgekeurd, een bepaling (artikel 233, §1) ingevoegd tot strafbaarstelling van het feit dat erin bestaat over te gaan tot "onjuiste of onvolledige verklaringen betreffende de sociale voordelen". In dit kader wordt eenieder bestraft die wetens en willens:

- 1° een onjuiste of onvolledige verklaring heeft afgelegd om ten onrechte een sociaal voordeel te bekomen of te doen bekomen, te behouden of te doen behouden;
- 2° heeft nagelaten of geweigerd om een verplichte verklaring af te leggen of de inlichtingen te verstrekken die hij gehouden is te verstrekken om ten onrechte een sociaal voordeel te bekomen of te doen bekomen, te behouden of te doen behouden;

Rb. Dendermonde, 18 november 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 269 e.v.

¹⁹⁰ Cf. art. 1, 1°, van de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, *B.S.*, 6 mei.

¹⁹¹ "Bij gebrek aan een inschrijving, is het OCMW van de gemeente van de effectieve verblijfplaats bevoegd. De bepaling van het bevoegde OCMW mag echter niet leiden tot het in gedrang brengen van het eigenlijke recht op sociale hulp" (vrije vertaling: Arb. Rb. Brussel, 31 maart 1994, *Rev. dr. étr.*, 1994, p. 376). Zie Ph. VERSAILLES, "La longue marche des sans-abri", *Les missions des centres publics d'aide sociale. Questions d'actualité*, onder leiding van G. Benoît, H. Funck, en P. Jadoul, Brussel, Publ. F.U.S.L., 1996, p. 111 e.v.

¹⁹² Art. 2 van de wet van 6 juni 2010 tot invoering van het Sociaal Strafwetboek, *B.S.*, 1 juli 2010.

- 3° een sociaal voordeel heeft bekomen waarop hij geen of slechts gedeeltelijk recht heeft ingevolge een verklaring of een weigering van een verklaring, zoals hierboven bedoeld.

Zo zullen aan de als schuldig erkende persoon de sociale rechten worden ontnomen die hij onterecht heeft genoten. Daarnaast zal deze persoon worden bestraft met een “sanctie van niveau 4” (de hoogste sanctie binnen de betrokken hiërarchie) die bestaat uit hetzij een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een strafrechtelijke geldboete van 600 tot 6000 euro (of uit een van die straffen alleen), hetzij een administratieve geldboete van 300 tot 3000 euro¹⁹³

2. DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991: REGELS BETREFFENDE DE HUUROVEREENKOMSTEN MET BETREKKING TOT DE HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER IN HET BIJZONDER (p. 60 tot 64)

2.1. De wettekst (p. 60)

De wet van 20 februari 1991¹⁹⁴ tot bepaling van de regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomst voor de woning die een huurder aanwendt voor zijn hoofdverblijfplaats, werd sinds de vorige studie gewijzigd (de verplichting van de registratie van de huurovereenkomst rust voortaan enkel op de verhuurder¹⁹⁵; globale verlichting van de huurwaarborg; verplichte weergave van de huurprijs; oplegging van een plaatsbeschrijving; dwingend karakter van het vroegere suppletieve stelsel dat van toepassing is op de herstellingen in het verhuurde goed en toevoeging aan de huurovereenkomst van een officieel document met een verklarende draagwijdte¹⁹⁶; opheffing van de mondelinge huurovereenkomst¹⁹⁷; verbod tot oplegging aan de huurder van de eventuele kosten van het vastgoedkantoor¹⁹⁸), maar niet op punten die rechtstreeks betrekking

¹⁹³ Art. 101, lid 5, van het Sociaal Strafwetboek.

¹⁹⁴ Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *B.S.*, 22 februari 1991, gewijzigd door de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, *B.S.*, 5 juni 2007.

¹⁹⁵ Programmawet (I) van 27 december 2006, *B.S.*, 28 december 2006.

¹⁹⁶ Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *B.S.*, 8 mei 2007.

¹⁹⁷ Wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, *B.S.*, 5 juni 2007.

¹⁹⁸ Wet van 18 juni 2009, *B.S.*, 7 augustus 2009.

hebben op het solidaire wonen¹⁹⁹.

2.2. Bijzondere regels die betrekking zouden kunnen hebben op solidaire woningen (p. 61)

2.2.1. Toepassingsgebied van de wet (p. 61)

De drie toepassingsvoorwaarden, die werden beschreven in de initiële studie, zijn nog steeds van toepassing.

Voor wat betreft het vraagstuk dat erin bestaat te weten of de tijdelijke of noodopvang van een persoon in een solidaire woning kan rechtvaardigen dat de regels inzake de huurovereenkomst niet worden toegepast, dient te worden benadrukt dat de hoven en rechtbanken tot nu toe nog geen uitspraak hebben moeten doen in een zaak die specifiek betrekking had op een dergelijk geval.

Desalniettemin, kunnen er enkele antwoorden worden afgeleid naar analogie met andere rechterlijke beslissingen. Zo was de burgerlijke rechtbank van Luik van mening dat de tijdelijke terbeschikkingstelling van een woning door een sociale huisvestingsmaatschappij aan een gezin, waarvan de woning het onderwerp heeft uitgemaakt van een onbewoonbaarheidsbesluit, moest worden beschouwd als een precaire bezetting²⁰⁰. Dit gezegd zijnde, is het, indien het vaststaat dat de intentie van de partijen erin bestaat een tijdelijke woning ter beschikking te stellen aan een huurder die zich in nood bevindt, bedenkelijk om het tussen de partijen overeengekomen akkoord strikt te beschouwen als een huurovereenkomst; zo betreft het hier eerder een precaire bezettingsovereenkomst, die wordt uitgesloten van het toepassingsgebied van de wet van 1991²⁰¹.

2.2.2. Onderverhuring (p. 62)

¹⁹⁹ Zie voor een nadere toelichting N. BERNARD, "Le bail à loyer en 2009 : à la croisée des chemins", *Le bail. Actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, p. 9 e.v.

²⁰⁰ Rb. Luik, 16 april 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1797.

²⁰¹ Zie in dit verband: I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, Gand, Story publishers, 2010.

De beginselen inzake de onderverhuring werden niet gewijzigd.

2.2.3. Duur van de huurovereenkomst (p. 62)

De regels inzake de duur van de huurovereenkomst zijn onveranderd gebleven.

2.2.4. Verplichtingen van de verhuurder (p. 63)

De verplichtingen van de verhuurder zijn dezelfde gebleven.

2.2.5. Verplichtingen van de huurder (p. 63)

De verplichtingen van de huurder zijn niet veranderd.

IV. VARIA

In dit volledig nieuwe deel, zullen de volgende thema's worden behandeld: de burgerrechtelijke regels inzake het medehuuderschap (1), de impact van de stedenbouwkundige voorschriften (2), het Brussels beleid inzake de toekenning van GECO-betrekkings (3) en tot slot een denkoefening inzake het nut van een label "solidair wonen" (4).

1. DE BURGERRECHTELIJKE REGELS INZAKE HET MEDEHUUDERSCHAP

1.1. Contextualisering

De burgerrechtelijke regels inzake het medehuuderschap vertegenwoordigen een juridisch vraagstuk dat in het kader van het solidair wonen verrassend genoeg slechts in beperkte mate werd behandeld. Het staat echter vast dat het huurstelsel niet van toepassing is op alle solidaire woningen, aangezien een aantal van deze woningen ook in eigendom wordt aangeboden. Daarnaast, is het eveneens een feit dat, zelfs indien er niet wordt voorzien in een toegang tot de eigendom, de juridische relatie tussen de personen die een woning ter beschikking stellen en de eigenlijke bewoners niet noodzakelijk wordt geformaliseerd middels een degelijke huurovereenkomst (die met name een bepaalde duurzaamheid van het verblijf veronderstelt); zo wordt er in dit kader soms eerder voorzien in een precare bezettingsovereenkomst.

Aangezien vele solidaire woonprojecten wel degelijk berusten op een verhuurformule, verhindert dit dus niet dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een hoofdverblijfplaats²⁰² of dat deze eerder onder het gemeen recht valt (zoals dit bijvoorbeeld voor studenten het geval is)²⁰³; dit is meteen ook de reden waarom het nuttig is om ons eveneens over dit aspect te buigen.

²⁰² Afdeling 2 ("Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder") van hoofdstuk II ("Huur van goederen") van titel VIII ("Huur") van boek III ("Wijze van eigendomsverwerving") van het Burgerlijk Wetboek, ingevoerd door de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *B.S.*, 22 februari 1991.

²⁰³ Art. 1713 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

Globaal gezien, bestaat er een verschil tussen het concept “groepswonen” en het begrip “medehuuderschap”. Het groepswonen is eerder sociologisch van aard en gaat meestal uit van een leefproject; deze woonvorm draagt de relatie tussen de bewoners hoog in het vaandel. Het medehuuderschap is daarentegen hoofdzakelijk juridisch van aard en veronderstelt niet noodzakelijk een project (aangezien het perfect mogelijk is dat de medehuuders elkaar vooraf niet kennen en slechts per toeval werden verenigd); zo regelt het beginsel van het medehuuderschap eerder de verhouding tussen de bewoners, enerzijds, en de eigenaar, anderzijds. Het betreft hier dus in feite twee verschillende manieren om eenzelfde fenomeen aan te kaarten.

Zodra meerdere personen (behoudens de verhuurder) één enkele huurovereenkomst ondertekenen, is er sprake van medehuuderschap of een verbintenis met meer dan één subject. Dit type verbintenis wordt op zijn beurt onderverdeeld in twee subcategorieën: de gezamenlijke verbintenis en de hoofdelijke verbintenis²⁰⁴, die berusten op tegengestelde beginselen.

De gezamenlijke verbintenis wordt gekenmerkt door de *verdeling* van de schuld, waardoor de schuldeiser (de verhuurder) van elke medeschuldenaar (de huurders) slechts de vergoeding van het aandeel kan eisen waarvoor deze laatste aansprakelijk is. Daarnaast, geldt de ingebrekestelling, die tot één van de medeschuldenaars wordt gericht, nooit ten aanzien van de andere schuldenaars; de verhuurder dient deze procedure dus in te stellen ten aanzien van elke schuldenaar. Derhalve wordt de insolabiliteit van één van de schuldenaars gedragen door de verhuurder, die - om te voorkomen dat een deel van zijn schuldvordering komt te vervallen - geenszins gemachtigd is aan de andere schuldenaars te vragen om (naast hun eigen deel) ook het deel van de insolvabele schuldenaar te vergoeden.

De hoofdelijke verbintenis berust daarentegen op het grondbeginsel van de eenheid van de schuld; daar waar zij materieel perfect zou kunnen worden verdeeld, is er hier echter slechts *één enkele schuld*, gelet op de gemeenschappelijke belangen die de leden van de groep aan elkaar binden. Zoals we zullen zien, kan de schuldeiser *de volledige schuld* dus vorderen van elk groepslid. Dit is meteen ook de reden waarom deze formule erg geliefd is bij de verhuurders.

²⁰⁴ In het kader van de pedagogie en de leesbaarheid, wordt hier het bijzondere geval van de *in solidum*-verplichting – ten aanzien van de standaard solidaire verplichting – buiten beschouwing gelaten.

Desalniettemin, valt de gezamenlijke verbintenis onder het gemeen recht, wat wil zeggen dat zij automatisch van toepassing is, indien de partijen niet voorzien hebben in een tegengesteld stelsel; er wordt met andere woorden dus niet uitgegaan van een hoofdelijke verbintenis²⁰⁵. Om te vermijden dat zij het hoofd moeten bieden aan een gezamenlijke aansprakelijkheid van hun schuldenaars, waken verhuurders van groepswoningen erover dat zij in hun huurovereenkomst een “hoofdelijke aansprakelijkheidsclausule” opnemen, waardoor hun overeenkomst dus officieel het karakter krijgt van een hoofdelijke verbintenis. Zo omvat de standaardhuurovereenkomst die werd ontwikkeld door het Algemeen Eigenaars- en Mede-Eigenaars Syndicaat eveneens een dergelijke clausule.

1.2. De juridische gevolgen die voortvloeien uit hoofdelijke verbintenissen

1.2.1. De algemene beginselen

De juridische gevolgen die voortkomen uit hoofdelijke verbintenissen zijn veelvuldig en kunnen samen gelezen worden met deze die voortvloeien uit gezamenlijke verbintenissen. In hoofdzaak, kan de verhuurder van elke medehuurder de betaling eisen van de *volledige* schuld (die bijvoorbeeld kan bestaan uit de volledige onverdeelde huurprijs).

Daarnaast, kan de verhuurder vrij bepalen welke medeschuldenaar hij het eerst aanspreekt (traditioneel de meest solvabele), met dien verstande dat, bij gebrek aan betaling van deze laatste, de verhuurder de andere schuldenaars opeenvolgend of tegelijkertijd aansprakelijk kan stellen.

Voor het overige, geldt de ingebrekestelling die wordt gericht tot één van de medeschuldenaars eveneens ten aanzien van alle andere schuldenaars.

Tot slot, bevrijdt de (volledige) betaling van de schuld door één schuldenaar automatische de andere schuldenaars.

²⁰⁵ Cf. in dit verband: J.-M. BROCORENS en A. DE SANTIS, “La pluralité de sujets dans le bail”, *Le droit commun du bail*, onder de leiding van G. Benoît *et al.*, Brussel, La Charte, 2006, p. 283 e.v.

Wat gebeurt er nu met de medehuurder die de volledige schuld heeft afgelost in naam van de groep ? Hier evolueren we in feite van een verplichting tot schuld naar een *bijdrage* in de schuld. Concreet gezien, kan de medehuurder die de schuld heeft vereffend zich wenden tot de andere schuldenaars. Hier is het beginsel van de hoofdelijkheid echter niet meer van toepassing; zo zal de vereffenaar van de andere leden van de groepswoning slechts hun individueel aandeel in de schuld kunnen vorderen, waarbij hij er dus toe gehouden is de andere schuldenaars één voor één aansprakelijk te stellen.

Dit gezegd zijnde, zal de eventuele insolventie van één van de medehuurders worden verdeeld onder de andere en dit naar verhouding van de (verdeelde) schuld van elkeen. In dit kader dient te worden benadrukt dat de medehuurders geenszins het recht hebben om de insolvente schuldenaar uit huis te zetten, aangezien dit recht uitsluitend toekomt aan de verhuurder.

1.2.2. De huurprijs en het vervroegd vertrek van een medehuurder

Hier dient zich een verruiming van de interpretatie aan. Hoe emblematisch de betaling van de huurprijs ook moge zijn, toch rust er op medehuurders ook nog een reeks andere verplichtingen, die zowel van financiële (betaling van de huurwaarborg en vergoeding van huurschade) als van een andere aard (onderhoud van de vertrekken, ...) kunnen zijn. Deze verplichtingen vallen echter allemaal onder de toepassing van het hoofdelijkheidsbeginsel.

In dit kader, dient er zich een specifiek voorbeeld aan dat zonder enige twijfel de nodige duidelijkheid kan scheppen: het vervroegd vertrek van een medehuurder (er dient echter te worden opgemerkt dat het stelsel van de gezamenlijke aansprakelijkheid hier geen grote verschillen vertoont); deze hypothese komt bijvoorbeeld vaak voor in gemeenschappelijke woningen voor studenten (waarbij één student een Erasmus-beurs krijgt om een deel van het jaar in het buitenland te gaan studeren en hij er dus toe wordt gedreven zijn huurovereenkomst zo spoedig mogelijk te verbreken).

Allereerst, geldt het algemene principe dat *alle betrokken partijen* (zowel de verhuurder als de andere medehuurders) hun akkoord moet geven (zelfs indien de wet voorziet in een vervroegde ontbinding van de huurovereenkomst); de voorwaarden van de overeenkomst mogen namelijk niet eenzijdig worden gewijzigd (waarbij de huurovereenkomst bovendien ook te goeder trouw moet

worden uitgevoerd). Er dient dus een formele bijlage aan de initiële overeenkomst te worden toegevoegd; bij gebreke hieraan, zal de vertrokken huurder *ertoe gehouden blijven* zijn verplichtingen na te komen en zal de eigenaar het recht hebben om hem aansprakelijk te stellen voor de vergoeding van om het even welke verplichting die voortvloeit uit de afgesloten overeenkomst (zoals bijvoorbeeld de betaling van de volledige huurprijs), zelfs indien de betrokken huurder zijn woning sinds lange tijd niet meer betreft !

Deze regel inzake het unaniem akkoord van alle betrokken partijen kan echter een belemmering vormen voor het vroegtijdig vertrek van een huurder, aangezien het veto van één enkele partij volstaat om het geplande vertrek onmogelijk te maken. Daarnaast, ervaren de andere leden van de groep dit vertrek veelal als nadelig omdat dit betekent dat de schuld moet worden verdeeld tussen minder personen, waardoor het aandeel van eenieder mathematisch groter wordt.

Desalniettemin, kan de rechter in functie van de gegeven omstandigheden oordelen dat de weigering vanwege een medehuurder of de verhuurder abusief van aard is.

Opdat een nieuwe huurder de plaats kan innemen van de initiële huurder, is het unaniem akkoord van alle partijen eveneens nodig. Dit akkoord kan de vorm aannemen van een bijlage bij de huurovereenkomst (die eveneens door de nieuwe bewoner moet worden ondertekend) of een overdracht van de huurovereenkomst. Het is echter mogelijk om te voorzien in één enkele bijlage die zowel het vertrek *als* de toetreding regelt.

Wat gebeurt er, tot slot, wanneer de nieuwe huurder niemand vervangt, maar de initiële ondertekenaars van de huurovereenkomst gewoon komt vervoegen ? In navolging van het voorgaande, is ook hier het akkoord van alle betrokken partijen vereist; de eigenaar kan echter vrij beslissen om de nieuwe toetreding te weigeren door bijvoorbeeld de bestemming van de plaats in te roepen²⁰⁶.

²⁰⁶ Zie voor een algemene beschouwing: O. BEAUJEUAN *et al.*, *La colocation*, Bruxelles, Larcier, 2011.

1.3. Het belang van een medehuuderspact

Hoe volledig en allesomvattend dit wettelijk stelsel ook moge lijken, toch waarborgt het een zekere contractuele vrijheid voor de betrokken partijen. Zo mogen de medeschuldenaars hun bijdrage tot de schuld naar eigen believen regelen. Hiertoe staat het hen vrij een “medehuuderspact” af te sluiten dat zij tegen elkaar (maar niet tegen de verhuurder) kunnen opwerpen. Een dergelijk document, dat een absoluut dwingend karakter heeft, zal bijvoorbeeld kunnen voorzien in de vaststelling van een de verdeelsleutel voor de betaling van de huurprijs (in gelijke delen ? in functie van de oppervlakte van de kamer ? enz.) en de modaliteiten met betrekking tot de huurwaarborg, de vergoeding van mogelijke huurschade, de verdeling van de huurlasten, het afsluiten van een brandverzekering (wie sluit de verzekering af ? wie betaalt de premies ? hoe wordt de schuld verdeeld ?).

Naast de modaliteiten voor de bijdrage tot de schuld, kan het pact eveneens voorzien in de invoering van een huishoudelijk reglement, dat de praktische aspecten van het samenleven regelt (wie zet het huisvuil buiten ? wie doet de afwas ? wie doet de boodschappen ? wie ruimt er op ?, enz.). Het welslagen van een gemeenschappelijk woonproject berust vaak op deze kleine “details”.

De medehuuders zouden er eveneens baat bij kunnen hebben om in dit document eveneens de regels op te nemen inzake een mogelijk vroegtijdig vertrek van een medehuuder om op die manier onder andere te voorkomen dat het beginsel van het unaniem akkoord van alle betrokken partijen elke mogelijke ontbinding van de huurovereenkomst in de weg staat²⁰⁷.

Daarnaast, zou het medehuuderspact eveneens kunnen voorzien in de modaliteiten met betrekking tot de teruggave van de huurwaarborg, die werd betaald door de uittredende huurder (aangezien slechts een deel kan worden terugbetaald, wordt in het kader van het medehuuderschap de samenstelling van een “pot” gesuggereerd), de vergoeding van eventuele huurschade aan de verlaten woning (het opmaken van een tussentijdse plaatsbeschrijving – die enkel de medehuuders aanbelangt – kan hier voorkomen dat de nieuwe toetredende huurder aansprakelijk wordt gesteld voor de schade die werd veroorzaakt door de vorige huurder), de keuze van de vervanger, enz.

Zoals kan worden vastgesteld, gaat het medehuuderspact veel verder dan de aspecten van de huur die uitsluitend betrekking hebben op de relatie met de eigenaar. Er dient echter wel te worden benadrukt dat bij een vervroegd vertrek van een medehuuder (die al dan niet wordt

²⁰⁷ Aangezien de verhuurder geenszins betrokken is bij het pact en het hem dus vrij staat dit vertrek te weigeren, onder voorbehoud van de toepassing van de theorie van het rechtsmisbruik (zoals hierboven werd uiteengezet).

vervangen door een nieuwe huurder), naast de toevoeging van een bijlage aan de huurovereenkomst, ook het pact formeel zal moeten worden aangepast.

Daar waar het medehuuderspact facultatief van aard is (gelet op het feit dat het afsluiten van een dergelijk pact niet verplicht is voor de medehuuders), vervult het echter wel, zoals we hebben gezien, een cruciale rol voor de goede werking van het gemeenschappelijk wonen. De functie van het pact is nog belangrijker, indien we in overweging nemen dat bepaalde huurders soms *geen* huurovereenkomst hebben afgesloten met hun verhuurder; in dit geval zal het medehuuderspact het enige juridische instrument zijn dat de huurders linkt aan het medehuuderschap en zal het hen beletten om volledig “vrij spel te krijgen”.

Zo zal het pact hen verplichten tot de betaling van een deel van de huurprijs, terwijl de betrokkene als niet-ondertekenaar van de huurovereenkomst “gespaard” blijft door de eigenaar. Daarnaast zal het medehuuderspact eveneens beletten dat de huurder van de ene dag op de andere het gehuurde goed zonder opzeg kan verlaten, terwijl hij in theorie kan vertrekken wanneer hij wilt.

Tot slot, dient echter wel te worden opgemerkt dat het medehuuderspact mogelijkerwijs ook een averechts effect met zich mee kan brengen. Daar waar een hoofdelijke verbintenis in het kader van de sociale uitkeringen geenszins het bewijs levert van een situatie van samenwoning, kan zij in dit verband echter wel een aanwijzing vertegenwoordigen, indien uit de modaliteiten van de bijdrage tot de schuld blijkt dat er sprake is van een daadwerkelijke “hoofdzakelijk gezamenlijke regeling van de huishoudelijke aangelegenheden”, wat een officieel criterium is binnen de samenwoning met het oog op het bekomen van een sociale of werkloosheidsuitkering (naast het leven onder eenzelfde dak, dat ter zake moeilijk kan worden betwist)²⁰⁸. Zelfs wanneer de eenvoudige “verdeling” van de kosten niet noodzakelijk betekent dat deze daadwerkelijk “gedeeld” worden (en dat de bestaansmiddelen gemeenschappelijk worden gebruikt), blijft het risico bestaan.

Bovendien hebben ook de opstellers van het medehuuderspact er belang bij in het pact zoveel mogelijk verduidelijkingen op te nemen – met het oog op het waarborgen van de sereniteit van het samenleven – en erop toe te zien dat het pact geen bepalingen bevat waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de bewoners zich in een daadwerkelijke situatie van samenwoning bevinden. Deze taak is dan ook niet te onderschatten !

²⁰⁸ Art. 14, §, 1°, van de voornoemde wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie. Zie *supra*.

2. DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij de creatie van solidaire woningen, dient steeds vaker rekening te worden gehouden met reglementeringen van stedenbouwkundige aard. Dit geldt zowel voor solidaire woningen die voortkomen uit de bouw (of zware renovatie) van een wooncomplex als voor de onderverdeling van een bestaand gebouw in kleinere wooneenheden.

Aangezien de wetgeving die van kracht is in het Brussels Gewest bijzonder emblematisch is voor de mogelijke problemen die kunnen opduiken, zal deze wetgeving dan ook centraal staan in de hieronder uitgewerkte analyse; de redenering kan echter middels een aantal gangbare aanpassingen worden omgezet naar de context van de andere Gewesten van ons land. Desalniettemin, zal er bijzondere aandacht worden besteed aan de Vlaamse reglementering inzake het “zorgwonen” (gesuperviseerde appartementen), die erg stimulerend werkt.

2.1. Het Brussels Gewest

2.1.1. Bouw of zware renovatie

Tijdens de bouw (van een nieuwe woning) of de zware renovatie (van een bestaande woning)²⁰⁹, legt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een aantal “bewoonbaarheidsnormen” op²¹⁰. In dit kader, dienen allereerst de minimale oppervlakteregels²¹¹ te worden aangehaald die de ontwikkeling van de sector van het solidair wonen kunnen belemmeren.

Deze voorzieningen, die redelijk strikt zijn, voorzien echter wel in uitzonderingen voor rusthuizen, hotelinrichtingen en, voor wat ons aanbelangt, collectieve woongebouwen²¹². “Door hun

²⁰⁹ Het betreft hier meer bepaald “de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk als zij niet het behoud van dat bouwwerk beogen, maar betrekking hebben op de bouw van een uitbreiding of van een extra verdieping, de wijziging van het aantal woningen, de wijziging van de bestemmingen of van de verdeling hiervan, of de wijziging van een kenmerk van de woning” (art. 1, §3, 2°, van titel II van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2006 tot goedkeuring van de Titels I tot VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, B.S., 19 december 2006, hierna genoemd “Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening”

²¹⁰ Zie titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

²¹¹ Art. 3, §1 tot 3, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

²¹² Art. 1, §4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

collectief karakter en/of tijdelijk onthaal” vormen deze soorten woningen “niet noodzakelijk een wooneenheid [...] zoals wordt beoogd door deze titel en [vereisen zij] derhalve niet alle kenmerken [...] die de titel voorschrijft”, zo verduidelijkten de officiële commentaren die de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening vergezelden²¹³.

Maar deze woonvormen ontsnappen echter niet enkel aan de regels inzake de oppervlakte.

Zo worden de gemeenschappelijke woningen vrijgesteld van *alle* voorschriften van titel II inzake de bewoonbaarheidsnormen (en met name deze met betrekking tot de hoogte onder het plafond, de badkamers en de douche, het W.C., de keuken, de natuurlijke verlichting, de riolering en de water-, gas- en elektriciteitsaansluitingen).

Desalniettemin, wordt de categorie van de collectieve woongebouwen restrictief geïnterpreteerd: “lokalen die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit”²¹⁴.

Louter ten overvloede, dient erop te worden gewezen dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening specifieke regels oplegt voor “gebouwen met meerdere woningen” (die niet mogen worden verward met gemeenschappelijke woningen waarin “bepaalde lokalen gemeenschappelijk zijn”²¹⁵), en dit zowel op het vlak van de liften²¹⁶, de parlofoons en de deuropeners²¹⁷, als voor wat betreft de dienstlokalen²¹⁸ en de private parkeerplaatsen²¹⁹.

2.1.2. Indeling

Meestal komt een solidaire woning (architecturaal gezien) tot stand op basis van een bestaande structuur; zo wordt deze woning vaak gecreëerd in een *bestaande* woning (veelal een eengezinswoning), zonder dat hiervoor echter een zware renovatie nodig is. Vervolgens vereist de inplanting van een solidaire woning dat het gebouw op dusdanige wijze wordt ingedeeld dat elke

²¹³ Zie de door de Regering voorgestelde “motivering voor artikel 1, §4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, B.S., 19 december 2006, p. 72577.

²¹⁴ Art. 2, 6°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (eigen onderstreping).

²¹⁵ Onder “bepaalde significante lokalen” worden de levensruimten verstaan (en bijvoorbeeld niet enkel een trappenhuis). Zie de door de Regering voorgestelde “motivering voor artikel 1, §4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, B.S., 19 december 2006, p. 72645.

²¹⁶ Art. 15 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

²¹⁷ Art. 13, §2, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

²¹⁸ Lokalen voor de opslag van het huishoudelijk afval, fietsen, kindrowagens en schoonmaakmateriaal (art. 16 tot 18 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening).

²¹⁹ Zie hoofdstuk III van titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

verdieping of elk deel van een verdieping kan worden voorbehouden aan een gezin. Deze indeling wordt echter strikt omkadert door een aantal stedenbouwkundige regels die in dit kader voor problemen kunnen zorgen.

2.1.2.1. De verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening²²⁰ legt de verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning (die zelf is onderworpen aan de voornoemde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) op voor een aantal werken, waaronder het “verbouwen van een bestaand bouwwerk” en het wijzigen van de “bestemming” of het “gebruik” van het volledige goed of een deel ervan²²¹.

Daarnaast, heeft de wetgever “zonder een nieuwe verplichting te scheppen en enkel met het doel alle discussies hieromtrent in de kiem te smoren” in het kader van een aantal andere innoverende maatregelen “een verduidelijking van de tekst”²²² beoogd door in artikel 98, §1, lid 1, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (“Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :”) een punt 12° toe te voegen²²³ dat als volgt luidt : “het aantal woningen in een bestaand bouwwerk wijzigen”²²⁴.

Tot slot, heeft het besluit van de Brusselse Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, voorzien in de vrijstelling van de “verbouwingswerken binnen het gebouw”, maar dit onder de uitdrukkelijk voorwaarde dat deze werken “geen wijziging inhouden van het aantal of van de verdeling van de woningen”²²⁵.

²²⁰ Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004, *B.S.*, 26 mei 2004, en bekrachtigd door de ordonnantie van het Brussels Parlement van 13 mei 2004, *B.S.*, 26 mei 2004.

²²¹ Art. 98, §1, lid 1, respectievelijk 2° en 5°, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

²²² Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, Commentaar bij de artikelen, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, gew. zitt. 2008-2009, *Parl. St.*, nr. A/527-1, p. 24.

²²³ Ordonnantie van het Brussels Parlement van 14 mei 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, *B.S.*, 27 mei 2009, art. 30.

²²⁴ Cf. met name J. van YPERSELE, “Les actes et travaux soumis à permis d’urbanisme, les infractions urbanistiques et les permis de régularisation. Quelques récentes modifications en régions wallonne et bruxelloise”, *Jurimpratique*, nr. 2/2009 (“Les réformes du CoBAT et du CWATUP”), p. 172 e. v.

²²⁵ Art. 9, 2°, van het besluit van de Brusselse Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect, *B.S.*, 2 december 2008.

In het raam van deze verschillende wetteksten, is een “spontane” indeling (zonder toelating) absoluut verboden, zelfs als dit gebeurt met het oog op de creatie van een solidaire woning.

Parallel hieraan, dient te worden opgemerkt dat de – algemene – terminologie die in de ordonnantie wordt gebruikt (“de wijziging van het aantal woningen”) ertoe leidt dat een vergunning voortaan expliciet vereist is in zowel het meer voorkomend geval van een uitbreiding van het aantal woningen als in het meer specifieke geval waarin de eigenaar een opbrengsteigendom opnieuw wenst om te vormen tot een eengezinswoning. Streefde wetgever daadwerkelijk deze doelstelling na ? Ter vergelijking, is in Wallonië de verkrijging van een vergunning enkel nodig voor de inrichting van een nieuwe woning in een bestaand bouwwerk en dus niet voor een beperking van het aantal woningen²²⁶.

2.1.2.2. De rol van de gemeenten

Verschillende Brusselse gemeenten hebben besloten om op hun manier de strijd aan te knopen tegen dit fenomeen van de indeling van de gebouwen door de goedkeuring van een aantal formele aanbevelingen voor de ambtenaren die belast zijn met de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen. Dit geschiedde onder andere in Brussel-Stad²²⁷, Schaarbeek²²⁸ (de twee grootste gemeenten van het Gewest) en Jette²²⁹.

²²⁶ Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie (WWROSPE), art. 84, §1, 6°.

²²⁷ De “aanbevelingen inzake de verdeling van een eengezinswoning” die in 2008 werden geformuleerd door de Gemeenteraad verbieden elke “verdeling”, indien de vloeroppervlakte van de woning kleiner of gelijk is aan 160m². Daarnaast, is een verdeling mogelijk voor zover er één wooneenheid wordt behouden die ten minste drie kamers telt. De kelders en half ondergrondse verdiepingen, alsook de ruimten onder het dak van een gebouw kunnen in ieder geval op zich geen afzonderlijke wooneenheid vormen (tenzij de vloeroppervlakte groter is dan 50m²).

²²⁸ Het College van Burgemeester en Schepenen heeft op 18 december 2007 een aantal “gedragsregels” voor de “beoordeling van de vergunningsaanvragen” goedgekeurd. De minimale oppervlakte om over te mogen gaan tot een verdeling bedraagt hier 200m². Indien het woongebouw 200m² à 250m² groot is, is een verdeling toegestaan indien er voorzien wordt in het behoud van een tweekamerwoning die minstens 120m² groot is. Indien, tot slot, de eengezinswoning een initiële oppervlakte heeft van meer dan 250m², dient voorzien te worden in het behoud van een tweede woning van dit type of een woningen met ten minste drie kamers en een minimale totale oppervlakte van 140m². Er dient echter te worden opgemerkt dat er voor *opbrengsteigendommen* (en dus niet de eengezinswoningen) een versoepeld stelsel van toepassing is, wat niet onlogisch is gezien de bestemming van dergelijke gebouwen.

²²⁹ De denkwijze in Jette leunt hier nauw bij aan, maar is echter nog strenger op bepaalde vlakken. Daar waar volgens de “richtlijnen inzake de wijziging van het aantal wooneenheden en de verdeling van bestaande woning”, die door het College van Burgemeester en Schepenen op 19 augustus 2008 werden uitgevaardigd, de verdeling slechts verboden is onder een minimale oppervlakte van 150m², is het reeds vanaf 200m² dat er in het verdeelde gebouw twee woningen met minimaal twee kamers (en een totale oppervlakte van minstens 120m²) of één enkele woning met minimaal drie kamers (en een totale oppervlakte van minstens 140m²) moeten worden behouden. Tussen deze twee grenzen (een oppervlakte van meer dan 150m² maar minder dan 200m²), dient één van de na verdeling behouden woningen te beschikken over minimaal twee kamers (met een totale oppervlakte van minstens 100m²). En, meer in het algemeen, is de verdeling slechts toegestaan in huizen waarvan de gevelbreedte hoger ligt dan 5,5 meter. Hieraan moet worden toegevoegd dat de zogenaamde “kleine” wooneenheden (studio's en eenkamer-appartementen van minder dan 60m²) niet meer mogen vertegenwoordigen dan de helft of meer van de totale bewoonbare oppervlakte van het woongebouw.

Deze gedragsregels blijken bijzonder dwingend te zijn. Het algemene opzet van deze richtlijnen blijft hetzelfde: zo is elke indeling verboden in gebouwen die niet voldoen aan een minimale oppervlakte en worden er bovendien verschillende andere voorwaarden opgelegd die hoofdzakelijk betrekking hebben op het behoud binnen de verdeelde eengezinswoning van één of meerdere woningen die een welbepaalde minimale oppervlakte hebben of een welbepaald aantal kamers tellen.

De procedure betreffende de naleving van de regels inzake de stedenbouwkundige vergunning is dermate streng, dat een aantal gemeenten is overgegaan tot de invoering van een specifieke belasting op de indeling van woongebouwen waarvoor *geen* stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd. In een verwijzing naar “aanzienlijke administratieve lasten” én een “daling van de levenskwaliteit”, heeft de Gemeenteraad van Oudergem op 25 oktober 2007 voorzien in de goedkeuring van een “belasting op de gebouwen onderverdeeld in veelvoudige woningen zonder stedenbouwkundige vergunning”, waarvan het basistarief werd vastgesteld op 75 euro per maand en per wooneenheid. Op straffe van verdrievoudiging, kan de belasting nooit worden verhaald op de bewoners van het gebouw. Er dient echter wel te worden opgemerkt dat de koper van een (zonder vergunning) reeds onderverdeelde woning gedurende de twee eerste jaren wordt vrijgesteld van de belasting.

Op 31 maart 2010, heeft de Gemeenteraad van Schaarbeek een soortgelijk taksreglement uitgevaardigd dat voorziet in de invoering van een “belasting op gebouwen onderverdeeld in meerdere wooneenheden zonder stedenbouwkundige vergunning”. Het basistarief van de belasting werd vastgesteld op 75 euro per maand en per wooneenheid in overtreding. Indien de belasting verhaald wordt op één van de bewoners van het gebouw, wordt deze verdubbeld. Deze belasting “beoogt een categorie van belastingplichtigen die een daling van de levenskwaliteit binnen onze gemeenschap veroorzaken”, legt de gemeente uit. “Door de buitensporige onderverdeling van eengezinswoningen tot appartementen creëert men ernstige stedelijke problemen, zoals vernieling van eigendom, de extreme dichtheid van het wagenpark,... dit resulteert zich uiteraard ook in aanzienlijke administratieve lasten voor de gemeente”. Daarnaast, hebben deze verhuurders van deze gebouwen onderverdeeld in meerdere wooneenheden niet enkel geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd, maar werd hun kadastraal inkomen bovendien totaal niet aangepast.

Desalniettemin, heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar arrest van 12 juni 2012 besloten om het reglement van Schaarbeek te vernietigen, aangezien “het

gemeenten niet is toegestaan een materie te reglementeren die volledig geregeld wordt door een hogere norm, die een voldoende volledig en duidelijk normatief stelsel heeft ingevoerd om paal en perk te stellen aan de autonome bevoegdheid van de gemeenten” (te weten het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening)²³⁰.

2.1.2.3. Het introduceren van de nodige soepelheid

De ontsporingen uit het verleden (waarbij eigenaars eengezinswoningen “verkapten” in een veelheid aan krappe en ondermaats uitgeruste micro-appartementen waarin de menselijke waardigheid ontegensprekelijk in het gedrang kwam), zorgen ervoor dat de voornoemde beperkingen toch berusten op een zekere legitimiteit. Desalniettemin, zou de houding van de overheid in dit kader onverenigbaar kunnen lijken met de doelstelling die erin bestaat alternatieve en solidaire woonvormen te promoten en dit met name in antwoord op de huidige huisvestingscrisis. De vraag stelt zich dus te weten hoe we deze laatste doelstelling kunnen verwezenlijken zonder de creatie van “konijnhokken” te stimuleren en de levenskwaliteit in de wijken te verminderen. Is het hier mogelijk om twee vliegen in één klap te vangen ? Naar onze mening, kan er bevestigend geantwoord worden op deze vraag. Het is in ieder geval duidelijk dat deze primordiale uitdaging de desbetreffende materie beheerst.

a) voorafgaandelijke stedenbouwkundige verklaring

Gelet op het feit dat de wijziging van het aantal woningen geen schending van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften (zoals deze zijn opgenomen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) met zich meebrengt, dat zij geen aanpassing impliceert van het gebouwde volume, de stabiliteit of het architecturale aspect van het gebouw en dat zij bovendien niet vereist dat er handelingen of werken worden uitgevoerd die onderworpen zijn aan de verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning, stellen wij ons de vraag of het niet beter was geweest om in de plaats van de verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning (die een zware, lange en kostelijke procedure vertegenwoordigt) de naleving van een lichtere procedure op te leggen zoals

²³⁰ RvS, 12 juni 2012, nr. 219.721, Algemeen Eigenaars- en Mede-Eigenaars Syndicaat (vrije vertaling)

deze van de voorafgaandelijke stedenbouwkundige verklaring ? Zo bestaat een dergelijke procedure reeds in Wallonië²³¹ en Frankrijk²³². Deze verklaring, die een aantal gegevens zou bevatten die door de eigenaar moeten worden verschaft (o.a. een uittreksel van het kadaster inzake de woning en een beschrijving van de geplande werken en het aantal gecreëerde woningen en hun oppervlakte), zou dan moeten worden overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen dat slechts over een (nog vast te stellen) relatief korte termijn beschikt om een beslissing te nemen over het lot van de verklaring. Indien de gemeente na het verstrijken van de wettelijke termijn niet heeft gereageerd, zouden de vooropgestelde aanpassingswerken worden toegestaan²³³.

b) het overstijgen van het uitsluitend affectief of seksueel karakter van de “wooneenheid”

De door ons vooropgestelde soepelheid kan zich ook manifesteren in de eigenlijke interpretatie van het begrip “woning”, zoals dit beschreven wordt in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, zonder dat de definitie van dit begrip echter moet worden gewijzigd. Zo wordt de woning hier met name beschouwd als een “geheel van lokalen bestemd voor bewoning, die samen een wooneenheid vormen”²³⁴. Waar wordt hier echter aangegeven dat een woning – die samen één enkele wooneenheid blijft vormen – geen plaats zou kunnen bieden aan meerdere gezinnen (die in zekere mate samenwonen) ? Vormt de aanwezigheid van meerdere badkamers binnen eenzelfde woning bijvoorbeeld noodzakelijkerwijs een indicatie van een veelheid aan wooneenheden ? Moet de vereiste wooneenheid verplicht affectief of seksueel van aard zijn ? Moet onze maatschappij op een moment dat de stigmatisering van het individualisme hoogtij viert geen andere vormen van solidariteit promoten dan deze van het strikte kerngezin ? Zouden we daarentegen niet in overweging kunnen nemen dat er nog steeds sprake kan zijn van één enkele wooneenheid wanneer verschillende gezinnen beslissen om bepaalde significante ruimten te delen ? Indien we dit zouden doen, zou de creatie van een solidaire woning niet meer gekoppeld zijn aan “een wijziging van het aantal woningen” en zou hiervoor dus ook geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning moeten worden verkregen²³⁵.

²³¹ Art. 84, §2, lid 2, 2°, en art. 263 van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie.

²³² Art. L.421-4 van het Stedenbouwkundig Wetboek.

²³³ Zie voor een nadere toelichting : N. BERNARD en V. LEMAIRE, “Densification de la ville et subdivision des immeubles en Région bruxelloise : alliance contre-nature ou passage obligé ?”, *Revue de droit communal*, 2010/1, p. 2 e. v.

²³⁴ Art. 2, 3°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening.

²³⁵ Art. 98, §, lid 1, 12°, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

c) stedenbouwkundige vergunning van bepaalde duur

Een laatste oplossingspiste die moet worden onderzocht is deze van de stedenbouwkundige vergunning van bepaalde duur²³⁶. Zo is de vergunning die wordt toegekend voor bepaalde werken *niet* van onbepaalde duur; deze vergunning verstrijkt na een gegeven termijn waarna “de vergunninghouder verplicht is om de plaats te herstellen in de staat waarin deze zich vóór de uitvoering van de vergunning bevond”²³⁷. Zo wordt de vergunning voor het “plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens (of) kampeerwagens” bijvoorbeeld beperkt tot één jaar²³⁸.

Welk voordeel zou deze voorziening kunnen vertegenwoordigen voor het solidair wonen ? Het feit dat de overheid, die belast is met de toekenning van de vergunning, weet dat de aangevraagde indeling van de woning geen eeuwig karakter heeft en dat de woning na een zeker aantal jaren haar initiële bestemming terug zal krijgen, zou ervoor kunnen zorgen dat deze overheid iets minder streng ageert.

Het staat echter vast dat het hier slechts om een tijdelijke oplossing gaat, aangezien de woning na het verstrijken van de termijn opnieuw in haar originele staat moet worden hersteld (en er dus een einde komt aan de solidaire woonvorm). In dit kader dient echter te worden opgemerkt dat de vergunning (van bepaalde duur) - in afwijking van wat er bepaald wordt in de wettekst²³⁹ - wel degelijk *opnieuw* zou kunnen worden aangevraagd²⁴⁰. En deze procedure zou hier dan een *onbeperkt* aantal keren kunnen worden herhaald.

Om gevolg te kunnen geven aan deze oplossingspiste dient het betrokken uitvoeringsbesluit²⁴¹ echter te worden gewijzigd met het oog op een integratie van de solidaire woningen, waarbij er voorzien wordt in een zo lang mogelijke looptijd van de vergunning. Ter

²³⁶ Art. 102 van het BWRO.

²³⁷ Art. 102, lid 6, van het BWRO.

²³⁸ Zie punt 2, c, van bijlage I bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *B.S.*, 24 maart 2004.

²³⁹ Wanneer in het BWRO wordt bepaald dat “de vergunning niet kan worden verlengd” (art. 105, lid 5), wordt hieronder verstaan dat deze verlenging niet “automatisch” gebeurt.

²⁴⁰ “De handelingen en werken waarvoor een vergunning van beperkte duur bekomen werd, kunnen het voorwerp zijn van een nieuwe vergunning van beperkte duur” (art. 4 van het voornoemde besluit van 29 januari 2004).

²⁴¹ Het voornoemde besluit van 29 januari 2004.

informatie, schommelen de termijnen vandaag de dag tussen 1 en 15 jaar²⁴².

2.1.2.4. De reeds bestaande beschermingsmaatregelen

Het staat vast dat de invoering – in het kader van de noodzaak om te beschikken over solidaire woningen – van een zekere soepelheid binnen de stedenbouwkundige regelgevingen geenszins een degradatie van de kwaliteitsnormen van de aldus gecreëerde woningen met zich mee mag brengen. Zo moeten we met andere woorden vermijden om onder het mom van de alternatieve woonvormen personen te huisvesten in woningen die niet meer voldoen aan de traditionele ter zake dienende vereisten.

Alhoewel deze vrees enigszins gelegitimeerd is, dient zij naar onze mening echter te worden gerelativeerd. Wanneer de indeling in verschillende wooneenheden een buitensporig karakter aanneemt, wordt de levenskwaliteit inderdaad in gevaar gebracht en dient deze buitensporigheid te worden bestreden; maar in dit kader mag er echter niet uit het oog worden verloren dat er *reeds verschillende beschermingsmaatregelen bestaan* om deze buitensporigheid te voorkomen. Aan zij die het gebrek aan een specifieke regelgeving ter bestrijding van de indeling in verschillende wooneenheden beschouwen als een gevaarlijke laksheid, hadden wij graag ter herinnering gebracht dat er, naast het BWRO (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening), verschillen normen bestaan die de creatie en tehuurstelling van te krappe en ondermaats uitgeruste woningen verbieden: de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening²⁴³, de Brusselse Huisvestingscode²⁴⁴ en de federale regels inzake de gezondheid van woningen²⁴⁵ (zonder dat we hierbij de wet inzake de huisjesmelkers in overweging nemen²⁴⁶). In welke mate dient er hier voorzien te worden in nieuwe bijkomende beperkingen ? Wij stellen ons hier de vraag of het niet beter zou zijn om in eerste instantie de draagwijdte en efficiëntie van de bestaande voorzieningen te onderzoeken.

²⁴² Bijlage I bij het voornoemde besluit van 29 januari 2004.

²⁴³ Art. 3, §3, 2°, van Titel II van de voornoemde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

²⁴⁴ Art. 4, §, lid 1er, respectievelijk 2° en 3°, van het Brusselse Huisvestingscode; zie eveneens art. 4, §2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, *B.S.*, 19 september 2003.

²⁴⁵ Art. 2, lid 2, van het koninklijk besluit tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, *B.S.*, 21 augustus 1997.

²⁴⁶ Art. 433*decies* e. v. van het Strafwetboek, ingevoegd door de wet van 10 augustus 2005 tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers, *B.S.*, 2 september 2005.

2.2. Het Vlaams Gewest: het “zorgwonen”

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening²⁴⁷ heeft een bijzondere woonvorm ingevoerd: het “zorgwonen”²⁴⁸. Het betreft hier een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1. in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;
2. de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
3. de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;
4. de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van hetzij ten hoogste twee ouderen²⁴⁹, hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen (zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven);
5. de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Het zorgwonen kan dus worden beschouwd als een solidaire woonvorm; desalniettemin, veronderstelt de creatie van een zorgwoning, zoals hierboven aangehaald in het kader van de Brusselse wetgeving, in theorie de verkrijging van een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, aangezien het met name “in een bestaande woning” is dat dit type woning moet worden geïmplementeerd. Het belang van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening voor onze analyse bestaat er echter in dat er ten voordele van het zorgwonen wordt voorzien in een “afwijking van op verplichte stedenbouwkundige vergunning”. Zo heeft de Vlaamse overheid in haar bekommernis om de ontwikkeling van deze innoverende woonformule niet af te remmen een zekere soepelheid ingevoerd binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

²⁴⁷ Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, *B.S.*, 20 augustus 2009.

²⁴⁸ Art. 4.1.1, 18°.

²⁴⁹ In de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen.

Concreet gezien, “wordt deze vergunningsplicht van rechtswege omgezet in een meldingsplicht”²⁵⁰. Deze “verplichte melding van de handelingen aan het college van burgemeester en schepenen” brengt een procedure met zich mee die aanzienlijk lichter is dan de verkrijging van een eigenlijke stedenbouwkundige vergunning, aangezien de stedenbouwkundige vergunning *sensu stricto* hier niet vereist is²⁵¹. Zo mogen “de aangemelde handelingen worden aangevat vanaf de twintigste dag na de datum van de melding”²⁵².

Wanneer de nood aan zorgwonen verdwenen is, zal een zorgwoning echter opnieuw worden gebruikt om meerdere gezinnen of alleenstaanden te huisvesten en is er opnieuw een stedenbouwkundige vergunning vereist alvorens er mag worden overgegaan tot een indeling van de woning²⁵³.

Tot slot, dient te worden benadrukt dat de Vlaamse Regering onlangs een besluit (van 5 oktober 2012) heeft genomen dat onder andere de toekenning regelt voor de erkenning die noodzakelijk is voor de creatie van woonzorgcentra²⁵⁴; deze erkenning geeft echter geen recht op een subsidie. Wij zouden ons dus perfect kunnen inspireren op deze voorziening.

In het algemeen, is een woonzorgcentrum een “voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuisvervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden”²⁵⁵. Onder ouderenzorg wordt de zorg verstaan “die er specifiek op gericht is de levenskwaliteit van gebruikers van 65 jaar of ouder te behouden, te herstellen of te ondersteunen in een thuisvervangend milieu”²⁵⁶.

²⁵⁰ Art. 4.2.4, §1, lid 1.

²⁵¹ Art. 4.2.2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening; cf. eveneens het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *B.S.*, 10 september 2010.

²⁵² Art. 4.2.2, §4, van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

²⁵³ Art. 4.2.4, §2, van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

²⁵⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2012 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers en van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers, *B.S.*, 29 november 2012.

²⁵⁵ Art. 37 van het Woonzorgdecreet van het Vlaams Parlement van 13 maart 2009, *B.S.*, 14 mei 2009.

²⁵⁶ Art. 2, 4°, van het Woonzorgdecreet van het Vlaams Parlement van 13 maart 2009.

3. DE GECO-BETREKKINGEN IN HET KADER VAN HET “SOLIDAIR WONEN” IN HET BRUSSELS GEWEST

Met het oog op het stimuleren van de re-integratie op de arbeidsmarkt en de socio-professionele herinschakeling van bepaalde sociaal zwakkeren, maakt het Brussels Gewest sinds verscheidene jaren voor (langdurig) werklozen GECO (“gesubsidieerde contractuele”) betrekkingen vrij. Deze betrekkingen bieden werkgevers het grote voordeel dat zij worden vrijgesteld van hun werkgeversbijdragen en dat zij grotendeels worden vergoed door Actiris²⁵⁷ (een dienst die onder andere belast is met de begeleiding van de Brusselse werklozen). De steun van het Gewest is hier van primordiaal belang, aangezien een GECO-betrekking in theorie wordt toegekend voor een onbepaalde duur.

Met het oog op het voorkomen van een te grote versnippering van de (schaarse) begrotingsmiddelen, maakt het Gewest de GECO-betrekkingen echter uitsluitend vrij in bepaalde sector die bijzonder noodbehoevend zijn, zoals bijvoorbeeld de non-profitsector en het onderwijs.

Op 13 december 2007, heeft de Brusselse Regering beslist om niet minder dan 20 GECO-betrekkingen toe te kennen “aan verenigingen die actief zijn binnen de sector van de integratie via de huisvesting”. Om de kandidaten te selecteren en deze betrekkingen te laten kaderen binnen een meer algemeen beleid, heeft de toenmalige Brusselse Staatssecretaris voor Huisvesting op 15 april 2008 binnen de verenigingssector een oproep tot projecten gelanceerd²⁵⁸ “met het oog op de ondersteuning van initiatieven die de interpersoonlijke solidariteit binnen de huisvesting stimuleren”. Deze oproep tot projecten was met name geënt op de “ontwikkeling van gemeenschappelijke of solidaire woonvormen”, gelet op het feit “dat minstens één gemeenschappelijke ruimte ter beschikking moest worden gesteld van alle bewoners (hetzij een woonkamer, keuken, eetkamer, ...) en dat “er voorzien moest worden in een aangepaste maatschappelijke begeleiding voor de personen die zich in een sociaal zwakkere positie bevonden”.

Na het doorvoeren van een selectie (op basis van de ingediende projecten), werd een vijftiental

²⁵⁷ De informele benaming van de Brusselse gewestelijke Dienst voor Arbeidsbemiddeling (BGDA).

²⁵⁸ In samenspraak met de Minister voor Tewerkstelling.

verenigingen weerhouden, waaronder de 20 vrijgemaakte betrekkingen werden verdeeld. Dit betekent dus – en dit gegeven is van primordiaal belang voor de promotie van de solidaire woonformule in Brussel – dat er momenteel in het Gewest 15 solidaire woonprojecten worden ontwikkeld die rechtstreeks worden gefinancierd door de overheid (voor wat betreft de personeelskosten). Het algemene jaarlijkse budget dat hiervoor werd vrijgemaakt bedraagt ongeveer 700.000 euro, wat overeenstemt met niet minder dan één derde van de kredieten die jaarlijks worden toegekend aan de sector van de verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting²⁵⁹.

In dit kader dient echter te worden opgemerkt dat de totstandkoming van dit akkoord bijzonder veel inspanningen heeft vereist en dit met name gezien de (gedeeltelijke) hernieuwing van de Executieve tijdens de gewestelijke verkiezingen van 2014. Hierdoor konden de GECO-betrekkingen pas in juli 2011 effectief worden vrijgegeven; vandaag de dag zijn de gesubsidieerde contractuelen echter volledig operationeel en actief op het werkveld.

4. HET BELANGRIJK VRAAGSTUK INZAKE DE LABELING

Sinds de studie van 2006, heeft het thema van de labelling (van solidaire woningen) ontegensprekelijk een opmars doorgemaakt ; voor sommigen is de labelling vandaag de dag dan ook onlosmakelijk verbonden met het eigenlijke begrip “solidair wonen” en wordt het zelfs beschouwd als een miraculeuze ter zake dienende oplossing. Naar onze mening, is het echter belangrijk om naast de voordelen ook de nadelen van deze oplossingspiste in overweging te nemen. Hierna zullen wij onderzoeken welke overheid het meest geschikt is om zich te ontfemen over de toekenning van dit label en zullen wij tot slot twee ter zake dienende voorbeelden aanhalen.

4.1. De voor- en nadelen

Het idee van de invoering van een label lijkt op het eerste zicht erg aantrekkelijk om drie

²⁵⁹ Cf. het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 16 juli 1992 betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting.

hoofddredenen.

Allereerst, biedt dit label de overheid de mogelijkheid om haar tussenkomst beter af te bakenen en haar middelen voor te behouden aan personen die gehuisvest zijn binnen gegroepeerde woonvormen (een omvangrijke doelgroep die ongeveer alle betrokken personen bevat) en die voldoen aan de desbetreffende vereisten die door de overheid werden vastgesteld. Zo zullen enkel de “echte” solidaire woningen, die bijdragen tot de ontwikkeling van het door de overheid uitgestippelde beleid, steun genieten.

Wat de begrotingsmiddelen betreft, biedt het label het grote voordeel dat de middelen effectief worden toegewezen aan de beoogde activiteit. Het verlies zal worden beperkt (en minder voorspelbaar zijn), aangezien het profiel van de bestemmingen voorafgaand duidelijk kan worden vastgesteld.

Tot slot, kadert de invoering van een label perfect binnen de “huidige tijdsgeest”; zo kent de invoering van een label momenteel ook een opmars binnen andere sectoren (studentenwoningen, intergenerationele woningen, ...), wat een indicatie vormt van het feit dat de labelling stilaan ingeburgerd raakt in de maatschappij. Daarnaast, zal er bij de invoering van een label voor solidaire woningen gebruik kunnen worden gemaakt van de ervaring die binnen andere sectoren werd opgedaan; zo zou er op termijn kunnen worden overgegaan tot een interessante mutualisering van de ter zake dienende bevoegdheden.

Dit gezegd zijnde, brengt de invoering van een label ook een aantal gevaren met zich mee.

Allereerst, dient er in het algemeen over gewaakt te worden dat de veelheid aan labels de leesbaarheid van elk label niet in gedrang brengt. Zo zou het publiek kunnen verdwalen in een doolhof aan normen, waardoor het uiteindelijk geen vertrouwen meer heeft in dit certificeringssysteem dat aldus heeft ingeboet aan geloofwaardigheid.

Daarnaast, dient te worden voorkomen dat er een label wordt toegekend aan elke vorm van “eenvoudig” gegroepeerd wonen (zonder de verplichte aanwezigheid van een persoon die in een sociaal zwakkere situatie verkeert). Indien we dit niet doen, zouden we woonformules ondersteunen die misschien niet meer berusten op een maatschappelijk project. De overheidsmiddelen moeten immers op de eerste plaats bijdragen tot een grotere solidariteit binnen onze maatschappij.

Tot slot, moeten we eveneens voorkomen dat het label uitsluitend wordt toegekend in functie van “persoonsgebonden” overwegingen. Zo zou de verhuis van de betrokken sociaal zwakkere persoon er eenvoudigweg voor kunnen zorgen dat de woning automatisch haar label verliest en dat de andere bewoners op zoek moeten gaan naar een nieuw sociaal zwakker persoon (“de arme van dienst”). Dit proces kan dus wel degelijk erg stigmatiserend werken.

Deze verschillende overwegingen pleiten ontegensprekelijk in het voordeel van het model C (waarbij het label wordt toegekend aan projecten/projectontwikkelaars) dat wordt beschreven op pagina 33 van onderhavige actualisering.

4.2. Welke overheid zal instaan voor de toekenning van het label ?

Welke overheid zouden we moeten machtigen om het label toe te kennen ? Aangezien de huisvesting in beginsel onder de bevoegdheid van de Gewesten²⁶⁰ valt, lijkt het logisch hen de verantwoordelijk voor de toekenning van de labels toe te wijzen. Concreet gezien, zou de gewestelijke overheid worden belast met een dubbele taak: het vaststellen van de theoretische voorwaarden voor de toekenning van het label (doelpubliek, soort woning, maatschappelijke begeleiding, ...) en het in goede banen leiden van de controles op het werkveld om na te gaan of elk vooropgesteld project in praktijk effectief voldoet aan de vereisten.

Desalniettemin, mogen we bij onze denkoefening het uiteindelijke doel van het label niet uit ogen verliezen: de toekenning van een tarief ‘alleenstaande’. Aangezien de federale overheid hierbij betrokken is (en ertoe zal worden gehouden de kosten te dragen die verband houden met deze maatregel), dient de toekenning van het label redelijkerwijs ook aan deze overheid te worden toevertrouwd. Daarnaast, gebiedt de realiteitszin ons de voorziening af te stemmen op de beschikbare begrotingsmiddelen die bovendien van jaar tot jaar kunnen verschillen. Hiervoor zal dus een nauwgezette regeling nodig zijn (waarbij het doelpubliek zal worden beperkt of verruimd) door

²⁶⁰ Art. 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *B.S.*, 15 augustus 1980 en art. 4, lid 1, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, *B.S.*, 14 januari 1989.

de overheid die belast is met de begroting.

Deze denkpiste brengt echter voor de federale overheid het nadeel met zich mee dat er een ad hoc administratieve dienst zal moeten worden opgericht die zich zal bezig houden met de controle op de solidaire woonprojecten. In dit kader, is het idee ontstaan om de labelling toe te vertrouwen aan een gedecentraliseerd orgaan dat ageert middels een delegatie van bevoegdheden.

Tot slot, dient te worden opgemerkt dat het in ieder geval mogelijk blijft om een samenwerkingsakkoord af te sluiten tussen de federale overheid en de gewesten, zoals dit reeds bestaat voor verschillende materies²⁶¹. Zo brengt het een zeker gevaar met zich mee om voor een erg gevoelige materie zoals deze van het solidair wonen één van de betrokken actoren buiten beschouwing te laten en geen nauwe samenwerking voorop te stellen. Dit gezegd zijnde, is het belangrijk dat de federale (deels subsidiërende) instanties de vaststelling van het label mee bepalen.

4.3. Twee voorbeelden

Het model C (label toegekend aan de projecten/projectontwikkelaars), dat wordt beschreven op pagina 33 en volgende van het niet-juridisch luik van de studie, geniet ontegensprekelijk onze voorkeur. Derhalve stelt zich de vraag te weten hoe we dit model kunnen operationaliseren. In dit kader, dient (op niet exhaustieve wijze) melding te worden gemaakt van twee voorzieningen. Geen van beide voorzieningen stemt exact overeen met het model dat hier wordt voorgesteld (wat het primordiaal belang van ons onderzoek nogmaals benadrukt), maar zij leunen hier echter wel nauw bij aan.

In eerste instantie, gaat het hier om de sociale verhuurkantoren. Deze organismen, die historisch gezien en op heden nog steeds in hoofdzaak een privaatrechtelijk karakter hebben, krijgen een erkenning van de overheid die hun in de mogelijkheid stelt een sociaal huisvestingsbeleid te ontwikkelen dat vooraf wordt uitgestippeld door de gewestelijke instanties (op het vlak van het doelpubliek, de huurprijzen, ...).

²⁶¹ Zie met name het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende het opvangen van de risico's inherent aan zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, *B.S.*, 16 juni 2001.

Daarnaast, worden de toekenningsvoorwaarden van de erkenning strikt afgebakend. Ter compensatie, genieten de SVK's een gewestelijke subsidie.

De SVK's moeten deze erkenning echter niet aanvragen voor elk project. De erkenning wordt daarentegen wel beperkt in de tijd en is niet automatisch hernieuwbaar. De SVK's die hun opdrachten niet naar behoren uitvoeren lopen in ieder geval het risico op een vroegtijdige intrekking van hun erkenning.

Tweede voorbeeld: het gemeenschapshuis dat wordt erkend door de Franse Gemeenschapscommissie (COCOF). Het betreft hier met name "een instelling bestemd voor de collectieve huisvesting van bejaarden van ten minste 60 jaar oud, die beschikt over gemeenschappelijke lokalen en uitrustingen en diensten voor huishoudelijke en gezinshulp ter beschikking stelt, en de bejaarden in de mogelijkheid stelt om een collectief leefproject uit te bouwen waarbij hun zelfstandigheid en onafhankelijkheid worden bevorderd. Het College bepaalt de maximumcapaciteit van deze instelling"²⁶².

Daarnaast, wordt dit gemeenschapshuis "georganiseerd door een privaatrechtelijk rechtspersoon", waarvan de statuten "de betrokkenheid van de residenten van het gemeenschapshuis in deze organisatie vermelden"²⁶³.

In dit kader, dient er voor de erkenning eveneens te worden voldaan aan strikte voorwaarden²⁶⁴. Zo worden, indien de programmering het niet mogelijk maakt om een principeakkoord toe te kennen voor alle kandidaten waarvan de dossiers worden onderzocht, bijvoorbeeld de volgende selectiecriteria gebruikt: 1° kwaliteit van het leefproject, 2° kosten voor de residenten, 3° in geval van gelijkheid van deze criteria, wordt prioriteit gegeven aan het eerste ontvankelijk verklaarde dossier.

Op 11 juli 2012, heeft de COCOF het eerste gemeenschapshuis erkend (namelijk het "Entre voisins"-huis te Etterbeek).

²⁶² Art. 3, 3°, van het decreet van 22 maart 2007 betreffende het te voeren beleid inzake de huisvesting en het onthaal van bejaarden, *B.S.*, 23 januari 2008.

²⁶³ Art. 118 van het besluit 2008/1561 van 2 april 2009 van het College van de Franse Gemeenschapscommissie houdende toepassing van het decreet van 22 maart 2007 betreffende het te voeren beleid inzake de huisvesting en het onthaal van bejaarden (tweede lezing), *B.S.*, 14 juli 2009.

²⁶⁴ Art. 142 e. v. van het 2008/1561 van 2 april 2009 van het College van de Franse Gemeenschapscommissie.

BESLUITEN

1. DE NIEUWE TENDENZEN SINDS 2006

Tot besluit, dient er zich op juridisch vlak een sterke tendens aan. Zo wordt het solidair wonen steeds meer wettelijk omkaderd. Er kan worden vastgesteld dat dit type woningen (en deze maatschappelijke realiteit) sinds 2006 steeds meer in overweging wordt genomen door de overheden. Concreet gezien, trachten de overheden de ontwikkeling van dergelijke woonvormen te stimuleren en waken zij er op zijn minst over – en dit meer dan in het verleden – dat hun goede ontwikkeling niet wordt belemmerd. Deze verhoogde sensibilisering manifesteert zich zowel bij de gewestelijke wetgever (op alle machtsniveaus) als bij de rechters en heeft betrekking op een brede waaier aan aspecten, zoals de sociale uitkeringen, de gezondheidsnormen, de stedenbouw, enz.. Desalniettemin, pleiten bepaalde juridische evoluties in het nadeel van het solidair wonen, waardoor deze eerste positieve tendens nog erg kwetsbaar is en noodzakelijk dient te worden geconsolideerd.

In hetgeen volgt worden de belangrijkste positieve (stimulerende) en negatieve (belemmerende) evoluties voor het solidair wonen kort uiteengezet.

1.1 Evoluties die het solidair wonen stimuleren

a) Federaal :

- ontwikkeling van een rechtspraak die het verbiedt om om het even welke situatie van gemeenschappelijk wonen automatisch te beschouwen als een vorm van samenwonen.

b) Vlaanderen :

- Resolutie van het Parlement inzake cohousing

- Invoering van het begrip “zorgwonen” (het creëren in een bestaande woning van één ondergeschikte wooneenheid die bestemd is voor de huisvesting van senioren of hulpbehoevende personen) met als juridisch gevolg dat de procedure inzake de stedenbouwkundige verplichtingen wordt verlicht
- invoering van de toekenning van een erkenning die noodzakelijk is voor de creatie van woonzorg- en huisvestingscentra

c) Wallonië

- mogelijkheid tot de toekenning van een tegemoetkoming voor de creatie van een woning die *strictu sensu* “geen woning is”, wat de ontwikkeling van alternatieve en met name solidaire woonvormen zou moeten stimuleren;
- gelijkschakeling – onder bepaalde voorwaarden – van een gemeenschappelijke woning met een eengezinswoning, waardoor deze woning bespaard blijft van een aantal gezondheidsregels (zowel procedureel als inhoudelijk)

d) Brussel

- opname van de solidaire en intergenerationele woningen in het ontwerp van herziening van de Huisvestingscode
- door het Parlement genomen resoluties inzake het intergenerationeel en groepswonen
- annulering van een gemeentelijke taks op de illegaal onderverdeelde woongebouwen door de Raad van State
- toekenning van een twintigtal GECO-betrekkingen voor verenigingen die een solidair woonproject ontwikkelen

e) Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC)

- project inzake de specifieke subsidiëring van de begeleidingsstructuren voor solidair wonen

f) Franse Gemeenschapscommissie (COCOF)

- creatie van de “gemeenschapshuizen” (gemeenschappelijke huisvesting van senioren rond een gemeenschappelijk leefproject) en invoering van een erkenning

1.2. Evoluties die het solidair wonen belemmeren

a) Wallonië

- verstrenging van de vereisten inzake de verhuurvergunning (die van toepassing is voor de gemeenschappelijke woningen) door de link die wordt gelegd met het EPC-certificaat
- verstrenging van een aantal gezondheidsnormen die van toepassing zijn op gemeenschappelijke woningen

b) Brussel

- project inzake de verstrenging van de gezindheidsnormen voor gemeenschappelijke woningen
- goedkeuring van verschillende gemeentelijke reglementen die de indeling van eengezinswoningen onderwerpen aan de naleving van strikte voorwaarden

c) Federaal

- bestraffing van de fictieve domiciliëring

2. LABELLING

In het algemeen, wordt in onderhavige studie gepleit voor een zekere soepelheid op het vlak van de toepassing van de regels inzake het solidair wonen, waarbij er een aantal voorbeelden van goede praktijken in de drie gewesten van ons land worden aangehaald. Iets meer toekomstgericht, zijn wij zo vrij geweest om eveneens een aantal constructieve voorstellen te formuleren om de ontwikkeling van solidaire woonvormen te bevorderen (zo werd met name gesuggereerd om in het kader van de sociale uitkeringen een tussentarief in te voeren dat specifiek van toepassing is op solidaire woningen en werd er voorgesteld om een label te creëren dat wordt toegekend aan de

ontwikkelaars van dergelijke woonvormen). Deze twee voorstellen zijn uiteraard nauw met elkaar verbonden: zo zou er aan personen die een woning betrekken waarvan de ontwikkelaar het voorwerp heeft uitgemaakt van de toekenning van een erkenning of een label een tussentarief worden toegekend.

Er dient echter over te worden gewaakt dat deze bewoners door de eigenlijke inrichting van hun solidaire woning niet worden beschouwd als louter samenwonenden (waardoor zij hun recht op het tussentarief verliezen). In dit verband, biedt de voornoemde rechtspraak een aantal interessante richtsnoeren.

Zo is er om te kunnen spreken van een samenwoning een “kostenbesparende schaalvergroting” en een “verbruikseenheid” vereist die de volgende elementen veronderstelt: “de samenstelling van een eengemaakte koopkracht, de gemeenschappelijke uitvoering van verschillende huishoudelijke taken, het onderhoud van de vertrekken, het wassen van kleren, het bereiden van maaltijden, enz.”.

De samenwoning gaat dus verder dan een eenvoudige gemeenschappelijke betaling van bepaalde collectieve goederen; de bundeling van *significante* gemeenschappelijke uitgaven is in dit verband van essentieel belang. Het *effectief* delen van de inkomsten en kosten vormt ter zake het determinerend criterium en dus niet het eenvoudig en theoretisch ter beschikking stellen van een groep van het mogelijke inkomen van een persoon.

De samenwoning is echter niet enkel een geldzaak; het gemeenschappelijk leven moet eveneens over een fysieke ruimte beschikking om tot uiting te komen. In navolging van de uitgaven, dient deze ruimte die aan de gemeenschap wordt toegewijd ook zin te hebben (zoals bijvoorbeeld een kamer en niet enkel de keuken of de sanitaire ruimten).

Om als een samenwoning te kunnen worden gekwalificeerd, moet het samenleven bovendien voldoende duurzaam zijn. Daarnaast, vormt een gemeenschappelijk adres geen “determinerende” omstandigheid om te kunnen spreken van een samenwoning. Etc.

Naast het (cruciale) vraagstuk inzake de tarieven, zou het besproken label eveneens gebruikt kunnen worden in het kader van andere toepassingen: een versoepeling van de stedenbouwkundige procedure voor de indeling van een woongebouw, een versoepeling van de gezondheidsnormen, de niet-verhoging – met 40% - van het kadastraal inkomen die van toepassing is wanneer een goed te

huur wordt gesteld (in het geval dat de beheerder-verhuurder van de groepswoning zelfs eigenaar is van het goed) of de mogelijkheid om (in Brussel) een renovatiepremie te bekomen zonder dat men zijn woning toevertrouwd aan een sociaal verhuurkantoor. Al deze voordelen zijn relevant en kunnen de algemene ontwikkeling van gemeenschappelijke woningen ontegensprekelijk stimuleren.

Op juridisch vlak, brengt de voorkeur voor het model C (p. 33) het belangrijke gevolg met zich mee dat de creatie van een vereniging vereist is. Welke vorm moet deze vereniging aannemen ? Hier dient zich de keuze aan tussen een feitelijke vereniging of een vzw.

De feitelijke vereniging biedt het voordeel dat zij erg eenvoudig van aard is, aangezien er aan geen enkele formele procedure moet worden voldaan. Deze elementen komen ontegensprekelijk tegemoet aan de “spontane” en “burgerlijke” dimensie waarin we het solidair wonen willen laten kaderen. Een feitelijke vereniging geniet echter geen rechtspersoonlijkheid en kan geen rechten uitoefenen en is tot geen enkele verplichting gehouden. Concreet gezien, zou deze vereniging bijvoorbeeld geen overeenkomsten kunnen afsluiten. Daarnaast, kunnen de leden van de vereniging persoonlijk (en onbeperkt) aansprakelijk worden gesteld voor mogelijke schulden van de vereniging.

Derhalve en gelet op het feit dat er enorm veel op het spel staat (zo kan de toekenning van een label diverse juridische gevolgen met zich meebrengen), lijkt het ons wenselijk om een beroep te doen op een vzw-structuur. Daar waar de procedures voor een vzw ingewikkelder zijn²⁶⁵, maakt deze rechtsvorm het echter wel mogelijk om juridische activiteiten uit te oefenen en de leden van deze vereniging te beschermen. Daarnaast, kan een feitelijke vereniging in geen enkel geval overheidssubsidies ontvangen.

Voor het overige, dient te worden opgemerkt dat er ook andere rechtsvormen (met een juridische aansprakelijkheid) mogelijk zijn, indien de vereniging zich zou willen bezig houden met handels- of commerciële activiteiten (die al dan niet onbaatzuchtig worden uitgevoerd). In dit kader, kan de stichting of de coöperatieve vennootschap met een sociaal oogmerk worden aangehaald; beide rechtsvormen veronderstellen de samenstelling van een minimum startkapitaal. De coöperatieve vennootschap wordt bovendien gekenmerkt door het feit dat de mogelijke winst die wordt gegenereerd uit haar activiteiten opnieuw kan worden geïnvesteerd met het oog op de ontwikkeling van haar maatschappelijk doel.

²⁶⁵ Zie de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, *B.S.*, 1 juli 1921, volledig herzien door de wet van 2 mei 2002.

Deel 3

Conclusies en aanbevelingen voor de opdrachtgevers van het onderzoek

In 2006 formuleerde de studie de aanbeveling om de solidariteit niet langer te bestraffen, maar om daarentegen werk te maken van de problematiek van toegang tot een waardige woning voor personen die daartoe over onvoldoende middelen beschikken gezien de hoge marktprijzen. Natuurlijk biedt de sociale huisvesting de oplossing voor dit probleem, maar ongeacht de inspanning die zij kunnen leveren is het duidelijk dat de sociale huisvesting alleen nooit een bevredigend antwoord zal kunnen bieden op de huidige vraag. Om enkele cijfers aan te halen ... we zouden in de komende jaren tussen 20.000 en 24.000 nieuwe woningen moeten bouwen om een evenwicht te behouden tussen de demografische groei en het woningaanbod.

Een paradox

De toegang tot een woning wordt meer en meer onzeker voor een toenemend aantal van onze medeburgers. Tal van factoren zijn verantwoordelijk voor dit groeiend spanningsveld: de bancaire restricties in verband met hypothecaire leningen; de objectieve stijging van de huurprijzen, vooral in grote steden; het verbreken van familiale en affectieve banden; de verstrenging van de minimale kwaliteitsnormen voor woningen. Het is onze manier van wonen die in vraag wordt gesteld.

Langs de andere kant kiezen gezinnen en alleenstaanden vrijwillig voor alternatieve manieren van wonen. Sommigen groeperen zich, ondersteunen elkaar ook in de beschikbare middelen en kiezen om gemeenschappelijk te gaan wonen. Anderen bouwen hun woonst zelf of gaan een binnenschip restaureren. Gemeenschapshuizen worden welhaast een soort van verplichte tussenstap voor jongeren in afwachting van een eerste stabiele job en bieden ook voor een minderheid van jongeren, die een familiale of professionele breuk verwerken, een tijdelijke oplossing. Dit gebeurt vanuit

ecologische motieven maar ook vanuit een verlangen om het eenvormige model van de eengezinswoning te doorbreken en de wens om het financieel aandeel van de woonkost in hun totaal budget te beperken. Zolang deze huishoudens over de nodige financiële, intellectuele en sociale middelen beschikken om deze projecten te realiseren zullen de diverse overheden er niets op aan te merken hebben, behalve misschien als er stedenbouwkundige of andere regelgeving in het gedrang komt.

Maar, wanneer daarentegen gezinnen in bestaansonzekerheid dezelfde weg volgen, worden ze snel gecontroleerd, in vraag gesteld, beperkt in hun financiële middelen die ze hard nodig hebben om hun project tot een goed einde te brengen.

Een paradox... waarvan de gevolgen niet alleen zwaar zijn voor de betrokken personen, maar voor de hele gemeenschap. Gezien ze geen waardige woning vinden, vallen sommigen ten prooi aan huisjesmelkers, anderen kiezen voor een frauduleuze oplossing, fictieve woningen, maar meestal doen ze beroep op bijkomende steun voor huisvesting. Deze gezinnen hebben de wens hun beperkte financiële middelen in solidariteit te versterken en worden geïsoleerd, met als gevolg dat ze extra financiële hulp vragen.

De norm

Zoals eerder vermeld, is solidair wonen in zijn oorsprong, in zijn uitwerking, een « woonvorm buiten de normen ». Dit houdt een nieuwe paradox in want dit is tegelijkertijd de reden van haar succes en van haar beperkingen. **Om zich te kunnen ontwikkelen moet de solidaire woning zich inschrijven in nieuwe normen. Dit is onze eerste aanbeveling aan de opdrachtgevers van dit onderzoek.**

Een label voor solidair wonen

Het zou positief zijn mocht solidair wonen een gecontroleerd, soepel wettelijk kader en een simpele administratie krijgen. Dit kader kan alleen worden opgemaakt op het federaal niveau want het betreft het statuut van sociaal kwetsbare mensen met een vervangingsinkomen. Het regionale woonbeleid werkt aan oplossingen op vlak van huisvesting, aan systemen van bijstand waaronder solidair wonen. Maar deze inspanningen stuiten snel op hun grenzen wanneer het sociaal statuut van personen ter sprake komt. Er is dus een tegenstrijdigheid tussen de regionale bevoegdheden (over de organisatie van solidair wonen) en federale bevoegdheden (over de statuten) over solidair wonen.

De kosten van een label

(Zie bijlage 1 en het systeem van weging in de studie van 2006, pagina's 101 tot 107).

Als we ons beperken tot de begunstigden van hulp voor sociale integratie of van de IGO, zal de maximale kost ongeveer één miljoen euro per maand zijn. Dit is het maximum, dit wil zeggen dat dit bedrag bereikt wordt indien alle betrokken gezinnen van deze maatregel zouden genieten, ook deze die niet in een solidaire woning wensen te leven. Hiervoor zou men dringend honderden solidaire woningen moeten opstarten ... ! Men zou vele jaren nodig hebben om deze doelstelling te bereiken. Objectief gezien mag men dus veronderstellen dat het niet langer bestraffen met het statuut van samenwonende, als gevolg van het wonen in een solidaire woning, minder zal kosten dan de te verwachten totale kost van het invoeren van een label.

Deze kost moet bovendien afgewogen worden, verminderd met de reële kost van de bestaande controles en procedures, van fraude, van een deel van de bijkomende steun voor huisvesting, sociale en medische hulp als gevolg van het isolement, enz. Tijdens onze werksessies haalden de experts tenslotte de mogelijkheid aan voor het bepalen van een derde schaal van sociale uitkeringen gelinkt aan de samenwoning. **Wat ons leidt naar onze tweede aanbeveling, de sociale en economische voordelen nagaan verbonden aan het toekennen van een statuut van alleenstaande voor personen die solidair gemeenschappelijk wonen.**

Het creëren van innovatieruimte

Solidaire woningen bestaan, en sommige sinds reeds vele jaren. Andere ontstaan op initiatief van partners die soms publieke en private sector samenbrengen, in functie van het ontwikkelen van originele en innovatieve formules. Om in orde te zijn met de regelgeving ontwikkelen ze soms complexe architecturale ingrepen met een veelvoud van individuele studio's zodat de privéruimte duidelijk onderscheidbaar is van de collectieve ruimtes. Zou het niet eenvoudiger zijn om deze projecten toe te staan te werken in een gecontroleerd maar soepel kader en er op het einde van de rit de effecten van op te meten ? Het gaat er dus om uitzonderingen te creëren waarbij men ruimte biedt voor innovatie. ²⁶⁶P. Defeyt schrijft het volgende: « *Misschien hebben we een culturele omschakeling nodig. Door het traag veranderen van de wet remt of stopt men zelfs sociale innovatie in plaats van haar te helpen. Maar door haar te veel of te precies te veranderen i.f.v. elke (nieuwe)*

situatie riskeert men het te verstikken ». **Onze derde aanbeveling is dan ook om onze samenleving die allerhande crisissen doormaken (ook de wooncrisis) toe te laten innovatieve ideeën te ontwikkelen.**

Noodsituatie

Natuurlijk, haast en spoed is zelden goed, ook niet bij het uitvaardigen van wetten. Maar de wooncrisis / huisvestingscrisis is duidelijk en dit in de drie gewesten. We kennen er nog maar de voortekenen van. Het is dus nu dat men de oplossingen voor morgen moet ontwikkelen. Solidair wonen is er één van.

Habitat et Participation

Daniel Mignolet

Samenhuizen

Luk Jonkheere

Sabrine Vanslembrouck

Hilde Maelstaf

Facultés Saint Louis

Nicolas Bernard

