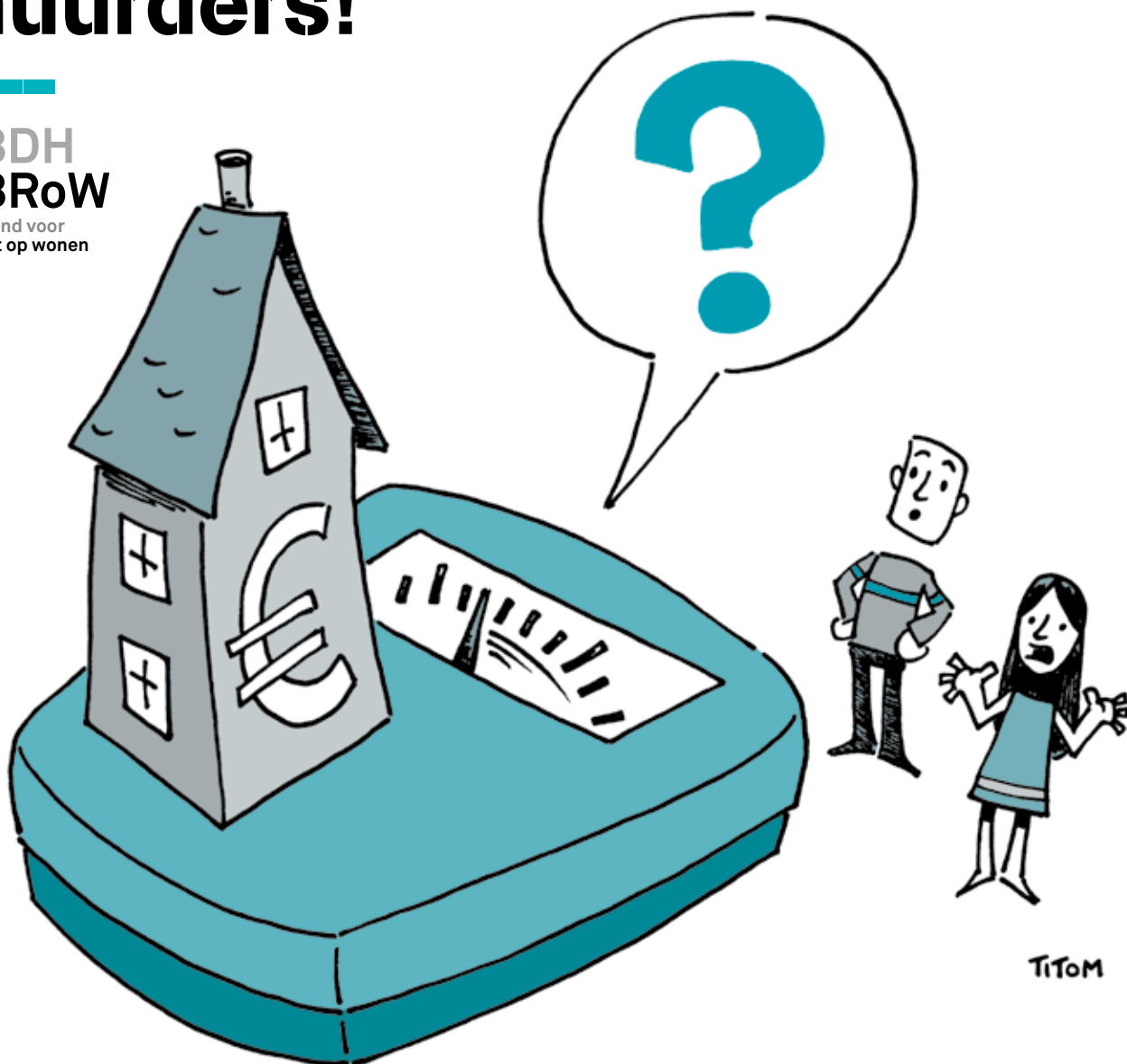


# Brussel weet niets over zijn huurders... en zeker niets over de armste huurders!

ART. 23 # 59  
01-02-03 2015  
DRIEMAANDELIJKS  
DOSSIER VAN DE BBROW  
HENEGOUWENKAAI 29,  
1080 BRUSSEL

**BRBDH**  
**BBROW**  
Brusselse bond voor  
het recht op wonen



# EDITORIAAL

■■■■ De strijd van de BBRoW is ook de strijd van alle Brusselaars aan wie het recht op wonen wordt ontzegd: zij die in mensonwaardige omstandigheden wonen, in veel te dure, te kleine, ongezonde woningen en zij die zelfs geen dak boven het hoofd meer vinden. De strijd die de BBRoW levert bevindt zich op het politieke slagveld, een verbeterde strijd voor structurele oplossingen.

---

## BBRoW

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

---

**Auteurs :** Anne Bauwelinckx en  
Carole Dumont

---

Dank aan alle personen die de  
teksten herlezen hebben.

---

**Illustraties:** Titom

---

**Lay-out:** Élise Debouny

---

**Druk:** J. Dieu-Brichart

---

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

---

**V.U.:** Werner Van Mieghem,  
Henegouwenkaai 29,  
1080 Molenbeek

---

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

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

N° ISSN 1376-9170

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

Om onze politici te beïnvloeden en te overtuigen moeten we het ware gelaat van de slechte woonomstandigheden in Brussel kunnen laten zien, moeten we de huisvestingsproblemen kunnen objectiveren, niet alleen op het niveau van onze leden-verenigingen, maar ook en vooral op het globale niveau van het Gewest. Dat is een zware inspanning die nog wordt bemoeilijkt door een schrikwekkende realiteit: Brussel heeft geen globale en duidelijke kijk op de armoede, op de huisvestingsproblemen en op de verbanden tussen die twee. Nochtans kan niemand ontkennen dat de woonomstandigheden voor veel Brusselse gezinnen een factor zijn die tot armoede leidt.

Huisvesting is niet alleen een stedenbouwkundige kwestie, maar vooral een sociale kwestie. Daarvan getuigen ieder dag de permanenties van onze leden-verenigingen, van de OCMW's, van de gemeenten waar de klachten en de bezorgheden van de burgers terecht komen. Huisvesting staat bovenaan de lijst van problemen.

De strijd tegen de armoede en uitsluiting door de woonomstandigheden zou een van de belangrijkste prioriteiten moeten zijn voor onze politici. Maar om een probleem fundamenteel en efficiënt aan te pakken is het nodig om te weten bij wie het probleem het hardst toeslaat. En op dat vlak schort er veel. In de volgende pagina's tonen en klagen we aan dat Brussel een gebrek heeft aan kwaliteitsvolle enquêtes en statistische analyses over armoede, de private huurmarkt, de toegankelijkheid van de woningen, de levensomstandigheden van de bewoners.

Maar net zoals voor onze andere dossiers doen we ook hier een aantal concrete voorstellen om die schrijnende situatie aan te pakken. We rekenen erop dat de politici ze ter harte nemen want uiteindelijk zijn zij het die de nodige impulsen moeten geven. ✕



TITOM

# INLEIDING

■ ■ ■ ■ Het gebrek aan nauwkeurige, vergelijkbare en voldoende representatieve cijfers over de huisvestingsproblematiek in Brussel is evident. Kijk alleen al naar de leegstaande woningen, waarvan al jarenlang alleen maar een schatting bekend is: tussen 15.000 en 30.000 woningen<sup>1</sup>. De recent bekendgemaakte cijfers van de census<sup>2</sup> uit 2011 bieden een heel ander beeld, met het verbijsterende cijfer van 93.000 leegstaande woningen in Brussel. Dat komt neer op zowat een vijfde van het totale woningaanbod in het gewest. Kijk ook naar de onbewoonbare woningen: de kennis daarover ‘beperkt’ zich tot de activiteiten<sup>3</sup> van de gewestelijke huisvestingsinspectie (DGHI), die de taak heeft om woningen op te sporen die niet voldoen aan de huisvestingscode. En kijk naar het gebrek aan een overzicht van transit- of noodwoningen, die verspreid zijn over een groot aantal publieke en private instanties, terwijl het probleem van de herhuisvesting de strijd tegen onbewoonbare woningen en thuisloosheid ondermijnt.

Akkoord, er zijn degelijke instrumenten ontwikkeld, zoals de DGHI of de gewestelijke cel ‘leegstaande woningen’<sup>4</sup>, om er slechts twee te noemen. Maar dit globale gebrek aan kennis verhindert dat de impact op een meer globaal niveau wordt gemeten. Want hoe kun je de effecten van bepaalde maatregelen of overheidsinterventies beoordelen, wanneer er weinig bekend is over de oorspronkelijke situatie die je wil aanpakken? Hoe kun je goede doelstellingen omschrijven en weten dat die bereikt worden? Hoe meet je de doeltreffendheid en relevantie van de gevoerde acties? Nochtans behoren regelmatige

opvolging en evaluatie van overheidsacties tot de basisbeginselen van goed bestuur...

De nieuwe Brusselse regering wil een ‘revolutie’ in het bestuur, zoals een hoofdstuk uit het regeerakkoord aangeeft. Daarin is vooral sprake van de evaluatie van het overheidsbeleid en de versterking van de opdrachten van het BISA<sup>5</sup> in dit domein, maar ook van het creëren van een nieuw orgaan, dat het ‘planningsbureau’ heet. Dit heeft onder andere tot taak: ‘De centralisatie, verwerking en verspreiding van statistieken over het gewest en het beheer van de sociaaleconomische studies naar de Brusselse uitdagingen en de deelname aan diverse projecten om de statistische en analytische kennis van het Brusselse grondgebied te verbeteren.’<sup>6</sup>”

Dit bureau zal de diverse Brusselse thematische observatoria over onder meer werkgelegenheid, kantoren, handel, woningvergunningen en huisvesting, verzamelen rond het BISA.

Dit project biedt dus de kans om de algemene kennis en de beschikbaarheid van cijfers over de Brusselse huisvesting te verbeteren, met name over de huisvestingsproblemen en over de complexe, maar manifeste verbanden tussen huisvesting, armoede en uitsluiting.

Hoewel deze verbanden moeilijk in kaart te brengen zijn, is er één verband dat in het oog springt: de prijs van de woning – huur en kosten inbegrepen – is een duidelijke risicofactor voor sommige huishoudens. Die prijs vermindert de mogelijkheden om een

(degelijke) woning te vinden, kan leiden tot het plotseling kwijtraken van de woning of ertoe aanzetten om essentiële uitgaven niet te doen, zoals kosten voor de gezondheidszorg.

Iedereen onderschrijft deze vaststelling, maar de draagwijdte ervan wordt niet onderkend, omdat er geen nauwkeurige stand van zaken is. Wat weten we over de inkomsten van de Brusselaars? Voor welk bedrag kun je momenteel een woning huren in Brussel? Hoeveel huishoudens besteden een bovenmatig groot deel van hun budget aan woonkosten? Hoeveel mensen kunnen hun maandelijkse huur niet ophoesten? Welke huishoudens lopen het meeste risico? Op de volgende bladzijden zullen we laten zien – dat is de focus die wij gekozen hebben – dat deze kennis op dit moment ontbreekt. Oorzaak daarvan zijn de gebrekkige beschikbare gegevens. Hoe wil de Brusselse regering dan, zoals zij aankondigt te zullen doen, een nieuwe huurtoelage ontwikkelen die werkt, zonder dat zij in algemene zin en meer gedetailleerd kan antwoorden op deze vragen?

We benadrukken dat de maatschappelijke werkers op het terrein, die dagelijks contact hebben met de armste lagen van de bevolking, ook beschikken over expertise. Die is echter moeilijk te veralgemenen en te objectiveren op de schaal van het gewest. Die objectivering is nochtans nuttig voor de politiek om relevante maatregelen te ontwikkelen en te evalueren. Maatregelen die vooral ten goede moeten komen aan huishoudens in moeilijkheden. ✕

1. De regering heeft in 2013 een maatregel ingevoerd die op termijn moet leiden tot nauwkeurigere cijfers: de leveranciers van water en elektriciteit moeten aan het gewest een lijst doorgeven van de woningen waar het verbruik van water of elektriciteit sinds een jaar (bijna) nul is.

2. De census is bedoeld als vervanging van de volkstellingen, die werden afgevoerd in 2001, na de laatste grote sociaaleconomische enquête. In tegenstelling tot een complete enquête, baseert de census zich uitsluitend op administratieve gegevens. Deze keuze impliceert belangrijke beperkingen, wanneer we rekening houden met de middelmatige kwaliteit van bepaalde databanken. De census is voor de eerste keer uitgevoerd in 2011. De resultaten zijn gepubliceerd in de loop van 2014. Meer informatie: [www.census2011.be](http://www.census2011.be)

3. De Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) bestaat sinds juli 2004. De DGHI heeft de taak om te controleren of wordt voldaan aan de elementaire vereisten op het vlak van veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van de woningen die zijn opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode. Tussen 2004 en 2103 heeft de DGHI 4.602 klachten geregistreerd. Zij gaat gemiddeld per jaar, in elk geval sinds 2010, in 240 gevallen over tot een verhuurverbod, waarvan de helft met onmiddellijke ingang (woningen die een gevaar vormen voor de gezondheid en de veiligheid van de bewoners). Deze cijfers komen uit het laatste jaarverslag van de gewestelijke administratie Brussel Stedelijke Ontwikkeling.

Tevens vermelden we dat sommige verenigingen op het terrein (zoals het Netwerk Wonen) eveneens beschikken over lokale expertise op het gebied van de onbewoonbaarheid van woningen.

4. De gewestelijke cel is begin 2012 gestart en heeft de taak om leegstaande woningen op te sporen, een boete op te leggen aan de eigenaars en een einde te maken aan de leegstand. Tussen 2012 en 2014 heeft deze cel 3.368 woningen onderzocht en 793 ingebrekestellingen gestuurd naar eigenaars die in overtreding waren. Van die dossiers zijn er 258 nog steeds in behandeling, 174 hebben geleid tot een boete en in 361 gevallen is de beëindiging van de overtreding vastgesteld. Zie Huisvestingscommissie, 18 december 2014.

5. Het Brussels Instituut voor Analyse en Statistiek (BISA) positioneert zich als het referentiecentrum voor statistiek in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In 2013 zijn de opdrachten van het BISA uitgebreid naar de evaluatie van het gewestelijk overheidsbeleid. Meer informatie: [www.ibsa.irisnet.be](http://www.ibsa.irisnet.be)

6. Artikel 4§1<sup>er</sup> van het ontwerp van ordonnantie betreffende het Brussels Planningsbureau.

# Beter inzicht in de woonkosten

■■■■ In dit eerste deel concentreren wij ons op drie gegevensbronnen die te maken hebben met de meting van de woonkosten: het onderzoek naar de huishoudbudgetten dat op Europese schaal werd gevoerd, de fiscale gegevens en de rapporten van het Observatiecentrum van de huurprijzen.

## 1/ HUISHOUBUDGETTEN EN WOONKOSTEN

Elke twee jaar houdt de FOD Economie een enquête naar de inkomsten en uitgaven van Belgische gezinnen. Dat onderzoek biedt meer inzicht in de consumptiegevoonten van de bevolking en in welke uitgavenposten het zwaarste doorwegen in het budget van de huishoudens. Het is niet verrassend dat huisvesting de prijs wegkaapt, in de drie gewesten.

Het onderzoek rekt voor de uitgaven voor de woning onder meer de huur<sup>7</sup>, onkosten, onderhouds- en reparatiekosten, meubilering en verzekeringen. De gemiddelde jaarlijkse uitgaven voor huisvesting in Brussel bedroegen in 2012 10.265 euro of 35 procent van de totale uitgaven.

Dat is een gemiddelde schatting, die het reële aandeel van de huisvestingskosten in de allerlaagste inkomensschijven verhult. De FOD Economie produceert een analyse van de uitgaven per inkomensklasse, op gewestelijk niveau bovendien, maar voor Brussel zijn deze cijfers niet betrouwbaar. In 2012 hebben slechts 723 Brusselse huishoudens deelgenomen aan de enquête, waarvan 139 huishoudens met een laag inkomen (waarbij al behoedzaam moeten worden omgesprongen met het begrip 'inkomen' in deze enquête). Het lage percentage Brusselse huishoudens in de steekproef verhindert een meer gedetailleerde analyse van de uitgaven, bijvoorbeeld per type huishouden of inkomenscategorie: 'Deze subgehelen hebben een grootte die statistisch niet significant is, als gevolg waarvan eventuele conclusies op basis van een dergelijke statistische benadering geen waarde hebben'<sup>8</sup>.

De enquête naar het budget van huishoudens staat dus niet toe om de woonkosten van de Brusselaars correct te beoordelen en dat geldt voor alle inkomensniveaus. Naast de problemen met de representativiteit van de steekproef, zijn er soms ook problemen met de kwaliteit en de nauwkeurigheid van de antwoorden die worden verkregen via een enquête (in dit geval een vragenlijst). Uiteraard kan dit type benadering zeer nuttig zijn om de realiteit op het terrein te leren kennen en om kennis te verdiepen die niet toegankelijk is via administratieve databanken. In ons geval willen we graag beschikken over 'uitputtende' administratieve gegevens over

■■■■ 7. Niet alle geënquêteerde huishoudens zijn huurders. Bij eigenaars spreken we van 'fictieve huur'.

8. *De impact van huisvesting op de levenskost in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, BISA, april 2014, 16 bladzijden.

de inkomens van bewoners en de huren die worden gevraagd op de privémarkt (inclusief onkosten) om een gedetailleerde meting te hebben van de woonkosten in het gewest. Gelukkig bestaan die databanken, maar helaas zijn ze niet compleet of tot nu toe nog niet gebruikt.

## 2/ INKOMENSVERDELING IN BRUSSEL

Om de inkomensstructuur in Brussel te kennen en te analyseren worden bijna altijd fiscale gegevens<sup>9</sup> gebruikt, dat wil zeggen de informatie die in de aanslagbiljetten van de belastingplichtige burgers staat. Maar die fiscale gegevens vertonen vele mankementen, die onderzoekers en statistici ten zeerste betreuren. We noemen twee zwakke punten die de kennis over de inkomensverdeling in ons gewest aanzienlijk aantasten.

**Het eerste probleem** is dat een deel van de Brusselaars ontsnapt aan de analyse. In 2011 waren van alle belastingaangiften die de FOD Financiën ontving 126.246 aangiften (20 procent) gelijk aan nul, dat wil zeggen dat het belastbaar inkomen neerkwam op nul euro. Op grond daarvan worden deze gegevens niet gebruikt om de inkomensstructuur te bepalen. Dit betreft met name alle leefloners, enkele tienduizenden<sup>10</sup> van de arme huishoudens in Brussel.

Aan het andere uiterste vinden we de internationale ambtenaren (Europese Unie, NAVO), die hun inkomens niet hoeven aan te geven aan de Belgische belastingen. Ook hier gaat het om tienduizenden mensen.

Nochtans betreft het in beide gevallen ‘categorieën’ van inwoners die oververtegenwoordigd zijn in Brussel, in vergelijking met Wallonië of Vlaanderen. Dat is dus een groot probleem: de verdeling van de inkomens klopt niet en de kloof tussen de armsten en de rijksten is veel groter dan we denken.

**Het tweede probleem** is dat de belastbare inkomens niet de netto beschikbare inkomens zijn<sup>11</sup>. De hoogte van de belastbare inkomens wordt sterk beïnvloed door het belastingstelsel. Ze bestaan bijna uitsluitend uit inkomsten uit arbeid en vervangingsinkomens (werkloosheid, pensioen...). Inkomsten uit kapitaal of verhuurd vastgoed zijn er veel minder in opgenomen. De vele aftrekbare uitgaven (woonbonus, diverse beroepskosten...) verminderen het belastbare inkomen en vergroten nog meer de kloof met de reële inkomens. Opnieuw geeft de benadering via de fiscaliteit een verkeerd beeld van de inkomensverdeling in Brussel, omdat een min of meer groot deel van de reële inkomstenbronnen wordt verhuld.

Dit feit is verontrustend, omdat de belastbare inkomens bijna systematisch worden gebruikt om te bepalen of iemand recht heeft op gewestelijke overheidssteun →

9. Deze gegevens betreffen de netto belastbare jaarinkomens die de belastingplichtigen hebben aangegeven in het kader van de personenbelasting (PB). Het totale netto belastbaar inkomen komt overeen met het inkomen dat belast wordt na de aftrek van kosten. Deze gegevens worden vaak gebruikt om de inkomensstructuur per inkomensklasse te bepalen.

10. In 2011 vermeldt de sociale welzijnsbarometer 33.959 ontvangers van een (equivalent) leefloon in Brussel.

11. Het totaal netto belastbaar inkomen is de som van de inkomens van het huishouden na aftrekbare kosten, maar voor belasting.



voor huisvesting of een publieke woning, met andere woorden om de belangrijkste doelgroep voor een beleid te bepalen. Als je weet dat de allerarmste groep daarin ondervertegenwoordigd is, dan is dit reden voor bezorgdheid!

## ONS VOORSTEL

Fiscale gegevens blijven een waardevolle bron van informatie. Vanwege hun brede spectrum hebben ze een duidelijk voordeel ten opzichte van de gegevens die worden ingewonnen via enquêtes.

■ Het is dus raadzaam om de nauwkeurigheid van die gegevens te verbeteren door andere gegevensbronnen erin te integreren. De Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid beschikt over een zeer uitgebreid bestand<sup>12</sup>, waarin de administratieve en sociaaleconomische gegevens van alle instellingen van de sociale zekerheid en van de FOD Maatschappelijke integratie zijn gecentraliseerd. De Kruispuntbank heeft dus een zeer nauwkeurige kennis van de inkomens van de Brusselse huishoudens, brutolonen (werknemers en zelfstandigen), vervangingsinkomens en uitkeringen. Die kennis zou de fiscale statistieken kunnen ondersteunen of aanvullen.

Dan resteren nog de niet-beroepsinkomens, die ontsnappen aan de analyse. Het vraagt echter een hervorming van het hele fiscale beleid om beter rekening te kunnen houden met de roerende en onroerende inkomsten. En dat is weer een heel ander debat...

## 3/ Private huurmarkt: hoeveel kost wonen vandaag?

In Brussel wordt de evolutie van de huurprijzen sinds 2004 regelmatig gevolgd door het Gewestelijk Observatiecentrum van de Huurprijzen. Dankzij de enquêtes van het Observatiecentrum kon de stijging van de huurprijzen objectief worden bepaald en kon de omvang van die stijging worden gepreciseerd. Tot die tijd had de politiek alleen beschikking over gedeeltelijke en soms gekleurde cijfers, die voornamelijk afkomstig waren van de privésector (vastgoedkantoren). Het Observatiecentrum levert dus een essentiële bijdrage aan het debat, hoewel ook die bijdrage te kampen heeft met enkele beperkingen.

Enerzijds is de omvang van de steekproef, met ongeveer 3.000 woningen per enquête, erg beperkt in vergelijking met het totale aantal huurwoningen in Brussel<sup>13</sup>. Anderzijds volgt uit het vorige punt dat het moeilijk is om te werken met deelverzamelingen van de steekproef – bijvoorbeeld woningen met meer dan vier slaapkamers of het goedkoopste segment van de huurmarkt – en tegelijk een voldoende representativiteit en nauwkeurigheid te behouden. Het geval van de ‘pas betrokken’ woningen in de enquête is exemplarisch voor die moeilijkheid. Deze

■ ■ ■  
12. Dat is het datawarehouse arbeidsmarkt en sociale bescherming. Deze databank houdt alleen rekening met de inkomens uit arbeid, vervangingsinkomens en uitkeringen. Hoewel alle inwoners van Brussel erin zijn opgenomen, is hun sociaaleconomische positie niet altijd bekend. Dat geldt opnieuw voor de internationale ambtenaren, die sterk vertegenwoordigd zijn in Brussel.

13. Het Observatiecentrum berekent het aantal huurwoningen in Brussel in 2009 op 226.390 eenheden. Dat lijkt ons een onderschatting, aangezien de totale woningmarkt met alle woningtypes bij elkaar opgeteld 550.000 eenheden bedraagt en het percentage huurders in ons gewest wordt geschat op 60 procent (en  $550.000 * 60\% = 330.000$  huurwoningen).



categorie omvat woningen die minder dan één jaar worden verhuurd en bestaat uit ongeveer 300 eenheden per enquête, een peulenschil in vergelijking met de tienduizenden woningen die elk jaar worden verhuurd in Brussel.

14. Het team van BBRoW heeft begin 2014 4.959 huurwoningen op Immoweb geteld. Die waren in variabele aantallen verdeeld over alle Brusselse gemeenten. Dit is een momentopname. Hierbij moeten 424 bijkomende aanbiedingen worden geteld, die werden geïnventariseerd tijdens een regelmatige screening van de website tussen mei en juli 2014.

15. De Huurdersunie van Schaarbeek inventariseert heel regelmatig de huuraanbiedingen die op straat worden geafficheerd. De 225 aanbiedingen in de tabel zijn slechts een deel van de affiches. De andere konden niet worden gebruikt omdat de prijs er niet bij stond, ondanks de verplichting om die te vermelden.

16. De drie steekproeven

De gemiddelde huur die het Observatiecentrum publiceert betreft dus de huur van alle woningen uit de enquête, ongeacht de datum waarop de huurovereenkomst is gesloten. Naast de 300 pas betrokken woningen, heeft de enquête ook betrekking op woningen die misschien al vele jaren worden gehuurd door de bewoner. De gehanteerde methode voor deze enquête volstaat dus niet om correct na te gaan met welke prijzen de kandidaat-huurders worden geconfronteerd die **vandaag** een woning zoeken. De moeilijke toegang tot huisvesting om financiële redenen is echter een belangrijk aspect van de problematiek in Brussel. De omvang van de dakloosheid, in de brede betekenis van ‘thuisloosheid’, kan vandaag niet correct worden beoordeeld zonder rekening te houden met dit gegeven. Het gebrek aan een woning is bovendien een belangrijke factor van armoede.

Hieronder vergelijkt de BBRoW de gemiddelde huur voor een woning met één en twee slaapkamers in Schaarbeek in 2013 volgens het Observatiecentrum met de huurwoningen die worden aangeboden op Immoweb<sup>14</sup> in dezelfde gemeente in 2014 en met de huuraanbieden die zijn geïnventariseerd door de Huurdersunie van Schaarbeek<sup>15</sup> in hetzelfde jaar. Zowel in het geval van Immoweb als bij de gegevens van de Huurdersunie gaat het dus over huurprijzen voor woningen die minder dan één jaar geleden te huur werden aangeboden.

## VERGELIJKING VAN DE GEMIDDELDE HUUR IN SCHAARBEEK

Bronnen	Enquête 2013 Observatiecentrum van de huurprijzen*	Affiches op straat geïnventariseerd door Huurdersunie Schaarbeek in 2014	Immoweb april/mei 2014
Omvang van de steekproef <sup>16</sup>	315 woningen	225 aanbiedingen	374 aanbiedingen
Gemiddelde huur woning 1 slaapkamer	573 €	660 €	710 €
Gemiddelde huur woning 2 slaapkamers	662 €	858 €	974 €

\*De enquête van de huurprijzen heeft niet plaatsgevonden in 2014. We hebben ervoor gekozen om de huur van 2013 niet te indexeren, aangezien de gezondheidsindex tussen 2013 en 2014 weinig gestegen is.

bevatten ook gegevens over driekamerwoningen. Die zijn niet gebruikt, omdat het lage aantal geen voldoende representativiteit kan garanderen.

Hoewel onze vergelijking geen wetenschappelijke ambitie heeft, maakt die wel duidelijk dat er een grote kloof bestaat tussen de cijfers van het Observatiecentrum en die van onze twee andere bronnen, waarin veel hogere huurprijzen naar voren komen voor het recente aanbod. Maar ook deze bronnen moeten met de nodige behoedzaamheid worden benaderd, omdat ook zij nadelen hebben. →

In tegenstelling tot de gegevens van het Observatiecentrum, gaat het hier om de gevraagde huurprijs, die nog kan veranderen op het moment dat het huurcontract wordt ondertekend. Bovendien is het gebruik van Immoweb niet gratis, waardoor dit niet de eerste keuze<sup>17</sup> is voor alle eigenaren om hun huuraanbod bekend te maken. De verschillende segmenten van de huurmarkt zijn er niet in dezelfde mate vertegenwoordigd: er staan minder goedkope huurwoningen op Immoweb. Maar ook rekening houdend met die opmerkingen, blijft het verschil tussen de cijfers zorgwekkend.

In wezen geeft elke informatiebron een deel van de waarheid over de particuliere huurmarkt, telkens bekeken vanuit een ander standpunt. Het is deze versnipperde kennis die we moeten kunnen overstijgen. Om dat te bereiken, bestaan er andere databases. Die moeten worden gemobiliseerd. →

## ONZE VOORSTELLEN

■ **Wij pleiten ervoor dat het Observatiecentrum van de huurprijzen (of het toekomstige planningsbureau), naast de jaarlijkse enquête, ook toegang krijgt en gebruik kan maken van de database van geregistreerde huurcontracten.**<sup>18</sup>

De federale overheidsdienst (FOD) Financiën beschikt over kostbare informatie over de huurprijzen van woningen die de laatste jaren zijn verhuurd. Elk geregistreerd huurcontract moet de huurprijs en de aangerekende kosten (provisies) vermelden. In Vlaanderen is deze database in 2012 gebruikt om de huurprijzen en de evolutie op gewestelijk niveau te bestuderen<sup>19</sup>. Waarom duurt het zolang voordat Brussel dit initiatief neemt?

■ **Het Brusselse gewest zou, in het kader van haar nieuwe bevoegdheden op het gebied van de huurwet, kunnen besluiten om een typehuurcontract op te leggen om zo de kwaliteit van de geregistreerde gegevens te verbeteren en te werken aan een standaardisering.**

Dat zou een beter en vollediger licht werpen op de private huurmarkt in zijn geheel en op de huidige problemen met de betaalbaarheid van huurwoningen. Deze kennis over de huurprijzen zou vervolgens als basis kunnen dienen voor het opstellen van referentiehuurprijzen (en een huurprijsomkadering op de private huurmarkt), voor de noodzakelijke hervorming van het kadastraal inkomen, voor de invoering van een algemene huurtoelage,...

We weten echter dat niet alle huurcontracten zijn geregistreerd en dat de huurcontracten van woningen in zeer slechte staat waarschijnlijk nooit geregistreerd zullen worden. Opnieuw lopen we het risico dat de representativiteit van de meest kansarme Brusselse huurders verloren gaat in de analyse, omdat zij geen andere

17. Er verschijnen gemiddeld 100 nieuwe huuraanbiedingen per dag voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de site. Als we dat extrapoleren naar een heel jaar, dan komen we op 36.500 aanbiedingen. Volgens onze eigen schatting huurt Brussel per jaar ongeveer 60.000 woningen (totaal aantal huurwoningen/gemiddelde stabiliteit van de huurders in hun woning = 330.000/5,5 = 60.000). Immoweb is dus geen 'verwaarloosbare' bron van informatie.<sup>18</sup>

18. De registratie van het huurcontract is een verplichte fiscale formaliteit. Sinds 2007 is dit exclusief de taak van de verhuurder. Dit moet binnen twee maanden na de ondertekening van het huurcontract gebeuren. Indien de verhuurder dit achterwege laat, kan de huurder op elk moment zijn contract beëindigen, zonder opzegtermijn of vergoeding. Deze nieuwe maatregel verklaart waarom zo veel huurcontracten zijn geregistreerd vanaf 2007 (584.776 in dat jaar voor heel België, waaronder een groot aantal regularisaties).

19. Tratsaert K., *Huurprijzen en righthuurprijzen. De registratie van huurcontracten als informatiebron voor de private huurmarkt*. Steunpunt ruimte en wonen, januari 2012. Interessant is dat de onderzoekers een reeks aanbevelingen doen om de relevantie van het instrument te verbeteren.

20. *Energiearmoede in België*, Universiteit Antwerpen en Université Libre de Bruxelles (ULB), finaal rapport 2011, 189 bladzijden.

keuze hebben dan dit soort woningen te huren. Voor deze huishoudens moeten we dus andere wegen verkennen, die we verder in dit document voorstellen.

#### 4/ De huurkosten opnemen in de totale huurprijs

Onder huurkosten verstaan we de kosten die verbonden zijn aan het gebruik van de woning, zowel de gemeenschappelijke uitgaven (onderhoud, lift, verlichting van gemeenschappelijke delen...) als het individueel verbruik (water, verwarming...). Die kosten dragen ertoe bij dat het aandeel van de woonkosten in het huishoudbudget toeneemt. Maar in welke mate? Dat is een ingewikkelde vraag, omdat de hoogte van de kosten afhankelijk is van veel verschillende factoren: kwaliteit van de woning, kwaliteit van de installaties, isolatie, individueel gedrag, soort gebouw,...

Deze complexiteit mag echter niet de enige rechtvaardiging zijn voor het gebrek aan relevante informatie over de huurkosten en het maandelijkse hoogte daarvan in Brussel. Het Observatiecentrum van de huurprijzen onderzoekt dit aspect niet, ook al beschikt het over interessante gegevens over de staat van de woningen. Het huishoudbudgetonderzoek (HBO) verwijst ernaar, maar zoals we al eerder hebben onderstreept, is dit onderzoek niet voldoende representatief op gewestelijke schaal. In 2011 is een universitair onderzoek<sup>20</sup> uitgevoerd naar energiearmoede in België. Het Brussels Gewest kwam daarin aan bod, maar opnieuw op basis van gegevens waarvan de betrouwbaarheid betwijfeld kan worden (SILC en HBO).

Naar onze mening zou het Observatiecentrum de vraag naar de huurkosten moeten opnemen in de volgende enquêtes. Bovendien zouden de gegevens van de uitgereikte energieprestatiecertificaten beter gebruikt moeten worden. In 2013 alleen al werden 85.000 certificaten afgeleverd of een zesde van het Brusselse woningpark<sup>21</sup>.

Ook de energieleveranciers zouden moeten worden gemobiliseerd om statistieken te produceren over het energieverbruik van de Brusselse huishoudens.

Uit diverse parameters blijkt dat de energiekosten voor sommige huishoudens een belangrijke bron van armoede zijn. Zo had 4,1 procent van de Brusselse huishoudens in 2013 een (elektrische) stroombeperker, die zoals men weet wordt geïnstalleerd na wanbetaling. Dit percentage stijgt continu sinds 2009<sup>22</sup>. Bovendien onderstrepen de Brusselse schuldbemiddelingsbureaus dat de schuldenlast van de huishoudens als gevolg van de dagelijkse levenskosten al enkele jaren duidelijk toeneemt. De schulden die de bemiddelingsdiensten het meeste tegengekomen (met uitzondering van kredieten), zijn in volgorde van belang: schulden aan de staat, huisvestings- en energieschulden, schulden met betrekking tot de gezondheid en tot slot telefonie- en telecomschulden<sup>23</sup> ✕

  
21. Commissie Leefmilieu, 28 mei 20013

22. BRUGEL, jaarverslag 2013, hoofdstuk Rechten van de huishoudelijke gebruikers.

23. Steunpunt voor de diensten schuldbemiddeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, memorandum 2014, blz. 4.

HOEVEEL GEVEN  
DE BRUSSELAARS UIT  
OM TE WONEN?



# Armoede en slechte woonomstandigheden

Met meer gedetailleerde en volledige gegevens over huurprijzen en inkomsten zouden we het aandeel van de woonkosten in het huishoudbudget beter kunnen meten en dus meer inzicht hebben in het huisvestingsprobleem op gewestelijk niveau. Kansarmoede als gevolg van de woonsituatie bevat echter meer aspecten dan alleen de woonkost, hoewel die uiteraard centraal staan. Ook slechte woonomstandigheden (overbevolking, woning in slechte staat, risico om de woning kwijt te raken, verwaarloosde omgeving...) zijn factoren die de armoedesituatie kunnen versterken of verergeren. Administratieve databanken kunnen op deze punten geen verheldering verschaffen. Ze geven niet meer zicht op of inzicht in de realiteit waarmee de armste lagen van de bevolking te kampen hebben.

**Wij noemen hier twee enquêtes die deze ambitie wel zouden moeten hebben:**

## De eerste is de SILC-enquête.<sup>24</sup>

Die wordt jaarlijks uitgevoerd in alle Europese landen en meet de evolutie van de inkomens en de levensomstandigheden van huishoudens. Deze enquête schetst de stand van zaken en de evolutie van de armoede en sociale uitsluiting op Belgisch en Europees niveau. Het concept van het armoederisico is daarvan afkomstig<sup>25</sup>. Dat is een geïntegreerde benadering, omdat er rekening wordt gehouden met een groot aantal elementen van armoede, die met elkaar in verband gebracht kunnen worden. We noemen er enkele: uitstellen van gezondheidszorg, geen toegang tot werk, materiële ontbering, schuldenlast, slechte woonomstandigheden...

Maar de EU-SILC-enquête is opnieuw een illustratie van de gebrekkige gegevens die beschikbaar zijn voor Brussel. Het is een schat van informatie die niet benut wordt en niet benut kan worden, omdat de analyse niet in eerste instantie kijkt naar het gewestelijk niveau. De Brusselse steekproef is te beperkt (1.000 huishoudens) om de resultaten van de enquête voor de hele bevolking te kunnen veralgemenen. Dat geldt nog meer wanneer men conclusies probeert te trekken voor specifieke doelgroepen (eenoudergezinnen, ouderen, werklozen). Zelfs het armoederisico, dat wordt gebruikt om de financiële armoede in Brussel te meten, moet met voorbehoud worden gebruikt (wat vaak niet gebeurt!), omdat de onzekerheidsmarge hoog is, waardoor de evolutie in de tijd niet correct kan worden ingeschat<sup>26</sup>.

Bovendien houdt de SILC alleen rekening met huishoudens die zijn ingeschreven in het rijksregister van natuurlijke personen. Daardoor komen collectieve huishoudens (mensen die in een instelling wonen), mensen die illegaal op het grondgebied verblijven en dakloze mensen nooit voor in de steekproef. De SILC is dus een enquête naar armoede zonder de allerarmsten. →

**24.** European study on income and living conditions. In België wordt de jaarlijkse enquête uitgevoerd door de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie. De werkwijze is een persoonlijk gesprek bij 6.000 huishoudens. De steekproef bestaat deels uit huishoudens die de voorbije jaren al zijn geënquêteerd waardoor ook longitudinale observaties mogelijk zijn.

**25.** De armoededrempel wordt vastgelegd op 60 procent van het mediaan beschikbaar inkomen van de Belgische huishoudens. Wanneer huishoudens een lager inkomen hebben, dan lopen ze groot armoederisico. In België bedroeg de armoededrempel in 2013 1.074 euro voor een alleenstaande en 2.256 euro voor een koppel met twee kinderen. Het armoederisicopercentage is het deel van de Brusselse bevolking dat zich onder die drempel bevindt. In 2011 was dit een interval van 26,2 tot 38,8 procent.

**26.** [www.observatbru.be](http://www.observatbru.be). Rubrieken: Armoede/ Gegevensbronnen/EU-SILC.

## ONS VOORSTEL

■ Het Brussels Gewest moet zich ertoe verbinden, samen met de federale staat, om de kwaliteit te verbeteren van de gegevens die binnen SILC worden geproduceerd, zodat ze ook op gewestelijke schaal gebruikt kunnen worden. Daarvoor moet het aantal geënquêteerde Brusselse huishoudens omhoog en moet de doelgroep diverser worden, met specifieke aandacht voor de allerarmste bevolkingslagen.<sup>27</sup>

Deze gegevens zijn te verwerken door het nieuwe Planningsbureau en het Observatorium voor Welzijn en Gezondheid, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken en (vooral sociaaleconomische) aandachtspunten van het Brussels Gewest, die onopgemerkt kunnen blijven wanneer de gegevens op een te globaal niveau worden verwerkt.

### De tweede enquête waarnaar wij willen verwijzen, is die van het Observatiecentrum van de huurprijzen.

Naast de prijs verzamelt het Observatiecentrum ook waardevolle informatie over de kenmerken, het comfort en de staat van de woningen (vocht, kwaliteit van de installaties en de uitrustingen). Dat laatste element wordt beoordeeld door de bewoners zelf, aangezien de enquêteurs niet altijd binnengaan in de woning.

Daarnaast biedt de enquête eveneens de mogelijkheid om de sociaaleconomische situatie en de kenmerken van de geënquêteerde huishoudens beter te bepalen<sup>28</sup>, maar niet om deze huishoudens en de staat of het comfort van hun woning met elkaar in verband te brengen. Het Observatiecentrum is dus niet in staat om te zeggen welk type huishoudens de minst comfortabele of meest problematische woningen hebben. Dit heeft te maken met de beperkte steekproef.

Op het gevaar van herhaling af: het is duidelijk dat de mensen die het meest lijden onder de woningcrisis en die leven in moeilijke omstandigheden, hoe dan ook weinig vertegenwoordigd zijn in de enquête. Een enquête aan huis die wordt uitgevoerd door een anonieme persoon is niet de meest geschikte vorm om deze doelgroep te bereiken, omdat zij bang kunnen zijn en niet begrijpen waarover het gaat, waardoor zij niet willen meewerken.

## ONZE VOORSTELLEN

■ **Bijkomende financiële middelen voorzien om de grootte van de steekproef uit te breiden**, zodat het mogelijk wordt om de gegevens over de huishoudens en over de woningen te kruisen, met behoud van een voldoende statistisch significante representativiteit. Met een grootschaligere enquête kunnen de gegevens die worden verkregen via de vragenlijst beter worden gekruist, waardoor een meer gedetailleerde analyse mogelijk is.

■ **De vragenlijst uitbreiden met nieuwe variabelen die (in combinatie met andere variabelen) relevante indicatoren voor armoede kunnen zijn: achterstand in de huur, energieschuld, gespreide betaling van de huurwaarborg, risico om uit huis gezet te worden...** ✕

■ ■ ■ ■ ■  
**27.** Om iets te doen aan de ondervertegenwoordiging van groepen met een verhoogd armoederisico in SILC heeft HIVA-KUL (Onderzoekinstituut voor arbeid en samenleving) – op vraag van de Dienst Armoedebestrijding en dankzij een financiering van het federaal wetenschapsbeleid – een bijkomende enquête uitgevoerd naar de levensomstandigheden van dakloze en thuisloze mensen (275), evenals mensen zonder wettelijke verblijfsvergunning (170), in België.

**28.** Let op: de informatie over huishoudens kan niet worden gegeneraliseerd naar alle huurders, omdat de steekproefmethode uitsluitend geografisch is en zich baseert op de woning, niet op de bewoners.



# ENQUÊTES DIE DE REALITEIT VAN DE ARMSTE PERSONEN VERHULLEN

EN WAT  
MET DE TRANS-  
PARENTIE?



TITOM



# Focus op de allerarmste brusselaars

■ ■ ■ ■ Uit de voorgaande pagina's onthouden we dat de armste huishoudens afwezig zijn in de administratieve en statistische gegevens, dat ze slecht vertegenwoordigd zijn in enquêtes met een breed spectrum en dat hun omstandigheden en vooral hun problemen verborgen blijven doordat onvermijdelijk met gemiddelden wordt gewerkt<sup>29</sup>.

Nochtans is een betere kennis van hun woonsituatie vandaag van groot belang. Ten eerste om te begrijpen welke rol de huisvesting speelt in armoedesituaties, maar bovendien en vooral om een correct sociaal beleid (in dit geval huisvesting) te kunnen uitvoeren en evalueren. Want deze sociale maatregelen moeten hoofdzakelijk worden gericht op de kansarme huishoudens. Het is dus de hoogste tijd om hun omstandigheden in kaart te brengen en de impact van het sociale beleid daarop te onderzoeken.

Om dat te bereiken en om de tekortkomingen door het gebruik van 'generaliserende' gegevens te vermijden, pleiten wij ervoor om specifieke aandacht te besteden aan huishoudens in armoede. Deze kennis moet worden opgebouwd via een kwalitatieve en comprehensieve benadering, die waarschijnlijk niet kan streven naar statistische representativiteit.

## ONZE VOORSTELLEN

■ Wij vragen een **onderzoek met een kwalitatieve benadering, dat is opgebouwd rond de ervaring en de expertise van de doelgroepen**. Het belangrijkste doel van zo'n kwalitatieve enquête is de kennis van het terrein vergroten en een zo goed mogelijk zicht krijgen op de woonomstandigheden van de armste bevolkingsgroepen. Brussel beschikt over een Observatorium en onderzoeksinstellingen die goed zijn uitgerust om dit soort onderzoek te doen.

■ De expertise van de doelgroepen is onontbeerlijk (en wordt te weinig benut) **bij de evaluatie van de relevantie en de impact van het overheidsbeleid** en – in ons geval – de sociale maatregelen op het gebied van huisvesting. Welke effecten hebben overheidsvoorzieningen op de meest kwetsbare doelgroepen? Zijn de maatregelen voldoende om de situatie van de armste bewoners te verbeteren?

De basisvoorzieningen van het sociale huisvestingsbeleid in Brussel moeten worden geëvalueerd – in termen van toegang en impact – via de potentiële gebruikers ervan. Dit initiatief moet worden uitgevoerd in samenwerking met de sociale werkers en hun doelgroepen. Deze samenwerking maakt het gemakkelijker om de huishoudens op te sporen en ervoor te zorgen dat zij willen meewerken. De sociale werkers hebben een vertrouwensband opgebouwd met hun 'klanten'. Zij kunnen

■ ■ ■ ■  
**29.** STORMS B. en CHERENTI R., 'De aanpassingen van minimuminkomens aan de welvaart? Vaart iedereen even wel?' In: LAHAYE W., PANNECOUCHE I., VRANCKEN J., en VAN ROSSEM R. (eds), *Armoede in België. Jaarboek 2013*, Leuven, ACCO, blz. 165-183.

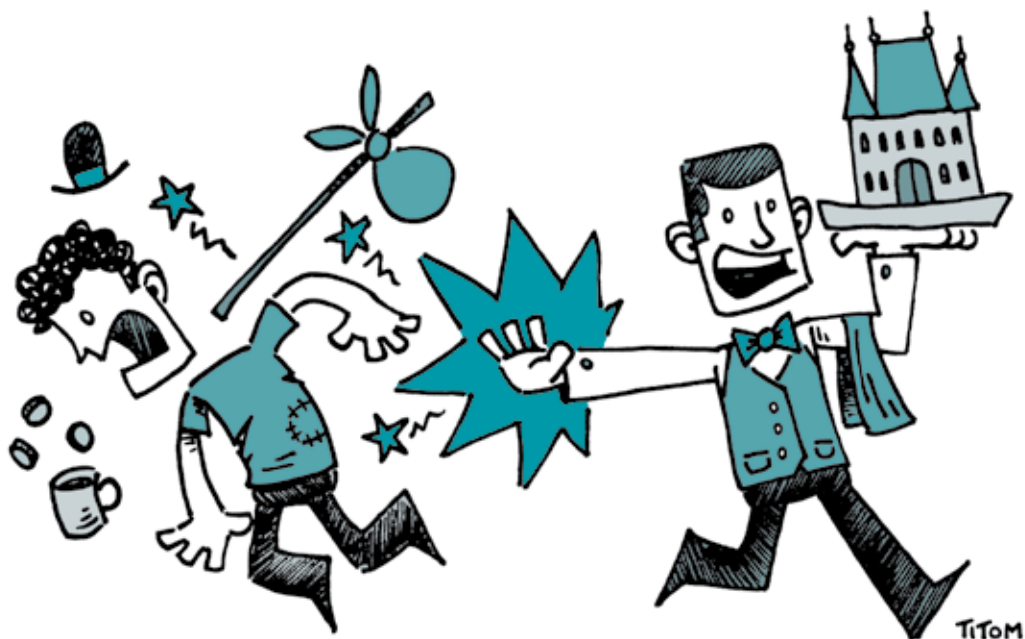
30. Zie bijvoorbeeld: SCHOCKAERT I. en IDES N., *De leefomstandigheden van dak- en thuislozen en van mensen zonder wettelijke verblijfsvergunning: eerste resultaten*, HIVA, Leuven, 2011, 24 bladzijden; STORMS B. et al., *Minibudget: wat hebben gezinnen nodig om menswaardig te leven in België?*, Federaal wetenschapsbeleid, 2010, 48 bladzijden, www.belspo.be/belspo; Observatorium voor gezondheid en welzijn in Brussel, *Thuisloos in Brussel. Brussels armoederapport 2010*, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 2010; Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, *Sociale bescherming en armoede*, Brussel, Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding, 2013.

uitleg geven bij het onderzoek en ervoor zorgen dat er meer mensen deelnemen aan de enquête.

De samenwerking met het middenveld moet het ook mogelijk maken om verschillende doelgroepen te bereiken. Sommige verenigingen richten zich op specifieke doelgroepen, zoals bewoners van opvangtehuizen, jongeren, senioren, gehandicapte personen, drugsverslaafden, daklozen... Op deze manier moet het mogelijk zijn om in contact te komen met een deel van de doelgroepen die in een instelling verblijven, bij familie of kennissen wonen, in overbevolkte of onbewoonbare huizen wonen... Daarbij bestaat wel het risico dat alleen het 'geïstitutionaliseerde' publiek wordt bereikt, namelijk de mensen die al op de deur van de verenigingen hebben geklopt.

Er kunnen diverse methoden worden gebruikt om dit soort enquêtes tot een goed einde te brengen. Groepsgesprekken, focusgroepen, die aanmoedigen tot een open discussie binnen een specifieke en doelgerichte gespreksstructuur, hebben de voorkeur bij diverse recente onderzoeken<sup>30</sup>.

Om de impact van het overheidsbeleid, de levenstrajecten en de parcours op het gebied van huisvesting te evalueren, kunnen mensen in armoede getuigen over de tekortkomingen en slechte functionering van de huisvestingsondersteuning. Waarom kon de persoon geen gebruik maken van deze of gene overheidssteun? Op welk specifiek moment had die steun gegeven moeten worden? Had de steun die de kandidaat kreeg het gewenste effect? Was die voldoende om de situatie van de ontvanger te verbeteren? De antwoorden op die vragen zijn eveneens handvatten voor de besluitvormers om indien nodig het bestaande beleid te heroriënteren. ✕



EEN WOONBELEID DAT DE ARMSTE PERSONEN IN DE STEEK LAAT

# BESLUIT

De ‘revolutie’ van het beleid in Brussel waar de nieuwe Brusselse regering naar streeft vraagt volgens deze regering een betere kennis van wat er speelt in het gewest en meer aandacht voor de evaluatie van het beleid. De algemene beleidsverklaring somt een aantal concrete opties op om dit te bereiken, waaronder de oprichting van een planningsbureau dat de statistische en analytische kennis van het Brusselse grondgebied moet verbeteren.<sup>31</sup>

Wij kunnen dit voornemen alleen maar toejuichen. De voorgaande bladzijden getuigen van de noodzaak hiervan. Er is een ontstellend gebrek aan gegevens over huisvesting en armoede. Brussel moet het doen met feilbare gegevens die daardoor soms ook onbruikbaar zijn. De nationale enquêtes kennen slechts een beperkte plaats toe aan ons gewest en houden daardoor geen rekening met de specifieke kenmerken.

Meer algemeen zijn arme mensen onvoldoende vertegenwoordigd in de enquêtes of analyses, evenals in de administratieve databanken, waar ze soms niet eens in voorkomen.

Er bestaan nochtans oplossingen daarvoor. Vaak bestaan de relevante gegevensbronnen, maar moeten ze alleen nog worden gekruist, (beter) benut of verder uitgediept.

**1/ Een betere verwerking van de administratieve databanken:** fiscale gegevens en de Kruispuntbank van de sociale zekerheid koppelen om kennis te krijgen over de inkomens, en de gegevens van de geregistreerde huurcontracten gebruiken om de kennis over huurprijzen te verfijnen;

**2/ Een betere kwaliteit van de resultaten uit enquêtes** (in de eerste plaats SILC en Observatorium van de huurprijzen) door de omvang en de representativiteit van de steekproeven te vergroten;

**3/ Een kwalitatieve enquête gericht op de armste huishoudens** om de kennis te vergroten over hoe armoede werkt en om de relevantie van het overheidsbeleid te onderzoeken.

Een betere kennis van de sociale realiteit in Brussel is noodzakelijk om het overheidsbeleid te kunnen evalueren, maar ook om zo rechtvaardig mogelijk nieuwe instrumenten te ontwikkelen. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan de nieuwe huurtoelage die de Brusselse regering heeft beloofd, die om optimaal te zijn, moet kunnen beantwoorden aan de noden van de ontvangers op basis van hun inkomen en van de huurprijzen van de woningen die ze kunnen huren... Wij hopen dat de hier gepresenteerde voorstellen de politieke besluitvorming zo goed mogelijk dienen, dat zij het mogelijk maken dat rechtvaardige maatregelen worden ontwikkeld, die op doeltreffende wijze bijdragen aan de strijd tegen ongelijkheid en aan de concretisering van het recht op wonen. ✕

<sup>31</sup>. Artikel 4§1<sup>er</sup> van het ontwerp van ordonnantie betreffende het Brussels Planningsbureau.

## BIBLIOGRAFIE

■ BERNARD N., "Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents" In BERNARD N. (sous la dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ? : actes du colloque organisé le 27 février 2014 par le Conseil supérieur du logement de Wallonie*, Bruxelles, Larcier, pp.287-325.

■ CIPRIANO Sabine et FASTRE Perrine, « Suivi de politiques publiques : quels indicateurs construire ? », *Focus 6*, IBSA, septembre 2014, 7 pages, <http://www.ibsa.irisnet.be/fichiers/publications/focus-de-libs/FOCUS-6-FR-final.pdf>

■ DEFEYT Philippe, *Évolution de l'inégalité de revenu avant et après impôts en Belgique : un commentaire critique des résultats publiés par l'INS mai 2010*, Institut pour un développement durable, septembre 2010, 9 pages, [www.iddweb.eu/docs/IneqRev.pdf](http://www.iddweb.eu/docs/IneqRev.pdf)

■ DEFEYT Philippe, *L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estiment la hausse des loyers*, Institut pour un développement durable, août 2011, 14 pages, [www.iddweb.eu/docs/EvoLoyers.pdf](http://www.iddweb.eu/docs/EvoLoyers.pdf)

■ DEFEYT Philippe et GUIO Anne-Catherine, *Pauvreté : une définition limitée, une politique à revoir*, Institut pour un développement durable, mars 2011, 18 pages, [www.iddweb.eu/docs/DefeytGuioComple.pdf](http://www.iddweb.eu/docs/DefeytGuioComple.pdf)

■ DE KEERSMAECKER Marie-Laurence, *Observatoire des loyers. Enquêtes 2012 et 2013*, Observatoire régional de l'Habitat, SLRB, 2013 et 2014, [www.slr.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement](http://www.slr.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement)

■ DU CAJU D. et al., "L'endettement des ménages : évolution et répartition", *BNB Revue économique*, septembre 2014, pp.65-85, [www.nbb.be/pub](http://www.nbb.be/pub)

■ HUYBRECHS Frédéric, MAYER Sandrine, VRANCKEN Jan et al., *La précarité énergétique en Belgique, Rapport final*, Universités d'Anvers et de Bruxelles, 2011, 192 pages.

■ Institut bruxellois de statistique et d'analyse, "Les revenus en Région de Bruxelles-Capitale", *Baromètre conjoncturel*, Bruxelles, n°17, juillet 2010, [www.ibsa.irisnet.be/fichiers/publications/dossiers-du-barometre](http://www.ibsa.irisnet.be/fichiers/publications/dossiers-du-barometre)

■ LAINE Benoit et ROMAIN Astrid, *Impact du logement sur le cout de la vie en Région de Bruxelles-Capitale*, IBSA, avril 2014, 16 pages, [http://www.ibsa.irisnet.be/fichiers/publications/publications-externes/201404\\_Coutdelavie\\_FR.pdf](http://www.ibsa.irisnet.be/fichiers/publications/publications-externes/201404_Coutdelavie_FR.pdf)

■ LA STRADA, *Deuxième dénombrement des personnes sans abri, sans logement et en logement inadéquat en Région de Bruxelles-capitale, le 08 novembre 2010, conclusions*, Mai 2011, 23 pages, <http://www.lstb.be/pdf/DENOMBREMENT%20VERSION%200505.pdf>

■ LOMBILLO MESA D., MAY X., MARISSAL P., *Pauvreté rurale et urbaine. Synthèse du rapport final, programme AGORA, Politique scientifique fédérale*, octobre 2012, 18 pages, [www.belspo.be/belspo/organisation/publ/pubosto/agora/ragKK152sum\\_fr.pdf](http://www.belspo.be/belspo/organisation/publ/pubosto/agora/ragKK152sum_fr.pdf)

■ Observatoire de la santé et du social, Baromètre social. *Rapport sur l'état de la pauvreté 2013*, Commission communautaire commune, 2013, 92 pages, [www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/barometre\\_social\\_2013.pdf](http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/barometre_social_2013.pdf)

■ Observatoire de la santé et du social, « Plan bruxellois de lutte contre la pauvreté », *Rapport sur l'état de la pauvreté 2010*, Cahier 4, Commission communautaire commune, 2010, 144 pages, [www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/rapport-pauvrete-2010](http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/rapport-pauvrete-2010)

■ Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, *Une autre approche des indicateurs de pauvreté. Recherche-action-formation*, Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, mars 2004, 255 pages. [www.luttepauvrete.be](http://www.luttepauvrete.be)

■ Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, *Protection sociale et pauvreté*, Bruxelles, Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, 2013, 142 pages, <http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport7/versionintegrale.pdf>

■ SCHOCKAERT Ingrid et IDES Nicaise, *Les conditions de vie des personnes sans abri et sans chez soi et des personnes en séjour irrégulier : premiers résultats*, HIVA, Leuven, 2011, 24 pages.

■ STORMS Bérénice et al., *Minibudget : quel est le revenu nécessaire pour une vie digne en Belgique ?*, Politique scientifique fédérale, 2010, 48 pages, [www.belspo.be/belspo](http://www.belspo.be/belspo)

■ STORMS Bérénice et CHERENTI Ricardo, "Les adaptations du revenu minimal au bien-être ? Pour tous ?" In LAHAYE W., PANNECOUCKE I., VRANCKEN J., et VAN ROSSEM R. (eds), *Pauvreté en Belgique. Annuaire 2013*, Leuven, ACCO, pp.165-183.

■ STORMS Bérénice et al. "Les budgets de référence en tant que mesure de l'efficacité de la protection sociale. Egalement testés sur la population." In LAHAYE W., PANNECOUCKE I., VRANCKEN J., et VAN ROSSEM R. (eds), *Pauvreté en Belgique. Annuaire 2013*, Leuven, ACCO, pp. 271-291.

■ TAYMANS M., VERDONCK M., VAN DROOGENBROECK N., "Evolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise", MRBC, Bruxelles, *Les Cahiers de l'IBSA*, n°3, décembre 2012, 52 pages, [www.ibsa.irisnet.be/fichiers/publications/cahiers-de-libs](http://www.ibsa.irisnet.be/fichiers/publications/cahiers-de-libs)

■ TRATSAERT K., *Huurprijzen en righthuurprijzen. De registratie van huurcontracten als informatiebron voor de private huurmarkt*, Steunpunt ruimte en wonen, januari 2012, 71 pagina's.

■ TUNSTALL R. (et al.), *The links between housing and poverty: an evidence review*, Joseph Rowntree Foundation, avril 2013, 88 pages.

■ VANNESTE D., THOMAS I., GOOSSENS L., DE DECKER P., LAUREYS J., LAUREYSSEN I., QUERRIAU X., VANDERSTRAETEN L., WEVER W., « Logement et Habitat en Belgique », *Enquête Socio-économique 2001*, Monographie 2, Bruxelles: Politique Scientifique Fédérale, 223 pages

■ ZIMMER Pol, "La politique du logement de la Région de Bruxelles-capitale", *Les Échos du logement*, Éditions SPW, mai 2006, pp. 4-16.

## GERAADPLEEGDE WEBSITES:

■ KRUISPUNTBANK VAN DE SOCIALE ZEKERHEID. Datawarehouse arbeidsmarkt en sociale bescherming, <https://www.bcass.fgov.be/nl/dwh/homepage/index.html>

■ EUROSTAT. Inkomens en levensomstandigheden, [www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income\\_social\\_inclusion\\_living\\_conditions](http://www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income_social_inclusion_living_conditions)

■ WETENSCHAPPELIJK INSTITUUT VOLKSGEZONDHEID. Gezondheidsenquête 2013, <https://his.wiv-isp.be/nl/SitePages/Introductiepagina.aspx>

■ FOD ECONOMIE, Statistics Belgium. Fiscale inkomens, [http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid\\_leven/fisc/](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid_leven/fisc/)

■ SPF ECONOMIE, Statistics Belgium. Inkomen en levensomstandigheden EU-SILC, [http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid\\_leven/eu-silc/](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid_leven/eu-silc/)

■ SPF ECONOMIE, Statistics Belgium. Huishoudbudgetonderzoek, <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/gegevensinzameling/enquetes/huishoudbudget/>

■ SPF ECONOMIE, Statistics Belgium. Census 2011, <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/gegevensinzameling/volkstelling/Census2011/>

## ONTMOETINGEN:

■ Philippe Defeyt, economist, beheerder van het Institut pour le développement durable, voorzitter van het OCMW van Namen, 22 januari 2014.

■ Michèle Taymans, economiste, onderzoekster bij het Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises (CERB) en Nathalie Van Droogenbroeck, economiste, lerares en programmadirectrice bij ICHEC Brussels Management School, chargée de recherche associée bij CERB, Facultés universitaires Saint-Louis, 4 maart 2014.

■ Marie-Laurence de Keersmacker, professor aan de UCL, verantwoordelijk voor de enquêtes van het Observatiecentrum van de Huurprijzen, 25 maart 2014.

■ Lien Tam Co, statistica bij de FOD Economie, verantwoordelijke voor de fiscale statistieken, 7 april 2014.

■ Sarah Luyten en Marion Englert, wetenschappelijke medewerkers bij het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 5 juni 2014.

■ Xavier May, onderzoeker bij het Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (IGEAT), 26 juni 2014.

■ Bérénice Storms, onderzoekster Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleecq, ondermeer onderzoek in opdracht van het Vlaams Armoede Steunpunt (VLAS) over de referentiebudgetten, 19 augustus 2014.