

Studie 2012 over de mogelijkheden voor de erkenning van het solidair wonen.

Actualisatie van de studie van 2006 en nieuwe ontwikkelingen

Een initiatief van



POD | Maatschappelijke Integratie
SPP | Intégration Sociale



en 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 actualisatie van 2006 naar 2012,
Modellen voor Solidair Wonen

Hoofdstuk 1: Inleiding en methodologie	4
1.1 Algemene inleiding van de studie	4
1.2 Definities : Kostendelend Huren, Gemeenschappelijk Wonen en Solidair Wonen	6
1.3 Onderzoeksmethodologie en onderzoeksfasen.....	9
Hoofdstuk 2 : Context van de bestaansonzekerheid en het verband met de toegang tot een woning	10
2.1. Wooncrisis.....	10
2.2. Evolutie van bestaansonzekerheid en kansarmoede verbonden aan de woonkost	11
Hoofdstuk 3 : Trendanalyse	13
Evolutie van het solidair wonen	13
1. Professionalisering.....	15
2. Specialisatie.....	15
3. Grootte en type van de projecten.....	15
4. Soorten kwetsbaarheid en ondersteuning.....	16
5. Gemiddelde duur van het verblijf in een solidaire woning	16
6. De problematiek van het statuut van de bewoners.....	17
7. Woonkost.....	18
8. Sociale begeleiding.....	19
Hoofdstuk 4 : Actualisering van de maatregelen en acties van de overheden in vergelijking met 2006	20
4.1 Onderliggende logische kaders van de maatregelen	20
4.2 Ingevoerde politieke maatregelen of maatregelen in voorbereiding.....	22
4.3 Transregionale overeenkomsten.....	25
Hoofdstuk 5: Labeling en operationaliteit	27
5.1 Het label als concept	27
5.2 Naar een definitie van de notie label	28
5.3 De algemene criteria gemeenschappelijk aan elke vorm van labeling	28
5.4 Naar een operationele definitie van solidair wonen.....	30
5.5 Naar een label voor Solidair Wonen.....	32
MODEL A : EEN LABEL VOOR DE LOCATIE	33
MODEL B : EEN LABEL VOOR DE PERSOON	36
MODEL C : EEN LABEL VOOR PROJECTEN EN/OF PROJECTHOUDERS	39
5.6 Operationele stappen voor deze labeling	42
I. ZICH WAPENEN MET MIDDELEN VOOR CONTROLE EN OPVOLGING	42
II. WAKEN OVER DE GOEDE WERKING VAN DE MAATREGELEN	43
III. DE STAPPEN IN HET PROCES VAN LABELING.....	44
IV. DE GEVOLGEN VAN DE LABELING.....	45
Conclusies en aanbevelingen voor de opdrachtgevers van het onderzoek	47

Deel 2 : Evolutie en actualisatie van het juridisch kader en de wetgeving m.b.t. 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) bevestigd. 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”**

Deze eisen blijven vandaag geldig (cfr. Trendanalyse), maar we stellen in deze ook een positieve evolutie vast in de houding van sommige administraties en een groeiend bewustzijn van de ernst van het tekort aan woningen voor kansengroepen. Daarnaast raken verschillende beleidsverantwoordelijken overtuigd van de noodzaak de geldende normen op dit gebied te veranderen en aan te passen aan de huidige wooncultuur, woonbehoeften en beperkingen. Niettemin blijven we geconfronteerd met een belangrijk probleem op het onderzoeksdomein : de verdeling van bevoegdheden en competenties gerelateerd aan wonen, huisvesting, armoede en bestaansonzekerheid. De overheidssteun aan personen, die doorheen de drie regio’s afhangt van het federale stelsel van de sociale zekerheid, kan de plaatselijke eigenheden en realiteiten inzake wonen en huisvesting niet of moeilijk integreren. Het woonbeleid en de ruimtelijke ordening zijn geregionaliseerd, maar als gevolg van het subsidiariteitsprincipe hebben de gemeenten ook een belangrijke zeggenschap op deze gebieden. Deze splitsing van bevoegdheden leidt soms tot spanningen en contradicties tussen het federale sociale beleid en dit inzake stedenbouw of huisvesting. Zelf de rechtspraak vertoont tegenstrijdige interpretaties (cfr. Juridische analyse).

Wij kennen de objectieve kosten niet van de vorderingen ingesteld bij de arbeidsrechtbanken over het statuut van de personen, maar we weten dat ze heel hoog kunnen oplopen en dat ze bijdragen aan de vergroting van de gerechtelijke achterstand. *Niet berekende kosten maar wel reëel!* We mogen ook de afgeleide kosten niet vergeten zoals die van de controles uitgevoerd door overheidsdiensten, de beroepen inzake stedenbouwkundige aangelegenheden e.a.. De cijfers zijn moeilijk te formaliseren, maar de kosten zijn er wel ... Hoe meet je bijvoorbeeld het perverse effect van een te grote rigiditeit inzake statuten. Sociale fraude bestaat ongetwijfeld en Minister Milquet herinnerde ons er onlangs aan en stelde een verstrenging in de aanpak van deze materie voor. Ons doel hier is uiteraard niet om zulke fraudes goed te keuren. We menen, zoals aangegeven door de actoren op het terrein, dat het depenaliseren van sommige statuten binnen de sociale hulp de intensiteit van de fraude zou verminderen en evenveel effect zou hebben als de aangehaalde verstrenging.

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 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

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

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 de intergenerationele relaties, het herstellen van de 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.

We geven de voorkeur aan het begrip “leefgebied of leefruimte” in de plaats van aan het begrip “woning”. Dit is een meer omvattend concept en dekt meer de lading. De betrokkenen verblijven er niet alleen, maar dragen bij aan de ontwikkeling van een land, een regio, een stad, een buurt, leveren een bijdrage aan cultuur, visie en taalvorming, aan het creëren en onderhouden van sociale relaties en het uitwisselen van allerlei diensten. Dat is echt “wonen”. In voorbereiding van deze studie hebben we diverse bewoners van solidaire woningen ontmoet en een welbepaald klein huisje zullen we niet snel vergeten.... Het betreft een project opgericht door een maatschappelijk werker samen met een OCMW en ondersteund door een regionale regering. Er leven 5 mensen met een zwaar verleden en bestaansonzekere achtergrond, deels dakloos en of verblijvend in twijfelachtige omstandigheden. Tijdens het bezoek aan het huis, hun huis en thuis, viel ons de gemeenschappelijke keuken met de naametiquetten op allerlei kasten en koelkasten meteen op. Dit zou een uiting kunnen zijn van individualiteit, niet samenwonen en niet delen van huishoudelijke middelen, maar ook een manier om samenleven te structureren. Ongeacht deze interpretatie, wat we begrepen hebben is veel fundamenteeler: het plezier om anderen te ontvangen, de fierheid over het zelf ingerichte interieur, de kop koffie die werd aangeboden en de teruggevonden of heropgebouwde zelfwaardering en waardigheid...

Is dit alles meetbaar voor een overheid? Waarschijnlijk is het moeilijk, maar het betreft eerder de uiting van een visie over ontwikkeling en beschaving. Wordt de graad hiervan niet bepaald door de wijze waarop die samenleving de minstbedeelden en zorgbehoevenden behandelt? Dus als een maatregel of label, zelfs indien dit beperkingen oplegt, ons collectief naar een hoger niveau van solidariteit kan verheffen verdient dit aanbeveling. De voordelen zullen gedeeld worden door iedereen !

Maar we moeten eerst en vooral proberen deze nieuwe woningconcepten verder te verduidelijken. Op het eerste zicht zijn er veel gelijkenissen tussen de diverse gemeenschappelijke woonvormen. De verwarring die kan ontstaan tussen de verschillende soorten ligt voor de hand terwijl er toch fundamentele verschillen zijn, zonder dat deze tegenstrijdigheden of tegenstellingen bevatten.

1.2 Definities : Kostendelend Huren, Gemeenschappelijk Wonen en Solidair Wonen

Een grote verandering sinds de studie van 2006 is de grote toename aan alternatieve woonvormen. Huishoudens vestigen zich permanent in campings, anderen in woonboten op waterwegen. Ook het gemeenschapshuis kent een spectaculaire groei in de grote steden of in de buurt van universitaire centra. Families kiezen vrijwillig om hun financiële middelen gemeenschappelijk in te zetten en een project op te zetten in de bouw of renovatie van een onroerend goed, om op die manier gemeenschappelijk wonen te realiseren. Voor de enen een ecologisch gebruik van middelen en een duurzame woonwijze, voor de anderen een tijdelijke woonvorm op weg naar een individuele woning.

Ook al komt **kostendelend huren** neer op de splitsing van een woning in gemeenschappelijke en private ruimtes verdeeld tussen meerdere bewoners, de solidariteit heeft daar niet altijd iets mee te maken. Behalve door een verplichting van de huurders inzake financiële solidariteit voor de betaling van de huur en dit wordt evt. geconcretiseerd in een clause in het huurcontract. Natuurlijk kunnen solidariteit en vriendschapsbanden ontstaan en ontwikkelen tijdens het samenleven van bewoners. Maar deze woonwijze berust niet op het (gedwongen) principe van solidariteit of gelijkwaardigheid ; deze woonvorm baseert zich in eerste instantie op het contract tussen huurders en verhuurders. Dit is een groot verschil met de solidaire woning waarvan de basis zelf het principe van billijkheid en collectieve solidariteit tussen personen is, waarvan sommigen zich daarenboven in een situatie van sociale kwetsbaarheid bevinden.

Soms echter is het de uitdrukkelijke wens van de gezinnen om zich aan te sluiten bij een gemeenschappelijk leef- en woonproject. Er bestaan zo zeer diverse projecten **gemeenschappelijk wonen** die zich focussen op ecologie, restauratie van erfgoed, culturele projecten, enz. Ook al is solidariteit vaak aanwezig, ze vormt niet de grondslag van deze projecten, ze is een evident gevolg van het delen van een project en een gezamenlijke visie. In de basisprincipes van deze projecten

staat niet steeds uitdrukkelijk dat ze een antwoord willen bieden aan de woonproblematiek verbonden aan de sociale kwetsbare situatie van sommigen.

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 vóórleer 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 woonhuisvestingsnormen 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 ».

Om solidair wonen op een goede manier te kunnen ontwikkelen is het nodig om de normen te veranderen, of nieuwe en specifieke normen te creëren.

Wat is het verband met de erkenning van solidair wonen ?

Deze studie wil op zoek gaan naar een antwoord op deze problematiek aangaande de normen, waarbij we ons baseren op de bestaande praktijkervaringen, de mening van experten uit het sociale veld en/of huisvesting en, natuurlijk, de visie en analyse van bekwame juristen 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 experten (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.

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 ouderen.³

Een ander demografisch fenomeen met impact betreft het aantal echtscheidingen. In 2010 bedroeg

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

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

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 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*

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.

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 begunstigten 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 begunstigten 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 experimenteeruimte.

⁷ Vrancken, 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:

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.

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. 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, bergkamer, 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.

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.

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

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 professionelen van de geestelijke gezondheidszorg, getroffen gezinnen en vertegenwoordigers van de ministeriële kabinetten samen.

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.

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 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

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).

hieronder weergegeven 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 bevroegde 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.

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.

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 contactpersoon of aanspreekpunt 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)
Verantwoordelijkheid	Respect voor de principes opgesomd in de engagementsverklaring 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 verengt 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:

- 1. Een orgaan voor labeling dat werkt onder toezicht van de federale overheid**
- 2. Een register van projecten en projecthoudershouders 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 aantoont 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

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. ¹³P. 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**

13

Al geciteerd

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

