

De solidaire gemeenschappelijke woning

Mogelijke obstakels en oplossingen

Conferentie van 3 juni 2014
Nicolas BERNARD

“Solidair wonen”, een formule die volop opgang maakt, is een vorm van samenwonen waaraan minstens één persoon in een kwetsbare sociale toestand deelneemt. Mensen in moeilijkheden krijgen niet alleen een dak boven hun hoofd, maar zetten ook een eerste stap naar sociale revalidatie.

Solidair wonen stuit echter soms op tal van juridische obstakels: sociale uitkeringen, stedenbouwkundige beperkingen, gezondheidsnormen voor collectieve woningen, de burgerprincipes van het samen huren... In het boek dat eind 2013 verscheen bij Larcier, identificeren de auteurs deze juridische obstakels en reiken ze oplossingen aan om de verspreiding van deze nieuwe woonvorm aan te moedigen.

CONCEPTEN EN BRUSSELSE VOORBEELDEN

Groepswonen (cohousing)

Bijna een halve eeuw na het ontstaan van het communewonen, is er een nieuwe vorm van collectief wonen ontstaan, namelijk het groepswonen.

Deze vorm steunt op 3 basiselementen:

1. Een participatief proces: de beslissingen worden genomen door alle deelnemers en de taken en verantwoordelijkheden worden verdeeld.
2. Een bewuste gemeenschap: alle bewoners hebben vrij gekozen voor een gedeeltelijke gemeenschap van goederen.
3. Collectieve ruimten: eet- of ontmoetingsruimte, speelplein voor de kinderen, atelier, wasplaats, collectieve fietsen of auto's...

Er bestaan verschillende vormen van groepswonen, met name:



- De begijnhoven voor ouderen (bv. Cité Jouet-Rey in Etterbeek, Entre voisins in Etterbeek, Le martin-pêcheur in Watermaal-Bosvoorde)
- De kunstenaarsateliers (bv. de ateliers Mommen in Sint-Joost, zie foto's hiernaast)
- De collectieve woningen voor mensen met een mentale handicap, desgevallend geïntegreerd in gemeenschappelijke woningen (bv. huizen van Afrikaanse Peul beheerd door de vzw L'autre lieu in het Brussels Gewest)
- Kangoeroe- of intergenerationele woningen (Dar el Amal in Sint-Jans-Molenbeek en Les trois pommiers, sociaal verhuurkantoor in Brussel)
- Groepswoningen voor oud-gevangenen en collectieve opvanghuizen voor daklozen (bv. Spullenhulp, Un toit à soi in Elsene)
- Woningen op een permanente camping (bv. in Wallonië)
- Squats (bv. de Gesu in de Botanique (geëvacueerd) en Woningen 123 logements in de Koningstraat).

De groepswooning kan zowel een huur- als een koopwoning zijn en zowel een private als een openbare woning. De mensen kunnen er bewust zijn gaan samenwonen of toevallig, met of zonder sociale begeleiding. De verschillende vormen van groepswoonen hebben echter één ding gemeen: alle bewoners oordeelden op een bepaald moment in hun leven dat collectief wonen de beste manier was om een woning te vinden en zich er te kunnen ontwikkelen.

De persoonlijke motivaties kunnen heel verschillend zijn, maar ideologische beweegredenen – zoals in de jaren 60, toen er communes werden opgericht om met een nieuwe levensstijl de wereld te veranderen – lijken weinig of geen rol te spelen. Vooral materiële noodzaak brengt mensen ertoe om zich te verenigen en te gaan samenwonen.

Solidair groepswoonen

Solidair wonen is een variant op het groepswoonen of collectief wonen in die zin dat verschillende huishoudens (gezinnen, koppels of alleenstaanden) onder hetzelfde dak wonen. Er is echter één bijzonderheid: minstens één van de deelnemers bevindt zich in een kwetsbare sociale toestand.

Deze kwetsbaarheid is niet enkel het gevolg van geldproblemen, er zijn ook andere registers/criteria: de fysieke of mentale gezondheid, de leeftijd, het gebrek aan woning (of het hebben van een slechte woning), sociaal isolement, mobiliteitsproblemen (mensen met een handicap), verslaving (alcohol, drugs)...

Mensen moeten aan minstens twee van deze criteria voldoen om als een 'kwetsbare' persoon te worden beschouwd, dit om te vermijden dat sommigen deze erkenning zouden misbruiken voor hun persoonlijk voordeel.

Een *solidaire* woning is een bouwkundig geheel van privéwoningen/kamers met minstens één gemeenschappelijke leefruimte, gebruikt door meer dan twee volwassenen die met elkaar geen andere band hebben dan dat ze onder hetzelfde dak wonen. Deze wonen de mensen er onder sociale begeleiding. Deze formule biedt mensen in nood dus niet alleen een dak boven het hoofd, maar wil ook sociale banden en sociale cohesie creëren.

JURIDISCHE OBSTAKELS VOOR SOLIDAIR WONEN EN MOGELIJKE OPLOSSINGEN

In de wetgeving bestaan veel dubbelzinnigheden. Afhankelijk van het onderwerp zijn de regels vaak ofwel te uitgebreid ofwel te discreet en dat komt de toepassing van het recht op wonen niet altijd ten goede, wel integendeel. Een overzicht van de obstakels voor de ontwikkeling van het *solidair* wonen en de mogelijke manieren om daaraan te verhelpen.

De regels betreffende de sociale uitkeringen

Wanneer eensociaalgerechtigdeeen vervangingsinkomen geniet (werkloosheidsuitkering, leefloon, gewaarborgd inkomen voor ouderen, invaliditeitsuitkering), wordt deze uitkering automatisch verlaagd als de bevoegde overheid de persoon beschouwt als samenwonend en niet als alleenstaand.

Deze regel is bij groepswoonen van toepassing voor alleenstaanden (mensen zonder gezinslast of levenspartner) die met de andere bewoners geen huishouden vormen in de traditionele betekenis van het woord. Als de uitkering van de onthaalde persoon dezelfde blijft, gaat soms de uitkering van de persoon die hem onthaalt naar omlaag. Beide polen van de solidariteitsrelatie die het groepswoonen kenmerkt, kunnen dus worden gepenaliseerd.

De sociaal gerechtigden in kwestie moeten dus soms gaan onderhandelen met de overheid, in de hoop dat hen een afwijking zal worden toegestaan (en ze dus als alleenstaand zullen worden beschouwd). Deze situatie creëert een dubbele juridische onzekerheid: niet alleen hangt de toekenning van de afwijking sterk af van de overredingskracht van de betrokkene, de verschillende bevoegde diensten (RVA, OCMW, politie, enz.) hanteren ook nog eens verschillende interpretaties van de notie samenwonen.

De oplossing die de auteurs van het boek voorstellen bestaat erin om het huidige systeem van afwijkingen (toegekend als een gunst of een uitzondering) te vervangen door een volwaardig recht voor iedereen die aan de vereiste voorwaarden voldoet. Anders gezegd: deze oplossing opteert eerder voor de goedkeuring van een rechtsregime (en juridische zekerheid) dan voor de uitbreiding van een uitzonderingsregime. Ook vermijdt ze elke willekeurige of discriminerende behandeling tussen de sociaal gerechtigden die in een *solidaire* woning wonen.

De sociale uitkering van alle alleenstaanden die in een *solidaire* woning wonen, zou een bedrag zijn tussen de uitkering voor alleenstaanden en de uitkering voor samenwonenden liggen voor de werkloosheidsuitkering en het leefloon, tussen het minimum en het maximum voor het gewaarborgd inkomen voor ouderen of tussen categorie A en categorie B voor de invaliditeitsuitkering.

NB. De spreker sloot tijdens het debat ook niet de mogelijkheid van een universele uitkering uit. Die zou het voordeel bieden dat ze veel makkelijker is in de praktijk en dat elke vorm van misbruik of discriminatie tussen de sociaal gerechtigden zou worden vermeden.

De regels betreffende huisvesting

Solidair wonen is niet enkel onderworpen aan de regels betreffende de persoonlijke situatie van de deelnemer (sociale uitkeringen), ook de regels betreffende de huisvesting (stedenbouw, domiciliëring, cohousing en gezondheid) spelen voor velen een rol.

1. Stedenbouw

In de stedenbouwkundige wetgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stuit de inrichting van *solidaire* woningen op steeds meer obstakels, vooral op het vlak van woonbaarheidsnormen en de onderverdeling van gebouwen.

Nieuwbouw of zware renovaties van bestaande gebouwen zijn onderworpen aan strikte *woonbaarheidsnormen*. Die zijn bepaald in titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en hebben vooral betrekking op de minimumoppervlakte van de

kamers, de hoogtes onder het plafond, de natuurlijke verlichting, de water-/gas-/elektriciteitsaansluitingen, de bad- of douchekamer, de keuken, de toiletten, ... Al deze regels belemmeren enigszins de ontwikkeling van solidaire woningen.

Een afwijking van deze normen wordt toegestaan voor rusthuizen, hotelinrichtingen en collectieve woongebouwen (dit zijn enkel lokalen die eigendom zijn van een publiekrechtelijke rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit). Solidaire (privé)woningen genieten deze afwijking dus niet.

Het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO) legt ook *normen op inzake de onderverdeling van gebouwen*. Om een gebouw onder te verdelen in verschillende woningen is een stedenbouwkundige vergunning vereist, ook als er geen enkele bouwkundige ingreep is voorzien. Deze normen zijn van toepassing bij de inrichting van een solidaire woning in een bestaand gebouw (onderverdeling om elke verdieping of deel van een verdieping voor te behouden voor een ander huishouden).

Bovendien stellen we vast dat de Brusselse gemeenten die de vergunningen voor de onderverdeling van woningen afleveren aan privé-aanvragers, beslist hebben om dit verschijnsel te bestrijden omdat ze vrezen voor een te hoge verkeersdruk in de wijken of een daling van de levenskwaliteit in deze woningen. Sommige gemeenten, zoals Brussels-Stad en Schaarbeek, keurden formele aanbevelingen goed ten aanzien van hun stedenbouwkundige diensten (minimumoppervlakte van de woningen, aantal kamers per woning, ...). Andere, zoals Oudergem en Schaarbeek, leggen specifieke belastingen op voor onderverdelingen van gebouwen die zijn doorgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning.

De auteurs van het boek stellen verschillende alternatieve **oplossingen** voor om de woonbaarheidsnormen en de regels betreffende de onderverdeling van gebouwen te versoepelen voor solidaire woningen:

- De interpretatie versoepelen van de notie wooneenheid die is omschreven in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). De GSV zou hierdoor niet moeten worden gewijzigd, maar wel de vergunning afschaffen die nodig is om een gebouw onder te verdelen om er een solidaire woning van te maken.
- In de Brusselse wetgeving de notie *zorgwonen* of appartement onder toezicht opnemen (zoals die bestaat in het Vlaamse Gewest), zodat voor de onderverdeling van het betrokken gebouw (met name voor een solidaire woning) geen vergunning meer nodig is.
- De stedenbouwkundige vergunning voor onderverdeling vervangen door een voorafgaande stedenbouwkundige verklaring (zeker als er geen vergunningplichtige werken zullen worden uitgevoerd); dit zou de huidige procedure verkorten en er de kosten van verlagen.
- Voor de onderverdeling van een gebouw om er een solidaire woning van te maken een stedenbouwkundige vergunning van bepaalde duur uitreiken (door het besluit van 29/01/2004 te wijzigen); dit zou de

operatie omkeerbaar maken, de verstreckende overheid geruster stellen en voorkomen dat een gebouw in stukjes (dwz in verschillende aparte woningen) zou worden verkocht.

2. Hoofdverblijfplaats en domiciliëring

Iedere persoon heeft het recht en de verplichting om zich in te schrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar zich zijn hoofdverblijfplaats bevindt.

In de praktijk weigeren sommige gemeenten echter deze domiciliëring, zelfs als die voorlopig is. Dit probleem zien we regelmatig in het kader van solidaire woningen. Onder het mom van stedenbouwkundige redenen, gezondheid, bescherming van het algemeen belang of de menselijke waardigheid, trachten deze lokale overheden vaak een bevolking te weren die weinig bijdraagt aan de gemeentekas en een flink deel van het sociale budget verbruikt.

Soms ook is het de beheerder van de solidaire woning die deze domiciliëring weigert aan de persoon in een kwetsbare toestand, om te voorkomen dat de samenwoningsbelasting wordt geheven of dat er, wanneer beslag wordt gelegd, samen met de inboedel van de in gebreke blijvende schuldenaar ook meubels van de anderen zouden worden verkocht.

Hoe dan ook komt de betrokken persoon vanwege dit gebrek aan domiciliëring in een soort van juridisch en administratief no man's land terecht, met alle problemen van dien: gerechtelijke problemen, zorgverzekering, bepaling van het tarief van sommige sociale prestaties en uitkeringen (alleenstaand of samenwonend?), ontvangst van briefwisseling (aangetekende schrijvens, dagvaardingen, beslagberichten, brieven van het OCMW, ...), stemrecht (niet ingeschreven op de kieslijst) of aanzienlijke achterstand bij de betaling van de uitkeringen (vanwege territoriale bevoegdheidsconflicten tussen OCMW's). Kortom, de weigering om een persoon in te schrijven in het bevolkingsregister, vergroot nog zijn reeds bestaande financiële moeilijkheden.

De auteurs van het boek stellen geen specifieke **oplossing** voor om het domiciliëringsrecht/de domiciliëringsplicht te doen naleven, met name voor mensen in een kwetsbare toestand die hun intrek willen nemen in een solidaire woning, maar leggen de nadruk op:

- De omzendbrief van 15/03/2006 waarin de minister van Binnenlandse Zaken de lokale overheden wijzen op de regelgeving inzake de (verplichte) voorlopige inschrijving in de bevolkingsregisters en hen verzoekt om deze regelgeving strikt en correct toe te passen.
- De mogelijkheid om te gepasten tijde een notariële boedelbeschrijving op te maken van de roerende goederen van de verschillende bewoners, om te vermijden dat hun meubel in geval van beslag onterecht zouden worden verkocht.

3. Medehuur

Heel wat solidaire woonprojecten worden opgezet in huurwoningen (in plaats van koopwoningen). Zodra er – behalve de verhuurder – meer dan één ondertekenaar is van het huurcontract, spreken we van medehuur.

Deze medehuur legt verplichtingen op:

- hetzij gezamenlijke verplichtingen: verdeling van de schuld tussen de medehuurders, wat betekent dat de insolvabiliteit van een van de medehuurders wordt gedragen door de verhuurder
- hetzij solidaire verplichtingen: eenheid van schuld, wat impliceert dat de verhuurder elke schuld kan vorderen van elk van de medehuurders.

Deze laatste formule, waaraan de verhuurders de voorkeur geven, is vaak van toepassing.

De solidaire verplichtingen hebben heel wat juridische gevolgen, in verband met de betaling van de huur maar ook op het vlak van huurwaarborg, huurschade, onderhoud van de woning, vervroegd vertrek van een huurder en het zoeken naar een nieuwe huurder... Bij al deze verplichtingen speelt ook het solidariteitsbeginsel mee, wat voor de partijen soms onbeheersbare problemen veroorzaakt, vooral ook omdat de regels inzake medehuur zeer vaag zijn.

Een **oplossing** die de auteurs van het boek voorstellen bestaat erin dat alle medehuurders een medehuurpact ondertekenen dat tegenstelbaar is jegens elkaar maar niet jegens de verhuurder. Dit pact, dat wordt ondertekend bij de aanvang van het huurcontract, kan de verdeelsleutel van de huur bepalen en zaken regelen zoals de huurwaarborg, de uitsplitsing van de huurschade, de verdeling van de lasten, de brandverzekering, ...

Behalve deze bijdrage in de schuld, kan het pact ook een huishoudelijk reglement instellen die de meest praktische aspecten van het samenleven regelt (vuilnisbakken, vaat, boodschappen, opruimen ...) en vaak bepalend is voor het succes van het collectief wonen.

Dit pact kan ook zaken regelen die zijn verbonden aan het vervroegd vertrek van een medehuurder: wat gebeurt er met de bankwaarborg die werd betaald door de vertrekkende huurder, wie betaalt de eventuele huurschade terug (na een tussentijdse plaatsbeschrijving), door wie wordt de huurder vervangen... Hierbij dient benadrukt dat wanneer een huurder vertrekt, het medehuurpact formeel moet worden aangepast, naast het opstellen van het aanhangsel bij het huurcontract.

Een dergelijk pact is van cruciaal belang als sommige huurders geen overeenkomst hebben gesloten met de verhuurder. In dat geval is het immers het enige juridische document dat hen aan de medehuur bindt en voorkomt dat ze vrije elektronen worden (die de woning verlaten zonder vooropzeg, hun deel van de huur niet betalen, ...).

4. Gezondheid

De gezondheid van de woning kwam tijdens deze conferentie niet aan bod aangezien deze aangelegenheid, die vroeger was verdeeld tussen de federale overheid (in het kader van de huurcontracten) en de gewestelijke overheid (in het kader van het woonbeleid) op 1 juli

2014 werd geregionaliseerd als gevolg van de 6de staatshervorming. De toekomst zal uitwijzen of deze regionalisering veranderingen zal teweegbrengen in de *Brusselse Huisvestingscode* en meer bepaald in zijn *toepassingsbesluit van 04/09/2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen*.

NAAR EEN LABELLING VOOR SOLIDAIRE WONINGEN?

Labelling biedt verschillende voordelen voor de overheid. Eerst en vooral kan zij haar interventies richten op de solidaire woningen die voldoen aan de voorwaarden die zij heeft bepaald en bijdragen tot de uitvoering van haar beleidslijnen.

Vervolgens kan ze, dankzij deze certificatie of juridische erkenning van de "echte" solidaire woningen een doelgericht beleid voeren inzake sociale uitkeringen, stedenbouw, huisvesting, enz. (pilotexperimenten, afwijkingen).

Ten slotte kunnen ze dankzij labelling de kredieten bestemd voor solidaire woningen afbakenen en beperken.

Labelling houdt echter ook valkuilen in.

In het algemeen moet worden vermeden dat de vermenigvuldiging van de labels, zoals we die tegenwoordig zien, de leesbaarheid ervan niet aantast en ze niet ongeloofwaardig maakt in de ogen van het publiek dat door het bos de bomen niet meer ziet.

Ook moeten we vermijden om een label toe te kennen aan formules van groepswonen die niet worden ondersteund door een sociaal project (het risico dat huisjesmelkers worden aangemoedigd door de voordelen van dit label is niet denkbeeldig).

Laten we ook niet diegenen die het goed menen met solidair wonen ontmoedigen door aan het label al te veel beperkingen te verbinden.

En ten slotte: het bestaan van gelabelde structuren voor solidair wonen mag de overheid er niet toe brengen om haar verantwoordelijkheid niet te nemen op het vlak van het wegwerken van de kwetsbaarheid en de toegang tot huisvesting.

Maar wat moet er precies gelabeld worden? Een plaats, personen of projecten?

De keuze van de *plaats* (de bakstenen) betekent dat het label wordt onderworpen aan voorwaarden inzake huisvesting en het soort structuur. De keuze van de *personen* verbindt het aan vereisten inzake het parcours van de kwetsbare personen (wat problemen stelt voor zowel de onthaalde persoon die wordt gestigmatiseerd als voor de onthalende bewoners). De keuze van de *projecten* (en hun dragers) ten slotte bevordert projecten die beantwoorden aan criteria inzake de configuratie van het gebouw en de interpersoonlijke solidariteit die het project nastreeft.

Contact

Nicolas BERNARD, Hoogleraar rechten, auteur van het boek samen met Valérie LEMAIRE
Facultés universitaires Saint-Louis – Kruidtuinlaan 43 - 1000 Brussel
Tel.: 02/211.78.44
E-mail: nbernard@fusl.ac.be