

Hoofdstuk 6. Het budget voor huisvesting

Een kwaliteitsvolle huisvesting is een noodzakelijke behoefte om mensen in de mogelijkheid te stellen een gezond en autonoom leven te leiden. Het recht op behoorlijke huisvesting is beschreven in artikel 23 van de Belgische Grondwet. Er zijn een drietal universele kwaliteitscriteria waaraan iedere woning zou moeten voldoen om de gezondheid van de bewoners niet in het gedrang te brengenⁱ. Vooreerst dient een woning mensen veiligheid en bescherming te bieden, zowel tegen extreme weersomstandigheden als tegen allerlei ongedierte of externe ziektedragers. Ten tweede moet een woning een hygiënische levensstijl mogelijk maken en mag ze de gezondheid van haar bewoners niet schaden. Ten slotte is huisvesting ook verbonden met sociale en psychologische functies zoals het kunnen ontvangen van vrienden en familie of het bieden van een aangename leefomgeving waarin kinderen veilig kunnen opgroeien. Met het oog hierop moet een woning mensen voldoende ruimte biedenⁱⁱ. Het Steunpunt Wonen werkte een lijst van indicatoren uit, die moeten toelaten om de kwaliteit van de Vlaamse woningmarkt en de belangrijkste evoluties hierin te metenⁱⁱⁱ. De vertrekbasis voor het ontwikkelen van deze indicatoren is de Vlaamse Wooncode maar ook de Waalse Wooncode en de Brusselse Huisvestingscode stipuleren dat een woning veilig moet zijn en voldoen aan bepaalde voorwaarden op vlak van comfort.

Wanneer we spreken over een kwaliteitsvolle woning, denken we aan de fysische kwaliteit, de kwaliteit van het binnenmilieu, het comfortniveau en de bezettingsgraad^{iv}. Voor de fysische kwaliteit van de woningen, doen we beroep op de synthese-index voor de fysische staat van de woning^v. De index combineert vragen naar de nood aan (grote of kleine) herstellingen aan ramen, dakgoot en dak, met vragen naar vochtschade (lekkend dak, vochtige muren of vloeren, rottend raamwerk) om te bepalen of een woning in zeer slechte, slechte, matige of goede staat is.

Wat de kwaliteit van het binnenmilieu betreft, spelen verschillende aspecten een rol, die allen een invloed kunnen hebben op onze gezondheid, zoals chemische aspecten, fysische aspecten, biologische aspecten en aspecten m.b.t. de veiligheid in de woning. Ze worden in de brochure 'Wonen en Gezondheid' van de Vlaamse Gemeenschap^{vi} kort samengevat. De belangrijkste problemen zijn de risico's die met chemicaliën verbonden zijn. Zo is de koolstofmonoxide problematiek jaarlijks verantwoordelijk voor heel wat overlijdens. Een jaarlijks nazicht door een vakman van schoorstenen en verwarmingsapparaten is dus beslist geen overbodige luxe. Als voorbeeld van fysische problemen staan binnenklimaatproblemen (verstoring van temperatuur, vochtigheid, en ventilatie) voorop. Ze gaan echter niet gepaard met acute, ernstige risico's. Als biologische factor primeert de schimmelproblematiek, die rechtstreeks gelinkt is aan vochtverschijnselen. Schimmelsporen kunnen niet alleen zorgen voor een aantal allergische reacties, maar veroorzaken vaak ook infecties van de luchtwegen of reumatische aandoeningen. Ten slotte zijn er nog de woning- en tuinongevallen, die mensen heel wat leed kunnen bezorgen. De meeste hiervan zijn echter goed te vermijden en toe te schrijven aan onwetendheid en onoplettendheid.

Een derde kwaliteitscriterium betreft het comfortniveau van de woning. Dit aspect is minder absoluut dan de vorige en hangt samen met het globale welvaartsniveau van een land of regio. In functie van het vervullen van de dagelijkse hygiëne, weerhouden wij als minimaal comfortniveau: de aanwezigheid van een toilet en badkamer in huis. Daarnaast nemen we ook de kosten mee die gezinnen moeten maken om hun woning voldoende te verwarmen en te verlichten (zie Hoofdstuk 7).

Een laatste kwaliteitscriterium van de woning houdt verband met de bezettingsgraad. Er zijn tal van manieren zijn om de bezettingsgraad van een woning te meten, bijvoorbeeld het aantal personen per woning of het aantal bewoners per m² vloeroppervlakte. Voor de opmaak van de referentiebudgetten opteren we voor de volgende norm: 1 slaapkamer voor de ouder(s) en 1 slaapkamer voor maximaal 2 kinderen. Wanneer één van de kinderen 12 jaar is of ouder en de kinderen zijn van verschillend geslacht, voorzien we aparte slaapkamers.

Een betaalbare prijs is – naast kwaliteit – een tweede voorwaarde die naar voor wordt geschoven om het recht op wonen te garanderen. Omdat er vooralsnog geen geschikte normen ontwikkeld zijn, die bepalen wat een eerlijke minimumprijs is voor het huren, kopen of bouwen van woningen, die beantwoorden aan bovenvermelde kwaliteitscriteria, zijn we op zoek gegaan naar mediane reëel betaalde huurprijzen. We doen hiervoor beroep op administratieve en surveydata. We wijken hier noodgedwongen af van ons voornemen om zoveel als mogelijk normatief te werk te gaan bij het samenstellen van het referentiebudget. De berekende huurprijzen zijn dan ook louter illustratief en geven ons een idee van wat het gemiddeld kost om een kwaliteitsvolle woning te huren in Vlaanderen, Wallonië en Brussel. Ze mogen bijgevolg niet als richtinggevend worden beschouwd voor het toekennen van financiële steun. Hiervoor kunnen beter reëel betaalde huurprijzen worden gebruikt.

Woonzekerheid of de mogelijkheid om in de woning te blijven wonen, zolang men dit wenst hangt nauw samen met de kwaliteit en de betaalbaarheid van de woning. Bestaande studies^{vii} wijzen op grote verschillen in woonzekerheid. Die blijkt groot te zijn voor eigenaars van woningen en voor sociale huurders, terwijl er zich bij de private huurders vaker problemen stellen. Gezinnen met een beperkt inkomen die op zoek zijn naar een kwaliteitsvolle en betaalbare woning die voldoende woonzekerheid biedt, kunnen gezien de lange wachtlijsten niet uitsluitend terecht op de sociale huurmarkt. Hierdoor zijn er heel wat lage inkomensgezinnen aangewezen op de private huurmarkt.

Buiten de noodzakelijke huur- en verbruikerskosten (zie Hoofdstuk 7), moeten er voor een kwaliteitsvolle huisvesting ook kosten worden gemaakt voor onderhoud en herstel van de woning. In het huurcontract wordt bepaald welke herstellingen en onderhoudswerken de huurder moet betalen. Algemeen wordt aangenomen dat onderhoud en geringe herstellingen door de huurder moeten worden gedragen. Grote herstellingen en vervangingen daarentegen zijn ten laste van de verhuurder. In de korf « huisvesting » nemen we de kost mee voor het vervangen van een kapot raam, het herstellen van een stopcontact, het vervangen van een rolluiklint of het bijmaken van een sleutel. Hierbij tellen we nog de kosten voor het jaarlijks nazicht van de verwarmingsketel en de centrale verwarming of voor het kuisen van de schoorsteen. Onder onderhoud van de woning verstaan we zowel het reinigen van de woning als het groot onderhoud van muren, deuren en ramen. Voor het begroten van een minimale kost voor groot onderhoud berekenden we de prijs om iedere tien jaar te behangen, de plafonds te schilderen en de vloerbekleding te vervangen. Om de woning te verduisteren en te isoleren voorzien we ieder raam van gordijnen, die worden afgeschreven op 15 jaar.

ⁱ Doyal, L., & Gough, I. (1991). *A theory of human need*. Houndmills: Palgrave Macmillan;
Kenna, P. (2012). Adequate housing in international and European human rights law: a panoramic view. *LandAS: International Journal of Land Law and Agricultural Science*, (7), 4-18;

UN Committee on Economic Social and Cultural Rights 1991. CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant), 13 December 1991. Geneva: UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), Doc E/1992/23. Online beschikbaar op <https://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>.

- ⁱⁱ Department for Communities and Local Government 2015. *Technical housing standards – nationally described space standard*. London: Department for Communities and Local Government.
- ⁱⁱⁱ Winters S., Buyst E., Ceulemans W., Elsinga M., Heylen K., Ryckewaert M., Van den Broeck K., Vanderstraeten L., Vastmans F., & Verbeeck G. (2018), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - versie 2018*, Steunpunt Wonen, Leuven, 86 p.
- ^{iv} Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B., & Winters, S. (2007). *Wonen in Vlaanderen*. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005. Samenvatting.
- ^v Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2017), *Een nieuwe indicator voor de fysieke staat van de woning*, Steunpunt Wonen, Leuven, 24 p.
- ^{vi} Tilborghs, G., Wildemeersch, D., & de Schrijver, K. (2009). *Wonen en gezondheid*. Vlaamse Overheid Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Agentschap Zorg en Gezondheid.
- ^{vii} Winters S., Buyst E., Ceulemans W., Elsinga M., Heylen K., Ryckewaert M., Van den Broeck K., Vanderstraeten L., Vastmans F., & Verbeeck G. (2018), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - versie 2018*, Steunpunt Wonen, Leuven, 86 p.