

WOONZAAK

Uitspraak Woonzaak
19/03/2025

#



VLAAMS WOONBELEID

27

WOONZAAK

Klacht

17-12-2021	Indiening Klacht Woonzaak/FEANTSA
06-07-2022	Klacht ontvankelijk
13-10-2022	Repliek Vlaamse regering
22-12-2022	Repliek Woonzaak
31-03-2023	Repliek Vlaamse regering
12-09-2024	Bespreking door het ECSR
16/17-10-2024	Tweede bespreking ECSR
17-10-2024	Beslissing ECSR
18-11-2024	Beslissing wordt verstuurd naar Comité van Ministers
19-03-2025	Klacht wordt gepubliceerd



WOONZAAK

Klacht

Herzien Europees Sociaal Handvest

- Art. 11
- Art. 16: Het gezin als fundamentele maatschappelijke eenheid heeft recht op een voor zijn volledige ontplooiing doelmatige sociale, wettelijke en economische bescherming.
- Art. 17
- Art. 19§4.c
- Art. 30
- Art. E: Non-discriminatie

- Ter herinnering: geen ratificatie van artikel 31



WOONZAAK

Uitspraak

- Erkenning van één woonsysteem: beleid inzake dak- en thuisloosheid, sociale huur, private huur en eigenaarschap zijn geconnecteerd.
- Spreekt zich niet uit over woonwagenebewoners
- Spreekt zich niet uit over maatregelen die ontworpen werden tijdens de procedure (bv. geconventioneerd verhuren/budgethuren)
- Oordeelt vanuit artikel 16 met oog voor:
 - Zijn er voldoende wettelijke, financiële en operationele mogelijkheden om vooruitgang te maken?
 - Zijn er correcte en up-to-date statistieken?
 - Wordt de gehanteerde strategie regelmatig geëvalueerd?
 - Is er een duidelijk tijdspad waaruit de nagestreefde vooruitgang blijkt?
 - Wordt voldoende rekening gehouden met impact van maatregelen op de meest kwetsbare huishoudens?



- Woonbeleidsplan (2018)
 - Geen informatie over vooruitgang en geen monitoringinstrument
 - Onvoldoende concrete doelstellingen en tussentijdse doelstellingen
 - Geen intersectorale blik (ruimtelijke ordening, belastingen, ...)
 - Te weinig focus op de meest kwetsbare doelgroepen
- Erkenning inspanningen voor dataverzameling, maar er blijven grote gaten bestaan (bv. dak- en thuisloosheid en uithuiszettingen)
- Erkenning van verantwoordelijkheid op Vlaams niveau, die zich van implementatie moet verzekeren bij eventuele andere niveau's



WOONZAAK

Uitspraak

- Er moet niet enkel naar gemiddeldes binnen de samenleving gekeken worden, maar ook naar huishoudens in kwetsbare situaties
- Huurtoeslagen moeten een individueel recht zijn, zodat alle gezinnen die aan de voorwaarden voldoen dit ook in de praktijk bekomen en dat wettelijke remedies toegankelijk moeten zijn wanneer dit wordt geweigerd.
- De financiële inspanningen van de overheid worden niet evenwichtig verdeeld over de inkomens. Denk specifiek aan woonbonus, korting registratierechten, renovatiesteun.



WOONZAAK

Uitspraak

- Een éézijdige focus op eigendomsondersteuning laat lagere inkomens in de kou. Door ook te weinig sociale woningen te voorzien, is er een grote nood aan de onderkant van de private huurmarkt.
- Dit leidt op de private huurmarkt tot hoge woonkosten, slechte kwaliteit, onaangepastheid, risico op uithuiszetting en dak- en thuisloosheid.
- Erkenning dat zo'n 250.000 huishoudens hun recht op wonen geschonden zien.



WOONZAAK

Uitspraak / Betaalbaarheid

- Ambivalente houding tegenover aangroei sociale woningen:
 - Groeipad hield al onvoldoende rekening met de woonnood
 - Wijzigende berekeningswijze groeipad
 - Geen specifieke toewijzing van volledige groeipad in BSO
 - 9% als minimum eerder dan maximum
 - 15% als maximum werd ingevoerd en dan vernietigd
 - De groei van de woonnood was veel sterker dan de groei van het sociaal woonaanbod.
- 0,8% van de huishoudens in Vlaanderen krijgt huursubsidie. In Frankrijk is dit 21%, in Nederland 18% en in Finland 14%.
 - Dezelfde oefening tegenover totaal aantal private huurders: 2,9% in Vlaanderen, 47% in Finland, 49% in Denemarken en 60% in Frankrijk en Nederland



WOONZAAK

Uitspraak / Betaalbaarheid

- Aan de ene kant brede maatregelen met impact op hogere inkomens (bv. verlaging registratierechten), aan de andere kant instrumenten voor de onderkant van de huurmarkt die onvoldoende benut worden (bv. fonds ter bestrijding van uithuiszettingen)
- Een benadering die alleen op marktdenken gebaseerd is, is niet compatibel met art. 16 van het handvest, omdat de markt onvoldoende de noden van kwetsbare huishoudens garandeert.
- Conclusie over betaalbaarheid: de financiële maatregelen op de huisvestingsmarkt zijn vooral negatief voor kwetsbare huishoudens. Tegelijkertijd zijn de maatregelen voor de betaalbaarheid van deze kwetsbare huishoudens niet adequaat en onvoldoende. Het gebrek aan sociale woningen in combinatie met het beperkte bereik van de huurtoelages is een schending van het handvest.



WOONZAAK

Uitspraak / Woonkwaliteit

- Erkenning duidelijke kwaliteitsstandaarden en investeert hierin (bv. met renovatiepremies).
- De panden van de slechtste kwaliteit verbeteren echter niet. Deze bevinden zich vooral op de onderkant van de private huurmarkt.
- Ineffectieve maatregelen op de private huurmarkt omdat dit overmatig uitgaat van klachten van bewoners zelf.
- Te weinig noodopvang gezien de hoeveelheid aan noden (bv. door slechte woningkwaliteit, dak- en thuisloosheid, asielzoekers ...).
- Een eenzijdige marktbenadering van woonkwaliteit is onvoldoende om huurdersrechten te beschermen. Het beleid moet actief tussenkomen.
- Renovatie-ondersteuning kwam tot nu toe niet terecht bij de situaties waar de kwetsbaarheid het grootst is.
- Conclusie: er is een schending van artikel 16 omdat er een hoog aandeel woningen van slechte kwaliteit is en de maatregelen om dit te verbeteren onderaan de huurmarkt zijn niet adequaat.



WOONZAAK

Uitspraak /Dak- en thuisloosheid

- Overheden worden verwacht dak- en thuisloosheid gradueel terug te dringen met het oog op het elimineren ervan.
- De bevoegdheidsverdeling is geen excuus.
- Erkenning voor gegevensverzameling, maar er is maar partiële data aanwezig over dak- en thuisloosheid in Vlaanderen.
 - Niet alle regio's
 - Quid uithuiszettingen
- Het datagebrek is een obstakel om efficiënte strategieën in het oplossen van deze thematiek te implementeren.
- Kortetermijncontracten verzwakken de positie van de huurder en leiden tot onzekere woonoplossingen voor kwetsbare huishoudens, met een hogere risico op uithuiszetting.



WOONZAAK

Uitspraak /Dak- en thuisloosheid

- Fonds ter bestrijding van uithuiszetting heeft erg lage take-up.
- Verbod herinschrijving van sommige uitgezette sociale huurders terecht vernietigd door het Grondwettelijk Hof.
- Er is een schending van artikel 16 door het ontbreken van systematische en volledige data over uithuiszettingen en dak- en thuisloosheid, door de wijdverspreide kortetermijncontracten tegenover de standaard 9-jarige huurcontracten en onvoldoende maatregelen om uithuiszetting te voorkomen.



WOONZAAK

Uitspraak / Voorwaardelijkheid

- De lokale bindingsvoorwaarde is niet gebaseerd op objectieve en redelijke gronden en is daardoor discriminatoir op basis van socio-economische status en ras.
- Het comité beslist met 8 tegen 7 dat de lokale bindingsvoorwaarde artikel 16 in combinatie met artikel E schendt.
- Het comité beslist met 8 tegen 7 dat er geen schending is van artikel 16 en artikel E met betrekking tot de huidige taalvoorwaarde en inschrijvingsplicht bij de VDAB.



WOONZAAK

Uitspraak / Discriminatie

- Het comité erkent dat huurdiscriminatie wijdverspreid is.
- Het comité ziet een groot verschil tussen de discriminatiegraad en het aantal klachten.
- Het verbod op discriminatie mag niet afhangen van klachten van de slachtoffers. Overheden moeten extra maatregelen nemen, waaronder procedurele maatregelen, bewijsmaatregelen, ondersteuning van NGO's, effectieve sancties en effectieve organisaties met een mandaat hieromtrent.
- Het comité stelt dat er een schending is van artikel E en art. 16 op basis van het gebrek aan praktische implementatie van een discriminatieverbod in het licht van de toegang tot huisvesting.

