



STANDPUNTNOTA GRIP | DECEMBER 2019

EEN INCLUSIEF WOONBELEID

voor het recht op een betaalbare en geschikte
woonst voor iedereen

.....
GRIP vzw | Vooruitgangstraat 323 | 1030 Brussel
T. 02/214 27 60 | info@gripvzw.be | www.gripvzw.be
Ondernemersnummer 0474368206 | RPR Brussel
.....

Inhoud

1. Samenvatting van deze nota	4
2. Woonsituatie van personen met een handicap	6
2.1. Algemene woonsituatie	6
2.2. Specifieke aandachtspunten bij handicap	7
3. Hefbomen voor een steviger recht op wonen	11
3.1. Inclusief beleid	11
3.2. Drie hoofdthema's	14
4. Tekort aan betaalbare en toegankelijke woningen opvullen	17
4.1. Een sterke verhoging van het aantal sociale woningen	17
4.2. Visie en bindende richtlijnen rond Universal Design op vlak van woningen	18
4.3. Toegang tot en integrale terugbetaling van woningaanpassingen	23
4.4. Verbreding systeem huursubsidies en huurpremies en een slimme huurprijsregulering	25
5. Recht op wonen onafhankelijk maken van keuzes rond ondersteuning	27
5.1. Geen voorwaarden voor koppeling aan bepaalde ondersteuningsbronnen om toegang te hebben tot een woning	27
5.2. Inclusie bij nieuwe woonformules	29
6. Discriminatie en ongelijke behandeling tegengaan	32
6.1. Praktijktesten discriminatie invoeren	32
6.2. Voorwaarde voor bewijs lokale binding afschaffen	33
6.3. Ongelijke behandeling door handicap of ziekte bij afsluiten schuldsaldoverzekering verminderen	35
6.4. Prijs van de liefde afschaffen	36
7. Slotwoord	37

1. Samenvatting van deze nota

In Vlaanderen wordt niet aan de wetgeving (grondwet, Vlaamse Wooncode, VN-Verdrag inzake de Rechten van Personen met een Handicap,...) over het recht op wonen voldaan:

- een groot aantal personen met een handicap woont in aparte (collectieve) woonvormen;
- hun keuzemogelijkheden op vlak van wonen zijn beperkter omdat woningen niet toegankelijk zijn;
- woningen zijn te duur in vergelijking met de inkomenspositie;
- sociale huisvesting is ondermaats uitgebouwd en er wordt niet voldoende rekening gehouden met toegankelijkheidsnoden;
- er zijn tegemoetkomingen voor aanpassingen om de woning toegankelijk te maken, maar die dekken de kostprijs niet;
- wie van een uitkering leeft kan niet vrij kiezen waar en met wie te wonen omwille van inkomensverlies;
- discriminatie en ongelijke behandeling verhinderen een gelijk recht op wonen.

GRIP vindt dat dit zo snel mogelijk moet veranderen. Vanuit onze analyse onderscheiden we 3 hoofdthema's waar het beleid dient op te focussen en 10 speerpunten of concrete wijzigingen waar men naartoe dient te werken om een wezenlijke verbetering in te zetten.

3 FOCUSSEN	10 SPEERPUNTEN
Tekort aan betaalbare en toegankelijke woningen opvullen	1. Een sterke verhoging van het aantal sociale woningen. 2. Visie en bindende richtlijnen rond Universal Design op vlak van woningen. 3. Toegang tot en integrale terugbetaling van woningaanpassingen. 4. Verbreding systeem huursubsidies en huurpremies en een slimme huurprijsregulering.
Recht op wonen onafhankelijk maken van keuzes rond ondersteuning	5. Geen voorwaarden voor koppeling aan bepaalde ondersteuningsbronnen om toegang te hebben tot een woning. 6. Inclusie bij nieuwe woonformules.
Discriminatie en ongelijke behandeling tegengaan	7. Praktijktesten discriminatie invoeren. 8. Voorwaarde voor bewijs lokale binding afschaffen. 9. Schuldsaldoverzekering: ongelijke behandeling door handicap of ziekte verminderen. 10. Prijs van de liefde afschaffen.

2. Woonsituatie van personen met een handicap¹

2.1. Algemene woonsituatie

In Vlaanderen (België) is er al jaren sprake van een wooncrisis. Dit is gedocumenteerd door tal van experts en organisaties in het woonveld. Als je kijkt naar ons bruto nationaal product, zou je denken dat iedere persoon een goede woonst ter beschikking heeft. Niets is echter minder waar.

Decennialang heeft het beleid gefocust op de ondersteuning van private eigendomsverwerving. Veel middelen gingen naar deze groep van de bevolking.² Een beleid voor huren als een volwaardig alternatief is er nooit gekomen. De sociale huurmarkt, die in buurlanden veel sterker uitgebouwd is, is bij ons tot op vandaag ondermaats gebleven³.

Niet iedereen heeft echter de inkomenspositie om een woning te kopen. Wie niet kan kopen, moet huren. Op zich is daar niets mis mee en het heeft een aantal belangrijke voordelen, niet in het minst de flexibiliteit. Alleen blijkt huren vandaag onbetaalbaar voor veel mensen. Wie de weg vindt naar de wachtlijst van de sociale woningen, blijft daar vaak jarenlang op staan en betaalt ondertussen vaak een hoge huurprijs op de private huurmarkt. Evengoed zijn veel mensen nog niet geregistreerd op de wachtlijst. Ook zij zijn jarenlang aangewezen op de private huurmarkt.

In de goedkoopste prijsklassen op de private huurmarkt is er een veel te grote vraag (veel mensen met woonnod) en veel te weinig aanbod (kwalitatieve huurwoningen). Ook de stijgende prijzen op de koopmarkt hebben een negatief effect op de huurprijzen. De huurprijzen voor bescheiden appartementen en woningen stijgen dan ook al jaren veel sneller dan de inkomens van de huurders.

Gevolg? Wonen neemt een steeds grotere hap uit het budget weg. Mensen houden steeds minder over om van te leven, met alle gevolgen van dien. Het verband tussen armoede en de woonproblematiek is zeer duidelijk.

¹ In #inclusie#wonen laten we vijf mensen aan het woord over hun dromen op vlak van wonen, de hefbomen en de drempels die zij ervaren https://cdn.digisecure.be/grip/20184991954145_wonen-def.pdf

² Tot voor kort vloeide 84% van de subsidies voor wonen naar eigendomsondersteuning, 14% naar sociaal huren en 2% naar privaat huren

³ 6,5% in België tegenover 17% in Frankrijk, 30% in Nederland

Een zelfregulerende markt is hier een fabeltje. De woningmarkt blijkt enkel in staat om in de hogere prijsklassen vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. In de lagere prijsklassen werkt dat niet. Tot op vandaag neemt het beleid niet haar verantwoordelijkheid op om in te grijpen en het recht op wonen te herstellen. Het budget voor Woonbeleid is veel te laag. De huidige en vorige Vlaamse Regering hadden de kans om met de middelen van de woonbonus het woonbudget sterk te verhogen maar hebben dit niet gedaan.

2.2. Specifieke aandachtspunten bij handicap

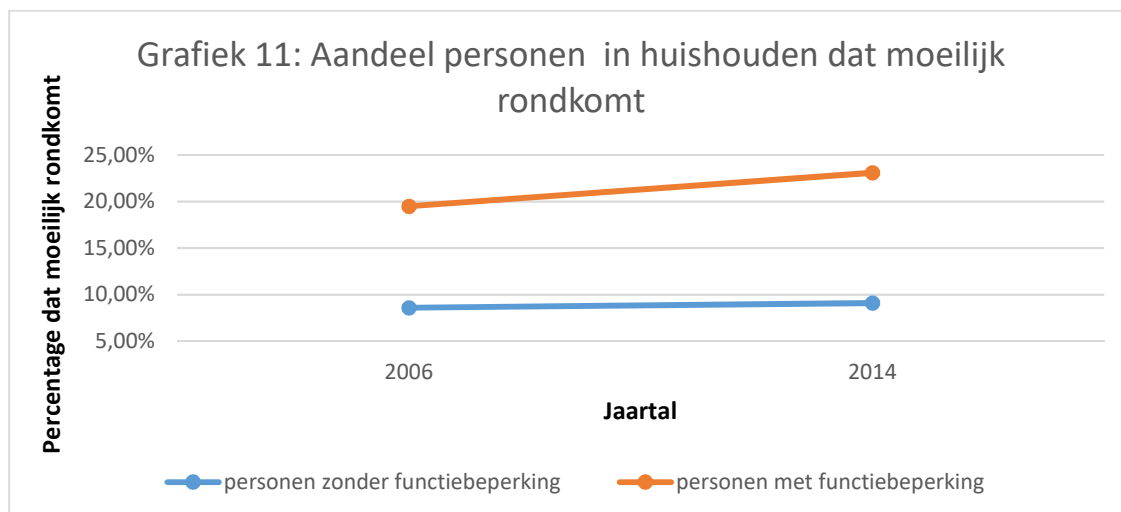
Naast de historische focus op eigendomsverwerving, is er specifiek voor personen met een handicap nog een tweede grote tendens: een decennialange subsidiëring van de bouw van collectieve wooninstellingen waar personen met een handicap voor lange tijd samen leven, in een soort aparte samenleving. Voor de toegankelijkheid van deze collectieve wooninfrastructuur zijn er ruime aandacht en bindende reglementering, voor die van de gesubsidieerde publieke / sociale woningbouw en die van de private huurmarkt zijn die er niet.

Waar bij de sociale huurwoningen de subsidies deel blijven uitmaken van een patrimonium van de overheid zelf, dienden de VIPA-subsidies als kapitaalopbouw van de collectieve instellingen. Zowel bij sociale huurwoningen als bij collectieve wooninstellingen is er sprake van kapitaalopbouw (respectievelijk bij sociale huisvestingsmaatschappijen en de wooninstellingen). Bij de collectieve wooninstellingen echter dreigt deze overheidsinvestering verloren te gaan omdat de doelstellingen van het beleid gewijzigd zijn. Waar men vroeger toewerkte naar een plaats in een leefgroep in een collectieve wooninstelling voor personen met een handicap, is de uitdaging nu om te investeren in kansen op een leven in de maatschappij net zoals iedereen.

Personen met een handicap zoeken net als iedereen een betaalbare geschikte woning. Hun financiële positie is echter over het algemeen zwakker dan die van mensen zonder handicap. Zij scoren veel slechter op inkomenscijfers.⁴ Daar bovenop hebben zij extra kosten die vaak niet of slechts gedeeltelijk gedekt worden door de overheid. Niet te verwonderen

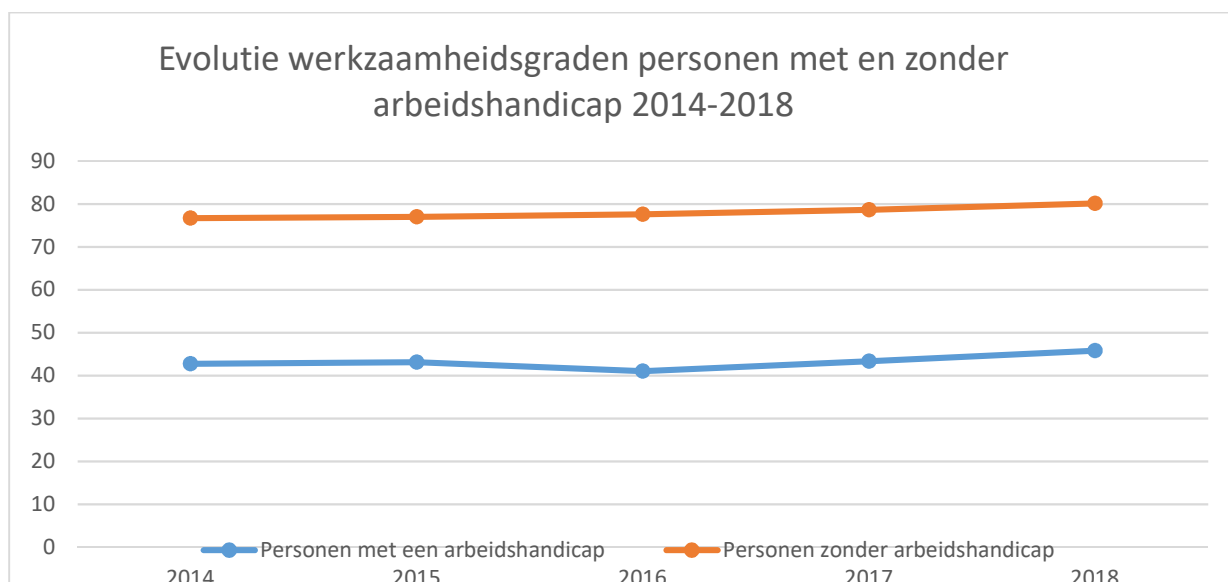
⁴ Het boek Handicap en Armoede van Koen Hermans en anderen bevat een schat aan informatie over inkomenspositie en de relatie met bijvoorbeeld tegemoetkomingen, zie <https://socialsecurity.belgium.be/sites/default/files/content/docs/nl/publicaties/boek-armoede-en-handicap-in-belgie-2019-nl.pdf>

dat ze veel vaker moeilijk rondkomen. Deze situatie is door de jaren heen zelfs nog ongelijker geworden⁵.



Inclusiespiegel 2016 GRIP, p. 46

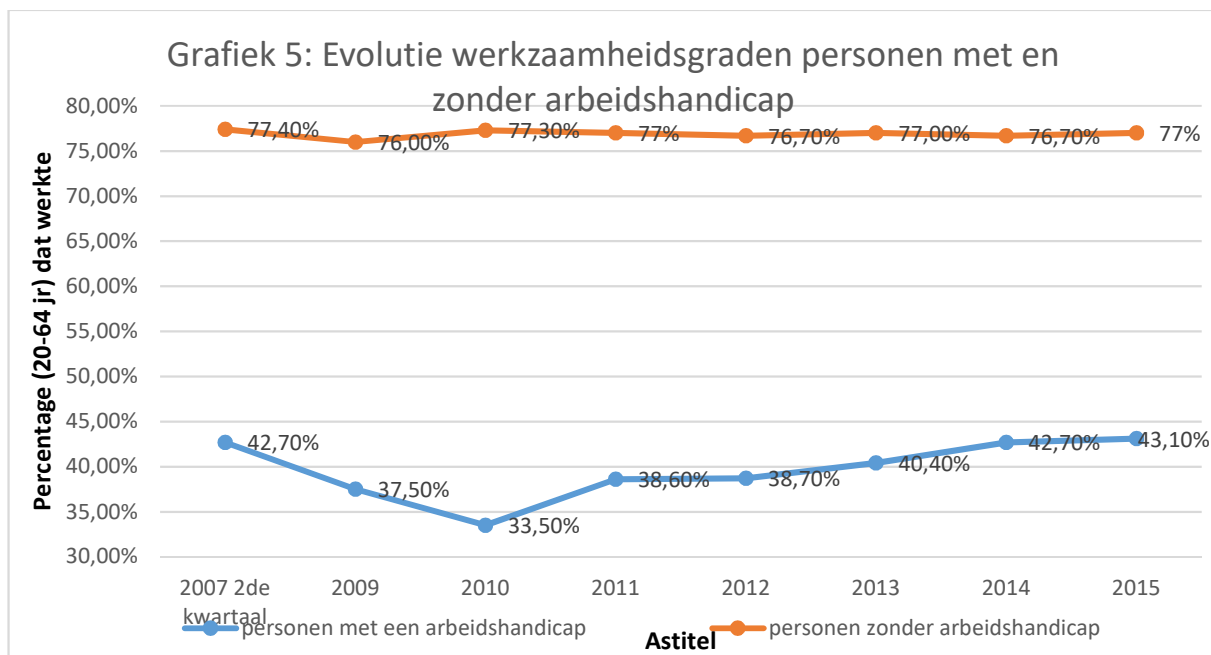
Ze hebben minder mogelijkheden om in de toekomst hun inkomenspositie te verbeteren: hun kansen op tewerkstelling en voltijdse tewerkstelling zijn veel lager en uitkeringen ondergaan geen *anciënniteitssprongen* zoals bij een loon uit werk wel het geval is. Er is een blijvende kloof tussen de tewerkstelling van personen met en zonder arbeidshandicap. Die kloof is ook de laatste legislatuur niet verkleind. Ze blijft steken op 34 procentpunten⁶:



⁵ Vaststellingen en cijfers te raadplegen in Inclusiespiegel 2016 van GRIP:
http://www.gripvzw.be/nl/document/4/20178914185011_inclusiespiegel-2016.pdf

⁶ <https://datawrapper.dwcdn.net/KHVf1/4/>

Bovendien blijkt hun tewerkstelling veel minder stabiel en is hun arbeidsmarktpositie dus veel kwetsbaarder. Zie grafiek 5⁷:



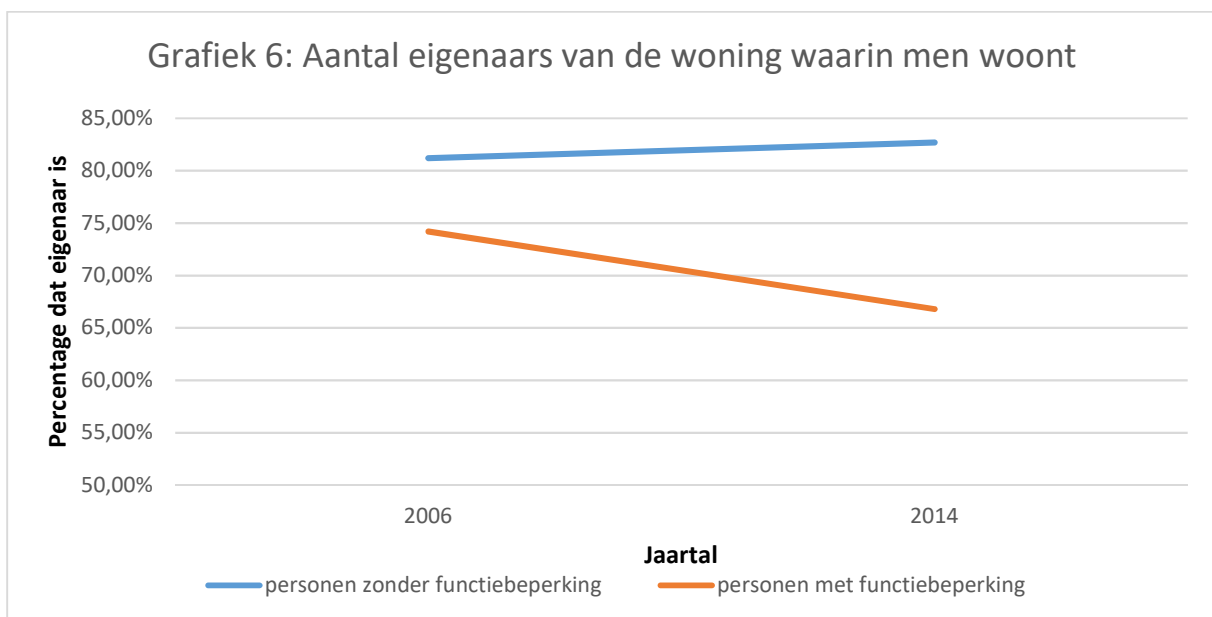
Zij hebben vaak een ander sociaal netwerk. Enerzijds zijn door de decennialange cultuur van exclusie en segregatie veel personen met een handicap opgegroeid in aparte settings. Het natuurlijke 'inclusieve' en dus meer diverse sociaal netwerk is vaak doorbroken en het sociaal netwerk bestaat voor hen uit andere personen met een handicap, dichte familie en zorgverleners. Anderzijds zijn ze vaker afhankelijk van familie en vrienden, onder meer omwille van noden aan ondersteuning.

We vermoeden dat personen met een handicap die aangewezen zijn op de private huurmarkt vaker dan gemiddeld van woonplaats moeten veranderen omwille van onder meer betalingsproblemen, gebrekkige kwaliteit van de woning,... (gelijk aan de situatie van bijvoorbeeld mensen in armoede, nieuwkomers of andere groepen die het moeilijker hebben op de woonmarkt). Extra noden door bijvoorbeeld beperkte mobiliteit en het belang van nabijheid van diensten kunnen bij personen met een handicap voor extra verhuisbewegingen zorgen. Bij verhuis van een plaats in het gezin naar een plaats in een instelling zijn personen met een handicap vaak

⁷ Vaststellingen, cijfers en grafiek in Inclusiespiegel 2016 van GRIP:
http://www.gripvzw.be/nl/document/4/20178914185011_inclusiespiegel-2016.pdf

van gemeente veranderd. Deze al dan niet gedwongen verhuisbewegingen zijn belangrijk in het licht van de voorwaarde van lokale binding (zie verder).

Personen met een handicap zijn veel minder vaak eigenaar van de woning waarin ze wonen dan personen zonder handicap. Zij zijn vaker huurder. Het verschil tussen de 2e groepen is sterk gestegen⁸. Dit betekent dat ook de problemen op de huurmarkt hen, in verhouding met personen zonder handicap, harder treffen.



Inclusiespiegel 2016 GRIP, p. 32

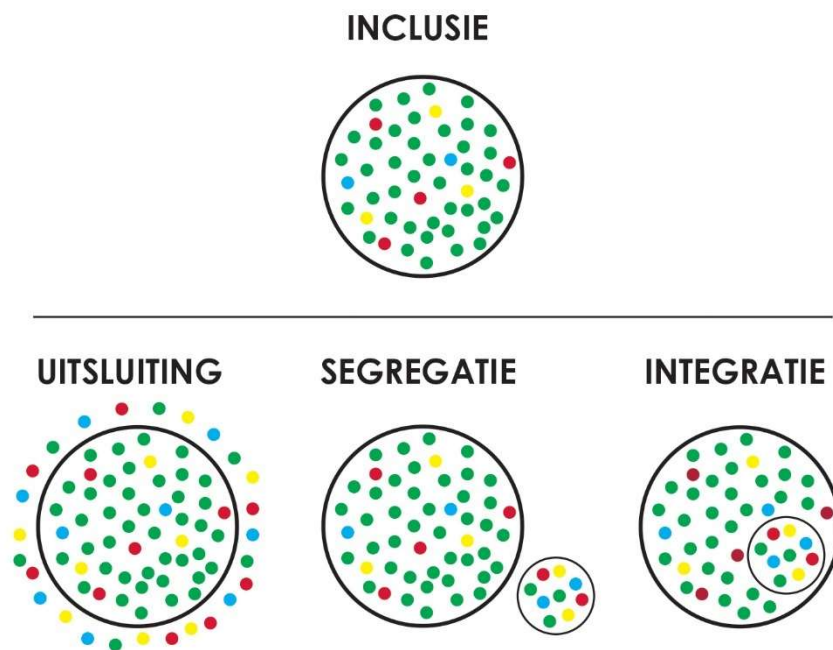
Tot slot, er is een belangrijk verschil tussen personen zonder handicap die kiezen voor een collectieve wooninstelling met personen met een handicap in een collectieve wooninstelling (of op een andere plek) die verplicht een bepaald zorgpakket nemen. Deze institutionalisering zorgt ervoor dat ze minder keuzemogelijkheden hebben dan mensen zonder handicap. Er is bovendien een reëel risico op dakloosheid wanneer de dienstverlening wordt stopgezet door de instelling.

⁸ Vaststellingen en cijfers te raadplegen in Inclusiespiegel 2016 van GRIP:
http://www.gripvzw.be/nl/document/4/20178914185011_inclusiespiegel-2016.pdf

3. Hefbomen voor een steviger recht op wonen

3.1. Inclusief beleid

Wat in Vlaanderen en in België nog ontbreekt is een beleid dat actief en gecoördineerd de omslag naar een inclusieve samenleving ondersteunt en stuurt. Dit is een beleid dat bewust een realiteit en cultuur van uitsluiting, segregatie en integratie ombuigt naar een realiteit van inclusie.



Inclusie verschilt van segregatie en uitsluiting omdat mensen tussen en met mensen zonder handicap leven, in de gewone samenleving.

Inclusie verschilt van integratie omdat de structuren zo zijn opgezet of hervormd dat een diversiteit van mensen op gelijkwaardige manier kan deelnemen.

Bij integratie mogen personen meedoen als ze zich kunnen aanpassen. De bestaande structuren passen zich niet of te weinig aan aan de noden van de persoon. Volwaardige en duurzame deelname is dan ook vaak heel moeilijk of kost de persoon heel veel inspanning.

Bij inclusie daarentegen mag elke persoon zijn zoals hij of zij is en hoeft de persoon de norm niet te halen om op een volwaardige manier mee te doen. Drempels worden weggewerkt via universal design, redelijke aanpassingen en, indien nodig, ondersteuning op maat.⁹

.....

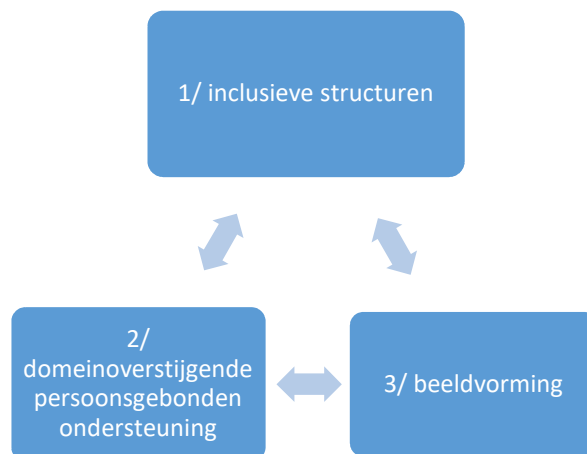
*In een samenleving waarin **inclusie de norm** is 'horen alle burgers erbij, ongeacht hun verschillen en met respect voor hun verscheidenheid'.*

***Inclusie** is het recht op volwaardige deelname aan de samenleving op gelijke voet met andere burgers, een onafhankelijk leven met gelijke keuzemogelijkheden en met respect voor individuele keuzes.¹⁰*

.....

Een inclusieve samenleving heeft 3 pijlers¹¹:

1. structuren en systemen die open staan en klaar zijn voor diversiteit en een praktijk van redelijke aanpassingen;
2. persoonsgebonden ondersteuning om op gelijke voet deel te nemen;
3. een kijk op handicap die uitgaat van diversiteit als norm en diversiteit als realiteit.



⁹ Meer uitleg over uitsluiting, segregatie, integratie en inclusie vind je op <https://www.gripvzw.be/nl/artikel/157/wat-is-het-verschil-tussen-inclusie-integratie-segregatie-en-uitsluiting>

¹⁰ Uit "Politiek Memorandum GRIP – Vlaamse verkiezingen mei 2019":

https://cdn.digisecure.be/grip/2019121171814380_politiek-memorandum-grip--versie-najaar-2018.pdf

¹¹ Uit Visietekst GRIP mei 2019 "Inclusief beleid: Ieders taak... maar wie doet wat?"

https://cdn.digisecure.be/grip/2019516144732728_190516-visietekst-grip-inclusief-beleid.pdf

Een beleid dat inclusie wil bereiken moet werken aan die 3 pijlers. Alle beleidsdomeinen en beleidsniveaus hebben hierin een taak. Een goed inclusief woonbeleid zorgt voor de realisatie van het recht op wonen voor iedereen en houdt hierbij rekening met specifieke aandachtspunten zoals die voor handicap. Inzicht in mechanismen van uitsluiting, segregatie en integratie die gelijke rechten, gelijke kansen en inclusie op vlak van wonen verhinderen is noodzakelijk.

Die mechanismen bevinden zich momenteel op de 3 pijlers.

- **inclusieve structuren**

Er zijn niet genoeg betaalbare en toegankelijke woningen. Mensen met een zwakke inkomenspositie en rolstoelgebruikers hebben het veel moeilijker om een geschikte woonst te vinden.

- **domeinoverstijgende persoonsgebonden ondersteuning**

Zelfs met de invoering van persoonsvolgende financiering blijven er veel voorbeelden bestaan waarbij een bepaald zorgpakket bij een bepaalde zorgaanbieder moet aanvaard worden om aanspraak te maken op een woning.

- **beeldvorming**

Iets doen voor het recht op wonen van personen met een handicap mondt nog al te vaak uit in 'een aantal studio's voor personen met een handicap vlakbij elkaar bouwen'. Personen met een handicap worden nog te snel gezien als leden van een groepje, een trosje en te weinig als volwaardige burgers. Dit stimuleert segregatie in plaats van inclusie.

Natuurlijk houden de problemen op vlak van wonen verband met andere beleidsdomeinen dan alleen het domein Wonen:

- Het feit dat uitkeringen onder de armoedegrens liggen is een probleem dat op federaal niveau moet worden opgelost. Wie te weinig geld heeft om van te leven zal moeilijk een betaalbare huurwoning vinden.

- Het feit dat er nog geen sprake is van een inclusieve arbeidsmarkt heeft ook een negatief effect op die inkomenspositie en dus op het recht op wonen. Omgekeerd is het enorm moeilijk om succesvolle stappen naar tewerkstelling te zetten als je geen goede en stabiele woonplek hebt.
- Mobiliteitsbeleid dat er niet in slaagt om een gebiedsdekkend, toegankelijk en betaalbaar openbaar vervoer uit te bouwen maakt het aantal geschikte bereikbare woonplekken veel schaarser.
- Door het tekort aan/te lage ondersteuningsbudgetten (domein Welzijn) zien mensen zich verplicht in een instelling, een rusthuis of bij familie te wonen.
- Ook ontoegankelijkheid of onaangepastheid van publieke ruimte, gebouwen, algemene voorzieningen beperkt de keuzemogelijkheden voor een geschikte woonplaats.

3.2. Drie hoofdthema's

Een inclusief woonbeleid zet sterk in op de 3 thema's die we in deze nota bespreken:

1. Tekort aan betaalbare en toegankelijke woningen opvullen;
2. Recht op wonen onafhankelijk maken van keuzes rond ondersteuning;
3. Discriminatie en ongelijke behandeling tegengaan.

In deze nota bespreken we geen inclusief tewerkstellingsbeleid, andere fiscaliteit, inclusief ondersteuningsbeleid, ... De focus van de speerpunten ligt op een aantal speerpunten die vanuit Wonen kunnen worden aangepakt. Een paar speerpunten bevinden zich op andere bevoegdheidsdomeinen dan het Vlaamse domein Wonen maar bespreken we wel. Ze zijn sterk gebonden aan het streven naar gelijke kansen voor personen met een handicap op het vlak van wonen. Hierbij is het belangrijk dat er vanuit Wonen in overleg wordt gegaan met de betrokken domeinen om vooruitgang te kunnen boeken.

Het juridisch kader

Met een inclusief woonbeleid kan er duidelijke vooruitgang worden geboekt op de verwezenlijking van het VN-Verdrag inzake de Rechten van Personen

met een Handicap (VRPH).

Zo voorziet art. 5 het recht op gelijkheid en non-discriminatie en art. 9 het recht op toegankelijkheid. Voor het recht op wonen zijn art. 19 over het recht op zelfstandig wonen en deel uitmaken van de maatschappij en art. 28 over het recht op behoorlijke levensstandaard en sociale bescherming van toepassing.

Art. 19 van het VRPH bepaalt dat personen met een handicap "het gelijke recht hebben om in de maatschappij te wonen met dezelfde keuzemogelijkheden als anderen (...) en, op voet van gelijkheid met anderen, vrijelijk hun verblijfplaats te kiezen, alsmede waar en met wie zij leven, en niet verplicht zijn te leven in een bepaalde leefregeling".

In art. 28 staat dat personen met een handicap "recht hebben op een behoorlijke levensstandaard voor henzelf en voor hun gezinnen met inbegrip van onder meer huisvesting". "Passende maatregelen moeten worden genomen voor de uitoefening van dit recht zonder discriminatie op grond van handicap" en "de toegang tot sociale huisvestingsprogramma's moet worden gewaarborgd".

Meer bepaald General Comment nummer 5 over art. 19 van het VRPH geeft richtlijnen over hoe de Staten die het verdrag ratificeerden het moeten uitvoeren. De Staten moeten een plan voor deinstitutionalisering opstellen om institutionalisering om te buigen en nieuwe institutionalisering te voorkomen:

.....

"49. Om de rechten van personen met een handicap krachtens artikel 19 te eerbiedigen, moeten de Staten die Partij zijn geleidelijk een einde maken aan de institutionalisering. De Staten die Partij zijn mogen geen nieuwe instellingen oprichten, noch mogen oude instellingen worden gerenoveerd behoudens dringende noodzakelijkheid om de fysieke veiligheid van de inwoners te waarborgen. Instellingen mogen niet worden uitgebreid, nieuwe bewoners mogen niet in de plaats treden van degenen die vertrekken, en er mogen geen "satellietstructuren" van bestaande instellingen worden gecreëerd die eruit zien als individuele woningen

(appartementen of eengezinswoningen) maar in feite van institutionele structuren afhangen."¹²

.....

Over de definitie van institutionalisering

.....

"16.(c) Noch grootschalige instellingen met meer dan honderd bewoners, noch kleinere woongemeenschappen met vijf tot acht bewoners, noch individuele residenties kunnen als faciliteiten voor zelfstandig wonen worden gezien wanneer zij andere bepalende elementen van instellingen of institutionalisering vertonen. Hoewel geïnstitutionaliseerde structuren kunnen verschillen in omvang, naam en structuur, zijn er een aantal bepalende elementen, zoals: verplicht delen van assistenten met anderen en weinig of geen zeggenschap over van wie men assistentie moet krijgen, isolatie en segregatie van een zelfstandig leven in de maatschappij, gebrek aan controle over dagdagelijkse beslissingen, gebrek aan keuze wat betreft de personen met wie men samenwoont, strakke routine ongeacht persoonlijke wensen of voorkeuren, dezelfde activiteiten op een en dezelfde plaats voor een groep personen die onder een bepaald toezicht staan, een paternalistische benadering van dienstverlening, toezicht over woonfaciliteiten en gewoonlijk ook een wanverhouding in het aantal personen met een handicap die in dezelfde structuur wonen. Institutionele structuren kunnen personen met een handicap een zekere graad van keuze en controle bieden, maar deze keuzes zijn beperkt tot bepaalde domeinen van het leven en veranderen niets aan de afzondering die instellingen kenmerkt. Een de-institutionaliseringbeleid vereist derhalve structurele hervormingen die verder gaan dan de sluiting van institutionele structuren. Grote of kleine woongemeenschappen zijn bijzonder gevaarlijk voor kinderen, aangezien de nood aan een gezien om in op te groeien op geen enkele andere manier kan worden ingevuld. "Gezin-achtige" instellingen blijven instellingen en zijn geen surrogaat voor de zorg binnen een gezin."¹³

.....

¹² P.5 in https://cdn.digisecure.be/grip/20197173542937_10-kernelementen-gc-art-19.pdf

¹³ P. 4 in https://cdn.digisecure.be/grip/20197173542937_10-kernelementen-gc-art-19.pdf

Ook de elfde Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling gaat over het recht op wonen:

Doelstelling 11: Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

11.1: Tegen 2030 voor iedereen toegang voorzien tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting en basisdiensten, en sloppenwijken verbeteren¹⁴ (...)

Het recht op wonen is opgenomen in art. 23 van de Belgische Grondwet en in de Vlaamse Wooncode¹⁵, waarvan art. 3 bepaalt: "Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd."

4. Tekort aan betaalbare en toegankelijke woningen opvullen

4.1. Een sterke verhoging van het aantal sociale woningen

Door het enorme tekort aan sociale huurwoningen zijn personen met een laag inkomen, waaronder ook personen met een handicap, voor een woonst in de maatschappij in veel gevallen aangewezen op de private huurmarkt of op (de draagkracht van) hun sociaal netwerk. Dit terwijl zowel de inkomenspositie als het sociaal netwerk bij personen met een handicap vaak sterk onder druk staan.

Er zijn de afgelopen jaren wel sociale woningen bijgekomen¹⁶ maar evengoed staan er bijna 155.000 mensen¹⁷ op de wachtlijst met als gevolg wachttijden van gemakkelijk 4 jaar tot in sommige gevallen zelfs 10 jaar. Door de situatie zijn mensen concurrenten van elkaar hoewel zij zich allemaal in kwetsbare posities bevinden. De noodzaak om de schaarste te verminderen dringt zich op.

¹⁴ <https://unric.org/nl/duurzame-ontwikkelingsdoelstellingen/sdg-11/>

¹⁵ <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1005498&datum=&geannoteerd=false&print=false>

¹⁶ <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/2017/Bouw-en-infrastructuur>

¹⁷ <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2019/08/19/sociale-woningen/>

GRIP vindt dat er fors moet worden ingezet op extra sociale huurwoningen met diversifiëring van het aanbod in vorm, grootte en locatie. Het Bindend Sociaal Objectief voor sociale woningen is 9% maar blijkt veel te laag. Wij stellen voor om dit percentage te verhogen naar 15%. Ook particuliere investeerders zouden hun steentje moeten bijdragen aan de oplossing door bij grotere bouwprojecten een deel van de wooneenheden voor te behouden voor sociale huisvesting.

Schaarste mag geen argument zijn om mensen (met of zonder handicap) uit te sluiten van sociale huisvesting en zo het recht op wonen te beperken. De tendens om mensen uit hun sociale huurwoning te zetten wanneer het inkomen is gestegen of wanneer de gezinssituatie is veranderd, is verkeerd. Bijkomend kan dit voor een extra drempel zorgen voor tewerkstelling bij personen met een handicap die al een veel zwakkere en onstabielere arbeidsmarktpositie hebben (zie hoofdstuk 2.2 van deze nota). Doordat mensen met een handicap stappen zetten naar werk of meer werk, dreigen zij hun woning te verlaten. Maar aangezien zij gemakkelijker hun job verliezen dreigen ze 2 keer de pineut te zijn.

Dit druist in tegen een stabiel woonrecht, verhuizen moet een eigen keuze zijn. De schaarste op de sociale huurmarkt is door de overheid zelf gecreëerd door onvoldoende te investeren in sociaal huren. De oplossing is niet om mensen uit hun huis te zetten, maar wel om te zorgen voor nieuwe sociale huurwoningen.

4.2. Visie en bindende richtlijnen rond Universal Design op vlak van woningen

Mensen met een handicap hebben dikwijls bijkomende noden op vlak van indeling en ligging van de woning gezien onder meer hun vaak beperktere mobiliteit en de algemene ontoegankelijkheid van openbare ruimte en openbaar vervoer. Er is een voorrangsregel voor mensen die een aangepaste woning nodig hebben omdat ze gebruik maken van een rolstoel. Aangepaste woningen en appartementen zijn echter heel schaars.

Terminologie:

Een aangepaste woning, aanpasbaarheid, meegroeiwonen en levensloopbestendigheid zijn belangrijke technische termen binnen dit

thema. We omschrijven eerst deze termen en daarna vind je de voorstellen van maatregelen.

Een aangepaste woning is een woning die van bij het begin aangepast is aan de noden van een bewoner met een handicap. Die verschillen van mens tot mens, naargelang de handicap en ruimere situatie en vragen om een afstemming op maat. De aanpassingen voor rolstoelgebruikers bijvoorbeeld worden bij het ontwerp en op plan voorzien (drempelloosheid, voldoende brede deuren en doorgangen, ...). Bij andere mensen zit toegankelijkheid dan weer meer in afwerkingen en hulpmiddelen: werken met voldoende contrast tussen deur en muur voor slechtzienden; een deurbel met een visueel signaal voor doven en slechthorenden.

De term 'toegankelijkheid' die algemeen wordt gebruikt om aan te geven dat onder meer gebouwen moeten aangepast zijn aan de noden van personen met een handicap, zorgt op vlak van wonen wel eens voor verwarring. Toegankelijk wordt bij woningen technisch gezien eerder gebruikt als 'bezoekbaar'. Dit gaat over de mogelijkheid om in de woning te geraken of om er het toilet te kunnen gebruiken. Als het gaat over de mogelijkheid dat ook personen met een handicap goed in de woning kunnen wonen (en deze standpuntnota gaat dáárover), kunnen we beter de term 'aangepaste woning' gebruiken.

'Meegroeiwonen' is een duurzame langetermijnvisie op wonen en bouwen, als antwoord op demografische evoluties en op de veranderende noden van bewoners bij elke levensfase. Het is een begrip dat niet enkel betrekking heeft op individuele wooneenheden, maar ook op de buurt en het gemeentelijk weefsel.

Op gemeentelijk vlak gaat het om de organisatie van de ruimere woonomgeving. Je maakt mogelijk dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen woning en omgeving kunnen wonen dankzij een integraal toegankelijke leefomgeving en een goed aanbod van diensten en voorzieningen.

Op buurniveau is voldoende variatie in de woningmarkt belangrijk: er moet een aanbod zijn van woningen dat het mogelijk maakt dat iedereen levenslang kan blijven wonen in de vertrouwde omgeving.

Op woningniveau slaat dit op aanpasbaar bouwen. Aanpasbaarheid is het voorzien van een woonruimte die van bij het begin voor iedereen beter bruikbaar is en die je ook makkelijk, en daarom vrij goedkoop, kan aanpassen als daar nood aan is. Een voorbeeld: je hebt een gezinswoning met slaapkamers en een badkamer op de verdieping. Maar je voorziet al de mogelijkheid om deze ruimtes beneden in te richten zonder grote werken: er zijn leidingen voorzien in een bergruimte die gemakkelijk kan verbouwd worden tot een badkamer.

Er is natuurlijk de kost voor de aanpassingen en de bovenste verdiepingen zijn onbereikbaar voor rolstoelgebruikers. Als je je woning flexibel ontwerpt kan je hem opsplitsen in 2 wooneenheden om er bijvoorbeeld een kangoeroewoning van te maken of een wooneenheid om te verhuren.

Levensloopbestendigheid is een synoniem voor meegroeiwonen op woningniveau en wordt in Vlaanderen vooral gebruikt in de context van ouderen. Er wordt van hetzelfde principe uitgegaan: nu ben ik nog mobiel maar mijn woning kan aangepast worden zodat ik er kan blijven wonen.

Stand van zaken en voorstellen:

Van de sociale woningen is slechts 1,6% aangepast voor rolstoelgebruikers.¹⁸ Een groot deel hiervan werd bovendien naast elkaar gebouwd op vraag van een collectieve VAPH-voorziening, voor cliënten van de voorziening. Dit is een belangrijke kanttekening als het gaat over aangepaste sociale woningen in functie van het recht op wonen en inclusie in de maatschappij. Over aanpassingen op de private woningmarkt hebben we nog geen gegevens. Personen met een handicap signaleren hierover wel grote tekorten.

Dat er een grote schaarste is aan aangepaste woningen en het aanbod dus de vraag niet volgt, is duidelijk. De gemiddelde wachttijd voor een aangepaste woning loopt op tot meer dan 3 jaar. We verwachten bovendien dat de vraag naar aangepaste woningen zal stijgen. Onze bevolking veroudert in de toekomst en steeds meer personen met een handicap zullen niet meer naar een collectieve wooninstelling trekken maar een huis ambiëren in de samenleving. Onder invloed van de stijgende keuzemogelijkheden voor personen met een handicap om zelf te kiezen hoe

¹⁸ https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200105_04792412

ze hun ondersteuning organiseren zal bovendien de vraag naar aangepaste sociale woningen zónder link met een voorziening stijgen.

Hierbij komt dat je momenteel maar aanspraak kan maken op één van de weinige aangepaste sociale woningen als je al in een rolstoel zit. Maar wat als je in een 'gewone' woning leeft en je kind krijgt een degeneratieve ziekte, waardoor het 10 jaar later in een rolstoel zit? Wat als je moeder met rollator bij jou komt wonen? Wat als je een lief krijgt met mobiliteitsbeperkingen? Wat als je na een operatie blijvend last hebt met trappenlopen? Als een vriend die mobiliteitshulpmiddelen gebruikt in nood zit en een tijdelijk onderkomen zoekt, kan hij niet bij jou terecht.

We moeten meer 'out of the box' en toekomstgericht durven denken in het huisvestingsbeleid. Woningen die nieuw gebouwd worden zouden best zoveel mogelijk voor iedereen of toch voor een brede groep mensen goed moeten zijn. Toegankelijkheid / aangepastheid zou een onderdeel moeten worden van duurzaam en kwalitatief bouwen. Het is immers veel moeilijker om bestaande woningen aan te passen dan nieuwe woningen meteen breed toegankelijk te maken.

Mensen die specifieke toegankelijkheidsnoden hebben, proberen vaak zelf meteen aangepast te bouwen. Maar niet iedereen heeft de (financiële) mogelijkheid om eigenaar te worden. En precair eigenaarschap dat mensen in de schulden duwt, is al zeker geen goed idee. Ook mensen die geen woning in eigendom hebben moeten recht hebben op een betaalbare woning die aangepast is aan hun noden. Naar analogie met de nood om 'huren' uit te bouwen als volwaardig alternatief voor 'kopen', moet men dus onder meer volop inzetten op aangepaste huurwoningen en appartementen.

De General Comment over art. 19 van het VRPH stelt:

.....

"38. Zorgen voor non-discriminatie bij de toegang tot huisvesting, ook wat betreft inkomen en toegankelijkheid, en bindende bouwvoorschriften vastleggen om nieuwbouw- en gerenoveerde woningen toegankelijk te maken." ¹⁹

.....

¹⁹ pg.7 in https://cdn.digisecure.be/grip/20197173542937_10-kernelementen-gc-art-19.pdf

Universal Design is een ontwerpvisie die van in het begin rekening houdt met verschillende noden²⁰. Als we het concept van Universal Design toepassen op woningbouw, hoe zou het resultaat er dan uitzien? Er is veel terminologie rond het aanpassen van woningen en dit is vrij technisch. Ongetwijfeld zijn er experts veel beter geplaatst om concrete voorstellen hierover te formuleren. Inter, het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen, is daarvoor een geschikte partner. In deze standpuntnota beschrijven we toch een aantal maatregelen die woningen universeler toegankelijk zouden maken.

Het is een uitdaging voor architecten om universeel toegankelijke concepten te bedenken en ingang te doen vinden. Het is belangrijk dat de overheid en het onderwijs voldoende investeren in de verspreiding van passende expertise. Inter kan hier een ondersteunende rol opnemen. In bepaalde landen is 1 op de 6 woningen aangepast. Bij ons is dit nog lang niet het geval. Het is ook belangrijk om breed te kijken en minder zichtbare handicaps zoals niet-aangeboren hersenletsel, verstandelijke handicap, autisme niet te vergeten. Domotica blijkt ook voor mensen met uitdagingen rond concentratie en aandacht of uitdagingen rond organisatie en planning hulp te bieden.

De sociale huisvestingsmaatschappijen gaan ervan uit dat huizen “bezoekbaar” moeten zijn voor rolstoelgebruikers. Maar is “bezoekbaar” niet veel te beperkt als maatstaf en is de ambitie dus niet veel te laag? Het is een begin maar het laat niet toe dat mensen (ook kinderen) een periode bij familie of vrienden kunnen wonen wanneer nodig, het bemoeilijkt solidariteit binnen een sociaal netwerk, zorgt voor isolement. Woningen zouden veel meer ‘toegankelijk’ in de zin van ‘bewoonbaar’ en dus aangepast moeten zijn voor iedereen.

Er is wel een onderscheid te maken tussen woningen en appartementen: bij appartementen is alles al op het zelfde niveau en kan men ervan uitgaan dat alles aangepast kan worden gebouwd. Bijvoorbeeld brede deuren, een inloopdouche in plaats van een bad,...

GRIP stelt onderstaande maatregelen voor om te komen tot een inclusieve huisvesting. We doen hier geen uitspraken over wat dit concreet betekent op niveau van eventuele aanpassingen van regelgeving.

²⁰ <https://inter.vlaanderen/toegankelijkheid-en-universal-design/universal-design>

Sociale bouw:

- Een groot percentage van, of idealiter alle sociale huurappartementen zo aangepast mogelijk bouwen: rolstoelgebruikers moeten overal vlot kunnen komen; er moet aandacht zijn voor oriëntatie van blinden; badkamer moet te gebruiken zijn door iedereen; brede deuren,...;
- Wat betreft sociale huurwoningen: een bepaald percentage met lift bouwen en een ander percentage met liftkoker (plaats voor een lift); een rechte comfortabele trap voorzien waarop een traplift kan worden geïnstalleerd.

Renovatie van sociale huisvesting:

- Sociale appartementen en woningen aangepast verbouwen wanneer mogelijk.

Projectontwikkelaars - private bouwers – verhuurders:

- Vanaf 6 appartementen of meer een hoog percentage of idealiter allemaal aangepast bouwen;
Per 6 woningen 1 aangepast bouwen en de andere 5 mogelijkheid tot aanpasbaar maken.

4.3. Toegang tot en integrale terugbetaling van woningaanpassingen

Het is mogelijk om terugbetaling te krijgen voor heel wat woningaanpassingen. Een deel moet zelf worden opgelegd. Maar sommige aanpassingen worden niet terugbetaald en de prijzen van de leveranciers komen niet overeen met wat de overheid vergoedt.

Het Gelijkekansendecreet voorziet in het recht op redelijke aanpassing. Dit recht geldt ook voor wat betreft het huren van een woning. De decreetgever stelt hierover bovendien dat de hoogte van tegemoetkomingen niet bij voorbaat de financiële bovengrens vormt van wat kan worden vereist inzake redelijke aanpassingen. Ook wanneer geen (of slechts een lagere) tegemoetkoming bestaat, kan de verhuurder dus verplicht zijn om maatregelen te nemen. Verder wordt in de literatuur geargumenteed dat in de situatie waarin de huurder zelf aanpassingswerken wil bekostigen maar de verhuurder dit weigert, een huurder met een handicap in het

Gelijkekansendecreet een argument kan vinden om deze weigering aan te vechten.²¹

De terugbetaling van woningaanpassingen valt binnen de bevoegdheden van het Vlaamse²² domein Welzijn, namelijk bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. Ook personen die boven hun 65^{ste} een handicap hebben verworven mogen niet worden vergeten. Het huidige terugbetalingsbeleid beïnvloedt sterk de kostprijs van het wonen van personen met een handicap. De kosten van structurele woningaanpassingen liggen meestal veel hoger dan de terugbetalingen. Denk aan liften of aangepaste badkamers. Dat kost snel duizenden euro's uit het vaak schaarse inkomen en spaargeld van de personen met een handicap en hun gezinnen.

GRIP pleit voor de terugbetaling van de gehele kost van de woningaanpassing. Het is belangrijk dat meer mensen toegang krijgen tot een betaalbare aangepaste woning (zie 4.1 en 4.2). Dan is er meteen ook een minder groot budget nodig voor de terugbetaling van woningaanpassingen achteraf.

In het kader van dit budget voor woningaanpassingen willen we de VIPA-budgetten ter sprake brengen. Al decennialang hebben collectieve wooninstellingen en dagcentra kapitaal opgebouwd onder de vorm van collectieve woon-infrastructuur. Er is dus door de Vlaamse overheid / door de samenleving enorm veel geld geïnvesteerd in aangepaste, toegankelijke wooninfrastructuur voor collectief wonen.

Eenzelfde investering is er naar ons aanvoelen nooit geweest om de toegankelijkheid en aanpassingen van individuele 'gewone' woningen te ondersteunen²³. Wie een aangepaste woonst zoekt, vond die tot voor kort nog het gemakkelijkst... in een collectieve instelling. Nu er onder impuls van het VRPH een heroriëntering moet gebeuren van overheidsbudgetten om

²¹ Pg. 33 in https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Ad_hoc_opdrachten/Ad_hoc_5_Een_Vlaams_antidiscriminatiebeleid_op_de_private_huurmarkt/Ad%20hoc%205%20RAPPORT

²² In sommige provincies kunnen beperktere terugbetalingen aangevraagd worden, bijvoorbeeld <https://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordering/leningen-premies-subsidies/aangepast-bouwen-of-verbouwen/publicatie-aanpassingspremies-woningen.jsp>

²³ Cijfermatig vergelijken hoeveel VIPA-budget naar VAPH-voorzieningen ging en hoeveel naar woningaanpassingen voor personen die in de maatschappij leven, kan inzicht geven.

inclusie te stimuleren in plaats van segregatie, moet men dit in vraag stellen.

Het is problematisch dat er zoveel kapitaal zit in de residentiële voorzieningen terwijl het doel voorbijgestreefd is en het niet ten dienste staat van de inclusieve samenleving waar we naar willen evolueren. Hoe kunnen we deze budgetten heroriënteren? Kunnen hiermee bijvoorbeeld de extra kosten om aangepast te bouwen of te renoveren in de sociale huisvesting mee worden opgevangen? Kunnen woningaanpassingen aan personen met een handicap integraler worden terugbetaald?

Een gelijkaardige vraag stelt zich voor de gebouwen van collectieve wooninstellingen en dagcentra. Hoe kunnen deze gebouwen een nieuwe bestemming krijgen? Beter aangepast aan de noden van de toekomst en de uitgangspunten van inclusie en waarbij de goede toegankelijkheid een belangrijke meerwaarde is? Ideeën kunnen hiervoor ook uit de samenleving zelf komen. Welke mogelijkheden zien personen met een handicap en hun organisaties? Welke mogelijkheden zien de voorzieningen zelf? Welke mogelijkheden zien de Vlaamse en lokale overheden? Hier dient best een debat over opgestart te worden en dit zou een agendapunt van een overleg Wonen-Welzijn moeten zijn.

4.4. Verbreding systeem huursubsidies en huurpremies en een slimme huurprijsregulering

Tot er geen voldoende groot aanbod is aan sociale woningen, is het nodig om in te grijpen op de private huurmarkt. Die is onbetaalbaar voor veel mensen, met of zonder handicap. Het huidige mechanisme waarbij de huurprijzen steeds stijgen brengt huurders met een zwakke inkomenspositie in de problemen. In 2.2 haalden we aan dat personen met een handicap vaker huurder zijn en minder vaak eigenaar in vergelijking met personen zonder handicap. De problemen op de private huurmarkt treffen hen dus des te harder. Bovendien hebben zij vaker een laag inkomen door minder tewerkstelling, lage uitkeringen en extra handicapkosten.

Uitdaging is dus om de kloof tussen de huurprijzen en betaalmogelijkheden van de huurders te dichten. GRIP is er voorstander van om het stelsel van huursubsidies te verbreden. De huursubsidies zijn een interessante maatregel maar te beperkt. Huurders moeten aan te veel voorwaarden

voldoen waardoor er veel mensen met betalingsproblemen uit de boot vallen²⁴.

De huursubsidie is geen zuivere subsidie om de betaalbaarheid te bevorderen, het is een verhuissubsidie die je krijgt na dakloosheid of als je verhuist naar een kwaliteitsvolle of aangepaste woning of naar een woning van een sociaal verhuurkantoor.

.....

Een vrijwillige medewerker van GRIP getuigt: "Ik krijg geen huursubsidie omdat mijn vorige woonst niet in slechte staat was. Nochtans kom ik elke maand maar nauwelijks rond na het betalen van mijn woonkosten".

.....

Aan de kant van het aanbod is de vraag hoe ervoor kan gezorgd worden dat de huurprijzen niet hoger stijgen dan wat overeenstemt met de waarde van de woning. In plaats van huurprijzen te bevriezen of te plafonneren, en dus een bepaalde huurprijs op te leggen, lijkt het interessanter om verhuurders te stimuleren een billijke huurprijs te vragen.

Verschillende experts en organisaties stellen voor om de huurprijzen op een slimme manier te reguleren door een systeem van geconventioneerd verhuren. Een recent advies van de Vlaamse Woonraad werkt deze piste uit²⁵. Via huurschatter.be kan er een geobjectiveerde waarde worden bepaald voor een woning. Wanneer de verhuurder de woning voor deze prijs verhuurt aan een persoon die in aanmerking komt voor dit systeem, krijgt hij of zij een deel van de huur rechtstreeks gestort door de overheid. De huurder zelf betaalt de rest van de huurprijs. Dit zou de verhuurder een gevoel van zekerheid geven en ook huurders een betaalbare en kwalitatieve woonoplossing bieden. Ook voor personen met een handicap met een lager inkomen en aangewezen op de private huurmarkt lijkt het een deel van de oplossing te zijn.

²⁴ <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/voor-wie-de-vlaamse-huursubsidie-0>

²⁵ Advies Geconventioneerd verhuren (september 2019), te raadplegen op https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr-_definitief-eindvoorstel-2019.09.16.pdf

De huurpremie schiet net als de huursubsidie momenteel zijn doel voorbij. Ze is bedoeld als compensatie voor wie op de wachtlijst staat voor een sociale woning en ondertussen aangewezen is op een veel duurdere huurwoning op de private huurmarkt. Je moet maar liefst 4 jaar op de wachtlijst staan om er aanspraak op te kunnen maken. Ondertussen betaal je al die maanden de volle pot huurgeld. De huurpremie zou al veel sneller moeten worden gegeven, namelijk vanaf de eerste maand op de wachtlijst.

5. Recht op wonen onafhankelijk maken van keuzes rond ondersteuning

5.1. Geen voorwaarden voor koppeling aan bepaalde ondersteuningsbronnen om toegang te hebben tot een woning

Tot op vandaag leven honderden – duizenden personen met een handicap in een collectieve instelling. Sommigen al jarenlang, anderen minder lang. Sommigen alle dagen van de week, anderen een aantal dagen. Hierbij is hun recht op wonen afhankelijk van het afnemen van een bepaald zorgpakket. Hun recht op wonen is met andere woorden gekoppeld aan hun recht op ondersteuning. De instelling of voorziening zorgt zowel voor een woonplek als voor een pakket zorg en ondersteuning.

Deze mensen zijn gaan wonen waar de zorg en de ondersteuning georganiseerd worden. Als zij via andere organisaties of via persoonlijke assistentie hun ondersteuning willen organiseren, worden zij gedwongen te verhuizen. In andere sectoren zou dit wellicht koppelverkoop worden genoemd.

Als ze buiten de instelling gaan wonen dan krijgen ze niet dezelfde woonondersteuning van de voorziening; de keuzemogelijkheden veranderen op vlak van ondersteuning. In de praktijk huren zij een woongelegenheden bij de voorziening. Maar het is onduidelijk of zij als huurders worden beschermd door de gewone woninghuurwetgeving. Een duidelijk wetgevend kader dat hun rechten afdoende beschermt, lijkt te ontbreken. GRIP vraagt om dit te onderzoeken en ook om de bescherming van hun rechten wettelijk te garanderen.

Tot nu toe gelden voor deze situatie schijnbaar andere regels omdat het recht om er te wonen gekoppeld is aan het afnemen / betalen van een door de voorziening goedgekeurd zorgpakket. De bescherming van het recht op wonen moet hier schijnbaar op dit moment in feite worden ingevuld door het domein Welzijn.

Deze praktijk sluipt ook bij het domein Wonen in het beleid. Wanneer aangepaste sociale woningen slechts betrokken kunnen worden wanneer de persoon de betrokkenheid van een bepaalde VAPH-zorgaanbieder aanvaardt, heeft dit 2 negatieve effecten: de persoonlijke autonomie en keuzevrijheid van de betreffende personen wordt beperkt en de aangepaste sociale woningen zijn niet beschikbaar voor personen met een handicap die onafhankelijk van deze collectieve zorgaanbieder hun ondersteuning willen invullen.

Dit is nauw verbonden met de derde pijler van een inclusief beleid (zie hoofdstuk 3.1): een juiste kijk op handicap en een mentaliteitswijziging. Men vindt het nog veel te evident dat mensen met een handicap samen met of dichtbij andere mensen met een handicap wonen of van elkaar afhangen voor hun dagelijkse zorg en ondersteuning. Personen met een handicap worden te weinig gezien als individuele burgers tussen andere burgers; te veel als leden van een trosje of groepje mensen wiens leven met elkaar verbonden is.

Er wordt te gemakkelijk vanuit gegaan dat mensen met een handicap het beste af zijn bij elkaar: ze zullen minder eenzaam zijn; het is kostenbesparend; enzovoort.

Beleid wordt hierop geënt: schaarse aangepaste woningen in eenzelfde appartementsgebouw voorzien in plaats van verspreid; een aantal studio's voor personen met een handicap integreren in het 'Zorgdorp'; 10 studio's voor mensen met een verstandelijke beperking met begeleiding van een VAPH-voorziening; enzovoort. Deze visie bepaalt dus wel degelijk de 'structuren' (pijler 1).

Het is essentieel dat deze automatismen doorbroken worden. Het is hoog tijd om in te zetten op andere inclusievere formules. Een koppeling aan een bepaalde zorgaanbieder kan niet. Dit staat gelijk aan een verplichting tot een bepaalde begeleiding.

Bij ADL-wonen of bij Fokus wonen²⁶ huur je de woning van de sociale huisvestingsmaatschappij en neem je dienstverlening af bij de voorziening. Om in een ADL-woning terecht te kunnen van de voorziening, moet je beroep doen op dienstverlening. Enzovoort.

Het zou zuiverder zijn indien 1/ de door het VAPH erkende voorzieningen kiezen om ofwel aanbieder van huisvesting te zijn, met als insteek ook inclusie te realiseren (waarbij dus wordt afgestapt van de voorwaarde om een handicap te hebben om er te wonen) ofwel dienstverlenende organisatie voor ondersteuning. En 2/de voorwaarde om dienstverlening af te nemen van die bepaalde voorziening doorbroken wordt.

Een transitie is wellicht nodig voor de bestaande samenwerkingen tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en VAPH-voorzieningen. Hierbij kan het geenszins de bedoeling zijn dat mensen hun woning moeten verlaten. Er moet over worden gewaakt dat mensen plotseling zonder ondersteuning komen van de voorziening zonder een evenwaardig alternatief.

Belangrijk is dat Wonen en Welzijn overleggen en tot oplossingen komen, ook over het tekort aan ondersteuning. Want de koppeling ondersteuning-wonen is vaak een gemakkelijksoplossing omdat de toegang en organisatie van voldoende ondersteuning nog steeds een harde dobber blijft.

5.2. Inclusie bij nieuwe woonformules

Samenhuizen, cohousing, wooncoop, Oak Tree Projects, zorgwonen, kangoeroewonen, sociale verhuurkantoren, Community Land Trusts, 'ouderinitiatieven', projecten zoals Collectief Goed of "Dampoort knapt op",.... er beweegt al een tijdje heel wat in het woonveld met initiatieven. Ze zoeken allemaal naar oplossingen voor behoeften rond wonen, al dan niet in combinatie met oplossingen voor behoeften rond ondersteuning. In deze algemene standpuntnota kunnen we niet overal op in gaan. We benoemen een aantal opportuniteiten bij de initiatieven voor een breder publiek, en gaan daarna in op een paar minder door andere organisaties gedocumenteerde initiatieven, specifiek gericht naar personen met een handicap.

²⁶ Zie bijvoorbeeld <https://www.focusplus.be/wonen>

Initiatieven voor een breder publiek:

Initiatieven als wooncoop bieden interessante mogelijkheden om betaalbaarheid, huren en woonrecht te combineren.

Sociaal verhuurkantoren verdienen ongetwijfeld ook aandacht. Hun positieve impact op het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen zou nog verder versterkt kunnen worden door de kloof tussen inkomen en huurprijs verder te verkleinen. Huurders kunnen bij sociale verhuurkantoren huren aan een lagere huurprijs dan op de private huurmarkt en ze kunnen een huursubsidie krijgen. De huurprijs blijft echter hoger dan de huurprijs bij sociale huisvestingsmaatschappijen omdat die daar gekoppeld is aan het inkomen.

Cohousingprojecten zijn te beschouwen als nieuwbouwprojecten waarbij minstens 6 appartementen / wooneenheden worden gebouwd en waar men dus een quotum toegankelijkheid op zou moeten toepassen (zie 4.2) en ook een deel voor te behouden voor sociale doeleinden (zie 4.1).

Specifiek voor personen met een handicap: Samenhuizen / ouderinitiatieven, zorgwonen / kangoereewonen, Oak Tree Projects

Er zijn tegenwoordig veel mensen (vaak jonge mensen, zonder handicap) die samenhuizen omwille van het gezelschap. Ze huren samen een woning, delen leefruimte, keuken, badkamer, gang, koer en hebben elk hun eigen slaapkamer. Met het bijkomende voordeel dat de woonkosten worden gedeeld.

Natuurlijk mogen mensen er voor kiezen om met andere mensen samen te wonen maar wanneer personen met een handicap met elkaar gaan samenwonen gebeurt dit vaker vanuit gebrek aan keuzevrijheid dan vanuit een echte vrije keuze bijvoorbeeld omwille van gezelschap.

Er wordt te gemakkelijk vanuit gegaan dat zij wel een aantal ruimtes zullen (willen) delen. Voor personen met een handicap zou hetzelfde moeten gelden als voor iedereen: de keuze om volledig privé te leven met een eigen badkamer, eigen slaapkamer, eigen woonkamer, eigen keuken.

Vaak gaan jonge mensen met een handicap samenwonen omdat de zorg dan gemakkelijker collectief kan worden georganiseerd. Ouders (bijvoorbeeld Bindkracht vzw) zeggen dat de zorgbudgetten niet groot genoeg zijn om echt individueel wonen mogelijk te maken.

Het sterk stijgende aantal nieuwe ouderinitiatieven toont aan dat mensen zoeken naar alternatieve formules in plaats van een toekomst in een klassieke wooninstelling. Er is een ganse variëteit aan nieuwe projecten waarbij soms verschillende personen met een handicap samenwonen onder één dak en veel ruimte delen buiten de eigen slaapkamer. De beschikbare persoonsvolgende budgetten worden vaak samengelegd en de zorg wordt collectief georganiseerd, met ook veel vrijwilligerswerk van de ouders van de bewoners.

GRIP stelt zich hierover een aantal vragen, onder meer op het vlak van privacy. Niet alleen leven de bewoners samen, er is ook veel betrokkenheid en (fysieke) aanwezigheid van de verschillende ouders / ouderparen. Het sociaal netwerk neemt vrijwillig veel taken op, ook al gaat het over structurele langdurige ondersteuningsnoden. We stellen ons de vraag in welke mate er sprake is van persoonlijke autonomie: ook al heb je veel ondersteuning nodig, het gaat erom dat je de kans hebt om te bepalen wie je gaat ondersteunen, waar, wanneer, waarvoor en op welke manier. Inclusie is voor GRIP niet "zoveel mogelijk structurele ondersteuningsnoden laten invullen door het sociaal netwerk" maar wel: "op gelijke voet kunnen participeren, persoonlijke autonomie, net als anderen keuzemogelijkheden en controle over het dagelijkse leven kunnen hebben,...". Zorgwonen en kangoeroewonen bieden uitkomsten wanneer voor structurele ondersteuningsnoden wel beroep kan worden gedaan op de overheid (financiering in plaats van afhankelijkheid van het sociaal netwerk).

Oak Tree Projects²⁷ bouwt huizen in cohousingprojecten waar 4 tot 5 personen met een handicap kunnen wonen onder begeleiding. Zo bouwt men aan een inclusieve en betaalbare samenleving voor (jong)volwassenen met een ondersteuningsnood. Door de grote inzet van de initiatiefnemers en de duidelijke interesse voor diversiteit en de sociale ingesteldheid van de meeste cohousingprojecten, is het aantal Oak Tree projecten zeer sterk gestegen.

²⁷ <https://www.oaktreeprojects.be/>

Opvallend hier is dat de 5 personen met een handicap samen onder 1 dak wonen (hoewel ze een eigen studio hebben) en niet gemengd in het cohousingproject. Er zijn daarentegen geen holebi-huizen of nieuwkomershuizen in de cohousingprojecten.

De vraag is of dit geen omgekeerd effect kan creëren: cohousingprojecten die kandidaten met een handicap (om een gewone unit te kopen of te huren) afweren met als argument dat er al veel personen met een handicap in de groep zijn (vanuit het Oak Tree huis) en dat men geen oververtegenwoordiging van personen met een handicap wenst maar dat ze kunnen aankloppen bij Oak Tree projects voor een studio.

Een voorwaarde om een begeleiding aan te gaan met een bepaalde aanbieder en/of een voorwaarde om in een collectief begeleidingssysteem te stappen is alleszins te vermijden.

GRIP vraagt aan de overheid om vanuit een praktijk van inclusief beleid kritisch te kijken naar nieuwe woonprojecten, inclusiebevorderende aspecten te steunen en inclusiebelemmerende aspecten in vraag te stellen.

Wij stellen in vraag dat het VAPH initiatieven zou erkennen en subsidiëren waarbij er een zorgvoorwaarde verbonden is aan het mogen betrekken van een woongelegenheden. Ook moet worden opgepast voor erkenning en subsidiëring van initiatieven die uiteindelijk toch personen met een handicap als apart groepje gaan integreren. Waarom geen subsidiëring geven aan nieuwe woonprojecten voor het uitwerken van een inclusieve werking, voor aangepastheid van gemeenschappelijke infrastructuur en individuele woningen, enzovoort?

6. Discriminatie en ongelijke behandeling tegengaan

6.1. Praktijktesten discriminatie invoeren

Er blijft discriminatie spelen ten aanzien van personen met een handicap die een woning zoeken om te huren, zowel op basis van handicap als op basis van bron van inkomsten (wanneer de persoon leeft van een tegemoetkoming / uitkering).

Er is nochtans een goede wetgeving die discriminatie verbiedt en sanctioneert. Eén van de redenen dat de anti-discriminatieregelgeving

moeilijk toegepast wordt, is dat overheidsinspecties geen instrumenten zoals praktijktesten mogen inzetten. De overheidsinspecties hebben een regelgevend kader nodig voor controle en handhaving van de anti-discriminatie wetgeving: een kader dat hen toelaat om praktijktesten in te zetten op de woonmarkt.

Momenteel wordt er enkel ingezet op sensibilisatie van de private verhuurders en immobiliënkantoren; uit onderzoek met praktijktesten blijkt dat er discriminatie blijft. Een totaalaanpak van sensibilisering, controle en sanctionering is nodig om de wetgeving te handhaven. Zonder controle en sanctionering blijft wetgeving een lege doos.

Samen met de andere organisaties van het Platform Praktijktesten Nu²⁸ pleit GRIP voor het gebruik van praktijktesten en mystery calling/shopping in de strijd tegen discriminatie op de woonmarkt: op alle bestuursniveaus moeten er regelgevende kaders voor overheidsinspecties komen om systematisch praktijktesten uit te voeren.

6.2. Voorwaarde voor bewijs lokale binding afschaffen

De tendens van de voorbije jaren dat steeds meer sociale huisvestingsmaatschappijen voorrang geven aan mensen die een aantal jaren onafgebroken in de gemeente hebben gewoond, treft iedereen met een dringende woonneed die hier niet aan kan voldoen. Wie omwille van partnergeweld banden wil doorknippen met de gemeente en elders wil gaan wonen²⁹, wie dicht bij familie wil gaan wonen, wie verhuist om dicht bij de werkplek te gaan wonen, enzovoort. Uiteraard kunnen ook personen met een handicap in deze situatie zitten.

Een grotere afhankelijkheid van het sociaal netwerk, de zoektocht naar goede ondersteuning, een kwetsbare inkomenspositie en extra noden op het vlak van toegankelijkheid en bereikbaarheid doen ons vermoeden dat personen met een handicap mogelijk meer verhuisbewegingen hebben dan personen zonder handicap. Wij voorspellen dat de voorwaarde voor lokale binding ook het recht op een betaalbare en geschikte woonst voor personen met een handicap onnodig extra onder druk zal zetten.

²⁸ Platform Praktijktesten Nu is een actieplatform dat bestaat uit de organisaties çavaria, ella vzw, GRIP vzw, Hand in Hand tegen racisme, Kif Kif, Minderhedenforum, Netwerk tegen Armoede, Sector Samenlevingsopbouw, Uit De Marge en het Vlaams Huurdersplatform. Zie <http://praktijktestennu.be/>

²⁹ Zie onder meer pg.90 in "De onzichtbare wooncrisis" (2018, EPO vzw) van Joy Verstichele

De voorwaarde voor lokale binding wordt nu door de Vlaamse Regering en Vlaams Minister van Wonen Matthias Diependaele als algemene regel opgelegd:

“Lokale binding

Ik zet verder in op de bescherming van huishoudens met een lokale binding. Met dat doel voer ik voor het volledige sociale huurpatrimonium een absolute voorrang in voor een kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar die de toewijzing voorafgaat minstens vijf jaar onafgebroken heeft gewoond in de gemeente waar de sociale huurwoning ligt.”³⁰

De Vlaamse regering wil ook het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren³¹ afschaffen, enkel nog woningen op basis van chronologie toewijzen en bovendien de absolute voorrang van lokale binding laten hanteren.

GRIP is geen voorstander van de voorwaarde van lokale binding, die overigens ook andere verenigingen zoals het Netwerk tegen Armoede de wenkbrauwen doet fronsen. In onze reactie op het regeerakkoord formuleerden we het zo:

“We waarschuwen ook voor principes als de binding aan de locatie die ook nadelig kunnen zijn voor personen met een handicap. Wie naar een andere gemeente verhuisde (bijv. omdat daar een voorziening was, omwille van een tijdelijke toegankelijke woning, omwille van een betaalbare huurwoning,...) zal op deze maatregel botsen.”³²

We pleiten dan ook voor de afschaffing van de voorrang voor lokale binding en voor de sterke uitbreiding van het aantal betaalbare woningen voor al wie dit nodig heeft. De oplossing voor de schaarste van betaalbare woningen is niet om mensen met woonnood uit te sluiten maar wel om de schaarste op te lossen. Mensen met woonnood hebben allemaal recht op een betaalbare

³⁰ Zie pg. 24 van de Beleidsnota Wonen 2019-2024, te raadplegen op <http://ebl.vlaanderen.be/publications/documents/141135>

³¹ Bij de sociale verhuurkantoren wordt momenteel een puntensysteem toegepast waar een afweging is op basis van onder meer woonnood en inkomen. De sociale verhuurkantoren blijken daardoor momenteel een effectief middel in de strijd tegen dakloosheid (voor mensen die dakloos zijn of dreigen te worden (noodwoningen, crisisopvang, ...))

³² Reactie GRIP op Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 te raadplegen op <https://www.gripvzw.be/nl/artikel/343/wat-vindt-grip-van-het-regeerakkoord>

en geschikte woning en zouden niet in concurrentie moeten gaan met elkaar. Een inclusief woonbeleid zorgt er dus voor geen nieuwe uitsluitingsmechanismes te maken.

6.3. Ongelijke behandeling door handicap of ziekte bij afsluiten schuldsaldoverzekeringsverminderingen

Het blijft moeilijk, onmogelijk of veel te duur om een schuldsaldoverzekeringsvermindering af te sluiten, wat zorgt voor indirecte discriminatie op vlak van wonen. Verzekeringslogica botst met recht op wonen.³³

Op zich is het afsluiten van een schuldsaldoverzekeringsvermindering niet meer wettelijk verplicht bij het afsluiten van een hypothecaire lening. Vaak vragen banken dit echter toch nog. Ook voor de persoon zelf kan het een belangrijke bescherming zijn. Bij overlijden betaalt de verzekeraar de lening geheel of gedeeltelijk terug zodat de nabestaanden hier niet mee belast worden.

Voor mensen met een handicap of een chronische ziekte wordt er echter nog vaak een bijpremie gevraagd of weigert de verzekeraar een verzekering af te sluiten. Een hogere schuldsaldoverzekeringsvermindering is een extra drempel om een woning te kopen voor mensen met een handicap of chronische ziekte, die al te maken hebben met allerlei extra kosten door hun handicap. In de wet betreffende de verzekeringen zijn ondertussen een aantal maatregelen opgenomen om het mensen met een handicap of chronische ziekte gemakkelijker te maken een schuldsaldoverzekeringsvermindering af te sluiten³⁴.

Er mag nog een bijpremie op de schuldsaldoverzekeringsvermindering worden gevraagd maar de 'compensatiekas' kan een deel van de bijpremie betalen³⁵. De compensatiekas wordt gefinancierd door de verzekerings- en kredietsector. De verzekeraar moet de bijpremie motiveren, idem in de situatie van een weigering.

Het is belangrijk dat men nauwer toeziet of de wet, met name de verplichting van de motivatie, door de verzekeraars wordt nageleefd. Bij de

³³ Zie pg.19 Politiek Memorandum GRIP Verkiezingen mei 2019 op https://cdn.digisecure.be/grip/2019121171814380_politiek-memorandum-grip--versie-najaar-2018.pdf

³⁴ <https://www.opvolgingsbureau.be/images/docs/Wetbetreffendedeverzekeringen.pdf>

³⁵ <https://www.allesoverkanker.be/schuldsaldoverzekerings#wettelijke-maatregelen-voor-een-betere-schuldsaldoverzekeringsvermindering>

FSMA³⁶, die de controle doet, moet worden nagegaan of de verzekeraars effectief op het gebrek aan motivering worden aangesproken en vervolgens gesanctioneerd bij herhaaldelijke overtreding.

De invoering van “het recht om vergeten te worden” waarbij mensen vanaf een bepaald aantal jaar na genezing van een ziekte niet kunnen worden uitgesloten noch een bijpremie moeten betalen, op basis van die ziekte, is een goede stap. Op zich verhindert dat echter nog niet dat zij met bijpremie of weigering te maken krijgen op basis van blijvende beperkingen ten gevolge van een ziekte.

Vanuit het oogpunt van gelijke rechten kan men zich de vraag stellen of een schuldsaldoverzekerings niet voor iedereen gelijk zou moeten zijn. Nu komt de last van de handicap of ziekte immers bij de persoon te liggen die op basis van een aantal parameters gemiddeld een hoger risico zou lopen op overlijden. Een individuele situatie kan immers altijd anders zijn dan een gemiddelde inschatting.

Uiteraard mag een verzekeringsmaatschappij wel een financiële inschatting maken of je de verzekering kan betalen. Maar is er geen kader mogelijk waarbij een handicap of chronische ziekte niet tot een bijpremie of weigering moet leiden? Of waarbij de bijpremie, na tussenkomst van de compensatiekas, verder bijgepast wordt door de overheid? We hebben het niet over mensen die acuut ziek zijn met grote kans op spoedig overlijden, dan wel over mensen bij wie er geen acuut gevaar op overlijden is.

6.4. Prijs van de liefde afschaffen

De prijs van de liefde is de vermindering of zelfs het volledig wegvallen van het eigen inkomen uit uitkering of vermindering van tegemoetkoming voor handicapkosten door op hetzelfde adres te wonen met iemand, met afhankelijkheid van de ander (vaak de partner) als gevolg³⁷.

We bespraken dit probleem uitgebreid in onze standpuntnota “Een beleid voor een menswaardig inkomen”. Naast de prijs van de handicap, de prijs

³⁶ Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, autonome openbare instelling

³⁷ Voor inkomensvervangende en integratietegemoetkoming zie hier:

<https://handicap.belgium.be/docs/nl/barema-bedragen-ivt-it-thab-sinds-2003.xls>

van de arbeid en menswaardige uitkeringen is de prijs van de liefde 1 van de 4 hoofdthema's:

.....

"Wie leeft van een inkomen uit een uitkering en gaat samenwonen, ziet zijn of haar uitkering dus dalen of zelfs helemaal wegvallen³⁸. Bijgevolg wordt deze persoon nagenoeg volledig financieel afhankelijk van de persoon met wie hij of zij samenwoont. Dit geldt vaak voor woon- en leefkosten maar ook voor kosten ten gevolge van hun handicap. Voor personen met een handicap, die veel meer dan anderen gebonden zijn aan hulp van familie, vrienden, vrijwilligers en derden is dit een ongewenste extra bron van afhankelijkheid."

.....

Dit remt personen met een handicap af om in vrijheid te beslissen over waar en met wie ze wonen en een autonoom leven te leiden. Als dusdanig belemmert dit de uitoefening van de rechten uit art. 19 en 23 van het VN-Verdrag.

GRIP vindt dat deze perverse mechanismen zo snel mogelijk moeten worden weggewerkt, bijvoorbeeld via wijziging in de regelgeving met betrekking tot de tegemoetkomingen."³⁹

7. Slotwoord

Hoe is het mogelijk dat een welvarend land zoals het onze zelfs niet de intentie heeft om het recht op wonen te realiseren voor iedereen? Een inclusief woonbeleid voor het recht op wonen van personen met een handicap begint met en is ingebed in een woonbeleid dat voor iedereen het recht op wonen wil realiseren.

Het recht op wonen is verankerd in onze Grondwet, de Vlaamse Wooncode, het VRPH. Er moeten dringende maatregelen komen om deze regelgeving en engagementen uit te voeren. Daarnaast wordt het hoog tijd dat België eindelijk art. 31 van het Europees Sociaal Handvest ratificeert:

³⁸ Daling kan optreden bij zowel RVA als ZIV uitkeringen als bijstandsuitkeringen (inkomensvervangende tegemoetkoming, leefloon). Helemaal wegvallen kan enkel bij bijstandsuitkeringen.

³⁹ Zie pg.9-10 van de standpuntnota over menswaardig inkomen, te raadplegen op <https://www.gripvzw.be/nl/artikel/276/standpuntnota-menswaardig-inkomen>

“Teneinde de onbelemmerde uitoefening te waarborgen van het recht op huisvesting verbinden de partijen zich ertoe maatregelen te nemen die tot doel hebben:

1. De toegang tot menswaardige huisvesting te bevorderen;
2. De kans om dakloos te worden te voorkomen en te beperken, teneinde de dreiging geleidelijk aan weg te werken;
3. De huisvestingskosten haalbaar te maken voor personen die niet over voldoende middelen beschikken.”

Het gaat niet enkel over een betaalbare goede plek om te wonen. Een goede thuis is ook de basis om stappen te zetten voor participatie aan de samenleving en volwaardig burgerschap.

Oproep

GRIP wijst op de noodzaak aan dringende actie. Het is al lang duidelijk waar het schoentje wringt: de nodige getuigenissen en cijfers zijn er, de analyses gemaakt, de oplossingen al lang aangereikt door tal van organisaties en experts.

Het is nu kwestie van politieke wil om er prioriteit aan te geven. Sommige aspecten zoals het verband met ondersteuning, een visie op universal design bij woningen en hun belang voor een inclusieve samenleving mogen nog meer in beeld komen.

GRIP wil, vanuit een algemene visie op een inclusief woonbeleid, die specifieke handicap-aspecten meer onder de aandacht brengen. Die aandacht stopt niet bij ‘meer middelen vrijmaken voor meer aangepaste woningen maken’. Het gaat veel verder dan dat. Een beleid dat rekening houdt met specifieke handicap-aspecten is goed voor iedereen. Ons land heeft geld genoeg. Laten we het gebruiken.