



Vlaams
Parlement

stuk **2507** (2013-2014) – Nr. 1
ingediend op 19 maart 2014 (2013-2014)

Gedachtewisseling

over het nieuwe advies ‘Versterkt recht op wonen’
van de Vlaamse Woonraad

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door de heer Dirk de Kort

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

de dames Caroline Bastiaens, Griet Coppé, Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heer Jan Penris, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Wim Wienen;
de dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heer Robrecht Bothuyne, mevrouw Sonja Claes, de heer Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Katleen Martens, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedele Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

INHOUD

I. Toelichting	4
1. Juridisch kader	4
2. Internationale vergelijking.....	5
3. Voorstellen voor een versterkt recht op wonen	5
4. Conclusie.....	6
II. Bespreking	6
Gebruikte afkortingen	11
Bijlage: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

Op donderdag 27 februari 2014 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie een gedachtewisseling met de heren Bernard Hubeau en Pol Van Damme, respectievelijk voorzitter en secretaris van de Vlaamse Woonraad, over het nieuwe advies ‘Versterkt recht op wonen’.

Het advies is terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit stuk op www.vlaamsparlement.be.

I. TOELICHTING

1. Juridisch kader

De heer *Bernard Hubeau*, voorzitter van de Vlaamse Woonraad, deelt mee dat de Vlaamse Woonraad, vanuit de vaststelling dat het grondwettelijke recht op wonen niet voor iedereen invulling blijkt te krijgen, op eigen initiatief het voorliggende advies uitbrengt. De raad ging op zoek naar een kader dat overheden en woonactoren toelaat om hun activiteiten te toetsen aan de grondwettelijk beschermde grondrechten, binnen de Vlaamse rechtsstatelijke context. Hij stelt intermediaire procedures voor waardoor mensen die dit grondrecht niet geëerbiedigd zien, niet meer meteen naar de rechtbank hoeven te stappen.

De heer *Pol Van Damme*, secretaris van de Vlaamse Woonraad, zal het huidige beleidskader toelichten. Twintig jaar geleden werd het recht op wonen opgenomen in de Grondwet. Dat nog altijd niet iedereen dit recht concreet geniet, is een structureel gebrek.

In het algemeen boekt het Vlaamse woonbeleid geen onaardige resultaten. De betaalbaarheid en de woonzekerheid zijn op zowel de eigendomsmarkt als de sociale huurmarkt redelijk verzekerd. Voor de privéhuurmarkt geldt dat helaas veel minder.

Ongeveer 330.000 huishoudens – 13 percent van het totaal – houden na aftrek van hun woonkosten onvoldoende inkomen over. Van het eerste inkomensdeciël bevindt liefst 81 percent van de huishoudens zich in die situatie. Voor hen moet het grondrecht op wonen allicht een andere invulling krijgen.

De definiëring van wonen als een grondrecht heeft weliswaar geleid tot een goede uitwerking ervan in de Vlaamse Wooncode, in de zin dat de rechtselementen er helder zijn omschreven. Maar de effectiviteit daarvan op het terrein laat soms te wensen over. Het beleid gaat vaak loutere inspanningsverbintenissen aan, zonder verhaal of afdwingbaar recht voor het individu. De overheid legt zichzelf inspanningen op, maar kan niet of moeilijk juridisch worden afgerekend op de resultaten.

Het recht op wonen is universeel en wordt in diverse rechtsbronnen erkend als een belangrijk beginsel. Het is een essentiële voorwaarde voor een menswaardig leven en de realisatie van alle mensenrechten. Daarom zou het beleid dit recht een meer absoluut karakter moeten geven.

De rechtsleer erkent dat sociale grondrechten gepaard gaan met overheidsverplichtingen, met de volgende drie constanten:

- 1) ‘obligation to respect’ houdt in dat de overheid het grondrecht zelf moet eerbiedigen;
- 2) ‘obligation to protect’ verplicht de overheid om de bescherming van dat grondrecht te garanderen;
- 3) ‘obligation to fulfill’ legt de overheid op om stelselmatig te streven naar een grotere rechtsbescherming.

Artikel 23 van de Grondwet, dat het recht op een menswaardig leven omschrijft, meldt expliciet het recht op een behoorlijke huisvesting. In onze staatsstructuur moet de regio-

nale decreetgever dat grondrecht waarborgen en voort uitwerken. De Vlaamse Woonraad adviseert op dat vlak het eigenkrachtprincipe: het individu of huishouden moet zelf een inspanning leveren om zijn woonrecht te realiseren, maar waar dit niet lukt, moet de overheid hem steunen of de realisatie overnemen. Vandaar het pleidooi van de Woonraad voor een meer resultaatgericht overheidsoptreden.

2. Internationale vergelijking

De heer *Bernard Hubeau* geeft enkele buitenlandse voorbeelden van de toepassing van het woonrecht. Schotland heeft de ‘obligation to fulfill’ bij de lokale overheden gesitueerd en hen de dwingende plicht opgelegd om specifieke doelgroepen te huisvesten. Daarbij baseert de Britse deelstaat zich op de internationaal aanvaarde ETHOS-typologie. De doelgroep was in eerste instantie beperkt tot de onvrijwillig daklozen, maar werd systematisch uitgebreid. Dit beleid is wel degelijk resultaatgericht.

Frankrijk heeft het woonrecht individueel afdwingbaar gemaakt met het ‘droit au logement opposable’. Wie in mensonwaardige omstandigheden woont, kan op bovenlokaal niveau via een administratiefrechtelijke procedure prioritaire huisvesting afdwingen. Er staat een verhaalrecht open tegen de beslissing. Het versterkte woonrecht is er dus individueel en procedureel uitgewerkt.

Finland past het principe van ‘housing first’ toe, een specifieke benadering die in Vlaanderen niet onbekend is. Daarin focust het beleid op het huisvesten van daklozen en organiseert het in de tweede orde de begeleiding. Het uitgangspunt is dat geen enkel probleem oplosbaar is zolang de betrokkene geen fatsoenlijk onderdak heeft.

3. Voorstellen voor een versterkt recht op wonen

Een gewaarborgd woonrecht is een ideaaltypisch referentiepunt, een streefdoel. Dat doel moet progressief worden ingevuld. Precies omdat België het grondrecht op wonen nog niet voldoende heeft gerealiseerd en zeker niet in het bannen van dak- en thuisloosheid, heeft ons land artikel 31 van het vernieuwde Europees Sociaal Handvest nog niet goedgekeurd.

Het overheidshandelen behoeft op twee punten wijziging: systematisch meer resultaatgericht worden; en overheidsverplichtingen hanteren als toetssteen van het te ontwikkelen beleid.

De heer Hubeau geeft drie randvoorwaarden aan:

- 1) zorg voor voldoende aanbod aan betaalbare en kwalitatieve woningen;
- 2) ontwikkel specifieke maatregelen op de woonmarkt voor kwetsbare doelgroepen;
- 3) organiseer het beleid anders opdat het het grondrecht op wonen dichterbij brengt.

In het versterkte recht op wonen moet menswaardigheid het centrale begrip zijn. Om dit ideaal te verwezenlijken is toetsing aan concrete parameters nodig. De ETHOS-typologie kan hierbij de richting aangeven. Voorbeelden van parameters zijn het ontbreken van een vaste verblijfplaats en andere vormen van een instabiele of ontoereikende woonsituatie. Aan het vastleggen van die parameters moet allicht een debat voorafgaan.

De lokale woonactoren hebben een belangrijke rol te spelen. Het is aan hen om de concrete woonsituatie te beoordelen op zijn menswaardigheid. Bij een manifeste schending daarvan krijgt de betrokkene een individueel versterkt woonrecht, wat in beginsel neerkomt op een prioritaire behandeling van het woonprobleem. Als de lokale woonactoren hier niet in slagen, ligt de verantwoordelijkheid bij het gewest als drager van de juridische plicht om het grondwettelijke woonrecht in te vullen.

Qua institutionele omkadering pleit de Vlaamse Woonraad voor de installatie van een woonrechtcommissaris. In het verleden is immers gebleken dat de aanstelling van een verantwoordelijke de oplossing van problematische situaties in onze samenleving kan bespoedigen en op dat vlak een dynamiek op gang kan brengen. De heer Hubeau verwijst als voorbeeld naar de kinderrechtencommissaris en naar de koninklijk commissaris voor het migrantenbeleid. De woonrechtcommissaris zou de toepassing van het grondrecht op wonen opvolgen, verbeteringsvoorstellen formuleren, toetsen of de overheid haar verplichtingen naleeft en bemiddelen naar aanleiding van het verhaalrecht. Zijn ruim opgevatte opdracht moet hem in staat stellen om bruggen te bouwen.

Ter zake is een degelijke juridische omkadering noodzakelijk. Doorheen de beleidscyclus moet er systematisch oog zijn voor de naleving van de overheidsverplichtingen op woongebied. De Vlaamse Wooncode zou de bijzondere aandacht voor behoeftige huishoudens moeten ombuigen naar een prioritaire en in beginsel resultaatgerichte aanpak. Ons land zou artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest moeten ratificeren. De goedkeuring van een dergelijke tekst heeft immers vaak een hefboomeffect en dwingt overheden om na te denken over de realisatie van grondrechten.

4. Conclusie

Tot slot resumeert de heer Hubeau de aanbevelingen uit het advies:

- vervang inspanningsverbintenissen door resultaatsverbintenissen;
- hanteer meer dan vandaag het grondrecht op wonen als referentiepunt voor beleidsmaatregelen;
- maak werk van concrete parameters voor mensonwaardig wonen, eventueel geïnspireerd op de ETHOS-tabel, die als bijlage bij het advies gaat;
- beschouw de gerechtelijke procedure als ‘ultimum remedium’ en zoek oplossingen voor schendingen van het recht op wonen veeleer in overleg tussen de actoren en eventueel in monitoring door de woonrechtcommissaris.

Op de studienamiddag van 11 maart 2014 zal de Vlaamse Woonraad dit advies laten toetsen door een aantal praktijkmensen. De leden van deze commissie zijn van harte uitgenodigd voor deze studienamiddag.

II. BESPREKING

De heer *Marc Hendrickx* erkent dat de lokale overheden in Schotland verplicht zijn om specifieke groepen te huisvesten, maar ook Vlaanderen legt zijn SHM's toch al een doelgroepenbeleid op, bijvoorbeeld met het oog op geestelijke gezondheidszorg of bestrijding van dakloosheid. Zitten we dan niet op het goede pad, of loopt dat beleid hier te traag?

Het commissielid heeft weet van een man die in een garagebox woonde en er maar niet in slaagde om een woning te krijgen omdat hij niet meer in orde was met zijn papieren. Dergelijke toestanden van mensonwaardig wonen zou het beleid inderdaad onmogelijk moeten maken.

De heer Hendrickx vindt het voorstel om een woonrechtcommissaris te installeren interessant en de moeite waard om de komende jaren onderzoek en commissiedebatten aan te wijden.

Mevrouw *Patricia De Waele* beaamt dat de overheid de meest kwetsbare groepen beter moet kunnen bereiken. Maar de buitenlandse voorbeelden van de Woonraad maken niet duidelijk op welke manier de overheid haar inspanning kan beëindigen als een kwetsbare woonsituatie daadwerkelijk is opgelost. In Vlaanderen staat de toewijzing van een soci-

ale koop- of huurwoning zowat gelijk met een win for life. De begunstigde hoeft nooit nog plaats te ruimen voor meer kwetsbare mensen. Mevrouw De Waele zou in de sociale huisvesting meer doorstroming willen. Hopelijk raken mensen dankzij de nodige hulp op een gegeven moment uit hun kwetsbare situatie, maar vanaf dan zou het beleid anderen moeten vooruithelpen. Hoe gaat het beleid daarmee om in het buitenland?

We beschikken nu al over heel wat actoren die mensen informeren over hun rechten: woonwinkels, de Vlaamse Ombudsdienst, de huurdersbonden enzovoort. Een wooncommissaris installeren is eigenlijk alleen maar een extra instantie toevoegen, wat het vinden van de weg alleen maar zou bemoeilijken.

Ook de heer *Dirk de Kort* gaat ervan uit dat het antwoord op een maatschappelijk probleem niet schuilt in de benoeming van een bijkomende ambtenaar. Hij is dan ook niet gewonnen voor een woonrechtcommissaris. Een dergelijke nieuwe functie legt beslag op overheidsmiddelen maar lost op zich geen problemen op. Als we in de toekomst meer willen doen voor kwetsbare groepen, moeten we de problemen en toekomstige uitdagingen accuraat definiëren en de geschikte oplossingen vinden. Gezinsverduunning is een van die uitdagingen, aangezien die de vraag naar vooral compacte woningen omhoog stuwt. Zeker in de steden zal dit een knelpunt worden. Op dat soort zaken zou de focus van het woonbeleid moeten liggen. De voorstellen van de Woonraad wekken daarentegen niet meteen het enthousiasme op van de heer de Kort. De kinderrechtencommissaris, die de Woonraad als voorbeeld aanreikt, hoeft trouwens al evenmin op zijn enthousiasme te rekenen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* vindt dat de sprekers terecht de discrepantie hebben gesignaleerd tussen enerzijds de aanwezigheid van het recht op wonen in diverse documenten en handvesten, en anderzijds de haperende afdwingbaarheid daarvan. Het commissielid betwist de analogie die mevrouw De Waele ziet tussen een sociale toewijzing en een lotto-winst. Wie een sociale woning mag betrekken, maakt alleen gebruik van zijn recht.

Een wooncommissaris zou een soort ombudsfunctie kunnen hebben, waarbij een individu verhaal kan halen als zijn recht op wonen geen praktijk wordt en dat individu bijvoorbeeld niet de sociale woning krijgt waar het recht op heeft. Maar de overheid heeft ter zake eigenlijk alleen vat op die sociale huisvesting. Stel dat mensen die hun recht op wonen niet vervuld zien, niet voldoen aan de voorwaarde voor sociale huisvesting. Wat zou een woonrechtcommissaris dan meer kunnen doen dan vrijblijvend bemiddelen? Hoe afdwingbaar kan hij het recht op wonen maken?

Mevrouw *Mieke Vogels* is wel gewonnen voor de idee van een woonrechtcommissaris naar analogie met de kinderrechtencommissaris. De kinderrechtencommissaris is er gekomen omdat de rechten van kinderen wegens hun niet-vertegenwoordiging in de politieke gremia al te vaak ondergesneeuwd raken. Hij is vaak de luis in de pels, wat voor politici niet altijd leuk is.

De meest kansarmen op de huisvestingsmarkt hebben nood aan een soortgelijke megafon om hun recht op wonen op de agenda te zetten. De stem die in het parlement en in de samenleving het luidste klinkt, verkondigt het recht op eigendom. De toepassing van dat recht compromitteert al eens het woonrecht van mensen die geen eigendom kunnen verwerven. De meeste volksvertegenwoordigers komen uit de middenklasse. Daardoor zijn ze het meest vertrouwd met huiseigenaars en hun bezorgdheid of hun kinderen in de toekomst nog een huisaankoop zullen aankunnen. Ze komen zelden in contact met mensen die aangewezen zijn op de huurmarkt. Vaak leven die mensen in schrijnende omstandigheden.

In de cruciale jaren na de staatshervorming moet het Vlaamse woonbeleid gestalte krijgen en is een woonrechtcommissaris geen overbodige luxe.

Tot slot polst mevrouw Vogels naar de ratificatie van artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest. Is die alleen in het Vlaams Parlement uitgebleven, of in geen enkel Belgisch parlement doorgevoerd?

Mevrouw *Griet Coppé* is ervan overtuigd dat zowel de commissie als de Vlaamse Regering de afgelopen vijf jaar hard hebben geijverd om het recht op wonen te versterken. Het werk is natuurlijk nooit af. In de komende decennia zal het aantal inwoners van Vlaanderen blijven stijgen. Het aantal betaalbare woningen zal dus ook moeten toenemen, niet alleen op de eigendomsmarkt, maar ook op de huurmarkt. Dat er voldoende huuraanbod komt, is inderdaad van groot belang.

Mevrouw Coppé deelt het scepticisme van de heer de Kort jegens een woonrechtcommissaris. Een bijkomend instituut zal vooral geld kosten zonder daarom het recht op wonen beter te garanderen. Essentieel is vooral de toename van het aanbod.

De heer *Bernard Hubeau* beaamt de uitspraak van de heer Hendrickx dat Vlaanderen al heel wat woonbeleid voert. Het Vlaamse woonbeleid is stevig georganiseerd, met diverse partners op diverse niveaus. Het advies van de Woonraad betreft echter net de situaties die door de mazen van het net glippen en een structureel deficit aan het licht brengen.

De toetssteen is vaak hoe een grondrecht gerealiseerd wordt in extreme situaties, zoals die van de man die in een garagebox woont. De grondrechten worden misschien gerealiseerd in 99 percent van de gevallen. In een democratie is het echter belangrijk om ook oplossingen te vinden voor dat ene resterende percent.

Aan mevrouw De Waele antwoordt de heer Hubeau dat in de bestudeerde buitenlandse casussen het aanbod aan sociale woningen veel hoger lag dan in Vlaanderen. Wie onze sociale huisvesting toegankelijker wil maken voor de meest kwetsbaren, moet in eerste instantie het aanbod verruimen. Dit staat dan ook als primordiale voorwaarde in het advies. Het promoten van de verhuis bij mensen die hun situatie hebben verbeterd, kan dan in secundaire instantie worden overwogen.

Vlaanderen beschikt inderdaad over een netwerk van goede woonorganisaties. Voor de gevallen waarin het toch niet lukt om het recht op wonen te realiseren, is echter een soort seingever nodig op Vlaams niveau, gekoppeld aan het Vlaams Parlement.

Met de heer de Kort is de heer Hubeau het eens dat het beleid de uitdagingen van het woonbeleid in kaart zal moeten brengen en zich daarbij moet focussen op de meest kwetsbare bewonersgroepen. Het creëren van een nieuwe functie is geen oplossing op zich, maar zo iemand kan wel een en ander in beweging brengen.

De ombudsfunctie is zeker niet de kerntaak van de woonrechtcommissaris, gezien de bevoegdheid die de Vlaamse ombudsman al heeft met betrekking tot het woonbeleid. Ons land heeft aan ombudsmannen geen gebrek. De Vlaamse ombudsman zoekt vaak naar onzorgvuldigheden en gaat de wettigheid na. Een woonrechtcommissaris zou veeleer de opportuniteit beoordelen, zelfs als alle regels correct zijn toegepast. Als flagrante situaties desondanks niet opgelost raken, moet hij daarop wijzen. Hij heeft in dat geval een signaalfunctie. Voorts pleit de heer Hubeau om aan die functie een injunctierecht toe te kennen. De commissaris heeft dan als noodfonds een aantal woningen achter de hand om in flagrante gevallen een concrete oplossing te bieden.

De heer Hubeau gaat ervan uit dat de uiteindelijke ratificatie van een dergelijk Europees verdrag aan de federale staat toekomt, mits instemming van de gemeenschappen en gewesten afhankelijk van de materie. Voor de rechtsgevolgen is vooral de ratificatie op Belgisch niveau van belang.

De heer *Pol Van Damme* wijst erop dat de remediëring van onvervuld woonrecht in verschillende lijnen moet worden georganiseerd, waarbij de voorgestelde woonrechtcommissaris de tweede lijn zou zijn. In de eerste lijn bevinden zich de lokale woonactoren, die de mensonwaardigheid van de situatie moeten beoordelen aan de hand van duidelijke criteria, geïnspireerd op ETHOS. Zij moeten de meest kwetsbare huishoudens een prioritaire behandeling van hun woonsituatie kunnen garanderen. De overheid vormt de derde lijn en moet haar ‘obligation to fulfill’ waarmaken.

Wat de woonrechtcommissaris betreft, vindt mevrouw *Michèle Hostekint* de antwoorden van de Woonraad verder gaan dan de aanvankelijke presentatie, zeker in verband met injunctierecht en afdwingbaarheid. Een woonrechtcommissaris zal trouwens nooit iedereen kunnen helpen die zich in zijn woonrecht geschonden voelt. En dan zijn die mensen alsnog op een rechtszaak aangewezen.

Bemiddelen is een methode op weg naar een oplossing, antwoordt de heer *Bernard Hubeau*. Een woonrechtcommissaris hoeft zelf geen patrimonium te beheren, maar zou in staat moeten zijn om een concrete oplossing aan te reiken aan mensen die ondanks de correcte toepassing van de reglementering in een precare huisvestingssituatie zitten.

De heer *Pol Van Damme* verwijst naar het Franse voorbeeld in de bijlage bij het advies. Daar beschikt de prefect over een contingent aan sociale woningen om mensen effectief te helpen. De eerste prioriteit is altijd de beschikbaarheid van voldoende kwalitatief en betaalbaar aanbod op zowel de privé- als sociale huurmarkt. Vandaar dat in Frankrijk een overheid die faalt om voldoende huuraanbod te generen, zich blootstelt aan gerechtelijke claims.

Mevrouw *Michèle Hostekint* betwijfelt of de overheid veel kan doen voor mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning of huursubsidies.

De heer *Bernard Hubeau* antwoordt dat de lokale woonactoren in eerste instantie nagaan of er binnen het reguliere instrumentarium oplossingen zijn voor de woonnood van een concrete persoon. In principe moeten zij de middelen hebben om de meest prangende noden prioritair te lenigen. Een beleid dat dit realiseert, is al verder gevorderd dan een loutere inspanningsverbintenis. Voor de meest dringende gevallen – waar de menswaardigheid manifest in het gedrang komt – is er echter nood aan de installatie van een versterkt recht op wonen.

De heer *Pol Van Damme* wijst op het belang van rechtszekerheid in die context. Ook dat principe behoeft verankering in de Vlaamse Wooncode. Een decreet of uitvoeringsbesluit moet de criteria definiëren om de menswaardigheid van een woonsituatie op te beoordelen. De ETHOS-typologie biedt op dat vlak ankerpunten.

Mevrouw *Michèle Hostekint* merkt op dat vandaag al heel wat instrumenten daartoe kunnen bijdragen, zoals het sociale beheersrecht, maar die blijven onderbenut. Er zijn ook uitzonderingsmogelijkheden in het Sociale Huurbesluit.

De heer *Bernard Hubeau* wil het werk van de lokale woonactoren absoluut respecteren. Maar waar zij geen oplossing vinden, zou er een objectief beoordelingskader zijn om de betrokkenen alsnog te helpen.

Mevrouw *Griet Coppé* blijft sceptisch bij de meerwaarde van een nieuwe functie in vergelijking met de bestaande instrumenten om het recht op wonen te realiseren.

Mevrouw *Mieke Vogels* hecht veel belang aan het verschil tussen een inspanningsverbintenis en een resultaatsverbintenis. Er zijn op het terrein heel wat instrumenten, maar toch zijn er nog altijd heel schrijnende woonsituaties. Uiteraard moet men op het terrein eerst een aantal dingen doen, vanuit een inspanningsverbintenis. Als er dan toch nog mensen tussen de mazen van het net vallen, dan kan de woonrechtcommissaris helpen. De Vlaamse overheid kan verwijzen naar al haar realisaties. Als dat echter niet leidt tot het oplossen van de meest schrijnende problemen, dan doet ze niet genoeg.

De *voorzitter* hoopt dat de studienamiddag veel goede ideeën zal opleveren en dat de commissie in de volgende regeerperiode met dit advies rekening kan houden bij haar werkzaamheden.

Griet COPPE,
waarnemend voorzitter

Dirk DE KORT,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ETHOS European Typology on Homelessness and housing exclusion
SHM sociale huisvestingsmaatschappij