



**SAMEN
TEGEN
ARMOEDE**

CAMPAGNE DOSSIER 2021

Wonen: een gunst en geen recht? **Onaanvaardbaar!**

Colofon

Auteur: Annabel Cardoen – Welzijnszorg

Dank aan: Nele van Beweging.net; Koen en Nic van het Internationaal Comité, Nils en Didier van ORBITvzw, Kristel van Samenlevingsopbouw, Lut en Hanne van Welzijnsschakels en Danny van SAM vzw.

Dank aan iedereen die meewerkte aan de interviews. De mensen die moedig hun verhaal wilden delen, de organisaties en de collega's van Welzijnszorg.



Dossier 2020 'Wonen onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!'

gratis download:

<https://welzijnszorg.be/kennisbank/dossier-2020-wonen-onbetaalbaar-onaanvaardbaar>

Ontwerp: Gevaert Graphics

Publicatie: september 2021

Foto's: Sien Verstraeten, Layla Aerts

V.U. Koen Trappeniers, Huidevetterstraat 165, 1000 Brussel – 02 502 55 75

Gratis download en meer info

www.welzijnszorg.be of via info@welzijnszorg.be

D/2021/9620/6

Met de steun van de Vlaamse overheid.



Vlaanderen
verbeelding werkt

Inhoud

Inleiding	5	2.5. Instellingsverlaters en ex-gedetineerden	66
1.1. Onleefbaar?!	5	2.6. Woonwagengewoners	67
1.2. De buiten- én binnenkant van armoede	7		
1.3. Een recht of een gunst?	7	3. Oorzaken van dak- en thuisloosheid	68
		3.1. Structurele en institutionele oorzaken	68
Deel 1: Uitsluiting en discriminatie	9	3.2. Relationale en persoonlijke oorzaken	69
		3.3. Triggers	70
1. Wat is sociale uitsluiting en discriminatie?	11	4. Impact van dak- of thuisloosheid	74
2. Drempels veroorzaken sociale uitsluiting	12	4.1. Impact op gezondheid	74
2.1. Financiële drempels	12	4.2. Impact op gezinsleven	74
2.2. De 'ideale' huurder	12	4.3. Verlies van rechten	74
2.3. Praktische en institutionele drempels	13	4.4. Dynamisch proces	75
3. Wanneer spreken we over discriminatie op de private huurmarkt?	15	5. Hulpaanbod	76
3.1. Anti-discriminatiewetgeving	15	5.1. OCMW-steun	77
3.2. Selectie of discriminatie?	18	5.2. Lokaal sociaal beleid	77
3.3. Wetenschappelijk onderzoek	21	5.3. Centra voor Algemeen Welzijnswerk	77
4. Discriminatie en uitsluiting in de sociale huur	29	5.4. Bruss'Help	78
4.1. Discriminerende reacties bij de aankondiging van nieuwe projecten	29	5.5. Sociale huisvesting	78
4.2. Moeilijke inschrijvingsprocedures en gebrek aan informatie	30	5.6. Inzetten op preventie	78
4.3. Uitsluitende toewijzingsvoorwaarden	31	6. Goede praktijken	79
4.4. Gebrek aan vrije keuze	36	6.1. Housing First	79
4.5. Gebrek aan informatie en begeleiding tijdens het huren	39	6.2. A Way Home - Mind The Gap	84
4.6. Sociale huisvesting als oplossing	39	6.3. Woonondersteuning op maat	84
5. Uitsluiting van (kandidaat-)kopers	42	6.4. BBB+	85
5.1. Toegangs drempels	42	6.5. Melding Tijdelijk Wonen en Zorgwonen	86
5.2. Gebrek aan ondersteuning	43	7. Dak- en thuisloosheid beëindigen, het kan.	89
6. Waar kan je terecht om discriminatie aan te klagen?	44	7.1. Actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid	90
6.1. Unia	44	7.2. Conclusie	91
6.2. Meldpunten en ombudsdiensten	46	Deel 3 Politieke eisen	92
6.3. Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars	48	1. Geen sociale uitsluiting op de private huurmarkt	94
6.4. Justitie	49	1.1. Praktijktesten op de private huurmarkt	94
7. Conclusie	50	1.2. Betere bekendmaking meldingsprocedure en begeleiding bij meldingen	94
7.1. Neem mensen en hun ervaringen serieus	50	1.3. Participatie en sensibilisering	94
7.2. Weg met het wantrouwen tegenover de burger	50	2. Onbelemmerde toegang tot de sociale woonmarkt	95
7.3. Discriminatie en uitsluiting aanpakken door menswaardige inkomens	50	2.1. Afschaffen criterium lokale binding	95
Deel 2: Dak- en Thuisloosheid	51	2.2. Duidelijke, transparante en rechtvaardige regels bij toewijzing en weigeringen	95
1. Wat is dakloosheid? Wat is thuisloosheid?	53	2.3. Behoud van huurpremie bij gemotiveerde weigeringen	95
1.1. Van een definitie...	53	2.4. Maatwerk: een oplossing voor elk woonprobleem	95
1.2. Naar een typologie	54	3. Vermijden en beëindigen van dak- en thuisloosheid	96
1.3. Daklozentelling	56	3.1. Maatregelen om dak- en thuisloosheid te vermijden	96
2. Wie is er dak- of thuisloos?	63	3.2. Actieplan om langdurige dakloosheid te beëindigen	96
2.1. Kinderen	63	4. Lokaal actieplan 100% woonrecht	97
2.2. Jongvolwassenen	63		
2.3. Vrouwen	64	Bibliografie	99
2.4. Mensen zonder wettig verblijf	64		

Inleiding

1.1. Onleefbaar?!

Geen plek voor jezelf hebben, in onzekerheid leven... Dat is onleefbaar. Het is geen toeval dat Welzijnszorg twee jaar campagne over wonen voert. Er valt heel veel te vertellen over woonproblemen van mensen in een armoedesituatie. En de 'onleefbaarheid' van die woonproblemen is zo alomvattend, dat we meer tijd nodig hebben om ze uit te spitten.

Na de campagne van 2020 weten we dat het recht op wonen vooral een fictief recht is. Er zijn sociale woningen, maar veel te weinig. Er zijn huursubsidies, maar veel te weinig. Dat gebrek aan goede, betaalbare woningen maakt dat het drummen is op de woonmarkt.

Schaarste betekent concurrentie en concurrentie zorgt voor uitsluiting en discriminatie. Daar zoomen we met deze campagne op in. Op die moeilijke weg, een weg met drempels en obstakels. Ongelijke behandeling en discriminatie, waardoor mensen geen kans maken op een woning. Drempels rond moeilijke toewijzingsregels en weinig flexibiliteit in sociaal wonen. Uitsluiting van mensen, die geen vaste verblijfplaats hebben en dus dak- of thuisloos zijn.

De uitsluiting is soms heel actief en bewust: letterlijk de deur in iemands' gezicht slaan. Dat keer op keer meemaken, maakt moedeloos en is onleefbaar.

Van signalen naar dossier

In de aanloop van de campagne 2020 werd een voortraject georganiseerd door Welzijnsschakels, met een groepsbespreking in enkele lokale groepen, een overgangsmoment en een signaaldag. Voor de campagne van 2021 was input verzamelen via groepsprocessen helaas niet mogelijk.

We namen volgende initiatieven om toch input te krijgen van mensen in een armoedesituatie, terreinorganisaties en het middenveld:

- Input uit het groepsproces over wonen van vorig jaar
- Projectenbevraging en -bijeenkomst
- Diepte-interviews bij mensen in een armoedesituatie, afgenomen door medewerkers van Welzijnsschakels en Welzijnszorg.
- Samenwerking met campagnepartners (Beweging.net, Internationaal Comité, ORBITvzw, Samenlevingsopbouw en Welzijnsschakels)

Deze input wordt samengevoegd met beschikbaar wetenschappelijke kennis om tot een dossier te komen. Door het samenbrengen van signalen, ervarings- en terreinkennis en wetenschappelijk analyses komen we tot onderbouwde politieke eisen en aanbevelingen.

Samen campagne voeren – Campagnepartners

Samen tegen armoede, samen voor het recht op wonen

Samen met de **campagnepartners** zet Welzijnszorg de hachelijke woonsituatie van mensen in armoede op de agenda. Wonen is de spil in de armoedeproblematiek. Dat weten heel wat sociale organisaties. Daarom voeren we samen campagne voor het recht op wonen.



Beweging.net

Geïnspireerd door het ideaal van een inclusieve, solidaire, rechtvaardige en duurzame samenleving pakt beweging.net met vereende krachten maatschappelijke uitdagingen aan en zoeken we naar antwoorden. We luisteren actief naar de verhalen van mensen, nemen samen verantwoordelijkheid op, versterken verbondenheid en brengen mensen in beweging. Samen maken we de wereld van morgen. Beweging.net vindt in Welzijnszorg een partner om ook het sociale grondrecht op een kwalitatieve, betaalbare woning voor iedereen te garanderen.



Internationaal Comité

Internationaal Comité vzw (IC) is een multiculturele federatie van etnisch-culturele zelforganisaties en gemeenschappen in Vlaanderen en Brussel. Ruim 350 superdiverse lidverenigingen uit Vlaanderen en Brussel zijn bij IC aangesloten. Het IC werkt, naast zijn kernopdracht van ondersteuning van lidverenigingen, ook structureel aan enkele thema's waarvan studies uitwijzen dat etnisch-culturele minderheden vaak met grote achterstand kampen in vergelijking met autochtone Vlamingen. Het Internationaal Comité ijvert dat (kwetsbare) mensen met een migratiegeschiedenis een eerlijke en gelijke kans krijgen, ook wat betreft menswaardig wonen. Als campagnepartner ijveren we mee voor het recht op wonen voor iedereen.



Orbit vzw

Met het project 'Woning Gezocht, Buren Gevonden' ondersteunt ORBIT vzw burgers en verenigingen die samen met erkende vluchtelingen op zoek gaan naar hun nieuwe thuis. Een haast onmogelijke opdracht vanwege jarenlang wanbeleid op de Vlaamse huurmarkt en de toenemende en doelbewuste afbraak van het recht op wonen voor nieuwkomers. Door aan te sluiten bij de campagne van Welzijnszorg sturen we onze beleidsmakers een krachtig signaal: kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor iedereen in Vlaanderen, nu!



SAMENLEVINGSOPBOUW

Samenlevingsopbouw

Sector samenlevingsopbouw organiseert buurtwerk en opbouwwerk in grootsteden, kleinere gemeentes en dorpen verspreid over heel Vlaanderen en Brussel. Samen met mensen in maatschappelijk kwetsbare posities werken we aan een solidaire en rechtvaardige samenleving, waarin elke burger zijn rechten kent én kan realiseren. Hiervoor versterken we de mensen zo veel mogelijk en spelen we ook een politieke rol. Wonen is een grondrecht, maar nog lang niet voor elke burger een realiteit. We gaan voor een sociaal rechtvaardiger beleid. Daarom steunt Samenlevingsopbouw de campagne van Welzijnszorg.



Welzijnsschakels
samen sterkt

Welzijnsschakels

Welzijnsschakels vzw verenigt en ondersteunt 188 vrijwilligersgroepen waar mensen met en zonder armoede-ervaring in de eigen gemeente strijden tegen uitsluiting door armoede en/of discriminatie. Zo bereiken wij ongeveer 30.000 mensen in een armoedesituatie. Voor velen van hen is het recht op wonen en op behoorlijke huisvesting vandaag nog steeds niet gerealiseerd. Het vinden van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning waar mensen een thuis kunnen maken en van daaruit hun leven kunnen opbouwen, is een van de belangrijkste hefbomen in de strijd tegen armoede. Daarom zijn we campagnepartner van Welzijnszorg.

1.2. De buiten- én binnenkant van armoede

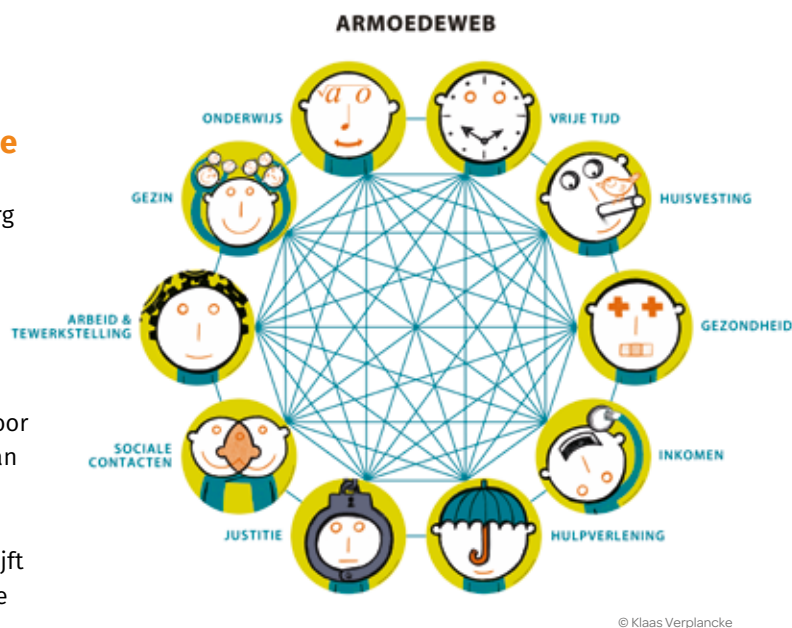
Het armoedeweb is het vertrouwde model van Welzijnszorg om aan te tonen hoe armoede een effect heeft op alle domeinen van je leven. En hoe uitsluiting op het ene domein, een invloed heeft op uitsluiting op een ander domein.

Zo weten we dat in een slechte woning wonen, nefast is voor je gezondheid. Vervoersarmoede, gelinkt aan de locatie van je woning, beperkt je mogelijkheden op de arbeidsmarkt, je toegang tot hulpverlening en je sociale contacten. Te hoge woonkosten zorgen ervoor dat er weinig geld overblijft voor andere belangrijke uitgaven. Met te veel in een kleine ruimte wonen, maakt studeren en huiswerk maken voor kinderen moeilijk.

Het armoedeweb werkt ook in de andere richting. Je gezinssituatie bijvoorbeeld: alleenstaande ouder zijn, heeft een invloed op het budget dat je kan besteden aan wonen. En het heeft ook een invloed op de kansen om een woning te huren op de private huurmarkt. Uitsluiting en discriminatie op basis van je inkomen, je gezinssituatie, je gezondheid... komen, zoals we verder zullen lezen in dit dossier, nog veel te vaak voor.

“Dat is eigenlijk, je gaat eraan onderdoor. Je begrijpt niet waarom je afgewezen wordt. Je betaalt altijd netjes. Het is eigenlijk vooral dat onbegrip. Ik was er ontdaan van. Ik heb echt huilbuien gehad. Je zit ook een beetje op de schopstoel. Je krijgt tot oktober de tijd en dan moet je gaan zoeken. De ene afwijzing na de andere. Na een tijdje geef je het ook een beetje op. Nu eventjes niet, ik kijk even niet naar een andere woning. Pas daarna ging het weer en op een keer zeg je: nu moet ik. Dan kies je voor de eerste en de beste woning. Let op, ik maak er altijd wel wat van en ik zorg ervoor dat het wel in orde komt, maar in principe moet dat niet allemaal op mijn kosten.”

– Getuigenis van alleenstaande mama die huurt op de private huurmarkt



Maar het gebrek aan (kansen op) een goede woning heeft niet alleen een effect op de buitenkant van armoede, het heeft ook een effect op de binnenkant van armoede. De zoektocht naar een goede woning vraagt veel energie. Uitgesloten en gediscrimineerd worden, eist ook een mentale tol. Mensen worden moedeloos. Het gebrek aan perspectief zorgt ervoor dat mensen zich gaan tevredenstellen met eender wat. Ze zoeken tijdelijk oplossingen of logeren bij vrienden of kennissen. Deze uitwegen moeten zoeken, zorgt ook vaak voor schaamte en kunnen leiden tot een verlaagd zelfbeeld. Je woning of gebrek daaraan, is ook iets heel persoonlijk. Mensen vinden het moeilijk om erover te spreken of hebben schrik dat erover spreken hen in problemen zal brengen met de huiseigenaar of sociale huisvestingsmaatschappij.

1.3. Een recht of een gunst?

1.3.1. Een grondrecht!

In 1994 werden economische, sociale en culturele grondrechten in de Belgische Grondwet opgenomen. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat eenieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden. De overheid moet de economische, sociale en culturele rechten die het mogelijk maken een menswaardig leven te leiden waarborgen. Het recht op een behoorlijke huisvesting hoort daar ook bij.

“Het recht van eenieder om zonder onderscheid naar ras, overtuiging of afkomst te kunnen beschikken over een degelijke woning in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid.” (Hubeau, 1995)

Een grondrecht is verankerd in de grondwet, maar moet dan nog verder vorm krijgen op verschillende andere wetgevende niveaus. Het grondrecht moet een federale, gewestelijke en zelfs lokale invulling krijgen. Het grondrecht wonen is geen individueel opeisbaar recht.

“Dat het recht op wonen niet meteen of altijd individualiseerbaar is wordt geïllustreerd door het feit dat een dakloze niet zomaar een woning bij een particulier kan gaan opeisen.” (Hubeau & van de Wiel, 2013)

Maar het is ook meer dan een louter streefdoel. De overheid is wel verplicht om positieve acties te ondernemen om dit grondrecht te verzekeren (Dambre, 2017) (Hubeau & van de Wiel, 2013).

Een grondrecht van overheid tot burger

Hoewel Welzijnszorg ook steeds individuele burgers zal aanspreken om mee kansen te creëren om het recht op wonen te garanderen, is het grondrecht vooral iets dat speelt tussen de overheid en haar burgers. Het recht op wonen kan je dus niet als huurder inroepen om bijvoorbeeld geen huur te betalen aan de verhuurder. Wanneer er huurachterstal is, mag de verhuurder de procedure starten om het huurcontract te verbreken en moet de private verhuurder geen woonalternatief aanbieden. Dat is geen schending van het recht op wonen door de verhuurder (Dambre, 2017). Een gebrek aan bemiddeling, aan woonbegeleiding, aan woonalternatieven voor de persoon die zijn woning verliest, zijn tekortkomingen in het woonbeleid. En dat kan wel gezien worden als een schending van het recht op wonen.

1.3.2. Een recht, toch geen gunst!?

We weten nu al dat wonen een grondrecht is. En dat het in die zin dus ruim erkend is als fundament in het leven. We weten ook dat hoewel het geen individueel opeisbaar recht is, het ook geen lege doos is. De overheid moet actief werk maken van het recht op wonen. Daartoe heeft de overheid heel wat instrumenten op verschillende beleidsniveaus.

In het dossier 2020 hebben we besproken hoe het grondrecht wonen geconcretiseerd wordt in de gewestelijke wetgeving, de Vlaamse en Brussels wooncode. Daarin wordt beschreven hoe het recht op wonen vormgegeven wordt.

“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.”
Art. 3 Vlaamse wooncode

We zullen in dit dossier aantonen dat het recht op wonen in Vlaanderen en in Brussel niet gegarandeerd is. En dat dit in grote mate komt door het ontbreken van een actief woonbeleid. We zien dat de overheid er niet in slaagt het recht op wonen te garanderen door discriminatie en sociale uitsluiting vrij spel te geven. Meer zelfs, de overheid organiseert zelf uitsluiting, in het bijzonder in het systeem van sociale huisvesting.

Het lijkt er dus op de overheid het recht op wonen steeds meer als gunst gaat behandelen. Dat is een evolutie eigen aan heel wat sociale rechten. Toen ze in de jaren 1990 werden toegevoegd aan de grondwet was dat met de overtuiging dat het om fundamentele ging, de basis van het leven. Maar meer en meer worden sociale rechten in het publieke debat in vraag gesteld of toch ten minste in vraag gesteld wie er gebruik van zou kunnen maken. Hoe vaak horen we niet dat ‘enkel wie het écht nodig heeft’ gebruik mag maken van een sociaal recht. Welzijnszorg zal uiteraard de eerste zijn om te vragen dat sociaal beleid in de eerste plaats moet toekomen aan mensen die nood aan ondersteuning hebben. En dat Mattheuseffecten onwenselijk zijn. Maar dat is helaas niet wat meestal bedoeld wordt met ‘écht nodig’ hebben. Op welke manier bepalen we wie het écht nodig heeft? Laten we ons daarbij leiden door vooroordelen, stereotypen en anekdotes of kijken we naar de cijfers en de mensen erachter?

Goed wonen is niet vanzelfsprekend voor mensen met een laag inkomen, mensen met een migratieachtergrond, jongeren uit de jeugdzorg, vluchtelingen, mensen zonder wettig verblijf, mensen met psychische problemen, mensen die dak- of thuisloos zijn, mensen in extreem kwetsbare posities als gevolg van uitbuiting, mishandeling, ... Zij zijn degenen die het ‘écht nodig’ hebben. Net voor hen zou de overheid in de bres moeten springen. Want ook zij hebben recht op een goede, betaalbare woning.



DEEL 1

UITSLUITING EN DISCRIMINATIE

In dit eerste deel belichten we de verschillende vormen van uitsluiting en discriminatie die bestaan op de private én de sociale woonmarkt in Vlaanderen en Brussel. En we proberen daarbij ook de wetgeving en de bestaande maatregelen in kaart te brengen.

De focus ligt op de huurmarkt. Die keuze draagt al een uitsluiting in zich. We weten immers dat ook op de koopmarkt mensen uitgesloten en gediscrimineerd worden. Gaande van het ontoegankelijk zijn van renovatiepremies voor mensen met een laag inkomen, het gebrek aan informatie en begeleiding, tot de moeizame relaties met banken en kredietverstrekkers. In de campagne 2020 besteedden we aandacht aan noodkopers en de specifieke problemen waarmee zij geconfronteerd worden. Het gaat daarbij niet alleen om het recht op wonen, maar ook op het recht om een woning te behouden. Ook in dit dossier zullen we aan de hand van voorbeelden toch ook hun precare situatie proberen te duiden. Maar de eerlijkheid gebiedt ons te zeggen dat het overgrote deel van de signalen die ons bereiken komen van mensen op de private en sociale huurmarkt.

Gezien de sterke wisselwerking tussen private en publieke huisvesting behandelen we beide vormen in dit deel. De uitsluiting op de private huurmarkt maakt de nood aan een goed systeem van sociale huisvesting nog groter. Gezien de enorme schaarste in de sociale huisvesting gaat het niet enkel over “wie moet het eerst een woning krijgen?”, maar ook “wie wordt het langst aan zijn lot overgelaten op de private huurmarkt?”

We belichten de drempels op de private huurmarkt en gaan dieper in op het verschil tussen selectie en discriminatie. Voor de sociale huisvesting bekijken we waar discriminatie en uitsluiting om de hoek loeren door de regelgeving en uitwerking van het systeem.

Het gaat over mensen!

Uitgesloten en gediscrimineerd worden, heeft vaak grote effecten op de persoon en zijn gezin. Het gaat daarbij niet enkel over het niet kunnen waarmaken van je rechten: het gaat over de negatieve gevoelens die daarmee gepaard gaan. Doorheen de tekst laten we mensen aan het woord die discriminatie in verschillende vormen hebben meegemaakt. Dit moet ons bij de les houden, dit is geen theoretische discussie. Dit gaat over mensen. Mensen die geen toegang hebben tot de woningmarkt, omdat ze van een uitkering moeten overleven, omdat ze tot een etnisch-culturele minderheid behoren, omdat ze nieuw in het land zijn, omdat ze alleenstaande ouder zijn of een groot gezin vormen.

We kunnen niet genoeg benadrukken hoe belangrijk de toegang tot een goede woning is. Het is het fundament voor je leven. Is dat fundament er niet? Dan is het leven echt onleefbaar. Welzijnszorg kan dan ook niet anders dan deze discriminatie en uitsluiting aan de kaak stellen. Het is onrecht dat aan mensen wordt aangedaan. Het is onze plicht als maatschappij om uitsluiting en discriminatie een halt toe te roepen.

“Recht heeft toch niets te maken met geboorterecht? Waar je geboren wordt, is puur toeval. Het gaat toch over mensenrechten, zoals het recht op huisvesting. De eerste keren dat je slachtoffer bent van discriminatie, ben je er echt niet goed van, maar je kan het je niet veroorloven om bij de pakken te blijven zitten. Je moet de strijd aangaan. Zij kunnen het zich wel veroorloven, omdat de vraag groter is dan het aanbod.”

– Getuigenis van Elena



1. Wat is sociale uitsluiting en discriminatie?

Sociale uitsluiting is het maatschappelijk mechanisme waarbij individuen of groepen mensen niet volledig kunnen deelnemen aan de samenleving, omwille van een gebrek aan financiën en andere middelen. Ze worden systematisch uitgesloten van hun civiele, politieke, economische, sociale en culturele rechten.

Discriminatie wordt omschreven als het minder gunstig behandelen van een persoon in vergelijking met een andere persoon in een vergelijkbare situatie zonder dat daarvoor een objectieve verantwoording staat. Discriminatie komt op alle levensdomeinen voor en net zoals bij uitsluiting, worden mensen vaak op verschillende domeinen tegelijkertijd gediscrimineerd net omdat ze bepaalde persoonskenmerken hebben.

Sociale uitsluiting is zowel de oorzaak als het gevolg van discriminatie. Groepen en individuen die sociale uitsluiting ondervinden, worden vaak gediscrimineerd en discriminatie zelf leidt ook tot (sociale) uitsluiting. Voor de duidelijkheid zullen we in deze tekst over discriminatie spreken als we het hebben over de vormen van discriminatie die we terugvinden in de wetgeving (zie verder). En we spreken over uitsluiting als we het hebben over het mechanisme waarbij individuen en groepen systematisch uitgesloten worden van deelname aan de samenleving.

Sociale uitsluiting is zowel de oorzaak als het gevolg van discriminatie. Groepen en individuen die sociale uitsluiting ondervinden, worden vaak gediscrimineerd en discriminatie zelf leidt ook tot (sociale) uitsluiting.

Een voorbeeld om dit verschil te duiden. Mensen met een laag inkomen worden niet (per se) gediscrimineerd wanneer hen geweigerd wordt een woning huren waarvan de huurprijs objectief gezien te hoog ligt in verhouding tot het inkomen. Maar het gebrek aan betaalbare woningen en de te lage uitkeringen zorgen wel voor uitsluiting op de private woonmarkt van mensen met een laag inkomen. Als je bij voorbaat al niet in aanmerking komt voor pakweg 80% van het beschikbare aanbod aan huurwoningen, dan kan je zeggen dat voor mensen in armoede het recht op wonen geschonden wordt, zonder dat er daarom sprake is van schending van het verbod op discriminatie.

We focussen hier uiteraard op de woonmarkt, maar tegelijkertijd zijn we ons wel bewust dat het effect van discriminatie op andere vlakken, bijvoorbeeld op de arbeidsmarkt, ook een effect heeft op je kansen op een ander levensdomein. Bijvoorbeeld: je ondervindt moeilijkheden op de arbeidsmarkt omwille van discriminatie op basis van afkomst, hierdoor heb je een lager of onstabiel inkomen. Je kansen op de woonmarkt zijn daardoor beperkter, nog los van het feit of je ook door een verhuurder omwille van je afkomst zou gediscrimineerd worden. Daarom is het belangrijk om discriminatie op alle vlakken te bestrijden.



2. Drempels veroorzaken sociale uitsluiting

2.1. Financiële drempels

Een eerste grote drempel bij het vinden van een goede woning is de kostprijs van zo'n woning. In de campagne van 2020 gingen we dieper in op de hoge huurprijzen en de grote gevolgen voor het gezinsbudget en de betaalbaarheidsproblemen die ermee gepaard gaan.

Maar de hoge huurprijzen zijn niet alleen nefast voor de huurder tijdens het huurcontract. Ze belemmeren ook de toegang tot de private huurmarkt. Ook de hoogte van de huurwaarborg is voor vele mensen met een laag inkomen een praktisch onoverkomelijke drempel. Beiden vormen een drempel tot het verwezenlijken van het recht op wonen (Dambre, 2017).

Ondanks deze drempels zijn er geen regels over de hoogte van de huurprijs. De verhuurder mag de huurprijs van een private woning volledig vrij bepalen, als onderdeel van de contractvrijheid.

“De regeling met betrekking tot de huurprijs is vanuit het oogpunt van de bescherming en realisatie van het grondrecht op wonen altijd een zwak punt van het private huurrecht geweest, aangezien de economisch zwakkeren uit de boot dreigen te vallen, meer bepaald in gevallen waar de huurprijs niet in verhouding staat tot de geboden woningkwaliteit.” (Dambre, 2017)

De huurwaarborg zelf is wel onderhevig aan enkele regels, maar werd in Vlaanderen recent opgetrokken van maximaal 2 maanden naar 3 maanden. De motivatie van deze optrekking was het risico voor verhuurders verkleinen om zo meer eigenaars aan te trekken naar de private huurmarkt. Aan de terechte bekommernis over de bijkomende drempel voor huurders werd slechts gedeeltelijk tegemoetgekomen met een huurwaarborglening.

2.2. De ‘ideale’ huurder

Om ervoor te zorgen dat iedereen menswaardig kan wonen, wordt gestreefd naar een evenwichtige woningmarkt. Een gelijke toegang voor iedereen vervult daarbij een sleutelrol. Die toegang blijkt in de praktijk niet altijd evident te zijn (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).

De contractvrijheid maakt dat verhuurders het recht hebben om te kiezen aan wie ze een woning verhuren. Deze keuze is niet geheel vrij zoals we later uitgebreid zullen bespreken. Maar in het algemeen is het duidelijk dat een verhuurder op zoek gaat naar een ‘ideale’ huurder. In de hoofden van vele verhuurders is de ideale huurder een koppel van 2 werkende mensen, met maximum 2 maar liefst geen kinderen, geen huisdieren, geen handicap of (psychische) ziekte en van Belgische afkomst. Een aantal

andere kenmerken bezorgen een kandidaat- huurder onmiddellijk een stempel: mensen wiens huidig adres een instelling is, mensen die een huurwaarborg via het OCMW regelen... Hoewel de ideale huurder in veel gevallen eigenlijk niet bestaat, is het wel duidelijk dat een verhuurder vaak een verlanglijstje heeft. En dat mensen die aan meer criteria voldoen, ook meer kans zullen maken om de woning te huren.

2.3. Praktische en institutionele drempels

Het zoeken naar een woning is ook niet zo vanzelfsprekend. De zoektocht verloopt tegenwoordig bijna uitsluitend digitaal. Je moet dus over de nodige digitale vaardigheden beschikken om advertenties te vinden en snel te kunnen reageren. Je moet flexibel zijn om in te kunnen gaan op een voorstel tot afspraak, wat ook wil zeggen dat je je makkelijk moet kunnen verplaatsen, dat je opvang moeten kunnen regelen...

**Ook tijdens de
asielprocedure
verhuizen mensen
vaak tussen centra.
Dat maakt het niet
makkelijk om een
netwerk op te bouwen
en je omgeving te leren
kennen.**

Ook voor nieuwkomers en asielzoekers is de huizenmarkt een heel kluwen, waarbij mensen vaak niet weten hoe ze aan de zoektocht moeten beginnen. Ook tijdens de asielprocedure verhuizen mensen vaak tussen centra. Dat maakt het niet makkelijk om een netwerk op te bouwen en je omgeving te leren kennen. Daarbij speelt de tijdsdruk mensen vaak parten. Nadat een asielaanvraag wordt goedgekeurd, mag je nog 2 maanden in het opvangcentrum verblijven. Dat is voor de meeste mensen onvoldoende tijd om een woning te vinden. De moeilijke zoektocht maakt dat mensen genoodzaakt zijn om vaak te verhuizen. Ze verhuizen naar plaatsen waar ze vrienden of familie hebben die hun onderdak of werk kunnen aanbieden.

“Ik ben in de zomer gevlucht uit Afghanistan en ben 2 maanden onderweg geweest. Ik ben dan gearriveerd in het asielcentrum in Brussel. Daarna ben ik naar het asielcentrum in Leuven geweest en daarna 11 maanden in het asielcentrum in Hasselt. Daar heb ik mijn papieren gekregen. Daarna heb ik 1 jaar in Antwerpen gewoond om dan naar Brugge te komen.”
– Getuigenis van R.

Een woning zoeken vanuit het asielcentrum is moeilijk. Ook vanuit andere residentiële verblijven duiken obstakels op.

“Als je in voorarrest zit, kun je buiten op voorwaarden, maar moet je een dak boven je hoofd hebben. Dus heb je huisvesting, een domicilie, nodig. Zodat ze weten waar je bent. Dus we hadden de gevangenis eigenlijk al vroeger mogen verlaten, maar tegen dat we iets gevonden hadden...

Dus dat was beginnen van nul. Inschrijven bij een sociale huisvestingmaatschappij.

Dat is al goed en wel, maar telefonisch? Meestal moet je daar al persoonlijk aanwezig zijn. Maar bij voorarrest mag je niet buiten de gevangenis. Daarvoor moet je al je straf gehad hebben en veroordeeld zijn en dat waren wij nog niet. En kwam daar dan nog de voorwaarde bij dat wij moesten werken aan ons drugprobleem.

Waardoor we ons residentieel moesten laten opnemen. Maar in België kan je niet vanuit de gevangenis binnengaan. Je moet dus naar huis gaan, een woonst hebben en dan binnengaan. Je mag niet rechtstreeks binnengaan. Maar doordat we geen woonst hadden, konden we dat niet doen.”

– Getuigenis van Famke, die steun kreeg via Kruispunt.

Het bovenstaande voorbeeld van Famke toont aan dat je huidige leefomstandigheden een drempel kunnen zijn voor je toegang tot de huurmarkt. Dat is zo voor mensen in detentie, maar dat kan ook spelen bij mensen na een residentieel verblijf in de geestelijke gezondheidszorg of de integrale jeugdhulp. Naast de stempel die zo'n verblijf nog steeds met zich meebrengt, is het praktisch niet makkelijk om vanuit die setting een nieuwe woonst te zoeken.

Daarenboven zien we ook dat het gebrek aan netwerk van sommige mensen hen parten speelt in de zoektocht. Ze kunnen geen vrienden of familie mee inschakelen in de zoektocht, geen mensen die hun connecties kunnen aanspreken.



**Een woning zoeken vanuit het asielcentrum is moeilijk.
Ook vanuit andere residentieële verblijven duiken obstakels op.**



3. Wanneer spreken we over discriminatie op de private huurmarkt?

Verhuurders op de private huurmarkt mogen zelf kiezen aan wie ze hun woning verhuren. Maar die keuze is niet onbeperkt. Ook een private verhuurder is gebonden aan het verbod op discriminatie en mag bij de keuze van een huurder enkel rekening houden met relevante criteria.

Niet alle verhuurders discrimineren en nog minder verhuurders discrimineren heel bewust. Verhuurders moeten een keuze maken tussen de kandidaat-huurder en daarbij baseren sommige huurders zich op associaties die ze maken op basis van persoonskenmerken (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021). Zo zullen veel mensen denken dat mannelijke studenten sloddervossen zijn en dat oudere vrouwen het huis goed onderhouden. Na een kleine rondgang in je eigen omgeving zal je waarschijnlijk al snel tot de conclusies komen dat deze associaties eerder stereotypen zijn dan wel gebaseerd op de waarheid.

Verhuurders moeten een keuze maken tussen de kandidaat-huurder en daarbij baseren sommige huurder zich op associaties die ze maken op basis van persoonskenmerken

“Er wordt eigenlijk door heel veel mensen afwijzend gereageerd. Je zit in budgetbeheer, dus je zal wel schulden hebben, maar dat is helemaal niet waar. Het is gewoon door dat kortetermijngeheugen, dat ik dingen over het hoofd zie, dat ik het overzicht niet meer zie. Verhuurders hebben altijd hun huur binnen, maar er wordt een stempel of vooroordeel van budgetbeheer gegeven. ‘Dat zijn mensen die hebben niks’, dat denken ze dan. Het zijn pure vooroordelen waar het op gebaseerd is.”

– Getuigenis van alleenstaande mama die huurt op de private huurmarkt

Een verhuurder laat zich vaak leiden door de eigen negatieve ervaringen met vorige huurders, maar even vaak op basis van vooroordelen die in de maatschappij bestaan. Negatieve ervaringen met een huurder worden dan omgezet naar een ‘groepskenmerk’. De extra aandacht voor negatieve ervaringen, ook in het publieke debat, maken dat mensen zich gesterkt voelen in hun vooroordeel.

Een verhuurder moet uiteindelijk altijd een keuze maken als er meerdere kandidaten zijn. Maar een verhuurder mag zich daarbij niet laten leiden door discriminerende motieven (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021). We bespreken verder in de tekst het verschil tussen selectie en discriminatie.

3.1. Anti-discriminatiewetgeving

Een kort chronologisch overzicht door Unia:

30 juli 1981: het Belgisch parlement keurt een federale strafwet goed ter bestrijding van racisme en xenofobie. Het is dus een strafwet die ‘raciale’ gronden beschermt, nationaliteit inbegrepen.

25 maart 1995: het Belgisch parlement keurt een federale strafwet goed ter bestrijding van ‘negationisme’. België was de draaischijf geworden van het verspreiden van negationistische lectuur en de wetgever wou hieraan een halt toeroepen.

7 mei 1999: het Belgisch parlement keurt een federale wet goed, die zowel burgerrechtelijke als strafrechtelijke bepalingen bevat, inzake de gelijke behandeling van mannen en vrouwen.

8 mei 2002: Vlaanderen stemt een Decreet inzake evenredige participatie op de arbeidsmarkt.

10 mei 2007: de federale wetgever maakt drie wetgevingen (genderwet, antiracismewet en de antidiscriminatiewet) die zowel op burgerlijk als op strafrechtelijk vlak bescherming bieden tegen discriminatie. Ze volgen uit de omzetting van 2 Europese richtlijnen. Voor een volledige omzetting moeten ook Gemeenschappen en Gewesten voor wat hun respectievelijke bevoegdheden betreft de nodige wetgevende initiatieven nemen.

22 mei 2014: wet ter bestrijding van seksisme in de openbare ruimte en tot aanpassing van de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen teneinde de daad van discriminatie te bestraffen.

Discriminatie is het minder gunstig behandelen van een persoon in vergelijking met een andere persoon in een vergelijkbare situatie zonder dat daarvoor een objectieve verantwoording staat. In België verbiedt de wet discriminatie op grond van 19 zogenoemde 'beschermde criteria'. Deze criteria zijn: zogenaamd ras, huidskleur, nationaliteit, afkomst (Joodse oorsprong), nationale of etnische afstamming, handicap, geloof of levensbeschouwing, seksuele geaardheid, leeftijd, vermogen (of financiële middelen), burgerlijke staat, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, gezondheidstoestand, een fysieke of genetische eigenschap, geboorte, sociale afkomst, geslacht en taal (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).

"Discriminatie is er misschien bij 1,2 of 3% maar is normaal. Maar meestal is er geen probleem naar mij toe. Alle andere mensen zijn goed met mij. Het is niet moeilijk om een afspraak te maken om een appartement of studio te zoeken. Enig probleem is, als je geen werk hebt, heb je ook geen kansen. Ze verhuren niet aan mensen die een leefloon krijgen."

– Getuigenis van een Eritrese vluchteling

Er is wetgeving op Europees en federaal niveau. In Vlaanderen creëert het gelijkekansendecreet het kader voor de bestrijding van discriminatie met betrekking tot de bevoegdheden van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Het Brussels hoofdstedelijk gewest heeft een ordonnantie per bevoegdheidsdomein.

Het verbod op discriminatie geldt in alle fasen van het verhuurproces: bij de advertentie, een plaatsbezoek en tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. De verplichting om de huurprijs duidelijk te afficheren, vloeit ook voort uit het verbod op discriminatie. Zonder duidelijke vermelding van de huurprijs zou de verhuurder een (fictieve) hogere huurprijs kunnen zeggen aan iemand waar hij niet aan wil verhuren (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).

Directe en indirecte discriminatie

Zowel directe als indirecte discriminatie is verboden.

“Er is sprake van **directe discriminatie** wanneer iemand minder gunstig wordt behandeld dan iemand anders in een vergelijkbare situatie, op grond van een of meer beschermde kenmerken, tenzij de ongunstige behandeling kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.” Gelijkekansendecreet Art 16 §1

Directe discriminatie zijn zeer flagrante gevallen van discriminatie. Bijvoorbeeld een huuradvertentie die zegt ‘alleen Belgen’ of ‘sociale gevallen zich onthouden’ (zie kader). Indirecte discriminatie zijn gevallen waarbij het lijkt alsof er een neutrale vereiste gesteld wordt, maar waarbij die in de praktijk toch discriminerend is. Bijvoorbeeld ‘geen huisdieren’ in een advertentie voor een woning zal personen met een blindengeleidehond benadelen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).

“Er is sprake van **indirecte discriminatie** wanneer een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelswijze personen met een beschermd kenmerk in vergelijking met andere personen kan benadelen, tenzij die kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.” Gelijkekansendecreet Art 16 §2

De Huurdersbond dient een klacht in bij het Gelijkekansencentrum Unia, nadat een verhuurder uit het West-Vlaamse Gistel zijn huis niet wilde verhuren “aan sociale gevallen”. Dat hing zo uit aan het venster van de woning die te huur stond. De Huurdersbond heeft het over “onbehoorlijke praktijken, die ze meer en meer ziet opduiken”. De verhuurder in kwestie wilde gisteren geen commentaar kwijt.

— Artikel uit het Nieuwsblad van 29/08/2019
www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20190828_04580000

Onbewust discrimineren

Onbewust discrimineren is ook verboden. Om te spreken van discriminatie is het niet nodig dat de verhuurder ook de bedoeling had om te discrimineren. Zodra hij een ongerechtvaardigd onderscheid maakt op basis van één van de beschermde gronden is er discriminatie, ongeacht of de verhuurder dat zo bedoelde (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).

Iemand vragen om te discrimineren

Ook aan iemand vragen om te discrimineren, is verboden. Zowel diegene die dit vraagt als diegene die dit doet, maken zich schuldig aan discriminatie.

Denk bijvoorbeeld aan een eigenaar die aan de immomakelaar de opdracht geeft om geen mensen met een migratieachtergrond uit te nodigen voor een bezoek. Als de immomakelaar ingaat op dit verzoek, maakt ook hij zich schuldig aan discriminatie, ook al was het op vraag van iemand anders. Ook aan de huidige huurders wordt soms gevraagd door de eigenaar om bepaalde kandidaten te weigeren. En ook een eigenaar wordt soms benaderd door anderen, bijvoorbeeld een mede-eigenaar in een appartementsgebouw, om huurders (met kinderen...) te weigeren.

3.2. Selectie of discriminatie?

Zoals gezegd, moet een verhuurder een keuze maken tussen kandidaat-huurders. Er moet dus een selectie gemaakt worden, maar op welke basis mag dat eigenlijk? Discriminatie is verboden, maar niet elke selectie is discriminatie.

Voor een aantal discriminatiegronden, namelijk zogenaamd ras, huidskleur, origine of etnische afstamming is een verschil in behandeling altijd een directe discriminatie. Dit wil uiteraard niet zeggen dat je je huis verplicht moet verhuren aan iemand met een andere huidskleur dan jijzelf. Het wil wel zeggen dat je de persoon niet mag weigeren omwille van die huidskleur, want er is geen enkele gerechtvaardigde reden om dat te doen.

Er zijn andere discriminatiegronden waar een verschil in behandeling wel mogelijk is als die gerechtvaardigd is. De verhuurder kan een onderscheid maken op basis van vermogen als daarmee 'een legitiem doel' wordt nagestreefd. De wetgeving zelf geeft geen duidelijkheid over wat een legitiem doel is. De regelgever verduidelijkt wel dat negatieve ervaringen in het verleden, stereotypes of een discriminerende voorkeur van de verhuurder geen legitieme doelen zijn.

Het doel moet objectief verantwoordbaar, niet willekeurig en voldoende zwaarwichtig zijn. Het is niet zo dat het legitiem doel volgens de wetgever enkel een doel van algemeen belang kan zijn. Ook het persoonlijk belang van de verhuurder kan een legitiem doel zijn (Verstraete, Vermeir, De Decker, & Hubeau, 2017).

Solvabiliteit

Concreet, voor de verhuurder is het een legitiem doel om zeker te zijn dat de huurder de maandelijkse huur kan betalen. De verhuurder mag dus proberen de solvabiliteit, de mogelijkheid om betalingsverplichtingen na te komen, te achterhalen. Ook een vastgoedmakelaar mag deze opdracht aanvaarden, sterker nog, de professionele uitoefening van het beroep veronderstelt dat de makelaar de solvabiliteit nagaat (Verstraete, Vermeir, De Decker, & Hubeau, 2017).

De solvabiliteit van een kandidaat-huurder mag niet alleen gebruikt om te bekijken of iemand de woning wel kan betalen, als een soort toegangscriterium, maar ook als selectie of rangschikkingscriterium. Kiezen voor de kandidaat-huurder die geacht wordt het meest solvabel te zijn, is dus geen discriminatie.

Solvabiliteit is niet per definitie gelijk aan het inkomen dat iemand heeft. Iemand kan immers veel verdienen, maar toch nooit huur betalen. Of iemand kan weinig verdienen, maar er toch steeds voor zorgen dat de huur kan betaald worden. Toch wijst de praktijk uit, dat het inkomen als het meest objectieve indicatie van solvabiliteit wordt gezien. Iemand weigeren omdat zijn beschikbaar inkomen objectief te laag is ten opzichte van de gevraagde huur, is geen discriminatie. En het is ook geen discriminatie wanneer een verhuurder kiest voor de kandidaat-huurder met het hoogste inkomen.

Kiezen voor de kandidaat-huurder die geacht wordt het meest solvabel te zijn, is dus geen discriminatie.

“Ja, als ik dit appartement niet had gevonden via die vriendin, stond ik op straat. Zij woonde daaronder en wist dat het leegstond. En ze stond borg voor me. En het immokantoor pakt u niet aan met een leefloon. Dat vinden ze niet zeker genoeg.”
– Getuigenis van C.

Het is wel verboden om een selectie te maken op basis van de aard of bron van het inkomen. Een verhuurder mag dus niet bij voorbaat mensen met een leefloon weigeren. Maar hij mag wel de financiële situatie van de kandidaat-huurder nagaan en hij kan dan tot de conclusie komen dat de kandidaat-huurder met het leefloon zijn huurderverplichtingen niet kan nakomen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).

“Bepaalde inkomensbronnen, zoals een werkloosheidsuitkering, een vervangingsinkomen of een leefloon bij voorbaat uitsluiten door enkel een arbeidscontract of loonfiches in aanmerking te nemen, is een verboden vorm van discriminatie.” (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021)

Dat is een belangrijke aanvulling, want nog te vaak worden arbeidscontracten van kandidaat-huurders opgevraagd. Voor de verhuurder lijkt het dat het verlangen van bijvoorbeeld een arbeidscontract van onbepaalde duur ook gewoon een manier is om het legitiem doel, het verzekeren van het betalen van de huur, te bereiken. Deze argumentatie wordt niet gevolgd, bijvoorbeeld door de Rechtbank in Namen.

Rechtspraak – Rechtbank van Namen 2015

In de zaak in kwestie oordeelde de rechter dat de vereiste van een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur verder gaat dan noodzakelijk om het legitieme doel, met name het verzekeren van een solvabele huurder, te bereiken. De rechtbank onderbouwde haar standpunt vanuit de vaststelling dat door deze maatregel personen worden uitgesloten die, hoewel ze niet-beroepsactief zijn, toch solvabel kunnen zijn en over regelmatige inkomsten kunnen beschikken. Daartoe verwees de rechter naar personen met roerende of onroerende inkomsten, net zoals naar personen met een inkomen uit pensioen of invaliditeit.
– (Verstraete, Vermeir, De Decker, & Hubeau, 2017)

Mensen met laag inkomen trekken aan het kortste eind

Selectie op vermogen is dan wel geen discriminatie zoals beschreven in de wetgeving. De realiteit van onze private huurmarkt met hoge huurprijzen, is wel dat een selectie op basis van inkomen, altijd nadelig is voor mensen met een laag inkomen. Mensen in armoede proberen dan vaak op andere wijze hun solvabiliteit aan te tonen, ze zorgen voor referenties of vragen aan iemand om borg te staan. Vanuit het standpunt van de verhuurder kan dit logisch lijken. Hij denkt dat hij zich hiermee beschermt tegen het risico dat de huur niet betaald wordt. Maar voor de huurder voelt dit uiteraard heel anders. De huurder moet zich verantwoorden en eigenlijk verdedigen, omdat hij een laag inkomen heeft. We mogen niet uit het oog verliezen dat de kandidaat-huurder vaak al een hele zoektocht achter de rug heeft. Dat hij de wanhoop misschien wel nabij is. Want het gaat wel over een woning huren, een basisbehoefte vervullen. Daarnaast heeft de huurder ook geen enkele basis om dezelfde risicoafweging te maken ten opzichte van de verhuurder. Hoe zeker ben je als huurder, dat de verhuurder zich wel houdt aan alle verhuurdersverplichtingen?

De vanzelfsprekendheid waarmee mensen met een laag inkomen geweigerd worden, is natuurlijk niet zonder gevolg. Het zorgt wel degelijk voor sociale uitsluiting, het niet kunnen vervullen van je basisrechten en daardoor je plaats in de maatschappij niet kunnen opnemen.

“Ik ben met mijn vader letterlijk en figuurlijk de hele stad afgelopen. Niet aan mij willen verhuren omwille van mijn afkomst was schering en inslag. Dit was erger dan bij het solliciteren. Soms is het heel direct: ‘ik verhuur niet aan Aziaten’. Soms ook indirect. Alle kandidaten worden op hetzelfde momenten uitgenodigd. Je staat op een rij en krijgt allemaal vragen. Je voelt en ziet dat ze het bijna zinloos vinden om ook aan jou een vraag te stellen. Ook omdat ik een alleenstaande moeder ben, werd ik soms geweigerd. Loonfiches en werk worden standaard opgevraagd. Is dat eigenlijk wettelijk?”

– Getuigenis van Elena



De inlichtingenfiche

Bijna iedereen die al ooit een woning probeerde te huren of bezichtigen via een immokantoor, kent ze waarschijnlijk al. De inlichtingenfiche! Maar welke info mag je nu eigenlijk vragen én op welk moment?

Vorig jaar ging een collega op zoek naar een nieuwe huurwoning. Nog voor ze een afspraak te pakken kreeg, moest ze al zo'n inlichtingenfiche invullen. Een zeer uitgebreide vragenlijst over gezinssamenstelling, beroep, inkomen, huisdieren, etc. De makelaar verzekerde dat de inlichtingenfiche goedgekeurd was door UNIA.

Navraag bij UNIA leerde dat er inderdaad een inlichtingenfiche bestaat, die ontwikkeld werd door BIV, de privacycommissie en UNIA. Maar deze fiche mag niet gebruikt worden vóór je een plaatsbezoek hebt kunnen doen. Om een plaatsbezoek te organiseren mag men maar een beperkt aantal contactgegevens opvragen: de naam en voornaam, een telefoonnummer en een e-mailadres.

Huurders die geconfronteerd worden met het gebruik van een inlichtingenfiche voorafgaand aan het woningbezoek kunnen dit melden bij BIV. Klacht indienen tegen een erkend vastgoedmakelaar: procedure en mogelijkheden | BIV <https://www.biv.be/tuchtrechtspraak/een-tuchtklacht-indienen/klachtenformulier-voor-deontologische-overtreding>

3.3. Wetenschappelijk onderzoek

In verschillende steden werd al getracht om discriminatie op de private huisvestingsmarkt in kaart te brengen. Hiervoor worden praktijktesten gebruikt. Praktijktesten zijn de verzamelterm van alle verschillende manieren, waarop het bestaan van discriminatie wordt onderzocht.

“Bij praktijktesten reageren twee of meerdere kandidaat-huurders op een advertentie met interesse in een woning die te huur staat. De kandidaten zijn zo gelijkaardig mogelijk en verschillen enkel op vlak van de onderzochte discriminatiegrond. Nadien gaat men na in welke mate de kandidaten anders worden behandeld. Wanneer de ene kandidaat systematisch nadeliger wordt behandeld, spreekt men van discriminatie.” (Verhaeghe, Martiniello, & Ghekiere, 2020)

De meeste voorkomende academische praktijktest is een correspondentietest. De onderzoekers reageren schriftelijk op een zoekertje en vragen een afspraak om het pand te bezoeken. De verhuurder kan reageren via e-mail, een voicemail achterlaten of een sms sturen. Het antwoord van de verhuurder wordt geanalyseerd. Bij een correspondentietest is er geen tweede contact en ook geen ‘live’ contact. Vanuit de onderzoekers gebeurt alles schriftelijk. Bij een ‘situatietest’ is er wel een telefonisch contact tussen een kandidaat-huurder en de verhuurder.

Eerder uitzonderlijk zijn praktijktesten die ook ‘mystery shopping’ omvatten. Dan gaat een ‘acteur’ ook effectief langs bij de verhuurder. Dit is echter niet vanzelfsprekend om via ‘mystery shopping’ ook wetenschappelijk correct onderzoek te doen. Zo is het immers nodig dat de verschillende acteurs perfect vergelijkbaar zijn, behalve dat ene persoonskenmerk waarop getest worden.

Een andere soort praktijktest brengt dan weer in kaart hoe bereidwillig vastgoedmakelaars zijn om te discrimineren. Onderzoekers doen zich voor als potentiële verhuurders en vragen daarbij via e-mail of telefonisch of ze bepaalde kandidaten standaard kunnen weigeren. De reacties van de makelaars worden geanalyseerd.

3.3.1. Praktijktesten in Vlaanderen

Het al dan niet invoeren van praktijktesten voor het opsporen van discriminatie op de arbeidsmarkt en de huurmarkt is al een tijdje onderwerp van een bitsige politieke discussie. De Vlaamse regering had er zelfs een regeringscrisis voor over in 2020. Voorstanders vinden praktijktesten noodzakelijk om discriminatie aan te pakken. Tegenstanders vinden ofwel dat er veel minder discriminatie is dan wordt gezegd, of dat discriminatie niet met een praktijktest moet opgelost worden, maar via actieplannen in de betrokken sector.

Zoals dat vaak gaat met een regeringscrisis, werd uiteindelijk een compromis gevonden. De praktijktesten moesten zich beperken tot correspondentietesten. En elke minister kon zelf aangeven hoe ze zouden ingezet worden. Op het vlak van de huurmarkt besliste de bevoegde minister om niet over te gaan tot correspondentietesten voor heel Vlaanderen. Dit omwille van tegenkanting vanuit de verhuursector. Het blijft wel mogelijk dat lokale besturen de testen gebruiken voor hun eigen antidiscriminatiebeleid.

Aan de hand van de nulmeting in Antwerpen leggen we de werking van praktijktesten uit. Daarna bespreken we ook kort de resultaten van andere steden.

3.3.2. Nulmeting in Antwerpen

In 2020 werd een nulmeting in Antwerpen uitgevoerd. Opvallend bij deze praktijktest is dat de onderzoekers ervoor kozen om discriminatie op basis van vermogen niet te testen omwille van praktische redenen. Zoals uitgelegd kan maar discriminatie aangetoond worden als de profielen maar op een persoonskenmerk van elkaar verschillen. Om discriminatie van inkomensbron te meten, moet er gewerkt worden met 2 profielen waarbij het inkomen even hoog is en enkel het soort inkomen anders is. Daarenboven moeten de advertenties waarop gereageerd wordt, ook voor woningen zijn waarvan de huurprijs laag genoeg is om als kandidaat-huurder met uitkering als ‘solvabel’ aanzien te worden. De onderzoekers in Antwerpen kwamen tot de vaststelling dat er in Antwerpen maar zeer weinig woningen beschikbaar waren die ‘betaalbaar’ waren in de tijd dat het onderzoek liep. Om grondig onderzoek te doen, is het nodig dat je voldoende testen kan doen om toevalligheden te vermijden. Het beperkt aanbod betaalbare woningen in Antwerpen maakt dat onmogelijk.

“Om discriminatie op basis van de inkomensbron goed te kunnen testen, zou men de behandeling door een makelaar van een kandidaat met een loon moeten kunnen vergelijken met deze van een kandidaat met een sociale uitkering (bv. leefloon of werkloosheidsuitkering), waarbij de hoogte van het loon en de uitkering gelijkaardig wordt gehouden. Om dit te doen zou men enkel advertenties kunnen testen voor woningen met een huurprijs die betaalbaar is met een sociale uitkering. Dit segment van de huurmarkt is echter vrij klein.” (Verhaeghe, Martiniello, & Ghekiere, 2020)

In Antwerpen werden uiteindelijk 250 academische praktijktesten uitgevoerd per discriminatiegrond. De geteste discriminatiegronden waren: gender, etniciteit (Marokkaans, Turk, Congolees, Roemeens), handicap (mentale handicap, rolstoelgebruiker) en seksuele oriëntatie.



11% van de onderzochte makelaars in Antwerpen discrimineert steevast etnisch-culturele minderheden. Ze nodigen zelden tot nooit kandidaten uit met een niet-Belgische naam.

Resultaten

Mannen van niet-Belgische origine worden structureel gediscrimineerd door vastgoedmakelaars op de private huurmarkt in Antwerpen. In 19% van de gevallen werden zij niet uitgenodigd om het pand te bezoeken, terwijl mannen met een Belgische naam wel werden uitgenodigd. Dat is de nettodiscriminatiegraad. Er wordt vergeleken in hoeveel procent van de gevallen er een verschil in antwoord is voor de testpersoon en de controlepersoon. Het onderzoek houdt al rekening met toevallige ongelijke behandeling, bijvoorbeeld omdat een e-mail over het hoofd werd gezien door de makelaar.

In het Antwerpse onderzoek hadden mannen met een Turkse naam de laagste uitnodigingskans: zij werden maar in 34% van de gevallen uitgenodigd voor een bezoek. Ter vergelijking Belgische mannen hebben één kans op twee om uitgenodigd te worden.

Interessant om op te merken, is ook dat de onderzoekers geen verschil opmerkten in discriminatiegraad op basis van verschillen in de woningen. Het doet er dus niet toe of een woning duurder of goedkoper is of meer of minder slaapkamers heeft.

Mannen worden vaker uitgenodigd dan vrouwen om de woning te bezichtigen. Dit is zo voor de mannen met Belgische, met Congolese of met Roemeense naam. Ook vrouwen met Turkse of Marokkaanse naam hebben iets minder kans dan hun mannelijke tegenhanger, maar deze verschillen zijn te klein om echt discriminatie vast te stellen.

Deze resultaten tonen aan dat mensen vaak op verschillende vlakken gediscrimineerd worden. Zo toont het onderzoek dat discriminatie op basis van afkomst vaker voorkomt bij mannen. Maar omdat vrouwen steevast minder uitgenodigd worden, zullen de kansen van vrouwen uit een etnisch-culturele minderheid op de huurmarkt toch klein zijn.

De onderzoekers in Antwerpen keken ook of het type buurt een effect heeft op discriminatie. Ze vonden dat er minder discriminatie was in buurten waar al veel etnisch-culturele minderheden wonen en ook minder discriminatie in buurten met veel sociale woningen.

Het onderzoek bracht ook dramatische cijfers qua discriminatie op basis van een fysieke handicap (rolstoelgebruiker) aan het licht. In 36% van de gevallen wordt een rolstoelgebruiker niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar een persoon zonder fysieke handicap wel.

Discrimineren alle makelaars?

Het onderzoek toont dat makelaars die heel actief zijn op de Antwerpse huurmarkt minder discrimineren dan makelaars die maar enkele panden verhuren. Dit zou volgens de onderzoekers komen omdat heel actieve makelaars minder risicoanalyse doen op het moment van het bezoek, het kost niet veel moeite om veel kandidaten het pand te laten bezichtigen. Maar interessant is ook de 'contacttheorie' als mogelijke verklaring. Makelaars die heel actief zijn op de Antwerpse markt zouden een grotere affiniteit hebben met de etnische diversiteit in Antwerpen en daardoor minder vooroordelen hebben en dus minder discrimineren. Dat blijft een mogelijke verklaring, want er is toch veel verschil in de mate van discriminatie tussen makelaars.

11% van de onderzochte makelaars in Antwerpen discrimineert steevast etnisch-culturele minderheden. Ze nodigen zelden tot nooit kandidaten uit met een niet-Belgische naam. Etnische discriminatie zou heel wat lager zijn, moesten deze makelaars niet actief zijn. 15% van de makelaars discrimineert af en toe.

De onderzoekers probeerden ook te achterhalen waarom makelaars discrimineren. Een deel van de makelaars discrimineert op vraag van de opdrachtgever. Ook al is dit verboden, toch zien makelaars die hierop ingaan dit als een noodzaak om de klant niet te verliezen aan een andere makelaar. Het beroepsinstituut voor makelaars (BIV) geeft aan dat er een groeiende concurrentiestrijd is op een krappe markt, waardoor economische afwegingen sterker doorwegen.

Maar de discriminatie kan ook voortvloeien uit de eigen vooroordelen van de makelaar. Zo leeft de veronderstelling dat personen met een migratieachtergrond per definitie minder verdienen dan iemand met een Belgische achtergrond. Makelaars denken dus dat door mensen met een migratie-achtergrond te weigeren, ze kandidaten met een hogere solvabiliteit selecteren. Ook voor vrouwen speelt dit economische vooroordeel.

Ten slotte zijn er ook makelaars die discrimineren vanuit een persoonlijke afkeer voor een groep mensen.

Economische vooroordelen spelen ook een rol bij discriminatie van personen met een (fysieke) handicap. De veronderstelling dat een persoon met een handicap per definitie afhankelijk is van een inkomensvervangende uitkering, leidt tot de inschatting dat deze kandidaat financieel niet sterk genoeg is voor de huur van de woning. Daarnaast kan de zorg dat de eigenaar extra aanpassingen zal moeten doen aan de woning zorgen voor uitsluiting en discriminatie van de kandidaat. Vereniging personen met een handicap (VFG) denkt dat deze vooroordelen het gevolg zijn van een gebrekkige kennis over wetgeving en over personen met een handicap in het algemeen.

3.3.3. Praktijktesten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (verder Brussel) werd de eerste praktijktest uitgevoerd in 2017. Er werd gewerkt met 'mystery calling'. Uit de resultaten bleek dat een derde van de makelaars bereid was om in te gaan op de vraag om etnische minderheden en personen met een sociale uitkering te discrimineren. Maar een kleine minderheid weigerde categoriek om in te gaan op deze vraag.

Er gebeurden ook meer dan 10 000 praktijktesten (correspondentie- en situatietesten).

"Uit de nulmeting bleek dat vastgoedmakelaars discrimineerden op basis van de inkomensbron. In een derde van de huuradvertenties werden kandidaat-huurders met een werkloosheidsuitkering systematisch benadeeld in vergelijking met kandidaat-huurders met een inkomen uit arbeid, zelfs wanneer de hoogte van beide inkomens vergelijkbaar was." (Verhaeghe & Dumon, 2019)

Naar aanleiding van de slechte resultaten werden een aantal sensibiliserende maatregelen genomen, met onder andere een affichecampagne. Ook de sector van de makelaars voorzag in extra opleidingen.

In 2019 werd een nieuw onderzoek gedaan, opnieuw met meer dan 10 000 testen.

Resultaten

Etnische afkomst

Voor etnische afkomst werden reacties van makelaars op kandidaten met een Noord-Afrikaans klinkende mannen naam (testpersoon) vergeleken met deze op kandidaten met een Belgisch klinkende mannen naam (controlepersoon). De uitnodigingskans voor de Noord-Afrikaanse kandidaat bedraagt 35% en deze van de Belgische kandidaat 46%. De nettodiscriminatiegraad voor etnische origine is 20%. Deze nettodiscriminatiegraad is nauwelijks lager dan deze uit de studie van 2017, toen bedroeg ze 23%. *"Kandidaten met een Noord-Afrikaanse mannen naam werden in de eerste helft van 2019 nog steeds systematisch door vastgoedmakelaars in Brussel gediscrimineerd ten opzichte van kandidaten met een Belgische mannen naam."* (Verhaeghe & Dumon, 2019)

Inkomensbron

De uitnodigingskans voor de testpersoon met werkloosheidsuitkering was 23% en deze van de controlepersoon, zonder werkloosheidsuitkering was 31%. De uitnodigingskansen zijn laag, omdat deze testen enkel uitgevoerd zijn bij huurwoningen met een maandelijkse huurprijs van maximum € 1000. Dit deel van de huurmarkt is zeer krap, met veel vraag en weinig aanbod. Hierdoor zijn de algemene uitnodigingskansen lager voor iedereen. Ondanks deze lage kans op uitnodiging zien we toch een opvallend verschil naargelang de bron van het inkomen. De netto-discriminatiegraad bedraagt 23%. *"Kandidaat-huurders met een werkloosheidsuitkering worden significant nadeliger behandeld door makelaars dan kandidaat-huurders met een arbeidsinkomen. Ook deze netto-discriminatiegraad is nauwelijks lager dan deze uit de studie van 2017, met name 29%. Ook hier vinden we dus geen markante verbetering in vergelijking met twee jaar geleden."* (Verhaeghe & Dumon, 2019)

Gezinssamenstelling

Zeer interessant in dit onderzoek is de poging om te kijken hoe verschillende discriminatiegronden mogelijk op elkaar inspelen. Hiervoor vergeleken de onderzoekers kandidaat-huurders die verschillen op de criteria burgerlijke staat (koppel versus single), aantal kinderen (geen versus twee kinderen), gender (man versus vrouw) en etnische afkomst (Belgische naam versus Noord-Afrikaanse naam). De onderzoekers geven zelf aan dat deze manier van werken iets minder betrouwbaar is, gezien je per discriminatiegrond minder testen hebt. Maar ze geven toch een belangrijke indicatie, die zeker verder onderzocht kan worden.

De controlepersoon is een kinderloos koppel van Belgische origine. De uitnodigingskans voor dit controleprofiel is gemiddeld 40%. Er werd geen discriminatie opgemerkt voor koppels met kinderen of alleenstaande ouders wanneer zij van Belgische origine zijn. Voor personen van Noord-Afrikaanse origine werd ontdekt dat vooral alleenstaande mannen van Noord-Afrikaanse afkomst gediscrimineerd worden, zowel met als zonder kinderen. Een koppel wordt minder gediscrimineerd.

Mentale beperking

Kandidaat-huurders met een mentale beperking worden significant gediscrimineerd (29%) door makelaars op de Brusselse huurwoningmarkt. De netto-discriminatiegraad is hier bovendien hoger dan deze uit 2017 (16%) (Verhaeghe & Dumon, 2019).

Geen daling van discriminatie

De vervolgstudie was duidelijk. Er is geen verbetering op het vlak van discriminatie. De sensibiliserende acties hadden dus niet het gewenste effect.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest besliste om in september 2019 praktijktesten door de inspectiediensten mogelijk te maken. De inspecteur kan boetes opleggen als discriminatie ontdekt wordt. Maar er werden tot op heden nog geen boetes opgelegd (Christiaens, 2020). Is dat omdat er geen discriminatie is? Neen, de voorwaarden voor de opstart van de procedure zijn gewoon te strikt. Alleen na een klacht of een vermoeden van discriminatie mag een praktijktest uitgevoerd worden. In de praktijk dienen maar weinig mensen klacht in. En wanneer dit wel het geval was, was het pand in kwestie al verhuurd tegen de tijd dat een praktijktest kon opgestart worden. Een maat voor niets dus!

Ondertussen kondigde de Brusselse staatsecretaris voor Huisvesting Nawal Ben Hamou proactieve praktijktesten aan. Daarbij zouden de inspecteurs wel makkelijker zelf initiatief moeten kunnen nemen om discriminatie op te sporen.

De Brusselse gewestregering blijft ook inzetten op sensibilisering. Zo lanceerden ze website www.tehuurmaar.brussels, waar informatie te vinden is over wat discriminatie is. De website vestigt ook de aandacht op een formulier om discriminatie te melden.

3.3.4. Tekortkoming van de praktijktesten

Praktijktesten focussen zich nu – ook uit praktische overwegingen – op het begin van het verhuurproces: het al dan niet krijgen van een bezoek. Dit wil nog niets zeggen over het uiteindelijk kunnen huren van de woning. Een heel groot deel van mogelijke discriminatie wordt dus niet belicht. Praktijktesten kunnen een positief effect hebben en discriminatie bij de uitnodigingskansen verminderen. Het is echter niet uitgesloten dat dit positief effect enkel een verschuiving is van de discriminatie naar een latere fase in het proces. Dat kan niet opgemerkt worden via een praktijktest.

De meeste praktijktesten richten zich ook enkel op makelaars. Dit om toevalligheden te vermijden. Een makelaar kan immers meerdere keren getest worden, met verschillende panden in de verhuur. Bij een private verhuurder is de kans klein dat een test herhaald kan worden. Toch is het belangrijk om ook discriminatie door private verhuurders, die niet verhuren via een makelaar, te meten en aan te pakken.

Discriminatie op basis van inkomensbron wordt niet systematisch overal gemeten. Dat is nochtans belangrijk als we de discriminatie van mensen met een laag inkomen in kaart willen brengen. De praktijktest werkt ook alleen voor de beschermde criteria in de wetgeving. De zogenaamd legitieme selectie doordat woningen te duur zijn voor mensen met een laag inkomen, wordt hiermee niet in kaart gebracht.

3.3.5 Meten is weten, en dan?

De meeste middenveldorganisaties die de belangen verdedigen van mensen die gediscrimineerd worden, zien praktijktesten als een goed middel om discriminatie te meten. Maar enkel meten is niet voldoende om ook echt discriminatie te bestrijden. Er moet ook iets gedaan worden met de praktijktesten.

Sensibiliserende praktijktesten gaan een stap verder dan academische praktijktesten. Er wordt niet enkel gemeten, maar er wordt ook in gesprek gegaan met de makelaars over de resultaten. Juridische praktijktesten gaan nog verder en gebruiken de resultaten ook om de anti-discriminatie wetgeving te handhaven en dus discriminatie ook juridisch aan te vechten. Deze handhaving is nodig om eigenaars, makelaars en de maatschappij als geheel duidelijk te maken dat discriminatie niet kan en ook aangevochten zal worden.

Het Minderhedenforum (nu LEVL) verwoordde het bij de bespreking van het onderzoek als volgt: *“Zolang er geen handhavingsbeleid wordt gevoerd, zeg je als overheid dat er rek zit op de regels, dat discriminatie gebeurt maar niet gesanctioneerd moet worden.”*

Praktijktesten in andere Vlaamse steden

Praktijktesten worden steeds vaker uitgevoerd op vraag van het lokale bestuur. Voor lokale besturen die een discriminatiebeleid willen voeren, is het belangrijk om eerst een zicht te krijgen op het probleem. Voor sommige lokale besturen is het ook een reactie op het uitblijven van initiatieven van de Vlaamse overheid.

Leuven

In 2020 werd ook in Leuven een wetenschappelijke praktijktest uitgevoerd. De resultaten waren gelijkaardig aan de resultaten in Antwerpen. Er wordt gediscrimineerd op basis van etniciteit en op basis van een fysieke handicap (in deze test: een persoon met een blindengeleidehond). Er werd geen verschil ontdekt tussen dure of goedkope en kleine of grote woningen (Martiniello & Verhaeghe, 2021).

Kortrijk

In Kortrijk werden 299 academische praktijktesten uitgevoerd bij vastgoedkantoren (187) en particuliere verhuurders (112). Verhuurders werden via de mailmodule van Immoweb gevraagd om een bezichtiging in te plannen. De testen gebeurden in naam van een persoon met Belgisch klinkende naam en een persoon met een Marokkaans klinkende naam. Testpersonen met een Marokkaans klinkende naam hadden 23% minder kans om uitgenodigd te worden door het vastgoedkantoor en 27% minder kans om uitgenodigd te worden door de particuliere verhuurder (Verhaeghe P.-P., 2020) (CIB Vlaanderen, 2021).

Mechelen

In Mechelen focuste de praktijktest op discriminatie op basis van afkomst, vermogen en gezinssamenstelling. In Mechelen wordt er, in vergelijking met andere Vlaamse steden, vaak gediscrimineerd door particuliere verhuurders en minder vaak door makelaars. Afkomst en vermogen werden ook samen getest. Opnieuw een voorbeeld dat discriminatiegronden elkaar versterken. Meervoudige achterstelling maakt het voor mensen met een migratieachtergrond, die leven van een uitkering, moeilijk om een goede woning te vinden.

Interessant aan dit onderzoek is dat er ook getest werd op gezinssamenstelling. *“De alleenstaande vrouw zonder kinderen wordt het meeste uitgenodigd voor een plaatsbezoek (43%), gevolgd door het koppel met twee kinderen (35%). De alleenstaande moeder met twee kinderen wordt het minst uitgenodigd (28%).”* (Verhaeghe, Verstraete, Vermeir, & De Decker, 2020)

De Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB Vlaanderen) nuanceert deze vaststellingen door aan te geven dat de beoordeling van gezinssamenstelling vasthangt met de inschatting van de solvabiliteit. Kinderen verhogen de andere kosten binnen het gezin, waardoor er minder overblijft voor het betalen van de huur. Bij koppels wordt deze extra uitgave gecompenseerd door een hoger gezinsinkomen als beide partners een inkomen hebben. Alleenstaande moeders worden dus verondersteld de laagste solvabiliteit te kennen (CIB Vlaanderen, 2020).

Deze vaststelling toont opnieuw dat het verschil tussen gerechtvaardigde selectie (op basis van de hoogte van het inkomen) en discriminatie (op basis van gezinssamenstelling) eerder een theoretisch verschil is, die er in de praktijk op neerkomt dat ook alleenstaande vrouwen met kinderen minder kansen hebben op de huurmarkt.

Het feit dat CIB Vlaanderen dit als verklaring en dus eigenlijk als excuus gebruikt, is veelzeggend. Het toont hoe maatschappelijk aanvaard het is dat mensen met een laag inkomen weinig kansen hebben op de private huurmarkt. Dit is uiteraard belangrijk om in het achterhoofd te houden wanneer we het straks hebben over de toegang tot de sociale huurmarkt.

Het Gentse model

Het Gents model is vooral een model van doorgedreven inspanning. Al in 2014 werden er in Gent praktijktesten gedaan. In 2015 werd een nieuwe reeks testen gedaan, maar dit keer werden de praktijktesten ruim aangekondigd. Men wilde proberen te achterhalen of het aankondigen een effect had op de resultaten. Er bleek inderdaad minder gediscrimineerd door vastgoedmakelaars. Op private eigenaars had de aankondiging weinig effect.

Het stadsbestuur besloot verder in te zetten op de strijd tegen discriminatie en ging een stap verder door gebruik te maken van 'juridische praktijktesten'. Het verschil tussen juridische praktijktesten en academische praktijktesten is dat er bij juridische praktijktesten ook getracht wordt om bewijsmateriaal te verzamelen voor een eventuele tuchtprocedure of een klacht via UNIA. Bij een academische praktijktest wordt enkel discriminatie gemeten.

Bij het onderzoek werden 12 makelaars ontdekt die stelselmatig discrimineerden. Zij werden uitgenodigd voor een traject bij UNIA. Na een nieuwe test in 2018 bij deze makelaars werd geen discriminatie meer ontdekt.

In 2019 volgde een nieuw studie. Hieruit bleek dat er nog steeds een discriminatiegraad op basis van etnische afkomst van 14% was, gelijkaardig aan 2017, maar wel een stuk lager dan de 26% bij de eerste praktijktest. Er werd zowel door vastgoedmakelaars als particuliere verhuurders minder gediscrimineerd.

Opvallend in deze herhaalstudie is dat personen met een Belgische naam minder werden uitgenodigd dan in de voorgaande studies. Verhuurders en makelaars zijn dus minder royaal in het aanbieden van mogelijkheden om een woning te bezoeken. De onderzoekers gaan ervan uit dat ook dit een gevolg is van krapte op de huurmarkt.

Een resultaat dat in het voordeel van praktijktesten spreekt, is dat er een lagere discriminatiegraad werd opgemerkt bij vastgoedkantoren die al eens eerder te maken kregen met een praktijktest.

Voor het toekomstig beleid roept dit wel vragen op, want inzetten op kantoren die nog nooit getest zijn, is belangrijk om discriminatie op te sporen. Maar om te weten welke kantoren zich structureel schuldig maken aan discriminatie, is meerdere keren testen ook noodzakelijk.

Onderzoekers gaan ervan uit dat de daling van de discriminatie in grote mate te verklaren is door de aandacht die discriminatie en praktijktesten kregen. Voor een aantal verhuurders zal dit de ogen geopend hebben, dat de manier waarop ze selecteerden discriminatoir was. Anderen zullen voorzichtiger geworden zijn om niet betrappt te worden op discriminatie (CIB Vlaanderen, 2020).

De herhaalstudie in Gent voegde nog een aspect toe aan het onderzoek. Er werden 'mystery calls' gedaan. Onderzoekers deden zich voor als potentiële verhuurders en vroeger aan makelaars of zij bepaalde mensen bij voorbaat willen weigeren als huurder. 12% van de makelaars wilde ingaan op deze vraag en 41% weigerde onmiddellijk.

Een aantal makelaars stelde voor om de huurprijs te verhogen om zo de voor de verhuurder gewenste kandidaat-huurders aan te trekken (Verhaeghe & Ghekiere, 2020).

Er moet dus zeker ingezet worden op het meten en in kaart brengen van discriminatie, op informeren, sensibiliseren van eigenaars en de opleiding van makelaars, maar ook handhaving mag niet ontbreken.

3.3.6 Concluderen aanbevelingen uit het wetenschappelijk onderzoek

De sector van de vastgoedmakelaars, BIV en CIB, zien vooral heil in cursussen en trainingen. Zo worden er nu al samen met AP Hogeschool en UNIA opleidingen georganiseerd om makelaars professioneel te laten omgaan met discriminerende vragen van klanten. Ook de onderzoekers van VUB, die verschillende praktijktesten uitvoerden, kunnen zich vinden in een verdere professionalisering van het beroep om het selectieproces meer te objectiveren (Verhaeghe, Martiniello, & Ghekiere, 2020).

Specifiek voor discriminatie van personen met een handicap vragen de belangenbehartigers meer informatiecampagnes waarbij personen met een handicap voorgesteld worden als volwaardige burgers. Dit moet de perceptie over personen met een handicap veranderen.

Er moet dus zeker ingezet worden op het meten en in kaart brengen van discriminatie, op informeren, sensibiliseren van eigenaars en de opleiding van makelaars, maar ook handhaving mag niet ontbreken.

Gezien het onderzoek aantoont dat een groot deel van de discriminatie voorkomt uit een beperkt aantal makelaars die structureel discrimineert, is het een goed idee om prioritair in te zetten op het bestraffen van deze hardleerse makelaars. Het zou de discriminatiegraad doen dalen en ook een belangrijk signaal geven dat discriminatie niet geduld wordt. Langs de andere kant zou het ook de sector zelf ten goede komen. Als structureel discriminerende makelaars worden aangepakt, zullen makelaars ook sterker in hun schoenen staan om vragen van discriminerende klanten te weigeren. En weigering om te discrimineren zal dan minder vaak leiden tot het verlies van de klant. Ook voor het imago van de makelaars zou het positief zijn om deze discriminerende makelaars aan te pakken. Voor de tegenstanders van praktijktesten zou een eerste focus op de hardleerse makelaars ook het vertrouwen in de aanpak kunnen vergroten. Makelaars kunnen dan zeker zijn dat er geen 'heksenjacht' wordt georganiseerd en dat toevalligheden bestraffen niet zal voorkomen.

Welzijnszorg onderschrijft het advies om discriminatie terug te dringen door in te zetten op een breed scala aan maatregelen. Geen enkele maatregel zal op zichzelf een groot effect hebben. Het model in Gent toont dat inzetten op verschillende instrumenten, gedurende langere tijd, de beste manier is om discriminatie te verminderen.

"Het is de som van verschillende instrumenten dat een verandering kan teweegbrengen. Enkel meten en sensibiliseren is voor velen louter een eerste stap, meten en sensibiliseren moet hand in hand gaan met controle en handhaving om een volwaardig antidiscriminatiebeleid te voeren." (Verhaeghe, Martiniello, & Ghekiere, 2020)



4. Discriminatie en uitsluiting in de sociale huur

Mensen die uitgesloten worden op de private huurmarkt, omdat ze een te laag inkomen hebben of omdat ze geweigerd worden omwille van persoonskenmerken, zoeken hun toevlucht tot de sociale huisvesting.

Maar discriminatie en uitsluiting beperkt zich niet tot de private huurmarkt. Ook in het systeem van sociale huisvesting zijn er risico's op uitsluiting ingebakken in het systeem.

Belangrijk om te melden, is dat het opleggen van een inkomensplafond voor toegang tot de sociale huur op zichzelf geen discriminatie is. Sociale huisvesting is immers een manier om het recht op wonen te garanderen voor mensen met een laag inkomen. Dat houdt geen discriminatie in van mensen met een hoger inkomen. Het voorbehouden van een sociale woning voor mensen met een laag inkomen is een perfect legitiem doel. Het is wel frustrerend voor mensen die net te veel verdienen om recht te hebben op een sociale woning. Het kan zeker nodig zijn om ook beleid te ontwikkelen voor hen.

“We hebben eigenlijk 10 jaar gezocht, overal met ons hoofd tegen de muur gelopen. Omdat wij in collectieve zaten, maar ons inkomen was altijd maar te hoog.”

– Getuigenis van B.

4.1. Discriminerende reacties bij de aankondiging van nieuwe projecten

Nieuwe woonprojecten stoten wel vaker op verzet van buurtbewoners. Toch werd ondervonden dat het protest van de buurt groter is wanneer het om sociale woonprojecten gaat. De stereotypes die leven over de toekomstige huurders, spelen een rol in het verzet van de buurt. Buurtbewoners geloven dat sociale woningen een effect zullen hebben op de waarde van hun eigendom of dat de huurders voor overlast zullen zorgen. Het protest kent een discriminerende insteek wanneer het gericht is op wie er zal komen wonen. Protesten leiden tot vertragingen van projecten en soms worden bouwplannen gewijzigd. Er worden minder woningen gebouwd en/of kleinere appartementen worden verkozen ten koste van grotere woningen (Interfederaal centrum voor gelijke kansen, 2014).

Het is natuurlijk zeer jammer dat projecten op basis van vooroordelen en discriminerende reacties worden gewijzigd. Gezien de grote nood aan bijkomende sociale woningen, is het belangrijk dat nieuwe projecten gerealiseerd kunnen worden.

Deze vooroordelen, die helaas ruim gedeeld worden in de maatschappij, zijn ook gekend bij kandidaat-huurders. Ze dragen ertoe bij dat zelfs mensen die recht hebben op sociale huisvesting, de sociale huisvesting willen vermijden en zich niet inschrijven (Interfederaal centrum voor gelijke kansen, 2014). Ze willen de stempel vermijden, die nog vaak gekleefd wordt op mensen die in een sociale woning wonen.

Zowel de huisvestingsmaatschappijen als de Vlaamse vereniging voor huisvestingsmaatschappijen (VVH) doen moeite om het imago van sociale huisvesting op te krikken. Zo stelden ze in 2018 het boek 'Trots op mijn roots' voor, met inspirerende verhalen van 24 bekende Vlamingen die opgroeiden in een sociale woning.

4.2. Moeilijke inschrijvingsprocedures en gebrek aan informatie

De toegang tot sociale woningen wordt bemoeilijkt omdat je als kandidaat-huurder zelf actief op zoek moet gaan waar je terecht kan. Hoewel daar in Vlaanderen in de toekomst verandering in komt, is er een versnippering op het terrein. Zo zijn er de sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en zijn er ook nog OCMW's die zelf woningen verhuren. Mensen weten heel vaak niet wat het verschil is tussen deze systemen en of ze overal zijn ingeschreven (Interfederaal centrum voor gelijke kansen, 2014).

Ook het invullen van de inschrijvingsdocumenten is niet vanzelfsprekend. Kandidaat-huurders krijgen maar weinig informatie over de procedures en de wachttijden. In de getuigenissen gaven verschillende mensen aan dat ze het moeilijk vonden om vragen te stellen aan de diensten en dat er weinig uitleg werd gegeven.

Ook informatie over de beschikbare woningen ontbreekt soms. Zo wordt de verdeling per aantal kamers maar zelden meegedeeld aan kandidaten wanneer zij zich inschrijven. Nochtans zijn dit bepalende factoren die de wachttijden voor de kandidaat-huurders sterk kunnen beïnvloeden (Interfederaal centrum voor gelijke kansen, 2014).

Zo blijkt uit de volledige getuigenis van B. dat hij zich inschreef voor een sociale woning in bepaalde wijken, ook al waren daar geen woningen aanwezig die geschikt waren voor zijn gezin. Het niet correct informeren van kandidaat-huurders leidt tot minder kansen om een geschikte woning te vinden.

“En bij de sociale huisvestingsmaatschappij. Ik ben daar 1 keer geweest om mij aan te bieden en eerlijk gezegd als ik daar op mijn neus krijg dat ik 17 jaar op een wachtlijst ga staan en dat ik alle jaren mooi al mijn papiertjes weer moet binnen doen. En als ik dan zeg dat er binnen 17 jaar misschien al 1 of 2 kinderen het huis uit zijn, dan zeggen ze: “Ah meneer, maar dat moet je u op een wachtlijst zetten met minder slaapkamers.” Alle, ja, dan heb ik ook gezegd: “Denken jullie nu echt dat ik 17 jaar jullie bureau ga platlopen?”

– Getuigenis van B.

De inschrijving wordt verder bemoeilijkt omdat de meeste huisvestingsmaatschappijen met een 'herinschrijving' werken. Om de zoveel tijd moeten mensen opnieuw bevestigen dat ze nog steeds ingeschreven willen blijven op de wachtlijst. Verschillende sociale huisvestingmaatschappijen zijn al afgestapt van dit systeem omdat ze merkten dat ze veel mensen, die echt wel nood hebben aan een sociale woning, verloren omdat mensen niet begrepen waarom ze papieren moesten invullen, omdat de papieren te moeilijk waren of de deadline te krap was (Interfederaal centrum voor gelijke kansen, 2014). In ieder geval lijkt het onzinnig dat waar er een gemiddelde wachttijd van 4 jaar bestaat, je toch om het jaar moet aangeven of je nog steeds kandidaat bent.

4.3. Uitsluitende toewijzingsvoorwaarden

4.3.1. Taal- en inburgeringsvoorwaarden

Taal- en inburgeringsvoorwaarden stellen een groot risico op uitsluiting van nieuwkomers.

De regelgeving in de sociale huisvesting heeft al verschillende versies van deze voorwaarden gekend. In 2008 werd de mogelijkheid om een sociale huurovereenkomst te beëindigen wanneer een huurder niet voldeed aan de taalbereidheidsvereiste of inburgeringsvoorwaarde, vernietigd door het Grondwettelijk Hof. Het Hof was van oordeel dat de mogelijkheid tot het verliezen van een sociale woning een te grote impact heeft op de woonzekerheid die ingebed zit in het recht op wonen. Het verliezen van de woning is een onredelijk zware sanctie voor het niet behalen van de taal- of inburgeringsvoorwaarde.

Dit was een belangrijke uitspraak. Maar deze uitspraak had niet tot gevolg dat er geen taal- of inburgeringsvoorwaarde is. Het gaan enkel over de sanctie voor het niet voldoen aan deze voorwaarden (Dambre, 2017).

4.3.2. Eigendomsvoorwaarde

Om recht te hebben op een sociale woning mag je geen eigendom bezitten. Op het eerste zicht lijkt dit een logische voorwaarde. Sociale woningen zijn er voor mensen die geen woonoplossing hebben. Toch brengt deze voorwaarde in de praktijk wel problemen met zich mee voor sociale huurders.

Zo zijn er verschillende sociale huurders die een woning erven, maar vaak maar in gedeelde eigendom met andere erfgenamen of een woning die veel renovatie vergt. Ze krijgen de tijd om de woning te verkopen, maar dat verloopt niet altijd even vlot.

Sinds kort wordt ook sterk ingezet op de zoektocht naar eigendommen in het buitenland. Er werd immers gezegd dat het discriminerend was dat enkel eigendommen in eigen land mee in rekening werden gebracht.



Uittreksel uit “Hoe jacht op fraudeurs lijkt te ontsporen: monsterboete en sociale woning kwijt door krot in Turkije.”

Artikel van De Morgen van 12 mei 2021

Op 8 maart 2021 komt de aangetekende brief: “Na onderzoek hebben we vastgesteld dat u sedert 29 mei 2008 gedeeltelijk eigenaar bent van een stenen gebouw met stallen in Yaylaalti, district Posof, provincie Ardahan, Turkije, en sedert onbepaalde tijd gedeeltelijk eigenaar van bouwgrond in Gönülağan, district Posof. Dit is een ernstige inbreuk op de sociale huurreglementering.”

Mehmet (71) moet na het aflopen van de opzeg op 30 september op zoek naar een nieuwe woning en voor 15 mei 8 370 euro storten op het rekeningnummer van de sociale huisvestingsmaatschappij met vermelding ‘onterecht genoten sociale korting’. Er volgde ook een rekening van 2 976,03 euro met vermelding ‘onderzoekskosten’.

Het door dat bedrijf ontdekte gebouw in Turkije is een ruïne. De laatste bewoner daar was Mehmet's vader, die in 1989 overleed. Soza Xpert schat de waarde van het gebouw in Yaylaalti op 25 000 Turkse lire. Dat komt neer op 2 580 euro. Het aandeel van Mehmet bedraagt dus 258 euro.

Het tweede door Soza Xpert ontdekte goed, de bouwgrond in Gönülağan, ook in Posof, zou eigendom zijn van Mehmet's echtgenote, maar voor haarzelf was dat een verrassing. Soza Expert schatte de waarde ook hier op 25 000 lire, te verdelen onder negen broers en zussen.

Tot vier jaar geleden zou de sociale huisvestingsmaatschappij in het geval van Mehmet geen poot hebben gehad om op te staan. Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode zei dat het recht op een sociale woning verviel bij bezit van een ‘volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland’. Spookerfenissen zoals bij Mehmet telden niet. Dat veranderde toen de Vlaamse regering op 3 maart 2017 twee woorden toevoegde: ‘of’ en ‘gedeeltelijk’.

Lees het volledige artikel: Hoe jacht op fraudeurs lijkt te ontsporen: monsterboete en sociale woning kwijt door krot in Turkije | De Morgen (Conick, 2021)

Sommige systemen van sociale huisvesting zijn enkel voorbehouden voor mensen die een band hebben met de gemeente.

Onze kritiek op deze maatregel is niet dat er geen rekening mag gehouden worden met eventuele eigendommen in het buitenland, maar wel dat er voor alle eigendommen omzichtig met deze maatregel moet worden omgesprongen. Mensen die een woning bezitten, waar ze zelf perfect in zouden kunnen wonen, moeten inderdaad geen aanspraak op een sociale woning kunnen maken. Maar wanneer deze eigendom geen impact heeft op het garanderen van het recht op wonen, moeten andere oplossingen gezocht worden.

Waar we vooral moeite mee hebben, is de heksenjacht die ontstaan is in dit dossier. De overheidsmiddelen die worden ingezet om privéonderzoeksbureaus in te zetten in het buitenland en het aanzetten van burgers om hun bureaus te 'verklikken'. Daarenboven versterkt de manier waarop gesproken wordt over mensen die potentieel een eigendom in het buitenland hebben enkel de bestaande vooroordelen over mensen met een migratie-achtergrond, zonder rekening te houden met de context.

4.3.3. Voorwaarde van de lokale verankering

Sommige systemen van sociale huisvesting zijn enkel voorbehouden voor mensen die een band hebben met de gemeente. Dit soort systemen houden een risico op discriminatie in. De gemeente zal zich heel goed moeten verantwoorden om te duiden waarom mensen die geen band hebben met de gemeente uitgesloten worden. En moet het in alle geval gaan om een uitzonderlijke regel die naast andere maatregelen voor het recht op wonen staat, die wel toegankelijk zijn voor iedereen.

De verplichting van een band met de gemeente is soms geen toegangscriterium, maar wel een voorrangscriterium. Dat wil zeggen dat ook mensen zonder band met de gemeente toegang hebben tot een sociale woning, maar dat mensen met een band met de gemeente voorrang krijgen. Dit is het criterium 'lokale binding' dat een belangrijke plaats krijgt in de sociale huisvesting in Vlaanderen.

Georganiseerde uitsluiting

Het uitsluitend karakter van deze maatregel hangt natuurlijk af van de manier waarop dit criterium wordt ingevuld. Hoe wordt bepaald of iemand een binding heeft met een gemeente? Voor de Vlaamse regering is dat: vijf jaar aaneengesloten in de gemeente gewoond hebben op een periode van 10 jaar voorafgaand aan de toewijzing. Dit is een zeer strenge invulling van lokale binding. Want dit wil niet alleen zeggen dat je maar moeilijk toegang kan krijgen om een woning te verkrijgen in een gemeente naar keuze, bijvoorbeeld omdat het dichterbij je werk is of dichterbij familie en vrienden. Het wil ook zeggen dat het heel goed mogelijk is dat je met geen enkele gemeente een lokale binding hebt. Dat is niet enkel zo voor nieuwkomers in België, dat is ook zo voor mensen die vaak verhuisden. We weten dat mensen in een armoedesituatie vaker dan gemiddeld verhuizen.

De keuze om dit criterium enkel als 'voorrangscriterium' in te zetten en niet als toegangscriterium, maakt dat het waarschijnlijk wettelijk gezien geen discriminatie is. Maar de vraag blijft of het wel een legitiem doel is om sociale huisvesting voor te behouden voor mensen van de gemeente?

Voorstanders van dit criterium halen aan dat het nodig is om het draagvlak voor sociale wonen te behouden. Deze redenering lijkt weinig rationeel om dit verschil in behandeling te rechtvaardigen. Is er wel effectief meer draagvlak bij de bevolking voor sociaal wonen in gemeenten waar al lang met dit criterium wordt gewerkt? En zijn er geen betere manieren om aan draagvlak te werken dan door mensen uit te sluiten? Daarnaast is het ook een moreel dilemma: accepteren we sociale uitsluiting van een minderheid omdat een meerderheid hier akkoord mee is? Is dat niet net de reden waarom we grondrechten hebben: ter bescherming van mensen met minder macht tegen de willekeur van mensen met meer macht?

Is er misschien een legitiem doel te vinden in de manier waarop sociaal wonen gefinancierd wordt? Huisvestingsmaatschappijen krijgen voornamelijk middelen vanuit de Vlaamse overheid. Ze financieren verder hun eigen werking met de huurgelden van de huurders. Ook daar lijkt het dus dat de argumentatie dat gemeentegelden naar mensen van de gemeente zelf moeten gaan, niet op te gaan. Ook uitkeringen en leeflonen worden niet door de gemeenten gefinancierd. Dat is wel het geval voor aanvullende steun en uiteraard voor het sociaal beleid dat in een gemeente wordt uitgebouwd. Dat gaat dan over alle ondersteuning en personeelsinzet. Dat is niet niets natuurlijk. Maar op het moment dat een huurder zijn intrek neemt in de sociale woning, is hij of zij gewoon inwoner van de gemeente.



Dan wordt er verwezen naar een mogelijk aanzuigeffect. Dit is een genuanceerd verhaal. Het is inderdaad zo dat mensen die wanhopig op zoek zijn naar een goede, betaalbare woning, op zoek gaan naar opties. Moesten ze horen dat het op de ene plaats makkelijker is om een woning te krijgen dan op een andere, zou dit kunnen meespelen. Al lijkt dat eerder een theoretisch gegeven. Mensen zijn immers helemaal niet zo goed geïnformeerd en maar weinig mensen hebben toegang tot dit soort informatie. Je zou perfecte kennis moeten hebben over het aanbod in alle gemeenten dat passend is voor jouw gezinssituatie. Dat lijkt dan ook zeer onrealistisch. Wat wel meespeelt in het aanzuigeffect is het imago van gemeenten, het aanbod aan werk, mobiliteit, dienstverlening en het netwerk aan vrienden en familie. Zo kan het wel zijn dat gemeenten met veel sociale woningen, meer mensen op zoek naar een sociale woning aantrekt, omdat de gemeente bekend staat om haar sociaal beleid.

Is dat een reden om het beleid minder sociaal te maken? Is dat niet eerder een oproep om *overal* in te zetten op sociaal beleid en toegang tot sociaal wonen? Het versperren van de weg naar sociaal wonen heeft nog nooit tot een oplossing geleid. Een deur sluiten, zonder ze ergens anders te openen, maakt dat mensen vooral vast zitten. En in dit geval letterlijk vast in een slechte, ongeschikte of te dure woning.

Bijkomend blijkt dat de politieke focus op deze voorwaarde toch de indruk wekt dat het om een toegangspoort gaat en dat zonder lokale verankering je geen aanspraak kan maken op een woning. Hierdoor schrijven mensen zich ofwel niet, ofwel veel te laat in bij de huisvestingsmaatschappij.

“Ik moest eerst 4 jaar in [stad] wonen vooraleer ik mij kon inschrijven voor een sociale woning. Ik sta nu anderhalf jaar op de wachtlijst en er is een wachtlijst van 10 jaar.”

– Getuigenis uit de signalenbundel van Welzijnsschakels, 2020

Ongelijke toegang door ongelijk aanbod

Een bijkomend gevaar van het sterk inzetten op lokale binding in de sociale huisvesting, is natuurlijk dat er niet overal evenveel sociale huisvesting is. Als je gestimuleerd wordt om in de ‘eigen gemeente’ in te schrijven op de wachtlijst, moet je er ook over waken dat je overal evenveel kans hebt op een woning, dat de wachtlijst ongeveer overal even lang is... De grote verschillen in wachttijden tonen dat dit vandaag niet het geval is.

Ook het aanbod voor bijvoorbeeld grote gezinnen of personen met een handicap is niet overal gelijk.

De lange wachtlijst op zich zorgt al dat mensen de moed opgeven en zich niet (her) inschrijven.

“Ik was eerst ingeschreven voor een sociale woning. Maar daar hebben ze mij direct gezegd: dat gaat 7 jaar duren. Dus ik ben dan naar een immokantoor gegaan.”

– Getuigenis uit signalenbundel Welzijnsschakels, 2020

4.4. Gebrek aan vrije keuze

Het inzetten op lokale verankering brengt ook de vrije keuze in gedrang. Zo zijn er verschillende getuigenissen van mensen die vertelden dat het inschrijvingssysteem en het criterium lokale binding hen er van weerhoudt om te verhuizen. Ze staan al jaren op de wachtlijsten en willen hun plaats niet verliezen om dan ergens anders in te schrijven zonder dat ze een lokale binding hebben.

Het gebrek aan vrije keuze speelt niet alleen mee in de keuze van de gemeente waar je wilt wonen. Bij inschrijving kan je je voorkeur aangeven in welke wijk wil je wel of niet wonen. Hoe minder plaatsen je aanduidt, hoe onwaarschijnlijker dat je snel aan de beurt komt. Veel mensen duiden daarom alle mogelijkheden aan, ook al past het helemaal niet bij hun gezins- of arbeidssituatie.

4.4.1. Mogen weigeren

Wanneer er een sociale woning vrij komt waar je voor in aanmerking komt, mag je deze gaan bezichtigen. Je moet dan heel snel beslissen of je de woning wil of niet. Nochtans is een woning weigeren niet zonder gevolgen.

Eenmaal mag je weigeren. Als je nog een keer weigert, zonder reden die aanvaard wordt door de huisvestingsmaatschappij, word je geschrapt van de lijst. Je mag wel terug inschrijven, maar dat is dan achteraan de lijst. Een bijkomend probleem is, als je al 4 jaar op de wachtlijst stond en daardoor een huurpremie kreeg, dat je die ook verliest als je een sociale woning weigert.

De regels zijn zo streng omdat de huisvestingsmaatschappij weigeringen wil vermijden: er kruipt namelijk tijd en administratie in. Onderliggend speelt natuurlijk het idee dat iemand die iets 'krijgt' vooral tevreden moet zijn en niet te veel noten op zijn zang mag hebben.

De instelling 'tevreden zijn met wat je krijgt', is niet oké. De keuze is ook beperkt omwille van de financiële draagkracht van mensen.
– Getuigenis uit signalenbundel Welzijnsschakels, 2020

Dat is uiteraard niet de visie van Welzijnszorg op sociaal beleid. Ook mensen die nood hebben aan hulp, hebben nog steeds recht op een menswaardig leven en eigen keuzes maken hoort daar ook bij.

Dit strenge systeem van weigering heeft soms onlogische gevolgen. Zo is er het verhaal van Freddy.

Freddy: "Ik moest het aanbod aanvaarden."

Freddy woonde in een appartement in het centrum. Hij stond ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning en had recht op een huurpremie. Met de premie werd het appartement betaalbaar voor hem. Hij was er erg gelukkig. Dicht bij alles en een privaat terras. Een eerste aanbod voor een sociale woning weigerde hij. De tweede keer dat hem een sociale woning werd aangeboden, ging het om een woning buiten het centrum zonder buitengelegenheid. Maar omdat hij al eens had geweigerd in het verleden, moest hij nu wel ingaan op het aanbod. Als hij niet zou ingaan op het aanbod, was hij zijn plaats op de wachtlijst en zijn premie kwijt. Freddy verhuisde dus. Hij betaalt nu iets minder dan voorheen, maar hij voelt zich toch slecht bij de hele situatie. Zijn financiële situatie en het systeem dwong hem om een keuze op.

Dit voorbeeld toont het probleem van rigide systemen, waarbij mensen die een laag inkomen hebben beperkt worden in hun keuzevrijheid. Wil je ondersteuning vanuit de overheid, dan zal je tevreden moeten zijn met wat de overheid je aanbiedt.

Is Freddy nu beter af? Was het de beste besteding van overheidsmiddelen om Freddy te dwingen om de sociale woning te aanvaarden?

En zoals zo vaak, en zeker in het geval van Freddy, zijn de lage uitkeringen deel van de oorzaak. De gezondheidstoestand van Freddy laat het niet toe om zijn inkomen te verhogen. Het is de lage uitkering van de overheid die hem afhankelijk maakt van bijkomende steun van diezelfde overheid. De overheid legt hiervoor eenzijdige voorwaarden en beperkingen op.

De vraag is vooral of we het grote aantal weigeringen niet kunnen vermijden? Door sneller in gesprek te gaan met mensen, door samen te kijken wat de opties zijn. Door iedereen die in aanmerking komt als een individu te benaderen en samen te zoeken naar de beste woonoplossing. Dat veronderstelt ook voldoende handelingsruimte voor de woonbegeleiders en sociaal werkers.

Dat wil concreet zeggen dat er meer legitieme redenen zijn om een woning te weigeren, dan nu gangbaar zijn. De situatie van mensen die lange tijd op een wachtlijst staan, durft ook al eens te veranderen. Kinderen gaan ondertussen naar een school, naar de andere kant van de stad verhuizen is dan lastig. Je bent gescheiden en wil net wel of net niet in de buurt van je ex-partner wonen. Je hebt een huisdier. Je kunt niet verwachten dat mensen hun leven 'in de wacht zetten', terwijl ze wachten op een woning.

"Ik stond al op de wachtlijst en kreeg ook al een aanbod voor een sociale woning. Maar de woning stond zeer geïsoleerd. Mijn vrouw en kinderen willen daar niet wonen uit schrik. Er zijn geen burens in de nabije omgeving. Als cheffok/hulpkok werk ik vaak 's avonds en in het weekend. Dan is mijn gezin dus vaak alleen. Ik heb ook geen rijbewijs. Mijn Syrisch rijbewijs wordt hier niet erkend. Ik ben dus afhankelijk van het openbaar vervoer voor het zoeken naar werk. In een plattelandsgemeente is dat niet evident. Nu wonen we tegenover het station. Dat is heel goed. De kinderen kunnen zo ook makkelijk naar school. Maar deze woning is te klein voor ons gezin, dus we blijven zoeken naar een andere woning. Een betaalbare woning dicht bij het station."

– Getuigenis van een Syrische vluchteling

En huisdieren?

Een algemeen verbod op huisdieren is zowel in de private als de sociale huisvesting niet wettelijk.

Iedereen heeft recht op een privéleven en daar hoort de keuze om een huisdier te houden ook bij. Echter deze keuze is niet onbeperkt, want ook medebewoners (bijvoorbeeld in een appartementsgebouw) hebben recht op 'rustig genot van hun woning' en de eigenaar heeft recht op bescherming van zijn eigendom.

Kleine huisdieren (een cavia, een goudvis, een kat of een kleine hond) zullen dus normaal getolereerd moeten worden door de verhuurder of huisvestingsmaatschappij, omdat het risico op schade en overlast beperkt is.

Grote huisdieren kunnen wel verboden worden, aangezien er dan wel risico op schade aan de huurwoning of risico op overlast is. Dit risico hangt uiteraard ook af van het type van de huurwoning en de locatie. Ook het aantal huisdieren zal een rol spelen (Dambre, 2017).

Bij een conflict tussen verhuurder en huurder kan een vrederechter tussenbeiden komen. Hij zal de afweging maken tussen de verschillende rechten.

Ook weigeringen omdat de toewijzing op een moeilijk moment komt, komen voor. Mensen zijn misschien net verhuisd en kunnen ook niet zomaar hun huidige huurcontract stopzetten. Je huurcontract beëindigen vraagt een opzegperiode of -vergoeding. Verhuizen zelf kost ook weer geld. Deze extra middelen zijn er meestal niet. Ook het betalen van de huurwaarborg kan een drempel zijn.

“Maar omwille van een scheiding ga ik daar niet wonen. Ik heb toch ook zo'n 2 à 3 brieven gekregen. Ik heb gezegd: ik wil dat graag genoeg, maar dan niet bij mijn ex-man in de buurt. En dan werd dat ook wel gezien van 'aha oké'.”

“Ik kon via de sociale huisvestingsmaatschappij in een woning trekken, maar ik mocht daar geen hond meenemen. Daar heeft de sociale huisvestingsmaatschappij van gemaakt, dat ik de woning geweigerd heb. Ik heb de woning niet geweigerd, maar gewoon gezegd dat ik mijn hondjes hou.”

“Ik ben de huursubsidie verloren, omdat ik een woning via de huurmaatschappij heb geweigerd met 2 slaapkamers (voor mij en mijn 2 dochters). Dat voorstel was een echt kippenhok, veel te klein voor mijn gezin!”

– Getuigenissen uit de signalenbundel Welzijnsschakels, 2020

4.5 Gebrek aan informatie en begeleiding tijdens het huren

Wanneer mensen eindelijk een sociale woning aangeboden krijgen, tekenen ze het contract vaak zonder nadenken. Het speelt mee dat er nog genoeg wachtenden zijn, die maar al te blij zouden zijn met een woning. Bij het ondertekenen van het contract hoort ook de 'map' met alle informatie. Pas wanneer mensen hebben getekend, worden zij – via een hoeveelheid papier – geïnformeerd over hun rechten en plichten, eventuele bijkomende kosten en andere zaken.

Er is een enorm gebrek aan informatie wanneer het gaat over het onderhoud van een sociale woning. Ondanks de 'map met informatie', geven huurders aan niet altijd te weten wat valt onder onderhoud van de woning en dus voor de huurder en wat een herstelling van een defect is. En wanneer iets kapot is, moeten zij dit dan zelf herstellen? Is het iets voor de technische dienst? Of kan een handige kennis dit oplossen? Het onderhouden van een woning vraagt ook heel wat van mensen.

“Ik teken ook gewoon mijn contract, want je ben content. Pas daarna krijg je de map met informatie.”

“Om nog maar te zwijgen over de geurhinder door die vochtigheid. De huisvestingsmaatschappij zegt: 'ga naar de gemeente'. Gemeente stuurt mij naar de huisvestingsmaatschappij.”

“Iedere keer dat ik van daar kom, voel ik mij een stuk vuil: rotslecht en schuldig. Je wordt daar continu afgesnauwd en ze hebben geen tijd voor u. Ook de technische dienst, ook daar word je afgeblaft.”

– Getuigenissen uit signalenbundel Welzijnsschakels, 2020

4.6. Sociale huisvesting als oplossing

Sociale huisvesting zou de oplossing moeten zijn om het recht op wonen te garanderen voor de mensen, die uitgesloten worden op de private huurmarkt. Helaas zorgt het veel te kleine aanbod, in vergelijking met de vraag, niet voor het gewenste resultaat. Daarenboven bevat het systeem van sociale huisvesting zelf risico op uitsluiting en discriminatie.

4.6.1 Betere informatie en begeleiding

In Vlaanderen heeft het samensmelten van sociaal verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen onder meer als doel de inschrijvingsprocedure te vergemakkelijken. Zo moet je je maar bij één kantoor meer inschrijven. Dat een positieve evolutie. Maar dat neemt niet weg, dat er nog altijd moet geïnvesteerd worden om kandidaat-huurders beter te informeren over de regelgeving, de beschikbare woningen en de voorziene wachttijd. Begeleiding bij het invullen van de inschrijving zal ook nodig blijven. En ook het systeem van herschrijving is aan herziening toe.

Kandidaat-huurders hebben ook nog geen band met de woonactor. Ze hebben niet het gevoel, dat ze er al terecht kunnen, wanneer ze op de wachtlijst staan. Het woonloket zou ook een rol kunnen spelen als brug tussen woonactor en kandidaat-huurders. Het inzetten op een lokaal woonloket kan de positie van de kandidaat-huurder versterken, zodat die ook meer zicht krijgt op zijn woonopties.

4.6.2. Een eerlijk en transparant toewijzingsysteem

In de analyse van Unia (toen nog het interfederaal centrum voor gelijke kansen) worden ook voorstellen gedaan om discriminatie en uitsluiting te vermijden in het systeem van sociale huisvesting. Een belangrijke aanbeveling is om toewijzingscriteria zo eenvormig mogelijk te maken, zodat dezelfde regels overal gelden. De regels moeten transparant zijn en zo weinig mogelijk ruimte voor willekeur toelaten (Interfederaal centrum voor gelijke kansen, 2014).

Vorrangsregels worden ingevoerd, omdat er een krapte is. Als er te weinig sociale woningen zijn, wordt het belang van die voorrangsregels groter. Want als iemand voorrang krijgt en er worden geen of te traag woningen bij gecreëerd, is er natuurlijk iemand anders die langer moet wachten.



De belangrijkste conclusie is dat er geen ideaalsysteem bestaat, zolang er niet voldoende sociale woningen zijn.

Vorrangsregels die gebaseerd zijn op noodzaak kunnen te verantwoorden zijn, wie de grootste nood heeft, krijgt het eerst hulp. Voorrangregels die gebaseerd zijn op het subjectief aanvoelen dat mensen met een lokale binding sneller hulp moeten krijgen, zijn volgens ons niet legitiem. Het criterium lokale binding is dan ook geen goed criterium en moet afgeschaft worden.

“Ik had maar één baby. Mijn situatie was niet ernstig genoeg om snel geholpen te worden. De vrouw van het sociaal verhuurkantoor heeft deze boodschap wel op een sensitieve manier overgebracht. Dit is erg belangrijk! Ze was respectvol en vriendelijk ondanks de negatieve boodschap die ze bracht. Er werd me verteld gemiddeld 7 jaar wachten. Dit ging geen oplossing brengen. Bij de sociale huisvestingsmaatschappij werd ik afgewimpeld. Ik kreeg geen uitleg en kon geen vragen stellen.”

– Getuigenis van Elena

Het werken met voorrangregels op basis van noden is natuurlijk ook niet altijd vrij van subjectiviteit. Mensen die op straat staan, krijgen voorrang. Mensen die nog even bij vrienden terecht kunnen, niet? Die subjectiviteit kan ook geobjectiveerd worden. Dat was de basis van het puntensysteem van sociale verhuurkantoren. Op basis van (gedocumenteerde) risicofactoren worden punten toegekend aan een persoon op basis van de persoonlijke situatie. De personen met het meeste punten staan bovenaan de wachtlijst.

Ik heb chance gehad. Ik was toen zwanger en moest dringend iets hebben om te leven. Heb sociale woning sneller gekregen, door die toestand.

- Getuigenis uit signalenbundel Welzijnsschakels, 2020

Ook met dit systeem zullen mensen zich onrechtvaardig behandeld voelen. Mensen die al lang op de wachtlijst staan (en dus een laag inkomen hebben), maar geen bijkomende risicofactor hebben, zullen hun eigen wachttijd steeds langer zien worden. Om aan die frustratie tegemoet te komen, werden ook punten toegekend aan mensen die lang op de wachtlijst stonden. Het is belangrijk dat mensen steeds goed geïnformeerd worden over hun plaats op de wachtlijst en de redenen waarom anderen eventueel voorrang krijgen.

Maar de belangrijkste conclusie is natuurlijk dat er geen ideaalsysteem bestaat, zolang er niet voldoende sociale woningen zijn. Als de wachtlijsten steeds langer worden in plaats van korter, dan worden er steeds mensen niet snel genoeg geholpen en zijn er dus steeds mensen wiens recht op wonen niet gegarandeerd is.



5. Uitsluiting van (kandidaat-)kopers

Er is absoluut een ongelijke toegang tot de koopmarkt voor mensen met een laag inkomen. De hoge huizenprijzen maken het praktisch onmogelijk om een eigen woning te verwerven. In het dossier 2020 hebben we aandacht besteed aan deze prijsevoluties op de koopmarkt.

5.1. Toegangsdrempels

Niet alleen zijn weinig mensen met een laag inkomen in staat om een woning te kopen, diegenen die dat wel doen, kopen meestal een woning waar veel renovatiewerken nodig zijn. Het ontbreekt mensen echter aan middelen om deze werken uit te voeren. Er bestaan allerlei renovatiepremies, maar de meeste premies vragen om een voorfinanciering. Je moet eerst de werken kunnen betalen en dan kan je een gedeelte terugkrijgen.

Een recente beslissing van de Nationale Bank creëert een nieuwe drempel voor mensen met een laag inkomen. Kopers die lenen, moeten tegenwoordig een hogere eigen inbreng op tafel leggen, want je mag nog maar maximaal 90% lenen van de waarde van de woning.

Hoewel de aandacht in de publieke opinie dan in eerste instantie naar de moeilijkheden van jongeren gaat, blijkt dat zeker niet alle jongeren getroffen worden door deze maatregel. Volgens een studie van AXA Bank in 2019 kreeg 60% jongvolwassenen hulp van de ouders bij aankoop van een woning. Twintig jaar geleden was dat maar het geval bij 20% van de jongvolwassenen (AXA Bank, 2019).

Als enkel jongvolwassenen die kunnen rekenen op steun van hun ouders nog een woning kunnen aankopen, zal een hele groep mensen uit de boot vallen. Jongeren die opgroeien in armoede, kunnen niet terugvallen op een spaarboekje van hun ouders.

Sociale koop was lange tijd de beste manier voor mensen met een laag inkomen om een woning te verwerven. De Vlaamse overheid stopte de financiering van dit systeem. We beargumenteerden ook in het dossier van 2020 dat er andere systemen van sociale koop zijn, die voordelig zijn voor de sociale koper en toch het aandeel sociale woning hoog houden (via wooncoöperaties of KoopGarant). Het zijn deze systemen waar de overheid moet op inzetten als ze eigendomsbezit wil stimuleren.

Ook eigenaars maken zich zorgen over de afbetaling van hun woning. Ze zijn bezorgd dat ze extra kosten moeten betalen bij een laattijdige betaling of dat ze de woning gedwongen moeten verkopen.

“Ik woon in een sociaal koopappartement. Die wordt afbetaald met een sociale lening, die is gebaseerd op mijn inkomen. Het is meer dan 1/3de van mijn inkomen, dus uiteraard ben ik bezorgd.

De onroerende voorheffing is een groot bedrag. Hier is geen sociaal tarief. Hiervoor heb ik hulp van het CAW gekregen.

Ze maken een attest. Ik heb nu afbetalingen lopen van 2 bedragen/jaren tegelijk. Elk jaar opnieuw ben ik bezorgd: wordt de aanvraag voor het afbetalingsplan goedgekeurd of niet? Zij bekijken het als een gunst. Zonder het CAW was het me niet gelukt. Ik kreeg een heel koude reactie van een ambtenaar toen ik zelf contact opnam. Toen zeiden ze: “betaal dan gewoon nalatigheidsinteressen.” Zo sociaal zijn ze bij overheidsdiensten. Ik mag geen enkele betaling missen, want dan wordt ‘de gunst’ afgeschaft en volgt nog een extra sanctie.”

– Getuigenis van Elena, een eigenaar van een sociale koopwoning

5.2. Gebrek aan ondersteuning

Als eigenaar kan je ondersteuning nodig hebben. Die is niet makkelijk te vinden voor mensen met een laag inkomen. Ze zijn dan wel eigenaar, toch hebben ze ook niet de middelen om betalend advies in te winnen of juridische procedures op te starten.

“Ik weet niet hoe anderen het doen? Ik weet niet waar ik terecht kan. Huurdersbond gaat niet meer. Waar kan je terecht als eigenaar? Je voelt je gediscrimineerd met een koopwoning, want iedereen lijkt te redeneren dat je dan geen hulp nodig hebt/verdiend. Prioriteit gaat naar huren. Logisch, want dat is de meerderheid. Maar zo kom ik weer in een vicieuze cirkel terecht. In het gebouw zijn er meerdere mensen die maandelijkse syndicuskosten niet kunnen/willen betalen. Er werd bedreigd om elektriciteit af te sluiten in de gemeenschappelijke delen. Dus geen verlichting in de trappenlift, ook de lift niet (ik zit op 3de verdieping)! Dus angst dat dit op een keer zal gebeuren! Ze stellen die mensen in gebreke. Er zijn kosten van het gerecht en die werden gemeenschappelijk aangerekend. Sinds de klacht van mij en anderen wordt het niet meer doorgerekend.”

– Getuigenis van Elena, eigenaar van een sociale koopwoning



6. Waar kan je terecht om discriminatie aan te klagen?

6.1. Unia

Unia is een onafhankelijke openbare instelling die discriminatie bestrijdt en gelijke kansen bevordert.

Als je gediscrimineerd werd, kan je aan Unia een melding maken. Ze hebben ook een regionaal contactpunt in elke provincie. Unia zal de melding bekijken en inschatten of het wel degelijk om discriminatie gaat. Dan wordt samen met de indiener de mogelijke stappen bekeken. Veel mensen denken verkeerdelijk dat Unia altijd voor een juridische weg kiest. Maar Unia geeft de voorkeur aan dialoog tussen de betrokken partijen. Daarbij informeren ze de persoon of organisatie die discrimineerde over de wetgeving en de mogelijke gerechtelijke gevolgen.

Juridische stappen zijn uiteraard wel mogelijk wanneer de dialoog onmogelijk is, wanneer steeds dezelfde personen discrimineren of wanneer de feiten zeer zwaar zijn. De melder heeft altijd het laatste woord hierin. Unia kan dan ofwel juridisch advies geven aan de melder of zichzelf burgerlijke partij stellen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).



Een voorbeeld om de werkwijze van Unia te duiden.

Discriminatie op basis van aard van het inkomen.

Een website verzamelde een aanbod woningen te huur en bood daarbij de mogelijkheid om contact op te nemen met de verhuurder voor een afspraak voor een plaatsbezoek. Voor deze contactname werd gewerkt met een online formulier, waarop onder meer de 'huidige' status ingevuld moest worden. Daarbij werden de volgende aankruisopties opgesteld: student bachelor, student master, werkend, werkloos, ziekte-uitkering en OCMW.

Wanneer men één van deze laatste drie mogelijkheden probeerde aan te duiden, verscheen de volgende tekst: *"Wegens teveel negatieve ervaringen in het verleden verhuren wij niet aan OCMW/ziekte-uitkering/werklozen. Gelieve niet de status aan te passen in het formulier, aangezien wij toch niet zullen verhuren."*

Personen met deze status kregen zo systematisch zelfs niet de kans om de woning te bezichtigen, laat staan te huren. Eén potentiële huurder, die een ziekte-uitkering genoot en in zijn zoektocht naar een geschikte huurwoning ondersteund werd door een sociale organisatie, besliste om klacht neer te leggen bij Unia. De medewerkers van Unia namen vervolgens tot tweemaal toe contact met de verhuurder, om te duiden dat de werkwijze discriminerend was en op te roepen tot overleg. De verhuurder van zijn kant weigerde daaraan elke medewerking te verlenen en bevestigde bij voorbaat personen met een leefloon te weigeren, op basis van eerdere negatieve ervaringen. Na deze herhaalde weigering om de kwestie te bespreken verstuurde Unia een formele ingebrekestelling. Daarop antwoordde de verhuurder dat er wijzigingen zijn aangebracht aan de website, zodat niet meer wordt gevraagd of de kandidaat-huurder werkloos is of een ziekte-uitkering of een leefloon ontvangt.

Unia nam daarmee echter geen genoegen. Want uit dit antwoord blijkt niet dat de verhuurder niet langer discrimineert, alleen dat de mogelijkheden op de website zijn gewijzigd. Omdat de opties voor een vervangingsinkomen niet meer kunnen worden aangekruist, worden deze mensen in de feiten nog steeds geweerd. Ze kunnen het contactformulier immers niet naar waarheid invullen en een afspraak voor een plaatsbezoek proberen maken.

Zo belandde de kwestie uiteindelijk voor de rechtbank, op basis van de initiële vaststellingen gedaan door een gerechtsdeurwaarder. Die stap bracht de verhuurder tot inkeer. Hij keerde finaal zijn kar en gaf daarbij aan dat de consequente weigering eigenlijk door andere, persoonlijke redenen zou zijn ingegeven. Uiteindelijk werd toch een gesprek aangegaan.

Dat mondde uit in een akkoord, dat bij vonnis werd bevestigd door de rechtbank van eerste aanleg te Leuven. Het geschil werd minnelijk beëindigd op voorwaarde van de betaling door de verhuurder van een vergoeding voor de morele schade ter waarde van 3 000€. De verhuurder nam ook de rechtsplegingskosten op zich.

Artikel overgenomen van CIB Vlaanderen
<https://www.cib.be/kennis/06085fd6-0242-408d-9c3d-a4e7811b4d87/systematisch-uitsluiten-van-vervangingsinkomens-is-discriminatie-op-grond-van-vermogen>
(CIB Vlaanderen, 2018)

Het bovenstaande voorbeeld toont dat het melden van discriminatie een belangrijke rol speelt in de strijd ertegen. Toch is het geen vanzelfsprekendheid. Ook hier komen mensen heel wat drempels en obstakels tegen. Je moet immers weten dat er meldpunten bestaan en hoe je ze kan bereiken. Je moet bewijzen kunnen verzamelen dat je gediscrimineerd bent. Dat is niet altijd makkelijk omdat discriminatie vaak niet op papier terug te vinden is.

“Ik heb al eens contact opgenomen met Unia, toen ze niet wilde verhuren aan alleenstaande moeders. Voor racisme heb ik het nooit aangegeven. Ik ben ermee opgegroeid. Dan zou ik een voltijdse job hebben om met Unia contact op te nemen!”

– Getuigenis van Elena

Veel mensen hebben ook de energie niet om bewijzen te verzamelen of melding te maken. De zoektocht naar een woning kost al zoveel tijd en energie en maakt hen moedeloos. Veel mensen maken ook regelmatig discriminatie mee en vinden het daarom hopeloos om dit telkens te melden. Ook leeft het idee dat een melding toch weinig uithaalt. Het komt zelden tot een veroordeling en daarmee heb je nog niet opeens een oplossing voor je woonprobleem. Sommige mensen zijn angstig en zijn overtuigd dat een melding maken, hun kansen op een woning nog verder zal bemoeilijken.

“Het was een vriendelijk persoon. Zij hebben naar de eigenaar gebeld en me nadien teruggebeld. Verder kunnen ze niets doen als je geen bewijs hebt (filmen, opnemen). Het is fijn dat je gehoord wordt en dat ze de moeite doen. Mentaal maakt het dus wel een verschil, maar praktisch verandert er niets.”

– Getuigenis van Elena

6.2. Meldpunten en ombudsdiensten

6.2.1. Lokale meldpunten

Om het melden van discriminatie makkelijker te maken, zijn sinds begin 2021 meldpunten verplicht bij alle lokale besturen in Vlaanderen. Dit meldpunt is vaak geïntegreerd in het woonloket of in de dienst diversiteit. Deze diensten werken dan samen met Unia voor de verdere opvolging van de melding.

Unia zelf heeft uiteraard begrip voor de moedeloosheid van mensen, die te maken krijgen met discriminatie. Toch stellen ze dat de lokale meldpunten een meerwaarde kunnen bieden, net omdat ze meer kunnen zijn dan enkel een manier om makkelijker melding te maken. De meldingen zijn ook belangrijk om de problemen in kaart te brengen en kunnen voor het lokaal bestuur een zeer handig instrument zijn om gerichte acties te ondernemen (Verhaeghe, Martiniello, & Ghekiere, 2020). Het lokaal bestuur kan alle woonactoren in de gemeente samenbrengen met armoede- en welzijnsorganisaties en organisaties van etnisch-culturele minderheden om de meldingen (anoniem) te analyseren. Het samenbrengen van alle betrokken partners is een goede stap in de richting van een lokaal actieplan.

De lokale meldpunten moeten zich minimaal richten tot meldingen over discriminatie op de private huurmarkt. Maar niets belet lokale besturen om de taken uit te breiden tot de meldingen over uitsluiting en discriminatie van huurders en kandidaat-huurders in de sociale huur.

6.2.2. Ombudsman

Sociale huurders moeten nu met hun klachten aankloppen bij de sociale huisvestingsmaatschappij zelf. Pas indien ze daar niet of onvoldoende geholpen werden, kunnen ze ook aankloppen bij de Vlaamse Ombudsman. Kandidaat-huurders die niet akkoord zijn met een beslissing van de huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor, kunnen beroep aantekenen bij de afdeling toezicht van Wonen-Vlaanderen. Sociale huurders kunnen ook, net als private huurders aankloppen bij de Huurdersbond.

Maar ook voor sociale huurders is het niet eenvoudig om meldingen of klachten in te dienen. Ze voelen zich totaal afhankelijk van de sociale huisvestingsmaatschappij en hebben angst om hun woning te verliezen.

“Als je naar de Huurdersbond gaat, zou ik schrik hebben hoe de sociale huisvestingsmaatschappij zou reageren. “

“Ik houd me in om niet buitengesloten worden.”

“Hoe kan je controleurs laten komen en geraak je dan niet in de problemen? Ten opzichte van de sociale huisvestingsmaatschappij? Zal ik niet buiten liggen?”

– Getuigenissen uit signalenbundel Welzijnsschakels, 2020

6.2.3. Burgerinitiatieven en sociale projecten

Veel kwetsbare (kandidaat-)huurders worden in hun zoektocht naar een goede woning bijgestaan door een burgerinitiatief of sociaal project. Zo zijn ook zij vaak getuige van discriminerende praktijken van vastgoedmakelaars, private of sociale verhuurders.

Bie en Marc, vrijwilligers bij het tijdelijk woonproject “De Woonterp”, helpen o.a. met het zoeken naar een menswaardige vaste woning voor twee grote gezinnen, Afrikaans gezin met zes kinderen en een Syrisch gezin met tien kinderen. Beide gezinnen wonen al meerdere jaren in De Woonterp en zijn aangewezen op vervangingsinkomen en/of minimumloon.

“Hoewel beide gezinnen ingeschreven staan op wachtlijsten voor een sociale woning, is het wegens de lange wachtlijsten vrij uitzichtloos om langs deze weg een geschikte woning te krijgen. Structureel zit het goed fout in Vlaanderen: veel te weinig sociale woningen, zeker voor grotere gezinnen. Aanbod en vraag zijn totaal niet met elkaar in overeenstemming. Wanneer we op de privémarkt beginnen zoeken, duiken heel wat andere hindernissen op. De huurprijs van een geschikte woning is niet haalbaar voor een groot gezin dat aangewezen is op vervangingsinkomen of minimumloon. Vinden we toch een geschikte huurwoning? Dan doet de gezinsgrootte vaak de deur dicht. En dan is er de grote hindernis van een vreemde familienaam en de buitenlandse afkomst die zoveel verhuurders doet terugdeinzen.”

– Getuigenis van tijdelijk woonproject De Woonterp, Antwerpen.

Moedeloosheid en frustratie zijn ook vrijwilligers niet vreemd. Sommige organisaties vermijden bepaalde vastgoedmakelaars, omdat ze weten dat ze nooit verhuren aan de mensen die ze begeleiden. Ze hopen hiermee hun huurders te beschermen tegen ontgoocheling.

En ook voor vrijwilligers zijn de bestaande procedures om discriminatie te melden niet vanzelfsprekend. Nochtans zouden ze een ondersteunende rol kunnen spelen. Ze kunnen ook een rol spelen in het ‘collectiveren’ van klachten. Hun ervaring op het terrein maakt dat ze al snel kunnen inschatten of weigeringen om te verhuren een discriminatoir karakter hebben.

6.3. Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

De vastgoedmakelarij is een beschermd en gereguleerd beroep. Er zijn deontologische verplichtingen waaraan een vastgoedmakelaar zich moet houden. Het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars houdt hierop toezicht (Verstraete, Vermeir, De Decker, & Hubeau, 2017).

“Een vastgoedmakelaar die discrimineert of ingaat op een discriminerende vraag handelt niet alleen in strijd met de antidiscriminatiewetgeving, maar begaat ook een deontologische fout. Het slachtoffer kan daarvoor een klacht indienen en zo een tuchtprocedure opstarten.” (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).

Als je gediscrimineerd werd door een vastgoedmakelaar, kan je een schriftelijke klacht indienen bij het BIV. De klacht wordt onderzocht en bijkomende informatie wordt opgezocht. Een assessor zal beslissen of een vervolging is aangewezen. De Uitvoerende Kamer van het BIV kan dan een tuchtsanctie opleggen.

Dat kan gaan om:

- Een waarschuwing;
- Een berisping;
- Een schorsing van maximaal twee jaar;
- Een schrapping.

Ook de verplichting om een opleiding te volgen, kan opgelegd worden. Het BIV kan geen makelaars veroordelen, boetes opleggen of schadevergoedingen toekennen aan het slachtoffer (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021). Het is een tuchtprocedure, geen strafrechtelijke procedure.

Een belangrijke procedure maar die in de praktijk zelden aanleiding geeft tot sancties. Volgens BIV heeft dat niet te maken met de procedure zelf, maar wel omdat er weinig klachten binnenkomen. Ook het probleem van de bewijslast is een knelpunt.

Dat er weinig klachten binnenkomen, heeft niet zozeer te maken dat er weinig te melden is. Wel is deze procedure veel te weinig bekend bij het grote publiek. Uit onze eigen kleine (niet-wetenschappelijke) steekproef bleek dat de meeste mensen wel al eens gehoord hadden over Unia en dat een enkeling weet hoe een melding bij Unia verloopt. Maar niemand had al gehoord over de tuchtprocedure bij BIV. Een betere bekendmaking van deze procedure is dus absoluut noodzakelijk.

Volgens Unia gaat het echter niet enkel over een ‘onbekend is onbemind’-verhaal. Praktisch alle discriminatiedossiers waar ook Unia bij betrokken was, zouden door de assessor zonder gevolg geklasseerd zijn. In een dossier waar een makelaar al strafrechtelijk veroordeeld was, werd slechts een waarschuwing gegeven. Het BIV herkent zich niet in deze kritiek en geeft aan dat vooral wordt ingezet op bemiddelingstrajecten (Verstraete, Vermeir, De Decker, & Hubeau, 2017).

Een goede werking van de tuchtprocedure is uitermate belangrijk. Zeker in het licht van de keuzes van de Vlaamse regering om vooral in te zetten op zelfregulering van de betrokken sector als het gaat over discriminatie.

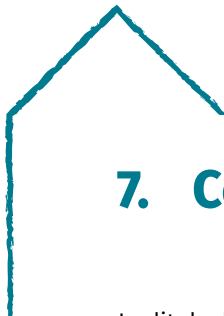
Een sterke zelfregulering is uiteraard niet slecht. Niemand kent de sector van de makelaars zo goed als de makelaars zelf (Verstraete, Vermeir, De Decker, & Hubeau, 2017). Dat is zeker positief als het aankomt op sensibilisering en het organiseren van opleidingen. Maar zoals we eerder beargumenteerden, is sensibilisering niet voldoende om echt een verandering op gang te brengen.

6.4. Justitie

Een juridische procedure zal altijd nodig zijn om een veroordeling en eventuele schadevergoeding te bekomen. Dit kan via de rechtbank van eerste aanleg. Schadevergoedingen worden meestal forfaitair vastgesteld, omdat de geleden schade moeilijk te begroten valt. De rechter kan ook bevelen een einde te maken aan een discriminerende praktijk. Wat wel nooit kan, is dat een verhuurder verplicht wordt een huurovereenkomst af te sluiten met de persoon, die werd gediscrimineerd (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).



Niemand had al gehoord over de tuchtprocedure bij BIV. Een betere bekendmaking van deze procedure is dus absoluut noodzakelijk.



7. Conclusie

In dit deel hebben we aangetoond met getuigenissen, cijfers en wetenschappelijk onderzoek dat de zoektocht naar een goede woning, een weg vol drempels en obstakels is. Uitsluiting en discriminatie komen veelvuldig voor op de private huurmarkt, maar ook in de sociale huisvesting is er risico op.

Het hebben van een laag inkomen uit arbeid of overleven van een uitkering brengt een hoog risico op uitsluiting met zich mee. Toch wordt het weigeren van een huurder omwille van een laag inkomen niet als discriminatie gezien door de wetgever. Weigeren omwille van bron van inkomsten, etniciteit, gender of handicap is dat wel.

7.1. Neem mensen en hun ervaringen serieus

Een eerste aanbeveling, die geldt voor de hele maatschappij, is om de ervaring van mensen die uitgesloten of gediscrimineerd worden serieus te nemen. Het wetenschappelijk onderzoek, in de vorm van praktijktesten, bewijst keer op keer dat discriminatie een reëel probleem is op de private huurmarkt. Het niet weg-relativeren van de ervaring van mensen is een noodzakelijke voorwaarde om van de strijd tegen discriminatie een succes te maken.

7.2. Weg met het wantrouwen tegenover de burger

Uitsluitingsmechanismen worden vaak gevoed vanuit wantrouwen en vooroordelen over groepen mensen die toevallig een bepaald kenmerk delen. Ook de overheid kent haar portie wantrouwen tegenover burgers, zeker wanneer zij op een bepaalde manier afhankelijk zijn van een bepaald type overheidssteun. Dat laatste is natuurlijk een belangrijke nuance, want zowat alle burgers krijgen op de ene of andere manier steun van de overheid.

Wanneer de overheid met wantrouwen kijkt naar burgers die leven van een uitkering, is het ook niet verwonderlijk dat ook andere burgers deze houding overnemen.

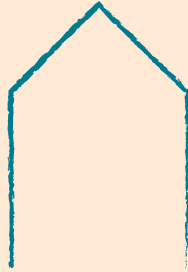
7.3. Discriminatie en uitsluiting aanpakken door menswaardige inkomens

In het derde deel van dit dossier bespreken we de aanbevelingen voor de politieke beleidsniveaus om discriminatie en uitsluiting op het vlak van wonen aan te pakken. Maar we kunnen niet anders dan hier opnieuw het belang van menswaardige inkomens te onderstrepen. Als armoedeorganisaties is dat natuurlijk altijd één van onze strijdpunten. Maar als je ziet hoe ook op de woonmarkt het zo makkelijk aanvaard blijkt, dat mensen gewoon geen kans maken op een goede, betaalbare woning dan leggen we deze eis ook hier neer. Dit is uiteraard geen allesomvattende oplossing. De concurrentie wordt er niet mee opgelost. Maar door het laaghouden van de minimumuitkeringen en leefloon, wordt de mogelijkheid tot sociale uitsluiting wel mee in stand gehouden.



DEEL 2

DAK- EN THUISLOOSHEID



In het volgende deel gaan we dieper in op de situatie van mensen die dak- of thuisloos zijn. Het is onleefbaar om op straat te moeten leven. Onleefbaar om geen woning te vinden na een verblijf in een instelling. Onleefbaar om maanden bij vrienden op de sofa te slapen, ook al was je blij met het aanbod. Onleefbaar om met kinderen in een kraakpand te wonen. En het is onaanvaardbaar!

Dak- en thuisloosheid is een grove schending van het recht op wonen. En het zorgt voor grote bijkomende problemen, geen adres meer hebben betekent vaak geen of moeilijke toegang tot andere sociale grondrechten. Moeilijk om een inkomen te verkrijgen, om een gezinsleven te onderhouden. En probeer maar eens onderwijs te volgen of te werken vanuit zo'n instabiele woonsituatie.

In dit deel bespreken we de definities en cijfers, wie is er eigenlijk dak- en thuisloos? Daarna zoomen we in op de oorzaken, triggers en risicofactoren. We besteden ook aandacht aan het huidige beleid en enkele goede praktijken. Tenslotte doen we ook al enkele concluderende aanbevelingen.

Het onrecht dat dakloosheid is, wordt ruim erkend. Lees bijvoorbeeld hier een resolutie van het Europees Parlement over een EU-strategie tegen dakloosheid (2013) (Vlaamse Woonraad, 2016)

“Dakloosheid is één van de ergste vormen van sociale uitsluiting en behoefte, met verwoestende gevolgen voor de personen zelf en voor de samenleving als geheel. Dakloosheid vormt een schending van de menselijke waardigheid en van de mensenrechten. Huisvesting is een basisbehoefte van ieder mens en een voorwaarde voor behoorlijke levensomstandigheden en sociale insluiting.”

Als iets zo'n erkenning krijgt, voor de verwoestende impact die het heeft, waarom doen we dan niet meer om het te voorkomen en te beëindigen?



1. Wat is dakloosheid? Wat is thuisloosheid?

1.1. Van een definitie...

De (federale) overheid beschouwt een dakloze (voor het toekennen van een installatiepremie na een periode van dakloosheid) als “een persoon die niet over een eigen woongegelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen krachten voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft of die tijdelijk in een tehuis verblijft in afwachting dat hem een eigen woongegelegenheid ter beschikking wordt gesteld”. Het gaat zowel over personen die:

- op straat slapen, in openbare gebouwen, in kraakpanden, in opvangcentra...
- voorlopig gehuisvest zijn bij een particulier als kortstondige oplossing,
- na het verlaten van een instelling of gevangenis niet weten waar naartoe of
- uit de woning werden verdreven (De Boyser, Linchet, Van Dijck, Casman, Dierckx, & Vranken, 2009).

Een korte terugblik op de kijk op dakloosheid

Eigenlijk is er pas relatief recent meer (wetenschappelijke) aandacht gekomen voor dakloosheid, in termen van wat het exact is en wie risico loopt. Tot de jaren 1970 was dakloosheid iets dat mannen trof, die vervreemd waren van de samenleving omwille van persoonlijke problemen, zoals een verslaving of psychische aandoening. En vergeet niet dat tot 1993 (!) dakloosheid een strafbaar feit was.

Pas toen ondervonden werd dat de achtergrond van mensen die dakloos werden toch meer verschillend was dan eerst gedacht, kwam er ook meer aandacht voor de oorzaken. Daaruit bleek al snel dat persoonlijke problemen een belangrijke factor zijn, maar dat de onderliggende oorzaken van structurele aard zijn.

De bovenstaande definitie van de federale overheid beschrijft enkel een situatie, maar geeft geen inzicht in oorzaken. Een Europese definitie van onderzoeker Avramov probeert dat wel en stelt dat thuislozen (letterlijke vertaling van het Engelse homeless) “mensen zijn die niet in staat zijn om toegang te krijgen tot een persoonlijke, permanente, adequate huisvesting of deze te behouden door financiële problemen en door andere sociale drempels; en mensen die niet in staat zijn om een dergelijke huisvestingssituatie te behouden omdat ze niet in staat zijn om een volledig onafhankelijk leven te leiden en die zorg en steun nodig hebben.” (Avramov, 1999)

Het tweejaarlijks verslag van het steunpunt Armoedebestrijding van 2008-2009 gaf aan dat er geen eensgezindheid is over de definitie. Maar algemene consensus was wel dat het begrip ‘ontankering’ ontbreekt, het aftakelen van het sociaal weefsel. “Het is immers heel moeilijk om de familiale banden te behouden en in een sociaal netwerk te investeren wanneer de leefomstandigheden extreem hard zijn.” (De Boe, 2010)

In Vlaanderen wordt vanuit de hulpverlening steeds meer gebruik gemaakt van het begrip ‘thuisloze’ in plaats van ‘dakloze’. De term dakloos zou te veel verwijzen naar het gebrek aan een dak boven het hoofd, zonder aandacht te hebben voor de ruimere problematiek. We gebruiken daarom in deze tekst de terminologie dak- en thuislozen, tenzij het onderzoek waarnaar verwezen wordt een andere benaming gebruikt.

1.2. Naar een typologie

Definities hebben vooral een belang in een onderzoekscontext en in beleidsondersteunend werk. Als we bijvoorbeeld willen weten welke initiatieven een positief effect hebben, moeten we ook resultaten kunnen meten. Het Europees Observatorium voor Thuisloosheid, FEANTSA, ontwikkelde daarom een Europese typologie.

Ze zijn gestart vanuit het begrip “thuis”:

- een degelijke woonplaats hebben, die beantwoordt aan de noden van de persoon en zijn of haar huishouden (de fysieke woning),
- in staat om privacy en sociale relaties te onderhouden,
- de exclusieve eigendom of verblijfszekerheid hebben en een wettelijke titel hebben.

Als een van deze zaken ontbreekt, ontbreekt het je aan een thuis.

In de typologie van FEANTSA zijn er vier verschillende situaties: dakloosheid, thuisloosheid, instabiele huisvesting en een ontoereikende huisvesting, die verder onderverdeeld zijn in 13 categorieën. (Feantsa, 2005)

ETHOS ¹ -typologie		
DAKLOOS	1. Mensen zonder vaste verblijfplaats	Mensen die op straat en in de openbare ruimte leven zonder vaste verblijfplaats.
	2. Mensen in noodopvang	Mensen zonder vaste verblijfplaats die gebruik maken van nacht- of winteropvang.
THUISLOOS	3. Mensen in opvang voor thuislozen	Mensen die verblijven in een passantenverblijf, tijdelijke huisvesting of huisvesting als overbrugging.
	4. Mensen in vrouwenopvang	Mensen die tijdelijk verblijven in een vluchthuis na familiaal geweld.
	5. Mensen in opvang voor asielzoekers en immigranten	Mensen in een asielcentrum of andere opvang omwille van hun verblijfsstatus.
	6. Mensen die binnenkort uit een instelling komen	Mensen die uit een penitentiaire inrichting komen en die geen huisvesting beschikbaar hebben bij vrijlating, mensen die langer in medische instelling moeten verblijven door gebrek aan huisvesting of mensen die een jeugdinrichting verlaten zonder huisvesting.
	7. Mensen die langdurig hulp krijgen (voor dakloosheid)	Mensen die een langdurige verblijfplaats hebben met hulpverlening omwille van dakloosheid, woonzorg voor oudere daklozen of begeleid wonen.
INSTABIELE HUISVESTING	8. Mensen met instabiele huisvesting	Mensen die tijdelijk wonen bij vrienden en familie (niet uit vrije keuze), mensen die huren zonder huurcontract of mensen die land bezetten zonder wettelijke rechten.
	9. Mensen die hun huis uitgezet worden	Mensen die uit hun huurhuis worden gezet of mensen waarvan de koopwoning in beslag genomen wordt.
	10. Mensen die leven onder dreiging van familiaal geweld	Mensen waarvoor de politie actie ondernomen heeft om hun veiligheid voor familiaal geweld te garanderen.
ONTOEREIKENDE HUISVESTING	11. Mensen in tijdelijke/ niet-conventionele woningen	Mensen die wonen in ‘woningen’ die niet bedoeld zijn als standaard woonplaats, zoals een camper, caravan, woonwagen, kraakpanden...
	12. Mensen in ongeschikte huisvesting	Mensen die wonen in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard.
	13. Mensen die wonen in ‘overbevolkt’ gebied	Mensen die met te veel mensen wonen, ten opzichte van de woonruimte, zodat de bezettingsnorm overschreden wordt.

1. ETHOS verwijst naar “European Typology on Homelessness and housing exclusion” Bron: Feantsa (2005).

Deze typologie maakt meer onzichtbare vormen van dakloosheid zichtbaar. Dit zijn allemaal situaties van een 'gebrek' aan een thuis en toch zouden veel mensen er niet aan denken om dit als dakloosheid te omschrijven.

Daar was een groot leegstaand huis, waar vroeger verpleegsters hadden gewoond. Dat was een zorghuis geweest. En dat stond al jaren leeg en we zijn daar goed terecht komen, met heel de buurt: "komaan, ze krijgen jullie er nooit meer uit"(aanmoedigend). Daar heb ik nog een goede vriendin aan overgehouden, aan die straat. Dat was in de goede tijd. Maar het was er hard om te leven: er was geen luxe, water moesten we gaan halen.

– Getuigenis van C.

Er schuilen veel verschillende oorzaken achter deze situaties. Denk maar aan een asielzoeker in een asielcentrum, de instellingsverlater zonder huisvesting of het slachtoffer van familiaal geweld. Maar hoewel hun persoonlijke situatie zeker verschillend is, is het duidelijk dat het ontbreken van een 'thuis' voor elk van deze personen een grote impact heeft, zowel op de toegang tot sociale rechten, als op hun gezondheid en mentaal welbevinden.

Deze typologie is niet alleen van belang om de grote verscheidenheid aan situaties te duiden. Ze wordt ook gebruikt om cijfermateriaal te verzamelen.



1.3. Daklozentelling

In 2014 werd in Vlaanderen een eerste nulmeting van het aantal gebruikers van nachtopvangcentra, residentiële opvang, begeleid wonen, doorgangswoningen en personen bedreigd door uithuiszetting uitgevoerd. Er werden ook kleine tellingen gedaan, bijvoorbeeld in niet-grootstedelijk gebied, om verschillende telmethodieken uit te testen. Het is wachten tot 2020 voor een meer omvangrijke studie. In Brussel organiseert Bruss'Help (voorheen La Strada) sinds 2008 een tweejaarlijkse telling.

In oktober 2020 hebben onderzoekers van LUCAS KU Leuven en ULiège, met steun van de Koning Boudewijnstichting (KBS) en in samenwerking met (stads)diensten, instellingen, verenigingen en vrijwilligers, personen geteld die zich in een situatie van dak- of thuisloosheid bevinden in de provincie Limburg en de steden Gent, Aarlen en Luik. Eerder dat jaar was er ook een daklozentelling in Leuven. Naast de telling zelf resulteerde het onderzoek ook in een handleiding voor lokale besturen, die zelf een daklozentelling willen organiseren. (Hermans & Italiano, 2021)

Voor de telling in 2020 wordt gebruik gemaakt van de ETHOS light, een vereenvoudiging van de ETHOS typologie zoals hierboven toegelicht. In de ETHOS light worden zes categorieën onderscheiden.

	Operationele categorie	Definitie/leefsituatie
1.	In openbare ruimte	Leven in de publieke ruimte
2.	In noodopvang	Laagdrempelige en kortdurende opvang
3.	In opvang voor thuislozen	Opvangcentra en tijdelijke huisvesting. Duur < 1 jaar
4.	Instellingverlaters	Langer moeten verblijven in zorg; Gevangenis verlaten zonder woonoplossing
5.	In niet-conventionele ruimte	Wonen in tent, caravan, hut, garage, kraakpand ... door gebrek aan huisvesting
6.	Bij familie/vrienden	Inwonen door gebrek aan huisvesting

Bron: Hermans & Italiano, 2021

Categorie 1: Personen die leven in de publieke ruimte.

Categorie 2: Personen die verblijven in laagdrempelige en kortdurende opvang: de winter- of nachtopvang.

Categorie 3: Personen die in opvangcentra of tijdelijke huisvesting verblijven (max. 1 jaar): crisisopvang, residentiële opvang, begeleid wonen zonder eigen huurcontract en doorgangswoningen van het OCMW.

Categorie 4:

- Instellingsverlaters: Personen die een instelling verlaten zonder stabiele woonoplossing (1 maand na ontslag geen stabiele woonoplossing).
- Personen die langer verblijven in een instelling door gebrek aan een stabiele woonoplossing.



Instellingen zijn: gevangenissen, algemeen of psychiatrisch ziekenhuis, jeugdhulp, beschut wonen, lokaal opvang initiatief, Opvangcentrum Fedasil...

Categorie 5: Personen die wonen in een woonwagen, hut, garage, kraakpand, woning zonder badkamer of keuken, woning zonder huurcontract... door gebrek aan huisvesting.

Categorie 6: Personen die tijdelijk inwonen bij familie en vrienden door gebrek aan huisvesting.

Bij categorie 5 en 6 is het belangrijk te verduidelijken, dat het gaat om personen die bij gebrek aan huisvesting geen alternatief hebben en daarom gedwongen worden deze keuze te maken.

1.3.1. Hoe verloopt een daklozentelling?

Om het aantal personen dat zich in één van deze categorieën bevindt te tellen, werd bij deze telling gebruik gemaakt van de 'point-in-time'-techniek. Dan worden door heel veel verschillende organisaties op twee dagen alle gekende personen in één van de zes categorieën in kaart gebracht. De telling werd ook uitgebreid met een 'zevende' categorie van personen die bedreigd worden door uithuiszetting.

Gentse daklozentelling

We gebruiken het voorbeeld van Gent om te illustreren hoe een daklozentelling opgezet wordt. In Gent werd een stuurgroep samengesteld met vertegenwoordigers van Stad Gent, het CAW, OCMW, het IROJ (jeugdhulp), de KRAS-diensten, het Solidariteitsfonds, het PAKT, de Dienst Outreachend werken en de Dienst Wonen van Stad Gent. Zij werden nauw betrokken bij het proces van de telling. Ze stelden onder andere een inventaris op van alle relevante actoren. En dat waren er in Gent heel veel. Al deze diensten moesten gemotiveerd en geïnformeerd worden over de telling en de manier waarop geteld moest worden. 37 diensten vulden vragenlijst in. De diensten werden als volgt onderverdeeld:

- OCMW en stadsdiensten (MSOC, Asiel en Migratie, Dienst Outreachend Werken...)
- Eerstelijnsdiensten (CAW onthaal en brugteam) en woonactoren (sociale huisvesting, Dienst Wonen...).
- Instellingen (jeugdhulp, psychiatrie, gevangenis, ziekenhuizen,...) en NMBS.
- Laagdrempelige diensten (KRAS-diensten, Solidariteitsfonds, Samenlevingsopbouw, brugfiguren onderwijs...).
- Specifieke diensten (nachtopvang, crisisopvang, IN-Gent, vzw Jong...).
- Elke organisatie of dienst koos zelf de beste methode om de telling en vragenlijst in te vullen. (Hermans & Italiano 2021).

1.3.2. De cijfers

Gent

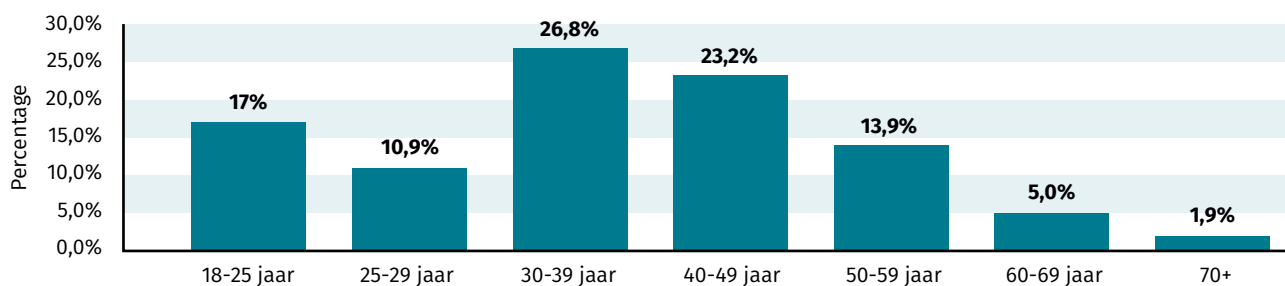
	Aantal volwassenen	%	Aantal kinderen (0-12j)	%	Aantal kinderen (13-18j)	%
1. In openbare ruimte	124	8.4	6	2.0	1	1.1
2. In noodopvang	113	7.7	6	2.0	0	0.0
3. In opvang en tijdelijk verblijf	169	11.5	87	28.3	33	35.1
4. In instelling	136	9.2	6	2.0	0	0.0
5. In niet-conventionele ruimte	264	17.9	52	16.9	30	31.9
6. Bij familie/vrienden	565	38.4	105	34.2	23	24.5
ETHOS light	1371	93.1	262	85.3	87	92.6
7. Dreigende uithuiszetting	76	5.2	42	13.7	6	6.4
Onbekend/ander	25	1.7	3	1.0	1	1.1
Totaal	1472	100	307	100	94	100

Bron: Hermans & Italiano, 2021

In Gent werden 13 kinderen in de openbare ruimte en noodopvang aangetroffen. Opvallend is ook het grote aandeel volwassenen en kinderen, die in een niet-conventionele ruimte verblijven. Ongeveer 40% van de volwassenen in een precare woonsituatie verblijft bij vrienden en familie. In deze telling werd ook gekeken naar mensen, die dreigden uit hun huis gezet te worden. Hierbij is het hoge aantal kinderen, dat bedreigd is door uithuiszetting, schrijnend.

Er werd niet alleen geteld: er werden ook gegevens verzameld om de achtergrond van deze personen in kaart te brengen. 15% van de mensen in een precare woonsituatie is alleenstaande met kinderen en 11% leeft als koppel met kinderen. De meerderheid (57%) is alleenstaand zonder kinderen.

LEEFTIJD

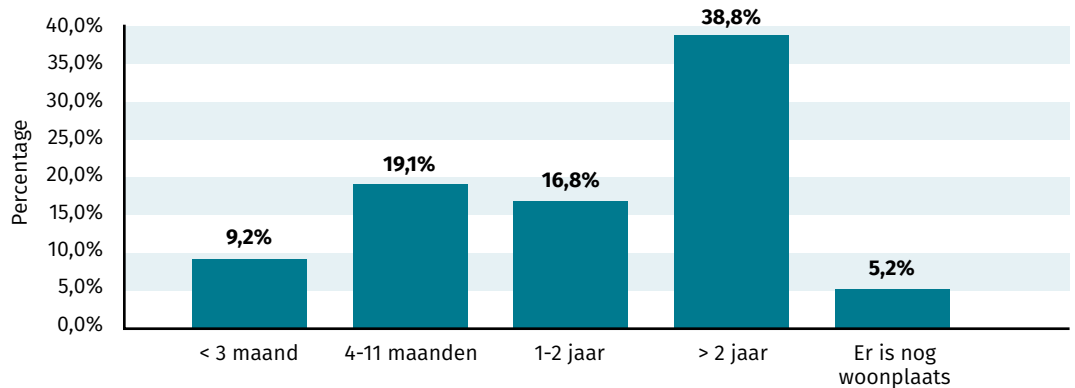


Bron: Hermans & Italiano, 2021

Uit de bovenstaande grafiek kunnen we aflezen dat de grootste leeftijdscategorie de 30 tot 39-jarigen is, gevolgd door de 40 tot 49-jarigen. Maar ook de jongvolwassenen tussen de 18 en 29 jaar zijn sterk vertegenwoordigd. Maar liefst 17% van de mensen in een situatie van dak- of thuisloosheid in Gent zijn tussen de 18 en 24 jaar.

45% van de mensen die geteld werden, hebben de Belgische nationaliteit, 40% is ook geboren in België. Van de niet-Belgen heeft 57% geen wettelijke verblijfspapieren, nog eens 12,4% heeft enkel tijdelijk verblijfsrecht.

DUUR DAK- EN THUISLOOSHEID



Bron: Hermans & Italiano, 2021

Deze tabel toont de duur van de dak- en thuisloosheid. Bijna 40% overleeft al meer dan twee jaar in deze precare situatie.

Ongeveer 70% van de personen in een precare woonsituatie geven aan dat ze gezondheidsproblemen hebben. Bijna 30% heeft mentale gezondheidsproblemen.

8% heeft een verleden in een jeugdinstituut, 12% in de gevangenis en bijna 20% in een psychiatrische instelling.

25% heeft geen enkel inkomen. 8,8% heeft een inkomen uit werk en 13% heeft een inkomen uit informeel werk. Iets minder dan de helft overleeft van een uitkering of leefloon.

Limburg

WOONSITUATIE

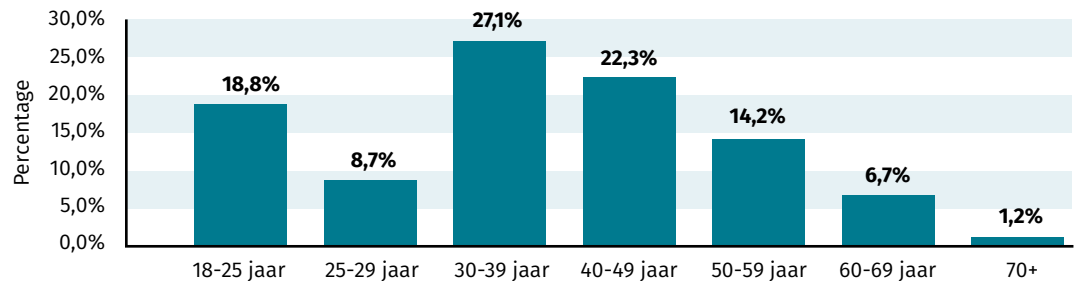
Ethos Light categorie	Volwassenen (#932)	%	Waarvan mannen (%)	Waarvan vrouwen %	Kinderen (#285)	%
1. In openbare ruimte	37	4,0	86,5	13,5	0	0,0
2. In noodopvang	11	1,2	90,9	9,1	0	0,0
3. In opvang voor thuislozen	197	21,1	59,4	40,6	86	30,2
4. In instelling	158	17,0	81,4	18,6	24	8,4
5. In niet conventionele ruimte (garage tent)	87	9,3	74,7	25,3	11	3,9
6. Bij familie / vrienden	322	34,5	62,7	37,3	64	22,5
+ Dreigende uithuiszetting	95	10,2	55,3	44,7	85	29,8

Bron: Hermans & Italiano, 2021

In Limburg leven bijna 50 personen op straat of in de winter- of nachtopvang. Daar zijn gelukkig geen kinderen bij. Nog eens 90 mensen wonen in een niet-conventionele ruimte. Bijna 200 volwassenen en 86 kinderen hebben enkel een tijdelijk woonoplossing. De grootste groep, 322 volwassenen en 64 minderjarigen, verblijven bij familie en vrienden. Ook in Limburg worden verhoudingsgewijs veel kinderen bedreigd met uithuiszetting.

De meerderheid is alleenstaand zonder kinderen (59%), 23% is alleenstaand met kinderen. Een derde van alle personen in een precare woonsituatie is vrouw.

LEEFTIJD

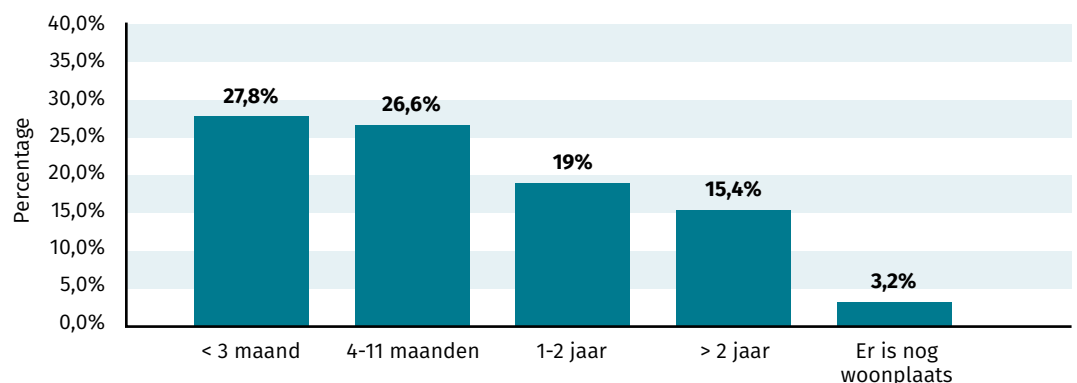


Bron: Hermans & Italiano, 2021

De grafiek met de leeftijdsverdeling toont ook in Limburg dat de grootste groep tussen de 30 en 39 jaar is. Iets minder dan 20% is tussen de 18 en 25 jaar.

In Limburg zien we toch een ander beeld dan in Gent op het vlak van migratieachtergrond. 75% van de mensen in een precare woonsituatie is Belg, 70% is ook geboren in België. Van de niet-Belgen heeft 34% enkel een tijdelijk verblijfsrecht en bijna 9% geen verblijfsrecht.

DUUR DAK- EN THUISLOOSHEID



Bron: Hermans & Italiano, 2021

De grafiek over de duur van de dak- en thuisloosheid toont dat voor de meerderheid van de getelde mensen de precare woonsituatie op het moment van de telling minder dan een jaar duurt. Maar liefst 15% bevindt zich al meer dan 2 jaar in deze situatie.

8 op 10 geven aan een gezondheidsprobleem te hebben. 43% heeft mentale gezondheidsproblemen.

10% heeft een verleden in de jeugdhulp, 20% in de gevangenis en 30% in een psychiatrische instelling.

14% van de mensen in een precare woonsituatie heeft geen inkomen en 16% heeft een inkomen uit werk. De grote meerderheid (67%) overleeft van een uitkering of leefloon.

Leuven

Net voor de 'grote' telling in Limburg, Gent, Aarlen en Luik werd een daklozentelling uitgevoerd op vraag van het stadsbestuur in Leuven. Met de resultaten wil het stadsbestuur aan de slag om een lokaal actieplan tegen dak- en thuisloosheid op te maken.

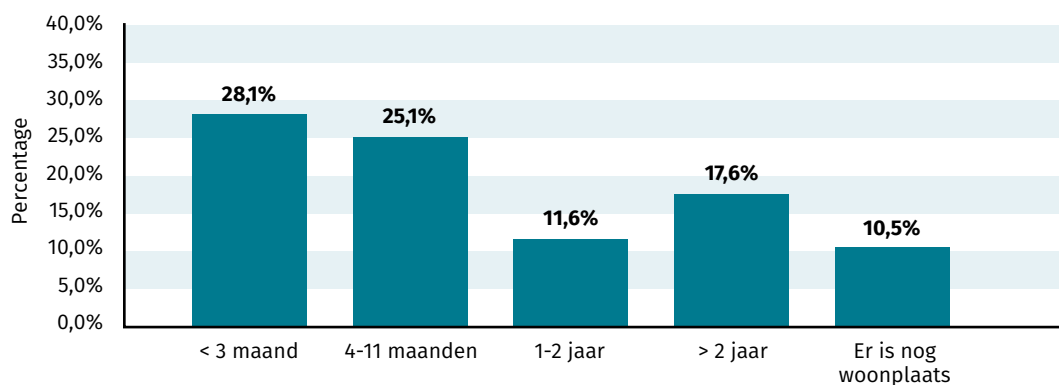
	Aantal volwassenen	%	Aantal kinderen	%
1. In openbare ruimte	21	4,5	0	0,0
2. In noodopvang	17	3,6	0	0,0
3. In opvang voor thuislozen	79	17	36	39,6
4. In instelling	40	8,6	0	0,0
5. In niet-conventionele ruimte	57	12,2	1	1,1
6. Bij familie/vrienden	178	38,2	18	19,8
7. Dreigende uithuiszetting	68	14,6	25	27,5
Onbekend	6	1,3	10	11,0
Totaal	466	100	90	100

Bron: De Maerschalc & Hermans, 2020

In Leuven leven 466 volwassenen en 90 kinderen in een precare woonsituatie, en 57 volwassenen in een 'niet-conventionele woning'. Zij wonen onder meer in een caravan, garage, kraakpand, auto of in een kamer zonder basisvoorzieningen. Maar liefst 36 kinderen leven in een opvang voor thuislozen en 25 kinderen worden bedreigd door een uithuiszetting.

In Leuven valt op dat één op de vijf personen in een precare woonsituatie jonger dan 25 jaar is (minderjarigen en jongvolwassenen). 62% van de personen in een precare woonsituatie heeft de Belgische nationaliteit. Van de niet-Belgen heeft 25,5% een tijdelijk verblijfsrecht, dat kan bijvoorbeeld over buitenlandse studenten gaan. 12% heeft geen verblijfsrecht.

DUUR DAK- EN THUISLOOSHEID



Bron: De Maerschalc & Hermans, 2020

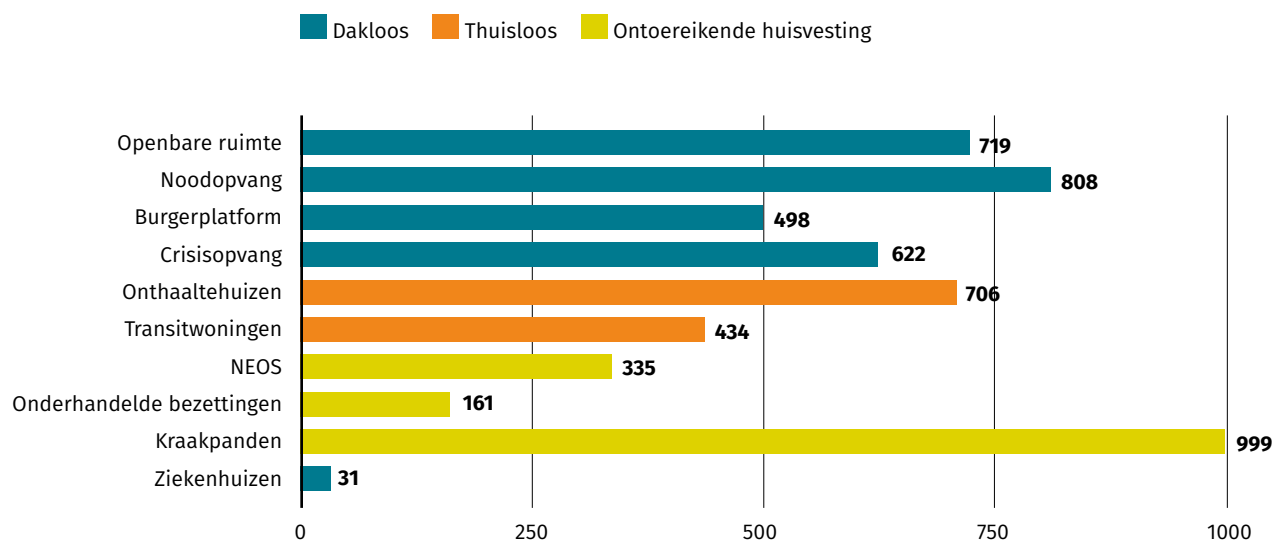
In Leuven woont de grootste groep minder dan drie maand in de precare woonsituatie op het moment van de telling. Toch woont ook nog 17,6% al langer dan twee jaar in een precare situatie.

Vier op vijf geeft aan gezondheidsproblemen te hebben. En 32% heeft mentale gezondheidsproblemen. De overgrote meerderheid heeft een vervangingsinkomen of uitkering. 15% heeft geen inkomen, 14% heeft een inkomen uit werk en nog geen 3% een inkomen uit informeel werk (De Maerschalk & Hermans, 2020).

Brussel

In Brussel werd in 2020 al voor de zesde keer een dak- en thuislozentelling gedaan. Er bevonden zich bij de telling in 2020 een record aantal mensen in een precare woonsituatie, maar liefst 5 313 personen, waarvan 1000 (vooral jonge) kinderen. Op 12 jaar tijd werd het aantal mensen in een precare woonsituatie drie keer zo groot.

De Brusselse telling gebruikt een iets andere opdeling van categorieën. In de figuur hieronder zie je het overzicht. Er leven 719 mensen op straat. Een groot deel van de mensen, namelijk 1 430, verbleef in de nood- en crisisopvang. Ongeveer een duizendtal mensen woont in een kraakpand (Hendrickx, 2021).



Bron: Horvat & Striano, 2020



2. Wie is er dak- of thuisloos?

De bovenstaande cijfers tonen al dat het stereotiepe beeld van de oudere man die dakloos is, niet klopt. Dak- en thuisloosheid treft ook jonge mensen, vrouwen en mensen in preciaire verblijfstatuten. Voor terreinwerkers is dit natuurlijk geen nieuwe informatie, maar het lange tijd ontbreken van cijfers maakte het moeilijk om stereotypen te counteren.

2.1. Kinderen

De cijfers tonen helaas dat er heel veel kinderen dak- en thuisloos zijn. Ze verblijven in tijdelijke opvanginitiatieven, bij vrienden en familie of in onconventionele woonruimtes. Wonen in zo'n instabiele en soms zelf gevaarlijke situatie, kan niet zonder gevolg blijven. Er is een negatieve impact op hun welzijn en gezondheid. Het regelmatig moeten veranderen van woonruimte heeft een impact op hun sociaal weefsel en hun mogelijkheden om sociale relaties op te bouwen. En ook voor het schoolleven, is dak-of thuisloos zijn nefast.

Naast kinderen die al dak- en thuisloos zijn, zijn er ook veel kinderen betrokken bij mogelijke uithuiszettingen. De stress binnen het gezin dat dreigt de woning kwijt te geraken, is natuurlijk heel groot. Kinderen voelen dat hun leven overhoop gehaald wordt (Lescrauwaet, 2019).

De belangen van het kind moeten primeren. Daarom moeten we situaties van dak- en thuisloosheid, waar kinderen bij betrokken zijn, absoluut vermijden.

De belangen van het kind moeten primeren. Daarom moeten we situaties van dak- en thuisloosheid, waar kinderen bij betrokken zijn, absoluut vermijden.

2.2. Jongvolwassenen

Jongeren treffen we vooral aan in de categorie 'verblijven bij vrienden en familie'. Ze worden ook 'sofaslapers' genoemd. Maar dit sofaslapen, is vaak maar een tijdelijke oplossing. De relatie tussen sofaslaper en gastfamilie komt onder druk te staan en jongeren moeten dan van de ene naar andere sofa verhuizen.

Dak- en thuisloosheid kent een verscheidenheid aan oorzaken, die vaak op elkaar inwerken. De Deense onderzoeker Lars Benjaminsen deed onderzoek bij Deense jongeren. In het kader van de campagne van Caritas² over sofaslapers kwam hij naar België, want zijn bevindingen kunnen ook nuttig zijn voor ons land.

2. Lees het volledige Caritas rapport "Over de muur" op caritasvlaanderen.be/nl/blog/over-de-muur

Benjaminsen merkte een aantal fenomenen op. Zo ziet hij steeds meer jongeren met psychische problemen en ziet hij ook een stijging van drugs- en alcoholproblemen bij jongeren. Dit zijn belangrijke individuele risicofactoren. Maar hoewel deze stijging zeker zorgwekkend is, is het niet de grootste verklaring voor het stijgend aantal dak- en thuisloze jongeren. Benjaminsen verwijst naar het gebrek aan betaalbare huisvesting. Dat maakt het niet makkelijk voor mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie om een woning te vinden. Maar ook welzijnsorganisaties vinden daardoor moeilijke betaalbare woningen voor de mensen die ze begeleiden.

Het onderzoek van Benjaminsen bracht ook aan het licht dat de familiale achtergrond van deze thuisloze jongeren zeer verschillend is.

“Iets minder dan de helft van de dakloze jongeren komt uit een sociaal kwetsbaar gezin. De ouders hebben vaak psychische of verslavingsproblemen. De meesten zijn werkloos. De jongeren werden tijdens hun kindertijd vaak opgevangen in een pleeggezin en stopten vroegtijdig met school.” (De Veltere, 2018)

Dat wil dus ook zeggen dat net iets meer dan de helft uit een gezin komt waar ouders wel werk hebben of waar de ouders geen psychische of verslavingsproblemen hebben. De jongeren uit de eerste groep combineren wel vaker verschillen kwetsbaarheden. Ongeveer de helft heeft zowel psychische als verslavingsproblemen.

De grootste les die we uit het onderzoek van Benjaminsen moeten trekken, is dat alle jongeren met psychische en verslavingsproblemen onze aandacht verdienen. Dat er niet vanuit gegaan mag worden, dat omdat een jongere uit een gezin komt dat zogenaamd hoger op de sociaaleconomische ladder staat, dat deze jongeren ook niet extreem gemarginaliseerd kunnen geraken.

Benjaminsen raadt aan om in te zetten op een groter bewustzijn over dakloosheid bij medewerkers van geestelijke gezondheids- en verslavingszorg.

Om dak- en thuisloosheid bij jongeren te vermijden, moet gezorgd worden voor een waardig inkomen. De tendens in de meeste landen, ook bij ons, is net om uitkeringen voor jongeren strenger te maken of te beperken in de tijd.

Ook voor jongeren kan Housing First, waar we verder dieper op in gaan, een oplossing bieden. Minder goede ervaringen hebben ze in Denemarken met huizen waar verschillende jongeren met uiteenlopende problematieken moeten samenwonen (De Veltere, 2018).

2.3. Vrouwen

Het gebruik van de ETHOS (light) typologie om naar dak- en thuisloosheid te kijken en te meten, bracht ook aan het licht dat er veel meer vrouwen (dan vaak gedacht) een preciaire woonsituatie kennen.

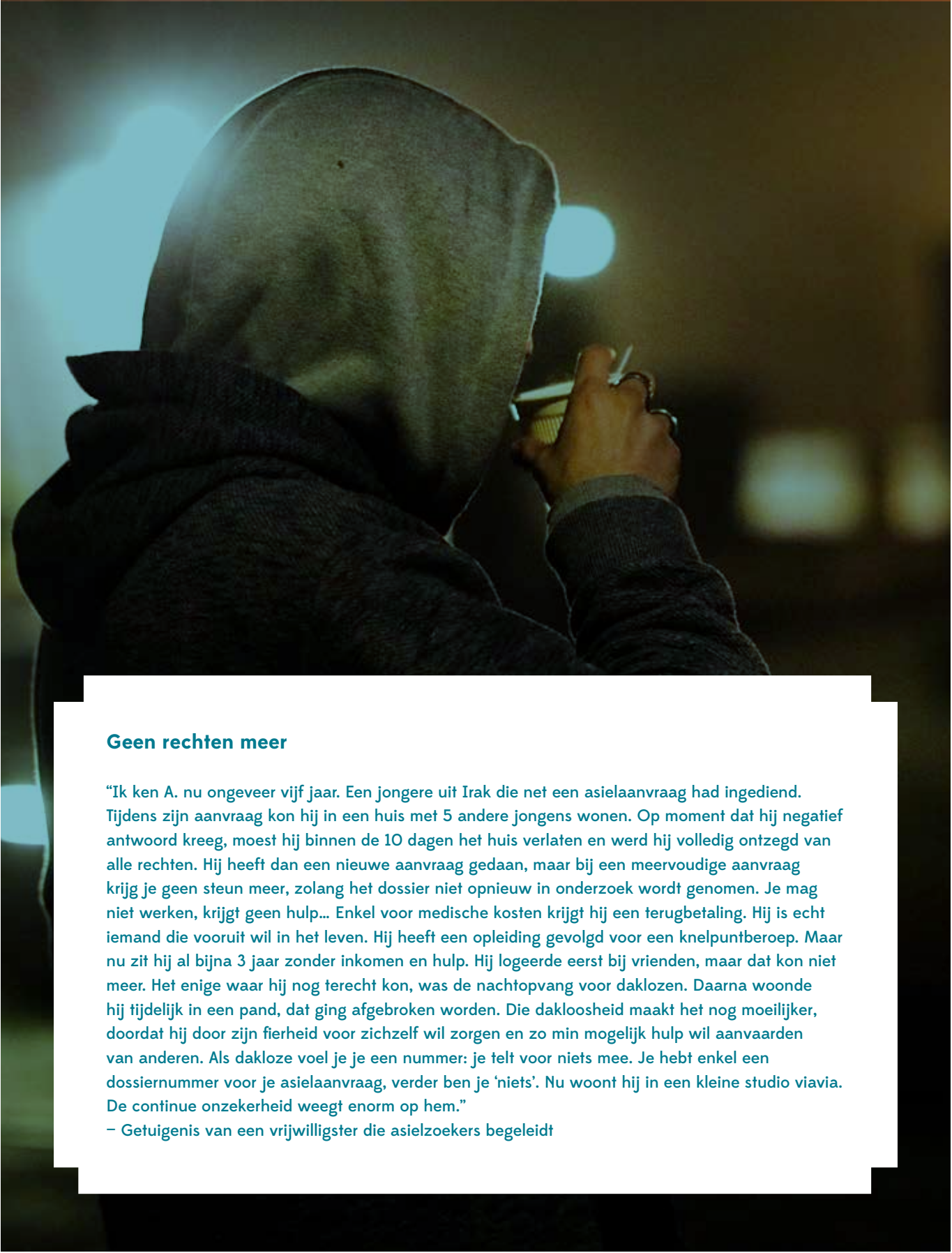
Dak- en thuisloosheid bij moeders met kinderen komt vaak voor na een relatiebreuk. In een dure woningmarkt is het niet vanzelfsprekend om een gepaste, betaalbare woning te vinden in de nieuwe gezinsomstandigheid. Onderzoek toont ook een sterk verband tussen familiaal geweld en dak- en thuisloosheid (Bretherton & Mayock, 2021). Ze verlaten hun thuis om zichzelf of eventuele kinderen in veiligheid te brengen. Het familiaal geweld is dan een oorzaak voor het kwijt geraken van hun thuis, waardoor ze dak- of thuisloos worden. Maar het is ook het niet vinden van een nieuwe woonruimte dat ervoor zorgt dat de dak- of thuisloosheid blijft duren.

En hij komt binnen met een stuk in zijn voeten. En hij begint mij te slaan. En toen ik heb direct naar de politie gebeld en hebben ze hem meegenomen. En dan ben ik eventjes in het appartement alleen kunnen blijven. Maar de dag erna stond hij er terug. En toen ben ik beginnen rondbellen, ook naar het OCMW. Ik zeg: “Ja, wat moet ik doen? Ik kan hier in de hal komen slapen, als je wil.” Ik moet eerlijk toegeven ik was toen wel heel stout op dat moment. “Je gaat me toch niet op straat zetten met een kind van 9 jaar. Wat is dat nu?”

- Getuigenis van Manuela

2.4. Mensen zonder wettig verblijf

De cijfers uit de daklozentelling, zeker in Gent, tonen dat mensen in preciaire verblijfsstatuten een groot risico op dak- en thuisloosheid lopen. Ook mensen zonder wettig verblijf hebben zeer verschillende achtergronden. Het kan gaan om mensen waarvan het asiel geweigerd werd, mensen die het slachtoffer zijn van mensensmokkel, EU-migranten die om verschillende redenen hun verblijfsrecht niet hebben kunnen waarmaken...



Geen rechten meer

“Ik ken A. nu ongeveer vijf jaar. Een jongere uit Irak die net een asielaanvraag had ingediend. Tijdens zijn aanvraag kon hij in een huis met 5 andere jongens wonen. Op moment dat hij negatief antwoord kreeg, moest hij binnen de 10 dagen het huis verlaten en werd hij volledig ontzegd van alle rechten. Hij heeft dan een nieuwe aanvraag gedaan, maar bij een meervoudige aanvraag krijg je geen steun meer, zolang het dossier niet opnieuw in onderzoek wordt genomen. Je mag niet werken, krijgt geen hulp... Enkel voor medische kosten krijgt hij een terugbetaling. Hij is echt iemand die vooruit wil in het leven. Hij heeft een opleiding gevolgd voor een knelpuntberoep. Maar nu zit hij al bijna 3 jaar zonder inkomen en hulp. Hij logeerde eerst bij vrienden, maar dat kon niet meer. Het enige waar hij nog terecht kon, was de nachtopvang voor daklozen. Daarna woonde hij tijdelijk in een pand, dat ging afgebroken worden. Die dakloosheid maakt het nog moeilijker, doordat hij door zijn fierheid voor zichzelf wil zorgen en zo min mogelijk hulp wil aanvaarden van anderen. Als dakloze voel je je een nummer: je telt voor niets mee. Je hebt enkel een dossiernummer voor je asielaanvraag, verder ben je ‘niets’. Nu woont hij in een kleine studio viavia. De continue onzekerheid weegt enorm op hem.”

– Getuigenis van een vrijwilligster die asielzoekers begeleidt

Het niet hebben van geldige verblijfspapieren beperkt je sociale rechten. Zo heb je geen toegang tot de arbeidsmarkt en sociale zekerheid. De preciaire verblijfstatus heeft dan ook een directe impact op je mogelijkheden om je recht op wonen te garanderen. Er is geen recht op een sociale woning. In theorie kan een contract afsluiten op de private huurmarkt wel, maar de discriminatie maakt dat zeer moeilijk. Ook vragen eigenaars steeds vaker een rijksregisternummer en moeten betalingen via een bankrekening lopen. Zaken die mensen zonder wettig verblijf meestal niet hebben. En zo krijgen ze op de private huisvestingmarkt praktisch geen kansen. Onaangepaste woningen, vaak van huisjesmelkers, zijn van dan de enige mogelijkheid. Verblijven bij familie en vrienden is ook niet zelfsprekend. In het maatschappelijk debat wordt steeds vaker negatief gereageerd op mensen die mensen zonder wettig verblijf helpen.

“Ik vind dat niet leuk, ik heb dat niet graag, want ik ben nog jong en kan alles doen, kan werken. Ik heb genoeg energie om alles te doen dus ik vind dat niet leuk. Ik wil echt werken. Ik wil een contract en verder leven. Als ik een inkomen had, dan kon ik een appartement huren en huur betalen. Momenteel ben ik echt moe. Mentaal is het echt moeilijk. Ik heb veel problemen, dus eigenlijk zoek ik een psycholoog om te praten, want ik heb dat nodig.”

– Getuigenis van een A., een Irakese man wiens asielaanvraag werd geweigerd

2.5. Instellingsverlaters en ex-gedetineerden

Ook heel wat mensen die een instelling verlaten (integrale jeugdzorg, psychiatrisch ziekenhuis) en ex- gedetineerden worden dak- of thuisloos. Ze hebben het moeilijk een woning te vinden. Het combineren van verschillende problemen maakt dat ze maar zelden terecht kunnen op de private huurmarkt (zie deel 1 over uitsluiting). Het verlaten van de instelling kan dak- of thuisloosheid veroorzaken, zeker als er voor de opname of detentie al een preciaire woonsituatie was.

“Na mijn eerste therapeutisch centrum, moest ik eigenlijk op één week tijd een appartement zoeken en dat is iets waar tamelijk veel druk achter zat en uiteindelijk, je staat er alleen voor. Dat heb ik wel geleerd. Het moet van uw eigen komen, maar als je het niet kunt en ze zeggen wel van “we gaan u helpen, maar je moet het eerst zelf doen”, ja, nee, het lukte gewoon niet. Ik was dan gewoon dakloos en zat ik in het Stadspark eigenlijk. Je voelt je dan machteloos. Je hebt niks, je hebt letterlijk niks. Ik moest altijd met één oog dicht en één oog open eigenlijk... want je weet nooit wat er in dat park gebeurt.”

– Getuigenis van Michael

Deze situatie kan nog lang na het verblijf in de instelling aanslepen, waarbij mensen van de ene tijdelijke oplossing naar de andere verhuizen. Omdat mensen erger kennen, aanvaarden ze leefomstandigheden die eigenlijk ongeschikt zijn.

“Intussen zijn we twee jaar verder, maar nog altijd via Kruispunt en nog steeds niet op eigen benen. En dat vind ik wel jammer. Maar ondertussen wel in een nieuwe woning. Eerst was er maar een studio. Hoe die eruit zag? Klein! Voor iemand alleen, ça va. Maar voor met twee... Maar toen was dat niet echt een probleem. We waren blij dat we een dak boven ons hoofd hadden. In september 2020 zijn we dan verhuisd van de studio naar een huis in het centrum. Er is wel geen tuin bij. Wel een overdekt stukje. Maar dat heb je veel in Kortrijk. Je kan dus niet echt naar buiten. 't Is precies een overdekt verandaatje waar je door moet voor de badkamer want die ligt achter de keuken. Maar 't is daar in orde, zeker meer dan in orde.”

– Getuigenis van Famke, ex-gedetineerde die steun kreeg via Kruispunt vzw.

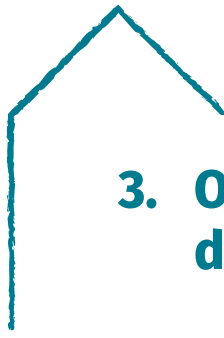
2.6. Woonwagenbewoners

Woonwagenbewoners zijn niet als groep opgenomen in de daklozentelling. Ze zijn een heterogene groep met nomadische identiteit:

- Voyageurs: Belgen die het begin van de 20ste eeuw rondtrokken om de kost te verdienen met activiteiten als messenslijpen, deur-aan-deurverkoop of seizoensarbeid. Zij spreken Nederlands en Bargoens. 677 voyageurs wonen in woonwagens.
- Manoejsen: Deze groep kwam in de 15de eeuw naar onze contreien, waarschijnlijk uit India. In de loop der eeuwen zijn ze opgegaan in de samenleving. Zij vallen nauwelijks op. Zij spreken Nederlands en Manoesj. In België leven nog 75 Manoesj-gezinnen in woonwagens.
- Roms: Deze groep kwam op het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw vanuit Oost-Europa naar hier. Zij vallen op door hun traditionele levenswijze en kledij. Hun moedertaal is Romanés. Het gaat in België om 215 gezinnen in woonwagens. In de zomer trekken zij vaak rond in familieverband.

Er zijn te weinig standplaatsen voor woonwagens. Regelmatig worden terreinen ontruimd, zonder een alternatief aan te bieden. Zelfs wanneer ze zelf een terrein aankopen, krijgen ze niet altijd een vergunning om er te wonen. De permanente woononzekerheid maakt woonwagenbewoners zeer kwetsbaar voor verschillende vormen van sociale uitsluiting (Minderhedenforum, 2014).

Het is niet het leven in een woonwagen die maakt dat we ze als thuisloos beschouwen, de woonwagen is wel degelijk een thuis. Het is de moeilijke juridische status, het gebrek aan woonzekerheid, die maakt dat woonwagenbewoners toch vallen onder de ETHOS-categorie.



3. Oorzaken van dak- en thuisloosheid

We bespreken nu in meer detail de oorzaken van dak- en thuisloosheid. Door meer inzicht te krijgen in de oorzaken, kunnen ook betere beleidsinitiatieven genomen worden om dak- en thuisloosheid te vermijden.

Ook bij dak- en thuisloosheid wordt er nog vaak van ‘individuele schuld’ gesproken. Volgens deze visie moeten mensen die dak- en thuisloos werden, dit zichzelf verwijten. Dak- en thuisloosheid zien ze dan een persoonlijk falen of persoonlijke tekortkoming (De Boyser, Linchet, Van Dijck, Casman, Dierckx, & Vranken, 2009).

Deze visie houdt geen of maar beperkt rekening met hoe de maatschappij in elkaar zit en hoe verschillende situaties op elkaar kunnen inspelen. In een beleidscontext is de schuldvraag van belang, want wie schuldig is aan zijn/haar situatie moet niet rekenen op hulp.

Het is dan ook belangrijk om op een correcte manier te spreken over de oorzaken van dak- en thuisloosheid. We spreken over verschillende types oorzaken: structurele, institutionele, relationele en persoonlijke. Dak- en thuisloosheid wordt uitgelokt of ‘getriggerd’ door een aantal specifieke gebeurtenissen (‘triggers’) (Vlaamse Woonraad, 2016).

3.1. Structurele en institutionele oorzaken

Structurele oorzaken vinden we terug in ons welvaartsysteem. Bepaalde regels en afspraken binnen ons maatschappijmodel veroorzaken sociale uitsluiting, armoede en dak- en thuisloosheid. Denk bijvoorbeeld aan de strenge voorwaarden voor jongeren die beroep moeten doen op een uitkering. Jongeren die hier niet aan voldoen, lopen een hoog risico op armoede. Jongeren zonder diploma hebben het ook moeilijk op de arbeidsmarkt. Wanneer jongeren dan met een laag inkomen op zoek moeten naar een eigen woning spelen de uitsluitingsmechanismen van de private markt.

Ook het uitsluiten uit de sociale zekerheid van mensen zonder wettig verblijf heeft een impact op het risico op dak- en thuisloosheid.

Een ander voorbeeld is uiteraard het beperkte aandeel sociale huisvesting op onze woonmarkt. Door onvoldoende te investeren in sociaal wonen worden woonkansen ontzegd aan mensen. Door de lange wachtlijsten komen mensen vaak in preciaire woonsituaties terecht.

Institutionele oorzaken verwijzen naar een tekort aan gepaste dienstverlening en gebrek aan samenwerking tussen bestaande diensten. Ook de uitsluiting uit de sociale huisvesting, zoals beschreven in het vorige deel, is een voorbeeld van een institutionele oorzaak van dak- en thuisloosheid.

3.2. Relationale en persoonlijke oorzaken

Ook relationele en persoonlijke kenmerken kunnen (mee) aan de oorzaak van dak- en thuisloosheid liggen. We noemen ze ook risicofactoren: ze bepalen of iemand meer risico loopt op dak- en thuisloosheid. Voorbeelden van zo'n risicofactoren zijn: opgroeien in armoede, het hebben van een instellingsverleden (jeugdinstellingen, pleeggezinnen, gevangenissen, psychiatrische instellingen...), ernstige problemen in het gezin, vroegtijdig schoolverlaten, drugsmisbruik en mentale of fysieke problemen. (De Boyser, Linchet, Van Dijck, Casman, Dierckx, & Vranken, 2009)



In dit dossier willen we uiteraard niet uit de weg gaan dat deze persoonlijke kenmerken bestaan en hun effect hebben op het risico op dak- en thuisloosheid. Maar onze focus ligt natuurlijk bij de reactie van de maatschappij op deze risicofactoren. Op welke manier ondersteunen we mensen met mentale problemen of een verslaving? Op welke hulp kunnen mensen, die een instelling of de gevangenis verlaten, rekenen?

En hoewel we het individuele schuldmodel afwijzen als verklaringsmodel voor dak- en thuisloosheid, maakt het in het licht van het recht op wonen ook niet zoveel uit. Iedereen moet wonen, iedereen moet goed wonen. Ook mensen waarvan sommigen vinden dat ze zelf schuld hebben aan hun situatie. Het recht op wonen moet niet ter discussie gesteld worden omwille van de persoonlijke omstandigheden van een persoon. Het zoeken naar oorzaken is dus niet van belang om te kijken wie al dan niet recht heeft op steun, maar wel om de beste mogelijk steun te kunnen aanbieden.

3.3. Triggers

Op een bepaald moment ontstaat een situatie van dak- of thuisloosheid: er ontstaat een gebrek aan thuis. De aanleiding van dat verlies noemen we een ‘trigger’. De preciaire woonsituatie wordt uitgelokt door een bepaalde gebeurtenis. In de Leuvense daklozentelling werden verschillende triggers bevraagd. Het hebben van financiële problemen, bijvoorbeeld door verlies van werk, door ziekte... komt het meest voor (18,9%). Daarna volgen de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning (15,6%), conflict met familie of vrienden (15,2%), psychische problematiek (14,8%) en actie van de huisbaas of uithuiszetting (14,6%) (Peeters, 2020). Vaak komen verschillende triggers samen voor. Eén zware tegenvaller kan je misschien nog verwerken, maar én je werk verliezen én scheiden wordt al een hele zware dobber.

3.3.1. Ongeschiktheid- of onbewoonbaarverklaring

Wanneer een woning niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten van de overheid kan een ongeschiktheid of onbewoonbaarverklaring volgen. Een ongeschiktheidverklaring leidt niet noodzakelijk tot het moeten verlaten van de woning, maar het brengt wel veel onzekerheid met zich mee. Als het om een huurwoning gaat,

moet de eigenaar de woning binnen een bepaalde tijd in orde maken. Daar heeft de huurder niet altijd impact op.

Ook al moet een huurder de woning misschien niet onmiddellijk verlaten, toch is het logisch dat je liever niet blijft wonen in een woning met verschillende gebreken.

Bij een onbewoonbaarverklaring moeten de bewoners het pand wel verlaten binnen de afgesproken tijd. Het is mogelijk dat er voorrang is in de sociale huisvesting in deze situatie, maar dat is zeker geen garantie.

Op zoek gaan naar een nieuwe woning vanuit een ongeschikte of onbewoonbare woning brengt natuurlijk extra druk en stress met zich mee. Het maakt de moeilijke zoektocht naar een nieuwe woning nog moeilijker.

“Ik kreeg een half jaar van tevoren te horen gekregen, dat ik moest verhuizen omdat ze gingen verbouwen en verkopen. Alleen, in de tussentijd heb ik een hersenbloeding gehad, waarvan ik dus eigenlijk nog steeds aan het revalideren ben. Omdat ik op de eerste verdieping woonde, heb ik een lange periode bij andere mensen gewoond, omdat ik geen trappen kon lopen. Ik ben rechts verlamd geweest en ik kon mijn eigen huis eigenlijk niet in. Je moet elke maand huur blijven betalen, daar werd natuurlijk ook helemaal niet naar gekeken. Ik kon niet binnen, maar bleef volle huur betalen. De zoektocht verliep heel moeizaam. Ik werd wel bekeken, ik liep natuurlijk heel raar. Ik kon natuurlijk ook geen woning met een trap huren. Ik had het nodig om gelijkvloers te wonen. We wisten niet hoeverre ik zou recupereren. Dus ik kwam het ziekenhuis uit, daar heb ik een maand gelegen, en toen moest ik revalideren. Eerst zat ik in een rolstoel, daarna liep ik met een rolator. Als ik dan woningen ging bekijken, voelde ik mij wel bekeken. Mijn spraak was ook slecht. Ik zit nog steeds in een revalidatieprogramma en het gaat allemaal wel veel beter, behalve mijn evenwicht en kortetermijngeheugen.”

– Getuigenis van een alleenstaande mama die privaat huurt

Om mensen te ondersteunen in hun zoektocht naar een gepaste woning bestaat er een huursubsidie (zowel in Vlaanderen en Brussel). Maar het verkrijgen van deze toelage is niet vanzelfsprekend. Mensen weten niet altijd dat ze bestaat. Je kan de toelage krijgen als je verhuist van een kwalitatief slechte naar een kwalitatief goede woning. Dat veronderstelt dus dat je niet alleen een attest hebt van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid, maar dat na woonstcontrole ook geattesteerd wordt dat de nieuwe woning van goede kwaliteit is. Conformiteitsattesten (attesten die de kwaliteit van de woning beoordelen) zijn niet (overal) verplicht om een woning te verhuren. De huurder moet dus zelf inschatten of de nieuwe woning van goede kwaliteit is.

3.3.2. Uithuiszettingen

Een verhuurder die meent dat de huurder zijn huurverplichtingen niet nakomt, kan overgaan tot uithuiszetting. De verhuurder moet daarvoor een procedure opstarten bij de vrederechter. 'Wilde uithuiszettingen', dus zonder tussenkomst van een rechter, zijn verboden. Er zal steeds geprobeerd worden om nog tot een vrijwillige verzoening tussen de partijen te komen. Wanneer dat niet lukt, is het de vrederechter die een beslissing neemt.

Bij een vraag tot uithuiszetting wordt steeds het OCMW gewaarschuwd. Die kan nog proberen een oplossing te zoeken of kan de verhuurder bijstaan bij het zoeken naar een andere woning.

Als de uithuiszetting wordt uitgesproken, is er een wachttijd van een maand. De gerechtsdeurwaarder moet de huurder ook zeven kalenderdagen voor de werkelijke uithuiszetting op de hoogte brengen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021).

Is een uithuiszetting geen schending van het recht op wonen?

Een uithuiszetting heeft tot gevolg dat iemand geen woning meer heeft, niet meer kan wonen in zijn huidige woning. Je verliest je recht om in de woning te wonen. Dat is een ingrijpende gebeurtenis. Uithuiszettingen zijn niet verboden in het kader van het recht op wonen, omdat het aangaan van een huurovereenkomst ook bepaalde huurdersverplichtingen met zich meebrengt. Het recht op wonen speelt wel bij de uitspraak van de rechtbank. Zo is er een wachttijd van een maand tussen de betekening van het vonnis en de effectieve uithuiszetting door de gerechtsdeurwaarder. Deze wachttijd wordt toegekend om de huurder de mogelijkheid te bieden een nieuwe



Een uithuiszetting is een ingrijpende gebeurtenis. Het is dan ook van belang om uithuiszettingen zoveel mogelijk te vermijden en in te zetten op preventie.

woning te vinden. Deze termijn kan ook verlengd worden omwille van persoonlijke omstandigheden, bijvoorbeeld om kinderen het schooljaar te laten uitdoen. Er wordt ook rekening gehouden met de winterperiode als uitzonderlijke omstandigheid en reden om de wachttijd te verlengen. Ook tijdens de lockdown in 2020 was er een verbod om uithuiszettingen uit te voeren.

Wat zijn oorzaken van uithuiszettingen?

Er is geen Belgisch onderzoek naar de ervaringen van de huurder bij een uithuiszetting. Maar in de witnota over thuisloosheid van SAM vzw lezen we over het onderzoekcentrum maatschappelijke zorg uit Nederland (Wewerinke, de Graaf, van Doorn, & Wolf, 2014) dat diepte-interviews afnam bij 32 mensen die bedreigd werden met uithuiszetting.

Het onderzoek kwam tot de conclusie dat de belangrijkste oorzaak van een dreigende uithuiszetting een daling van het inkomen is, hetzij door werkloosheid, door een omzetsdaling bij zelfstandigen of door een daling of schorsing van de uitkering.

De meeste huurders weten wel dat er problemen zijn, maar laten de situatie aanvankelijk op zijn beloop. Sommige mensen wisten pas wat er aan de hand was op het moment dat de gerechtsdeurwaarder contact opnam.

Verschillende mensen geven aan dat ze schulden hadden bij verschillende schuldeisers, maar dat ze niet wisten hoe ze uit de problemen konden geraken. *“Men onderneemt pas actie als het water aan de lippen staat. Dit wordt verklaard doordat uithuiszetting het voorstellingsvermogen te boven gaat en de handelingsalternatieven uitgeput lijken.”* (Lescrauwaet, 2019)

Wat het onderzoek al zeker aantoont, is dat elke huurder zijn eigen verhaal heeft. Een bepaalde oplossing zal dan ook nooit voor iedereen werken. Alleen hulp ‘op maat’ werkt.

De cijfers

Cijfers over uithuiszettingen worden niet systematisch bijgehouden. De OCMW's worden op de hoogte gesteld bij de start de procedure. Uit cijfers van VVSG voor 2020 blijkt dat in Vlaanderen op een jaar tijd ongeveer 10 000 huishoudens bedreigd worden met uithuiszetting: dat is 200 huishoudens per maand. In het Brussels Gewest gaat het om 5 000 huishoudens per jaar. Het OCMW wordt op de hoogte gesteld om nog een oplossing te zoeken, maar in de meeste gevallen is de situatie al zo geëscaleerd dat een verzoening niet meer mogelijk is (De Maré, 2021). In ongeveer 30% van gevallen wordt ook effectief uit huis gezet. Maar niet alle beslissingen tot uithuiszetting worden uitgevoerd door een deurwaarder. Soms hebben mensen de woning zelf al verlaten.

Het risico op dak- en thuisloosheid is na een uithuiszetting dus groot. Er hoeft immers geen woonalternatief te zijn alvorens een uitzetting kan uitgevoerd worden. Er wordt enkel de opdracht gegeven aan het OCMW om te helpen bij de zoektocht.

“Uithuiszettingen zijn altijd traumatisch en duur voor de bewoners, wier veronderstelde kwetsbaarheid vooral stabiliteit vereist. Bovendien kunnen ze eigenaars in een preciaire toestand brengen en vereisen ze een snelle en dure tussenkomst van de overheid. Het is dan ook belangrijk dat ze, in de mate van het mogelijke, vermeden worden (door sterker in te zetten op preventie) of vergezeld gaan van een snelle of zelfs onmiddellijke herhuisvesting.” (Van Der Plancke & Bernard, 2018)

Een uithuiszetting is een ingrijpende gebeurtenis. Het is dan ook van belang om uithuiszettingen zoveel mogelijk te vermijden en in te zetten op preventie. Uithuiszettingen omwille van overlast of leefbaarheidsproblemen komen voor, maar de grote meerderheid van de uithuiszetting gebeurt omwille van huurachterstal. Dat vermijden wil dus zeggen inzetten op betaalbaarheid en betalingsproblemen.

Fonds ter bestrijding van uithuiszetting

In 2014 werd in Vlaanderen het Huurgarantiefonds opgericht. Verhuurders die zich aansloten, konden een beroep doen op het fonds bij wanbetaling van de huurder (max. 3 maand). Het fonds kende in deze formule maar een korte levensduur: er werd maar weinig beroep op gedaan. In 2020 werd het Huurgarantiefonds opgedoekt. In de plaats kwam het Fonds ter bestrijding van uithuiszetting. Dit Fonds geeft geen rechtstreekse tussenkomst aan de verhuurder, maar geeft een tegemoetkoming aan OCMW's die huurders met huurachterstal begeleiden.

In het kader van het Brusselse noodplan Huisvesting wordt momenteel de optie van een "huurgarantieverzekering" onderzocht voor geconventioneerde verhuurders. Geconventioneerde verhuurders zijn verhuurders, die zich vrijwillig aan bepaalde maximum huurprijzen houden.





4. Impact van dak- of thuisloosheid

4.1. Impact op gezondheid

Dak- en thuisloos zijn heeft een impact op je fysieke en mentale gezondheid. Uit verschillende studies blijkt dat bepaalde gezondheidsaandoeningen vaker voorkomen bij mensen die dak- of thuisloos zijn: verwondingen, tandproblemen, schurft, ademhalingsziekten, aandoeningen aan hart en longen, infectieziekten (voornamelijk HIV, tuberculose en hepatitis) en psychische aandoeningen. Verslaving aan alcohol, tabak of drugs komen ook vaak voor. Daarnaast kampen mensen die dak- of thuisloos zijn ook vaker met een negatief zelfbeeld, een beperkt sociaal leven en het gevoel negatief te worden beoordeeld door de maatschappij. De onzekerheid van een leven in een precare woonsituatie heeft een negatief effect op je fysieke en mentale gezondheid (De Boe, 2010).

4.2. Impact op gezinsleven

Het uitbouwen van een gezinsleven in een precare woonsituatie is ontzettend moeilijk. Het kan dan voorkomen dat kinderen (tijdelijk) uit het gezin worden gehaald. Europees onderzoek toont aan dat er nog te vaak kinderen worden weggehaald zonder dat er ondertussen begeleiding is voor ouders om de woonsituatie te verbeteren. Ook bij ons getuigen mensen dat hun ongeschikte woonsituatie ervoor zorgt dat kinderen niet naar huis terug kunnen keren.

4.3. Verlies van rechten

Op het moment dat je geen adres meer hebt, worden de problemen nog groter. Het is moeilijk om een inkomen te bekomen. Ook heel wat administratieve handelingen worden praktisch onmogelijk (post ontvangen, bankrekening openen...).

4.3.1. Referentieadres

Het referentieadres zou hiervoor een oplossing moeten zijn. Een referentieadres is een adres waar je administratief bereikbaar bent voor officiële instanties. Het is niet de plaats waar je ook effectief (tijdelijk) verblijft. Meestal is een referentieadres bij een natuurlijk persoon. Mensen die dakloos zijn, kunnen ook een referentieadres bij het OCMW vragen.

“Ik ben altijd enorm sociaal ingesteld geweest. Op een gegeven moment hoorde ik, via via, dat een vader en twee kinderen dakloos werden. Ik woon op de verdieping en heb een kamer vrij. Dus ik heb toegestemd om hen te helpen. Maar dan kwam ik in de problemen omdat bleek dat hun domicilie daar werd gezet, zonder dat zij of ik dat wisten. Het gezin was bezig om een referentieadres te krijgen en dan werd dat opeens hun domicilieadres.”

– Getuigenis via Welzijnsschakels

Het idee achter het referentieadres is zeker goed: het probeert mensen zonder vaste woonplaats toch toegang tot hun rechten te geven. Maar in de praktijk blijkt het aanvragen van het referentieadres niet altijd vanzelfsprekend. Sommige OCMW's weigeren iemand in te schrijven en verwijzen door naar een ander OCMW. De voorwaarden zijn soms te streng en de administratieve procedure (bijvoorbeeld wanneer men zich nog moet uitschrijven van een ander adres) zijn soms te zwaar. Er is dus nog werk aan te winkel. Armoedeverenigingen zetten zich in om de toegang tot rechten los te koppelen van het hebben van een adres (BAPN, 2019).

4.4. Dynamisch proces

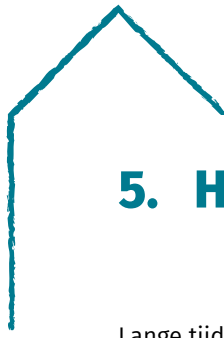
Dak- en thuisloosheid is geen statisch gegeven, maar een dynamisch proces. Mensen kunnen snel in dakloosheid geraken, maar kunnen er in theorie ook snel uit geraken. Volgens internationaal onderzoek is dit zelfs de grootste groep: mensen die slechts een korte periode dak- of thuisloos zijn en het nooit opnieuw worden. Daarnaast zijn er de mensen die herhaaldelijk in en uit een situatie van dakloosheid treden, en als laatste zijn er de chronische daklozen (De Boyser, Linchet, Van Dijck, Casman, Dierckx, & Vranken, 2009).

Een van de belangrijkste doelen is om chronische dakloosheid te allen tijde te vermijden.

Ook dat is van belang voor dienstverlening en beleid. Verschillende oorzaken en duurtijd verdienen een andere aanpak in de hulp- en dienstverlening. Maar uiteraard is een van de belangrijkste doelen om chronische dakloosheid te allen tijde te vermijden.

“Ik moest het huis van mijn vriend verlaten omdat zijn familie uit Afghanistan was aangekomen. Ik ben toen vertrokken naar Brugge en ben naar het CAW geweest met al mijn papieren. Ik heb toen een studio gekregen in noodwoning met 5 andere mannen. Je had alleen je kamer apart. Al de rest was samen: keuken, badkamer, alles... Voor mij was dat tijdelijk. Als ik een huis zou vinden, was ik daar weg. Maar ik heb gezocht, gezocht... Anderhalf jaar heb ik daar gewoond. Maar ik vond niks. Ook niet via Immokantoor, dat is moeilijk. CAW liet mij ook weten dat dit enkel een tijdelijk oplossing kon zijn. Het CAW heeft mij doorverwezen naar Huizen van Vrede. ... Zij hebben mij toen geholpen. Twee weken daarna kreeg ik een huis. Ik was echt blij! Ik was zo blij dat ik Johan wel 3 keer op een dag heb gebeld om hem te bedanken.”

– Getuigenis van Ryanullah, die een woning huurt via Huizen van Vrede.



5. Hulpaanbod

Lange tijd was er een repressief beleid naar daklozen (of 'landlopers') in voege, waarbij dakloosheid als een strafbaar feit beschouwd werd. Mannen die men tegenkwam, terwijl ze sliepen of bedelden in publieke plaatsen en die niet beschikten over een bepaalde som geld, werden overgebracht naar de zogenaamde kolonies (Merksplas en Wortel). Tijdens de economische crisis van de jaren 1980 waren er zoveel daklozen dat de kolonies uit hun voegen barstten.

Een andere aanpak was nodig. Al duurde het tot 1993 alvorens dakloosheid niet langer als strafbaar werd beschouwd. De opvang van daklozen werd een gewestbevoegdheid. De opvangstaak werd toevertrouwd aan de welzijnssector (De Boyser, Linchet, Van Dijk, Casman, Dierckx, & Vranken, 2009).

Mijn spaarcenten geraakten op. Ik moest een keuze maken.

"Of ik blijf in Barcelona op straat leven, of ik ga terug naar België en probeer de dingen op te lossen." Ik ben terug naar België gereden. Ik kocht onderweg een caravan, ging in België op een camping wonen en kwam opnieuw in een slecht milieu terecht.

"Ligt dit nu aan België of aan mij?", vroeg ik me af. "Het is alsof ik dit soort zaken aantrek of alsof het op mijn voorhoofd geschreven staat." Ik was dit zo moe dat ik weer besloot om te vertrekken.

Deze keer naar Leuven. Ik liet mijn caravan en al mijn spullen achter, behalve mijn gitaar en wat kleren. Ik koos ervoor om op straat te gaan leven, zonder te weten wat de toekomst zou brengen. Ik werd ambtelijk geschrapt, had een berg schulden en leefde van dag tot dag in de hoop terug mooie dingen te vinden. Zo vond ik een slaapplek in een bosje langs de fietsenstalling van UZ Leuven, waar ik een klein geheim kampje bouwde. Dat was echt geweldig. Ik was heel gelukkig op dat moment.

Daarna wilde ik "mijne shit" terug in orde maken. Dus overdag naar CAW, OCMW... om er alles aan te doen om terug sterk in mijn schoenen te staan. En dat lukte. De mensen van die instanties waar ik toen mee in contact kwam, wilden zien of ik geen leugen vertelde. Ze zijn komen kijken naar mijn geheim kampje aan het UZ. Ze waren onmiddellijk overtuigd en hielpen me verder. Voor het eerst kreeg ik maaltijdbonnen om te gaan eten bij eetplaatsen voor daklozen. Een adres konden ze me helaas niet geven op dat moment. Maar ik heb sindsdien een kei groot hart voor hen. Met m'n gitaar kon ik wat extra centjes verdienen op de straat. Ik had eigenlijk niks tekort behalve een dak boven mijn kopje.

— Getuigenis van Paul – lees zijn volledige verhaal in het dossier 2020

Tot op vandaag zien we een verdeling van de taken in de dienstverlening aan dak- en thuisloosheid. Het OCMW heeft belangrijke taken (geregeld via de federale overheid), alsook de Centra voor Algemeen Welzijnswerk (CAW) in Vlaanderen. In Brussel heeft de gemeenschappelijke gemeenschapscommissie Bruss'Help gemandateerd om de opvang te coördineren.

5.1. OCMW-steun

OCMW's hebben als taak steun te bieden aan mensen die dak- of thuisloos zijn of dreigen te worden. Ze kunnen, net als andere hulpvragers, een beroep doen op steun zoals schuldbemiddeling, budgetbegeleiding of -beheer. Het OCMW kan een woonst helpen zoeken en kan administratieve steun bieden (De Boyser, Linchet, Van Dijk, Casman, Dierckx, & Vranken, 2009).

Voorbeelden van steun toegespitst op mensen in een precare woonsituatie zijn:

- De toekenning van een installatiepremie voor daklozen
- De toegang tot dringende medische zorgen mogelijk maken
- De toekenning van de huurwaarborgen
- De toekenning van de verwarmingstoelagen
- Hulp aanbieden aan personen die getroffen worden door een uithuiszettingsprocedure
- Bescherming van goederen, inkomens of uitkeringen die niet in beslag kunnen worden genomen
- De toekenning van een referentieadres voor daklozen
- ...

5.2. Lokaal sociaal beleid

De bovenstaande opgesomde voorbeelden van het OCMW vloeien voort uit de specifieke taken die hen zijn toegekend. Maar in Vlaanderen zijn OCWM en lokaal bestuur ondertussen ingekanteld. Dat wil zeggen dat ze samen een lokaal sociaal beleid voeren.

Lokale besturen hebben een regierol te vervullen in het lokale woonbeleid. Binnen dat kader bouwen ze dienstverlening uit voor dak- en thuislozen. Ze bieden bijvoorbeeld noodwoningen aan. Op hun grondgebied werken ze samen met opvangaanbieders en woonactoren. Ze hebben ook een belangrijke rol te spelen in preventie (outreaching werken en rechtenverkenning) en informatieverstrekking (bijvoorbeeld via het woonloket).

5.3. Centra voor Algemeen Welzijnswerk

De Centra voor Algemeen Welzijnswerk (CAW) moeten een divers ambulant, residentieel en mobiel hulpverleningsaanbod bieden aan dak- en thuislozen. In samenwerking met de lokale besturen staan zij onder meer in voor een laagdrempelig onthaal via inloopcentra, crisis- en nachtopvang. Ze bieden diverse vormen van begeleid (zelfstandig) wonen aan en onderdak en begeleiding in residentiële opvangcentra.

Lokaal woonbeleid

Lokale besturen kunnen wel degelijk het verschil maken in de strijd tegen dak- en thuisloosheid. Ze hebben veel beleidsinstrumenten ter beschikking om het aanbod goede en betaalbare woningen op hun grondgebied te vergroten.

Beweging.net West-Vlaanderen maakte een uitgebreid overzicht van alle maatregelen die een lokaal bestuur kan nemen.

www.te-koop-te-huur-te-duur.be

5.4. Bruss'Help

In Brussel zijn heel veel verschillende instanties actief in het hulpaanbod voor dak- en thuislozen. Ook lopen verschillende bevoegdheidsreinen door elkaar.

In 2019 werd Bruss'Help (voorheen La Strada) aangeduid als nieuwe coördinator voor de bijstand van dak- en thuislozen.

Bruss'Help krijgt drie belangrijke taken:

- coördinatie van de opvang, in het bijzonder het gewestelijk winterplan. Een taak die Bruss'Help overneemt van SamuSocial
- onderzoek naar dak- en thuisloosheid, oa door het uitvoeren van de daklozentelling
- doorverwijzing

5.5. Sociale huisvesting

Sociale huisvesting biedt woonkansen aan mensen die het moeilijk hebben hun recht op wonen waar te maken op de private markt. Sociale huisvesting is een goede manier om dak- en thuisloosheid te vermijden. Ze biedt woonzekerheid aan mensen met een laag inkomen.

Uithuiszettingen zijn ook mogelijk in de sociale huisvesting, maar zijn toch uitzonderlijker dan op de private huurmarkt.

De lange wachtlijsten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen verhinderen hun om hun rol te spelen als aanbieder van woonoplossingen voor mensen die dak- of thuisloos (dreigen te) worden. De sociaal verhuurkantoren zijn opgericht vanuit de visie dat mensen met een grote woonnood sneller geholpen moesten worden. Via het puntensysteem krijgen mensen met de hoogste woonnood het snelst een woning aangeboden³.

De fusie van de sociale woonactoren in Vlaanderen (beslist in 2021, uitvoering in 2023) dreigt die specifieke rol voor de SVK's teniet te doen. Het puntensysteem wordt afgeschaft. In de plaats komt er een voorrangssysteem waar chronologie en lokale binding de belangrijkste criteria zijn. Wel worden er toewijzingen voorbehouden voor mensen met een grote woonnood. Er is grote twijfel of deze verplichte minimale toewijzingen wel voldoende zullen zijn. De vrees is reëel dat

het nieuwe toewijzingssysteem maar in beperkte mate nog een rol van betekenis kan spelen in het beëindigen van dak- en thuisloosheid.

5.6. Inzetten op preventie

Het hulpverleningsaanbod was lange tijd vooral gericht op opvang bieden en een woonoplossing zoeken voor iemand die dak- of thuisloos is. Gelukkig besteden beleid en hulpverlening steeds meer aandacht aan preventie. Vermijden dat mensen in een risicosituatie komen, is de beste preventie van dak- en thuisloosheid. Dat wil zeggen dat er een beleid moet gevoerd worden om armoede terug te dringen en te vermijden dat kinderen opgroeien in armoede.

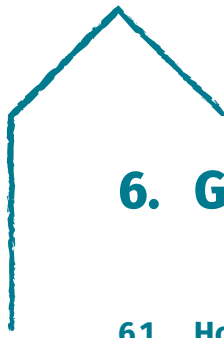
We schreven eerder al dat OCMW's op de hoogte worden gebracht wanneer een procedure tot uithuiszetting wordt opgestart. Het OCMW krijgt dan de taak om de uithuiszetting alsnog te proberen vermijden. Dit verloopt niet altijd met succes. Soms bereikt de informatie de OCMW's te laat of slaagt het OCMW er niet in contact op te nemen met de huurder. De mogelijke tussenkomst van het OCMW in deze procedure werkt dus niet preventief genoeg (De Boyser, Linchet, Van Dijck, Casman, Dierckx, & Vranken, 2009).

Om toch meer in te zetten op preventie biedt het CAW ook preventieve woonbegeleiding. Zo'n woonbegeleiding probeert in te grijpen vanaf de eerste probleemsignalen. Ze bieden deze begeleiding ook aan in de sociale huisvesting. Daar werd de begeleiding alvast positief geëvalueerd: een uithuiszetting kon bij de meerderheid van de begeleide klanten vermeden worden (Vlaamse Woonraad, 2016).

Inzetten op preventie wil ook zeggen een goede samenwerking opzetten tussen verschillende diensten. Daarvoor is het nodig dat hulpverleners uit verschillende sectoren (Kind & Gezin, integrale jeugdzorg, ...) kennis hebben over (de risicofactoren van) dak- en thuisloosheid.

We geven hieronder een aantal goede praktijken. Deze lijst is verre van een volledige lijst aan goede praktijken, maar wil een aantal interessante pistes voor specifieke doelgroepen onder de aandacht brengen.

3. In Brussel zijn het de sociale huisvestingsmaatschappijen die met een puntensysteem werken en de sociaal verhuurkantoren met een chronologische wachtlijst. Lees alles over de werking van de sociale huisvesting in het dossier 2020 Wonen onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!



6. Goede praktijken

6.1. Housing First

Housing First is een term in de hulpverlening aan chronische dak- of thuislozen die overgewaaid komt uit de Verenigde Staten. 'Housing First' kan je vertalen als 'Eerst een woonst'.

Bij Housing First is de woning het startpunt in plaats van het einddoel. Vooraleer een hulpverleningstraject wordt opgezet, wordt een woning aangeboden. Dat is een grote ommezwaai tegenover de traditionele hulpverlening waarbij mensen klaargestoomd worden om zelfstandig te kunnen wonen.

Door de woning als startpunt te nemen zijn er ook geen voorwaarden verbonden aan het traject. Mensen worden wel aangemoedigd om te werken aan bijvoorbeeld een drank- of drugsprobleem, maar het is geen voorwaarde.

Housing First richt zich specifiek op dak- en thuisloze mensen die (zware) psychische problemen hebben, die problematisch drug- en alcohol gebruik kennen of die fysieke gezondheidsproblemen of een handicap hebben (Pleace, 2014).

De woning als startpunt heeft niet alleen te maken met de nood aan een veilig onderkomen, maar is ook de start van een proces om mensen terug te verankeren in de samenleving. *"Het beschikken over een woning wordt als een stabiliserende factor en noodzakelijke voorwaarde ervaren om het leven van betrokkene opnieuw te kunnen ordenen en organiseren."* (Vlaamse Woonraad, 2016)

Geschiedenis van Housing First

Het idee achter Housing First werd ontwikkeld door Dr Sam Tsemberis in New York in de jaren '90. Hij merkte op dat veel daklozen een verleden hadden in een psychiatrisch ziekenhuis.

Lange tijd was de hulpverlening aan daklozen een soort trap, de 'woonladder' waarbij mensen verschillende stappen moesten ondernemen om bovenaan de trap, de woonst te geraken. Maar veel mensen liepen verloren op deze trap, ze slaagden er vaak niet om de volgende trede te nemen. De regels in de tijdelijke huisvesting waren vaak ook zo streng, met een totaalverbod op drugs en alcohol, dat veel mensen niet slaagden in het traject. Ook wordt opgemerkt dat de verwachtingen die gesteld werden aan mensen in het traject eigenlijk onmenselijk hoog waren. Mensen werden verwacht perfecte burgers te zijn die nooit fouten maken. 'Begeleid wonen' ontstond als alternatief, voormalige psychiatrische patiënten kregen een woning met flexibele hulp en ondersteuning van mobiele teams. Vanuit deze visie ontstond 'Housing First'.

Het 'laddermodel' blijft de dominante stroming in de hulpverlening. Ook al blijkt uit onderzoek dat chronische daklozen met zeer hoge noden niet goed geholpen worden met dit model. Dat terwijl de eerste Housing First-projecten in New York wel mooie resultaten konden voorleggen (Pleace, 2014).



Housing is
a human right



Choice and control
for service users



Separation of housing
and treatment



Recovery
orientation



Harm
reduction



Active engagement
without coercion



Person-centred
planning



Flexible Support for as
Long as is Required

Bron: Pleace (2014)

6.1.1. Acht basisprincipes

Housing First vertrekt vanuit 8 basisprincipes.

1. Huisvesting is een mensenrecht.
2. De huurder heeft op zoveel mogelijk domeinen keuzevrijheid. Zo kiest de bewoner liefst zelf zijn woning, buurt en woonvorm.
3. Huisvesting is gescheiden van diensten. Hierdoor kan de huurder in de woning blijven (als hij de huur betaalt), ook als hij behandeling of begeleiding weigert.
4. Herstelgerichte benadering. Men streeft naar welzijn van de bewoner door te zorgen dat basisvoorwaarden zoals sociaal contact en een dagactiviteit aanwezig zijn.
5. 'Harm reduction'. De nadruk ligt niet op repressie maar op het beperken van de schade van drug- en alcoholgebruik, zowel voor de gebruiker als voor de samenleving.
6. Hulpverleners en bewoners gaan respectvol met elkaar om, zonder vooroordelen. Bewoners worden gemotiveerd maar niet gedwongen.
7. Huurders bepalen hun doelen, waarbij ze ook de hulpmiddelen en timing bepalen om deze doelen te realiseren.
8. Huurders krijgen zolang het nodig is flexibele begeleiding (Pleace, 2014).

6.1.2. Het werkt

Vanuit de Verenigde Staten waait Housing First over naar Europa. Verschillende landen experimenteren met deze nieuwe kijk op hulpverlening en meten de resultaten. Tussen de 80% en 90% van de deelnemers weet zijn woning te behouden.

Ook op het vlak van gezondheid en welzijn zijn er positieve effecten op te merken. Zo stabiliseert of daalt het druggebruik. Deelnemers geven aan zich beter te voelen op vlak van levenskwaliteit en mentaal welzijn. Ook het aantal ziekenhuisopnames daalde zienderogen.

**Eén jaar na de intrede
in de woning is er een
woonstabiliteit van
100%.**

Een van de doelen van Housing First is maatschappelijke re-integratie. Ook op dat vlak kan Housing First goede resultaten neerzetten. Verschillende bewoners gingen opnieuw deelnemen aan het sociaal leven in de buurt. Ook werd door verschillende mensen het contact met familieleden hersteld.

Op het vlak van toegang tot werk is er weinig vooruitgang geboekt. Maar dat heeft waarschijnlijk meer te maken met de complexe situatie van de deelnemers, die niet altijd compatibel is met de hoge vereisten op de arbeidsmarkt. Housing First is dan ook geen mirakeloplossing die alle negatieve gevolgen van chronische dakloosheid opeens kan oplossen (Pleace, 2014).

6.1.3. Housing First in België

Ook in België werden Housing First projecten opgezet vanuit de vaststelling op het terrein dat *“veel van de meest kwetsbare daklozen chronisch een beroep doen op de sociale nooddiensten zonder ooit dit integratieparcours op een voldoende stabiele manier te kunnen doorlopen. De voorwaarden om de stappen te kunnen zetten, zijn allemaal remmen op hun vooruitgang.”* (Buxant, 2016)

Het Housing First Belgium-experiment (HFB) ging in augustus 2013 van start in Brussel, Antwerpen, Gent, Charleroi en Luik. De projecten werden verlengd en projecten in Hasselt, Sint-Jans-Molenbeek en Namen werden toegevoegd. Ook in Kortrijk en in Genk en Sint-Truiden werden projecten opgezet. De huisvesting zelf gebeurde voor de meeste van deze projecten via samenwerkingen met sociale huisvesting, dit bevordert de woonzekerheid van de deelnemers. Via een afwijkmogelijkheid kon voorrang gecreëerd worden voor de deelnemers aan het Housing First project.

De projecten werden opgevolgd en in 2016 werd een studie over de resultaten gepubliceerd.

“Eén jaar na de intrede in de woning is er een woonstabiliteit van 100%. Dat betekent concreet dat alle bewoners die deelnemen aan Housing First, na één jaar, nog steeds gehuisvest zijn in een adequate woning. 81% van de bewoners in Housing First heeft na één jaar nog begeleiding. Bij de overige 19% werden de begeleidingen positief afgesloten.” (Bogaerts, 2016)

Ook in België werden positieve effecten gemeten op de gezondheid van de deelnemers. Er werd ook gepeild naar de zelfredzaamheid, zowel deelnemers als begeleiders. De zelfredzaamheid was significant gestegen voor zaken als motivatie, geldbeheer en sociale contacten. Na een jaar Housing First ervaren de deelnemers een grotere kwaliteit van leven (Bogaerts, 2016).

Nog een aantal verschillen met de ‘klassieke’ hulpverlening op een rijtje:

- Geen engagement tot voorbereiding of verplichte ontwenning.
- Geen tijdelijke woonoplossing, maar een duurzame woning, met eigen huurcontract.
- Geen gemeenschappelijk wonen, tenzij de deelnemer dit wenst.

- Daardoor ook meer mogelijkheden om op maat te werken.
- Deelnemers 'leren' zelfstandig wonen door het te doen.
- Onvoorwaardelijkheid

Het is vooral dat laatste, die onvoorwaardelijkheid, waar nogal veel weerstand tegen is. Niet in het minste vanuit beleidsmakers. Het idee dat mensen moeten voldoen aan bepaalde eisen alvorens hulp te krijgen zit diep ingebakken in ons systeem. Maar dit is eigenlijk ondergraven van het recht op wonen (Vlaamse Woonraad, 2016). Als het de hoge voorwaarden of eisen zelf zijn die maken dat mensen hun recht op wonen niet kunnen waarmaken, worden verkeerde beleidskeuzes gemaakt.

Dit is ook de reden waarom Welzijnszorg zich verzet tegen een verplichte woonbegeleiding in de sociale huisvesting als toegangscriterium voor specifieke doelgroepen. Dan vertrek je van een wantrouwen naar de kandidaat-huurder. Uiteraard hebben we begrip voor de vrees voor leefbaarheidsproblemen, en zijn we voorstander van een versterking van woonbegeleiding. Maar het is een groot verschil tussen het verplichten van woonbegeleiding, na objectief vastgestelde woonproblemen, om de woning te behouden, dan het in te voeren als preventieve maatregel. Dit kan net een extra drempel zijn in de strijd tegen dak- en thuisloosheid.

Een nieuw model van hulpverlening ingang laten vinden in de praktijk is niet altijd vanzelfsprekend. Ook de hulpverlening moet zich oriënteren op aangetoonde goede praktijken. Organisaties die zich al jaren inzetten krijgen het gevoel dat wat zij doen niet goed is. Maar zoals gezegd is Housing First ook geen mirakeloplossing. Het heeft wel een bewezen positieve impact voor een specifieke doelgroep. Door op het terrein aan de slag te gaan, zien anderen ook welke principes ingebed kunnen worden in hun eigen werking. Maar bovenal stelt Housing First *"de chronische en kwetsbare dakloze in een nieuw daglicht. Hij kan wonen. De vooroordelen vallen weg."* (Buxant, 2016)

De positieve eerste resultaten van Housing First in België vragen dan ook om een verderzetting en uitbreiding van deze projecten. Daarbij is het ook nodig om een vlotte toegang tot de sociale huisvesting voor deze doelgroep blijvend mogelijk te maken (Buxant, 2016).



Beëindiging van langdurige dak- en thuisloosheid via Housing First in Finland

In 2008 stelde de Finse Regering een actieplan ter bestrijding van dak- en thuisloosheid op. Een eerste ambitieuze doelstelling van het programma was het halveren van de langdurige dakloosheid in de periode 2008- 2011 en het elimineren ervan tegen 2015.

Wat deden ze?

- Op korte tijd werden 1250 nieuwe flats werden gecreëerd in het reguliere huisvestingcircuit
- Bestaande opvanginitiatieven en residentiele tehuizen werden omgevormd tot individuele flats.
- Individuele ondersteuning en zorg op maat door mobiele teams
- Oprichting van 'woonadvies diensten' om uithuiszettingen tegen te gaan
- Speciale aandacht ging naar ex-gedetineerden en jongvolwassen met een verhoogd risico op dakloosheid

In de volgende fases werd nog meer ingezet op preventie.

Het Finse programma kan als succesvol omschreven worden. Finland laat zien dat duurzame huisvesting van chronische daklozen in een zeer moeilijke positie mogelijk is. En dat met de nodige ambitie, investeringen en samenwerking dakloosheid wel degelijk beëindigd kan worden (Vlaamse Woonraad, 2016).

6.2. A Way Home - Mind The Gap

Het A Way Home- model is een specifieke insteek van samenwerking tussen verschillende instanties met als doel dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen te voorkomen en beëindigen. Lokale coalities gaan aan de slag om doelen en prioriteiten te bepalen.

Mind The Gap Leuven

Mind The Gap Leuven is een coalitie van verschillende partners en organisaties uit heel uiteenlopende sectoren die samen de dakloosheid van kwetsbare jongvolwassenen uit de wereld wil helpen in het Leuvense.

Wij proberen het verschil te maken, net door die samenwerking met die verschillende partners, omdat geen enkele sector alleen en geen enkele organisatie alleen, dak- en thuisloosheid uit de wereld kan helpen, omdat er zoveel zaken en oorzaken zijn die dat in de hand werken, structurele zaken, structurele drempels ook, dat een intersectorale benadering nodig is om net dat structureel te kunnen veranderen.

De kracht van Mind The Gap zit in de samenwerking met de verschillende partners uit heel veel verschillende sectoren. Net omwille van het feit dat iedereen gericht is op hetzelfde doel, namelijk dat basisrecht van die jongeren garanderen dat ze altijd een dak en een thuis hebben, maakt dat iedereen daar een andere verantwoordelijkheid in opneemt, maar elk vanuit een andere hoek, vanuit een andere insteek. Net daardoor, net als die invalshoeken samenkomen, hopen we toch dat we dat gaan kunnen verwezenlijken.

— Getuigenis van Anne, medewerker bij Agentschap Opgroeien en project medewerker Mind The Gap Leuven. Mind The Gap Leuven krijgt steun van Welzijnszorg.

A Way Home is een preventiemodel. Het wil weg van het ‘managen’ van dak- en thuisloosheid naar het voorkomen. Dat kan door structurele, lokale samenwerkingen aan te gaan. Samenwerkingen bieden de ruimte om te experimenteren en van elkaar te leren. Ook participatie van de jongeren zelf vormt een belangrijk principe in het A Way Home-model.

A Way Home komt vanuit Canada ons land binnengewaaaid. In Antwerpen werd gestart in 2018, verschillende Vlaamse steden en regio's zijn al gevolgd (A Way Home Europe, 2018).

6.3. Woonondersteuning op maat

Ik besepte “ik heb hulp nodig.” Dan ben ik naar het therapeutisch centrum gestapt en heb ik daar 9 maanden als intern gezeten en uiteindelijk moet je dan zien dat je na uw internaat eigenlijk, moet zien naar een onderdak. Maar ze wisten goed genoeg van “Michael kan niet alleen wonen.” Mentaal is dat te moeilijk, maar ja, zit je er maar een week voor dat je moet vertrekken eigenlijk, van daaruit, vanuit het therapeutisch centrum en je hebt nog altijd niks. Maar in de tussentijd heb je wel 8 verschillende plaatsen van beschut wonen gevraagd om een intake gesprek. Ik heb die intake gesprekken wel gehad, maar ik werd altijd afgekeurd. Ze zeiden altijd van “je past niet in het plaatje”.

— Getuigenis van een bewoner van de Achthoek

De Achthoek, een initiatief van vzw Work in Progress, biedt ondersteunend wonen aan, zonder veel voorwaarden of leefregels. In het huis in Harelbeke kunnen vier personen met een psychische kwetsbaarheid een thuis vinden met ondersteuning op maat. Ze richten zich specifiek op alleenstaanden met een psychische kwetsbaarheid die vaak bij andere initiatieven uit de boot vallen.

Oprichting van de Achthoek

“Dat is een verhaal dat eigenlijk in Sint-Jozef Bettem begint. Dat is een psychiatrisch ziekenhuis waar ik toen werkte als pastoor en ik zag daar mensen vertrekken vanuit een opname met hun plannen, ook naar beschut wonen, maar ik zag ook diezelfde mensen na een paar maanden terugkeren, wat zeer demotiverend is, zowel voor het personeel, maar uiteraard ook voor de patiënt zelf. Dan heb ik eigenlijk een klein onderzoekje daar gedaan van “hoe komt het dat die mensen die met plannen vertrekken, zich niet staande kunnen houden buiten een ziekenhuis?” Dan kwam ik tot de constatacie dat die personen een zeer arm of onbestaand sociaal netwerk hebben, waarbij ze ook in beschut wonen... daar kregen zij wel één keer per week iemand over de vloer voor één uurtje, maar dat is dan heel vaak over administratieve en sociale zaken of administratieve zaken, maar dan gaat het niet over hun zorgen of ook hun plannen voor de toekomst. Ik ben daar beginnen over spreken met een aantal mensen, een aantal vrienden, kennissen en dan hebben wij samen gezocht “hoe kunnen wij een ander alternatief aanbieden, waar mensen wel op hun persoon voldoende begeleid worden, voldoende gehoord worden ook, in hun vragen, in hun weg, die zij nodig hebben om hun staande te kunnen houden in de maatschappij?” Zodoende hebben wij in 2007 de Achthoek opgericht.”

— Getuigenis van de coördinator van de Achthoek

De Achthoek wil een andere doelgroep bereiken dan de Housing First-projecten. Toch zien we een aantal principes ook in deze werking terugkomen. De begeleiding is op maat en bewoners geven zelf hun noden en doelen aan.

6.4. BBB+

BBB+ is eigenlijk geen woonoplossing, maar op opvangsysteem specifiek gericht op mensen zonder wettig verblijf. De BBB staat voor ‘Brood, Bad, Bed’; de traditionele minimale dienstverlening die de overheid aanbied aan daklozen en asielzoekers. Het gaat dus over een opvangsysteem.

We linken het wel met dak- en thuisloosheid omdat de daklozentelling heeft uitgewezen dat er tussen de mensen die dak- of thuisloos zijn, zich heel wat mensen bevinden geen verblijfsvergunning hebben. Hun opties qua wonen zijn sowieso beperkt. En ze kunnen ook geen toegang krijgen tot reguliere dienstverlening van een OCMW of een referentieadres. Daarenboven zijn mensen zonder wettig verblijf ook vaak op hun hoede voor hulpverlening.

Iemand wiens wettig verblijf wordt ingetrokken, of iemand die nooit geldige verblijfpapieren heeft verkregen zal vroeg of laat een uitwijzingsbevel krijgen. Ze worden dan verondersteld het grondgebied te verlaten. Mensen kunnen vrijwillig terugkeren of worden overgebracht naar een centrum met het oog op gedwongen repatriëring.

BBB+ wil opvang (brood, bed, bad) samenbrengen met toekomstoriëntering (de + van begeleiding). Mensen die dak- of thuisloos zijn leven vaak van dag tot dag en ervaren veel stress en onzekerheid. In die omstandigheden is het moeilijk om na te denken over je toekomst in ons land. Ook het goed opvolgen van bijvoorbeeld je regularisatie-aanvraag is niet makkelijk zonder stabiele verblijfplaats. In een BBB+ opvang krijgen mensen rust, ruimte en respect.

Meer informatie over BBB+ kan je vinden op de website van ORBITvzw
www.orbitvzw.be/bbb-projecten-voor-mensen-zonder-wettig-verblijf-een-stand-van-zaken/

6.5. Melding Tijdelijk Wonen en Zorgwonen

Melding Tijdelijk Wonen is een systeem waarbij je (minimaal) een kamer in je gezinswoning kan laten bewonen door iemand buiten het gezin, zonder dat je vergunningsplichtig bent en zonder dat dit een effect heeft op je gezinssamenstelling. Het systeem is enkel toegankelijk voor erkende vluchtelingen en voor mensen die dakloos zijn geworden na een plotselinge onbewoonbaarverklaring (bijvoorbeeld na een brand, overstroming, ...). Het systeem kan maar drie jaar gebruikt worden, na die periode moet je een vergunning aanvragen voor het opsplitsen van de woning (wat niet in alle gemeenten is toegestaan). Je hoeft geen huurprijs te vragen, maar een schriftelijke overeenkomst tussen de partijen is wel aan te raden (Departement Omgeving, 2020).

Hoewel het momenteel geen permanente woonoplossing is (omdat de wetgever dit niet toelaat), biedt dit systeem toch mogelijkheden. Zeker voor nieuwkomers die hierdoor ook hun sociaal netwerk uitbouwen en wiens integratie wordt bevorderd.



Meer informatie over 'melding tijdelijk wonen' kan je terugvinden in de handleiding van ORBITvzw
www.woninggezocht.be/nieuws/nieuw-orbit-vzw-handleiding-melding-tijdelijk-wonen-voor-wie-hun-woning-wil-delen-met-erkende-vluchtelingen/

Zorgwonen is vooral gekend als systeem voor ouderen die zorgbehoevend zijn die gaan inwonen bij hun kinderen.

Zorgwonen is een andere vorm van woonruimte delen. Zorgwonen is vooral gekend als systeem voor zorgbehoevende ouderen en gaan inwonen bij hun kinderen. Maar het is niet alleen toegankelijk voor ouderen, de term 'zorgbehoevend' is ruim opgevat.

"Een hulpbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget of **een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven.**" (Departement Omgeving, 2020)

Dat wordt verder omschreven als verminderd zelfzorgend vermogen hebben.

Voorbeelden daarvan zijn:

- een zorgbehoefte op huishoudelijk vlak
- het uitvallen van fysische functies, waardoor noden ontstaan op het vlak van lichaamsverzorging, hygiëne of verpleegkundige zorgen
- nood aan sociale ondersteuning of familiale hulpverlening (vb. rouwverwerking, hulp bij opvang van kinderen, hulp bij financiële verrichtingen, preventieve maatregelen naar veiligheid in en rondom het huis, ...)
- nood aan ondersteuning van de geestelijke gezondheid

Alleen een financiële noodzaak is niet genoeg als argumentatie. Er moet immer niet alleen een zorgnood zijn, er moet ook zorg geleverd worden.

Een persoon die nood heeft aan ondersteuning zal dus aan minstens 3 criteria moeten voldoen:

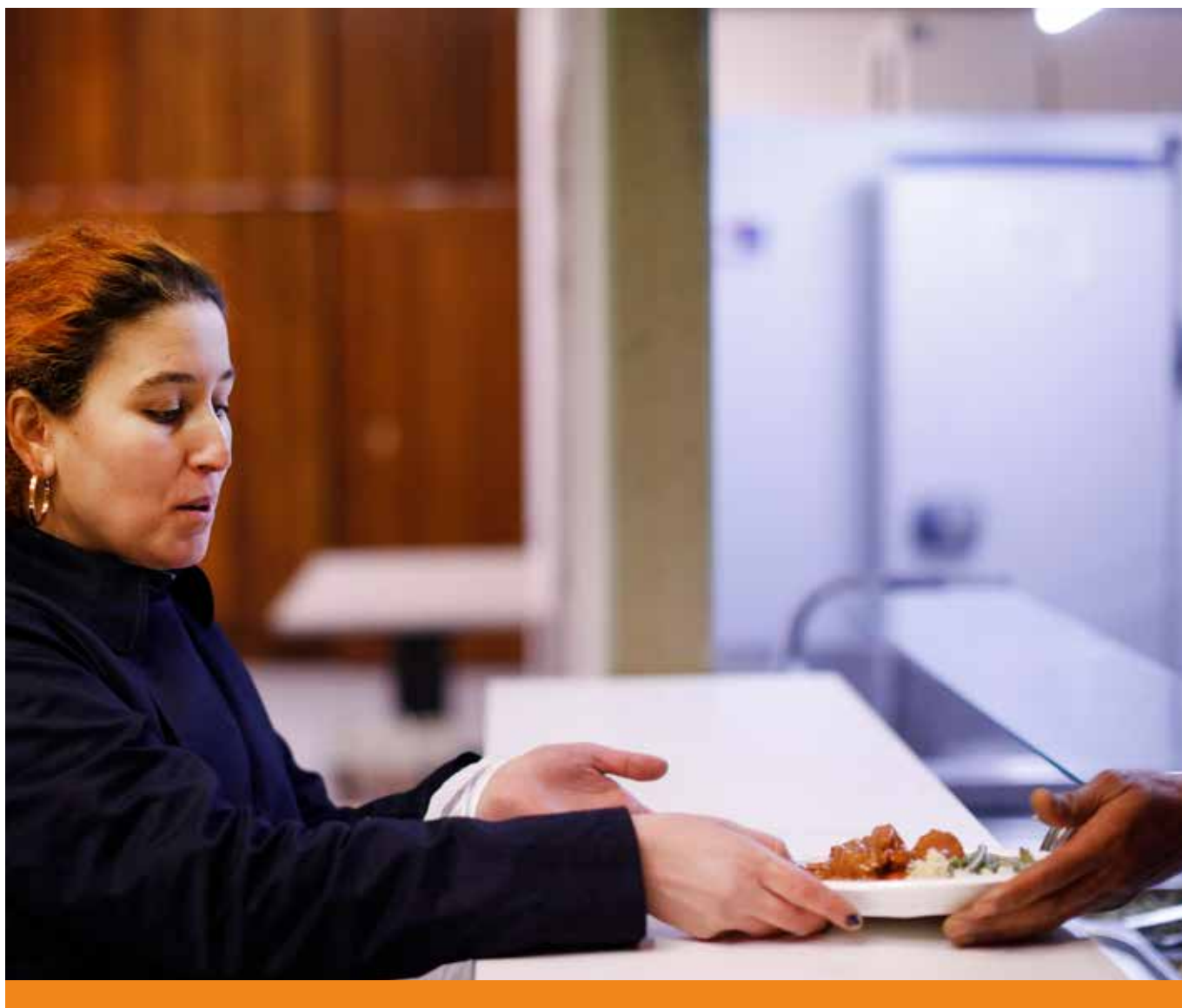
- een verminderd zelfzorgvermogen hebben
- én de hulpverlenende pers(o)on(en) moet(en) taken op zich nemen om dit te ondervangen,
- zodat de persoon in kwestie in een thuismilieu kan verblijven (Departement Omgeving, 2020).

Gezien we uit de cijfers weten dat vele mensen die dak- en thuisloos zijn kampen met verschillende gezondheids-problemen willen we deze optie toch meenemen in het dossier. Ook al is het zeker geen voor de hand liggende keuze. Er moet nog steeds een administratieve procedure doorlopen worden. En daarenboven kan zorgwonen enkel in een woning waarvan men eigenaar is (ofwel de hulpvrager ofwel de hulpverlener). Het is niet vanzelfsprekend dat mensen die dak- of thuisloos zijn in hun netwerk mensen met een eigen woning hebben, die ook zorgtaken kunnen opnemen. Maar we weten ook dat mensen die zelf woonproblemen gekend hebben, maar wat graag anderen helpen. Zorgwonen kan dan toch een eventuele mogelijkheid zijn om woonruimte te delen zonder dat dit impact heeft op de gezinssamenstelling. Dit is uiteraard extra

belangrijk voor mensen die moeten overleven met een uitkering of leefloon, omdat de hoogte van de uitkering bepaald wordt door de gezinssamenstelling.

“Ik zou wel een kamertje kunnen vrijmaken voor een kwetsbaar gezin om iemand anders te helpen en ik wat extra inkomsten te hebben. Maar dat mag niet bij een sociale woning en wellicht ook niet bij een sociale lening!”

– Getuigenis van eigenaar van een sociale koopwoning





7. Dak- en thuisloosheid beëindigen, het kan

Het Steunpunt Mens en Samenleving (SAM vzw) versterkt sociale professionals, hun organisaties en het beleid. Ook op het vlak van wonen en dak- en thuisloosheid verzamelen ze de nodige expertise. Eind 2019 presenteerden ze de witnota “Thuisloosheid beëindigen, niet eens zo moeilijk.” waarin ze voorstellen doen aan het Vlaamse en lokale beleid om thuisloosheid te beëindigen.

Je kan de witnota terugvinden op de site van SAM vzw
www.samvzw.be/thema/thuisloosheid

De nota vertrekt van het volgende uitgangspunt:

Landen of regio's die thuisloosheid willen doen verdwijnen, werken a.d.h.v. de volgende vijf doelstellingen:

1. Niemand (met en zonder papieren) mag genoodzaakt zijn om tegen zijn wil op straat te moeten overnachten bij gebrek aan opvang die aangepast is aan zijn situatie.
2. Niemand mag genoodzaakt zijn om langer dan nodig te moeten verblijven in de opvang bij gebrek aan doorstromingsmogelijkheid naar (begeleid) wonen.
3. Niemand mag uit een instelling ontslagen worden (ziekenhuis, psychiatrie, gevangenis, jeugdinstelling...) zonder voldoende nazorg en een oplossing voor zijn woonsituatie.
4. Niemand mag uit huis gezet worden bij gebrek aan begeleidings- en herhuisvestingmogelijkheden.
5. Geen (toekomstige) jongvolwassen mag thuisloos worden als gevolg van de overgangssituatie naar zelfstandigheid.

Om die doelstellingen waar te maken is het belangrijk om een omkering in het overheidsbeleid te forceren. De focus moet liggen op preventie. *“Maak van preventie van thuisloosheid het beginpunt van het beleid. Opvang moet het sluitstuk vormen.”* (Lescrauwaet, 2019)

Een goede aanpak van dak- en thuisloosheid vraagt ook samenwerking, zowel op beleidsniveau, federaal, regionaal en lokaal (Lescrauwaet, 2019). Het is essentieel dat op het Vlaamse niveau de Ministers van Wonen en van Welzijn dit beleid samen vormgeven en erin investeren. Ook op het terrein moet samengewerkt worden. Hokjesdenken bemoeilijkt de samenwerking. De kracht in samenwerkingsinitiatieven zoals A Way Home- Mind The Gap zit er in om vanuit de verschillende hulpverleningsinsteken te werken aan hetzelfde doel.

Verder vraagt SAM vzw een beleid om uithuiszettingen te vermijden. Dit kan door:

- drempels in de huurpremie te verminderen,
- bovenlokale meldpunten uit te bouwen,
- het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen ruim bekend te maken,
- en de begeleidingscapaciteit t.a.v. huurders die met uithuiszetting bedreigd worden, te verruimen. (Lescrauwaet, 2019)

Bij uithuiszettingen moet er speciale aandacht naar kinderen gaan, dat is het kindperspectief dat ook SAM vzw naar voorschuijft. Het kindperspectief moet het belang van kinderen steeds voor ogen houden in het beleid naar dak- en thuisloosheid.

Wanneer er toch moet gewerkt worden aan het oplossen van dak-of thuisloosheid (omdat het dus niet gelukt is om te vermijden) schaaft SAM vzw zich achter modellen zoals Housing First. Opvang die noodzakelijk blijft, moet meer cliëntgericht zijn.

Net als SAM vzw vragen de armoedeorganisaties een actieplan tegen dak- en thuisloosheid met een degelijk monitoring.

7.1. Actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid

Eind 2020 werd het nieuwe actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid voorgesteld door de Vlaamse Regering, het is een onderdeel van het plan Armoedebestrijding (VAPA).

Welzijnszorg is uiteraard tevreden dat dit plan er gekomen is. We weten dat een doelmatige aanpak, dus met een plan, belangrijk is om goed beleid op te zetten.

Een aantal zaken in het plan stemmen ons tevreden, zoals de aandacht voor kinderen en jongvolwassenen en het inzetten op samenwerking. Er is ook aandacht voor het preventieel, met onder andere de doelstelling uithuiszetting te vermijden.

Het zijn dan ook niet de doelstellingen of individuele acties die ons zorgen baren. Zoals zo vaak zijn de intenties wel goed, maar ontbreekt het echte investeringen om de doelen waar te maken, zeker op het vlak van de bevoegdheden in het domein Wonen. Zo wordt er niet verder geïnvesteerd in huurpremies en wordt verwezen naar het 'regulier subsidiekader' als het gaat over sociale huisvesting en aanpak van discriminatie op de huurmarkt.

Een andere ontgoocheling is dat de kaart van Housing First niet volledig getrokken wordt. Housing First projecten worden enkel 'geconsolideerd' (lees, behouden maar niet uitgebreid).

Het plan wordt verder opgevolgd binnen het gemengd platform, met vertegenwoordigers uit het werkveld (huisvestingsactoren, welzijnsactoren, VVSG) en de administraties Wonen-Welzijn.

7.2. Conclusie

Dak- en thuisloosheid is een schending van het recht op wonen. Het is onleefbaar. De impact van het leven in preciaire woonomstandigheden is zo groot, dat het niet te begrijpen is waarom dit thema niet hoger op de politieke agenda staat.

Uiteraard is het een complex probleem, het vraagt een gecoördineerde aanpak tussen verschillende beleidsdomeinen en niveaus. Is het daarom dat het thema niet de aandacht krijgt, die het verdient. Is het niet oplosbaar? Kan er niet mee gescoord worden?

Nochtans zijn de resultaten die geboekt worden met bijvoorbeeld Housing First veelzeggend. Het werkt. Het zou moed moeten geven om echt werk te maken van een beleid dat dak- en thuisloosheid wil beëindigen. Iedereen moet wonen en iedereen kan wonen!

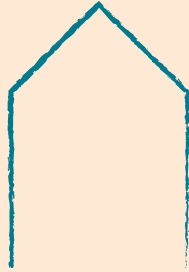
Wat meer ambitie tonen zou dus welkom zijn. Ja, dak- en thuisloosheid beëindigen kan!





DEEL 3

POLITIEKE EISEN



Wonen is een recht, geen gunst!

Onze samenleving wordt vandaag helaas gekenmerkt door een grote mate van polarisering en wantrouwen. Ook de overheid wantrouwt burgers. Dat zien we in de vele controlemechanismen en de voorwaardelijkheid die wordt ingebouwd in het sociaal beleid, ook in het systeem van sociaal wonen. Door als overheid zelf te vaak de focus te leggen op controle, versterkt de overheid het idee dat er te veel mensen 'profiteren'. Terwijl in werkelijkheid heel veel mensen momenteel uit de boot vallen, net omdat er te weinig structurele solidariteit is. De overheid moet een vanzelfsprekende solidariteit promoten. Het recht op wonen is ook daar een spil. Want iedereen MOET wonen en iedereen moet GOED wonen. Dus moeten we als maatschappij ook zorgen dat iedereen dat kan. Uitsluiting op de woonmarkt heeft altijd negatieve gevolgen. Uitsluiting moeten we dus vermijden.

De overheden investeren daarom in een algemeen klimaat van solidariteit en vertrouwen, tegen wantrouwen, stereotypering, vooroordelen en racisme.



1. Geen sociale uitsluiting op de private huurmarkt

Sociale uitsluiting en discriminatie op de private huurmarkt ontszeggen mensen hun recht op wonen. Een samenspel van verschillende maatregelen is nodig om komaf te maken met uitsluiting en discriminatie.

1.1. Praktijktesten op de private huurmarkt

Praktijktesten (correspondentietesten, situatietesten en 'mystery-shopping') moeten discriminerende praktijken een halt toe roepen. Ze moeten zowel bij makelaars als private verhuurders uitgevoerd worden, uiteraard met aandacht voor deontologische afwegingen bij het uitvoeren van de testen. Het initiatief daartoe mag niet enkel bij de lokale besturen liggen, de gewestelijke overheden moeten het voortouw nemen.

We pleiten ervoor om niet alleen met correspondentietesten te werken. Hoewel deze een mooie eerste stap zijn, bestaat de vrees dat de discriminatie enkel opschuift in de tijd (van de uitnodiging, naar tijdens het bezoek zelf). Uit onderzoek blijkt dat er een aantal makelaars hardnekkig discrimineren. Zeker voor deze makelaars is het belangrijk dat zij gesanctioneerd worden via de sector en waar mogelijk een juridische procedure wordt opgezet.

1.2. Betere bekendmaking meldingsprocedure en begeleiding bij meldingen

Naast praktijktesten moet discriminatie ook makkelijker gemeld kunnen worden. Daarvoor is het belangrijk om de bestaande kanalen bekender te maken, zowel UNIA, de gemeentelijke meldpunten en de klachtenprocedure bij BIV.

Veel mensen die het doelwit zijn van discriminatie en uitsluiting hebben niet de middelen of energie om een klacht in te dienen. Ze worden moedeloos en geloven niet dat een klacht indienen hun probleem zal oplossen. Of integendeel, dat een klacht zelf nadelig zou kunnen zijn. Daarom is het belangrijk dat mensen goed omringd worden en moet bekeken worden welke rol burgerinitiatieven kunnen spelen om klachten te collectiviseren. Juridische vervolging is niet het doel maar het middel, het doel is discriminatie stoppen en het recht op wonen garanderen.

1.3. Participatie en sensibilisering

Om ook preventief te werken is het belangrijk om armoede-organisaties en zelforganisaties van etnisch-culturele minderheden op te nemen in het lokaal woonoverleg en in het partneroverleg op niveau van de gewestregeringen. Inzetten op sensibilisering blijft belangrijk, ook naar eigenaars die niet via een vastgoedkantoor verhuren. Via het lokaal overleg kunnen gemeenschappelijke acties ondernomen worden. Solvabiliteit wordt nog te vaak als excuus gebruikt om mensen met een laag inkomen te weren. Samenwerking en overleg kunnen een groter draagvlak creëren om mensen met een laag inkomen de kansen te geven die ze verdienen.



2. Onbelemmerde toegang tot de sociale woonmarkt

De sociale woonmarkt zou de oplossing moeten bieden voor mensen met een laag inkomen. Maar door het gebrek aan sociale woningen heeft ook hier schaarste een invloed op het beleid. Extra voorwaarden en onduidelijke regels zorgen ook voor uitsluiting.

2.1. Afschaffen criterium lokale binding

Het criterium lokale binding is dan wel geen toegangscriterium, maar een voorrangscriterium, in een sector met zo'n lange wachtlijsten heeft het toch een groot effect op de woonkansen van mensen die vaak verhuisden of nieuwkomers. Er is geen enkele legitieme reden om mensen uit te sluiten op basis van hun geografisch woonverleden. Problemen met draagvlak bij burgers en lokale besturen moeten op een andere manier opgelost worden. Het de facto uitsluiten van mensen draagt niet bij tot een oplossing.

2.2. Duidelijke, transparante en rechtvaardige regels bij toewijzing en weigeringen

Nog te veel mensen worden niet voldoende geïnformeerd over het systeem van sociaal huren, over hoe de voorrangsregels werken en wat er gebeurt als je weigert. Informatieoverdracht kan ook maar transparant zijn, als de regels logisch en rechtvaardig zijn. Het gebrek aan duidelijke informatie, moeilijkheden bij inschrijvingen en ontmoedigende communicatie over lange wachtlijsten zorgen ervoor dat mensen hun recht op een sociale woning niet kunnen opnemen.

De fusie van sociaal verhuurkantoor en sociale huisvestingmaatschappij zou een aantal zaken moeten vergemakkelijken, vooral wanneer je je maar op één plaats moet inschrijven. Maar heeft het grote risico dat een nog complexer systeem opgezet wordt, en het belang van de kandidaat-huurder uit het oog wordt verloren.

2.3. Behoud van huurpremie bij gemotiveerde weigeringen

Het systeem van weigeringen zorgt voor heel wat frustraties bij alle partijen. Door de lange wachtlijsten veranderen gezinssituaties, werk en schoolomgeving in de periode tussen inschrijving en uiteindelijk aanbod van sociale woning. Mensen hebben in de tussentijd soms zelf een goede, tijdelijke oplossing gevonden voor hun woonprobleem die betaalbaar wordt omwille van de huurpremies die ze krijgen omdat ze lang op de wachtlijst staan. Bij een gemotiveerde weigering moet het dan ook mogelijk zijn om de huurpremie te blijven ontvangen, zolang de woning voldoet aan de gestelde vereisten.

2.4. Maatwerk: een oplossing voor elk woonprobleem

Meer woonbegeleiding is essentieel, ook om dak- en thuisloosheid te vermijden. Echter woonbegeleiding mag geen toegangscriterium worden tot de sociale huur. Woonbegeleiding kan wel op vrijwillige basis aangevraagd worden of opgelegd in een traject bij leefbaarheidsproblemen of ernstige betaalachterstanden. Deze begeleiding door externe partners mag de woonmaatschappij wel niet ontslaan van de eigen verantwoordelijkheid om een toegankelijke dienstverlening op te zetten naar haar (kandidaat-)huurders.



3. Vermijden en beëindigen van dak- en thuisloosheid

Dak- en thuisloosheid zorgt niet alleen voor een schending van het recht op wonen, maar heeft ook een groot effect op je toegang tot andere rechten. Het vermijden en bestrijden van dak- en thuisloosheid vraagt een beleidsoverschrijdende samenwerking. Het huidige actieplan dak- en thuisloosheid gaat niet ver genoeg. Er moeten meer middelen vrij gemaakt worden om de doelstellingen te bereiken.

3.1. Maatregelen om dak- en thuisloosheid te vermijden

De impact van uithuiszettingen is zeer groot op kinderen en jongeren. Daarom vragen we een verbod op uithuiszetting van minderjarigen. De werking van het fonds voor bestrijding van uithuiszetting moet meer bekend gemaakt worden. Er is nood aan meer hulp bij het zoeken naar een woning en meer woonbegeleiding, zeker ook in specifieke gevallen na het verblijf in een instelling, voorziening of na detentie. Uit onderzoek blijkt dat sociale diensten dak- en thuisloosheid onderschatten. Hierdoor worden soms verkeerde adviezen gegeven en worden mensen niet altijd goed doorverwezen. Een blijvende investering in onderzoek en ondersteuning van sociaal werkers in deze materie is belangrijk.

Niet alle situaties waarbij je je huis moet verlaten zijn altijd te vermijden, daarom is er nood aan voldoende transitwoningen en noodwoningen voor mensen die tijdelijk dakloos worden. Zodat zij tijd en ruimte krijgen om op zoek te gaan naar een permanente oplossing. Ook betere werking van het systeem rond het referentieadres moet voorkomen dat mensen hun rechten verliezen en zo in nog grote problemen terecht komen.

3.2. Actieplan om langdurige dakloosheid te beëindigen

Housing First is een gekende succesvolle manier om langdurige dakloosheid te beëindigen, het moet dan ook het uitgangspunt vormen van het actieplan. Housing First projecten moeten overal in Vlaanderen opgestart worden, en bestaande projecten moeten verankerd worden. Het vernieuwende aan de Housing First projecten is dat huisvesting niet als einddoel wordt gezien, maar als startpunt. Bij Housing First projecten krijgen mensen die dakloos zijn, eerst een vooraf huisvesting. Daarna kan eventuele begeleiding opgestart worden.

Daarnaast blijft het van groot belang dat de sociale huisvesting toegankelijk is voor mensen die dak- of thuisloos worden.



4. Lokaal actieplan 100% woonrecht

Her en der beslissen lokale besturen om actieplannen op te zetten om dak- en thuisloosheid aan te pakken. Dit is een evolutie die wij graag aanmoedigen, maar het kan nog ambitieuzer. Welzijnszorg vraagt aan de lokale besturen om actieplannen op te zetten om voor 100% recht op wonen te gaan. Iedereen een gepaste woning!

Actieplan 100% woonrecht

1. **Participatief:** breng de lokale woonactoren zoals de immokantoren, huisvestingsmaatschappijen, SVK, OCMW, CAW, verenigingen, armoedeorganisaties en zelforganisaties samen om aan het actieplan te werken.
2. **Gericht:** richt je inspanningen op doelgroepen die niet de mogelijkheid hebben om zelf in hun woonrecht te voorzien.
3. **Inclusief:** sluit geen groepen al bij voorbaat uit. Het actieplan richt zich op alle doelgroepen die een risico op uitsluiting kennen. We gaan voor 100% woonrecht!
4. **Geïntegreerd:** samen aan het actieplan werken, wil ook zeggen een goede samenwerking tussen de verschillende (begeleidings)diensten.
5. **Toegankelijk:** zorg dat je diensten toegankelijk zijn voor woonproblemen van burgers, maak het lokaal meldpunt bekend, zorg voor een outreachend woonloket, ...
6. **Quick Wins:** onderzoek met welke ingrepen je op een korte tijd al een verschil kan maken. Tijdelijke bezetting, transitwoningen, melding tijdelijk wonen,
7. **Gebruik al je instrumenten:** lokale besturen kunnen meer dan ze denken, via het leegstandsbeleid, sociaal beheersrecht én het vergunningsbeleid.
8. **Het goede voorbeeld:** tolereer geen discriminatie, creëer een klimaat van vertrouwen en solidariteit.
9. **Creatief:** Experimenteer zelf als lokaal bestuur met een wooncoöperatieve, met erfpachtformules. Alle manieren om goed wonen terug bereikbaar te maken voor iedereen.
10. **Maatwerk:** Maak beleidskaders maar laat ruimte voor maatwerk en flexibiliteit om voor iedereen een gepaste woonoplossing te vinden.

De voorwaarde om deze eisen waar te maken is het vergroten van het aanbod goede en betaalbare woningen.

We herhalen de oproep om meer te investeren in sociaal wonen.

Het schaarse aanbod aan goede en betaalbare woningen zowel op de private als de sociale woningmarkt werkt discriminatie en uitsluiting en dak- en thuisloosheid in de hand. We herhalen dus de oproep om meer te investeren in sociaal wonen. Daarnaast blijkt dat er aan sneltempo woningen worden bijgebouwd, maar dit nieuwe aanbod komt niet tegemoet aan de noden van mensen met een laag inkomen. Luxeappartementen, 2^e en 3^{de} verblijven, ... de woonmarkt zit fundamenteel fout in elkaar. De prioriteit moet zijn om eerst alle beschikbare woonruimte te voorzien voor mensen die nu geen goede woning hebben.

Bibliografie

- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2021). *Discriminatie op de huurmarkt*. Brussel: Helmer Rooze.
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2021). *Het Vlaams woninghuurdecreet*. Brussel: Helmer Rooze.
- Avramov, D. (Ed.) (1999). *Coping with Homelessness: Issues to be Tackled and Best Practices in Europe*. Aldershot, Brookfield USA, Singapore, Sydney: Ashgate
- AXA Bank. (2019, 26 februari). *60% van de jongeren krijgt financiële steun bij aankoop woning*. Opgeroepen op 07 20, 2021, van AXA bank blog: <https://www.axabank.be/nl/blog/60-percent-jongeren-financiele-steun-aankoop-woning>
- BAPN (2019, 6 oktober). *Peer review: toegang tot sociale bijstand en sociale rechten voor daklozen*. Opgeroepen op 20 juli, 2021, van BAPN: <https://bapn.be/nl/bericht/peer-review-toegang-tot-sociale-bijstand-en-sociale-rechten-voor-daklozen>
- Bogaerts, N. (2016, 10 februari). *Housing First werkt*. *Sociaal.net*, <https://sociaal.net/achtergrond/housing-first-werkt/>.
- Bretherton, J., & Mayock, P. (2021). *Women's homelessness: European evidence review*. Brussel: FEANTSA.
- Buxant, C. (2016). *Implementatie Housing First in België - resultaten uitdagingen en perspectieven*. Brussel: Housing First Belgium.
- Cardoen, A. (2020). *Wonen: onbetaalbaar? Onaanvaardbaar! Welzijnszorg Brussel*
- Christiaens, E. (2020, 20 juni). *Nog geen enkele praktijktest op Brusselse huurmarkt uitgevoerd*. *Bruzz*.
- CIB Vlaanderen. (2018, 6 september). *Systematisch uitsluiten van vervangingsinkomens is discriminatie op grond van vermogen*. Opgeroepen op 31 mei, 2021, van CIB Vlaanderen: <https://www.cib.be/kennis/06085fd6-0242-408d-9c3d-a4e7811b4d87/systematisch-uitsluiten-van-vervangingsinkomens-is-discriminatie-op-grond-van-vermogen>
- CIB Vlaanderen. (2020, 3 juli). *Resultaten studie over discriminatie op Mechelse huurmarkt nader bekeken*. Opgeroepen op 31 mei, 2021, van CIB Vlaanderen: <https://www.cib.be/actua/3d215f5b-d042-4365-a3ac-f32ca2ab4607/uit-het-parlement-resultaten-studie-over-discriminatie-op-mechelse-huurmarkt-nader-bekeken>
- CIB Vlaanderen. (2020, 29 oktober). *uit het parlement: Structureel effect praktijktesten op Gentse huurmarkt gemeten*. Opgeroepen op 31 mei, 2021, van CIB Vlaanderen: <https://www.cib.be/actua/d5f7d4f7-df97-4bd3-a986-48147f77fd07/uit-het-parlement-structureel-effect-praktijktesten-op-gentse-huurmarkt-gemeten>
- CIB Vlaanderen. (2021, 9 oktober). *Ook Kortrijkse huurmarkt onderzocht aan de hand van praktijktesten*. Opgeroepen op 31 mei, 2021, van CIB Vlaanderen: <https://www.cib.be/actua/9b2892eb-dc70-41cc-9e4a-2216cb7b09b8/uit-het-parlement-ook-kortrijkse-huurmarkt-onderzocht-aan-de-hand-van-praktijktesten>
- CIB Vlaanderen. (2021, 29 januari). *'Uit het parlement': Meer praktijktesten op komst, maar ze heten anders*. Opgeroepen op 31 mei, 2021, van CIB Vlaanderen: <https://www.cib.be/actua/852ace84-ea33-476c-9966-75be1ddd9a56/uit-het-parlement-meer-praktijktesten-op-komst-maar-ze-heten-anders>
- Conick, D. D. (2021, 12 mei). *Hoe de jacht op fraudeurs lijkt te ontsporen: monsterboete en sociale woning kwijt door krot in Turkije*. *De Morgen*.
- Dambre, M. (2017). *Het grondrecht op wonen: bronnen en doorwerking in de rechtspraktijk*. In *Rechtskroniek voor vrede-en politierechters 2017*. Brugge: Die Keure.
- De Boe, F. (2010). *Verslag armoedebestrijding 2008-2009 deel 2*. Brussel: Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting.
- De Boyser, K., Linchet, S., Van Dijck, L., Casman, M.-T., Dierckx, D., & Vranken, J. (2009). *Onderzoek naar OCMW-hulpverlening aan dak- en thuislozen*. Antwerpen: Universiteit Antwerpen.
- De Maerschalk, E., & Hermans, K. (2020). *Dak- en thuislozentelling Leuven*. Leuven: KULeuven LUCAS.

- De Maré, T. (2021, 12 juni). Minder uithuiszettingen in 2020, maar problemen op de huurmarkt blijven groot. VRT NWS, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/06/12/uithuiszettingen/>.
- De Veltere, L. (2018, 16 april). Helpt jonge daklozen komt niet uit kwetsbaar gezin. *sociaal.net*.
- Departement Omgeving. (2020). *Leidraad goede praktijk: gemeenschappelijk wonen met focus op zorgwonen & tijdelijk wonen*. Brussel: Departement Omgeving.
- A Way Home Europe (2018). *A Way Home Model*. Opgeroepen op 20 juli, 2021, van [awayhome.eu](https://www.awayhome.eu/way-home-model): <https://www.awayhome.eu/way-home-model>
- FEANTSA, ETHOS typologie (2005) <https://www.feantsa.org/download/benl2547081481727275985.pdf>
- Hendrickx, K. (2021, 17 maart). Aantal dak- en thuislozen stijgt fors tot 5.300. *BRUZZ*. Hermans, K. & Italiano P. (2021). Telling dak- en thuisloosheid. Globaal rapport. Koning Boudewijnstichting Brussel
- Hermans, K. & Italiano P. (2021). *Telling dak- en thuisloosheid. Globaal rapport*. Koning Boudewijnstichting Brussel
- Horvat, N., & Striano, M. (2020). *Dak- en thuislozentelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Bruss'help.
- Hermans & Italiano 2020
- Hubeau, B. (1995). Het recht op wonen als sociaal grondrecht: internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde. In B. Hubeau, & R. De Lange, *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederlands en België*. Antwerpen-Apeldoorn: Maklu.
- Hubeau, B., & van de Wiel, A. (2013). Recht op wonen als resultaatsverbintenis: Over de effectiviteit van sociale grondrechten. *Tijdschrift voor mensenrechten*, 11de(3), 11-12.
- Interfederaal centrum voor gelijke kansen. (2014). *diversiteitsbarometer: huisvesting*.
- Lescrauwaet, D. (2019). *Thuisloosheid beëindigen? Niet eens zo moeilijk!* Brussel: SAM vzw.
- Lescrauwaet, D. (2020). *Thuisloosheid in Vlaanderen: informatietekst voor studenten*. Brussel: SAM vzw.
- Martiniello, B., & Verhaeghe, P.-P. (2021). *Discriminatie op de woninghuurmarkt van Leuven*. Vrije Universiteit Brussel.
- Minderhedenforum. (2014). *De stem van woonwagengewonders*. Brussel: Minderhedenforum.
- Peeters, A. (2020, 3 juli). 466 dak- en thuislozen in Leuven. *Leuven Actueel*.
- Pleace, N. (2014). *Housing First Guide Europe*. FEANTSA.
- Van Der Plancke, V., & Bernard, N. (2018). *Uithuiszettingen: juridische aspecten*. Brussel: Obervatorium voor Gezondheid en Welzijn.
- Verhaeghe, P.-P., & Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P., & Dumon, M. (2019). *DiscrimibruX 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.-P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk, Een explorerende studie*. Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.-P., Martiniello, B., & Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. Brussel: VUB.
- Verhaeghe, P.-P., Verstraete, J., Vermeir, D., & De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Vrije Universiteit Brussel.

- Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P., & Hubeau, B. (2017). *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt: de mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven : Steunpunt Wonen.
- Vlaamse Woonraad. (2016). *Dak-en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid*. Vlaams Woonraad. Brussel: Pol Van Damme.
- Wewerinke, D., de Graaf, W., van Doorn, L., & Wolf, J. (2014). *Huurders over een dreigende uithuiszetting*. Nijmegen: Centrum voor maatschappelijke zorg, Radboudumc.



