



Rapport
'Wonen en etnisch-culturele minderheden'

Mohamed Benhaddou

Catelijne DeVriendt

Inhoud

1. Samenvatting.....	3
2. Opzet en verloop van het onderzoek.....	4
3. Onderzoeksresultaten	5
3.1 Profiel van de respondenten	5
3.2 De eigenaars	6
3.2.1 Profiel van de eigenaars.....	6
3.2.2 Eigenaars over hun woning	7
3.2.3 Eigenaars en hun financiële situatie.....	8
3.2.4 Kennis van subsidiekanalen om een woning te verwerven.....	8
3.3 De huurders	9
3.3.1 Profiel van de huurders.....	9
3.4 Kennis van subsidiesystemen voor huurders.....	10
3.4.1 Huurpremie voor kandidaat-huurders van een sociale woning.....	10
3.4.2 Tegemoetkoming in de huurprijs of 'verhuispremie'	10
3.5. Financiële situatie huurders	11
3.6. Kennis van bewonersgroepen en huurdersbond.....	12
3.7. Woonkwaliteit.....	12
4. Discriminatie.....	13
4.1. Ervaringen van discriminatie	13
4.2. Kennis meldpunten Discriminatie	14
5. Aanbevelingen.....	15
6. Bijlagen	18
Bijlage 1: Woon-enquête van het Minderhedenforum.....	18
Bijlage 2: Aanbevelingen Wonen platform Decenniumdoelen	25
Bibliografie	27

1. Samenvatting

Etnisch-culturele minderheden hebben gemiddeld een veel minder gunstige **woonsituatie**. Dit heeft te maken met algemene factoren zoals het hogere armoedecijfer, maar ook met specifieke factoren zoals discriminatie en uitsluiting.

Om zicht te krijgen waar nu precies de pijnpunten zitten, organiseerde het Minderhedenforum een **kwantitatieve bevraging** bij 399 mensen én een **kwalitatieve bevraging** bij een kleine 50 personen met een migratieachtergrond. De overheveling van een groot deel van het federale woonbeleid naar het Vlaamse niveau, biedt namelijk kansen voor een verbetering van het woonbeleid voor mensen met een migratieachtergrond.

Uit de kwantitatieve bevraging kwam een **verhouding eigenaars-respondenten versus huurders-respondenten** van **42,01%** tegenover **57,99%** naar voor. Waar gemiddeld in Vlaanderen mensen vaker eigenaar zijn van hun woning dan huurder, lag dat dus anders bij onze respondenten. Die verhouding sluit aan bij eerder onderzoek van Oases hierover, waaruit ook bleek dat bij **heel wat groepen etnisch-culturele minderheden mensen vaker huurder dan eigenaar** zijn. We concluderen daar vooral uit dat **etnisch-culturele minderheden in de regel zwakker staan op de woonmarkt** dan het Vlaams gemiddelde.

Opmerkelijk bij de **eigenaars-respondenten** van onze bevraging, is het feit dat **43% méér dan 30% van het totale gezinsinkomen** uitgeeft aan de afbetaling van de hypotheek. Het Vlaams gemiddelde ligt op 25,6%. De eigenaars-respondenten toonden zich wel **redelijk positief** over hun **woonsituatie**. Verder stelden we vast dat de bekendheid van de eigenaars-respondenten met het Vlaams Woningfonds gelijkloopt als de gemiddelde bekendheid van dat fonds. Wel zagen we dat slechts weinigen er ook effectief gebruik van maakten. De drempel van de registratie- en notariskosten, die niet geleend kunnen worden bij het fonds, lijkt te hoog voor heel wat (potentiële) kopers met een migratieachtergrond.

Ook bij onze **huurders-respondenten** gaat een grote brok van het gezinsinkomen richting wonen. **66,67% betaalt méér dan 30% aan de huur**. Het Vlaams gemiddelde ligt op 48,60%. Problematisch is het aantal huurders dat, ondanks het feit dat ze percentueel zoveel betalen aan de maandelijkse huur, niet tevreden is met de woonkwaliteit en de woonomgeving. Zo blijkt dat bijna **80% slechts matig tot helemaal niet tevreden is over de sociale leefomgeving**. Onze huurders-respondenten zijn genooddaakt te huren in buurten waar ze het niet fijn wonen vinden.

In tegenstelling tot de eigenaars-respondenten blijken onze **huurders-respondenten weinig kennis** te hebben **over de bestaande subsidiesystemen**. Tijdens de kwalitatieve bevraging bleek dat ook intermediairs die niet altijd kennen. Op vlak van bekendmaking en sensibilisering van bijvoorbeeld de huurpremie en de zogenaamde 'verhuispremie' is nog werk aan de winkel.

Tot slot bleek uit zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve bevraging dat **discriminatie op de woonmarkt welig tiert**. De **helft van onze respondenten** ervoer discriminatie op de woonmarkt. Slechts **10% maakte** hiervan melding.

2. Opzet en verloop van het onderzoek

Mensen met een migratieachtergrond bevinden zich doorgaans in een zwakkere positie op maatschappelijke domeinen zoals werk, onderwijs en gezondheidszorg. Ook op de woonmarkt ervaren etnisch-culturele minderheden een heleboel knelpunten.

In 2012 bracht het Minderhedenforum een rapport uit over huurdiscriminatie (Lahlali, 2012). Dit rapport was gebaseerd op praktijktests die peilden naar de mate van discriminatie van etnisch-culturele minderheden op de Antwerpse en Gentse woninghuurmarkt. Uit deze praktijktests bleek dat maar liefst één derde van de kandidaat-huurders met een buitenlands klinkende naam ongelijk werd behandeld.

In dit tweede onderzoek wilden we breder gaan. Hoe tevreden zijn etnisch-culturele minderheden over hun woning? Houden ze van de buurt waarin ze wonen? Hoe groot is de hap uit het budget die opgeslokt wordt door de huur of de afbetaling van een hypotheek? En hoe zit het met de kennis van premies en subsidies die ter beschikking staan?

Uiteraard ging er in dit tweede onderzoek ook weer aandacht naar discriminerende praktijken op de woonmarkt. Zo peilden we deze keer onder andere naar de mate waarin onze achterban discriminerende praktijken ook effectief melden aan de bevoegde instanties.

Anders dan voor het eerste rapport, dat gebaseerd was op praktijktests, werkten we nu met een kwantitatieve en een aantal kwalitatieve bevragingen.

Voor de kwantitatieve bevraging, namen we een enquête (zie bijlage 1) af bij 399 personen met een migratieachtergrond. Deze enquêtes werden zowel online als op papier afgenomen en dit in de periode van december 2013 tot en met 31 januari 2014.

De kwalitatieve bevragingen gingen door in de vorm van vier 'achterbansessies', in Genk en Aalst. In Genk waren 35 mensen aanwezig, in Aalst 10. Tijdens deze sessies gaven we enerzijds informatie aan een diverse groep mensen met een migratieachtergrond over de woonmarkt en het Vlaamse woonbeleid. Aansluitend werd dieper ingegaan op een aantal thema's die ook in de kwantitatieve bevraging aan bod kwamen. Om zo nog meer zicht te krijgen op het waarom van een aantal zaken. Zo bleek uit de kwantitatieve bevraging dat bepaalde subsidiekanalen weinig bekend zijn bij mensen met een migratieachtergrond. De achterbansessies gaven ons een antwoord op de vraag waarom dat zo is.

Hieronder geven we de resultaten weer van de kwantitatieve bevraging, waarbij we in grote mate de volgorde van de vragen van de enquête volgen. Daar waar mogelijk en relevant, zijn de resultaten aangevuld met informatie verkregen tijdens de achterbansessies.

3. Onderzoeksresultaten

Hieronder bespreken we de resultaten van de woonenquête. We beginnen met een schets van het profiel van de respondenten. Vervolgens gaan we dieper in op de woonsituatie van woningeigenaars met een migratieachtergrond. Hoe tevreden zijn zij over hun woonsituatie, hoe ziet het financiële plaatje er voor hen uit en in welke mate kennen ze de subsidiekanalen.

Hetzelfde verhaal brengen we daarna voor de huurders, nog altijd in de meerderheid bij mensen met een migratieachtergrond. Specifiek voor de categorie 'huurders van een sociale woning' peilden we naar hun kennis van de zogenaamde 'bewonersgroepen'.

Tot slot gaan we in op discriminatie-ervaringen, waarbij we geen onderscheid maken tussen eigenaars of huurders. Eigenaars waren immers ooit ook huurders en kwamen dus mogelijk ook in aanraking met discriminatie op de woninghuurmarkt.

3.1 Profiel van de respondenten

De Woon-enquête van het Minderhedenforum werd ingevuld door 399 respondenten met een migratie-achtergrond. Daarvan waren er 36,4% man en 63,6% vrouw. De respondenten waren geografisch verspreid over heel Vlaanderen. Hieronder geven we een overzicht van het aantal respondenten per provincie.

Tabel 1: respondenten per regio

Antwerpen:	28.76%	Limburg:	18.13%
Oost-Vlaanderen:	26.42%	West-Vlaanderen:	8.55%
Vlaams Brabant :	10.88%	Brussels Hoofdstedelijk Gewest ¹ :	7.25%

Liefst 40.41% van de respondenten werd in België geboren en is dus minstens tweede generatie van migratieherkomst. Uit een filtering van de gegevens blijkt dat 29% van de respondenten die in België geboren zijn tot de derde generatie migranten behoort. Een deel daarvan geeft het Italiaans, Grieks en Spaans op als moedertalen wat mogelijk wijst op vroegere migratiestromen.

Niet minder dan 38 respondenten verklaart grootouders te hebben die ook beiden in België geboren zijn. Dat cijfer moet wellicht gerelativeerd worden. Het lijkt ons sterk gezien een tiental van deze

¹ We focusten ons voor dit onderzoek op mensen met een migratieachtergrond uit het Vlaams gewest, omdat het beleidsdomein Wonen gewestmaterie is en dit onderzoek gefinancierd werd met 'Vlaamse' middelen. Door het feit dat de enquête ook online kon worden ingevuld, hadden we de regionale spreiding van de enquête niet helemaal in de hand. We kozen ervoor de Brusselse respondenten toch mee te nemen in de verwerking van de enquête.

respondenten het Marokkaans-Arabisch of Berbers als moedertaal opgeeft, wat dus op respondenten van Marokkaanse origine wijst. Dat zou dus moeten wijzen op veel vroegere migratiepatronen dan de jaren rond 1964, het jaar waarin België een migratieakkoord ondertekende met Marokko. We vermoeden dat hier een fout ligt bij het interpreteren van de vraag "Is één van uw grootouders buiten België geboren?".

De gezinssituatie van de respondenten ziet er als volgt uit:

Tabel 2: gezinsstatus respondenten

Statuut		Geen kinderen	met 1-2 kinderen	met 3-4 kinderen	met 5-6 kinderen	Meer
Alleenstaand	49.7%	50.56%	29.44%	14.44%	3.33%	2.22%
Koppel	50.3%	30.94%	44.84%	19.73%	4.04%	0.45%

42.01% van de respondenten van onze bevraging is **eigenaar** van een woning, **57.99% huurt**. Het aantal eigenaars bij onze respondenten ligt dus significant lager wanneer we dit vergelijken met het Vlaams gemiddelde. Uit het Grote Woononderzoek 2013 (Wonen, 2013) blijkt immers dat liefst 73.5% van de Vlamingen eigenaar is van zijn woonst tegenover 23.9% die huurt. In hoeverre we hier algemene conclusies kunnen trekken over de verhouding eigenaars-huurders bij mensen met een migratieachtergrond in Vlaanderen, is niet duidelijk. Wat we wel kunnen zeggen, is dat er bij mensen met een migratieachtergrond quasi zeker meer huurders zijn in vergelijking met het Vlaams gemiddelde.

Dit wordt ondersteund door een studie van het onderzoekscentrum OASes (Oases, 2011). Daarin geven de auteurs een beeld van de verdeling eigenaar/huurder bij mensen uit de etnisch-culturele minderheden. We zien dan dat eigenaarschap bij mensen met een EU- en Turkse herkomst ongeveer gelijkloopt (71% is eigenaar van zijn woonst) met het Vlaams gemiddelde. Bij andere niet-Europeanen in het algemeen ligt dat een stuk lager (53%). Eigenaarschap ligt ook beduidend lager bij mensen met een Marokkaanse herkomst (37%) en bij Oost-Europeanen (40%).

3.2 De eigenaars

3.2.1 Profiel van de eigenaars

Van de eigenaars die onze enquête invulden, bezit maar liefst 90.3% een huis. Slechts 9.7% zegt een appartement te bezitten. Niemand van onze respondenten bezit een studio.

Een grote meerderheid (91.88%) heeft zijn woning gekocht via een lening. Voor deze lening werd hoofdzakelijk aangeklopt bij een bank (79.19%). Slechts 12.75% heeft dit gedaan via een woningfonds en 6.04% heeft een beroep gedaan op een sociale lening. Dat lijkt vrij laag gezien mensen met een migratieachtergrond vaker in een financieel kwetsbare positie zitten. Daardoor zouden ze ook meer in aanmerking komen voor deze sociale beleidsmaatregelen. Blijft de vraag waarom ze niet meer bij het Vlaams Woningfonds aanklopten voor een lening? Een mogelijke verklaring is dat mensen niet

meer dan het aankoopbedrag van het huis mogen lenen. De drempel om voor de eigen inbreng te zorgen voor de bijkomende notariskosten, registratierechten ligt wellicht te hoog.

2.01% leende bij vrienden, kennissen of familie voor de aankoop van zijn woning.

3.2.2 Eigenaars over hun woning

Qua tevredenheid zien we een positief beeld bij eigenaars. Hieronder vinden we de resultaten schematisch weergegeven.

Tabel 3: tevredenheid eigenaars woonkwaliteit

	Heel erg	Matig	Weinig	Helemaal niet
Kwaliteit	52.87%	41.40%	5.10%	0.64%
Grootte	58.33%	36.54%	4.49%	0.64%
Aankoopprijs	38.56%	50.98%	5.88%	4.58%
Lening	31.37%	51.63%	8.50%	8.50%
Sociaal leven in de buurt	26.14%	47.06%	17.65%	9.15%

94.3% van de eigenaars onder onze respondenten is gematigd tot erg tevreden over de woonkwaliteit. Dat loopt vrij gelijk met de algemene cijfers die uit het Grote Woononderzoek/Woonsurvey 2012 (Woonsurvey, 2012) komen. Daaruit blijkt dat 96,1% van de eigenaars in Vlaanderen tevreden is over zijn woonsituatie.

We zien dat er bij eigenaars over het algemeen een positieve evaluatie is van de globale woonsituatie. We gingen in op zaken als de kwaliteit, de grootte en het sociaal leven in de buurt. Over het algemeen lijken ook eigenaars met en migratieachtergrond sterker in hun schoenen te staan dan huurders. Een eigen woonst dient dan ook als spaarcent voor later en als een buffer tegen armoede.

Bij deze vraag over woontevredenheid werd ook om toelichtingen gevraagd. Hieronder een paar citaten ter illustratie. Ze verschaffen inzicht in wat mensen belangrijk vinden als het gaat om hun woning:

- *"Ik woon dicht bij kennissen/familie. De ligging van het huis is heel goed gelegen, dicht bij dorpskern. Ook naburige gemeenten zijn zeer goed."*

- *"Er zijn veel activiteiten, directe burens zijn vriendelijk en warm."*

- *"Er liggen praktische zaken in de buurt en op wandelafstand. Zoals een huisdokter, apotheek, CC, buurtwinkel, bakker..."*

Maar er zijn ook minder positieve signalen. Een greep hieruit:

- *"Gemeente investeert heel weinig in het bevorderen van de lokale sociale cohesie."*

- "Afstandelijke houding van de autochtonen naar komst van een moslimgezin."

- "Mensen waren niet blij dat er een allochtoon in de buurt kwam wonen."

3.2.3 Eigenaars en hun financiële situatie

Eigenaars hebben het steeds moeilijker met het betalen van de woonkosten. Voor het kijken naar de betaalbaarheid van de woonkosten nemen we de woonquote-norm van 30% (verhouding woonuitgaven/besteedbaar inkomen) van het gezinsbudget als richtlijn. Deze richtlijn wordt onderschreven door zowel sociale actoren uit het middenveld als het beleid.

Uit de Woonsurvey van 2005 (Woonsurvey, 2005) bleek dat in dat jaar 25.6% van de eigenaars meer dan 30% uitgeeft aan de afbetaling van de hypotheek. In de resultaten van de Woonsurvey 2012 zien we dat het cijfer al bijna op een derde van de eigenaars ligt (Woonsurvey, 2012). Uit onze enquête blijkt het cijfer bij mensen met een migratieachtergrond nog een pak hoger te liggen.

Tabel 4: inkomen eigenaars naar afbetaling

Minder dan 10%	12.24%
Tussen 10 en 30%	44.90%
Tussen 30 en 50%	36.73%
Meer dan 50%	6.12%

Uit de cijfers blijkt dat zo goed als **43%** van mensen met een migratieachtergrond méér dan 30% van het gezamenlijk inkomen uitgeeft aan de afbetaling van de hypotheek.

3.2.4 Kennis van subsidiekanalen om een woning te verwerven

Aan de eigenaars onder onze respondenten hebben we de vraag gesteld of ze het Vlaams Woningfonds kennen. Daar antwoordde liefst 71.8% bevestigend op. Na een bevraging bij het Vlaams Woningfonds bleek het algemene cijfer van bekendheid op 76% te liggen. Onze respondenten-eigenaars zitten dus in de buurt.

Zoals al aangegeven in 3.2.1. maken onze respondenten, ondanks hun kennis van het Vlaams Woningfonds, slechts met mondjesmaat gebruik van dat fonds. Zoals aangegeven, vermoeden we dat dit komt omdat mensen die beroep doen op het Vlaams Woningfonds niet meer dan het aankoopbedrag van het huis mogen lenen. De drempel om voor de eigen inbreng te zorgen voor de bijkomende notariskosten en registratierechten, ligt wellicht te hoog.

3.3 De huurders

3.3.1 Profiel van de huurders

Heel wat van de huurders met een migratieachtergrond kennen een specifieke situatie: ze behoren tot de groep mensen in armoede en botsen daarbij vaak op de sociale tekorten die de infrastructuur van onze woonmarkt kenmerkt.

In beide achterbansessies kwam het tekort aan sociale woningen al heel snel naar boven. Daarnaast ondervinden 'onze' huurders uitsluiting op basis van afkomst, cultuur of levensbeschouwing op de private woonmarkt. Dit maakt dat ze vaak terechtkomen in woningen die van een slechtere kwaliteit zijn. Deze woningen zijn doorgaans slecht geïsoleerd met een hogere energiekost als gevolg.

Niet minder dan 72.07% van de huurders-respondenten huurt op de private markt. Dat is een markt die vrij hoge huurprijzen kent, zeker voor mensen uit de lage inkomensgroepen. Daarnaast huurt 19.37% bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Dat is een oververtegenwoordiging gezien het aanbod sociale woningen (5.8%) maar feitelijk gezien een ondervertegenwoordiging aangezien bijna 50% van de mensen met een migratieachtergrond onder de armoedegrens leeft (tegenover een gemiddeld armoedepercentage van 10 % in Vlaanderen).

Daarnaast huurt slechts 4.05% een woning via een sociaal verhuurkantoor. Een sociaal verhuurkantoor verhuurt private woningen aan sociale tarieven en dit voor kwetsbare groepen. De werking wordt doorgaans gelauwerd, zowel door het middenveld als het beleid, maar we zien dat de sociale verhuurkantoren nog steeds maar een heel klein deel van de private woonmarkt weten te 'socialiseren'.

4,5% van de respondenten zegt te huren via een Stedelijk Huurkantoor. Dat cijfer klopt wellicht niet aangezien er in Vlaanderen maar één Stedelijk Huurkantoor is, namelijk in Gent. Van de 11 respondenten die via een stedelijk huurkantoor huren, zijn er 8 die in Oost-Vlaanderen wonen. Dat kan dus kloppen. De overige drie respondenten wonen in Brussel of Antwerpen. Mogelijk zal men dus de vraag verkeerd begrepen hebben en het Stedelijk Huurkantoor verwarren met een Sociaal Verhuurkantoor.

De grootste groep huurt dus op de private markt. We hebben bevraagd of ze eventueel op een wachtlijst staan voor een sociale huisvesting en dus uit noodzaak huren op de private huurmarkt. 30.4% staat inderdaad op een wachtlijst. Dat is een aanzienlijke groep maar we vermoeden dat de groep die in aanmerking komt voor een sociale woning waarschijnlijk nog groter is maar het nalaat zich in te schrijven, door de te lange wachttijden. Dit maken we onder andere uit door onderstaande opmerkingen:

- *"Het heeft toch geen zin ..."*
- *"Er is een veel te lange wachttijd."*

3.4 Kennis van subsidiesystemen voor huurders

3.4.1 Huurpremie voor kandidaat-huurders van een sociale woning

We bevroegen onze huurders-respondenten over de huurpremie. Wie langer dan 4 jaar op een wachtlijst staat voor een sociale woning, heeft in principe recht op een maandelijkse huurpremie. De grootte van het bedrag hangt af van waar iemand woont, de huurprijs en de gezinssamenstelling. Er zijn ook voorwaarden aan verbonden. Zo moet de woning 'conform' zijn (lees: ze moet voldoen aan bepaalde kwaliteitsvereisten).

Uit de enquête blijkt dat slechts 25.23% van de respondenten weet heeft van de huurpremie. De overgrote meerderheid, bijna 75%, kent de huurpremie niet.

We vroegen de respondenten die op een wachtlijst voor een sociale woning staan hoe lang ze al ingeschreven zijn.

Tabel 5: wachttijd voor sociale woning

Minder dan 1 jaar	29.63%
Tussen 1 en 3 jaar	35.19%
Tussen 3 en 5 Jaar	14.81%
Meer dan 5 jaar	20.37%

Uit deze gegevens konden we de respondenten filteren die een beroep zouden kunnen doen op de huurpremie. Van de huurders die langer dan 3 jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning, kent slechts 31.6% de huurpremie.

We vroegen deze respondenten of ze gebruik maakten van de huurpremie: 18.1% antwoordde positief. 81.9% heeft dat niet gedaan en gaf daar verschillende, ook voor de hand liggende, verklaringen voor. Een greep uit deze reacties:

"Omdat ik na 7 jaar ingeschreven te zijn voor een sociale woning, net voor de beslissing, mijn documenten niet meer heb ingediend en ben uitgeschreven."

"Ik betaal een te hoge huurprijs."

"Mijn woning is in slechte staat. Bang voor inspectie."

3.4.2. Tegemoetkoming in de huurprijs of 'verhuispremie'

De **Tegemoetkoming in de huurprijs**, ook wel **verhuispremie** genoemd, doet het niet beter qua bekendheid bij de respondenten. Deze premie voorziet in de tegemoetkoming in de huurprijs voor mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte, onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning. Aangezien bijna één derde van onze huurders-respondenten naar eigen zeggen woont in een woning van slechte kwaliteit (zie 3.7.), lijkt dit een belangrijk subsidiekanaal voor onze respondenten.

Toch kent slechts 23.26% van onze huurders-respondenten de premie. De overige 76,74% heeft er nog nooit van gehoord.

Op de vraag 'Deed u een beroep op de verhuispremie' antwoordde slechts 18.1% positief. 81.9% heeft dat niet gedaan en gaf daar verschillende verklaringen voor die wijzen op onder andere de onbekendheid of verwarring met de huurpremie:

"Ik ken het niet."

"Ik kom niet in aanmerking."

"Ik ben een werkende."

"Is dat niet hetzelfde als de huurpremie?"

"Ik woon wel goed, ben tevreden over de kwaliteit."

Uit de achterbansessie in Aalst bleek dat ook de aanwezige intermediairs, onder wie een opbouwwerker van Samenlevingsopbouw en een vrijwilliger van een etnisch-culturele vereniging, niet altijd op de hoogte zijn van het bestaan van de huurpremie of huursubsidie. Op vlak van sensibilisering over de bestaande subsidiesystemen, is dan ook nog een hele weg af te leggen.

3.5. Financiële situatie huurders

Tabel 6: inkomen huurders naar huur

Minder dan 10%	4.41%
Tussen 10 en 30%	28.92%
tussen 30 en 50%	52.94%
Meer dan 50%	13.73%

De huurprijs neemt een stevige hap uit het inkomen van onze huurders-respondenten. Opnieuw nemen we 30% als richtlijn voor wat de kost uit het gezinsbudget zou mogen zijn. Gemiddeld geeft in Vlaanderen 48,6% van de huurders méér dan 30% uit aan de huur (Woonsurvey, 2012). Dat cijfer toont meteen aan dat huurders globaal gezien in een moeilijker situatie zitten. Het armoederisico van een huurder in België lag in 2011 driemaal zo hoog als die van een eigenaar (29% tegenover 10%) (ADSEI, 2014).

Bij onze respondenten geeft 4.41% aan dat minder dan 10% van hun budget richting huur gaat. 28.92% geeft tussen 10 en 30% uit aan de huur. Ten slotte geeft maar liefst 66,67% van de huurders met een migratieachtergrond méér dan 30% van het totale gezinsinkomen uit aan de huurkosten. Dat geeft meteen de grootte van het probleem aan. Een meerderheid van de huurders uit etnisch-culturele minderheden – en bijna 20% meer dan gemiddeld – zit in een moeilijke situatie.

3.6. Kennis van bewonersgroepen en huurdersbond

Bewonersgroepen zijn sociale huurders die zich in lokale huurdersgroepen organiseren met de bedoeling de leefbaarheid van hun wijk te verhogen en de communicatie met de sociale huisvestingsmaatschappij te verbeteren. Van de 19,37% huurders-respondenten die wonen in een sociale woning, blijkt slechts 4.65% ingeschreven bij een bewonersgroep. Eén vierde van de huurders-respondenten die wonen in een sociale woning zegt de bewonersgroepen niet te kennen. Bij de toelichtingen kwamen signalen naar boven als “Geen nood aan.” of vragen als “Wat doen zij?”.

De **huurdersbond** geeft juridisch huuradvies aan alle private en sociale huurders. De huurdersbond verdedigt de belangen van huurders en wijst op de rechten en plichten. 7.04% van onze huurders-respondenten is ingeschreven bij de huurdersbond. Eén vijfde van onze respondenten geeft aan niet te weten wat een huurdersbond doet. Ook hier kwamen er signalen naar boven als “Geen interesse.” en “Ik kan mijn eigen belangen behartigen.”.

3.7. Woonkwaliteit

Naast de hoge huurprijs hebben we gevraagd aan onze huurders in welke mate ze tevreden zijn over de **woonkwaliteit**. In onderstaande tabel geven we een globaal overzicht van de resultaten.

Tabel 7: tevredenheid woonkwaliteit huurders

	Heel erg	Matig	Weinig	Helemaal niet
Kwaliteit	19.90%	49.74%	12.04%	18.32%
Grootte	31.22%	39.15%	19.58%	10.05%
Huurprijs	18.32%	36.65%	24.08%	20.94%
Sociaal leven in de buurt	20.79%	41.57%	23.60%	14.04%

We stellen vast dat de huurders-respondenten minder tevreden zijn dan de eigenaars-respondenten (zie 3.2.2.). Op dat vlak loopt de uitkomst van onze enquête gelijk aan de cijfers van de Woonsurvey 2012 (Woonsurvey, 2012). Daarin kwam naar boven dat in Vlaanderen gemiddeld 96.3% van de eigenaars tevreden is over zijn woonsituatie tegenover 77,7% van de huurders.

Uit onze bevraging blijkt dat 69.6% van de huurders van onze achterban gematigd tot erg tevreden is over de woonsituatie. Wanneer we deze gegevens opsplitsen en louter kijken naar sociale huurders zien we dat 25.7% erg tevreden is. 40% van sociale huurders is weinig of helemaal niet tevreden.

Opvallend is het hoge cijfer van huurders-respondenten dat aangeeft niet tevreden te zijn over het sociaal leven in de buurt. Maar één op vijf blijkt op dit punt heel erg tevreden. Verder onderzoek naar dit onderwerp van onze bevraging, lijkt nodig.

Een greep uit de reacties:

"Er zijn genoeg activiteiten in de buurt".

"Vervallen woningen, geen sociale cohesie in de buurt. Meer overleven dan leven voor de mensen in de buurt."

"Een verzuurde stad."

"Toffe sfeer, het leeft. Maar ook veel armoede."

"Appartementsblok met weinig ontmoetingsmogelijkheden buiten. Geen bankjes, speeltuintje voor kinderen etc."

4. Discriminatie

Er zijn al tal van onderzoeken geweest naar discriminatie op de huurmarkt door verschillende instanties. Het Minderhedenforum heeft in 2012 zelf ook praktijktesten in Gent en Antwerpen georganiseerd om deze problematiek in kaart te brengen. Daar bleek dat één op de drie kandidaat-huurders met een vreemde naam gediscrimineerd wordt. We hebben ook in deze enquête gepeild naar ervaring met discriminatie op de huurmarkt, om te zien of we op een gelijkaardig cijfer zouden uitkomen.

Uit onze bevraging blijkt nu dat een meerderheid (**maar liefst 52.3%**) van onze respondenten **discriminatie heeft ervaren** tijdens hun zoektocht naar een woning. Discriminatie is dus duidelijk geen randfenomeen maar zit structureel ingebakken op de woonmarkt.

Ook **immobiliënkantoren** werken hieraan mee. Uit cijfers van het Interfederaal Gelijkekansencentrum blijkt dat **42%** van hen **ingaat op het verzoek** van verhuurders om '**vreemdelingen**' te **weigeren** (Diversiteitsbarometer Huisvesting, 2014). Slechts een kleine groep makelaars weigert uitdrukkelijk om op discriminatieverzoeken in te gaan: 14% wanneer het gaat om mensen met een migratieachtergrond. De resterende groep makelaars geeft dat niet uitdrukkelijk aan. Bijna 30 % van de Vlaamse private huurwoningen wordt via een vastgoedmakelaar verhuurd en dit aantal stijgt elk jaar. Mede in dat licht zijn bovenstaande cijfers bijzonder onrustwekkend.

4.1. Ervaringen van discriminatie

Wanneer we de ervaringen van discriminatie opsplitsen volgens de categorieën 'respondent-eigenaar' en 'respondent-huurder' zien we een kwantitatief verschil. 39.4% van de eigenaars heeft discriminatie ervaren op de woonmarkt. Uit de enquête kunnen we wel niet opmaken of zij als eigenaar in contact kwamen met discriminatie, of dat dit eventueel dateert uit de periode dat ze huurder waren. Van de huurders heeft niet minder dan 57.4% al discriminatie ervaren op de woonmarkt. De ervaringen van discriminatie verlopen volgens verschillende kanalen (telefonisch, bezoek, via immobiliën) maar vrij gelijklopend in proportie, die in onderstaand tabel worden weergegeven. Racistische advertenties komen minder vaak voor.

Tabel 8: ervaringen discriminatie op woonmarkt

Telefonisch contact	33.76%
Een bezoek	37.85%
Contact met een immobiënkantoor	24.55%
Andere (vb. racistische advertentie)	4.86%

Wanneer we de vraag herformuleren naar hoe vaak discriminatie werd ervaren, komen we uit op dezelfde tendens, al is er een verschuiving in de groep die geen discriminatie heeft ervaren.

Tabel 9: frequentie van discriminatie op woonmarkt

Niet	31.87%
Weinig	17.25%
Soms	23.68%
Veel	18.71%
Heel veel	8.48%

Een kleinere groep (31.87%) geeft nu te kennen niet of nooit met discriminatie op de woonmarkt te hebben ervaren. 17.25% geeft aan weinig discriminatie te hebben ervaren. In totaal kwam 50,87% van de respondenten die discriminatie ervaren heeft, soms tot heel vaak discriminatie tegen op de woonmarkt.

Het verschil in cijferresultaat met de vorige vraagstelling zal, waarschijnlijk weliswaar, liggen aan de mensen die weinig of zelfs eenmalig discriminatie hebben ervaren, om daar met neen op te antwoorden. Dit blijft wel een veronderstelling.

4.2. Kennis meldpunten Discriminatie

36% van de respondenten kent de meldpunten discriminatie in de regio waar ze wonen. Dat cijfer ligt betrekkelijk laag. Wat nog lager ligt, is het aantal mensen dat effectief overgaat tot een melding. Van de mensen die discriminatie hebben ervaren, maakte slechts 10.25% hiervan melding. Dat is dus zo goed als negen op de tien die het nalaat om discriminatie te melden. Daar worden verschillende redenen voor aangehaald. Een greep uit de toelichtingen:

"Dacht dat het toch niets zou uithalen."

"Moeilijk te bewijzen. Het is overal."

"ik geef een andere naam op om me discriminatie te mijden."

"Omdat ik wel meerdere mensen ken die dit wel gemeld hebben, maar het heeft nooit tot een concrete oplossing geleid."

"Ja, tijdsintensief en je word van de kast naar de muur gestuurd."

"ik word niet gediscrimineerd op afkomst maar op het feit van alleenstaande ouder te zijn."

Er overheerst een gevoel van verslagenheid bij vele respondenten. Ook uit de achterbansessies stond discriminatie telkens bij de meest voorkomende verzuchtingen, samen met de vraag naar meer sociale woningen. Mensen met een migratieachtergrond zien dat er niet krachtdadig wordt opgetreden tegen discriminatie. We kunnen dus concluderen dat het aantal gevallen van discriminatie dat weergegeven wordt in jaarrapporten van het Interfederaal Gelijkekansencentrum en bij meldingsinstanties slechts een fractie is van wat zich in de realiteit afspeelt.

5. Aanbevelingen

Op basis van bovenstaand rapport en onze deelname aan de subwerkgroep Wonen van het platform [Decenniumdoelen 2017](#), schuiven we een aantal beleidsaanbevelingen naar voor.

Eigenaars

Publieke woonmarkt

- ❖ De overheid moet investeren in **meer sociale koopwoningen**.

Private woonmarkt

- ❖ Herdenk het systeem van de woonbonus grondig zodat het systeem meer herverdelend en efficiënter werkt. We verwijzen hierbij naar de standpunten die we mee uitwerkten in de schoot van "Decenniumdoelen 2017 (zie bijlage 2).
- ❖ Trek de sociale leningen van het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen op tot 110% van het aankoopbedrag van de woning zodat ook financieel minder sterke kandidaat-kopers de kans krijgen om een woning te verwerven.

Huurders

- ❖ Bijna 80% van de huurders-respondenten op onze kwantitatieve bevraging stelde slechts matig of helemaal niet tevreden te zijn over de woonomgeving. Dit vraagt om verder onderzoek: hoe kijken etnisch-culturele minderheden naar hun buurt, wat vinden zij dat prioritair moet veranderen?

Publieke woonmarkt

- ❖ Breid het publieke woonaanbod uit. De huidige planning voorziet in 43.000 extra woningen tegen 2023. Dit is ruimschoots onvoldoende. 100.000 extra woningen tegen 2030 moet het doel zijn, wil men enigszins het recht op wonen verzekeren.
- ❖ Harmoniseer de toewijzing van sociale woningen, met behoud van het systeem waarbij het mogelijk blijft voorrang te verlenen aan kwetsbare groepen.
- ❖ Verlicht de last van veelvuldige en herhaalde inschrijving bij huisvestingsmaatschappijen. Op die manier kunnen de rechten van kandidaat-huurders beter beschermd worden.
- ❖ Schaf voorwaarden in verband met lokale binding in de toegangsvoorwaarden tot de publieke huisvesting af.
- ❖ Het koppelen van taalbereidheidsvoorwaarden – zeker als die evolueren naar een resultaatsverbintenis – aan het recht op wonen tast het recht op wonen aan. We vragen om die zaken niet te koppelen.

Private woonmarkt

- ❖ Op de private markt moet zowel de kwaliteit, de betaalbaarheid als de toegang verbeteren.
- ❖ Stimuleer eigenaars via fiscale maatregelen en korting bij successierechten om hun woning op de private markt te verhuren en ook de kwaliteit te verbeteren.
- ❖ Stimuleer de besturen van centrumsteden om, naar het voorbeeld van de stad Gent, een Stedelijk Verhuurkantoor in te richten. Net als bij de sociale verhuurkantoren fungeert de overheid als buffer tegen (mogelijk) discriminerende verhuurders.
- ❖ Een **algemene huursubsidie** gekoppeld aan kwaliteitseisen en huurprijsregeling, verhoogt de betaalbaarheid van het wonen. Deze dient ook automatisch toegekend te worden om een optimaal bereik te krijgen.
- ❖ De al bestaande sociale verhuurkantoren (SVK's) dienen meer slagkracht te krijgen. Zij kunnen als intermediair de private huurmarkt ondersteunen; door huurders een betaalbare woning te garanderen en eigenaars te verzekeren van correcte betalingen en onderhoud.

- ❖ De communicatie over subsidiesystemen als de huur- en 'verhuis'premie kan beter. Naast de officiële landstalen kan deze ook in andere veelgesproken talen gebeuren om zo de bekendheid te vergroten. De toekenning moet zo goed mogelijk geautomatiseerd worden. Inzetten op gerichte communicatie of vormingen bij intermediairs om zo de bekendheid van de huursubsidie en huurpremie te verhogen, is cruciaal.
- ❖ Voorzie in een snellere ondersteuning van zwakke huurders door een halvering van de wachttijd voor een huurpremie van 4 jaar naar 2 jaar.

Discriminatie

- ❖ De federale overheid moet dringend werk maken van een evaluatie van de doeltreffendheid van de huidige antidiscriminatiewetgeving. Tot op heden is dit nog niet gebeurd, nochtans is een evaluatie van de federale antidiscriminatiewet verplicht om de 5 jaar.
- ❖ De federale en Vlaamse overheid moeten een juridisch kader scheppen dat toelaat om via een objectieve praktijktest een vermoeden van discriminatie hard te maken of uit te sluiten. De regionalisering van de woninghuurwet dient aan de Vlaamse en lokale Wooninspecties bevoegdheden en instrumenten te geven om discriminatie op te sporen en te verbaliseren.
- ❖ De wooninspectiediensten stellen ambitieuze jaarlijks te halen minimum aantal gerichte controles betreffende discriminatie op de woninghuurmarkt. Het toezicht op en de sanctionering van huurdiscriminatie wordt opgenomen in het decreet dat de geregionaliseerde huurwetgeving zal regelen.
- ❖ Binnen de Vlaamse wooninspectie is er een specifieke referentiepersoon die belast wordt met de uitwerking van een antidiscriminatiebeleid, de opvolging en behandeling van discriminatieklachten en –meldingen.
- ❖ De verplichte affichering van huurprijzen en gemeenschappelijke lasten wordt na de regionalisering behouden en versterkt. Door een decretale regeling hiervoor uit te werken, moeten gemeenten geen afzonderlijke politiereglementen meer opstellen. Met een algemene regeling wordt vermeden dat gemeenten om allerlei redenen geen politiereglement wensen op te stellen.
- ❖ Naar analogie met het Vlaams actieplan arbeidsgerelateerde discriminatie (ABAD) wordt ook een Vlaams actieplan huurdiscriminatie opgesteld. Het actieplan bevat concrete maatregelen rond de registratie, behandeling en rapportering van meldingen, monitoring en onderzoek van huurdiscriminatie en informatie-uitwisseling met andere handhavingsinstanties en het Interfederaal Gelijkekansencentrum. Over de voortgang van het actieplan wordt jaarlijks gerapporteerd aan het Vlaams Parlement.

6. Bijlagen

Bijlage 1: Woon-enquête van het Minderhedenforum



De Woon-enquête van het Minderhedenforum

Beste,

Het Minderhedenforum geeft mensen met een migratieachtergrond een stem. Daarom vragen we vijf minuten van u om mee te werken aan een enquête over de woonmarkt. We willen met deze vragenlijst nagaan wat uw ervaringen zijn op de woonmarkt. De resultaten van deze enquête worden dan gegoten in beleidsaanbevelingen.

Deze vragenlijst is anoniem. Wilt u op de hoogte blijven van de bevindingen, stuur dan uw gegevens naar Mohamed.Benhaddou@minderhedenforum.be

Voor al uw vragen kan u ook terecht bij hem.

Alvast bedankt!

A. Algemeen

1. U bent :

Man ☐

vrouw ☐

2. Hoe oud bent U?

.....

3. In welke Provincie woont U?

- ☐ Antwerpen
 ☐ Limburg
 ☐ Oost-Vlaanderen
 ☐ West-Vlaanderen
☐ Vlaams Brabant
 ☐ Brussels Hoofdstedelijk Gewest

4. Waar bent u geboren:

- ☐ België
 ☐ Ander land

5. Is één van uw ouders buiten België geboren?

- Ja ☐ Neen ☐

6. Is één van uw grootouders buiten België geboren?

- Ja ☐ Neen ☐

7. Is Nederlands uw enige moedertaal?

- Ja ☐ Neen ☐

Indien neen; welke andere taal(en):.....

Hoe spreekt U Nederlands:

- Niet ☐
 basis ☐
 Goed ☐
 Zeer goed ☐
 uitstekend ☐

8. Hoe ziet uw gezinssituatie eruit:

alleenstaand ☐ met 1-2 kinderen ☐ met 3-4 kinderen ☐ 5-6 kinderen ☐ Meer ☐

koppel ☐ met 1-2 kinderen ☐ met 3-4 kinderen ☐ 5-6 kinderen ☐ Meer ☐

9. Bent U: huurder ☐ eigenaar ☐

(indien huurder, ga verder naar punt C. op pagina 4)

B. Eigenaar

1. Woont U in

☐ een studio

☐ een appartement

☐ een huis

Hoe tevreden bent U over :

De kwaliteit

☐ heel erg

☐ matig

☐ weinig

☐ helemaal niet

De grootte

☐ heel erg

☐ matig

☐ weinig

☐ helemaal niet

De aankoopprijs

☐ heel erg

☐ matig

☐ weinig

☐ helemaal niet

De lening

☐ heel erg

☐ matig

☐ weinig

☐ helemaal niet

Het sociaal leven in de buurt

☐ heel erg

☐ matig

☐ weinig

☐ helemaal niet

Waarom bent u wel of niet tevreden over het sociaal leven in de buurt?

.....

.....

2. Hebt U dit huis gekocht via een lening?

Ja ☐ Neen ☐

Indien ja, bij wie leende U?

☐ een bank

☐ een sociale lening

☐ een woningfonds

☐ vrienden, kennissen of familie

Hoeveel percent van uw (gezamenlijk) inkomen gaat naar de afbetaling?

minder dan 10% ☐

☐ Tussen 10 en 30%

☐ Tussen 30 en 50%

☐ Meer dan 50%

Bent u daar tevreden over? Waarom wel/niet?

.....

3. Kent U het Vlaams Woningfonds?

Ja ☐ Neen ☐

4. Kent U het Brussels Woningfonds?

Ja ☐ Neen ☐

(ga verder naar punt D. op pagina 6)

C. Huurder

1. huurt U :

☐ via een sociaal huisvestingmaatschappij

☐ via een sociaal verhuurkantoor

☐ op de private markt

☐ via een stedelijk verhuurkantoor

Indien U op de **private markt** huurt, staat U op een wachtlijst voor een sociale woning?

Ja ☐ Neen ☐

Indien Ja; hoelang al?

Minder dan 1 jaar ☐

Tussen 1 en 3 jaar ☐

Tussen 3 en 5 jaar ☐

Meer dan 5 jaar ☐

Indien Neen; waarom niet?

.....

.....

.....

2. Kent U de huurpremie?

Ja ☐ Neen ☐

Indien ja; heeft u hier een beroep op gedaan?

Ja ☐ Neen ☐

Waarom wel /niet?

.....

.....

3. Kent U de verhuispremie/huursubsidie?

Ja ☐ Neen ☐

Indien ja; heeft u hier een beroep op gedaan?

Ja ☐ Neen ☐

Waarom wel /niet?

.....

.....

4. Hoeveel percent van uw (gezamenlijk) inkomen gaat naar de huur?

minder dan 10% ☐ ☐ Tussen 10 en 30% ☐ Tussen 30 en 50% ☐ Meer dan 50%

Bent u daar tevreden over? Waarom wel/niet?

.....

.....

5. Bent U ingeschreven bij een bewonersgroep?

Ja ☐ Neen ☐

Waarom wel /niet?

.....

.....

.

6. Ben U Ingeschreven bij een huurdersbond?

Ja ☐ Neen ☐

Waarom wel /niet?

.....

.....

7. Hoe tevreden bent U over :

- | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|
| De kwaliteit | ☐ heel erg | ☐ matig | ☐ weinig | ☐ helemaal niet |
| De grootte | ☐ heel erg | ☐ matig | ☐ weinig | ☐ helemaal niet |
| De huurprijs | ☐ heel erg | ☐ matig | ☐ weinig | ☐ helemaal niet |
| Het sociaal leven in de buurt | ☐ heel erg | ☐ matig | ☐ weinig | ☐ helemaal niet |

Waarom bent u wel of niet tevreden over het sociaal leven in de buurt?

.....

.....

D. Discriminatie

1. Hebt U in uw zoektocht naar een woning ooit discriminatie ervaren?

Ja ☐ Neen ☐

Indien ja; gebeurde dit tijdens: *(meerdere antwoorden mogelijk)*

telefonisch contact ☐ een bezoek ☐ contact met een immobiliënkantoor ☐

Andere (vb. racistische advertentie) ☐

Hebt u hier melding van gemaakt?

Ja ☐ Neen ☐

Waarom wel /niet?

.....
.....

2. Weet U waar U terecht kunt bij klachten ? Of kent U de meldpunten discriminatie in uw regio?

Ja ☐ Neen ☐

3. Hoe vaak kwam U volgens U in contact met discriminatie op de woonmarkt?

Niet ☐ Weinig ☐ Soms ☐ Veel ☐ Heel veel ☐

4. Hebt u in uw zoektocht naar een woning stappen of voorzorgen genomen om discriminatie te vermijden?

Ja ☐ Neen ☐

Indien ja; welke?

.....
.....

Bedankt voor uw medewerking!

Bijlage 2: Aanbevelingen Wonen platform Decenniumdoelen



PERSBERICHT

Nieuw woonbeleid zoekt aannemer

Wonen is een thema dat elke burger aanbelangt. In 2014 wordt niet enkel de huurwetgeving, maar ook een groot deel van de fiscaliteit, de zogeheten woonbonus geregionaliseerd.

Er zijn redenen genoeg om werk te maken van een ander woonbeleid:

- 146.647 gezinnen wonen onbetaalbaar op de private huurmarkt. Dat is 31.6% van alle private huurders. Dit neemt nog steeds toe.
- Meer dan 100.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Opnieuw een aantal dat jaarlijks toeneemt en zal blijven toenemen door demografische evoluties.
- 20% van de woningen in Vlaanderen zijn van mindere of slechte kwaliteit of niet aangepast aan de (oudere, zorgbehoevende) bewoners.

De symbolische baksteen in de Vlaamse mageren weerspiegelt zich ook in de cijfers: meer dan 70% van de Vlamingen woont in een eigen woning. Zij hebben over het algemeen weinig betalingsproblemen. Een eigen woning staat ook garant als buffer tegen armoede op latere leeftijd. Gesteld dat je de nodige middelen hebt voor aanpassing en renovatie, anders woon je wel in je eigen woning maar is de woonkwaliteit abominabel.

Zesde staatshervorming.

Met de zesde staatshervorming komt een grote zak woonbonusgeld naar Vlaanderen. Toch is dit geen jackpot, integendeel. Dit geld zal niet volstaan om de kost van de bestaande engagementen te dragen, laat staan om dit systeem verder te zetten. Iedereen weet dat, maar zo goed als niemand zegt het hardop.

De huidige woonbonus doet ook niet waarvoor hij bedoeld was nl.: middenklasse gezinnen de kans geven een eigen woning te verwerven. Het grootste deel van de woonbonus (67%) gaat naar de hoogste 40% inkomens. De woonbonus zorgde van bij de start voor een prijsopdrijvend effect: de woningprijzen stegen sterker én de looptijd van leningen werd langer (en dus duurder). De koper krijgt dus wel het gevoel van ondersteuning. Hij merkt dit bij zijn belastingaangifte, maar doet zich eigenlijk geen voordeel.

Duur, niet efficiënt, niet herverdelend ... afschaffen dan maar? Neen, wel grondig herdenken. Hiervoor moet trouwens de woonfiscaliteit in één pakket gezien worden, ruimer dan enkel de woonbonus.

Decenniumdoelen2017*, een samenwerkingsplatform van armoedeorganisaties, middenveld en welzijnsorganisaties formuleren een aantal voorstellen.

Voorstellen Decenniumdoelen2017 voor een Vlaams woonbeleid

Decenniumdoelen 2017 pleit voor een selectief beleid in de stimulering van eigendomsverwerving. Zowel de fiscaliteit als een uitgebreid systeem van sociale leningen geven middenklasse-gezinnen de kans om een betaalbare woning te verwerven. Hiervoor zijn ook registratierechten, sociale koopwoningen, fiscale voordelen voor energiezuinige renovaties of aanpassingen van de woning aan zorgbehoeften belangrijke instrumenten.

De betalingsmoeilijkheden van vele gezinnen, de lange wachtlijsten, de slechte kwaliteit van de woningen eisen een grotere inzet op de sociale en de private huurmarkt. Een grote groep gezinnen heeft te weinig inkomsten om een eigen woning te verwerven, ook niet met overheidsondersteuning.

- De huidige planning biedt 43.000 extra woningen tegen 2023. Dit is ruimschoots onvoldoende. 100.000 extra woningen tegen 2030 moet het doel zijn, wil men enigszins het recht op wonen verzekeren.
- Op de private markt moet zowel de kwaliteit, de betaalbaarheid als de toegang verbeteren. Een algemene huursubsidie gekoppeld aan kwaliteitseisen en huurprijsregeling, verhoogd de betaalbaarheid. Een systeem van huurbemiddeling gaat discriminatie tegen.
- Fiscale maatregelen en korting bij successierechten stimuleren eigenaars om hun woning op de private markt te verhuren en de kwaliteit te verbeteren.
- De al bestaande sociale verhuurkantoren (SVK's) dienen meer slagkracht te krijgen. Zij kunnen als intermediair de private huurmarkt ondersteunen, huurders een betaalbare woning garanderen en eigenaars verzekeren van correcte betalingen en onderhoud.
- Tenslotte moeten ook nieuwe woonvormen een plaats krijgen in de Vlaamse woon code. Niet dat deze van vandaag op morgen de woningproblematiek zullen oplossen, maar in een toekomstvisie hebben zij zeker hun plaats.

De bouwstenen voor een nieuw Vlaams woonbeleid liggen op tafel, we zoeken enkel nog een goede aannemer. Het komt er voor politici op aan doordachte keuzes te (durven) maken.

Het recht op wonen is een grondrecht. Volgens ons is er heel wat mogelijk met een heroriëntering van de budgetten die bestaan en naar de gewesten worden overgeheveld.

Het federale niveau.

Daarnaast is er ook nog een federale niveau. Een villa in Toscane of een extra appartement aan zee. Is iedereen gegund. Maar, waarom gelden daarvoor ook fiscale voordelen? Vanuit welke doelstelling stoppen we hierin overheidsgeld? Hier gaan valabele argumenten zoals een buffer tegen armoede, de ondersteuning bij de verwerving van de eigen woning niet meer op. Deze middelen kunnen, ook op het federale niveau, veel gericht ingezet worden. De verlaging van de BTW op woningen die via een SVK verhuurd worden, de stimulering van ecologische renovaties van woningen, aanpassingen van woningen voor ouderen zijn efficiëntere maatregelen in het licht van het recht op wonen.

Sense of urgency

De (vrije) woonmarkt is verre van perfect, daarom moeten maatregelen zoals een heroriëntering van de woonbonus geleidelijk uitgevoerd worden. De prijsstijging bij de invoering van de woonbonus was er snel, een prijsdaling bij heroriëntering zal, zo leren buitenlandse voorbeelden, trager verlopen. Veranderingen vragen tijd, het zal jaren duren vooraleer de positieve effecten van een socialer woonbeleid zichtbaar zijn. Tijd dus om te starten.

* Initiatiefnemers van de Decenniumdoelen2017 zijn ABVV, ACLVB, ACV, ACW, Minderhedenforum, Samenlevingsopbouw Vlaanderen, Socialistische Mutualiteiten en socio-culturele verenigingen, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, Netwerk tegen armoede, Uit de Marge en Welzijnszorg. Met de actieve en financiële steun van Cera en P&V.

Voor meer achtergrond bij de Decenniumdoelen 2017, zie www.decenniumdoelen.be

Bibliografie

(2014). Opgehaald van ADSEI: <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/>

Diversiteitsbarometer Huisvesting. (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

Lahlali, M. S. (2012). *Praktijktests Discriminatie Antwerpse en Gentse woninghuurmarkt*. Brussel: Minderhedenforum.

Loopmans, M. (2014, oktober 8). Presentatie Diversiteitsbarometer Wonen. Brussel: Interfederaal Gelijke Kansencentrum.

Oases. (2011). *Armoede en Sociale uitsluiting, jaarboek 2011*. Antwerpen: Oases.

Wonen, S. (2013). Opgehaald van www.steunpuntwonen.be: www.steunpuntwonen.be

Woonsurvey. (2005). Brussel: Steunpunt Wonen.

Woonsurvey. (2012). Brussel: Steunpunt Wonen.