



# DIVERSITEITS- BAROMETER Huisvesting







# DIVERSITEITS- BAROMETER **Huisvesting**



## Inleiding 10

- I. Het Centrum: een kennis- en expertisecentrum 12**
  - A. Situering en doelstellingen 12
  - B. Een concrete en strategische doelstelling van het Centrum 13
- II. Wat is de Diversiteitsbarometer? 17**
  - A. Eerste stappen naar de consolidering van het project 17
  - B. De drie assen van de Barometer 19

## Aanbevelingen 26

- I. Diversiteit op vlak van huisvesting vanuit het standpunt van het Centrum 28**
- II. Aanbevelingen van het Centrum over de private huisvestingsmarkt 30**
  - A. Nieuwe instrumenten om discriminatie aan te pakken 30
  - B. Marktregulerende maatregelen 31
- III. Aanbevelingen van het Centrum over de publieke huisvesting 32**
- IV. Aanbevelingen van het Centrum met betrekking tot de meting 34**

## Publieke Huisvesting 36

- I. Voorwerp, omgevingsfactoren en methodologie van het onderzoek 42**
  - A. Voorwerp van het onderzoek 42
  - B. Omgevingsfactoren 43
  - C. Methodologie 47
- II. Voorstelling van de resultaten 54**
  - A. Het aanbod: het patrimonium en de risico's op discriminatie 54
  - B. Het parcours van kandidaat-huurders en de risico's op discriminatie: de toegang en de inschrijving 70
  - C. Vraag en aanbod 83
  - D. Het parcours van de kandidaten en de risico's op discriminatie: wachttijden, mutaties en toewijzingen 91



<b>III. Conclusies</b>	<b>109</b>
A. Algemene situatie van de sector	109
B. Dynamieken in het beheer van sociale huisvesting	110
C. De publieke huisvesting en de discriminatiecriteria	114
<b>IV. Aanbevelingen</b>	<b>116</b>
<b>V. Bibliografie</b>	<b>120</b>

## Private Huisvesting **134**

<b>Overzicht van het rapport</b>	<b>143</b>
<b>Inleiding</b>	<b>144</b>
A. De Belgische woningmarkt	144
B. Discriminatie op de woningmarkt	155
C. Aanpak en methode	157
<b>I. Advertenties</b>	<b>171</b>
A. Inleiding	171
B. Statistisch overzicht van de bestudeerde advertenties	172
C. Thesaurus: discriminerende woorden, formules en voorwaarden	175
D. Analyse van de discriminatietechnieken in de advertentie	180
E. Conclusie	187
<b>II. Contactname</b>	<b>190</b>
A. Raciale grond: Turkse/Marokkaanse naam	190
B. Vermogen + geslacht: alleenstaande moeder	192
C. Handicap: blind of slechtziend	192
D. Vermogen	193
E. Conclusie	194



# Inhoud



<b>III. Huisbezoek</b>	<b>196</b>
A. Raciale grond	199
B. Vermogen + geslacht: alleenstaande moeder	200
C. Handicap	201
D. Vermogen	202
E. Conclusie	203
<b>IV. Huurcontract</b>	<b>206</b>
<b>V. De rol van immobielkantoren</b>	<b>210</b>
<b>VI. Motieven van verhuurders en vastgoedmakelaars</b>	<b>214</b>
A. Strenge selectie: de ideale versus de onaantrekkelijke kandidaat-huurder	214
B. Conclusie	220
<b>VII. Ervaringen met discriminatie van huurders</b>	<b>223</b>
A. Boosheid, machteloosheid, berusting en hoop	223
B. Reageren op discriminatie	224
C. Discriminatie vermijden	226
D. De rol van de overheid en formele organisaties	230
E. De cumulatie van discriminatiegronden in een maatschappelijk kwetsbaar profiel	232
F. Conclusie	233
<b>VIII. Conclusie en aanbevelingen</b>	<b>235</b>
A. Aanbevelingen voor het voortzetten van de Barometer	236
B. Beleidsaanbevelingen	237
<b>IX. Bibliografie</b>	<b>240</b>

## Reële participatie en huisvestingssituatie **246**

<b>I. Inleiding</b>	<b>250</b>
<b>II. Wie zijn de eigenaars en de huurders precies?</b>	<b>253</b>
A. Socio-demografische kenmerken van eigenaars en huurders	253
B. Kwaliteit van de woningen van eigenaars en huurders	258
<b>III. De woonomstandigheden van verschillende doelgroepen</b>	<b>261</b>
A. Inkomen	261
B. Gezinsamenstelling en geslacht	264
C. Nationaliteit	268
D. Leeftijd	271
E. Handicap	273
F. Seksuele geaardheid	276
<b>IV. Bibliografie</b>	<b>277</b>



# I. VOORWOORD

Net als werkgelegenheid en onderwijs is huisvesting essentieel voor de sociale inclusie van individuele burgers en voor de stad als geheel. Die twee dimensies, de individuele en de collectieve, op elkaar afstemmen wordt almaar belangrijker in een wereld die in permanente economische en socio-demografische verandering is. Het recht op huisvesting is, bijgevolg, een van de belangrijkste uitdagingen voor de nabije toekomst. De politieke actualiteit en de herhaalde oproepen van verenigingen die op dat domein actief zijn, herinneren er ons dagelijks aan dat er nog een hele weg te gaan is.

Het is dan ook geen toeval dat de wetgever – gesteund door de actoren op het terrein – het recht op huisvesting in de Grondwet heeft verankerd. Artikel 23,3° stelt dat “ieder het recht heeft een menswaardig bestaan te leiden [en] recht heeft op behoorlijke huisvesting”.

Ondanks alle inspanningen blijft het huisvestingsbeleid kampen met tal van problemen: veroudering van het sociale woningpark, ontoereikend publiek aanbod, ongezonde woningen, huisjesmelkers, verarming van de bevolking, steeds meer alleenstaanden en eenoudergezinnen (alleenstaande vrouwen met kind(eren)), een tekort aan aangepaste woningen, prijzen die de pan uit rijzen ... En met discriminatie.

Daar komt nog bij dat de gewesten voortaan bevoegd zijn voor private huisvesting, wat tegelijk een uitdaging vormt en kansen biedt om het beleid te hervormen.

In het kader van zijn *Diversiteitsbarometer*-project heeft het **Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme, samen met de federale minister van Gelijke Kansen, de drie regionale ministers van Wonen en het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen**, een onderzoek gestart om de mate en de vormen van discriminatie in de publieke huisvesting en de privéhuisvesting na te gaan.

De *Diversiteitsbarometer Huisvesting* wil inspelen op de behoefte aan statistische en kwalitatieve gegevens over discriminatie en over de mechanismen die erachter zitten. Zo beschikken de sociale actoren over nuttige en objectieve gegevens voor een analyse van hun activiteitssector, en kunnen de beleidsverantwoordelijken terugvallen op een instrument waarmee ze hun beleid kunnen evalueren en bijsturen.

Willen we de (individuele en structurele) discriminatie efficiënter aanpakken en de flankerende maatregelen zo goed mogelijk invullen, dan zijn die kennisinstrumenten essentieel, ook al zijn ze niet voldoende.

Dit verslag is het resultaat van een samenwerking met twee universitaire consortia, in overleg met het Centrum, het Instituut en de beleidsmakers. We willen alle betrokkenen dan ook graag bedanken voor hun inzet en expertise.

We zijn er rotsvast van overtuigd dat onze inspanningen vruchten zullen afwerpen.

## II. DIVERSITEITSBAROMETER HUISVESTING: OPBOUW VAN DE TEKST

Dit rapport situeert eerst de context en de doelstellingen die geleid hebben tot het ontwikkelen van de Barometer (hoofdstuk 1). Vervolgens presenteert het de aanbevelingen die het Centrum formuleert op basis van zijn ervaring met de huisvestingssector en van de resultaten die uit de verschillende onderzoeken en methodologische benaderingen van de Diversiteitsbarometer naar voren zijn gekomen (hoofdstuk 2).

De huisvestingssector bestaat in werkelijkheid uit twee delen, de private huisvestingsmarkt en de publieke huisvesting, die een verschillende benadering vereisen omwille van hun specifieke eigenheden. Daarom hebben we gekozen voor twee aparte onderzoeken die zich in hoofdzaak toespitsen op het meten van de discriminatiegraad (gedrag) en van de tolerantiegraad (attitudes).

Hoofdstuk 3 presenteert het onderzoek naar de publieke huisvesting, dat werd uitgevoerd door een team van de ULB, de VUB en Brat. Hoofdstuk 4 presenteert het onderzoek naar de private huisvestingsmarkt, dat werd uitgevoerd door een consortium van de UGent, de KULeuven, de ULg, Sint-Lucas Hogeschool en Ipsos.

Hoofdstuk 5 van de Diversiteitsbarometer is gewijd aan het meten van de reële participatie van verschillende doelgroepen en is van de hand van het Centrum.





DEEL 1

# Inleiding









# I. HET CENTRUM: EEN KENNIS- EN EXPERTISECENTRUM

Rechtsinstrumenten zijn essentiële bouwstenen in de strijd tegen discriminatie en voor de bevordering van gelijke rechten (en kansen). Ondanks het zeer uitgebreide arsenaal rechtsinstrumenten waarvan de eerste steen in 1981 werd gelegd met de goedkeuring van de wet tegen racisme en xenofobie, blijft discriminatie zowel in België als in onze buurlanden een maatschappelijk probleem. Sterker nog: het is één van de vaakst voorkomende vormen van mensenrechtenschendingen in Europa. Elk jaar worden (te) veel mensen slachtoffer van discriminatie. En dan tellen we de vele mensen niet mee die uit angst voor discriminatie hun gedrag of hun deelname aan het sociale gebeuren bijstellen (zelfdiscriminatie).

Rechtsinstrumenten zijn broodnodig, maar volstaan duidelijk niet. Ook politiek engagement en duidelijke beleidskeuzes zijn nodig om discriminatie efficiënt te bestrijden en om alle burgers gelijke rechten te garanderen. Bijkomende inspanningen zijn noodzakelijk: bestaande maatregelen moeten worden geëvalueerd, discriminatiemechanismen moeten worden in kaart gebracht en onderzocht, inbreuken tegen de antidiscriminatiewetgeving moeten gericht worden gevolgd, informatie- en bewustmakingscampagnes moeten worden opgezet en het koninklijk besluit in verband met positieve actie moet worden goedgekeurd.

Al deze acties en maatregelen hebben één ding gemeen: een degelijk onderbouwde wetenschappelijke kennis van de mate waarin ons land aan alle burgers de noodzakelijke voorwaarden kan garanderen om hun recht op huisvesting, werk, onderwijs enz. daadwerkelijk uit te oefenen. Informatie uit bevolkingsstatistieken en wetenschappelijk onderzoek is een eerste middel om de vaak onzichtbare onderliggende

discriminatieprocessen bloot te leggen. Hierdoor kan dit maatschappelijk probleem efficiënter, gericht en vooral met meer kennis van zaken worden aangepakt.

Het Interfederaal Gelijkekansencentrum wil hierbij een voortrekkersrol spelen. Vanuit de overtuiging dat de beleidsmakers nood hebben aan betrouwbare informatie, kiest het Centrum voor een multidisciplinaire aanpak waarbij het de kenniselementen van verschillende sociaalwetenschappelijke disciplines samenbrengt.

## A. Situering en doelstellingen

### 1. Wettelijke opdrachten van het Centrum

Zoals is vastgelegd in de oprichtingswet van 15 februari 1993 en nadien is bevestigd in het samenwerkingsakkoord voor de oprichting van een Interfederaal Gelijkekansencentrum, heeft het Centrum als opdracht om de gelijkheid van kansen te bevorderen en om elke vorm van onderscheid, uitsluiting, beperking of voorkeur op grond van nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, leeftijd, geloof of levensbeschouwing, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te bestrijden.

Artikel 3 van de wet – wat wordt bevestigd in artikelen 3 tot en met 7 van het samenwerkingsakkoord – geeft aan hoe en met welke instrumenten het Centrum deze wettelijke opdracht moet vervullen:

*Het Centrum is in de uitoefening van zijn opdracht volkomen onafhankelijk. Het Centrum is bevoegd:*

*1° om alle studies en onderzoeken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van zijn opdracht;*

*2° om adviezen en aanbevelingen te richten tot de overheid ter verbetering van de reglementering, met toepassing van artikel 2 van deze wet;*

*3° om aanbevelingen te richten aan de overheid, privépersonen of instellingen naar aanleiding van de resultaten van de sub 1° vermelde studies en onderzoeken; (...)*

Deze wettelijke bepalingen vormen de basis voor de rol die het Centrum wil spelen bij het uitbreiden en verspreiden van kennis en expertise over discriminatie en gelijke kansen. Ze wijzen op de noodzaak om over objectieve gegevens te beschikken om een beleid uit te stippelen dat op feiten is gebaseerd. Bovendien verplichten de Belgische supranationale verdragen in de strijd tegen discriminatie en de bevordering van de diversiteit het Centrum om zijn kennis en expertise te vergroten.

## 2. Meten om beter te beoordelen

Het is uitermate moeilijk om de discriminatiegraad binnen de samenleving precies in cijfers te vertalen. De meldingen van discriminatie die bij het Centrum binnenlopen, vormen slechts het zichtbare deel van het fenomeen of het topje van de ijsberg. Dit 'ijsbergeffect' terugdringen is dan ook één van de hoofddoelstellingen van het Centrum. Om dit te realiseren, moeten de meldingen niet alleen beter worden geregistreerd, maar moeten deze gegevens ook worden aangevuld met studies en onderzoeken.

Betrouwbare statistieken over de participatiegraad van minderheden en over de discriminatiegraad worden bovendien ook almaar belangrijker vanuit juridisch oogpunt. Met het oog op de mogelijkheid van de verschuiving van de bewijslast die in de wet is ingeschreven,

kunnen statistische gegevens waaruit blijkt dat een bepaalde categorie personen in een specifieke sector ondervertegenwoordigd is, worden gebruikt om een vermoeden van discriminatie aan te tonen.

Kwantitatief en kwalitatief onderzoek is ook broodnodig om gelijkenkansencampagnes op te zetten. Een degelijke kennis en een goed begrip van discriminatie, vooroordelen, tolerantie enz. dragen bij tot een genuanceerde discussie.

De beschikbaarheid van betrouwbare statistieken over specifieke bevolkingsgroepen helpt organisaties, ondernemingen en overheidsinstellingen om een doeltreffend en degelijk onderbouwd diversiteitsbeleid te voeren. Ondernemingen of organisaties kunnen deze statistieken gebruiken om hun interne diversiteit te beoordelen.

## B. Een concrete en strategische doelstelling van het Centrum

Van de vier strategische doelstellingen in het Strategisch Driejarenplan 2011-2013 van het Centrum (dat tot 31/12/2014 werd verlengd), gaat er één specifiek over de ontwikkeling van een kennis- en expertisecentrum:

*Om een beleid te kunnen voeren op middellange en lange termijn en de resultaten van dit beleid te kunnen evalueren, is het noodzakelijk te weten waarover men spreekt. In het kader van zijn bevoegdheden is het Centrum van plan om het volgende te (laten) produceren en verspreiden: informatie, gegevens, statistieken, analyses om de overheid, maar ook academische spelers en gespecialiseerde instanties te informeren over de werkelijkheid en de complexiteit van discriminatie, over diversiteit (...).*



Deze doelstelling vertaalt zich in een aantal onderzoeksprojecten:

- de Diversiteitsbarometer – Werk;
- de Socio-economische Monitoring van de arbeidsmarkt;
- gerichte en aanvullende studies over onderwerpen die aanleunen bij de wettelijke opdrachten van het Centrum.

### 1. Diversiteitsbarometer - Werk

Het eerste rapport dat in 2012 verscheen, is gewijd aan discriminatie, tolerantie en participatie op de arbeidsmarkt en is gebaseerd op drie studies die de KULeuven-HIVA en ULB-METICES in opdracht van het Centrum uitvoerden. Het eindrapport is daarnaast ook gebaseerd op resultaten van eerdere onderzoeken op regionaal of Europees vlak. De Diversiteitsbarometer - Werk kwam tot stand in samenwerking met de federale overheid en de overheden van gewesten en gemeenschappen.

De resultaten en de rapporten van de Barometer zijn in eerste instantie bedoeld voor beleidsmakers, maar ook voor sociale partners en middenveldorganisaties en tot slot voor supranationale instanties om de monitoring- en evaluatieverplichtingen na te komen die uit de mensenrechtenverdragen voortvloeien.

### 2. Socio-economische Monitoring

In 2006 is het Centrum samen met de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, het Rijksregister, de gewestelijke tewerkstellingsinstanties en deskundigen van universiteiten gestart met de ontwikkeling van een duurzaam instrument – de ‘Socio-economische Monitoring’ – om de etnostratificatie van de arbeidsmarkt te meten (zie het eerste rapport – 09/2013). De ‘Socio-economische Monitoring’ maakt het mogelijk om aan te tonen of en in welke mate de positie van werknemers op de arbeidsmarkt gedeeltelijk wordt bepaald door

hun nationale afkomst en of er dus sprake is van etnostratificatie van de arbeidsmarkt.

Het klopt dat de stratificatie van de arbeidsmarkt volgens de nationaliteitshistoriek niet altijd wijst op discriminatie. Omdat alle andere factoren gelijk zijn (zoals competenties en opleiding) kan de systemische (en systematische) onder- of oververtegenwoordiging van bepaalde categorieën werknemers, het grotere risico op werkloosheid en de ongelijke verdeling van statuten, lonen en werkstelsels wijzen op directe of indirecte discriminatie. Wat genderstatistieken vandaag aantonen voor vrouwen – glazen plafond, loonkloof, onder- of oververtegenwoordiging in bepaalde sectoren en allerlei vormen van discriminatie - kan de Socio-economische Monitoring doen voor mensen van buitenlandse herkomst.

Het Centrum en de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg staan in voor de ontwikkeling van het instrument.

### 3. Thematische onderzoeken

Hoewel de Diversiteitsbarometer en de Socio-economische Monitoring het mogelijk maken om algemene trends binnen de Belgische samenleving in kaart te brengen en te analyseren, zijn er nog meer specifieke fenomenen en nieuwe trends die onze aandacht verdienen. Daarom laat het Centrum regelmatig gerichtere onderzoeken uitvoeren om zijn kennis en expertise aan te scherpen en om het maatschappelijke debat te voeden. Zo liet het Centrum de volgende onderzoeken uitvoeren:

#### 3.1 Werk:

- Twee studies over de situatie van holebi's op de arbeidsmarkt:

‘Discriminatie van holebi's op de werkvloer’ (2008) werd door wijlen professor John Vincke uitgevoerd. Ondanks de oververtegenwoordiging van hoogopgeleide werknemers in de steekproef, leverde deze studie heel wat interessante resultaten op. Laagopgeleide

holebi's werden maar moeilijk bereikt, wellicht omdat ze minder aanwezig zijn in verenigingen die opkomen voor seksuele minderheden en omdat er nog een taboe rust op seksuele geaardheid in hun werkomgeving.

*'Arbeidssituaties van holebi's die handenarbeid of een technische functie uitoefenen'* (2010) focuste daarom specifiek op laagopgeleide holebi's die technische beroepen uitoefenden en handenarbeid verrichtten. Omdat het uitermate moeilijk was om voldoende getuigen te vinden, kozen de onderzoekers voor een kwalitatieve aanpak met diepte-interviews.

- Een studie over culturele diversiteit op de werkvloer ging over de draagwijdte van het concept van redelijke aanpassingen om religieuze of culturele redenen. Dit concept is afkomstig uit Angelsaksische landen, vooral uit Canada. Het verwijst naar diverse maatregelen waarop werknemers een beroep kunnen doen zodat rekening wordt gehouden met hun culturele en religieuze tradities. Typevoorbeelden van dergelijke maatregelen zijn de vraag om een gebedsruimte op de werkplek in te richten of om vrije dagen toe te kennen voor religieuze feesten. Uit gesprekken met werkgevers bleek hoe zij met dergelijke vragen omgaan. De studie gaf tevens een overzicht van de bestaande maatregelen en afspraken.

### 3.2 Huisvesting:

- *'Diversiteit en discriminatie in de sociale huisvesting: een kritische benadering van sociale mix'*. Een verkennende studie over het concept 'sociale mix'. Dit concept wordt in het kader van de sociale huisvesting almaar vaker als antwoord naar voren geschoven op de kwestie van de (vermeende of echte) concentratie van bepaalde bevolkingsgroepen in bepaalde wijken. Deze studie wilde het concept 'sociale mix' duidelijk aflijnen om een sereen en onderbouwd politiek debat over dit onderwerp mogelijk te maken.

### 3.3 Onderwijs:

In 2012 gaf het Centrum opdracht een onderzoek uit te voeren naar de perceptie van discriminatie in het onderwijs bij verschillende onderwijsactoren. Dit onderzoek was enerzijds gebaseerd op een vragenlijst die gericht was tot directie, leerkrachten, opvoeders en CLB-medewerkers en anderzijds op focusgroepen met bemiddelaars in het onderwijs, CLB-medewerkers en leerlingen. Uit de studie blijkt dat de perceptie van discriminerend gedrag beperkt is, maar variabel, afhankelijk van de actoren en de context van de school. De onderzoekers wijzen ook op de discriminerende gevolgen van het onderwijssysteem: discriminatie op basis van schoolresultaten en de gevolgde studierichting werden door de volwassen respondenten het vaakst aangehaald.

Het Centrum is daarnaast betrokken bij verschillende onderzoeken van derde partijen, meestal als lid van het begeleidingscomité. In sommige gevallen is de samenwerking intensiever en wordt expertise uitgewisseld zoals bij het Handilab-project, het kaderprogramma *Samenleving en Toekomst* van het Federaal Wetenschapsbeleid en de staten-generaal 'Inburgering en Integratie Vlaanderen'.

Al deze projecten streven eenzelfde algemene doelstelling na: kennis vergaren over de stand van zaken qua discriminatie en gelijke kansen in alle geledingen van de samenleving, nagaan hoe de situatie evolueert, beleidsmakers en mensen op het terrein zo goed mogelijk informeren en een bijdrage leveren aan het (bij)sturen van het gevoerde beleid.

De strategische doelstelling waarnaar hiervoor wordt verwezen, wil ook partnerschappen tot stand brengen of versterken met universiteiten en organisaties die onze interesses en opdrachten delen. Er zijn immers heel wat universiteiten, instellingen, overheidsinstanties en non-gouvernementele organisaties die onderzoek doen naar discriminatie, gelijke kansen, tolerantie en diversiteit.

#### 4. Persoonsgegevens en bescherming van de persoonlijke levenssfeer

Het schetsen van een stand van zaken op het gebied van discriminatie veronderstelt het verwerken van persoonsgegevens, gevoelige informatie die bij wet is beschermd. Het gaat bijvoorbeeld om informatie over afkomst, gezondheid, geloof enz. De vraag naar het risico op misbruik van deze gegevens steekt regelmatig de kop op. Het *European Handbook on Equality Data* zet de belangrijkste kanttekeningen op een rij<sup>1</sup>. We hebben ze naar de Belgische context vertaald.

- Persoonsgegevens verzamelen is in principe een aantasting van de persoonlijke levenssfeer zoals vastgelegd in de wet voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens (kortweg: de Privacywet).

In België wordt de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en van gevoelige persoonsgegevens net als in andere EU-lidstaten door een wet gegarandeerd<sup>2</sup>. Ondanks deze bescherming heeft de wetgever de mogelijkheid gelaten om in specifieke gevallen toch dergelijke gegevens te verzamelen. Hiervoor geldt een precieze procedure waarbij onder meer de Privacycommissie om toestemming moet worden gevraagd.

- De informatie kan tegen de betrokken categorieën personen worden gebruikt

In onze informatie- en kennismaatschappij worden heel wat gegevens verwerkt en ter beschikking gesteld. Dit is niet zonder risico. Deze gegevens kunnen immers voor malafide doeleinden worden gebruikt. Daarom moet bij elk project dat het gebruik van persoonsgegevens beoogt, een discussie worden gevoerd over het evenwicht tussen het 'nagestreefde doel' en het 'gebruik van gevoelige gegevens', over het

deontologische kader en over de geheimhouding en de anonimiteit van de resultaten.

- Het verzamelen van gegevens en het voeren van onderzoeken versterken verschillen en stereotypen

Met dit argument beroepen tegenstanders van het verzamelen van persoonsgegevens zich op een achterhaalde interpretatie van gelijkheid. Ze vinden dat alle burgers op dezelfde manier moeten worden behandeld. De hedendaagse opvattingen over gelijke kansen en diversiteit gaan echter uit van het erkennen of zelfs van het benadrukken van individuele verschillen. Concepten zoals redelijke aanpassingen, positieve acties en zelfs indirecte discriminatie veronderstellen dat met de eigenheid van specifieke groepen personen rekening moet worden gehouden. Discriminatie is niet alleen 'het verschillend behandelen van personen die in een vergelijkbare situatie verkeren', maar ook 'het identiek behandelen van personen in een verschillende situatie'.

Stereotypen zijn vaak het resultaat van een gebrekkige of ongenueanceerde kennis van een groep of van een fenomeen. Degelijk onderzoek laat toe om zaken te nuanceren en om een juist beeld van deze groepen op te hangen. Voorstanders van het verzamelen van persoonsgegevens hebben hetzelfde voor ogen: stereotypen en vooroordelen onderuit halen met betrouwbare statistieken om zo discriminatie te voorkomen en iedereen gelijke kansen te bieden.

<sup>1</sup> DG Werkgelegenheid, sociale zaken en inclusie van de EU, Makkonen, T., *European Handbook on Equality Data*, Luxemburg, 2006.

<sup>2</sup> Wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens (Privacywet).



## II. WAT IS DE DIVERSITEITSBAROMETER?

De doelstelling van het Barometerproject is het uitwerken van een structureel meetinstrument om op een wetenschappelijke manier een stand van zaken te geven van de diversiteit in België en bij uitbreiding van de attitudes tegenover personen op basis van hun leeftijd, afkomst, seksuele geaardheid of handicap. Zoals Albert Martens in de Diversiteitsbarometer Werk aangeeft, is het principe achter het meten 'het vaststellen van een afstand tussen de behaalde resultaten die bepaalde categorieën – mannen of vrouwen, jongeren, volwassenen, ouderen enz. – kunnen voorleggen met betrekking tot werk of de gelijke huisvesting bijvoorbeeld. Indien er voor die categorieën duidelijke en significante verschillen worden vastgesteld, moet de vraag gesteld worden of die verschillen ook niet de kiem van ongelijkheid, van een gewilde of ongewilde 'ongelijke behandeling', of met andere woorden van discriminatie, in zich dragen<sup>3</sup>.'

### A. Eerste stappen naar de consolidering van het project

In juli 2004 stelde de federale minister voor Gelijke Kansen een tienpuntenplan voor om racisme en xenofobie te bestrijden. Punt tien ging over het ontwikkelen van een Diversiteitsbarometer

*Er zal een overeenkomst worden opgesteld met de universitaire onderzoekscentra om een instrument te ontwikkelen om de kwantitatieve en kwalitatieve evolutie te meten van de racistische, antisemitische en xenofobe gevoelens in ons land.*

<sup>3</sup> Interfederaal Gelijkekansencentrum, *Diversiteitsbarometer - Werk*, 2012, p. 19.

Het Centrum werd met de uitvoering van dit project belast. Als eerste stap bestelde het Centrum in 2006 een haalbaarheidsstudie. Deze studie werd uitgevoerd door de KULeuven en de ULB (het consortium IPSO & GERME) en stelde voor om de Diversiteitsbarometer te ontwikkelen door drie types van meting te combineren:

1. *Het meten van de houding ten opzichte van etnische minderheden en met betrekking tot de etnoculturele en religieuze diversiteit in België aan de hand van kwantitatieve enquêtes (uitgevoerd bij een representatieve steekproef van de Belgische bevolking).*
2. *Het meten van discriminatie, uitsluiting en racisme met geaggregeerde gedragstests.*
3. *Het meten van de omvang van de sociale uitsluiting van groepen die het slachtoffer zijn van racisme en discriminatie in bepaalde domeinen van de samenleving aan de hand van statistische analyses van bestaande databestanden.*

De onderzoekers kozen voor een gevarieerde, multidisciplinaire methodologie die in verschillende referentiewerken wordt vooropgesteld zoals *Measuring Racial Discrimination, the European Handbook on Equality Data, Common Measures for Discrimination*<sup>4</sup>. Op deze metho-

<sup>4</sup> - National Research Council, Blank, R.M., Dabady, M. & Citro, C.F., *Measuring racial discrimination*, National Academies Press, 2004.  
 - DG Werkgelegenheid, sociale zaken en inclusie van de EU, Makkonen, T., *European Handbook on Equality Data*, Luxemburg, 2006.  
 - Olli, E., & Olsen, B.K., *Towards Common Measures for Discrimination - exploring possibilities for combining existing data for measuring discrimination*, Centre for Combating Ethnic Discrimination/Danish Institute of Human Rights, Oslo/Kopenhagen, 2005.  
 - Olli, E. & Olsen, B.K., *Common Measures for Discrimination II - Recommendations for Improving the Measurement of Discrimination; The Norwegian Equality and Anti-discrimination Ombud and Danish Institute of Human Rights*, Oslo/Kopenhagen, 2006.

dologische basis werd de Diversiteitsbarometer ontwikkeld.

In de lijn van de voorstellen die in de haalbaarheidsstudie werden geformuleerd, bestelde het Centrum vervolgens een studie: 'Hoe tolerant zijn Belgen ten opzichte van etnische minderheden?'. Deze kwantitatieve studie (deel 1 van de Barometer) werd uitgevoerd door IPSOS en werd op de Internationale Dag tegen Racisme in 2009 voorgesteld.

Het was onze bedoeling om de houding van Belgen na te gaan ten opzichte van etnoculturele diversiteit en om de gevoelens, het gedrag en de negatieve (racistische, xenofobe, ethnocentrische) of positieve (tolerantie, vertrouwen) opvattingen in kaart te brengen over personen met een buitenlandse nationaliteit of van vreemde herkomst afkomstig uit de Maghreblanden, Turkije, sub-Saharaans Afrika en Oost-Europa. Op basis van een kwantitatieve enquête bij 1393 personen bevestigde de studie het bestaan van hardnekkige negatieve gevoelens en ethnocentrische vooroordelen bij de Belgische bevolking.

De resultaten van een vervolgonderzoek werden op 21 maart 2010 voorgesteld in het kader van de Rondetafels van de Interculturaliteit, een initiatief van de vice-eersteminister en de minister van Gelijke Kansen. Dit keer werden de rollen omgekeerd: er werd gepeild naar de houding van mensen met een buitenlandse nationaliteit of van vreemde herkomst ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de Belgische meerderheidsgroep. Deze studie werd door het onderzoeksbureau IRB uitgevoerd.

Deze eerste stap in de ontwikkeling van de Barometer werd positief geëvalueerd. De enquête over tolerantie, vooroordelen en stereotypen bij de Belgische bevolking kan in de toekomst worden herhaald om naar ontwikkelingen te peilen. Bovendien leidde deze positieve evaluatie tot de uitbreiding van de draagwijdte van de Barometer om rekening te houden met andere criteria dan nationaliteit of herkomst. De houding van en de houding ten opzichte van personen met een buitenlandse

nationaliteit of van vreemde herkomst is immers niet de enige zorg van het Centrum. Onderzoek naar de tolerantie ten opzichte van seksuele minderheden of personen met een handicap is eveneens belangrijk.

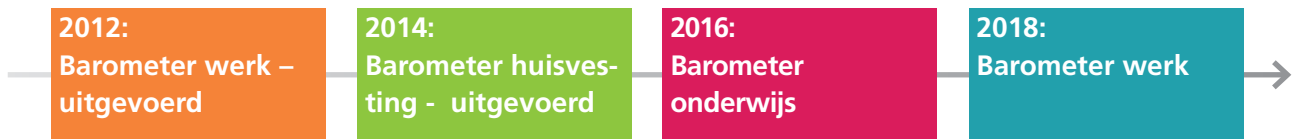
Na deze eerste fase besliste het Centrum om de draagwijdte van de Barometer tot andere beschermde criteria uit te breiden. Het nam die beslissing op basis van drie belangrijke argumenten:

1. de Antidiscriminatiewet van 2003 (gewijzigd door de wetten van 10/05/2007) heeft het werkveld van het Centrum gevoelig uitgebreid. Het zag zijn bevoegdheden immers tot alle beschermde criteria zoals leeftijd, handicap of seksuele geaardheid uitgebreid;
2. het Centrum kreeg ook almaar meer vragen om advies en monitoring (onder meer van de Europese Unie, van de VN en van de OESO) over discriminatie op basis van leeftijd, handicap of seksuele geaardheid;
3. het Centrum stelde ook vast dat de structurele follow-up van discriminatie, gelijke kansen en diversiteit op nationaal vlak hiaten vertoonde. Er was met andere woorden nood aan indicatoren om op regelmatige basis een stand van zaken te kunnen geven.

Hierop besliste het Centrum om met de Barometer te focussen op de sectoren werk, huisvesting en onderwijs en om elke twee jaar een Barometer over één van deze drie domeinen te publiceren. De eerste Barometer ging over werk (2012), de tweede over huisvesting (2014) en de derde over onderwijs (2016). In 2018 herbegint de cyclus en komt er een tweede Barometer over werk.

Dan kunnen de resultaten met een tussentijd van zes jaar worden vergeleken.

De langetermijnplanning ziet er dus als volgt uit:



## B. De drie assen van de Barometer

De Barometer is op basis van drie assen opgebouwd:

1. **De doelgroepen:** deze as verwijst in eerste instantie naar de zes criteria die door Europese richtlijnen zijn beschermd, eventueel aangevuld met de andere gronden die in de Belgische wetgeving zijn opgenomen.
2. De betrokken **sectoren:** werk, huisvesting en onderwijs.
3. Een **multidisciplinaire aanpak:**
  - geaggregeerde gedragstests (discriminatiegraad);
  - peilingen om de houding te meten (tolerantiegraad);
  - een analyse van databanken om de reële participatie (participatiegraad) van de betrokken personen te meten.

### 1. De doelgroepen

Er zijn verschillende manieren om de doelgroepen te definiëren. Dit kan op basis van het wettelijke kader met betrekking tot discriminatie, de definities die de beleidsinstanties hantieren of definities uit sociaalwetenschappelijke literatuur.

Omdat de Belgische wetgever heel ruim te werk is gegaan en een groot aantal beschermde criteria heeft gedefinieerd, was het nodig om

een aantal prioriteiten vast te leggen en in eerste instantie uit te gaan van de discriminatiegronden die in de Europese richtlijnen zijn opgesomd:

- geslacht (in samenwerking met het *Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen*)
- leeftijd
- herkomst
- nationaliteit
- handicap (en gezondheidstoestand)
- seksuele geaardheid
- levensbeschouwing of geloof

Vervolgens is het aangewezen om rekening te houden met de specifieke context van de sector in kwestie. Zoals blijkt uit de volgende pagina's komt discriminatie op grond van het vermogen (of van de bestaansmiddelen) vaak voor in de huisvestingssector. Daarom houdt de Barometer huisvesting rekening met het vermogen (een beschermd criterium dat de Belgische wetgever heeft toegevoegd).

Vaak overlappen de verschillende beschermde criteria elkaar en/of vallen ze samen. In dat geval spreken we van meervoudige of gekruiste discriminatie. Een voorbeeld: als een sport-schoon de toegang weigert aan een vrouw van Maghrebijnse herkomst met een hoofddoek is de grens tussen discriminatie op grond van het geslacht (vrouw), herkomst (Maghrebijns) of geloof (dragen van een hoofddoek) erg vaag. Geen enkel beschermd criterium werd in de Belgische wetgeving duidelijk gedefinieerd.

Als je vanuit het standpunt van het sociaalwetenschappelijke onderzoek tegen deze thema's aankijkt, is het duidelijk dat er nood is aan

een definitie en een wetenschappelijke verantwoording van deze begrippen om af te bakenen wat er bij het meten van diversiteit wel en niet wordt onderzocht. Het heeft echter weinig zin om hier een strikte definitie van deze criteria te geven. Het gaat immers nog steeds om begrippen met een dynamische en evolutieve inhoud die vaak in functie van een maatschappelijke context en van de actualiteit worden omschreven. Bovendien kunnen de inhoud en de wetenschappelijke verantwoording van deze begrippen ook anders worden ingevuld afhankelijk van de aanpak van de sociaalwetenschappelijke onderzoekers.

Het Centrum heeft ook helemaal niet de ambitie om hier een compleet overzicht te geven van de definities die de beleidsinstanties hanteren. Het is wel zo dat er verschillende definities bestaan om dezelfde categorieën van personen te omschrijven. Dit is natuurlijk ook een gevolg van de specifieke Belgische context waar de bevoegdheden verdeeld zijn tussen de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten, die elk zonder overleg eigen definities hanteren. De definitie van de criteria en de wetenschappelijke verantwoording ervan moeten in ieder geval rekening houden met de haalbaarheid van de uit te voeren meting en met de volledigheid van de definitie.

## 2. Toepassingsfeer

- De Diversiteitsbarometer focust op drie sectoren: werk, huisvesting en onderwijs. De keuze voor deze drie sectoren is evident vanuit een gelijkkekansenperspectief (ook al werd die sterk beïnvloed door de postulaten van het Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid - 1989-1993). Deze sectoren zijn immers cruciale hefboomen voor de individuele en sociale ontplooiing van mensen. We zijn ons er wel van bewust dat ze zonder meer kunnen worden aangevuld met 'gezondheid' en 'cultuur'.

Deze drie sectoren worden als volgt omschreven:

- **Werk:** de studies bogen zich over de eerste twee stadia van de werkrelatie: werving en

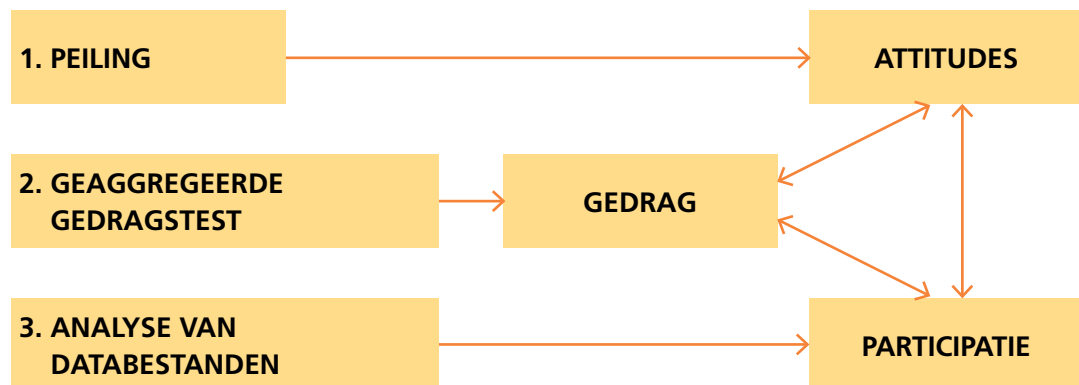
ontslag, zowel in de overheids- als de privésector. Daarnaast hadden ze ook aandacht voor de relaties op de werkvloer, voor engagementen op het gebied van diversiteit (plan, beleid, label enz.) en voor pesterijen (met een discriminerend karakter) op het werk<sup>5</sup>.

- **Huisvesting:** de Barometer onderzoekt de toegang tot de private en publieke huisvestingsmarkt, de verhuring van woningen en de rol die de verschillende partijen spelen: makelaarskantoren, particuliere eigenaars, sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.
- **Onderwijs:** het onderzoek zal zich toespitsen op de toegang tot het onderwijs en op het verloop van de schooltijd. Hoewel onderwijs een recht is, ondervinden heel wat minderheids-groepen nog steeds problemen wanneer ze hun kinderen op een school willen inschrijven. Heel wat studies wijzen op de etnostratificatie van ons onderwijssysteem. Om die gelaagdheid te verklaren, wordt vaak de nadruk gelegd op de zwakke sociale positie van de ouders en op de specifieke moeilijkheden die met het integratieproces gepaard gaan. Deze structurele ongelijkheden doen echter ook vermoeden dat er sprake is van structurele en/of institutionele discriminatie.

<sup>5</sup> De Diversiteitsbarometer – Werk en de studies die aan de basis liggen van deze Barometer, kunt u inkijken op de website van het Interfederaal Gelijkkekansencentrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).

### 3. Methodologie

De meetmethodes gaan uit van de dynamiek die in het onderstaande schema is geschetst: peilingen om 'attitudes' te meten, geaggregeerde tests



#### 3.1 Meten van attitudes

Attitudes meten is bedoeld om na te gaan hoe nauw of los de band is tussen de verschillende categorieën onderzochte personen op basis van de eerder aangehaalde beschermde criteria. Aan de hand van bijvoorbeeld kwalitatieve enquêtes laten deze metingen toe om onze kennis van de discriminatieprocessen uit te breiden en om een beeld te vormen van de tolerantiegraad binnen de Belgische samenleving.

Wat denken we over elkaar? Is deze perceptie waarheidsgetrouw of wordt ze beïnvloed door wederzijdse vooroordelen en stereotypen? Wat is de invloed van deze attitudes op de tolerantie-, discriminatie- en participatiegraad in onze samenleving? Hoe draagt dit bij tot een beter begrip van de sociale dynamiek tussen bepaalde categorieën personen (door het Centrum gedefinieerd aan de hand van beschermde criteria) en tussen deze categorieën en het geheel van de bevolking? Op voorwaarde dat deze vragen betrouwbaar, geldig en representatief zijn, kunnen ze net zo goed als cijfers of statistieken bijdragen tot een beter begrip van het sociaal functioneren. Ze vullen de cijfers en statistieken bovendien aan, brengen ze tot leven en geven ze inhoud. We weten overigens allemaal dat cijfers over klachten en meldingen slechts het topje van de ijsberg zijn. Daarom kan de Barometer

om 'gedrag' te meten en de analyse van databestanden om de 'participatie' te meten. Deze drie methodes worden ook gecombineerd met het oog op complementariteit.

verschillende kwalitatieve initiatieven nemen: selfreport surveys, victim surveys en kwalitatief onderzoek.

**Selfreport surveys** zijn peilingen die de attitudes, de opinies en/of het gedrag van de respondenten meten. De tolerantiestudie die Ipsos heeft uitgevoerd (zie hierna), is hiervan een prima voorbeeld. Het meten van attitudes gebeurt op een representatieve steekproef van de bevolking of wordt toegespitst op een specifieke (sub)categorie. Voor de eerste Barometer over werk werd bijvoorbeeld gepolst naar de attitudes van HR-managers van verschillende ondernemingen ten opzichte van verschillende categorieën werknemers die in de studie aan bod kwamen<sup>6</sup>. Het kan ook leerzaam zijn om na te gaan hoe de verschillende doelgroepen tegen elkaar aankijken: personen met een migratieachtergrond, mensen met een handicap en/of holebi's. In het kader van de *Rondetafels van de Interculturaliteit* heeft het Centrum een dergelijke studie besteld waarin Belgische burgers met Maghrebijnse, Turkse, Afrikaanse en Oost-Europese roots werden gevraagd naar hun houding en mening over de Belgische meerderheidsgroep en over elkaar.

<sup>6</sup> Lamberts, M. en Eeman, L. De 'gatekeepers' op de arbeidsmarkt, Leuven, KULeuven-HIVA, 2011.



Wanneer deze onderzoeken regelmatig worden herhaald, kunnen ze dienst doen als signaal, als 'barometer' om veranderende attitudes (in positieve of negatieve zin) aan het licht te brengen. Ook een toename van het aantal vooroordelen kan wijzen op een stijging van het discriminatierisico binnen een samenleving. Ze laten echter niet toe om conclusies over individueel gedrag te trekken.

Selfreport surveys kunnen tot slot ook vragen bevatten over concrete praktijken en handelingen, ook al weet men dat respondenten er vaak voor terugdeinzen om publiekelijk negatieve attitudes en vooroordelen te erkennen. De neiging om sociaal aanvaardbare antwoorden te geven is wellicht één van de belangrijkste redenen waarom de resultaten van dergelijke onderzoeken soms een vertekend beeld ophangen. Om dit te voorkomen, geef je de respondenten best staalharde garanties dat hun antwoorden strikt vertrouwelijk worden behandeld en gebruik je vragenlijsten die zo zijn opgesteld dat sociaal aanvaardbare antwoorden meteen opvallen.

**Victim surveys** richten zich op de slachtoffers van discriminatie om informatie te verzamelen over hoe ze de discriminatie hebben beleefd en ervaren. Het gaat uiteraard om een subjectief gevoel dat niet altijd strookt met de feitelijke realiteit. Soms denkt iemand onterecht dat hij of zij het slachtoffer van discriminatie was, of is het omgekeerde het geval en is iemand er zich helemaal niet van bewust dat hij of zij werd gediscrimineerd. Hoewel deze onderzoeken weinig betrouwbare meetresultaten voor discriminatie opleveren, bieden ze wel een heel interessante kijk op de impact die stereotypingsmechanismen hebben op de perceptie en op het gedrag van slachtoffers en op de ontwijkingsmechanismen en -strategieën die ze toepassen. Bovendien brengen ze soms onzichtbare of onbekende obstakels aan het licht die een gelijke participatie aan de samenleving belemmeren.

**Kwalitatief onderzoek** zoals onderzoek gebaseerd op diepte-interviews, focusgroepen of case-studies zijn uiterst waardevol omdat ze toelaten om cijfergegevens in hun context te plaatsen. De tolerantie-enquête die Ipsos heeft uitgevoerd, bestond uit twee delen: een kwalitatief en een kwantitatief

luik. Ook in het onderzoek naar de attitudes van HR-managers werden naast de enquête ook diepte-interviews afgenomen.

### 3.2 Meten van gedrag

Geaggregeerde gedragstests meten de omvang van discriminatie op een gegeven ogenblik binnen een specifieke sector: bij het werven in een onderneming, of bij het verhuren van een woning bijvoorbeeld. Deze metingen schetsen een beeld van discriminerende handelingen die zich voltrekken en van de vormen die discriminatie kan aannemen.

Wetenschappers doen vaak een beroep op een experimenteel onderzoeksopzet om gedrag te meten. Een experiment vindt normaal in een gecontroleerde omgeving zoals een laboratorium plaats. Wetenschappers hebben daar alle factoren in de hand die het resultaat kunnen beïnvloeden. Laboratoriumexperimenten zijn perfect om precieze metingen naar de oorzaken uit te voeren, maar zijn niet of nauwelijks geschikt om veralgemeningen voor het werkelijke leven te maken. Daarom zijn sociale wetenschappers gestart met experimenten in de sociale realiteit, ook wel 'veldexperimenten' genoemd. Geaggregeerde gedragstests zijn hiervan een voorbeeld.

De techniek waarbij zorgvuldig gecontroleerde experimenten worden gebruikt om discriminatie in verschillende domeinen zoals de arbeidsmarkt te meten, is intussen meer dan 40 jaar oud. De methode is ontwikkeld door de Britse socioloog Daniel (1968) die gebruik maakte van acteurparen om de discriminatie op de huur- en arbeidsmarkt te evalueren. Jowell en Prescott-Clarke (1970) introduceerden vervolgens schriftelijke tests. De Internationale Arbeidsorganisatie (IAO) heeft ook het pad van de gedragstests bewandeld en meerdere studies over dit onderwerp uitgevoerd, waarvan één in België<sup>7</sup>. Er is dus heel wat literatuur over onderzoeken die wijzen op het bestaan van discriminatie op de arbeidsmarkt, in de huisvestingssector

<sup>7</sup> Arrijn, P., Feld, S. en Nayer, A. *Etnische discriminatie bij de aanwerving: Belgische deelname aan het internationaal vergelijkend onderzoek van het Internationaal Arbeidsbureau, Brussel, FDWTC, 1997. Deze studie is gebaseerd op de methodologie van Bovenkerk die voor de tests acteurs gebruikt.*

en in andere domeinen. De meesten houden echter alleen rekening met de criteria 'geslacht' en 'zogenoemd ras'. Geaggregeerde tests om discriminatie te meten op grond van leeftijd of van handicap zijn minder beschikbaar. Het Centrum probeert met de Barometer die lacune in te vullen.

Het meten van discriminerend gedrag is om verschillende redenen een hele moeilijke uitdaging:

- omdat het experiment niet in een laboratorium plaatsvindt, is het onmogelijk om alle actieve factoren te controleren;
- een gedragstest die focust op een precieze fase van een ruimer proces (een uitnodiging voor een sollicitatiegesprek is slechts een onderdeel van de selectieprocedure), laat niet toe om conclusies te trekken voor het volledige onderzochte proces, zoals in ons geval over de discriminatiegraad bij het werven;
- deze onderzoeksmethode is heel tijdrovend en duur;
- hoewel deze methode vaak wordt toegepast, is ze om praktische en ethische redenen moeilijk inzetbaar in de onderwijssector.

Er zijn twee belangrijke types gedragstest: audit-tests en correspondentietests.

Voor een **auditest**<sup>8</sup> selecteren de onderzoekers zorgvuldig gematchte duo's (het kunnen eventueel acteurs zijn) die bijvoorbeeld op zoek zijn naar werk of naar een woning. De twee leden van het duo moeten een profiel hebben dat nagenoeg identiek is, op één specifiek aspect na dat verband houdt met de onderzochte beschermde criteria (afkomst bijvoorbeeld). Wanneer deze twee personen zich vervolgens kandidaat stellen voor een baan of voor een woning, kunnen de onderzoekers door analyse van de ontvangen antwoorden zich een beeld vormen van de discriminatie ten aanzien van dat

criterium. Heel wat studies over de arbeidsmarkt hebben van deze aanpak gebruik gemaakt om het bestaan van discriminatie aan te tonen (zie onder andere Pager, 2007).

Deze audittests – hoe interessant ze ook zijn – roepen echter heel wat kritiek op, vooral over hun interne validiteit en hun veralgemeenbaarheid. Daarnaast waren er ook heel wat ethische bezwaren. De kritiek over de interne validiteit gaat over het gebrek aan controle over de invloed die de test zelf op de situatie uitoefent. De hoge kost en het arbeidsintensieve karakter maken het moeilijk om deze tests op grote schaal uit te voeren. Dit maakt het moeilijk om hun conclusies te veralgemenen: het beperkte aantal resultaten laat niet toe om statistisch betrouwbare conclusies te trekken.

Inhoudelijk is de draagwijdte van audittest beperkt. Ze zijn enkel inzetbaar op beslissende momenten van de wervingsprocedure of van de zoektocht naar een woning en niet voor wat er nadien tijdens de loopbaan (opleidingsmogelijkheden, promotiekanalen enz.) of tijdens de huurperiode (relatie met de eigenaar, einde van het huurcontract enz.) gebeurt. Wat de arbeidsmarkt betreft, zijn audittests ook alleen maar inzetbaar voor instapniveaubanen voor laag opgeleide werknemers: het is praktisch gezien bijna onmogelijk om ze in te zetten voor hogere functies omdat de kandidatenduo's moeten beschikken over de vereiste competenties en ervaring voor de vacante functie. Dit soort problemen stelt zich minder bij correspondentietests.

**Correspondentietests**<sup>9</sup> doen geen beroep op acteurs, maar maken gebruik van cv's, motivatiebrieven, sollicitatiebrieven of brieven om zich kandidaat te stellen als huurder. Deze documenten worden al dan niet paarsgewijs verstuurd in antwoord op een advertentie zodat de verschillen in de reactie op die kandidaatstellingen kunnen worden geanalyseerd. Het feit of de kandidaat al dan niet een antwoord ontvangt of al dan niet wordt uitgenodigd voor een sollicitatiegesprek of voor een afspraak om de huurwoning te bezoeken, is een indicator voor discriminatie. Voor sollicitaties stellen

8 *Bewerking van tekst uit de voorstudie voor discriminatietesten, uitgevoerd door het HIVA in opdracht van het Centrum. De Weerd, Y., Fonteneau, B., Loose, M., Lamberts, M., & Groenez, S., Capéau, B. en Martens, A., Voorstudie ter voorbereiding van een studie over discriminatie op de arbeidsmarkt, Leuven, KULeuven-HIVA, 2009.*

9 *Bewerking van tekst uit de voorstudie voor discriminatietesten, uitgevoerd door het HIVA in opdracht van het Centrum.*

de onderzoekers gebalanceerde cv's op die zo dicht mogelijk bij elkaar aanleunen. Er is geen verschil in relevante kenmerken zoals de scholingsgraad of de beroepservaring. Het enige verschil tussen de beide cv's is één enkel persoonsgegeven zoals de afkomst of de leeftijd van de kandidaat. Door deze cv's op grote schaal te versturen, is het mogelijk om een berekening te maken van de gemiddelde uitnodigingskans voor een bepaald profiel. Correspondentietests focussen op een specifiek aspect van het wervingsproces: de uitnodiging voor een gesprek. Uiteraard kan discriminatie zich ook tijdens een andere fase van het wervingsproces of in de verdere loopbaan voordoen.

Correspondentietests hebben in vergelijking met audittests twee voordelen: de onderzoekers beschikken over meer vrijheid bij het opstellen van een cv, een motivatiebrief of een brief om zich kandidaat te stellen als huurder. Bovendien hebben de onderzoekers controle over alle gegevens die in het cv of de brieven worden vermeld, met uitzondering van de onderzochte variabele. Ze hebben dus veel meer controle over de factoren die invloed kunnen hebben op de beslissing om een kandidaat al dan niet uit te nodigen.

### 3.3 Meten van participatie

De statistische analyse van gegevens over de doelgroepen kan aanvullende informatie opleveren over de sociale positie en de (reële) participatie van deze doelgroepen.

De sociale positie van een persoon of van een groep heeft invloed op de perceptie van die persoon of van die groep. Omgekeerd is ook al vaker aangetoond hoe attitudes via processen zoals self-fulfilling prophecy<sup>10</sup> invloed kunnen hebben op de identiteit en sociale positie die personen of groepen zich toe-eigenen en/of als 'natuurlijk' beschouwen.

Om de sociale positie en de reële participatiegraad van de verschillende onderzochte doelgroepen te meten op basis van bestaande gegevensbestanden, kunnen onderzoekers louter beschrijvend te werk gaan. De verdeling of de vertegenwoordiging van de verschillende minderheden in diverse sectoren van de samenleving wordt vergeleken met de gemiddelde verdeling voor de gehele samenleving. Zo toont de analyse van huisvestingsstatistiek een duidelijk inkomensverschil aan tussen eigenaars en huurders.

Een beschrijvende analyse laat echter niet toe om de oorzaken van de vastgestelde ongelijkheden te achterhalen. Met statistische technieken kunnen onderzoekers echter een aantal hypothesen testen die dit oorzakelijk verband kunnen verklaren. Daarbij ruilen ze het louter beschrijvende niveau in voor een meer analytische of verklarende aanpak om onderliggende en latente informatie bloot te leggen. De vraag naar het oorzakelijk verband blijft bij dit soort analyses heel belangrijk. Het is duidelijk dat het onderzoek van alle factoren die de vastgestelde verschillen kunnen verklaren, hierbij cruciaal is om uit te sluiten dat ongelijkheden die aan discriminatie worden toegeschreven eigenlijk te wijten zijn aan andere oorzaken die niet werden gemeten.

Er bestaan heel wat bronnen om de participatiegraad te meten zoals administratieve gegevensbanken (Rijksregister, Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid enz.), officiële enquêtes (EU-SILC, EAK, ESS enz.), verschillende vormen van monitoring (Socio-economische monitoring enz.), meldingen en de Census. De voor- en nadelen van deze verschillende bronnen worden besproken in de Diversiteitsbarometer Werk die in 2012 is verschenen (pagina 31-33).

<sup>10</sup> - Merton, R.K. (Ed.), *Social Theory and Social Structure*, Simon and Schuster, 1968.

- Tropp, L., *The Psychological Impact of Prejudice: Implications for Intergroup Contact, Group Processes & Intergroup Relations*, 2003, Vol. 6 (2), pp. 131- 149.





Deel 2

# Aanbevelingen









# I. DIVERSITEIT OP VLAK VAN HUISVESTING VANUIT HET STANDPUNT VAN HET CENTRUM

Huisvesting is een van de meest elementaire basisbehoeften om een waardig bestaan te kunnen leiden. Het recht op behoorlijke huisvesting is trouwens een van de economische en sociale rechten uit artikel 23 van de Belgische Grondwet.

Het Centrum krijgt vaak meldingen van mensen die op zoek zijn naar een woning en die daarbij het slachtoffer zijn geworden van discriminatie op basis van één van de door de antidiscriminatiewetgeving beschermde criteria, waardoor hun het recht op huisvesting werd ontzegd. Dat was een van de redenen waarom huisvesting als een van de domeinen werd uitgekozen voor de *Diversiteitsbarometer*. Om de acties van het Centrum beter te kunnen kaderen, was er nood aan objectivering en een beter inzicht in het fenomeen.

Hoewel de private en publieke huisvesting elk een eigen logica volgen, is er toch ook wisselwerking tussen de twee en beïnvloeden ze elkaar. Zo bepalen de voorwaarden op de privémarkt in grote mate de vraag naar sociale woningen. Door het tekort aan publieke woningen, en vooral dan sociale, kunnen kandidaat-huurders vaak niet anders dan een woning te gaan zoeken op de privémarkt.

Door de huidige economische crisis is de vraag naar goedkope woningen veel hoger dan het aanbod. De concurrentie tussen kandidaat-huurders is hard en het grote aantal kandidaten werkt een discriminatiedynamiek in de hand. De meest kwetsbare personen (uitkeringsgerechtigden, personen met een migratie-achtergrond, eenoudergezinnen ...) komen in een precaire

situatie terecht. Het geringe aanbod aan sociale woningen zorgt ervoor dat zij vaak alleen kunnen kiezen voor kleine, vochtige, slecht of niet geïsoleerde, en dus energievervlindende privéwoningen van slechte kwaliteit. Woningen die, gezien hun bedenkelijke kwaliteit, uiteindelijk zeer duur uitvallen.

Naast de criteria die te maken hebben met de etnische of nationale afkomst wordt 'vermogen' (met andere woorden: iemands financiële middelen en inkomsten) de laatste jaren almaar meer als discriminatiereden aangehaald door mensen die bij het Centrum komen aankloppen. Het gaat vooral om mensen die geweigerd zijn voor een woning omdat ze afhankelijk zijn van het OCMW of een vervangingsinkomen hebben. Dezelfde geluiden horen we van organisaties die op het terrein actief zijn en het heel moeilijk hebben om voor hun publiek (vooral uitkeringsgerechtigden) geschikte huisvesting te vinden. De resultaten van het luik private huisvesting van de *Diversiteitsbarometer* bevestigen het toenemende aantal gevallen van dat soort discriminatie.

Ongefundeerde vooroordelen tegenover bepaalde categorieën van personen liggen soms aan de basis van discriminatie op de woningmarkt, maar vaak is de reden waarom een verhuurder (of vastgoedmakelaar) een huurder al dan niet weerhoudt simpelweg zijn legitieme bekommernis om zijn woning toe te vertrouwen aan een huurder die de voorwaarden uit de huurovereenkomst – zoals de betaling van de huur of het onderhoud van zijn woning – nauwgezet zal naleven.

Daarom is het ook zo delicaat meldingen op grond van het criterium 'vermogen' correct te beoordelen. Inschatten of een kandidaat-huurder, rekening houdend met zijn inkomsten, de maandelijkse huur en kosten zal kunnen betalen, is perfect legaal. Discriminatie is er pas wanneer de eigenaar er *a priori* van uitgaat dat kandidaten die van een uitkering leven (een leefloon van het OCMW, bijvoorbeeld) of die een bepaalde arbeidsovereenkomst hebben (een uitzendcontract of een contract van bepaalde duur) sowieso moeten worden uitgesloten, zonder rekening te houden met hun globale inkomsten (inclusief kinderbijslag enzovoort). Bovendien worden aan kandidaten die documenten moeten voorleggen om hun solvabiliteit aan te tonen (loonfiches, arbeidsovereenkomst, betalingsbewijzen enzovoort), soms buitensporige eisen gesteld. Ook de eisen van eigenaars over de hoogte van het inkomen van de huurder lijken soms overdreven. In die verschillende gevallen moet worden beoordeeld of de eisen in verhouding staan tot het beoogde doel.

Ten slotte willen we wijzen op de opeenstapeling van discriminatiecriteria: verschillende beschermde kenmerken zijn vaak op eenzelfde persoon van toepassing (bijvoorbeeld iemand van vreemde origine die als uitzendkracht werkt en die alleenstaande is met kinderen). De cumulatieve gevolgen van die kenmerken kunnen zijn kwetsbaarheid alleen maar verhogen.

## II. AANBEVELINGEN VAN HET CENTRUM OVER DE PRIVATE HUISVESTINGSMARKT

### A. Nieuwe instrumenten om discriminatie aan te pakken

Uit het deel van de *Diversiteitsbarometer* over screening van advertenties bleek dat die advertenties waar tot voor kort nog geregeld discriminerend taalgebruik in stond – die vaak betrekking had op herkomst<sup>11</sup> – haast verdwenen zijn. Op dat vlak lijkt de antidiscriminatiewetgeving wel degelijk effect te hebben. In de volgende fase daarentegen, tijdens het eerste contact met de eigenaars of de vastgoedmakelaar, tonen situatietests aan dat discriminatie nog altijd bestaat.

Deze evolutie lijkt erop te wijzen dat eigenaars of vastgoedmakelaars zich er wel degelijk van bewust zijn dat discriminatie op basis van bepaalde kenmerken (vooral op grond van afkomst) verboden is. De strategieën om bepaalde categorieën huurders te vermijden of te weigeren, zijn dan ook subtieler geworden, wat de aanpak van die fenomenen bemoeilijkt. Om discriminatie op de private huisvestingsmarkt efficiënt te bestrijden, blijft het Centrum middelen inzetten als de praktijktests, op basis waarvan aanwijzingen over discriminatie worden verzameld, en ontwikkelt het ook nieuwe middelen.

### 1. De mogelijkheden bekijken om de huisvestingsinspectie toe te laten een onderzoek te voeren na een individuele klacht over discriminatie

De regionalisering van de bevoegdheden inzake huurrecht kan worden aangegrepen om de gewestelijke huisvestingsinspectiediensten de opdracht te geven toe te zien op de toepassing van de antidiscriminatie wetten. Die diensten zullen over de nodige instrumenten moeten beschikken om onderzoeken te voeren en financiële sancties op te leggen bij een individuele klacht of tijdens controles bij vastgoedmakelaars. Die reflectie moet uiteraard gebeuren in samenspraak met de bevoegde instanties.

### 2. Periodieke controles bij vastgoedmakelaars

De Diversiteitsbarometer onderstreept ook de rol van de vastgoedmakelaars in het discriminatieproces. Een van de belangrijkste pijlers van het Centrum in de strijd tegen discriminatie, in samenwerking met het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), is daarom de sensibilisering van makelaars via verschillende instrumenten: een *e-learning*-module over discriminatie, een type-inlichtingenfiche enzovoort. Toch lijken, rekening houdend met de algemeen verspreide praktijken die uit de *Diversiteitsbarometer* aan het licht zijn gekomen, meer proactieve acties noodzakelijk, zoals het regelmatig inzetten van *mystery clients*<sup>12</sup>. Het BIV zou die taak op zich kunnen nemen.

<sup>11</sup> Het klassieke “geen vreemdelingen” en vermogensgerelateerde uitsluitingen (“OCMW zich onthouden”) komen wel nog altijd voor; het verbod daarop is minder bekend.

<sup>12</sup> Bij *mystery shopping* wordt een beroep gedaan op fictieve klanten om de kwaliteit of de naleving van de regels te controleren door zich aan te bieden bij een dienst of bij de verkoop van een woning. Een praktijktest bestaat er uit dat men nagaat of er een verschil in behandeling is van twee personen met een vergelijkbaar profiel afgezien van één verschillend kenmerk (bijvoorbeeld hun origine).



## B. Marktregulerende maatregelen

Aangezien het aanbod aan publieke en vooral dan sociale huisvesting zeer beperkt is, komen de meeste huurders onvermijdelijk op de private woningmarkt terecht, waar de marktmechanismen uiteraard veel meer spelen. Door de toenemende discriminatie op grond van vermogen lijkt een structureel beleid dat de private woningmarkt reguleert steeds noodzakelijker. We halen hierbij twee maatregelen aan, die grondig zijn onderzocht door het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting<sup>13</sup> en die bepaalde vormen van discriminatie moeten terugdringen.

### 1. Centraal huurwaarborgfonds

De kandidaat-huurder kan de huurwaarborg momenteel op drie manieren samenstellen: twee maanden waarborg op een geblokkeerde bankrekening; drie maanden waarborg waarvan het bedrag wordt voorgeschieden door de bank, met een maandelijkse terugbetaling aan de bank gespreid over drie jaar; tussenkomst van het OCMW. In de praktijk zijn banken niet erg bereid om een bankwaarborg voor te schieten; ze stellen daarom extra voorwaarden of rekenen hoge dossierkosten aan<sup>14</sup>. Ook de tussenkomst van het OCMW is niet altijd vanzelfsprekend. Het voordeel van een centraal huurwaarborgfonds voor alle huurders is een gelijke behandeling van iedereen, ongeacht de middelen en de aard van hun inkomsten.

### 2. De Paritaire Huurcommissies

Tussen 2005 en 2007 zijn in drie steden van het land (Brussel-Stad, Gent en Charleroi) Paritaire Huurcommissies opgericht. In die commissies waren eigenaars en huurders vertegenwoordigd, en de federale overheid – initiatiefnemer van de pilootprojecten – had hun volgende opdrachten meegegeven: bemiddeling inzake huurovereenkomsten organiseren; objectieve huurroosters en een type-huurovereenkomst opstellen. Ondanks veelbelovende resultaten werden die projecten niet verlengd. De commissies waren nochtans een overlegplatform waar huurders en verhuurders elkaar konden ontmoeten om gezamenlijke problemen aan te pakken, en om de logica van elk van beide partijen beter te begrijpen. Met de regionalisering van de huurwet kunnen de paritaire huurcommissies op regionaal vlak opnieuw worden opgestart.

<sup>13</sup> Meer informatie over de activiteiten rond huisvesting van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting vindt u op [www.armoedebestrijding.be/themahuisvesting.htm](http://www.armoedebestrijding.be/themahuisvesting.htm).

<sup>14</sup> Uit verschillende tests uitgevoerd door verenigingen en door Test-Aankoop blijkt dat banken terughoudend zijn om de wet toe te passen.

# III. AANBEVELINGEN VAN HET CENTRUM OVER DE PUBLIEKE HUISVESTING

## A. Aanbod publieke woningen uitbreiden

Dit lijkt evident na de analyse die door de onderzoekers werd uitgevoerd. In vergelijking met de buurlanden is het aanbod aan sociale woningen in België, in de drie gewesten, zeer beperkt. Door dat beperkte aanbod te confronteren met de uit de pan rijzende vraag, onderstreept de *Diversiteitsbarometer* nog maar eens hoe groot het tekort wel is. De lacunes zijn het sterkst voelbaar voor de sociale woningen voor een socio-economisch kwetsbaar publiek, en voor bepaalde types woningen zoals woningen met drie of meer kamers en kleinere eenkamerwoningen.

## B. De toewijzing harmoniseren en middelen vrijmaken om een antwoord te bieden op de meest prangende sociale situaties

Het streven naar meer harmonisering en transparantie in het publieke aanbod, dat in de drie gewesten op gang is getrokken, moet worden voortgezet. Dat geldt vooral voor de werking van de toewijzingscomités die in bepaalde segmenten van het publieke aanbod te veel beslissingsmarge hebben. Maar, aangezien de vraag naar sociale woningen het aanbod ver overtreft, toont de *Diversiteitsbarometer* in de drie gewesten evenwel ook aan dat de wachttijd heel lang is vooraleer een woning wordt aangeboden. In die mate zelfs dat de mogelijkheid om rekening te houden met sociale probleemsituaties op gespannen voet lijkt te staan met het puntensysteem dat

gekoppeld is aan de anciënniteit. Deze realiteit wordt echter erkend door de gewesten en leidt tot voortgezette inspanningen om het toewijzingsbeleid eraan aan te passen.

## C. Beter informeren en begeleiden

Bekijken we het publieke aanbod in zijn geheel, dan legt het onderzoek de grote diversiteit en onderliggende institutionele segmentering bloot, en dat ondanks de inspanningen die onlangs zijn gedaan om die te rationaliseren. Binnen die context zijn de risico's op discriminatie nog reëel, vooral dan voor personen die geen van beide landstalen goed beheersen. De nodige informatie verzamelen, weten waar die te vinden is, de regels begrijpen (inschrijving, toewijzing, herinschrijving enzovoort) zijn stuk voor stuk stappen die iemand moet kunnen doorlopen om ooit in aanmerking te komen voor een publieke woning. De overzichtelijkheid van de sector (wie doet wat?), de openbaarheid en de systematische toegankelijkheid van de reglementen moeten worden gewaarborgd. Maatregelen als het invoeren van een woonloket of een cel huisvesting zouden hiertoe kunnen bijdragen.

## D. Voorzichtig omspringen met maatregelen ter bevordering van de lokale verankering

Sinds een aantal jaar krijgt het Centrum geregeld vragen om advies of meldingen over overheidsmaatregelen ter bevordering van de toegang tot

huisvesting voor personen die het bewijs kunnen leveren van een 'lokale verankering' in de gemeente waar de woning zich bevindt<sup>15</sup>.

Bepaalde organisaties bieden dus alleen toegang tot hun woningen indien er een band is met de gemeente. Het Centrum vindt dat die maatregel het recht op huisvesting van mensen die die verankering niet kunnen aantonen onevenredig beperkt. De mogelijkheid om een woning te krijgen, ongeacht hun behoeften, is op die manier totaal uitgesloten.

Andere actoren kennen dan weer prioriteitspunten toe voor de toekenning van hun woningen aan kandidaat-huurders, die deze bijzondere band met de gemeente kunnen aantonen. Dat criterium kan in deze situatie mogelijk een schending zijn van de antidiscriminatiewetgeving en het grondrecht op huisvesting, toch is het *in se* niet discriminerend als het een legitiem doel nastreeft. In die gevallen moet worden nagegaan of de maatregel evenredig is en aansluit bij het nagestreefde doel, rekening houdend met het globale beleid van de gemeente in kwestie.

In een aantal situaties heeft het Centrum moeten vaststellen dat er achter de legitiem verklaarde doelstellingen *andere* doelstellingen schuilgingen waarvan de relevantie en legaliteit ernstige vragen oproepen. Het Centrum pleit er dan ook voor voorzichtig om te springen met het criterium 'lokale verankering' op vlak van huisvesting.

<sup>15</sup> Het begrip 'lokale verankering' heeft vooral betrekking op volgende situaties: gedomicilieerd zijn in de gemeente waar de woning zich bevindt, er werken, er familiebanden hebben, er cliënt zijn bij het OCMW, of een kind hebben dat naar school gaat in een van de gemeentelijke scholen. Voor meer uitleg bij het standpunt van het Centrum, zie ons Jaarverslag Discriminatie/Diversiteit 2012, p. 110-113.

## IV. AANBEVELINGEN VAN HET CENTRUM MET BETREKKING TOT DE METING

Om een coherent beleid te kunnen voeren, is het cruciaal relevante informatie te verzamelen over de doelgroepen. De *Diversiteitsbarometer* tracht deze behoefte in te vullen door op kwalitatieve en kwantitatieve wijze informatie te verzamelen zowel over gedragingen, discriminatoire attitudes als de reële participatie van groepen die gekenmerkt worden door een beschermd criterium.

Op verschillende momenten echter zijn we tijdens de uitvoering van deze Barometer gestoten op belemmeringen om kwantitatieve data te verzamelen. Daarom stellen we twee aanbevelingen voor met betrekking tot de meetvraagstukken die zich stelden:

1. In de sector van de publieke huisvesting is het noodzakelijk dat de verzamelde gegevens en de methode om ze te verzamelen – bij een groot aantal betrokken actoren – gesystematiseerd en gestandaardiseerd worden zodat een doeltreffend en betrouwbaar onderzoek van deze sector gegarandeerd kan worden. De toegang tot deze gegevens kan ook gefaciliteerd worden, uiteraard met respect voor de bescherming van persoonlijke gegevens.
2. De zoektocht naar kwantitatieve gegevens die ons in staat kunnen stellen een beeld te schetsen van de woonsituatie van deze groepen bleek moeilijk te zijn. Vooral het kruisen van variabelen met betrekking tot huisvesting enerzijds en sociaal-demografische variabelen anderzijds bleek weinig eenvoudig (databanken bleken niet afgestemd op dit type kruisingen en/of de gerealiseerde steekproef bleek te klein) en ook het ontbreken van specifieke gegevens over huisvesting heeft dit onderzoek bemoeilijkt, in het bijzonder voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. We

sluiten ons daarom aan bij eerdere aanbevelingen om de steekproef van EU-SILC in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit te breiden. Dit zal enerzijds een betrouwbare berekening van een groter aantal indicatoren voor deze regio mogelijk maken; anderzijds zal het toelaten een meer pertinent beeld te schetsen van specifieke groepen, zoals mensen in armoede, personen van vreemde herkomst, kroostrijke gezinnen of eenoudergezinnen. Deze twee elementen kunnen onderzoeken lijkt essentieel, aangezien deze ondervertegenwoordigde groepen kwetsbaar zijn in termen van hun socio-economische situatie en vaker te maken hebben met precare woonomstandigheden, en dit vooral in een grootstedelijke context als Brussel. Vanuit dit perspectief kunnen we het alleen maar aanmoedigen dat een grootschalig onderzoek naar huisvesting in Brussel wordt opgezet dat toelaat de situatie van de meest precare groepen onder de aandacht te brengen.

De Diversiteitsbarometer Huisvesting bewijst hoezeer de toegang voor eenieder tot behoorlijke huisvesting een uitdaging blijft, vooral voor bepaalde bevolkingsgroepen zoals mensen met een migratie-achtergrond of mensen die een vervangingsinkomen ontvangen.

We hopen dat de conclusies van beide onderzoeken, die in de volgende twee hoofdstukken gepresenteerd worden, de beleidsmakers zullen helpen hun beleid ter bestrijding van discriminatie vorm te geven.





## Deel 3

# Publieke Huisvesting









# Onderzoek van de publieke huisvesting in België in het kader van de Diversiteitsbarometer



Vrije  
Universiteit  
Brussel



## Auteurs van het verslag:

### **BRAT bvba:**

- Anne Cornet
- Peter Pillen
- Maureen Quicke

### **COSMOPOLIS (VUB):**

- Michael Ryckewaert
- Kristien Van Den Houte
- Sofie Vermeulen

### **METICES (ULB) :**

- Frédéric-Gaël Comhaire
- Pierre Lannoy
- met de medewerking van David Jamar en Françoise Noël

April 2014



## Lijst van afkortingen

AIS - Agence immobilière sociale (vertaling: sociaal verhuurkantoor)

APL - Association de promotion du logement (vertaling: Vereniging ter bevordering van de huisvesting)

BBRoW - Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

BGHM - Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

BHG – Brussels Hoofdstedelijk Gewest

BROH - Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (nu: BSO - Brussel Stedelijke Ontwikkeling)

BSO - Bindend Sociaal Objectief

CAW - Centrum voor Algemeen Welzijnswerk

CPAS- Centre Public d'Action Sociale (vertaling: OCMW)

FEDSVK - Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

FLFNW- Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (vertaling: Waals Woningfonds voor kroost-rijke gezinnen)

GOMB - Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (nu: Citydev.Brussels)

GPD - Grond- en Pandendecreet

KSH - Kaderbesluit Sociale Huur

LTR - Lokaal Toewijzingsreglement

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

OVM – Openbare Vastgoedmaatschappij (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

SHM – Sociale Huisvestingsmaatschappij

SLSP - Société de Logement de Service Public (vertaling: sociale huisvestingsmaatschappij – Waals Gewest)

SVK - Sociaal Verhuurkantoor

SWL- Société Wallonne du Logement (vertaling: Waalse Huisvestingsmaatschappij)

UWAIS - Union wallonne des Agences Immobilières Sociales (vertaling: Waalse vereniging van Sociale Verhuurkantoren)

VG - Vlaams Gewest

Vlabinvest - Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant

VMSW - Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

VWF - Vlaams Woningfonds

WFBHG – Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

WG – Waals Gewest

# Deel 3: Publieke Huisvesting

## I. Voorwerp, omgevingsfactoren en methodologie van het onderzoek 42

A. Voorwerp van het onderzoek	42
B. Omgevingsfactoren	43
1. De sector van de publieke huisvesting in België	43
2. Het wetgevend kader en recente evoluties	44
C. Methodologie	47
1. Uitgangspunt: het vaststellen van de risico's op discriminatie in een complex systeem	47
2. Bronnen en gegevens	47

## II. Voorstelling van de resultaten 54

A. Het aanbod: het patrimonium en de risico's op discriminatie	54
1. Een institutioneel verbrokkeld aanbod	54
2. Een versnipperd aanbod	57
3. De renovatie van een te verouderd woningpark	63
4. De bouw van nieuwe woningen	64
5. Een aanbod dat wordt gerationaliseerd	68
B. Het parcours van kandidaat-huurders en de risico's op discriminatie: de toegang en de inschrijving	70
1. De toegang: gefragmenteerde informatie	70
2. De inschrijving: een selectieve beproeving	73
C. Vraag en aanbod	83
1. Karakteristieken van de vraag	83
2. De confrontatie tussen de vraag en het aanbod	85
D. Het parcours van de kandidaten en de risico's op discriminatie: wachttijden, mutaties en toewijzingen	91
1. Wachttijden en mutaties	91
2. De toewijzingsvoorwaarden en de risico's op discriminatie	93

## III. Conclusies 109

A. Algemene situatie van de sector	109
1. De publieke sector: een complexe realiteit met risico's op discriminatie	109
2. Een aanbod dat weinig verstaanbaar en zeer versnipperd is	109
3. Een sector die onder druk staat van de privémarkt	109
4. Een aanbod dat onvoldoende is om aan de vraag te beantwoorden	110

B. Dynamieken in het beheer van sociale huisvesting	110
1. Van de logica van het financieel evenwicht tot de gevolgen van onderfinanciering	110
2. Rationalisatieproces en de effecten van homogene toewijzingsregels	110
3. De lokale verankering in de toegangs- en toewijzingsvoorwaarden	111
4. Woningen die weinig toegankelijk zijn voor lage inkomens	112
5. Het contrast tussen de wachttijd en het risico op schrapping omwille van een niet-hernieuwde inschrijving	113
6. Het negatieve beeld van een sociale woning, stigmatisatiefactor van de publieke huisvesting	113
7. Een sector waarvan de observatie belangrijke methodologische uitdagingen stelt	113
C. De publieke huisvesting en de discriminatiecriteria	114

#### **IV. Aanbevelingen** **116**

#### **V. Bibliografie** **120**

<b>Bijlage 1</b> – Enquête a.d.h.v. vragenlijst bij de actoren van de openbare huisvestingssector in België	123
---	-----

<b>Bijlage 2</b> – Lijst van de afgenomen interviews	133
--	-----

#### **Kernelementen**

In het aanbod van publieke woningen	69
Betreffende de inschrijving en de toegang	82
Betreffende vraag en aanbod	90
Betreffende de toewijzing, mutaties en wachttijden	108

# I. VOORWERP, OMGEVINGSFACTOREN EN METHODOLOGIE VAN HET ONDERZOEK

## A. Voorwerp van het onderzoek

Deze studie legt zich toe op het onderzoek naar discriminatie in de toegang tot de publieke huisvesting in België en richt zich op drie velden van onderzoek:

- een analyse van het bestaand aanbod en de projecten in ontwikkeling;
- een analyse van de regelgevingen en van de (lokale en regionale) praktijken in verband met het beheer van de aanvragen en toewijzingen, met vaststelling van de risico's op discriminatie gelinkt aan bepaalde regels of praktijken;
- het formuleren van aanbevelingen in het perspectief van het opstellen van een Diversiteitsbarometer.

De organisaties die actief zijn op het terrein van de publieke huisvesting zijn talrijk. Deze studie omvat naast het segment van de sociale woningen, ook het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's), alsook Vlabinvest.

Er wordt in het kader van deze studie geen analyse gemaakt van de toekenningsvoorwaarden van een sociale woning (in overeenstemming met de reglementen of bij uitzonderlijke gevallen), aangezien het Interfederaal Gelijkekansencentrum dit onderzoek reeds heeft laten uitvoeren in 2010. Wij verwijzen de lezer bijgevolg naar het

verslag van Loopmans en Bervoets (2010)<sup>16</sup>. De reglementen in de drie gewesten ondergingen belangrijke evoluties, maar alleen de wijzigingen en de aan deze wijzigingen gekoppelde thema's worden behandeld in dit rapport.

De discriminatiegronden onderzocht in deze studie zijn bepaald door Europese, federale<sup>17</sup> en gewestelijke wetgeving. De strijd tegen discriminatie in de publieke huisvesting in het bijzonder, is een gewestelijke bevoegdheid. Het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** heeft de Europese Richtlijnen geïntegreerd in haar wetgeving in titel IX van de Huisvestingscode van 19 maart 2009. In de hervormde Huisvestingscode van 11 juli 2013 werden deze hernomen in het IIIde hoofdstuk van Titel X over "Het beginsel van gelijke behandeling en rechtvaardiging van onderscheid". In het **Vlaams Gewest** is het Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid van toepassing. In het **Waals Gewest** is het Decreet van 6 november 2008 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie van toepassing in de huisvesting. De drie wetten verbieden alle vormen van discriminatie op grond van de volgende beschermde kenmerken: nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale

<sup>16</sup> Dit verslag is beschikbaar op: [http://www.diversiteit.be/sites/default/files/legacy\\_files/studies/2010/Mixite\\_NL\\_DEF.pdf](http://www.diversiteit.be/sites/default/files/legacy_files/studies/2010/Mixite_NL_DEF.pdf)

<sup>17</sup> Zoals bepaald in de wet van 30 juli 1981 ter bestrijding van bepaalde gedragingen die hun oorsprong vinden in racisme of xenofobie (BS van 08.08.81), de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie (BS van 30.05.2007) en de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie tussen mannen en vrouwen (BS van 30.05.2007).



of etnische afstamming, geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof en levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschappen. De Waalse wetgeving voegt hieraan nog syndicale overtuiging toe.

In het kader van de Diversiteitsbarometer zoals ontwikkeld door het Interfederaal Gelijkekansencentrum, werden volgende discriminatiegronden in aanmerking genomen<sup>18</sup>:

- vermogen,
- geslacht,
- afkomst,
- nationaliteit,
- handicap,
- leeftijd,
- seksuele geaardheid,
- geloof of levensbeschouwing.

## B. Omgevingsfactoren

### 1. De sector van de publieke huisvesting in België

Huisvesting is een regionale materie, maar de bevoegdheden worden ook verdeeld over andere niveaus: federaal, provinciaal, gemeentelijk, als ook intercommunaal.

De **Sociale Huisvestingsmaatschappijen** zijn georganiseerd op het intercommunale of supra-communale niveau: in Brussel zijn er 33 sociale huisvestingsmaatschappijen (OVM - Openbare Vastgoedmaatschappijen), in Vlaanderen zijn er 90 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en in Wallonië zijn er 68 sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP – ‘sociétés de logement de service public’). Ze staan onder de voogdij van overkoepelende regionale structuren: de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW/Wonen-Vlaanderen) en de Waalse

Huisvestingsmaatschappij (SWL - ‘Société wallonne du logement’) zijn alle drie ontstaan uit de regionalisatie van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Deze drie maatschappijen controleren, begeleiden en treden raadgevend op voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (en de SVK in Vlaanderen) bij de uitvoering van hun opdrachten.

Het **Woningfonds** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WFBHG), het Waals Woningfonds (FLFNW – ‘Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie’) en het Vlaams Woningfonds (VWF), beheren ook een huuraanbod via hun huurhulp. Ze hebben een centrale zetel van waaruit, verdeeld over de gewestelijke territoria, provinciale zetels operationeel zijn (5 in Vlaanderen, 4 in Wallonië). In Brussel heeft dit fonds slechts één unieke zetel.

De **Sociale Verhuurkantoren (SVK)** van het Vlaams Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van het Waals Gewest (**AIS - ‘Agences Immobilières Sociales’**) zijn organisaties die als opdracht hebben om aan personen met een laag inkomen gezonde woningen ter beschikking te stellen waarvan de huur lager is dan de huur voor gelijkaardige woningen op de privémarkt. Om dit doel te bereiken treden deze sociale verhuurkantoren op als tussenpersoon tussen de eigenaar-verhuurder en de huurder, door zelf de woning te huren of te beheren. De SVK/AIS zijn eveneens operationeel op het gemeentelijke of intercommunale niveau, met uitzondering van Brussel waar ze kunnen werken op het gehele grondgebied van het Gewest. Ze worden vertegenwoordigd door hun samenwerkingsstructuren: de Federatie van Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK) in Brussel vertegenwoordigt 20 van de 22 Brusselse SVK, de 52 Vlaamse Sociale Verhuurkantoren laten zich vertegenwoordigen door Huurpunt vzw (het vroegere Vlaamse Overleg Bewonersbelangen - 33), de 28 Waalse AIS worden vertegenwoordigd door de Waalse Vereniging van Sociale Verhuurkantoren (UWAIS – ‘Union Wallonne des AIS’), een feitelijke associatie in oprichting onder de vorm van een vzw. De SVK van het Vlaams Gewest delen eenzelfde basiswetgeving, het Kaderbesluit Sociaal Wonen

<sup>18</sup> Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, *Diversiteitsbarometer Werk, Brussel, 2012, pp. 23-24.*

(KSH) met de Sociale Huisvestingsmaatschappijen en worden eveneens gecontroleerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, terwijl hun Waalse partners gecontroleerd worden door het Waals Woningfonds. In Brussel hebben de SVK hun eigen wetgeving en worden niet door een specifiek organisme gecontroleerd maar door de administratie Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH).

Het is moeilijker om het juiste aantal te bepalen van de **gemeenten** en **OCMW's** die in de drie gewesten woningen te huur aanbieden. In deze studie wordt geen rekening gehouden met transitwoningen, noodopvang of de opvang in een tehuis voor senioren. Het huurpatrimonium van de gemeenten en OCMW's kan bestaan uit een eigen 'privévermogen' (afkomstig uit eigen fondsen, schenkingen en nalatenschappen, ...) of kan gesubsidieerd zijn (door de federale, regionale of provinciale overheden). Het beheer van het geheel of van een deel van het woningpark kan ook toevertrouwd zijn aan een andere actor. In Vlaanderen zijn slechts weinig gemeenten in het bezit van woningen en indien zij over een woningpark beschikken bestaat het vooral - net als dat van de OCMW's- uit transitwoningen of noodopvang of Rust- en Verzorgingstehuizen (RVT's) en serviceflats. Op de 4 cases die in Vlaanderen bestudeerd werden (cfr. infra), bezit slechts één enkele (grootstedelijke) gemeente (V1) 24 transitwoningen en haar OCMW verhuurt een aanzienlijk groot aantal publieke woningen - bijna 600 of 2% van alle publieke woningen - waarvan meer dan de helft onder het privaat huurstelsel van het KSH valt. Deze stad vormt hiermee een uitzondering op de gangbare situatie in het Vlaams Gewest.

Het Vlaams en Waals Gewest beschikken elk ook over specifieke organisaties op het vlak van de publieke huisvesting. In Vlaanderen werd het **Vlabinvest** (Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams- Brabant) gecreëerd door het decreet van 25 juni 1992. Sinds het decreet van 2011 dat de werking en het beheer van dit fonds regelt, is het enkel operationeel in de gemeenten rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en werkt het actief samen met de Sociale

Huisvestingsmaatschappijen in dit gebied. In het Waals Gewest wordt door de **'Verenigingen ter bevordering van de huisvesting'** (APL - Associations de promotion du logement) een park van ongeveer 200 woningen beheerd die bestemd zijn voor de re-integratie van bepaalde doelgroepen.

Daarnaast dienen ook nog de organisaties vermeld te worden die niet bevoegd zijn voor de verhuur van woningen, maar toch zeer actief zijn in de sector doorheen hun administratieve, technische of juridische begeleiding op het vlak van huisvesting: in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn dit de **'Verenigingen die ijveren voor Integratie via Huisvesting'** (waaronder de 'Huurdersunies'), in het Waals Gewest de **'Verenigingen ter bevordering van de huisvesting'** (APL) en in het Vlaams Gewest de **Huurdersbonden** (verenigd in het Vlaams Huurdersplatform). Andere organisaties spelen meer een rol van vertegenwoordiging of treden zelfs op als drukingsgroepen.

De beheerders van de publieke huisvesting zijn talrijk en vertonen elk hun eigen kenmerken.

## 2. Het wetgevend kader en recente evoluties

De gewestelijke regeringen hebben het wetgevend kader versterkt om een grotere garantie te kunnen bieden voor een transparant en objectief beheer in de publieke huisvesting. Dit werd in de praktijk o.a. vertaald door de omkadering van de toewijzingen van publieke woningen en door de verduidelijking van de criteria voor inschrijving en toewijzing. Deze beweging die reeds een aantal jaren geleden werd aangevat, wordt nog verder gezet door nieuwe wijzigingen van deze wetgeving die nu nog ter studie liggen. De lezer moet dus voor ogen houden dat de gegevens die we hier vermelden voortkomen uit de wetgeving die van kracht was op 1 januari 2013. Meer recente wijzigingen worden slechts onderzocht in de mate dat zij een impact hebben op een punt dat in deze studie wordt behandeld. De meeste van deze wijzigingen voorzien in een overgangperiode.

Zoals reeds vermeld, wordt het aanbod van de publieke huisvesting beheerd door veel actoren die elk hun eigen karakteristieken hebben en die niet noodzakelijk dezelfde verplichtingen hebben of niet noodzakelijk onder hetzelfde wettelijk kader vallen.

Op dit vlak blijkt er in het **Vlaams Gewest** een grotere harmonisatie te bestaan dan in de twee andere gewesten. Het globaal wettelijke kader voor het Vlaams woonbeleid is vastgelegd in het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, VWC. Dit decreet bepaalt het wettelijk kader voor alle actoren uit de woonsector, zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de Sociale Verhuurkantoren (SVK), de OCMW's en de gemeenten. In Vlaanderen werden de modaliteiten van toewijzing voor de publieke huisvesting geharmoniseerd, aangezien het merendeel van de publieke huisvesting verhuurd wordt onder de voorwaarden voorzien in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) dat in 2007 goedgekeurd werd door de Vlaamse Regering<sup>19</sup>. Ook de gemeenten en de OCMW's die sociale woningen verhuren doen dit grotendeels volgens het KSH. Indien het gaat om gesubsidieerde woningen zijn zij daar trouwens toe verplicht. Het Kaderbesluit Sociale Huur heeft nog twee grote veranderingen ondergaan door de decreten die de naam dragen van "optimalisatiedecreten" (14.03.08, 06.02.09). Die werden in de loop van de afgelopen jaren door bijkomende ministeriële besluiten vervolledigd en verduidelijkt (21.12.07 algemeen, 30.07.08 het inschrijvingsregister, 19.12.08, 22.12.08, 22.10.10 en 06.07.12 over de vertegenwoordiging door en de subsidies aan de Sociale Huisvestingsmaatschappijen, 20.07.12 idem maar dit keer voor de SVK). En nog onlangs (02.12.13) zijn er nieuwigheden ingevoerd, onder meer op het vlak van de ongelijke behandeling van kinderen waarvan de ouders overleden zijn, die van toepassing zijn sinds 01.01.14. Hoewel er één wettelijk kader is, zijn er twee verschillende systemen: de SHM en het Woningfonds enerzijds en de SVK anderzijds. De OCMW's en de gemeenten nemen naar eigen keuze een van de twee

aan. Op 07.11.2013 heeft het Grondwettelijk Hof nog twee delen verworpen uit het Grond- en Pandendecreet: de sociale verankering en de verplichting bij een verkaveling om een vast deel van de terreinen voor te behouden aan de bouw van sociale woningen.

In de twee andere gewesten is er minder harmonisatie in de wettelijke omkadering en wordt een grotere autonomie verleend aan de verschillende actoren bij het beheer van de verhuurde woningen. De Woningfondsen beschikken elk over hun eigen wetgeving die de laatste jaren geen grote wijzigingen heeft ondergaan. Het beheer van de verhuurde woningen door de gemeenten, de OCMW's en de Sociale Verhuurkantoren is minder sterk vastgelegd, met uitzondering van de gesubsidieerde woningen van de OCMW's en de gemeenten.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** wordt het wettelijk kader geregeld door de Ordonnantie houdende de Huisvestingscode van 17 juli 2003. Deze werd herzien op 11 juli 2013. De voornaamste wijzigingen met betrekking tot sociale woningen houden verband met de opdrachten van de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) en van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) (respectievelijk art.69 en art. 43-44), verder nog de procedures voor de neerlegging van klachten en de mogelijkheden tot beroep (art. 76), de Adviesraad van de Huurders (art. 83-89) en de mutaties (art. 140). In het art. 69 wordt voorzien dat de OVM de mogelijkheid hebben om een beperkt aantal bescheiden en middelgrote woningen te huur te stellen. De bezettingsnormen werden versoepeld. Op 23 juli 2012 werd een ordonnantie uitgevaardigd die de Brusselse Huisvestingscode wijzigt en het principe van de huurcontracten van beperkte duur invoert voor de sociale huisvesting. De gemeenten en de OCMW's zijn onderworpen aan de ordonnantie van 19 december 2008, die de vroegere Code wijzigt waarin slechts minimaal te respecteren regels werden opgelegd aan de actoren, met uitzondering wanneer het gaat om gesubsidieerde huisvesting (hoofdzakelijk 'duurzame' huisvesting in het kader van de wijkcontracten). De ordonnantie verplicht de gemeenten een reglement

<sup>19</sup> KSH, Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

aan te nemen dat de manier van toewijzen van woningen preciseert en dat eenvoudig toegankelijk dient te zijn voor de bevolking. Ze verplicht hen bovendien om het register van de aanvragen in chronologische volgorde bij te houden, en om met bepaalde criteria rekening te houden op het ogenblik van de toewijzing. Deze ordonnantie voorziet ook dat beroep kan worden aangetekend tegen de beslissingen van toewijzing. Hiermee werd beoogd om de transparantie te verhogen in het proces van de toewijzing door lokale actoren. De hervorming van de Code van 11 juli 2013 voorziet in een aanpassing van het reglement met betrekking tot de toewijzingen (van kracht op 01.01.2014), en geeft aan hoe de toewijzing van de woningen op een transparantere en socialere wijze dient te gebeuren. Daarnaast verbiedt de nieuwe Code om in de toewijzingsvoorwaarden nog te verwijzen naar of om inschrijvingen in het register te weigeren op basis van een te hoog aandeel van de huur t.o.v. het inkomen of op basis van de locatie (art. 29). Het wettelijk kader van de Sociale Verhuurkantoren is vastgelegd bij ministerieel besluit van 28/02/2008 (MB 28/03/08). De hervorming van de Huisvestingscode uit 2013 bepaalt dat ze zich ook moeten voorzien van een reglement dat de toewijzing van de woningen regelt, waarvan het model nog nader zal bepaald worden door de gewestelijke overheid die hierbij rekening zal houden met het beoogde publiek. Ze kunnen ook leegstaande gebouwen meenemen in hun beleid.

In het **Waals Gewest** werd de sociale huisvestingssector mee opgenomen in de hervorming van de Waalse Code voor duurzame huisvesting, waarvan het besluit werd goedgekeurd op 9 februari 2012 (BS 09/02/12). De regels voor de huur van sociale woningen van de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL) en van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP) waren tot hiertoe vastgelegd in het Besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 waarin de beslissingsruimte van de toewijzingscomités begrensd werd. De mogelijkheid voor de SLSP om privéwoningen te beheren zoals de sociale verhuurkantoren (AIS) doen, bestaat al sinds 2005. Een wijziging van de Code van de huisvesting van 2011 laat de SLSP toe steun te ontvangen voor het

uitvoeren van werken en bij de huur, zoals de sociale verhuurkantoren.

De voornaamste wijzigingen aangebracht in 2012 aan de Waalse reglementering zijn: de verhoging van het plafond voor toekenning van een sociale woning waardoor beantwoord wordt aan de doelstelling van een betere sociale mix in de publieke huisvesting (met een nieuwe verdeelsleutel tussen de verschillende inkomenscategorïen<sup>20</sup>), een wijziging van het systeem van prioriteitspunten (het oude systeem wordt verlaten en er wordt een nieuw systeem van prioritaire punten opgezet), de verwijdering van de 5 punten die betrekking hebben op het voorrang verlenen aan mensen uit de gemeente, de verwijdering van specifieke lokale reglementen, de mogelijkheid om geografische keuzes te maken en specifieke wensen uit te drukken (de kandidaat-huurders kunnen voortaan kiezen tussen maximum vijf nieuwe of oude (van voor de fusie uit 1976) gemeenten), en de mogelijkheid om voortaan toe te wijzen omwille van sociale cohesie of sociale dringendheid. De gemeenten spelen een centrale rol in de uitwerking van een huisvestingsbeleid, en meer bepaald in het verwezenlijken van regionale objectieven om nieuwe publieke woningen te creëren. De uitwerking daarvan is ingebed in gemeentelijke programma's waarin alle actoren uit de sector worden betrokken. Het beheer van woningen die op deze manier door een lokale overheid gecreëerd werden, wordt verzekerd door het afsluiten van een beheersmandaat tussen de aanvrager en de huisvestingsmaatschappij die bevoegd is op het territorium van de betrokken gemeente. De opdrachten van de sociale verhuurkantoren, de AIS, worden bepaald in Artikel 193 van de Waalse Code voor duurzame huisvesting. De wettelijke omkadering van de AIS wordt bepaald door de Besluiten van de Waalse regering van 23 september 2004 betreffende de organisaties voor huisvesting met sociale finaliteit, en verder gewijzigd door de Besluiten van de Waalse regering van 22 november 2007, 31 januari 2008 en 12 december 2013.

<sup>20</sup> De nieuwe verdeelsleutel voor de toewijzingen is minimum 50% voor hachelijke inkomens, een variabel percentage voor de gemiddelde inkomens (verbonden met sociale woningen), 10, 15 of 20% toelage voor dringende gevallen en sociale cohesie (naargelang het aantal sociale woningen) en het saldo voor de bescheiden inkomens.



## C. Methodologie

### 1. Uitgangspunt: het vaststellen van de risico's op discriminatie in een complex systeem

In het kader van deze studie naar discriminatie in de publieke huisvesting in België, wordt deze sector als een complex geheel gezien, met als doel de belangrijkste problematische tendensen te identificeren. Op basis van becijferde analyses, de analyse van documenten en de vele gesprekken die we hebben gevoerd met actoren uit de sector, hebben we de modaliteiten in de algemene werking van de sector die potentieel discriminerend zouden kunnen zijn, geïdentificeerd. Daarnaast identificeren we ook goede praktijken die de risico's op discriminatie sterk kunnen verminderen. Met andere woorden, deze studie is geen systematische diagnostiek van de talrijke maatregelen en actoren uit de sector, noch een evaluatie of een vergelijking van de verschillende gewestelijke beleidsvoeringen inzake deze materie. Het doel van deze studie is om bakens uit te zetten voor de werking van een Diversiteitsbarometer in de publieke huisvesting en voor het herkennen van typische situaties of algemene mechanismen die (potentieel) problematisch kunnen zijn in het licht van de antidiscriminatiewetgeving of van andere meer algemene rechtsprincipes. We benadrukken dan ook dat dit overzicht niet mag gelezen worden als een soort audit van de actoren uit de sector. We willen hiermee de aandacht vestigen op punten die van belang zijn, op ideeën die ons werden voorgesteld, of op vragen die ons vanuit de sector hebben bereikt. Ze laten ons ook toe om de eerste lijnen te trekken voor een gestructureerde observatie van de sector.

De suggesties van de auteurs van dit rapport om situaties en procedures te verhelpen die problematisch worden geacht in het kader van het onderzoek, zijn achteraan in de tekst verzameld onder de titel "Aanbevelingen".

### 2. Bronnen en gegevens

De resultaten van deze studie zijn gebaseerd op een analyse van drie soorten bronnen:

1. de antwoorden ontvangen op een gestandaardiseerde vragenlijst die verzonden werd aan alle institutionele actoren in de sector (gemeenten, OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, enz.); 1500 vragenlijsten werden opgestuurd, 363 vragenlijsten werden ingevuld teruggestuurd en behandeld in deze studie (de vragenlijst bevindt zich in bijlage 1);
2. de bestaande activiteitenrapporten en databanken met toegankelijke statistische gegevens werden ontleed. Er moet hierbij vermeld worden dat de toegang tot cijfergegevens verschilt naargelang de betrokken actoren (verschillende opzet en verschillende modaliteiten voor overdracht);
3. de gegevens van tien *case studies* uit 10 gemeentelijke territoria (4 uit het Vlaams Gewest, 4 uit het Waals Gewest en 2 uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) waar we de praktijken van alle beheerders van het park van de publieke huisvesting hebben bestudeerd a.d.h.v. interviews (bijlage 2).

Twee vaststellingen kunnen gemaakt worden met betrekking tot de *case studies*. De eerste vaststelling betreft de selectie van de *cases*.

Het onderzoeksplan van deze studie voorzag in de analyse van 10 *cases* (cfr. supra). Aangezien het onderzoek naar discriminatie in de publieke huisvesting zich gelijktijdig afspeelt op gemeentelijk en bovenlokaal niveau, leek het ons essentieel de selectie van de gemeenten en van het ruimere territorium te laten samenvallen met de zones waar deze transversale instituties bevoegd voor zijn. Met dit doel voor ogen, zijn we vertrokken vanuit de hypothese dat het beheer van het publieke woningpark zal verschillen afhankelijk van het type van het bestudeerde territorium, waarvan zowel de socio-economische en demografische kenmerken als de

vastgoedmarkt telkens anders zijn. Wij hebben met deze socio-ruimtelijke fenomenen rekening gehouden door een onderscheid te maken tussen grootstedelijke agglomeraties, de stedelijke rand, centrumsteden en andere, zoals landelijke of kustregio's. Brussel wordt beschouwd als een woonbekken op zich; voor de twee andere gewesten van het land, werden woonbekkens weerhouden op basis van volgende criteria.

- **Inkomensongelijkheid:**

In gemeenten met een grotere inkomensongelijkheid zal er wellicht een grotere vraag zijn naar betaalbare publieke huisvesting en kan het risico op discriminatie naargelang het inkomen groter zijn. De gegevens over de inkomens (kaart 1), geven aan dat de hogere inkomens zich in het centrum van het land bevinden. Nochtans doet er zich een opvallend fenomeen voor waarbij gemeenten die tot de stedelijke agglomeratie behoren, en dan vooral in Brussel, Gent en Antwerpen en in mindere mate in steden zoals Charleroi, Luik en Leuven, beduidend lager scoren op deze inkomensindicatoren in vergelijking met de omliggende regio en zeker ook in vergelijking met hun randgemeenten. Tegelijk zien we dat de inkomensongelijkheid (Gini-index kaart 2) in deze stedelijke randgemeenten relatief hoog tot zeer hoog is.

- **Vergrijzing en ontgroening:**

Een verschillende samenstelling van de huishoudens kan leiden tot een beleid in de publieke huisvesting dat zich richt op specifieke doelgroepen of dat net deze groepen in belangrijke mate uitsluit. De leeftijdsindicatoren geven aan dat de vergrijzing en ontgroening relatief hoger zijn in het Vlaams Gewest en in de grensgebieden met Frankrijk dan in de provincie Namen. De Oostkantons kennen ook een hoog aandeel 65-plussers maar tegelijk een hoog aandeel jongeren zodat hier minder sprake is van ontgroening. In Vlaanderen is de vergrijzing en de ontgroening relatief sterker in de landelijke gebieden (en de Antwerpse regio) en zeer uitgesproken

aan de kust omwille van de pensioenmigratie (kaart 3).

- **Aanwezigheid vreemdelingen:**

In gemeenten met een hoog aandeel vreemdelingen kan het risico op discriminatie op grond van afkomst groter zijn. Vooral de grote steden en de regionale steden in het centrum van het land kennen een relatief hoger aandeel van niet-Europese vreemdelingen. Ook meer landelijke gemeenten in het centrum van het land (de Vlaamse Ruit en delen van Waals-Brabant) en de voormalige mijngebieden (Henegouwen, de Waalse industrie-as en Limburg) hebben in hun bevolking een hoger aandeel niet-Europese vreemdelingen dan de rest van het land (Kaart 4).

Door de geografische indeling te kruisen met socio-economische indicatoren komen vier verschillende socio-ruimtelijke fenomenen in beeld waarbinnen we de gemeenten voor de case studies hebben gekozen:

- **Categorie 1.** Gemeenten behorend tot een (groot)stedelijke agglomeratie (of in de hoofdstad), gekenmerkt door groepen met relatief zwakke inkomens en door een relatief hoge inkomensongelijkheid. Bovendien is in deze steden onder meer het aantal Afrikaanse en Turkse vreemdelingen relatief hoog (kaart 5).

Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden 2 gemeenten gekozen die de socio-economische dualiteit binnen dit Gewest reflecteren: een gemeente uit de zuidoostelijke meer welvarende gordel (B1) en een gemeente die deel uitmaakt van de 'arme sikkel' (B2). Voor het Vlaams en Waals Gewest werd telkens de grootstad met het grootste inwonersaantal weerhouden (V1, W1).

- **Categorie 2.** Gemeenten behorend tot de periferie van de (groot)steden (of de hoofdstad) gekenmerkt door een hoge inkomensongelijkheid en een relatief laag aanbod aan publieke huisvesting.

Tot op zekere hoogte vertonen de gemeenten uit de grootstedelijke periferie van Antwerpen, Gent, Luik, Charleroi en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelijkaardige fenomenen: de positie van een meer welvarende gemeente tegenover een socio-economisch zwakkere grootstad. Wij hebben een Vlaamse (V2) en een Waalse gemeente (W2) uit de Brusselse periferie weerhouden.

- **Categorie 3.** Gemeenten behorend tot de agglomeratie van regionale steden gekenmerkt door een gemiddelde inkomensongelijkheid.

Er werd een Vlaamse en een Waalse stad weerhouden uit dezelfde streek, aan beide kanten van de taalgrens. De Vlaamse stad (V3) kent een gemiddeld mediaan inkomen en een gemiddelde inkomensongelijkheid en het aantal niet-Europese vreemdelingen is er aanzienlijk. De weerhouden Waalse stad (W3) kent een lager dan gemiddeld mediaan inkomen en een grote inkomensongelijkheid (Gini-coëfficiënt). Daarenboven bezit deze stad een opmerkelijk hoog aantal gemeentewoningen in vergelijking met andere Waalse steden.

- **Categorie 4.** Landelijke gemeenten met vergrijzing/ontgroening en/of een belangrijk aantal vreemdelingen.

Voor Vlaanderen werd een Kempense gemeente (V4) uit de voormalige mijnstreek gekozen. Het aantal sociale woningen in verhouding met het aantal huishoudens is er gemiddeld. In de gemeente wonen een belangrijk aantal vreemdelingen van voornamelijk Turkse en Oost-Europese oorsprong. Deze case laat toe om na te gaan hoe de regionale reglementering lokaal wordt toegepast in gemeenten met een relatief hoog aantal inwoners van niet-Belgische origine.

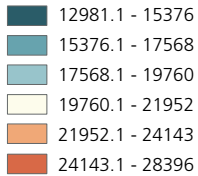
In de Waalse gemeente (W4) heeft het publiek woningpark een kritische drempel bereikt waardoor een hele dynamiek zichtbaar wordt, wat niet het geval is voor andere gemeenten die over een veel beperkter woningpark beschikken. Deze gemeente heeft haar woningen voor beheer toevertrouwd aan het sociaal verhuurkantoor (AIS), het OCMW of de sociale huisvestingsmaatschappij (SLSP), wat ons toelaat een regime met een zeer specifieke regelgeving te bestuderen.



Bovendien werd er met de opdrachtgevers van deze studie afgesproken dat de namen van de bestudeerde gemeenten niet zouden worden prijsgegeven. Bijgevolg verwijzen wij verder in dit rapport naar de cases a.d.h.v. een code, zoals onderstaande tabel duidelijk maakt.

<i>Categorie</i>	<i>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i>	<i>Vlaams Gewest</i>	<i>Waals Gewest</i>
1 – Grootstedelijke gemeenten	B1 / B2	V1	W1
2 – Brusselse rand	/	V2	W2
3 – Centrumgemeenten	/	V3	W3
4 – Landelijke gemeenten	/	V4	W4

## Kaart 1. Mediaan inkomen volgens belastingsaangifte

Mediaan inkomen per belastingsaangifte  
(2008) \*

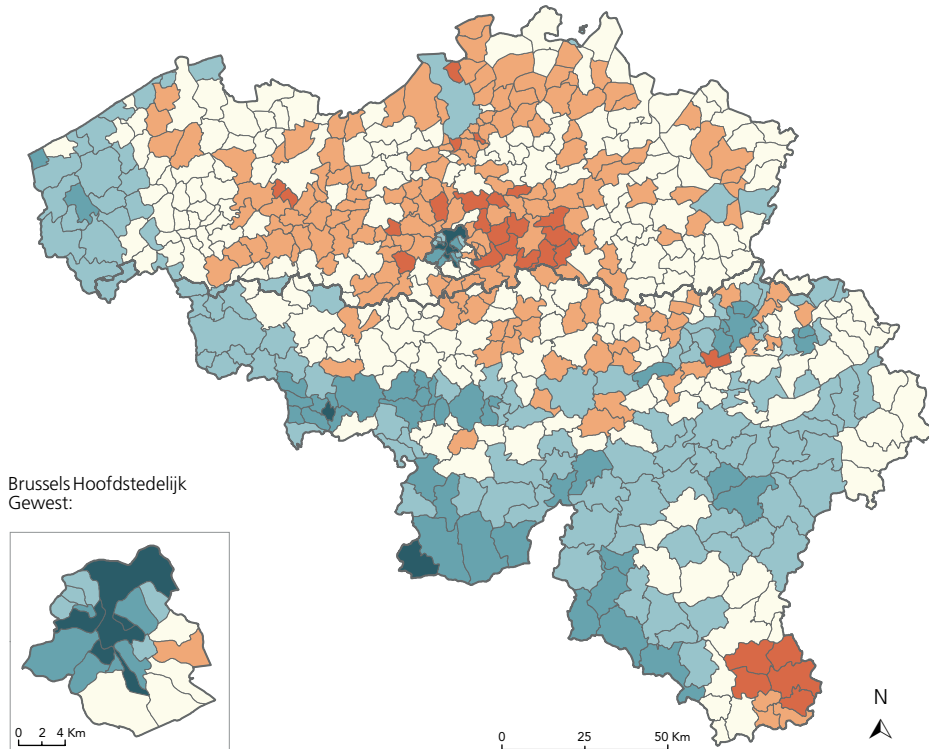


 Gewesten  
 Gemeenten

De belastingsaangifte is het belangrijkste element in de statistiek van fiscale inkomens. Het mediaan inkomen per aangifte is het inkomen dat overeenkomt met het middelste inkomen wanneer de aangiften gerangschikt worden in stijgende orde. Deze worden niet beïnvloed door sterk afwijkende waarden (outliers). (FOD Economie, 2008)

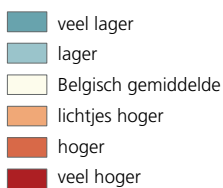
Bron: FOD Economie - 2008



Infografie: BRAT bvba - 2014



## Kaart 2. Inkomensongelijkheid na belastingen (Gini-coëfficiënt)\*

T.o.v. het gemiddelde van de Belgische gemeenten, inkomens:

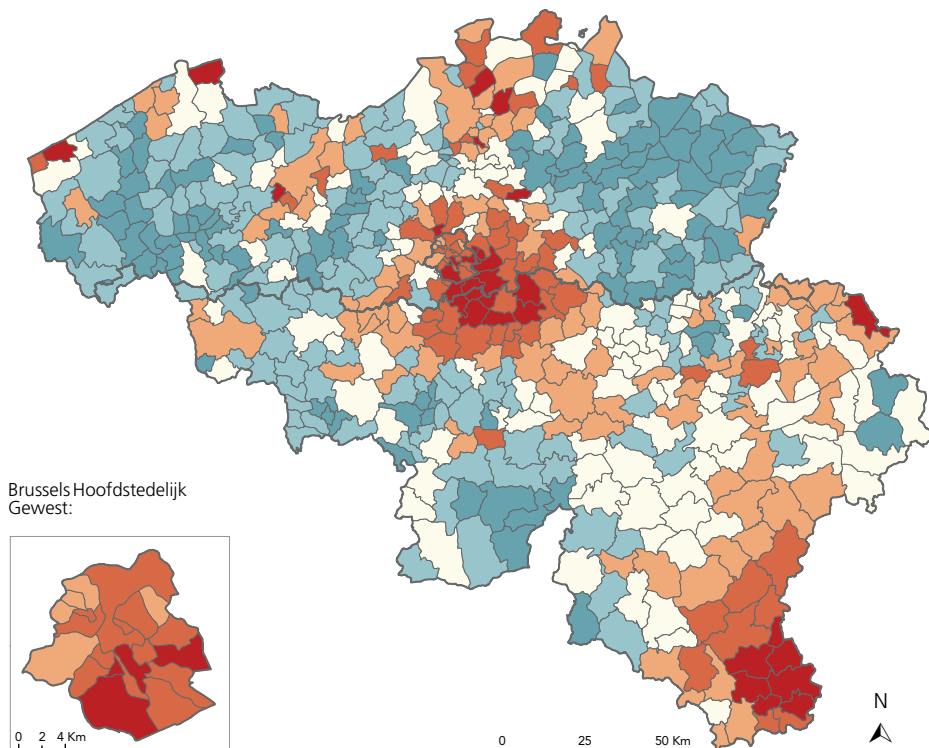


 Gewesten  
 Gemeenten

\* De Gini-coëfficiënt is een getal waarin de mate van ongelijkheid van de inkomensverspreiding wordt uitgedrukt, in dit geval in elk van de Belgische gemeenten. Het wordt gemeten na betaling van de belastingen. Het coëfficiënt is een getal tussen 0 en 1 waar 0 overeenkomt met 'perfecte gelijkheid' en 1 met 'perfecte ongelijkheid'. De Gini-coëfficiënt voor de Belgische gemeenten is gemiddeld 0,30 en varieert tussen 0,23 tot 0,48.

Bron: FOD Economie - 2008

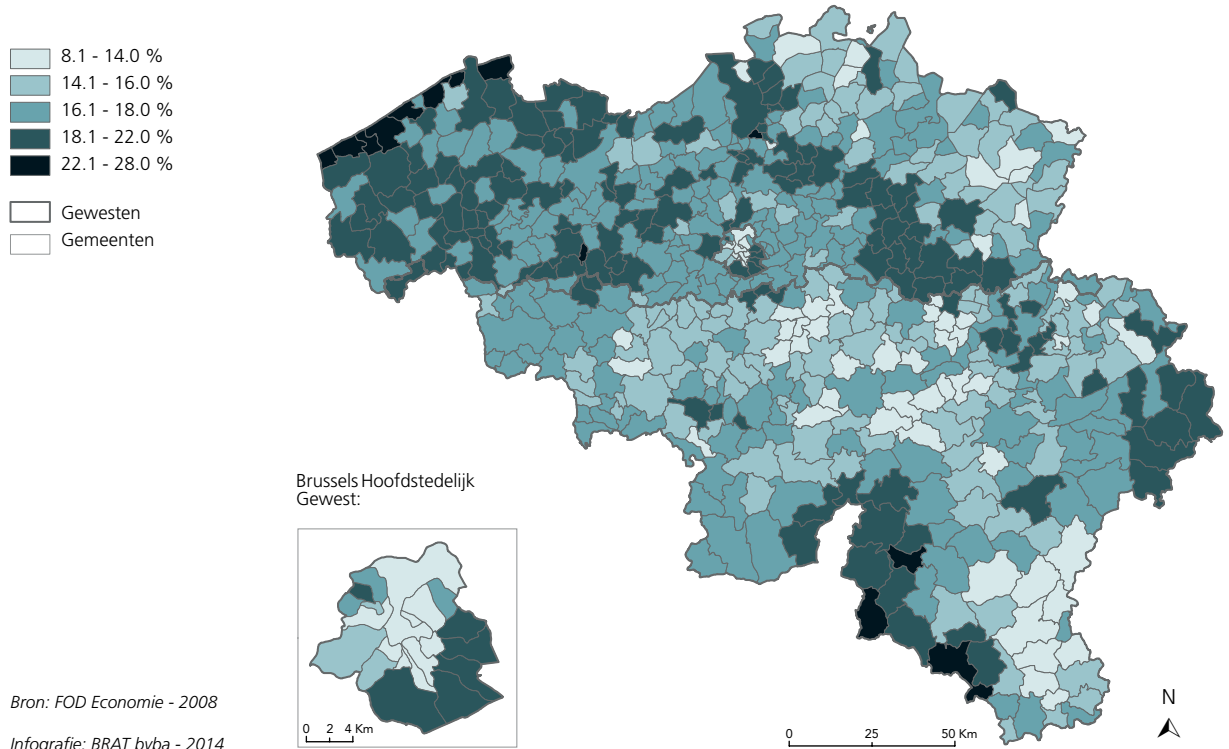
Infografie: BRAT bvba - 2014





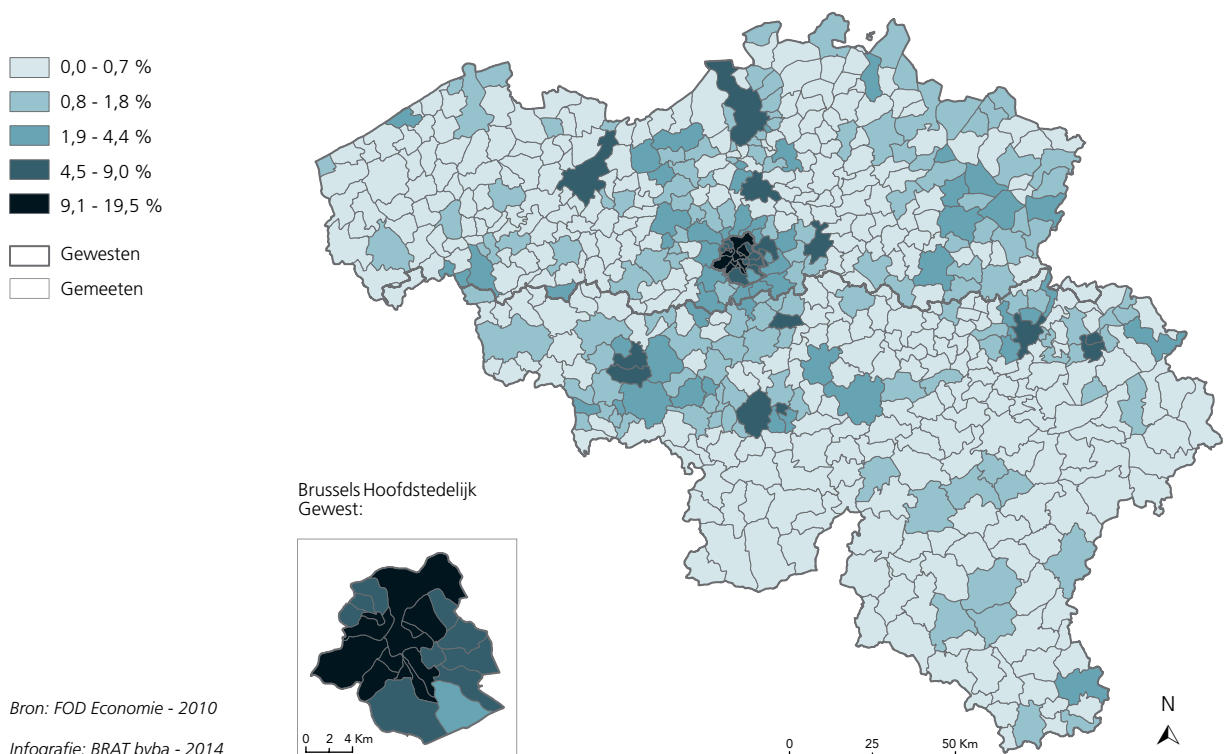
### Kaart 3. Percentage inwoners van 65 jaar of ouder

Per gemeente, aantal inwoners van 65 jaar en meer/ totaal aantal inwoners, in %



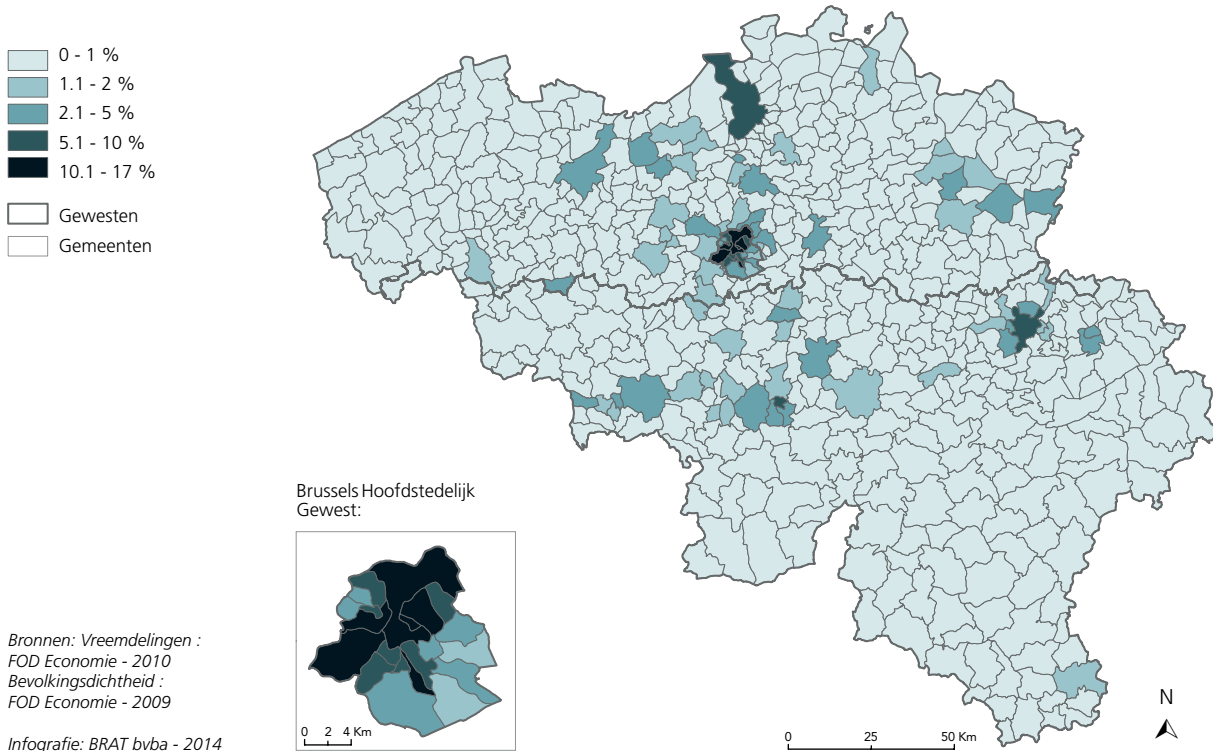
### Kaart 4. Percentage niet-Europese vreemdelingen

Niet-Europese vreemdelingen; in %



## Kaart 5. Percentage vreemdelingen van Afrikaanse of Turkse herkomst

Per gemeente, aantal Afrikanen en Turken / totaal aantal inwoners ; in % :



Een tweede vaststelling betreft de verwerking van de gegevens uit de cases. De interviews afgenomen in de weerhouden gemeenten, zijn in de eerste plaats van exploratieve aard: het ging er enerzijds over om de beheersmechanismen van elk van de betrokken actoren in de publieke huisvesting te begrijpen en, anderzijds, om toegang te krijgen tot de gegevens die deze actoren bezitten en verwerken. Bijgevolg geeft de analyse van de cases bovenal een algemeen beeld weer van de situatie van de publieke huisvesting in België, veel meer dan van grondige monografieën van bijzondere situaties. De gegevens uit de *case studies* zullen daarom in dit rapport vooral verwerkt worden ter illustratie (uittreksels uit interviews,

beschrijving van specifieke situaties, lokale gegevens), om bepaalde elementen of algemene processen te verhelderen. Bovendien is gebleken dat voor de toegang tot zowel de verantwoordelijken van de betrokken organisaties als de gegevens die ze gebruiken, heel wat stappen ondernomen moesten worden met vaak lange wachttijden tot gevolg. Daardoor was het niet altijd mogelijk om voor elke case in detail de problematiek van discriminatie te onderzoeken, aangezien cijfergegevens ons niet altijd tijdig (soms nooit) werden bezorgd, of het in bepaalde gevallen telkens onmogelijk bleek om sommige actoren op onze vragen te laten antwoorden.

## Twee belangrijke vaststellingen i.v.m. de verwerking van gegevens aangaande de publieke huisvestingssector in België

Het verzamelen van cijfergegevens in het kader van dit onderzoek levert twee leerrijke vaststellingen op met het oog op het uitwerken van een Barometer voor publieke huisvesting in België:

1. Het aantal institutionele bemiddelaars die werken in het kader van de publieke huisvesting is groot. Hierdoor ontstaat een complex systeem waarin de praktijken inzake opstellen, verzamelen en beheeren van cijfergegevens (databanken) zeer heterogeen zijn. De verscheidenheid is zeer groot, gaande van databanken met systematische en gecentraliseerde opslag van gegevens tot geheel onbestaande datagegevens. Het onderzoekswerk, en meer nog, de eventuele opstelling en werking van een nauwkeurige Barometer wordt hierdoor sterk bemoeilijkt: niet alleen moet men op vele deuren kloppen, bovendien zijn de beschikbare gegevens te verschillend van kwaliteit. **Het lijkt op dit ogenblik praktisch onmogelijk om een robuust statistisch beeld van het geheel van de werking in de sector te kunnen opstellen**, niettegenstaande we voor veel aspecten al becijferde evaluaties konden opstellen.
2. Het verzamelen van bestaande gegevens veronderstelt dat we een **administratieve drempel** zouden kunnen overschrijden: de toegang tot de gegevens is inderdaad afhankelijk van een voorafgaande toestemming door de beheerder van de gegevens. Maar de houdingen van de actoren zijn op dit punt zeer verschillend, gaande van de meest efficiënte samenwerking, tot een veldslag van procedures, naar zelfs het totaal niet beantwoorden van de vragen die door de onderzoeker werden gesteld. We willen hier niet deze of gene actor beschuldigen, maar opnieuw de nood aan een logistieke centrale inzet benadrukken, die nodig zal zijn voor de opbouw van een toekomstige Barometer in de sector van de publieke huisvesting. Met andere woorden, we willen de nood benadrukken een of meer voorschriften op te stellen die de toegang tot essentiële data zullen regelen.

Op het einde van dit rapport stellen we een aantal aanbevelingen voor die ertoe kunnen leiden om deze belangrijke en vaak onderschatte obstakels te omzeilen.

## II. VOORSTELLING VAN DE RESULTATEN

De voorstelling van de resultaten is ingedeeld in drie luiken: het aanbod van publieke woningen, de afwijking tussen het aanbod en de vraag en het beheer van de vraag.

Het eerste luik onderzoekt de risico's op discriminatie die verband houden met het aanbod, en meer in het bijzonder de risico's die verband houden met de organisatie, de spreiding, het volume en de bouw van publieke huisvesting.

In het tweede luik onderzoeken we de verhoudingen tussen het aanbod van en de vraag naar publieke huisvesting, en verduidelijken we de ongelijkheden die hieraan verbonden zijn.

In het derde luik onderzoeken we de risico's op discriminatie die het gevolg zijn van de beheermodaliteiten van de vraag in de sector van de publieke huisvesting (voorwaarden en praktijken in verband met informatie voor kandidaat-huurders en met de inschrijving, toewijzing en schrapping van kandidaat-huurders). In dit luik volgen we in grote mate de weg die door een (toekomstig) huurder moet worden afgelegd.

### A. Het aanbod: het patrimonium en de risico's op discriminatie

#### 1. Een institutioneel verbrokkeld aanbod

In België is het patrimonium van de publieke huisvesting verdeeld over een belangrijk aantal institutionele actoren. Deze verdeling genereert, rechtstreeks of onrechtstreeks, een segmentatie van het aanbod. De gegevens hieronder zullen dit aantonen.

Tabel 1 geeft per sector en per regio het overzicht van de volumes van het woningpark van de verschillende actoren.

Enige voorzichtigheid is aangewezen bij het lezen van deze tabel. Enerzijds verschillen de bronnen en de jaren, en anderzijds kan ook de wijze waarop de woningen werden opgeteld verschillen van organisatie tot organisatie. Het kan immers dat ook de transit- en integratiewoningen werden meegeteld in de cijfers. Het onderscheid werd ook niet altijd gemaakt tussen de woningen die in eigendom zijn en de woningen die door de organisatie alleen maar worden beheerd (het is dus mogelijk dat er dubbeltellingen zijn). Dit lijkt ons des te meer het geval te kunnen zijn omdat we heel vaak hebben vastgesteld dat op het niveau van een gemeente, het beheer van de woningen wordt uitgewisseld tussen de verschillende actoren (woningen die eigendom zijn van de gemeente maar die verhuurd worden door het OCMW of door een Sociaal Verhuurkantoor, of woningen die toebehoren aan het OCMW maar verhuurd worden door een huisvestingsmaatschappij...).

In het kader van ons onderzoek zijn we uiteenlopende gevallen tegengekomen. De woningen die door de **Brusselse** Sociale Verhuurkantoren worden verhuurd, zijn niet allemaal afkomstig uit de privésector. Verschillende publieke actoren dragen ook dikwijls een deel van hun park over voor beheer aan een SVK. Zo hebben de publieke actoren 10% van hun park voor beheer overgedragen aan de Brusselse SVK. Het aantal woningen in eigendom van een gemeente of OCMW dat voor beheer wordt overgedragen aan een SVK is sterk afhankelijk van de samenstelling van de Raad van Bestuur van het sociaal verhuurkantoor. Sommige SVK die men 'gemeentelijk' noemt, hebben omwille van financiële ondersteuning een sterke aanwezigheid van politieke vertegenwoordigers in hun Raad van Bestuur.



**Tabel 1. Volume van het park van de publieke woningen, per actor en regio**

	<i>BHG</i>	<i>VG</i>	<i>WG</i>	<i>Totaal</i>
<b>Gemeenten /OCMW</b>	<b>7.980</b> (SLRB – 31/12/10)	Geen databank	<b>11.411</b> (raming op 25/02/2009) <sup>21</sup>	<b>19.391</b> (gegevens onvolledig)
<b>Woningfonds</b>	<b>1.061</b> (FLRBC – 31/12/12)	<b>738</b> (VWF – 31/12/12)	<b>1.011</b> (FLFNW – 31/12/12)	<b>2.810</b>
<b>BGHM /VMSW/SWL (sociale woning)</b>	<b>39.404</b> (SLRB – 31/12/2012)	<b>146.214</b> (VMSW – 31/12/12)	<b>102.753<sup>22</sup></b> (SWL – 31/12/11)	<b>288.371</b>
<b>AIS</b>	<b>2.932</b> (FEDAIS – 31/12/12)	<b>6.401</b> (VMSW – 31/12/12)	<b>3.647</b> (FLFNW – 31/12/11)	<b>12.980</b>
<b>APL</b>	-	-	<b>218</b> (FLFNW – 31/12/11)	<b>218</b>
<b>Vlabinvest</b>	-	<b>258</b> (VLABINVEST – 31/12/12)	-	<b>258</b>
<b>Totaal</b>	<b>51.377</b>	<b>153.611</b> (gegevens onvolledig)	<b>119.040</b>	<b>324.028</b> (gegevens onvolledig)
<b>Aantal gezinnen op 1.01.2013<sup>23</sup></b>	<b>539.702</b>	<b>2.688.876</b>	<b>1.534.159</b>	<b>4.762.737</b>
<b>% van publieke woningen in verhouding tot het aantal gezinnen</b>	<b>9,5 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>6,8 %</b>

In **Vlaanderen** beheren de Sociale Huisvestingsmaatschappijen over het algemeen hun eigen woningpark dat ze ook zelf hebben gebouwd. Daarentegen zullen de OCMW's heel dikwijls voor hun kandidaat-huurders beroep doen op het woningpark van de Sociale Verhuurkantoren. Het betreft hier niet-conforme woningen die door de SVK worden beheerd en waarvan slechts een klein aantal in hun bezit zijn.

Dit is historisch gegroeid: in de aanloop naar de eerste SVK-wetgeving uit 1997, verhuurden sommige OCMW's al woningen van privé-eigenaars aan hun doelgroep. In een van de bestudeerde gevallen V3 bestaat er zelfs een wachtlijst voor eigenaars. Het OCMW heeft intussen beslist om haar woningen terug in beheer te nemen van het SVK zodat deze laatste in de plaats meer privéwoningen kan (ver)huren en van subsidies kan genieten. In hetzelfde geval V3 nam het OCMW op haar beurt het beheer over van een SHM van leegstaande maar verhuurbare woningen in afwachting van hun renovatie.

21 Dit cijfer is een raming gebaseerd op het bestand na aftrek van de woningen van de andere actoren op 31.12.2008 <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/AncrageCommunal/InventaireLogPublics.pdf>

22 Op 31.12.2011 beheren de SLSP 100.790 woningen (99.634 sociale woningen, 822 middelgrote woningen, 20 integratiewoningen, 12 transitwoningen, 301 woningen met een evenwichtige huurprijs, 1 studentenwoning), alsook 1.963 woningen beheerd in opdracht van private eigenaars.

23 Statistische eenheden: aantal families. Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie.

Hetzelfde fenomeen vindt men terug in het **Waaals Gewest** waar de sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP) 343 woningen heeft toevertrouwd aan de OCMW's of aan een andere organisatie met sociale finaliteit, zodat deze de woningen ter beschikking zou kunnen stellen van huishoudens die recht hebben op sociale hulp.

De cijfers uit tabel 1 moeten bijgevolg eerder gezien worden als indicatoren voor de grootte van het publiek woningpark per regio en per actor. Ze laten echter ook volgende vaststellingen toe:

- de belangrijkste spelers op het vlak van de sociale huisvesting zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM, OVM en SLSP). Men kan inderdaad hun aandeel in de verhuring van de publieke woningen schatten op 80 à 90%;
  - de tweede belangrijkste spelers in het aanbod van publieke woningen zijn de gemeenten en de OCMW's. Nochtans dient opgemerkt dat tussen de woningen die zij beheren, er ook opvang- en transitwoningen zijn, net zoals integratiewoningen en rusthuizen voor bejaarden. Het aandeel van deze woningen in hun woningpark is waarschijnlijk belangrijker dan dat bij de andere actoren, terwijl deze woningen niet inbegrepen zijn in deze studie. In het **Vlaams Gewest** bezitten de gemeenten en de OCMW's slechts zelden woningen;
  - de sociale verhuurkantoren (SVK/AIS), hoewel actief in de meeste Belgische gemeenten, beheren een woningpark dat nog tamelijk beperkt is in vergelijking met dit van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de gemeenten/OCMW's;
  - het aanbod van de Woningfondsen, de Verenigingen ter bevordering van de huisvesting (APL) en Vlabinvest is het meest beperkt, zowel wat kwantiteit als regionale spreiding betreft.
- Wat de risico's op discriminatie betreft, zullen we bijgevolg hoofdzakelijk onthouden dat:
- De respectieve volumes van de parken van elke speler zeer ongelijk verdeeld zijn, zodat ze een verschillend gewicht hebben in de samenstelling van het globaal aanbod dat beschikbaar is voor potentiële aanvragers; bijgevolg zal de verantwoordelijkheid voor de strijd tegen discriminatie ook zwaarder wegen bij de organisaties die het grootste park bezitten. Nochtans speelt hier ook dat een aanvrager uit eigen beweging in contact kan komen met een kleinere speler (in termen van het volume van het beheerde park), zodat de reactie van die organisatie voor hem beslissend zal zijn in de toegang tot het aanbod.
  - Er is een verschil tussen de rol van de eigenaar en de rol van de beheerder van een publieke woning: de publieke actoren kunnen eigenaar zijn van de publieke woning en die ook zelf beheren, of ze kunnen het beheer ervan toevertrouwen aan een andere publieke actor, terwijl ook de publieke actoren woningen kunnen verhuren waarvan zij niet de eigenaar zijn (die eigendom zijn van een andere publieke actor of van een particulier). Deze situatie geeft aanleiding tot verschillende strategieën in het samenstellen en beheren van het sociale woningpark, waarvan sommige problematisch blijken met het oog op de strijd tegen discriminatie.

## 2. Een versnipperd aanbod

In werkelijkheid verschilt de toegang tot het aanbod van publieke woningen sterk in de drie regio's. De interne mobiliteit die door het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** werd ingesteld laat de kandidaat-huurder toe zich te richten tot een groot aantal beheerders, terwijl de kandidaat-huurder in **Vlaanderen en Wallonië** veel minder mogelijkheden heeft. Dit wordt nog versterkt door de bevoegdheid en de territoriale dekking van deze beheerders. Ook is het woningpark per gemeente zeer verschillend.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** zijn er verschillende beheerders waarvan de werking niet beperkt is tot een welbepaald gemeentelijk territorium. Meerdere Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) bezitten woningen in verschillende gemeenten, zoals ook sommige Sociale Verhuurkantoren (SVK) woningen bezitten in meerdere gemeenten (soms zelfs in meer dan 10 gemeenten) en zo het volledige Gewest bedekken. De kandidaat-huurder kan er zich in principe richten tot 85 verschillende organisaties<sup>24</sup>. De verschillen tussen de gemeenten in het verhuren van publieke woningen zijn nochtans groot. Op dit ogenblik beantwoorden 6 gemeenten aan de verplichte regionale doelstelling inzake het aandeel publieke woningen<sup>25</sup>, met een percentage dat hoger ligt dan 15% (21,53% voor het hoogste aanbod), terwijl 7 andere onder de 10% blijven (5,39% voor het zwakste aanbod). De twee gemeenten die wij weerhouden hebben voor deze studie weerspiegelen deze dualiteit: B2 biedt meer dan 15% publieke woningen aan, terwijl B1 één van de zwakste percentages heeft van het Gewest.

In **Vlaanderen** bestrijken de meeste van de 52 Sociale Verhuurkantoren net zoals de 90 Sociale Huisvestingsmaatschappijen trouwens, een ruimer werkingsgebied dan 1 enkele gemeente. Er zijn ook regio's waar nog geen enkele of juist meerdere SVK actief zijn – vooral dan in steden of grotere gemeenten- zoals ook, opnieuw, meerdere SHM in eenzelfde regio kunnen werkzaam zijn. In het Vlaams Gewest wordt een minimum van 50 woningen per SVK opgelegd waardoor deze laatste vaak verplicht worden om hun werkterrein uit te breiden over meerdere gemeenten<sup>26</sup>. Het nieuwe SVK-besluit ontraadt in de toekomst deze werking over meerdere gemeenten. Daarnaast heeft het in een groeistappenplan het beheer opgelegd van 200 woningen per SVK. Het minimum aantal sociale huurwoningen waar gemeenten moeten over beschikken, zoals opgelegd door de Vlaamse overheid a.d.h.v. het Bindend Sociaal Objectief (zie ook verder) bedraagt ongeveer 9% van het aantal huishoudens. Dit objectief is in 2 van de 4 cases (nog) niet behaald (V2 en V4). Geen enkele van de 4 cases heeft specifieke inhaalbewegingen ondernomen<sup>27</sup>.

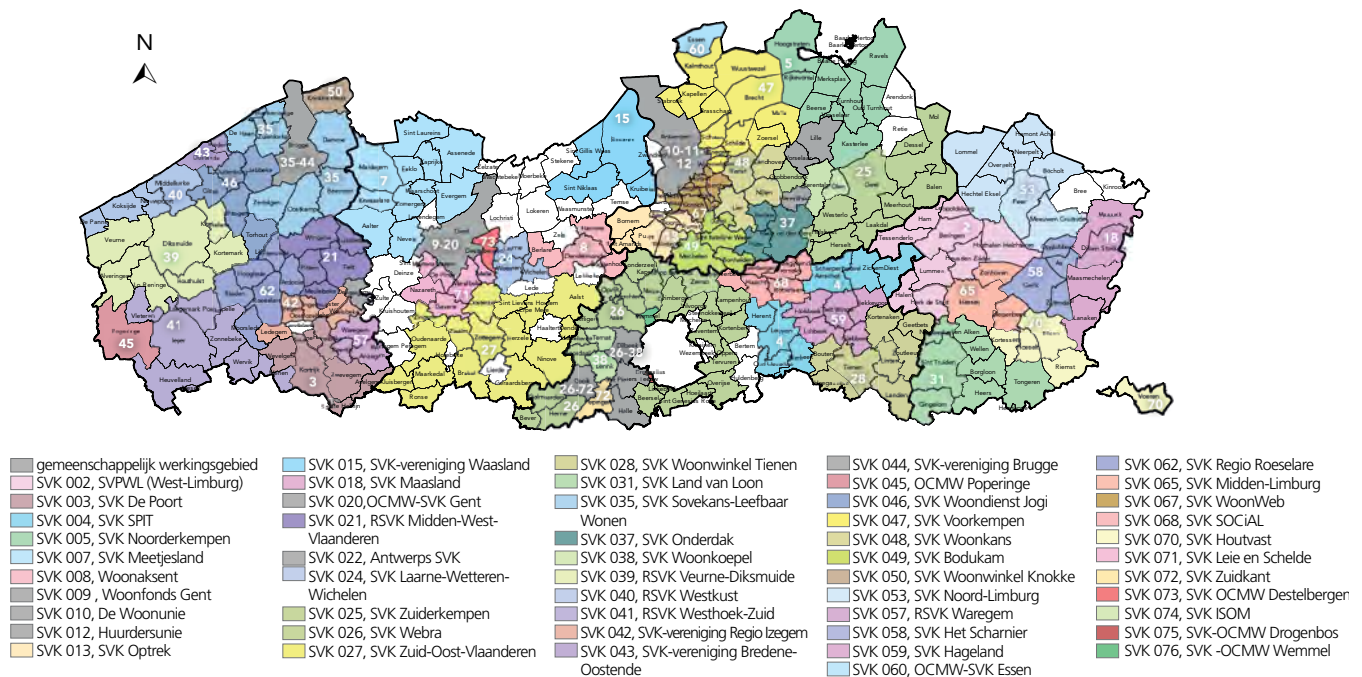
24 33 OVM (vóór het fusieproces), 22 SVK, 19 gemeenten, 10 OCMW's, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

25 Aandeel publieke woningen te huur gesteld/ aantal huishoudens in een gemeente.

26 Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van de sociale verhuurkantoren.

27 <https://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning-voor-professionelen/grond-en-pandenbeleid/bindend-sociaal-objectief>

## Kaart 6. Werkingsgebied van de erkende sociale verhuurkantoren



(Bron : [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be))

In tegenstelling tot de andere actoren, biedt Vlabinvest huurwoningen aan in een relatief beperkt stedelijk gebied rond de administratieve grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze financiert gemengde woonprojecten in gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde en in 4 gemeenten van het arrondissement Leuven.

Er zijn 478 woningen gebouwd met financiering van Vlabinvest, waarvan 400 huurwoningen. Het zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in het werkingsgebied van Vlabinvest die verantwoordelijk zijn voor de bouw en het beheer van deze woningen. Hiervan zijn 248 huurwoningen van Vlabinvest, en 152 zijn sociale huurwoningen.

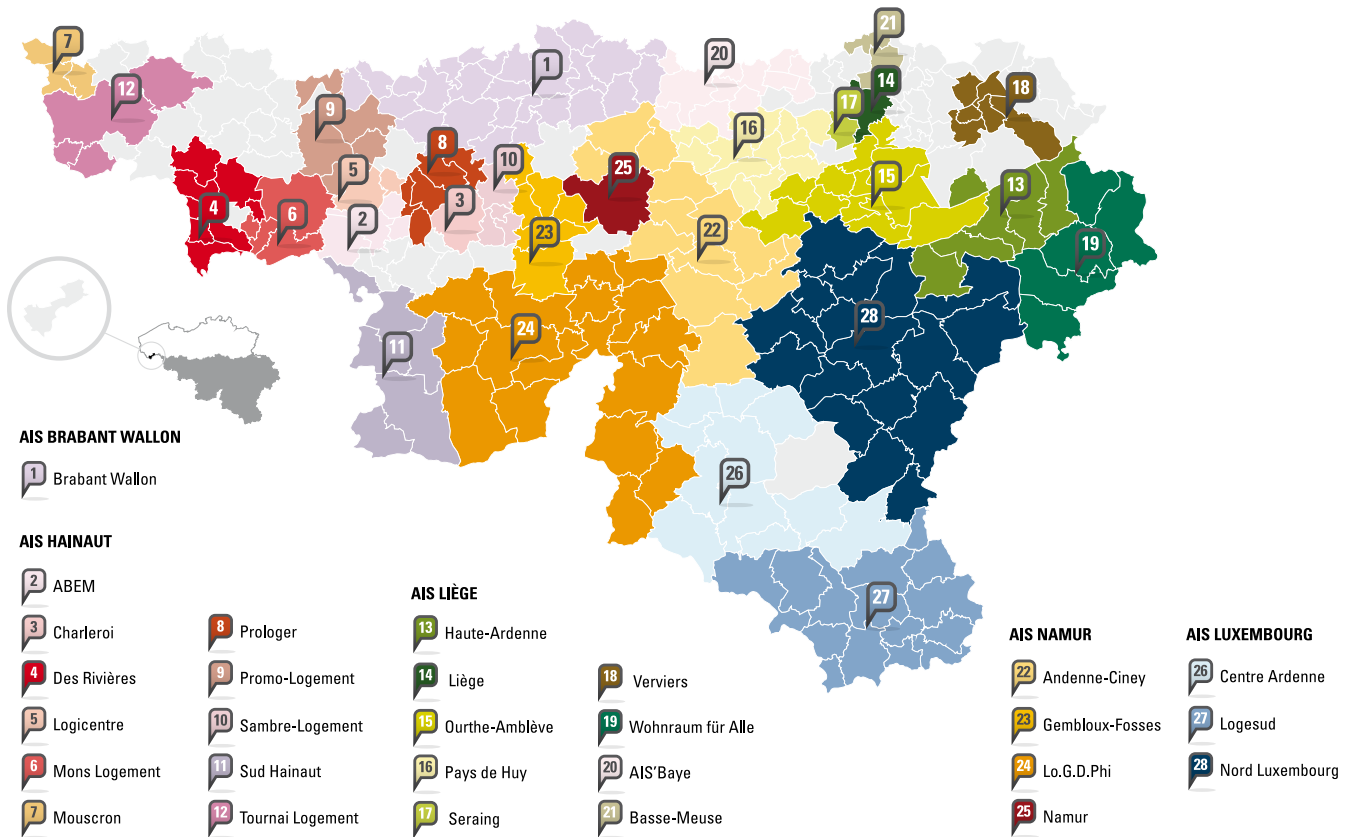
De toegang tot het aanbod van publieke woningen is in het **Waal Gewest** niet dezelfde voor alle kandidaat-huurders, en de beheerders werken veelal op intercommunaal niveau. De sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP) zijn actief op grote territoria en organiseren vaak in hun werkingsgebied gedecentraliseerde antennes of permanenties om de fysieke afstand te overbruggen. Het Woningfonds (FLFNW) beheert zijn woningen in een stedelijke omgeving zelf, maar

vertrouwt het beheer van de woningen in de andere gemeenten toe aan sociale organisaties. De 28 sociale verhuurkantoren (AIS) zijn actief in 213 gemeenten en bedekken 83% van het Waals territorium<sup>28</sup>. De territoriale dekking is er dus niet volledig, zoals aangegeven op de volgende kaart. In de *case study* van een landelijke Waalse gemeente (W4) is de zetel van de AIS die er actief is, gevestigd op een afstand van 20 km, en is er ook geen openbaar vervoer tussen beide. De AIS aanvaardde vroeger nog dat het dossier van een kandidaat per post werd opgestuurd, maar vraagt nu dat de kandidaat zelf zijn dossier komt neerleggen, wat voor bepaalde kandidaat-huurders wel een hindernis kan betekenen. Alle actoren zijn dus niet noodzakelijk fysiek aanwezig in elke gemeente, en meer in het bijzonder in de landelijke gemeenten.

<sup>28</sup> Elk gemeentelijk territorium mag bijvoorbeeld maar door één enkele AIS bediend worden. Daarnaast moet het werkteerterrein van een AIS minstens 50.000 inwoners bedragen. Wanneer een gemeente te klein is, moet de gemeente, om een AIS op te richten, zich associëren met één of meerdere gemeenten; deze gemeenten moeten aangrenzend zijn of tenminste als een geografisch geheel beoordeeld worden door een sociaal beleidscomité van het Waals Woningfonds (FLFNW). Dit comité mag een afwijking toestaan op de drempel van 50.000 inwoners indien de dichtheid minder bedraagt dan 100 inwoners per km<sup>2</sup>.



## Kaart 7. De vestigingen van de AIS



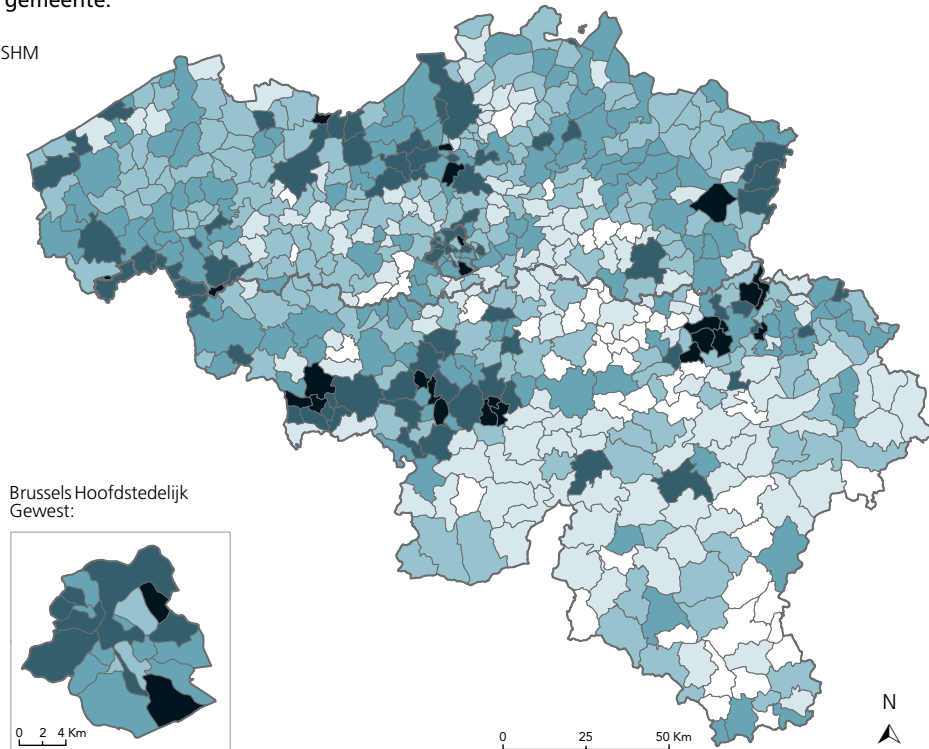
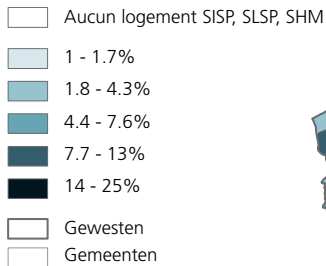
(Bron: Jaarverslag van de FLFNW – 2011)

Het aanbod van publieke woningen is zeer onregelmatig over de gemeenten verspreid. Dit heeft ertoe geleid dat de Waalse Regering aan gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om het percentage van 10% sociale of daarmee gelijkgestelde publieke woningen te bereiken financiële boetes oplegt, door hen subsidies te onthouden. De 4 gemeenten die we hebben weerhouden in de studie bieden percentages sociale woningen aan gaande van 4,87% tot 10,79% in verhouding tot hun volledige woningpark.

Tot besluit, het aanbod van publieke woningen (sociale of daarmee gelijkgestelde) is geografisch sterk versnipperd, bepaalde territoria genieten van een veelzijdig aanbod, terwijl andere, meestal landelijke, alleen over een beperkt aanbod kunnen beschikken dat beheerd wordt door een beperkt aantal actoren die niet noodzakelijk 'fysiek' aanwezig zijn in de gemeente.

## Kaart 8. Het aandeel woningen dat verhuurd wordt door de OVM, de SLSP en de SHM (in verhouding tot het aantal gezinnen)

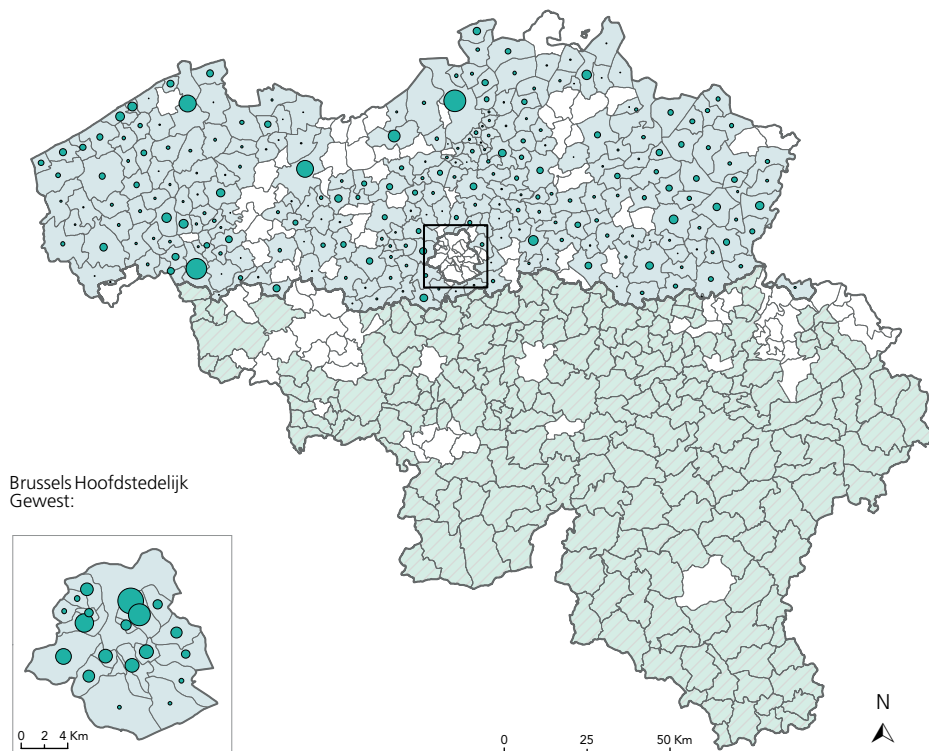
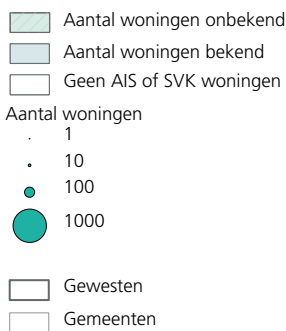
Aantal OVM, SLSP en SHM woningen /  
totaal aantal woningen, per gemeente:



Bronnen: BGHM - 01/01/2011  
SWL - 31/12/2011  
VMSW - 31/12/2011  
Rijksregister - 01/01/2009

Infografie: BRAT bvba - 2014

## Kaart 9. Het aantal woningen verhuurd door de AIS en de SVK











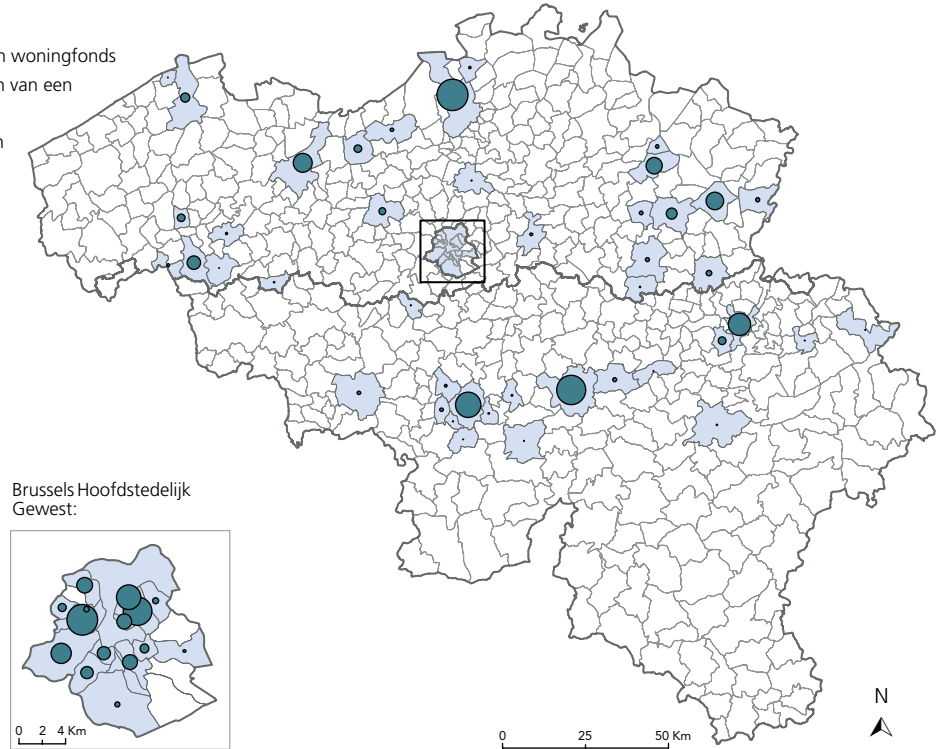
Bronnen: FEDAIS - 2011  
VMSW - 2011  
FLW - <http://www.flw.be/index.php/agences-immobilieres-sociales/dans-votre-region>  
Website geraadpleegd 29/03/2013  
SVK Sint-Lambrechts-Woluwe - 2012  
AISU - 2012

Infografie: BRAT bvba - 2014

## Kaart 10. Het aantal woningen verhuurd door de woningfondsen in de drie gewesten

Per gemeente, aantal woningen verhuurd door het woningfonds van elk van de drie gewesten

-  Geen enkele woning van een woningfonds
  -  Aanwezigheid van woningen van een woningfonds
- Aantal woningen
-  1
  -  10
  -  50
  -  100
-  Gewesten
  -  Gemeenten










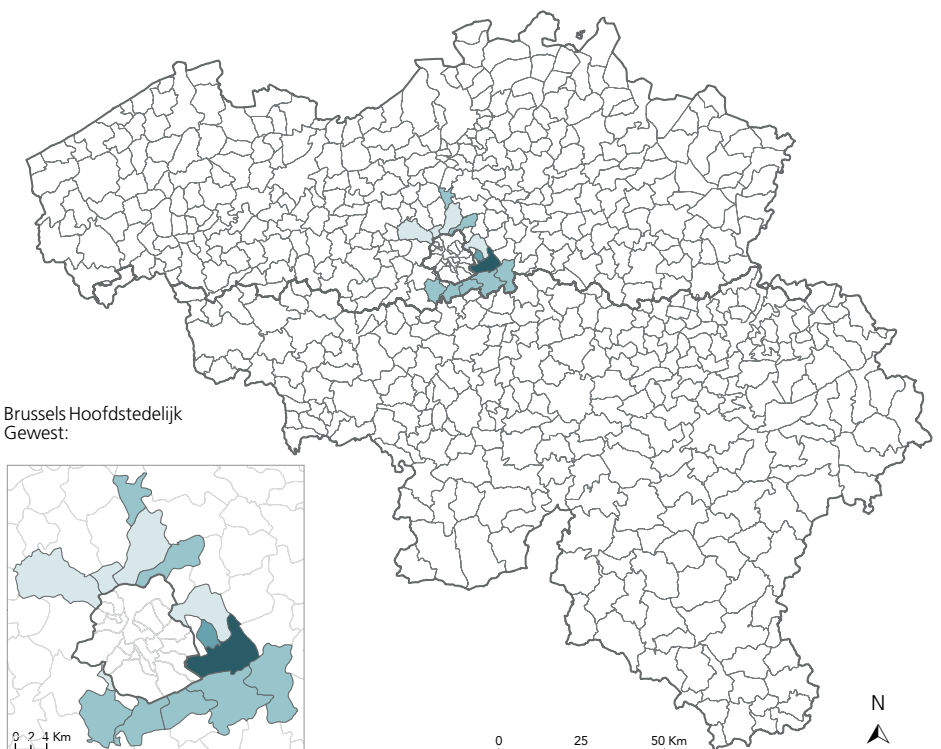
Bronnen: Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - 31/12/2012  
Fonds du Logement des Familles Nombresuses de Wallonie - 31/12/2012  
Vlaams Woningfonds - 31/12/2013  
Rijksregister - 01/01/2009

Infografie: BRAT bvba - 2014

## Kaart 11. Aantal woningen verhuurd door Vlabinvest

Aantal woningen verhuurd door Vlabinvest/  
aantal woningen in de gemeente

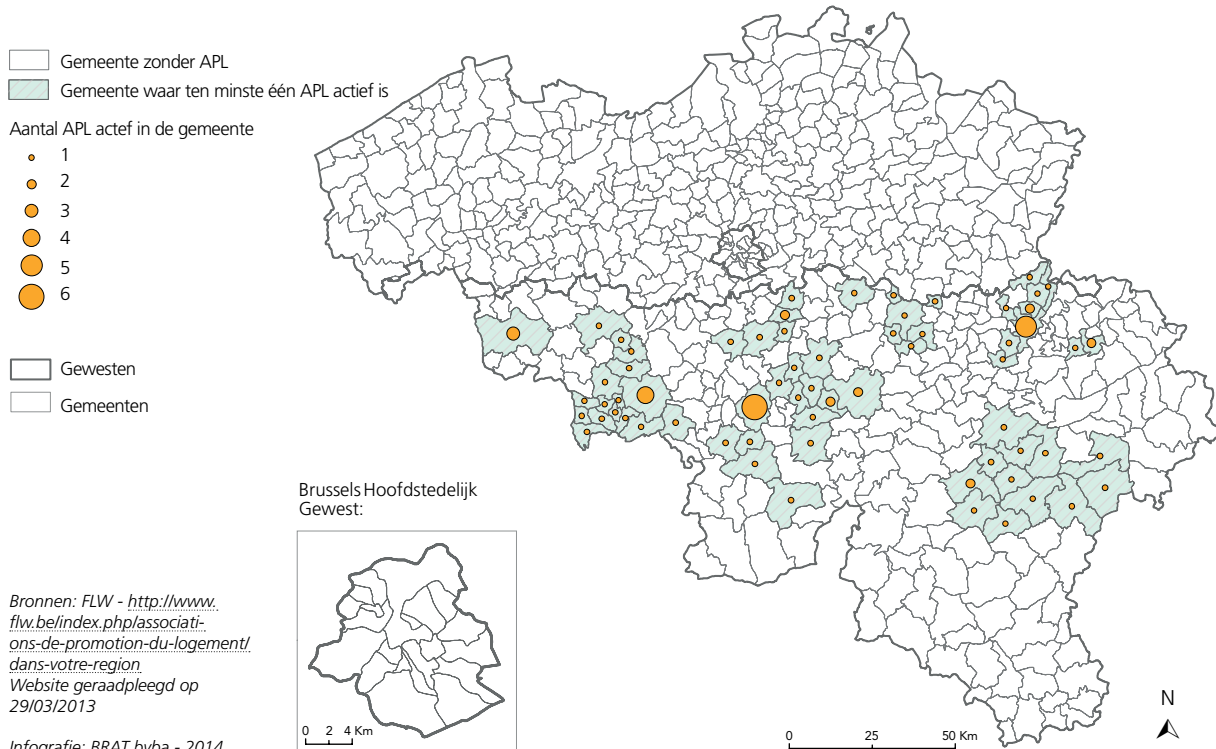
-  Geen Vlabinvest woning
  -  0.04 - 0.15 %
  -  0.16 - 0.30 %
  -  0.31 - 0.75 %
  -  0.76 - 1.27 %
-  Gewesten
  -  Gemeenten



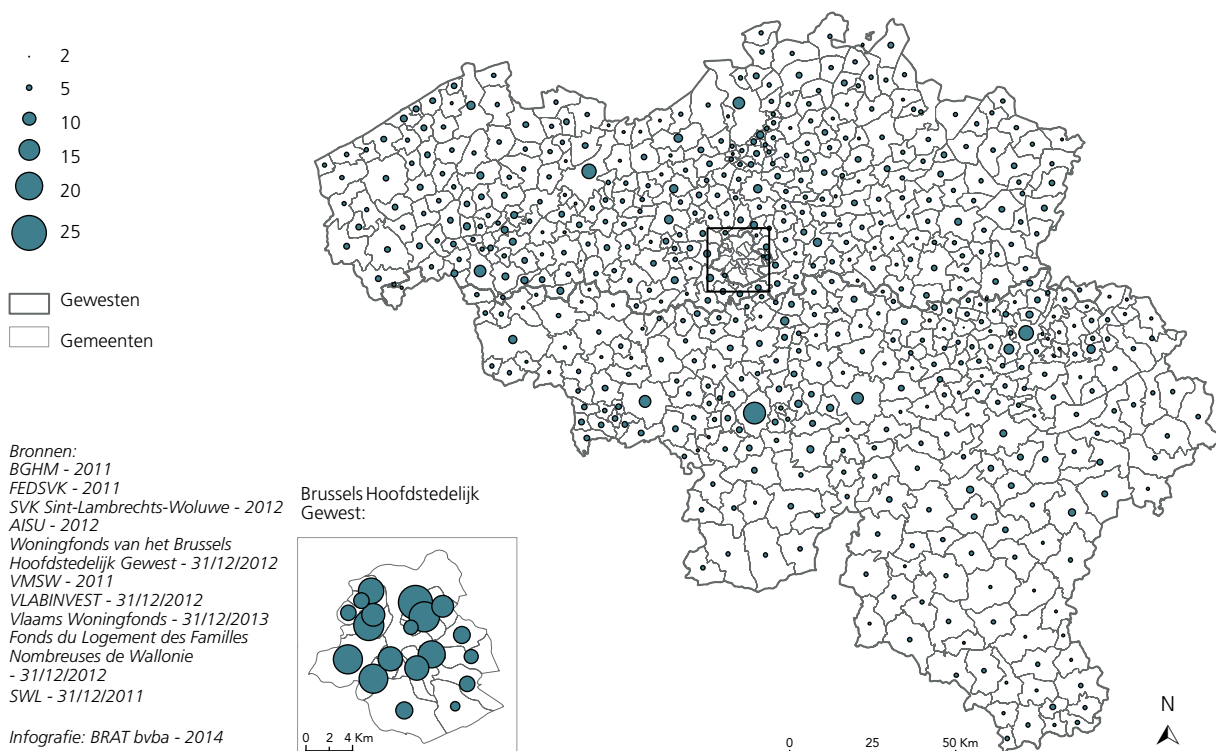
Bronnen: VLABINVEST - 31/12/2012  
Rijksregister - 01/01/2009

Infografie: BRAT bvba - 2014

## Kaart 12. Aantal "Associations de Promotion du Logement" (APL) per gemeente



## Kaart 13. Totaal aantal actoren die publieke woningen verhuren (OVM, SLSP, SHM, AIS, SVK, APL)





### 3. De renovatie van een te verouderd woningpark

In de jaren '90 was de publieke en sociale huisvesting geen prioriteit voor de opeenvolgende gewestelijke regeringen, met als gevolg dat de actoren in die sector over een algemeen verouderd woningpark beschikken dat nood heeft aan soms zware vernieuwingen. De gewestelijke regeringen hebben in de loop van het voorbije decennium ambitieuze doelstellingen opgelegd en programma's voor de renovatie van het sociaal woningpark opgesteld.

Om te kunnen renoveren, is het noodzakelijk om eerst de aanwezige huurders die absolute prioriteit hebben onder te brengen in een andere woning. Dit vraagt niet alleen veel tijd maar het vermindert ook tijdelijk de beschikbare woningen, wat de woningcrisis nog versterkt. Op 31 december 2012 stonden er in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** 3400 woningen leeg. Daarenboven kunnen de vernieuwingswerken een wijziging in het aanbod veroorzaken (in dit geval, een vermindering van het aantal grote woningen). In het **Waals Gewest**, waar de staat van sommige woningen soms zo erbarmelijk was dat hun renovatie te duur zou zijn, werden sommige woningen verkocht, wat toeliet om de financiële toestand van enkele SLSP te verbeteren, maar wat tegelijkertijd het aanbod verminderde.

Toegang krijgen tot een publieke woning wil niet zeggen dat men, ondanks de gedane inspanningen, toegang krijgt tot een kwaliteitswoning. In het **Waals Gewest** is de staat van de publieke woningen die eigendom zijn van de gemeenten en van de OCMW's niet altijd gekend. Deze woningen hebben geleden onder gebrekkige financiering en onderhoud. In de bestudeerde Waalse stad W1 was het OCMW de eigenaar van een belangrijk woningpark, waarvan ze echter het grootste deel reeds heeft moeten verkopen.

*"We waren in het bezit van een zeer belangrijk woningpark, dat we maximaal hebben geëxploiteerd zonder er iets in te investeren. Sinds de jaren '90 verkopen wij alles wat we niet meer kunnen recupereren, we hebben 3/4de reeds verkocht."* (OCMW, W1, december 2013).

De staat van de woningen die we nog beheren laat dikwijls veel te wensen over en een 50-tal woningen hebben we niet kunnen verhuren omwille van negatieve rapporten van de brandweer. Nochtans hebben we geen andere keuze gehad dan deze woningen aan gezinnen die in reële nood verkeerden, aan te bieden. *"Ze zullen later wel komen klagen, en ik versta hen, gezien het gebrek aan onderhoud"*. (OCMW, W1, december 2013).

De sociale verhuurkantoren worden langs hun kant dikwijls benaderd door eigenaars die de middelen niet hebben om een soms zware renovatie te laten uitvoeren. Zij nemen steeds vaker deze werken op zich en zetten ook de stappen voor het verkrijgen van subsidies, zonder daarom altijd over de noodzakelijke expertise te beschikken (of een architect onder hun personeelsleden te hebben). In het **Waals Gewest** werd er een technisch-sociale cel opgericht binnen het Waalse Woningfonds om de AIS bij te staan.

Vaak wordt er bij renovatie van de gelegenheid gebruikt gemaakt om grote woningen om te bouwen tot kleine woningen.

*"Het park is vrij heterogeen maar bestaat toch vooral uit grote woningen die bestemd waren voor grote gezinnen. De vraag naar grotere appartementen stijgt, maar ook kleinere appartementen zijn er te weinig. Dat komt vooral omdat ons park hoofdzakelijk dateert uit de jaren '50-'60 en toen werden vooral tweeslaapkamerappartementen gebouwd (vaak zelfs nog zonder badkamer). Er moeten er ook veel gerenoveerd worden en tijdens de renovatiewerken worden de 2 slaapkamers soms omgebouwd tot 1 slaapkamer en een badkamer."* (Directeur SHM, V1, november 2013).

## 4. De bouw van nieuwe woningen

### 4.1 Volumes en types

Naast het programma voor belangrijke renovaties van het bestaand woningpark – waarvan de kosten de mogelijkheden beperken om nieuwe woningen te bouwen – hebben de gewestelijke regeringen het startschot gegeven voor de bouw van nieuwe publieke woningen. Maar deze programma's zijn er veelal op gericht om specifieke sociale problemen te beantwoorden. Zo kunnen doelstellingen (quota's) worden vastgelegd om aan de noden van bepaalde doelgroepen tegemoet te komen (bv. personen met beperkte mobiliteit). De sociale mix kan eveneens in rekening worden genomen bij de bouw van middelgrote woningen (voor huishoudens met middel-hoge inkomens).

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** heeft de Regering op 24 februari 2005 het Gewestelijk Huisvestingsplan goedgekeurd dat voorzag in de bouw van 5.000 woningen, waarvan 3.500 sociale woningen en 1.500 middelgrote woningen<sup>29</sup>. In dit kader waren eind 2011 reeds 482 woningen gebouwd waarvan 387 sociale woningen en 95 middelgrote woningen. De geplande projecten eind 2012 voorzagen in de productie van 2.354 sociale woningen, 731 middelgrote woningen voor de BGHM en 718 woningen voor het Huisvestingsfonds. De Algemene Politieke Verklaring voor de gewestelijke legislatuur 2009-2014 heeft voor het jaar 2020 een doelstelling van 15% vooropgesteld voor kwaliteitswoningen met sociale doelstelling die door de overheid worden beheerd<sup>30</sup>. Hiermee zal men tegemoet komen aan de voorziene bevolkingsgroei

in het gewest (in 2020 wordt een bevolkingsgroei verwacht van 130.000 nieuwe inwoners). In september 2013 heeft de Staatssecretaris voor Huisvesting het akkoord gegeven voor de bouw van 6.720 nieuwe publieke woningen (sociale, bescheiden en middelgrote) waarvan 4.000 huurwoningen. Ten slotte heeft het Gewest zich tot doel gesteld om vanaf nu tot 2017, 600 nieuwe woningen te bouwen in het kader van duurzame wijkcontracten<sup>31</sup>.

Om de verschillende sociale noden te kunnen beantwoorden werden quota's opgelegd. Zo moeten bij sociale woningen in eenzelfde complex ten minste 30% over drie of meer kamers beschikken om aan de noden van kroostrijke gezinnen te kunnen voldoen.

De hervorming van de Huisvestingscode van 11 juli 2013 geeft de toelating aan sociale huisvestingsmaatschappijen om een beperkt percentage van de woningen te verhuren aan gezinnen met een bescheiden of gemiddeld inkomen, indien dit de verdere uitbreiding van de sociale woningen niet zou belemmeren. De wetgever wou hiermee verhelpen aan het gebrek aan inkomensverschillen in de grote gebouwen. Deze beslissing volgt eveneens op de beslissing om een huur van beperkte duur in te voeren voor sociale woningen, zodat toch een publieke oplossing kan worden geboden aan huurders die uit de sociale woning moeten vertrekken.

In het **Vlaams Gewest** heeft de Vlaamse regering, in overeenstemming met het Decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009, zich geëngageerd om het bestaand sociaal woonaanbod in de periode 2009-2023 uit te breiden met 43.440 sociale huurwoningen, 21.170 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels. De Vlaamse overheid heeft elke gemeente een Bindend Sociaal Objectief (BSO) toebedeeld om dit streefdoel te behalen. Op die manier is elke gemeente gebonden, op straffe van financiële sancties, om de coördinatie op zich te nemen voor de realisatie van sociale woningen en kavels.

29 De projecten worden geleid door de BGHM, de Brussels Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de GIMB (de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel) en de SFAR (een dochteronderneming van de GIMB). De beheerders van de nieuwe gebouwen zijn de OVM voor de sociale woningen en de gemeenten voor de middelgrote woningen. Het beheer van de woningen wordt overgedragen voor een periode van 27 jaar, met de verplichting om na die periode de woningen over te maken aan de eigenaar van het terrein of om een beheersovereenkomst te sluiten die de beheerder van de woningen bindt aan de eigenaar van het terrein.

30 Deze doelstelling bevat ook de woningen die werden aangekocht dankzij sociale leningen van het Woningfonds.

31 <http://www.doukeridis.be/blog/2013/09/21/alliance-habitat-un-engagement-massif-pour-plus-de-logements-un-soutien-au-pouvoir-dachat-et-a-lemploi-des-bruxellois/>

Het streefpercentage sociale huurwoningen per gemeente bedraagt ongeveer 9% van het aantal huishoudens. De Vlaamse overheid monitort het behalen van het sociaal objectief met een voortgangstoets.

In die voortgangstoets wordt het groeiritmepaald in het realiseren van het sociaal objectief. Voor gemeenten die slecht scoren kan de Vlaamse overheid zelf een overeenkomst met een huisvestingsmaatschappij afsluiten om in die gemeenten sociale woningen te laten bouwen. Na de voortgangstoets van 12 juli 2013 werd vastgesteld dat 30 gemeenten zich in deze situatie bevinden. Een financiële sanctie werd (nog) niet opgelegd.

Een gevolg van dit sociaal objectief, is dat gemeenten die het objectief al hebben behaald, niet verplicht zijn om nog meer sociale woningen te bouwen. Zij mogen wel nog meer sociale woningen bouwen maar moeten daarvoor een convenant afsluiten met de Vlaamse overheid.

Het zijn vooral de grote steden die het sociaal objectief reeds hebben behaald. Sommigen daarvan voeren een beleid waarbij het aandeel sociale woningen alleen nog maar op peil wordt gehouden door de sociale woningen die verdwijnen of afgebroken worden te vervangen door nieuwe.

Meer in het algemeen kan gesteld worden dat er een tendens bestaat om publiek patrimonium of publieke gronden voor andere doeleinden dan sociale huisvesting in te zetten, bijvoorbeeld om in het kader van stadsontwikkeling gezinswoningen te (laten) realiseren (door private partners) op publieke gronden. Dit beleid vloeit voort uit de wens om kapitaalkrachtige gezinnen met kinderen in de stad te houden (Ryckewaert, 2012). In een situatie waarbij het sociaal objectief bereikt is, leidt dit soort projecten ook niet tot een toename van het aanbod aan sociale woningen.

In het **Waals Gewest** beschikken de gemeenten reeds sinds 2001 over het instrument van 'gemeentelijke verankering' om de doelstellingen m.b.t. de bouw van nieuwe woningen te bereiken. Dit tweejaarlijks programma (driejaarlijks

vanaf 2014-2016), legt de te ondernemen acties vast, wie deze acties moet uitvoeren, en wat het aantal en types van te realiseren woningen zijn. Dit actieplan werd opgesteld in samenwerking tussen het Gewest, de provincies, de OCMW's, de sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP) die werkzaam zijn op het grondgebied van de gemeenten, het Waals Woningfonds en elk ander orgaan met sociale finaliteit dat deelneemt aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid. Uiteindelijk bepaalt de Waalse Regering voor elke gemeente de te bereiken doelstellingen inzake de bouw van woningen waarvoor de gemeente subsidies kan krijgen. Dit gebeurt in functie van het percentage van publieke of gesubsidieerde woningen op haar grondgebied. Indien de gemeente zou weigeren deze doelstellingen na te leven kan de regering haar een geldboete opleggen via het Fonds van de Gemeenten (tot 10.000 € per niet-gebouwde woning). De nieuwe Waalse Huisvestingscode legt aan de gemeenten een doelstelling van 10% publieke woningen op, wat uiteraard weerstand heeft opgewekt bij de gemeenten die nog ver afstaan van dit doel. Door de depolitisering van de toewijzingscomités wordt niet langer verzekerd dat de sociale woningen uit de gemeente zullen worden toegewezen aan inwoners uit de gemeente, wat ertoe bijdraagt dat de gemeenten niet langer gemotiveerd zijn om hierin te investeren.

Op 31 december 2012 hebben 219 van de 262 Waalse gemeenten een actieplan opgesteld, bestaande uit 631 acties voor de bouw van 4.233 woningen. De gewestelijke prioriteiten werden in 2012-2013 gelegd op de bouw van woningen met 4 of meer kamers in stadszones, alsook op de bouw van aanpasbare woningen die door meerdere generaties kunnen worden bewoond. Naast het in beheer nemen van woningen uit de privésector (1.216 AIS-woningen) voorzag dit programma ook in de bouw van 1.596 woningen (waarvan 1.233 sociale woningen, 150 transitwoningen, 63 integratiewoningen en 90 kamers in het kader van de huisvestingshulp van het Waals Woningfonds). Informatie over de mate van uitvoering van dit programma is nog niet beschikbaar.

Volgens de Vereniging van Waalse steden en gemeenten ('Union des Villes et Gemeeten Wallonnes') zal het objectief van 10% publieke woningen leiden tot de bouw van 20.209 publieke woningen (volgens de demografische perspectieven voor 2020 zullen 39.421 publieke woningen nodig zijn), waarvan 17.551 sociale woningen (36.604 sociale woningen in 2020), wat voor de gemeenten een financiering inhoudt van 794 miljoen euro (1,66 miljard euro in 2020), rekening houdend met de actuele subsidiëeringsvoorwaarden en op basis van een inschatting van de noden aan huisvesting per woonbekken<sup>32</sup>.

Het is duidelijk dat de huidige inspanningen om te bouwen, zelfs indien ze aanzienlijk groter zijn in vergelijking met de investeringen van de jaren 90, spijtig genoeg nog onvoldoende zijn om aan de actuele noden te voldoen. De bouw van grote woningen is echter goed ingepland in de gewestelijke prioriteiten, waardoor een antwoord zou gegeven worden op de beperkte toegangsmogelijkheden van grote gezinnen.

#### 4.2 De bouw van aangepaste of aanpasbare woningen

Een inschatting van de nood aan aangepaste woningen is moeilijk te maken, onder meer omwille van de moeilijkheden om deze aangepaste woningen te definiëren (aangepaste woningen of aanpasbare, bezoekbare, beschikbare, of voorbehouden woningen, assistentie- of zorgwoningen, serviceflats...) en door de afwezigheid van een systematisch kadaster op lokaal niveau. De Brusselse Raad voor het Recht op Wonen (BRRoW) heeft in 2009 een studie hierover uitgevoerd voor het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**<sup>33</sup>. De **Brusselse en Waalse** Regeringen hebben de aandacht gericht op de nood aan woningen voor personen met beperkte mobiliteit.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** beschikte de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in 2012 over ongeveer 230 voorbehouden woningen en 82 woningen met dagelijkse hulpdiensten. Bij gebrek aan quota, bouwt het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest slechts sporadisch aangepaste woningen. Tot het midden van 2013 voorzag het contract afgesloten tussen het Gewest en de BGHM niet in quota voor de productie van woningen voor personen met beperkte mobiliteit. Vanaf juli 2013 werden door de wijziging van de Huisvestingscode de BGHM en het Woningfonds echter verplicht becijferde doelstellingen omtrent aangepaste woningen op te nemen in hun beheercontracten. Verder zullen van de voorziene nieuwe 6.720 woningen, aangekondigd in september 2013, 100% toegankelijk moeten zijn voor personen met beperkte mobiliteit, waarvan 20% aanpasbaar en minstens 5% aangepast.

In **Vlaanderen** zijn het overwegend de OCMW's die woningen bouwen voor personen met een handicap en ouderen. Er blijken echter geen harde quota te bestaan voor aangepaste woningen voor de Sociale Huisvestingsmaatschappijen die soms wel dergelijke woningen overnemen van de OCMW's of er bouwen omwille van een specifieke vraag van een lokale organisatie of van een OCMW. Er wordt zoveel mogelijk getracht om het gelijkvloers in nieuwbouwprojecten voor te behouden voor aangepaste woningen. De voorkeur gaat echter uit naar aanpasbare woningen omdat die flexibeler zijn.

Wij hebben geen gegevens over het aangepast woningpark uit het **Waals Gewest**. De Waalse Regering heeft in de prioriteiten van het verankeringsplan 2014-2016 voorzien dat een percentage van de nieuwe woningen, hoger dan 30%, moet kunnen worden aangepast in functie van een handicap of het verlies van autonomie. De reeds aangepaste woningen of de woningen met hulp aan huis zullen worden inbegrepen in dit percentage.

<sup>32</sup> *Union des Villes et Communes de Wallonie, Focus sur la commune - 161 fiches pour une bonne gestion communale, Namur, geactualiseerd op 1 september 2013, p.476.*

<sup>33</sup> *BRRoW, Het aanbod publieke woningen voor gehandicapten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel, 2009.*



### 4.3 De privésector: een bevoorrechte partner?

Om nog meer publieke woningen te kunnen bouwen hechten de gewestelijke **Brusselse en Vlaamse** regeringen veel belang aan de inbreng van de privésector.

Het zijn in **Vlaanderen** de Sociale Huisvestingsmaatschappijen die bij uitstek nieuwe sociale woningen bouwen. Het Gronden Pandendecreet dat de privésector actief wilde betrekken in de zoektocht naar bouwgronden, legde een 'sociale last' op van 10 tot 20% voor de bouw van sociale woningen voor projecten vanaf minstens 10 woningen of 50 appartementen. Om aan deze sociale lasten te voldoen had de privésector verschillende opties: het afkopen van sociale lasten of - de oplossing die het meest werd weerhouden door de privésector - de verkoop van een deel van hun bouwterreinen aan een Sociale Huisvestingsmaatschappij. Indien de privésector toch wilde instappen in het project toonde het decreet zich meestal zeer veel-eisend wat de locatie en de opdelingen van de sociale woningen betrof. In laatste instantie kon de privésector ook verkopen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (volgens het 'cascadesysteem') die aan de marktprijs aankocht. Op 7 november 2013 werd de verplichte 'sociale last' voor private bouwpromotoren door het Grondwettelijk Hof nietig verklaard nadat het Europese Hof van Justitie eerder al een schending van de Europese regelgeving had vastgesteld<sup>34</sup>.

*"De stad wenst – eens het BSO is behaald, en dat is op reeds korte termijn - geen sociale lasten meer op te leggen aan de privésector, maar deze 20% wel nog te behouden voor overheids- en SHM-gronden, en de afkoop-prijs te gebruiken om andere delen uit te stad aantrekkelijker te maken. De privé is alleen geïnteresseerd in hapklare brokken grond op exclusieve plekken of op droomverkavelingen. De stad wil een 'win-win' bijdrage invoeren in plaats van sociale lasten zodat de stad nieuwe*

*impulsen zou kunnen geven aan kankerplekken in de stad. Dit heet een politiek beleid voeren."* (Schepen Huisvesting, V3, oktober 2013).

De privé-investeerders kiezen meer en meer een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) voor de verhuur van hun woningen, wetende dat ze na een contract van 27 jaar niet alleen hun oorspronkelijke investering zullen teruggewonnen hebben, maar dat ze ook hun woningen op de privémarkt aan hogere bedragen zullen kunnen verhuren. Meer en meer beleggen de actoren 'Woontafels' of 'Woonoverleg' waar zij (de gemeente, het OCMW, (soms meerdere) SHM, het SVK, sociale verenigingen uit de publieke huisvestingssector, een vertegenwoordiger van de administratie 'Wonen-Vlaanderen' en mensen uit de privésector) – soms op initiatief van deze laatste – projecten bespreken.

Het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** had een gelijkaardige maatregel voor de ontwikkeling van het aanbod sociale woningen, de zogenaamde 'Stedenbouwkundige lasten'. Aan de bouwpromotoren van grote commerciële vastgoedprojecten werd gevraagd om compensatiemaatregelen te voorzien, bijvoorbeeld de bouw van sociale woningen, of groene ruimtes te voorzien, of een financiële bijdrage te leveren aan een fonds voor publieke projecten. Het opleggen van deze last werd echter vernietigd door de Raad van State op 15 juni 2009, op vraag van de privé-vastgoedsector. Een nieuw systeem werd ingevoerd op 26/09/2013. Deze nieuwe maatregel voorziet in Stedenbouwkundige lasten van 50€/m<sup>2</sup>, maar de bouwpromotor kan worden vrijgesteld van deze lasten door de realisatie van 15% gereguleerde woningen (die verkocht of verhuurd worden aan voordelige voorwaarden in vergelijking met de marktprijzen, waarvan de prijs door een besluit vastgelegd werd op ongeveer 1900€/m<sup>2</sup>)<sup>35</sup>. Er kwam veel kritiek op deze voorwaarden vanuit de verenigingen die oordeelden dat de meeste bouwpromotoren liever de lasten zullen betalen dan gereguleerde woningen te bouwen.

<sup>34</sup> GwH, 7 november 2013, arrest nr. 144/2013 en HvJ, 8 mei 2013, zaken C 197/11 en C 203/11.

<sup>35</sup> Overeenkomstig de bepalingen ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering.

Er is geen gelijkaardige maatregel in het **Waal Gewest**.

#### 4.4 Discriminerende reacties bij de aankondiging van nieuwe projecten

De aankondiging van de bouw van nieuwe publieke woningen heeft in de loop van de laatste jaren bij de buurtbewoners tot veel verzet geleid, in het bijzonder wanneer het ging om sociale woningen, waarbij vele stereotypes over de toekomstige huurders naar voren kwamen.

Zo werden in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** verschillende projecten uit het Huisvestingsplan aangevochten (het Avijl-plateau in Ukkel in 2006 en 2009, het Mettewie-project in Molenbeek<sup>36</sup> in 2005, enz.). Toen de gemeente B2 in het kader van een ruimer project een 7-tal grote woningen wou bouwen (30% volgens het Huisvestingsplan), werd er een petitie gestart door de buurtbewoners (mede gesteund door de toenmalige schepenen, de huidige burgemeester). De toenmalige burgemeester heeft toen ingestemd om het aantal grote woningen te verminderen met als compensatie het huisvesten van enkele grote gezinnen in woningen die te groot waren voor de oudere inwoners uit een ander deel van de gemeente. Die ouderen werden dan gehuisvest in het nieuwbouwproject.

Zoals men kan vaststellen hebben dergelijke mobilisaties soms tot gevolg dat het programma van de te bouwen woningen wordt gewijzigd, waarbij kleine appartementen worden verkozen ten koste van grote woningen.

*“Er is geen buurtprotest zolang het aantal sociale woningen beperkt wordt per project/ appartementsblok. Er moet gestreefd worden naar sociale mix (en niet alleen maar studio’s). Bij SVK-woningen is er niet dezelfde stigmatisering als bij de SHM, er wordt hier gewild geen al te grote bekendheid aan gegeven, alle woningen worden ook voorzien van overgordijnen!” (Directeur SVK, V3, oktober 2013).*

## 5. Een aanbod dat wordt gerationaliseerd

In de loop van de laatste jaren hebben de verschillende gewesten herstructureringsprocessen aangevat om de werking van het aanbod te rationaliseren. Deze processen voltrekken zich echter met verschillende snelheden en intensiteit. Ze worden op initiatief van de actoren gestart of afgedwongen door de overheid.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** is een fusieproces van de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) gestart, met als doel de administratie te vereenvoudigen en de publieke uitgaven te verminderen. Het vooropgestelde doel is om het aantal OVM terug te brengen van 33 naar 15, zodat elke beheerder verantwoordelijk zal zijn voor minstens 2000 woningen. Op dit ogenblik beheren ze een patrimonium dat gaat van 276 tot 3.544 woningen.

Ook in **Vlaanderen** heerst het idee van fusies, zowel bij de Sociale Huisvestingsmaatschappijen als bij de Sociale Verhuurkantoren. Een fusie zou toelaten om meer weerstand te bieden aan de privésector die haar terreinen duur verkoopt. Door een nieuw besluit werden de SVK ook verplicht om te vermijden in meerdere gemeenten werkzaam te zijn. Omwille van verschillende beleidslijnen in het verleden nemen deze fusies soms jaren in beslag.

In het **Waal Gewest** is dit proces al in grote mate gerealiseerd. Het aantal sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP), is reeds van 104 teruggebracht op 68, nadat de Waalse Regering in 2001 het globaal herstructureringsproces, dat door de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL) werd uitgewerkt, in overleg met de gemeenten heeft goedgekeurd. Het aantal betrokken gemeenten is hierdoor ook gestegen van 220 tot 262. De grootste fusie ooit uitgevoerd gebeurde in 2013 toen de 5 SLSP actief in Charleroi (La Carolorégienne, le Logis Moderne, Le Val d’Heure, Versant Est et le Foyer Marcinellois) werden samengevoegd. De nieuwe SLSP ‘La Sambrienne’ bezit een patrimonium van ongeveer 9.900 woningen.

<sup>36</sup> Zie [http://archives.lesoir.be/la-revolution-mettewie-n-en-est-pas-une\\_t-20050915-001BHB.html](http://archives.lesoir.be/la-revolution-mettewie-n-en-est-pas-une_t-20050915-001BHB.html)

## Kernelementen in het aanbod van publieke woningen

- ✓ Het grote aantal actoren (namelijk, zonder de gemeenten en de OCMW's: 56 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 144 in het Vlaams Gewest, en 113 (erkende APL inbegrepen) in het Waals Gewest) toont de institutionele fragmentatie aan in de publieke huisvesting.
- ✓ De sociale huisvestingsmaatschappijen (Openbare Vastgoedmaatschappijen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Sociale Huisvestingsmaatschappijen in het Vlaams Gewest en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP) in het Waals Gewest) beheren het grootste deel – 80 tot 90 %- van publieke woningen.
- ✓ Het aandeel publieke woningen t.o.v. het globale woningpark in elke gemeente, opgelegd door de gewestelijke overheden bedraagt 15% in Brussel, ongeveer 9% in Vlaanderen – het aandeel varieert van gemeente tot gemeente- en 10% in Wallonië.
- ✓ De aankondiging van de creatie van nieuwe woningen en in het bijzonder van sociale woningen, ontkent soms verzet vanwege de buurtbewoners, die gebruik maken van stereotypen t.o.v. de toekomstige huurders. Als gevolg wordt het programma van de te bouwen woningen vaak gewijzigd.
- ✓ De Brusselse en Vlaamse regeringen hebben een mechanisme in het leven geroepen, van respectievelijk 'Stedenbouwkundige lasten' of 'Sociale lasten' om de privésector in bepaalde gevallen te verplichten een aandeel publieke woningen te voorzien in hun projecten of een financiële bijdrage te betalen. Er bestaat geen gelijkaardige maatregel in het Waals Gewest.

## B. Het parcours van kandidaat-huurders en de risico's op discriminatie: de toegang en de inschrijving

### 1. De toegang: gefragmenteerde informatie

#### 1.1 De institutionele versnippering: gebrek aan leesbaarheid

Zoals we reeds getoond hebben is het institutioneel landschap van de publieke huisvesting in België samengesteld uit verschillende actoren, die op verschillende niveaus bevoegd zijn, gaande van het regionaal niveau naar het gemeentelijke niveau. Hierbij komt nog dat het aantal actieve entiteiten (d.w.z. het aantal deuren waarop de kandidaat-huurder kan kloppen) in elk van deze categorieën in bepaalde gemeenten (vooral stedelijke gemeenten) zeer hoog kan zijn.

Uit gesprekken met verenigingen die kandidaat-huurders begeleiden is gebleken dat deze de complexiteit van het aantal actoren niet beheersen en dat ze meestal veronderstellen dat de bevoegdheid inzake huisvesting hoe dan ook uitsluitend toekomt aan de gemeenten.

*“Veel mensen komen bij ons voor een sociale woning, ze veronderstellen dat dit onder onze bevoegdheid valt” (Dienst gemeentelijke eigendommen, B2, juli 2013).*

Ook SVK-woningen worden verward met sociale woningen:

*“Een huurder van een SVK-woning denkt dat hij in een sociale woning zit. Zo is er natuurlijk geen doorstroming naar de privémarkt of naar sociale woningen die veel ruimer zijn en huurcontracten ad vitam afsluiten. De SVK-woningen zijn tijdelijk en beantwoorden aan de normen van de strengere Huisvestingscode. Wij moedigen onze huurders dan ook aan om zich in te schrijven voor een sociale woning” (SVK, V3, oktober 2013).*

We kunnen zeggen dat de institutionele configuratie van publieke woningen in de 3 gewesten de kandidaat-huurders voor een uitgebreid panel van actoren plaatst, waarvan de bevoegdheden onvoldoende gekend zijn door kandidaat-huurders. Dit creëert mogelijks ongelijke kansen en ongelijke behandeling betreffende de toegang tot publieke woningen.

#### 1.2 De ongelijke toegang tot reglementering en informatie

De toegang tot wettelijke regelgevingen verschilt sterk naargelang de organisatie, of die nu regionaal of lokaal is. Het geheel van alle reglementen die de sector van sociale huisvesting omkadert en de hulp bij het huren door het Woningfonds zijn beschikbaar op de internetsites van deze organisaties.

De actoren stellen brochures en informatieblaadjes op die ze ter beschikking stellen van de kandidaat-huurders met alle nuttige informatie, maar dit blijkt enkel in **Vlaanderen** opgelegd voor de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM). In Vlaanderen verplicht het Kaderbesluit Sociaal Wonen zowel de SHM als de Sociale Verhuurkantoren (SVK) om een intern huurreglement op te stellen en dit aan elke kandidaat-huurder te overhandigen. Er werden inspanningen geleverd om de nodige informatie op een verstaanbare manier over te brengen naar de (kandidaat-) huurders, een evenwichtsoefening zo blijkt.

*“De documenten worden zo laagdrempelig gehouden en worden gecontroleerd door de wetgever: alle wetgevingen moeten erin worden vermeld. Het is zoeken naar de gulden middenweg opdat het verstaanbaar zou blijven voor ons publiek. Alle info staat ook op de website en er werd een boekje uitgegeven met de ‘Rechten en plichten van de huurder’.” (Directeur SHM, V1, november 2013).*



De Ordonnantie van 19 december 2008, die de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Huisvestingscode wijzigt, ter vrijwaring van het aanbod van publieke woningen in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** en tot vaststelling van minimumregels in de toewijzing van woningen, verplicht de gemeenten en de OCMW's een toewijzingsreglement op te stellen en te publiceren. De meeste gemeenten zetten hun reglement ook online. De reglementen van toepassing voor de inschrijving voor (en de toewijzing van) een woning beheerd door de Sociale Verhuurkantoren en de OCMW's zijn daarentegen minder toegankelijk. Van de gemeenten die werden onderzocht, zijn de reglementen van de twee Brusselse gemeenten beschikbaar op hun website. Dit was ook het geval voor twee van de vier **Waalse** gemeenten. De derde gemeente beheerde zijn patrimonium niet meer zelf, en alleen bij de vierde gemeente was het reglement niet beschikbaar.

De lokale/gemeentelijke toewijzingsreglementen in het **Vlaams Gewest** (zie ook later 4.2.1.1 "Toewijzingen") die de gemeenten toelaten de optionele voorrangregels te versterken, worden in voorkomend geval ook online geplaatst.

Anderzijds wordt de omvang van het woningpark dat door de actor wordt beheerd en de verdeling per aantal kamers niet meegedeeld aan de kandidaat wanneer die zich inschrijft. Nochtans zijn dit bepalende factoren die de wachttijden voor de kandidaat-huurders sterk kunnen beïnvloeden.

De Verenigingen die ijveren voor Integratie via Huisvesting in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, de Huurdersbonden in het **Vlaams Gewest** en de Verenigingen ter bevordering van de huisvesting (APL) in het **Waal Gewest**, kunnen door hun netwerk en expertise duidelijk maken aan kandidaat-huurders op welke manier ze hun slaagkansen kunnen verhogen en hen waardevolle informatie bezorgen:

*"Het feit dat je reeds een relatie hebt opgebouwd en hebt samengewerkt en ook dat je al een beetje zicht hebt op wat voor soort woningen zal vrijkomen, want bij een SVK worden geen gezinnen ingeschreven waarvan*

*je nu reeds weet dat ze 10 jaar zullen moeten wachten. Bij het SVK zijn er nu bijvoorbeeld veel eenkamerwoningen en studio's en dus houdt de permanentie daarmee rekening, en weten ze dat daar nooit driekamerwoningen zullen vrijkomen."* (Coördinator van een Vereniging die ijvert voor Integratie via Huisvesting, B2, augustus 2013)

Het is duidelijk dat een kandidaat die het aanbod kent het aantal inschrijvingen zal verhogen om zo zijn kansen op het verkrijgen van een woning te maximaliseren – en omgekeerd. We kunnen hier spreken van een gefragmenteerde kennis in dubbele zin omdat:

- niet alle kandidaat-huurders dezelfde kennis bezitten over de verschillende mogelijkheden, wat zich vertaalt in een ongelijke toegang tot de gewenste woning.
- in de relatie tussen de kandidaat-huurder en de entiteit waartoe hij zich richt, zou een misverstand vanwege de kandidaat-huurder een ongelijke behandeling in de hand kunnen werken, in de mate dat deze entiteit er niet toe bereid zou zijn om de kandidaat hierover in te lichten, en hem te heroriënteren.

### 1.3 De hulp aan kandidaat-huurders

Om een woning te zoeken in een gemeente waar verschillende actoren actief zijn, is het voor de kandidaat-huurder niet altijd gemakkelijk om het onderscheid tussen de actoren te zien en de specifieke verschillen te kunnen begrijpen. Om zich in te schrijven bij verschillende organisaties, die over verschillende reglementen beschikken, is telkens een afzonderlijke aanpak nodig. Het aantal stappen die een kandidaat-huurder moet ondernemen neemt nog toe wanneer die zijn zoektocht niet beperkt tot een gemeente. En ten slotte hebben we reeds vermeld dat niet alle beheerders van woningen aanwezig zijn in de gemeente wanneer zij intercommunaal georganiseerd zijn.

Zowel vanuit publieke organisaties als vanuit verschillende verenigingen werden reeds meerdere initiatieven genomen om kandidaat-huurders te

helpen in hun zoektocht naar een woning. Deze initiatieven zijn doorgaans gericht op het vereenvoudigen van de administratieve afhandeling (meervoudige kandidaatstelling in een huisvestingsloket) of op het bieden van sociale begeleiding bij het zoeken naar een woning, die - omwille van de lange wachttijden - ook buiten de sector van de publieke huisvesting nodig is.

### De meervoudige inschrijving

In de sector van de sociale huisvesting werd een systeem van meervoudige inschrijving ingesteld in 2003 voor het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** en in 2008 voor het **Waals Gewest**. De kandidaten schrijven zich in door een enkel inschrijvingsformulier in te vullen en in te dienen bij een maatschappij. Deze maatschappij wordt dan hun referentiemaatschappij voor het volledig administratief beheer van hun kandidatuur. Op dit formulier kunnen de kandidaten ook de andere maatschappijen (of gemeenten) invullen waar zij zich willen inschrijven, waarna ze geen verdere stappen moeten ondernemen om bij elk van hen ingeschreven te zijn.

In **Vlaanderen** (zie het Kaderbesluit Sociale Huur, 2007), moet de Sociale Huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder bij zijn inschrijving inlichten over diens recht om zijn inschrijving over te maken.

### De huisvestingsloketten

In de drie gewesten hebben verschillende gemeenten en OCMW 's specifieke huisvestingsloketten opgericht. Kandidaten kunnen zich van daaruit inschrijven bij alle of bij een deel van de lokale actoren (gemeente, OCMW, sociaal verhuurkantoor, sociale huisvestingsmaatschappij, ...), zonder nog verdere stappen te moeten ondernemen bij elk van hen. Dit initiatief zorgt ervoor dat informatie over de sector minder versnipperd is en vermindert ook misverstanden bij inschrijving (bv. kandidaten die zich inschrijven bij de publieke woningen van de gemeente, terwijl ze ervan uitgaan dat ze zich inschrijven voor een sociale woning). Dit soort loketten laat toe om de manier waarop het aanbod wordt voorgesteld te rationaliseren en te verduidelijken. Het vereist ook dat de loketmedewerker vertrouwd is met de verschillende reglementen.

In **Vlaanderen** worden de gemeenten geacht om een regierol op te nemen in het woonbeleid. Het hoort de gemeenten toe om inwoners te begeleiden bij het vinden van een betaalbare woning. Sommige gemeenten slagen beter in deze taak dan andere. Vooral kleine gemeenten zetten soms een intercommunale samenwerking op om deze taken te vervullen: het opzetten van een apart loket, of het groeperen van info op de website. De case V1 heeft bijvoorbeeld per district woonkantoren die mensen kunnen begeleiden bij het vinden van een sociale woning. Vele OCMW's nemen ook de taak op zich om de inschrijvingen te centraliseren en de kandidaat-huurders te begeleiden, en zetten samenwerkingsverbanden op met de verschillende actoren (zie eerder: vooral SVK).

*“Het inschrijven kan behalve op het onthaal van het SVK, ook gebeuren via het Steunpunt OCMW. Dat heeft te maken met de ‘drempelloosheid van het gebeuren’ en de grote afstanden tussen de gemeenten, niet iedereen geraakt tot hier.” (Directeur SVK, V4, november 2013).*

### De sociale begeleiding

Sommige actoren hebben geen expertise in sociale begeleiding of hun subsidies laten niet toe om een sociaal assistent(e) aan te werven zoals bv. de Sociale Verhuurkantoren (SVK) in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**. Desondanks wordt deze begeleiding onrechtstreeks van hen verwacht, aangezien er steeds meer nood aan is. Zij verwijzen dan naar een andere, daartoe meer gespecialiseerde actor zoals het OCMW.

In **Vlaanderen** voorziet het Ministerieel Besluit van 21.12.07, tot op een bepaald niveau, in basisbegeleiding uitgevoerd door alle actoren uit de publieke huisvesting. Bij achterstal van betaling en nood aan een meer specifieke begeleiding kan een beroep gedaan worden op het OCMW of op een andere gespecialiseerde actor (bv. een CAW).

De gemeenten in het **Waals Gewest** waarvan het verankeringsprogramma volledig of gedeeltelijk werd goedgekeurd door de regering, zijn verplicht om te beschikken over een gemeentelijke dienst voor huisvesting. Daar wordt onder andere

gecoördineerde informatie aan de burgers verstrekt over de hulp die ze kunnen verkrijgen en hun rechten in verband met huisvesting.

Toch blijft de toegang tot informatie – en tot een woning – waarover kandidaat-huurders kunnen beschikken heel dikwijls afhankelijk van de sociale begeleiding door een sociaal assistent(e) van het OCMW of van een CAW (Vlaams Gewest), of van een partnerschap met een actor.

*“Diegenen die het halen zijn diegenen die begeleid worden door een maatschappelijke werker (van het OCMW of het CAW). Deze lobbyen voor hun eigen kandidaten.”*  
(Directeur SVK, V4, november, 2013)

*“Men moet reeds de prioriteitspunten kennen om zijn rechten te kunnen doen gelden.”*  
(OCMW, W3, december 2013)

## 2. De inschrijving: een selectieve beproeving

Om beter te begrijpen waar en hoe de risico's op discriminatie in de publieke huisvestingssector zich voordoen, moet men ervan uitgaan dat de vraag en het aanbod beiden een sociale constructie zijn. Verre van een realiteit die leeft naast en onafhankelijk van de publieke huisvestingssector, is de vraag (of toch minstens de inschrijving van de kandidaat-huurders bij de actoren die woningen beheren) het gevolg van actieve praktijken, niet alleen van de kandidaten zelf, maar ook en vooral van de betrokken beheerders.

Ingeschreven zijn voor het verkrijgen van een publieke woning veronderstelt eerst en vooral dat het huishouden kennis heeft van het recht op inschrijving (2.1.), dat het voldoet aan de reglementaire voorwaarden op basis waarvan het huishouden kan beschouwd worden als gerechtigde (2.2.), en dat het ten slotte kennis heeft van de geldigheidsperiode van de inschrijving (2.3.). Zoals we zullen zien kunnen er problemen rijzen bij elk van deze punten, wat dan weer aanleiding zou kunnen geven tot potentiële discriminatie.

Men moet er ook rekening mee houden dat niet alle beheerders werken met rechtstreekse

inschrijvingen. Sommige gebruiken de onrechtstreekse inschrijving, wat wil zeggen dat de inschrijving via de diensten van een partner dient te gebeuren. Dit is het geval voor verschillende **Brusselse** Sociale Verhuurkantoren (SVK). In 2013 kon men slechts bij 9 SVK rechtstreeks inschrijven; de inschrijving bij de andere SVK gebeurde door tussenkomst van een partner (OCMW, Verenigingen die ijveren voor Integratie via Huisvesting, ...). Twee SVK hadden trouwens tot nader bericht de inschrijvingen opgeschort (moratorium). De overeenkomsten tussen de Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM), de SVK en het OCMW inzake inschrijvingen kunnen een gevoel van ongelijkheid creëren ten opzichte van de kandidaten die op de wachtlijst staan.

*“Soms verhuurt een SVK via een partner aan de kandidaat die deze voorstelt uit zijn doelgroep. De partner begeleidt de (kandidaat-)huurder. De indirecte inschrijvingen worden niet door alle kandidaat-huurders begrepen. Er moet beter worden gecommuniceerd omtrent de diensten van de partners. Uiteindelijk is het wel het SVK dat de woning toewijst.”* (Coördinator van een SVK, BHG, november 2013).

### 2.1 Een aanvraag deels gegenereerd door discriminatie op de privémarkt

Men kan over het algemeen zeggen dat het zoeken naar een publieke woning toch minstens gedeeltelijk zijn oorsprong vindt in de discriminatie op de privémarkt. Enerzijds sluit het niveau van de huurbedragen op de privémarkt *de facto* een deel van de populatie uit, omdat die over onvoldoende inkomens beschikken om aan de eisen van de privé-eigenaars te voldoen, en moet men zich ofwel tevreden stellen met weinig waardevolle ruimtes, of met een woning van mindere kwaliteit, of moet men een aanvraag indienen voor het verkrijgen van een publieke woning. Anderzijds is er ook discriminatie die zich alleen op delen van de bevolking richt en niets te maken heeft met financiële aspecten, waardoor ook dit deel van de populatie zich moet wenden tot de publieke huisvesting. Deze tweede discriminatie komt vooral voor in stedelijk gebied, waar vaker personen met een migratieachtergrond gevestigd zijn.

In een van de bestudeerde **Brusselse** gemeenten heeft men ons toevertrouwd dat gezinnen afkomstig uit Sub-Sahara-landen een deel van hun aanvragers zijn omdat "het voor de hand ligt dat eigenaars niet aan een Afrikaan willen verhuren, en nog minder wanneer die kinderen heeft. Dit horen we dagelijks". Deze discriminatie op de privémarkt, waarvan bepaalde groepen geacht worden het slachtoffer te zijn, leidt hen naar de publieke huisvesting "waar zij hopen om anders te worden behandeld" gaat onze ondervraagde nog verder (Dienst gemeentelijke woningen, B1, juli 2013).

Dezelfde vaststelling werd ook gedaan door het OCMW van de bestudeerde **Waalse** stad: "Wij ontvangen natuurlijk ook aanvragen van mensen die omwille van hun huidskleur of omwille van hun geloof geen toegang kregen tot de privémarkt. Maar gesluierde vrouwen, nee, niet hier, of misschien alleen maar bij de huisjesmelkers" (OCMW, W1, december 2013).

Omwille van demografische veranderingen – steeds meer alleenstaande ouders – en van verschuivingen in afkomst naar de Oost-Europese landen, zijn er ook wijzigingen in bevolkingsgroepen die slachtoffer dreigen te worden van discriminatie op de privémarkt:

*"Ik zie eigenlijk een verband tussen wie eigenaar is van de woningen en de discriminatie. We denken altijd dat Belgen discrimineren terwijl de eigenaars van woningen niet allemaal Belgo-Belg zijn. Dat discriminatie meer te maken heeft met waar voel je je ongemakkelijk bij en wat denk je van de andere heb je - in die zin - in onze gemeente weinig problemen tenzij je bijvoorbeeld een alleenstaande vrouw bent, waar dan weer andere zaken spelen, en voor Afrikaanse mensen of voor Oost-Europeanen die als zigeuners worden aanzien"* (coördinator van een Vereniging die ijvert voor Integratie via Huisvesting, B2, augustus 2013).

De beheerders van publieke woningen stellen een veranderde houding bij privé-eigenaars vast: "Het is duidelijk dat de eigenaars zich nu dingen toelaten die ze zich vroeger nooit zouden hebben veroorloofd (garantie, inmenging in het privéleven van de

huurders,...)" (Dienst gemeentelijke eigendommen, B1, juli 2013). Zoals bijvoorbeeld een bewijs van inkomen vragen of een huurgarantie van drie maanden in plaats van de wettelijke twee.

## 2.2 Inschrijvingsvoorwaarden met potentiële risico's op discriminatie

De reglementen van toepassing zijn talrijk en dikwijls alleen geldig voor een specifieke actor, met uitzondering van het **Vlaams Gewest** waar de gesubsidieerde actoren zich moeten inschrijven in een van de twee huurregimes. Indien de sociale woningen en de woningen van het Woningfonds in de gewesten op eenvormige wijze worden beheerd, is dit niet het geval voor de OCMW's en de SVK die over een zekere autonomie beschikken in het beheer van hun niet-gesubsidieerd woningpark. En in een park dat door dezelfde actor wordt beheerd, worden alle woningen niet noodzakelijk op dezelfde wijze beheerd. De gesubsidieerde woningen (in het kader van de wijkcontracten in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**) hebben dikwijls een aparte regelgeving. Men moet echter ook noteren dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de lokale praktijken (van de gemeenten en de OCMW's) reeds heeft willen harmoniseren door haar Besluit van 19 december 2008, nog verder uitgediept in de hervorming van de Huisvestingscode van 11 juli 2013.

Niettegenstaande de verscheidenheid aan reglementen en de regionale en lokale eigenheden, vindt men in de inschrijvingsvoorwaarden meestal de volgende 4 belangrijke principes terug<sup>37</sup> : de voorwaarden voor maximum en minimum inkomen, het niet bezitten van een onroerend goed, de lokale verankering en een garantiebewijs (betalingsbewijs van 6 maanden huur en van de huurwaarborg). We zullen deze voorwaarden nu nader bekijken.

<sup>37</sup> Het regelmatig terugkomen van deze criteria werd aangetoond in de studie van de BRRoW over de reglementen van de Gemeenten en OCMW's in Brussel. BBRoW, Logements communaux : plaidoyer pour une réforme des conditions d'attribution des logements des communes et des CPAS, Brussel, 2011.



### 2.2.1 Voorwaarde van het maximum inkomen

Deze voorwaarde is een positieve actie die de toegang tot de publieke huisvesting voorbehoudt aan

de lagere inkomens. De voorwaarde van het maximum inkomen verschilt naargelang de gewesten en de publieke huisvestingsactoren.

**Tabel 2. De inkomensvoorwaarden op 1/01/2013**

<b>Netto jaarlijks belastbaar inkomen voor een alleenstaande/een gezin (+ per kind ten laste)</b>	<b>BHG</b>	<b>VG</b>	<b>WG</b>
<b>Sociale woning</b>	21.118,78€/26.817€ <sup>38</sup> . (+2.011,31 €)	20.233 €/30.350 € (+1.696 €)	25.700 € / 32.100€ (+2.400€)
<b>Woningfonds</b>	21.119,25 €/26.818,11 € (+ 2.011,35 €)	30.350 € (+ 1.696 €)	24.100 € voor een alleenstaande, 30.100 € voor een gezin + 2.200 € per kind ten laste <sup>39</sup>
<b>SVK</b>	Idem sociale woning (marge mogelijk voor een beperkt aantal)	Idem sociale woning	Idem sociale woning
<b>Gemeenten</b>	Idem sociale woning +20% (gesubsidieerde woning)/variabel (niet gesubsidieerde woning)	Idem sociale woning	Beheerd door de SLSP (gemeentelijke verankering)/variabel (privépatrimonium)
<b>OCMW</b>	Idem sociale woning/variabel	Idem sociale woning	Idem sociale woning/variabel
<b>Vlabinvest</b>	-	33.302 €/48.291 € (3.347 €)	-

Wat betreft sociale woningen zijn de maximumgrenzen in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** en in het **Vlaams Gewest** gelijkaardig. De Brusselse Huisvestingscode omschrijft een sociale woning als een goed dat door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) verhuurd wordt aan mensen met een bescheiden inkomen, en voorziet hierbij een verhoging van het plafond met 3.922,22€<sup>40</sup> per volwassen persoon met een handicap.

In de **Vlaamse** Wooncode wordt een sociale huurwoning gedefinieerd i.f.v. de verhuurder: een Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), het Vlaams

Woningfonds (VWF), een Sociaal Verhuurkantoor (SVK), de gemeente, het OCMW, een intercommunale of eventueel ook de privésector, in toepassing van het bindend sociaal objectief van het Gronden Pandendecreet. Het Kaderbesluit Sociale Huur definieert de inkomensplafonds voor de sociale huurders voor elk van de actoren. Sommige SHM kunnen hogere inkomensgrenzen toestaan. De gemeenten en de OCMW's kunnen buiten het sociaal huurstelsel verhuren en zijn ook niet gebonden aan de inkomensplafonds. De inkomensplafonds van Vlabinvest liggen beduidend hoger dan deze voor de sociale huur. Vlabinvest met woningen in de Brusselse rand is dan ook gericht op jonge tweeverdieners en starters met een gemiddeld inkomen.

<sup>38</sup> Voor gezinnen die minstens over twee inkomens beschikken. Voor gezinnen die uit meer dan één persoon bestaan maar over één inkomen beschikken: 22.879,60€.

<sup>39</sup> De inschrijving is voorbehouden aan grote gezinnen (ten minste 3 kinderen).

<sup>40</sup> Jaarlijks bruto inkomen.

In het **Waals Gewest** wordt een sociale woning omschreven als "een woning (...) bestemd voor bewoning door huishoudens die in preciaire omstandigheden verkeren of die over een bescheiden

inkomen beschikken op het ogenblik van hun intrek in de woning”<sup>41</sup>. De Waalse wetgeving die van kracht was voor de hervorming van de Code voor Duurzame Huisvesting uit 2012, is ingewikkelder en maakt een onderscheid tussen de huishoudens die in een precarie toestand verkeren (een alleenstaande waarvan het maximum belastbaar inkomen niet meer dan 12.900€ per jaar bedraagt, verhoogd met 2.400€ per kind ten laste), de bescheiden inkomens (24.100 € per alleenstaande of 30.100€ voor een gezin, verhoogd met 2.200€ per kind ten laste) en de gemiddelde inkomens, waarbij elke categorie zijn eigen toewijzingsquota heeft.

De Woningfondsen beschikken elk over hun eigen referentiebedragen die per gewest sterk verschillen.

Voor de gemeenten en de OCMW's van het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** worden de inkomensvoorwaarden van de gesubsidieerde woningen (in het kader van de duurzame wijkcontracten) bepaald bij verordening<sup>42</sup> en zijn gebaseerd op deze van de sociale woningen, verhoogd met 20%. Het beheer in het **Waals Gewest** van de woningen die gebouwd werden door de lokale autoriteiten in uitvoering van de gemeentelijke verankeringsprogramma's is toevertrouwd aan de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP).

Alle woningen die beheerd worden door een OCMW of een gemeente zijn nochtans niet aan deze voorwaarden onderworpen. De gemeenten en OCMW's kunnen een privé-patrimonium beheren dat werd verworven uit eigen fondsen of door schenkingen of erfenissen. In dit geval zullen de inkomensvoorwaarden afhangen van het type woning (sociaal, middelgroot, ...) en dus van het publiek dat beoogd wordt door de beheerder. Tijdens een eerste contact dat we legden met de beheerders van woningen hebben die er ons herhaaldelijk op gewezen dat de woningen die door hun entiteit werden beheerd niet publiek maar privé waren, en ze – volgens hen – bijgevolg buiten het kader van deze studie vielen. In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** worden de middelgrote

woningen ook gebouwd in het kader van het Plan voor de Huisvesting van de Gewest of met eigen middelen<sup>43</sup>.

Voor de woningen met sociale doelstelling wordt verwezen naar de inkomensvoorwaarden van de sociale woningen. Voor de middelgrote woningen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, of die nu verwezenlijkt werden met eigen middelen of in het kader van het Huisvestingsplan, wordt voor de inkomensvoorwaarden verwezen naar deze van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB - nu Citydev) (een aankoopwoning voor een alleenstaande: max. 58.965,87€ netto belastbaar inkomen). In het **Waals Gewest** zijn de voorwaarden identiek aan deze van de middelgrote woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP)<sup>44</sup>, of maximum 37.300€ voor een alleenstaande en 45.200€ voor een gezin, verhoogd met 2.200€ per kind ten laste. De 'bescheiden woningen' van het Vlaams Gewest die gebouwd worden door de Sociale Huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd aan een publiek dat *“juist een beetje teveel verdient om zich te kunnen inschrijven voor een sociale woning, maar dat te weinig verdient om te kunnen huren op de privémarkt”*<sup>45</sup>.

De **Waalse en Brusselse** Sociale Verhuurkantoren (SVK) hebben dezelfde inkomensvoorwaarden als die van de sociale woningen, behalve dat het percentage woningen verhuurd aan gezinnen met een gemiddeld inkomen bepaald is op 10% in de gemeenten met vastgoeddruk – anders 5% (decreet van 16 mei 2013 en besluit van 12 december 2013). Nochtans laat de wetgeving in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** toe aan de SVK om een derde van de beheerde woningen toe te kennen aan huishoudens waarvan de inkomens 50% hoger zijn dan deze van de toewijzingsvoorwaarden voor sociale woningen. Sommige SVK hebben voor een beperktere toegang gekozen en hebben grenzen die lager zijn dan deze voorwaarden (bijvoorbeeld: kandidaten mogen maar maximum een inkomen hebben van 80% van de

41 Art. 1, 9° van de Waalse Huisvestingscode.

42 Organieke ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van wijken, gewijzigd onder andere door de ordonnanties van 28 januari 2010 en 6 december 2012.

43 Zie studie van de BBROW, “A qui profitent les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles?”, Brussel, 2013.

44 De hervorming van 2012 laat aan de SLSP toe om middelgrote woningen voor te stellen indien de gemeente reeds minstens 5% sociale woningen heeft.

45 Perscommuniqué, Minister van Wonen Freya Van den Bossche, 18/10/2013 ([www.freyavandenbossche.be](http://www.freyavandenbossche.be)).

inkomens die toegelaten zijn door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij). De hervorming van de Huisvestingscode van 23 juli 2013 verplicht de SVK om minstens een samenwerkingsakkoord af te sluiten met de gemeenten of OCMW's in het gebied waar de meeste woningen die zij beheert zich bevinden. Een quota van woningen kan dan worden voorbehouden voor een door de gemeente of het OCMW gekozen doelgroep.

Het criterium van de maximale inkomens is dus een positieve actiemaatregel waardoor het grootste deel van de woningen in de publieke sector voorbehouden blijft aan huishoudens met lage inkomens. Het vastleggen van deze bedragen bepaalt in grote mate de potentiële aanvragen voor publieke woningen. Het aanbod is op dit vlak breder in het Waals Gewest. De creatie van publieke woningen bestemd voor gezinnen met een gemiddeld inkomen van het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** en het **Waals Gewest** staat echter haaks op dit principe, maar houden rekening met de institutionele logica van de sociale mix en van het verbeteren van het financieel evenwicht van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** wordt ook een antwoord gegeven aan de stijgende moeilijkheden om een woning op de privémarkt te bemachtigen.

### 2.2.2 Voorwaarde van het niet bezitten van een onroerend goed

De toegang tot een publieke woning is afhankelijk van de voorwaarde niet reeds eigenaar te zijn van een onroerend goed. Bepaalde actoren beperken die voorwaarde tot residentiële gebouwen (bijvoorbeeld in het Kaderbesluit Sociaal Wonen van het **Vlaams Gewest**), en laten een eigendom dat gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden toe. Om deze voorwaarde na te gaan wordt aan de kandidaat een verklaring op erewoord gevraagd en een kopie van het aanslagbiljet van de personenbelasting, waarmee de actoren kunnen vaststellen dat de kandidaat geen onroerende goederen bezit in België. De fiscale administratie kan hierover eveneens informatie inwinnen bij landen die deze gegevens uitwisselen in uitvoering van samenwerkingsakkoorden. Deze controle is echter niet in alle landen van de Europese Unie en in niet-Europese landen mogelijk.

Bepaalde reglementen beperken deze voorwaarde trouwens tot het bezit van een onroerend goed in België. Om een meer gelijke behandeling van huurders op dit punt mogelijk te maken zou deze specifieke voorwaarde ingelast moeten worden in alle reglementen.

### 2.2.3 Voorwaarde van de lokale verankering

Sommige reglementen beperken de inschrijving tot kandidaten die een reeds vooraf bestaande band hebben met de gemeente (domiciliëring, eerdere domiciliëring, tewerkgesteld in de gemeente, ...). Het betreft hier een voorwaarde die moet vervuld zijn opdat de inschrijving geldig zou zijn. Andere reglementen voorzien voorrangspunten voor personen die een band hebben met de gemeente. In dit geval betreft het een toekenningsvoorwaarde (zie 4.2.1.1). Het Interfederaal Gelijkekansencentrum heeft zich reeds herhaaldelijk gebogen over dit criterium.

Het advies van het Centrum<sup>46</sup> is dat dit criterium *“op zich niet discriminerend noch problematisch is en kan beantwoorden aan een legitiem doel. Het is echter een verdacht criterium in de mate dat het mogelijk kan worden aangevochten op basis van wettelijke beschikkingen”*. Bij de beoordeling van dit criterium moet rekening worden gehouden met de legitimiteit van het beoogde doel, en bovendien moet het aanwenden van dit criterium passend en noodzakelijk zijn. In dit opzicht zal de band via domiciliëring, de plaats van tewerkstelling of tenlasteneming door het OCMW *“een onrechtstreeks vermoeden kunnen creëren van ongelijke behandeling op basis van nationaliteit of etnische afkomst, vermogen of taal in functie van de samenstelling van de bevolking van de betrokken gemeente”*.

Wanneer lokale verankering als voorwaarde wordt gesteld voor de inschrijving van een kandidaat, is het Centrum van mening dat deze voorwaarde in de meeste gevallen een onevenredige voorwaarde is, aangezien ze het recht op huisvesting van kandidaten te sterk inperkt.

<sup>46</sup> Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, *Jaarverslag Discriminatie/Diversiteit 2012*, Brussel, 2013, p. 110-113.

Als het echter om een toewijzingscriterium gaat, is het Centrum van mening dat maar een beperkt gewicht aan deze voorwaarde kan gegeven worden, rekening houdend met het huisvestingsbeleid, met de concrete context van een gemeente en met de reële doelstelling die het wil bereiken. In ieder geval is het aan te raden voorzichtig om te gaan met deze voorwaarde.

Tot op heden heeft alleen het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** deze verankeringsvoorwaarde in het beheer van de inschrijvingen voor een publieke woning verboden. Dit verbod is van kracht geworden in het kader van de hervorming van de Huisvestingscode van juli 2013.

In het **Waals Gewest** is de lokale verankering niet als inschrijvingsvoorwaarde voor een sociale woning opgenomen. De prioriteitspunten die eerder aan dit criterium werden toegewezen, werden bij de hervorming van de Huisvestingscode in 2012 afgeschaft. Toch kunnen andere actoren in de sociale huisvesting besluiten om de voorwaarde van lokale verankering te hanteren. Zo stelt de Waalse gemeente die we bestudeerd hebben (W2) de lokale verankering als een noodzakelijke voorwaarde voor de ontvankelijkheid van het dossier van de kandidaat. Drie kandidaturen op 58 werden in 2011 op basis van deze voorwaarde geweigerd.

In het **Vlaams Gewest** is de lokale verankering niet als dusdanig als inschrijvingsvoorwaarde voor een sociale woning opgenomen, maar ze kan wel als prioriteitsregel in een Lokaal Toewijzingsreglement vastgelegd worden. Voor de woningen beheerd door Vlabinvest geldt de lokale verankering als absolute prioriteitsregel. Beide systemen worden verder geanalyseerd in 4.2.1.1.

#### 2.2.4 Betalingsbewijs van de laatste 6 maanden huur

Door deze voorwaarde te stellen willen de lokale beheerders (alleen **Brusselse en Waalse**) voorkomen dat de huurder een slechte betaler zou blijken te zijn en een achterstal zou opbouwen. Veel van de ondervraagden hebben onderstreept dat dit fenomeen de laatste jaren nog sterk is toegenomen. De actoren die deze voorwaarde

tot voor kort nog niet hadden gesteld hebben die nu ook ingevoerd, om 'risico's' te vermijden.

*"Er wordt gevraagd naar de betalingsbewijzen van de huur voor de laatste 6 maanden. Er zijn wel een aantal uitzonderingen bv. als men bij een vriend logeerde of zo. Dit is evenwel geen toelatingsvoorwaarde, enkel een "geruststelling" voor de sociale dienst. Er worden soms ook enkel tijdelijke contracten voorgesteld...in het begin tot men ziet dat het goed loopt."* (Woningfonds, BHG, november 2013).

Deze voorwaarde - al naargelang haar toepassing - kan er echter toe leiden dat de toegang tot een publieke woning beperkt wordt voor personen met een chaotisch huurverleden (personen die logeerden bij kennissen, dakloos zijn geweest of in het buitenland hebben verbleven, enz.). De toepassing van deze voorwaarde, die bedoeld is om de solvabiliteit van de kandidaat te garanderen, kan zeer problematisch zijn met het oog op een gelijke behandeling.

Deze voorwaarde is dus een mogelijke aanleiding tot discriminatie op basis van vermogen en, onrechtstreeks, op basis van het recent residentieel traject van de kandidaat.

In **Vlaanderen** mag men dit bewijs van solvabiliteit onder geen enkel beding vragen.

#### 2.2.5 Andere voorwaarden

- Gezinssamenstelling: het **Waals** Woningfonds voor grote gezinnen (FLFNW) schrijft alleen grote gezinnen in (met ten minste 3 kinderen ten laste). Het **Vlaamse** equivalent eist ten minste één kind ten laste, maar deze voorwaarde werd opgeheven in 2013. Het Woningfonds in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** stelt deze voorwaarde niet.
- Taal- en inburgeringsbereidheid: voor het volledige publieke woningpatrimonium verhuurd binnen het sociaal huurstelsel in **Vlaanderen** (Kaderbesluit Sociale Huur) gelden inschrijvingsvoorwaarden met betrekking tot taal- en inburgeringsbereidheid die



volgens Loopmans en Bervoets (2010, p. 48) een mogelijke discriminatie inhouden<sup>47</sup>.

- **Verblijfsvoorwaarde:** In het **Vlaams Gewest** voorziet het Kaderbesluit Sociale Huur dat een kandidaat zich niet kan inschrijven binnen het sociaal huurstelsel zolang hij niet ingeschreven is in het Rijksregister of het vreemdelingenregister of zolang niet minstens één van zijn familieleden in een van beide ingeschreven is<sup>48</sup>. Personen ingeschreven in het wachtregister, zoals asielzoekers bijvoorbeeld, kunnen geen aanspraak maken op een sociale woning.

Om in te schrijven op de wachtlijst van kandidaat-huurders in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** moet minstens één van de gezinsleden, die niet in de hoedanigheid van kind ten laste is, ingeschreven zijn in het Rijksregister of in het vreemdelingenregister of beschikken over een document waaruit blijkt dat een aanvraag werd ingediend bij de Regularisatiecommissie (wet van 22 december 1999). Indien niemand in het gezin aan deze voorwaarde voldoet, kunnen toch rechten worden opgebouwd in de vorm van anciënniteit, en dit door bij één of verschillende sociale vastgoedmaatschappijen een registernummer aan te vragen. Het niet-naleven van de verblijfsvoorwaarde heeft 2 à 10 schrappingen per jaar veroorzaakt van 2007 tot 2011, maar 84 schrappingen in 2012.

De regelgeving van het **Waals Gewest** bevat geen enkele verblijfsvoorwaarde voor kandidaten om zich in te schrijven voor een sociale woning. Elke persoon die zijn bestaan administratief kan aantonen, kan zich dan ook inschrijven en huisvesting verkrijgen zolang hij in die hoedanigheid

blijft op het moment dat de woning wordt toegekend.

- **Inschrijving voor een sociale woning:** bij een **Waals** sociaal verhuurkantoor (AIS) dat we hebben ontmoet, bleek dat de inschrijving bij hun diensten afhankelijk was van een voorafgaande inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SLSP). De AIS beschouwt haar woningen als overgangswoningen tot de kandidaat zijn intrek kan nemen in een sociale woning. De toewijzingen gebeuren op basis van sociale noodzaak. Met deze voorwaarde wil de AIS erover waken dat haar woningen zich op termijn opnieuw zullen vrijmaken voor andere gezinnen.
- **Huurwaarborg:** hoewel dit geen inschrijvingsvoorwaarde is, kan de huurwaarborg een probleem vormen voor mensen die geholpen moeten worden door het OCMW in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**. Sommige Sociale Verhuurkantoren aanvaardden de huurder alleen als in het bedrag dat voorgeschoten wordt door het OCMW, behalve de huurwaarborg ook de huurachterstallen zijn inbegrepen.

*“Sommige SVK aanvaarden alleen de huurwaarborg van het OCMW als die ook voorziet in de vergoeding van de huurachterstallen, wat het geval was in gemeente X. Bij ons is dat niet zo. Dit is een discriminatie want als men in een andere gemeente woont en als men een woning van een sociaal verhuurkantoor krijgt, dan moet men zelf zijn huurwaarborg betalen.”* (coördinator van een Vereniging die ijvert voor Integratie via Huisvesting, B2, augustus 2013)

### 2.3 Hernieuwingen en schrappingen

Naast de voorgaande voorwaarden leggen de meeste actoren ook de verplichting aan kandidaat-huurders op om hun inschrijving op regelmatige tijdstippen te hernieuwen. De meeste actoren van de publieke huisvesting eisen dat de kandidaturen ieder jaar of om de twee jaar worden hernieuwd op straffe van schrapping.

Bij de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** wordt elke

<sup>47</sup> In een rapport van het Comité van de Verenigde Naties voor de uitbanning van raciale discriminatie van 11 april 2008 (CERD/C/BEL/CO/15), uit het Comité haar ongerustheid over het feit dat de Vlaamse Gemeenschap op 15 december 2006 een decreet heeft ingevoerd om de toegang tot de sociale huisvesting te beperken tot personen die het Nederlands machtig zijn of willen leren, en over het feit dat dit decreet werd goedgekeurd door de Raad van State. (...) het Comité raadt de betrokken Natie aan erover te waken dat de taalverplichting geen aanleiding geeft tot indirecte discriminatie bij Belgen en niet-Belgen die de taal niet kennen, op basis van hun etnische afkomst of nationaliteit, hetgeen beslag legt op hun economische, sociale en culturele rechten, en in het bijzonder op hun recht op wonen.

<sup>48</sup> Artikel 3, §1, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

12 maanden<sup>49</sup> aan de kandidaat-huurders gevraagd om de inschrijving schriftelijk te bevestigen. In **Vlaanderen** worden de inschrijvingsregisters van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM) minstens elk oneven jaar geactualiseerd. De kandidaturen bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SLSP) in **Wallonië** moeten elk jaar worden hernieuwd tussen 1 januari en 15 februari, indien de inschrijving op 31 december van het jaar daarvoor meer dan 6 maanden oud is.

De meeste andere actoren vereisen eveneens een hernieuwing van de inschrijving. De modaliteiten, die we tijdens onze studie zijn tegengekomen, kunnen echter sterk verschillen tussen de actoren:

- op initiatief van de beheerder of van de kandidaat,
- door verzending van een tot drie berichten (per mail of gewone post), naargelang de actor, alvorens de schrapping wordt uitgevoerd,
- door telefonische bevestiging elke drie maanden, ...

Sommige actoren vragen deze bevestiging niet en schrappen ook geen kandidaten. De kandidaturen bij het **Brussels** Woningfonds moeten tot op heden niet hernieuwd worden omdat dit volgens hen een "hinderlijke vereiste is waarvan het nut niet is vastgesteld"<sup>50</sup> Omwille van de hervorming van de Huisvestingscode van 11 juli 2013 zal het Fonds zich toch moeten aanpassen aan deze vereiste. Een **Waaals** Sociaal Verhuurkantoor (AIS) vraagt geen hernieuwing van de inschrijving. Aangezien haar toewijzingen gebeuren op basis van sociale noodzaak, zijn de kandidaturen slechts een jaar geldig. En ten slotte is er in een Waalse gemeente een dienst van gemeentelijke eigendommen die de kandidaturen niet schrapt wanneer ze geen bericht ontvangt van kandidaat-huurders. Deze moeten zelf om de 6 maanden hun kandidatuur bevestigen. Indien ze dit niet doen kan de beheerder de kandidatuur in waakstand zetten, en opnieuw activeren, zonder verlies van de chronologische volgorde op basis van de inschrijving, van zodra de kandidaat opnieuw contact opneemt.

Deze praktijken vragen om verder onderzoek. Zelfs als de voorwaarden voor hernieuwing niet echt deel uitmaken van het inschrijvingsproces, en dus van de toegankelijkheid tot de publieke woning, blijken ze toch een voorwaarde te zijn die - indien niet gerespecteerd - talrijke schrappingen veroorzaakt. Het gaat hier om een belangrijke bijkomende administratieve last voor de beheerders en een administratieve stap die niet noodzakelijk afgestemd is op het publiek aan wie dit wordt opgelegd. Dit moet eveneens worden onderzocht in het licht van de wachttijden, die in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** gemakkelijk kunnen leiden tot een tiental hernieuwingen alvorens men een woning aangeboden krijgt.

Sommige actoren die deze vereiste moeten toepassen, hebben dan ook hun twijfels hierover: "Ik denk niet dat dit echt aangepast is voor personen die in preciaire omstandigheden leven. Hoe moet je bv. een dakloze contacteren?" (SWL, WG, december 2013).

Omwille van het vele administratieve werk dat het verzenden van uitnodigingen tot hernieuwing met zich meebracht, hebben sommige beheerders de procedure omgekeerd "De kandidaten werden om de twee jaar opgeroepen. Wij hebben dit uiteindelijk te zwaar gevonden. Sinds 6 maand moet de kandidaat een document ondertekenen waarin hij zegt op eigen initiatief zijn inschrijving te zullen hernieuwen." (Dienst gemeentelijke eigendommen, B1, november 2013).

Bij de tweejaarlijkse actualisatie van de inschrijvingsregisters van de sociale huisvestingsmaatschappijen in **Vlaanderen**, verdwijnt er telkens verhoudingsgewijs een belangrijk aantal woningzoekenden van de wachtlijst. Ze reageren niet binnen de maand op de vraag voor hernieuwing (waarbij een enkele herinnering met 15 dagen om te reageren wordt verstuurd), ze zijn verhuisd of zijn niet langer op zoek naar een woning. Ze worden dan geschrapt, kunnen zich onmiddellijk opnieuw inschrijven maar verliezen dan wel hun plaats op de – al heel lange - wachtlijst en komen weer achteraan te staan. Voor de kandidaat-huurders ingeschreven bij een Sociaal Verhuurkantoor, dat een puntensysteem hanteert, zijn de gevolgen van een schrapping minder drastisch:

*"60% van de kandidaat-huurders vallen weg omdat ze niet reageren op een uitnodiging tot*

49 Deze termijn zal binnenkort worden verlengd tot 24 maanden.

50 Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Jaarverslag 2012.

*actualisatie: er zijn 8 documenten terug in te dienen, zelfs als de inschrijving nog maar dateert van het jaar voordien, wat een enorme werklust betekent. Ze worden dan wel geschrapt maar kunnen zich bij wijze van spreke een uur later alweer inschrijven op dezelfde positie want ze behouden hetzelfde aantal punten.” (directeur SVK, VG, november 2013).*

Er zijn weinig gegevens hierover beschikbaar, maar tabel 3 hieronder toont dat bijna de helft van de schrappingen van de inschrijvingslijsten van de **Brusselse** Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

(BGHM) te maken heeft met het niet hernieuwen van de inschrijving, met uitzondering van 2012. Het aantal schrappingen omwille van een niet hernieuwde inschrijving is verminderd in de loop van de laatste twee jaar en maakt nu nog slechts een derde uit van de schrappingen in 2005 omwille van dezelfde reden. Het relatief aandeel van de geschrapte kandidaturen omwille van deze reden (en het geheel van de schrappingen) is ten opzichte van de vraag sterk gedaald, maar dit moet ook gerelativeerd worden omwille van de sterke stijging van het aantal aanvragers. Het percentage van niet hernieuwing wordt door de **Waalse** Huisvestingsmaatschappij (SWL) op 30% geschat<sup>51</sup>.

**Tabel 3. Schrappingen van de lijst van kandidaat-huurders -BGHM**

<b>Schrappingen- BGHM</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Niet bevestigde kandidaturen tijdens procedure van vernieuwing</b>	3438	3049	3535	233 <sup>52</sup>	2308	3933	2088	1181
<b>Totaal van de schrappingen (alle redenen)</b>	6072	5799	6309	2799	5591	6567	4856	4611
<b>Deel van de schrappingen omwille van niet-vernieuwing / totaal aantal schrappingen</b>	56,6 %	52,6 %	56,0 %	8,3 %	41,3 %	59,9 %	43,0 %	25,6 %
<b>Aantal aanvragers op 31.12</b>	29415	30826	32358	33006	36867	37825	38928	41461
<b>Aantal schrappingen/ aantal aanvragers</b>	20,6 %	18,8 %	19,5 %	8,5 %	15,2 %	17,4 %	12,5 %	11,1 %
<b>Aantal schrappingen voor niet-vernieuwing/ aantal aanvragers</b>	11,7 %	9,9 %	10,9 %	0,7 %	6,3 %	10,4 %	5,4 %	2,8 %

(Bron: BGHM – Jaarverslag 2012)

Beschikken over correcte informatie betreffende deze vereiste is dus fundamenteel. Het niet hernieuwen kan immers leiden tot een volledig nieuwe start van de procedure. In de toewijzingsystemen die in functie staan van de duur van de inschrijving, heeft het niet hernieuwen van de inschrijving onmiddellijke gevolgen op de wachttijden voor toewijzing. Daarom willen we benadrukken dat de actor die het dossier behandelt een belangrijke rol speelt bij het correct

informerende van de kandidaat-huurder, en dit des te meer wanneer het initiatief voor de vernieuwing door de kandidaat-huurder moet genomen worden.

<sup>51</sup> Interview Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL), WG, december 2013.

<sup>52</sup> In 2008 werden de kandidaturen automatisch hernieuwd. Het aantal schrappingen stemt overeen met de schrappingen die werden uitgevoerd omwille van een niet hernieuwde inschrijving einde 2007.

## Kernelementen betreffende de inschrijving en de toegang

- ✓ Het patrimonium van de publieke woningen is in België verdeeld over een belangrijk aantal institutionele spelers wat niet alleen, rechtstreeks of onrechtstreeks, een effectieve versnippering van het aanbod van publieke woningen genereert, maar ook een verschil in behandeling van de rechthebbenden, al dan niet behorend tot de doelgroep die elke actor voor zich bepaalt.
- ✓ De kandidaat-huurder die een sociale woning wil verkrijgen staat voor een weinig overzichtelijk en meervoudig aanbod van woningen dat niet noodzakelijk door iedereen even goed wordt begrepen. We hebben ook vastgesteld dat bepaalde essentiële gegevens (samenstelling van de woningparken en toewijzingsvoorwaarden) van bepaalde lokale actoren niet altijd even beschikbaar zijn, wat de invloed en de verantwoordelijkheid van de mensen op het terrein met betrekking tot het informeren en oriënteren van de aanvragers nog vergroot.
- ✓ De verscheidenheid aan actoren betekent voor de kandidaat-huurder een vermenigvuldiging van de te ondernemen stappen als hij zijn kansen op een publieke woning wil verhogen. De minst begunstigde huishoudens zijn zo diegenen die het geheel aan informatie het minst beheersen en de meeste moeilijkheden ondervinden om aan de juiste deur te kloppen.
- ✓ Het definiëren van de doelgroepen gebeurt aan de hand van het vastleggen van verschillende toelatingsvoorwaarden. Het eerste is deze van het maximum inkomen om zich te kunnen inschrijven voor een publieke woning. Het betreft hier een maatregel van positieve actie, waardoor de toegang tot de publieke woning voorbehouden wordt aan gezinnen met lage inkomens. Omdat de actoren van de publieke huisvesting zich steeds meer verplicht zien een financieel evenwicht te zoeken voor hun organisatie, hebben zij de neiging steeds vaker andere dan hun aanvankelijke doelgroepen tot de publieke woningen toe te laten, wat de druk op het bestaande en toekomstige woningpark nog vergroot.
- ✓ Sommige reglementen beperken de inschrijving tot de kandidaten die een reeds vooraf bestaande band hebben met de gemeente (domiciliëring, eerdere domiciliëring, tewerkgesteld in de gemeente, ...). Het betreft hier een voorwaarde die moet vervuld zijn opdat de inschrijving geldig zou zijn. Tot op heden heeft alleen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze voorwaarde van lokale verankering voor de hele sociale huisvestingssector verboden. Dit verbod is van kracht geworden in het kader van de hervorming van de Huisvestingscode van juli 2013. Deze studie stelde vast dat lokale verankering als inschrijvingsvoorwaarde blijft voortbestaan in bepaalde Waalse gemeenten voor het gemeentelijk woningpark. In Vlaanderen wordt de lokale verankering niet als zodanig vooropgesteld als inschrijvingsvoorwaarde voor een publieke woning, maar ze kan wel door een lokaal toewijzingsreglement als prioriteitsregel gebruikt worden. Voor de woningen beheerd door Vlabinvest geldt de lokale verankering als absolute prioriteitsregel.
- ✓ Bepaalde inschrijvingsvoorwaarden worden toegepast om zich te verzekeren van de solvabiliteit van een kandidaat, wat grote vragen opwekt ten aanzien van het principe van gelijke behandeling. Dit blijkt uit de eis om een bewijs voor te leggen van de betaling van vorige huren, een voorwaarde die, zonder te verhelpen aan de eventueel problematische situatie van de kandidaten, deze situatie zelfs nog versterkt door hen de toegang tot een publieke woning te ontzeggen.
- ✓ Het contrast tussen de wachttijden voor het verkrijgen van een publieke woning (gemiddeld 3 tot 10 jaar) en de opeenvolging van de administratieve vervaldagen (jaarlijks of tweejaarlijks) voor de hernieuwing van een inschrijving heeft onmiddellijke en radicale gevolgen voor de kandidaat-huurder. Een aanzienlijk aantal schrappingen uit de registers is het gevolg van een gebrek aan informatie of van het niet opvolgen van de kandidaten, waaronder ook de meest arme, waardoor hun toegang tot een publieke woning (waarvoor de wachttijd reeds zeer lang is) nogmaals in gevaar wordt gebracht. Bepaalde actoren hebben echter deze verplichting tot regelmatige hernieuwing van de aanvraag reeds afgeschaft.



## C. Vraag en aanbod

### 1. Karakteristieken van de vraag

Een overzicht geven van de socio-economische kenmerken van kandidaat-huurders voor de hele sector is een moeilijke uitdaging. Veel methodologische hindernissen bemoeilijken dit.

Voor de lokale actoren (gemeenten, OCMW's en de Sociale Verhuurkantoren) bestaan er geen gecentraliseerde registers. De lokale registers bestaan in diverse vormen (een computerprogramma van het verhuurkantoor, Excel-tabellen, papieren dossiers). Sommige beheerders werken niet met een directe inschrijving, maar kennen de woningen toe aan kandidaten die hen door hun sociale partners worden voorgedragen. Voor de **Waalse** sociale verhuurkantoren (AIS) verwerkt het Woningfonds toch een aantal gegevens op basis van hun activiteitenverslagen. De **Vlaamse** Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) vervult deze rol voor de Sociale Verhuurkantoren (SVK) in Vlaanderen.

De inschrijvingen voor een sociale woning maken deel uit van databanken in de drie gewesten. Deze zijn vooral bestemd voor het uitwisselen van informatie betreffende de kandidaturen, maar ze zijn niet noodzakelijk ontworpen om specifieke statistische verwerkingen<sup>53</sup> uit te voeren.

Ten slotte, zelfs onder actoren met een gelijkaardige opdracht (de woningfondsen, de overkoepelende structuren van de sociale huisvesting) worden de beschikbare gegevens niet noodzakelijk op dezelfde wijze voorgesteld (gezinsstelling, inkomens, ...), wat het echte vergelijkingswerk bemoeilijkt.

Bepaalde gegevens maken trouwens geen deel uit van de beschikbare databanken. Alleen het **Brussels** Woningfonds heeft bewerkbare gegevens over de nationaliteit van kandidaat-huurders, die in de loop van het jaar ingeschreven

worden<sup>54</sup>. De **Vlaamse** Maatschappij voor Sociaal Wonen stelt zelf statistieken samen op basis van volgende vier categorieën: Belg / Europese Gemeenschap / niet-Europese Gemeenschap / onbekend.

Volgende vaststellingen kunnen toch worden gemaakt:

- **Een belangrijke verhoging van de vraag:**

De vraag naar sociale woningen is in enkele jaren tijd sterk toegenomen in de drie gewesten zonder dat het woningpark in dezelfde verhouding is toegenomen. In 2008 waren 33.006 gezinnen kandidaat voor een sociale woning in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, tegenover 37.050 in 2012<sup>55</sup>. In het **Waals Gewest** steeg het aantal ingeschreven gezinnen van 31.910 in 2008 naar 35.063 in 2012<sup>56</sup>.

Deze vaststelling wordt ook bij het **Brussels** Woningfonds bevestigd. In 2008 waren er 3.032 aanvragers, terwijl eind 2012 het aantal kandidaat-huurders opgelopen was tot 6.851 aanvragers. Bij haar Waalse tegenhanger<sup>57</sup> bleef de vraag stabiel: 735 gezinnen in 2009 en 739 op 31 december 2012<sup>58</sup>.

In Vlaanderen schommelen de cijfers tussen de even en oneven jaren, afhankelijk van het aantal vernieuwingen van de inschrijving, maar over de hele lijn stijgt het aantal inschrijvingen gestaag.

53 In de loop van 2014 zal een nieuw systeem de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) toelaten de reikwijdte van verwerkbare gegevens uit te breiden.

54 In 2012, had 47,87 % van de nieuwe kandidaten de Belgische nationaliteit, 14,84 % had de Marokkaanse nationaliteit, 21,07% had een andere Afrikaanse nationaliteit en 16,22% van de kandidaten waren van diverse andere nationaliteiten. Bron: Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, jaarverslag 2012.

55 Deze cijfers zijn vastgesteld op 31 december en houden geen rekening met de schrappingen die tijdens het jaar werden verricht.

56 Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL), Jaarverslagen, 2008-2012.

57 De huurantenne van Bergen is hier niet bij inbegrepen, aangezien ze alle woningen in beheer heeft gegeven aan haar partners (OFS, OCMW, gemeenten, ...). Zij ontvangt dus zelf geen kandidaturen.

58 Jaarverslagen van het Waalse Woningfonds (FLFNW).

**Tabel 4: Kandidaat-huurders sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
91.418	75.735	98.649	82.448	95.953	94.431

Bron: <http://www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken/kandidaat-huurders>

Alleen in het **Waal**s Gewest is de vraag bij de sociale verhuurkantoren (AIS) gekend: eind 2011 stonden 13.848 gezinnen op de wachtlijst voor een woning bij een AIS, wat een verhoging is met 9,6% ten opzichte van 2010<sup>59</sup>.

- **Kandidaat-huurders met lage inkomens**

De vraag naar sociale woningen komt van gezinnen met zeer lage inkomens, die in de meeste gevallen zelfs ver onder de toegangsplafonds liggen.

In 2012 had in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** 85% van de kandidaten een netto belastbaar inkomen dat onder het referentie-inkomen (17.837,29€)<sup>60</sup> lag en 15% had een inkomen tussen het toelatingsinkomen<sup>61</sup> en het referentie-inkomen. Deze verhoudingen zijn niet geëvolueerd sinds 2008. Minder dan 25% van de kandidaten hebben een arbeidsinkomen. Deze verhouding was ook die van 2003. In 2012 beschikken 64% van de kandidaten over een vervangingsinkomen (werkloosheid, pensioen, handicap, ziekte-uitkering, integratietegemoetkoming, ...), tegenover 70,7% in 2008.

Het **Vlaams** Woningfonds noteerde in haar jaarverslag 2012 dat 54% van haar huurders leefde van een (vervangings-)inkomen van minder dan 13.170€. Het Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg, een sociaal verhuurkantoor, berekende dat het gemiddelde

inkomen van haar kandidaat-huurders 12.516€ bedroeg op 31.12.2012. Ruim 15% (de grootste groep) of 20.141 huurders van een sociale woning, beschikken over een inkomen tussen 12.358€ en 13.638€ (cijfers 2012).

In het **Waal**s Gewest bedroeg in 2012 het gemiddelde netto belastbaar inkomen van een kandidaat-huurder 10.697€, wat overeenstemt met het inkomensplafond van een gezin 'in preciaire toestand', en een lichte verlaging is ten opzichte van 2008 (10.768,65 €).

- **Een oververtegenwoordiging van bepaalde profielen**

Alleenstaande personen: de vraag van alleenstaanden vindt men terug in de beschikbare gewestelijke statistieken (tabel 8) en in de inschrijvingsregisters van de gemeentelijke administraties die we hebben kunnen raadplegen. De vraag naar een sociale woning afkomstig van alleenstaande personen is vooral hoog in het **Vlaams Gewest** met 46% van de totale vraag naar een sociale woning. Dit percentage bedraagt ongeveer 40% in het **Waal**s Gewest. Zowel in **Brussel** als in **Wallonië** vertegenwoordigt deze vraag 1/3de van de gezinnen die ingeschreven zijn in de registers van de gemeenten die betrokken zijn in deze studie. Dit cijfer wordt trouwens opnieuw bevestigd door de **Waal**se sociale verhuurkantoren (AIS) waar alleenstaande personen 39% van de vraag uitmaken.

Zelfs wanneer er maar weinig statistieken beschikbaar zijn, vermelden de respondenten uit ons onderzoek regelmatig een stijgende groei van eenoudergezinnen onder de aanvragers. Bepaalde actoren geven het aantal volwassenen en het aantal kinderen aan (en soms ook het geslacht in het geval van een eenoudergezin), terwijl andere actoren alleen het totaal aantal personen die deel uitmaken van het gezin optekenen, wat ons methodologisch gezien niet toelaat om dit fenomeen te bestuderen. Een interregionale vergelijking is ook niet

59 De organisaties voor huisvesting met sociale finaliteit, toestand op 31 december 2012, geaggregeerde resultaten voor het jaar 2011, Waalse Woningfonds (FLFNW).

60 Referentie-inkomen: het bedrag van de inkomens vastgesteld in het besluit van 26.09.1996 en bestemd om de berekening van de reële huurprijs mogelijk te maken (<http://www.bghm.irisnet.be/professionelen/reglementering/huurbesluit-type-huurcontract/huurbesluit-type-huurcontract/view>). Dit bedrag werd op 01.01.2014 vastgelegd op 18.511€.

61 Toelatingsinkomens: de maximale inkomstenbedragen bepaald bij het besluit van 26.09.1996 waarvan de kandidaat-huurders kunnen genieten naargelang de samenstelling van het gezin (<http://www.bghm.irisnet.be/professionelen/reglementering/huurbesluit-type-huurcontract/huurbesluit-type-huurcontract/view>).

altijd mogelijk gezien de wijze waarop de gegevens die verband houden met de gezinssamenstelling worden opgetekend. Onze *case studies* hebben echter wel het belang van deze vraag bevestigd: in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** is dit volgens een register van de gemeente het geval voor 38% van de aanvragen, en voor 44% in een gemeente van het Waals Gewest. Dit stemt ook overeen met de gegevens van de sociale verhuurkantoren (AIS) in het **Waals Gewest**, waar de eenoudergezinnen 35% van de vraag uitmaken. Dit cijfer is bijzonder hoog aangezien eenoudergezinnen slechts 9% van de Belgische gezinnen uitmaken. De vraag komt trouwens overwegend van vrouwen, aangezien in 80% van die gezinnen een vrouw aan het hoofd staat van het gezin.

## 2. De confrontatie tussen de vraag en het aanbod

Het structureel tekort aan publieke woningen is al lang gekend. Ondanks de inspanningen van de laatste jaren om nieuwe woningen te bouwen, is dit tekort nog niet significant afgenomen. Integendeel, het wordt nog groter, omwille van een reële en potentiële sociale vraag, die onverzagdigbaar blijkt.

De situatie wordt duidelijk wanneer we kijken naar de ratio van het aanbod van publieke woningen t.o.v. de vraag. Tabel 5 toont per gewest de cijfers van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de Woningfondsen.

**Tabel 5. Aanbod en vraag naar publieke woningen per gewest op 1.01.2011**

	<i>BHG</i>	<i>VG</i>	<i>WG</i>
Aantal woningen – Sociale huisvestingsmaatschappijen (A)	39.280 <sup>62</sup>	146.214	99.634 <sup>63</sup>
Aantal kandidaten (B)	37.050 <sup>64</sup>	94.431	37.983
<b>Ratio (B)/(A)</b>	<b>94,3 %</b>	<b>64,6 %</b>	<b>38,1 %</b>
Aantal woningen – Woningfondsen (C)	1.061	961	1.011
Aantal kandidaten (D)	6.851	1392	739
<b>Ratio (D)/(C)</b>	<b>692,7 %</b>	<b>144,8 %</b>	<b>73,1 %</b>

(Sociale Huisvestingsmaatschappijen en Woningfondsen)

Men moet deze tabel op volgende wijze lezen. Bijvoorbeeld, in **Brussel** bedraagt de ratio tussen het aanbod en de vraag bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) 94%, wat wil zeggen dat het aantal kandidaat-huurders bij de BGHM bijna gelijk is aan het aantal woningen van het park van de BGHM. In **Vlaanderen** bijvoorbeeld bedraagt de ratio voor de woningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) slechts 64,6% wat wil zeggen dat het aantal kandidaat-huurders die ingeschreven zijn bij de VMSW overeenstemt met twee derde van het aantal woningen die deel uitmaken van het park van het VMSW.

<sup>62</sup> Waarvan 3.397 onbewoond door renovatie of huurleegstand.

<sup>63</sup> Op 31.12.2011 beheerden de Waalse sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP) 100.790 woningen, waarvan 99.634 sociale woningen, 822 middelgrote woningen, 20 integratiewoningen, 12 transitwoningen, 301 woningen met een evenwichtige huurprijs en 1 studentenwoning. De SLSP heeft ook 1.963 woningen in beheer die door hun eigenaars ter beschikking werden gesteld. Hiervan behoren een kleine 600 appartementen toe aan de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL) die het beheer aan de lokale SLSP heeft toevertrouwd.

<sup>64</sup> Aantal kandidaten na schrapping.

Bijgevolg kunnen we besluiten dat de vraag structureel groter is dan het aanbod in de drie gewesten van het land, omdat de woningen waar vraag naar is natuurlijk reeds bezet zijn. Zo zijn er in **Wallonië** 38.000 gezinnen die wachten op een sociale woning, en om aan die vraag te kunnen voldoen zou 38% van het park moeten vrijkomen.

De vaststelling van het tekort aan aanbod voor sociale woningen komt nog het best tot uiting in de context van de wooncrisis die in **Brussel** plaatsvindt. Eind 2011 waren er 38.928 gezinnen die wachtten op een sociale woning, een vraag die gelijk is aan het aanbod van de BGHM. Het volledige park van de BGHM zou dus moeten vrijkomen (of de BGHM zou het volume van zijn park moeten verdubbelen) om aan de vraag te kunnen voldoen. Zo waren er eind 2012 in het register van het Brusselse Woningfonds 6.851 huisgezinnen ingeschreven als kandidaat-huurder, dat is zes maal het aanbod van het fonds.

Daarnaast wordt de kloof tussen vraag en aanbod in de publieke huisvesting beïnvloed door methodologische overwegingen, waaronder vooral de volgende:

- Er kan een schatting gemaakt worden van de vraag door het cijfer te nemen van de aanvragers die effectief zijn ingeschreven bij de beheerorganen, maar men zou i.p.v. de reële vraag ook een schatting kunnen maken van de potentiële vraag. Winters e.a. (2011) menen dat een betere indicator voor de nood aan sociale woningen zou zijn om het aantal huishoudens te nemen met een inkomen onder het toelatingsinkomen. Dit cijfer is uiteraard veel hoger dan dit van de kandidaat-huurders (of van de aanvragers die officieel zijn ingeschreven), omdat een aanzienlijk deel van deze populatie zich om verschillende redenen bij geen enkele publieke organisatie inschrijft.

- Het ontbreken van een centraal register bij de gemeenten, de OCMW's en de Sociale Verhuurkantoren<sup>65</sup> heeft tot gevolg dat het niet mogelijk is om op regionaal niveau vraag en aanbod te vergelijken, waardoor elke analyse sterk wordt beperkt. We hebben vastgesteld dat het kadaster dat de lokale beheerders die we hebben ontmoet bijhouden, niet altijd bijgewerkt is. Deze wordt pas geactualiseerd bij het vertrek van een huurder of bij de vernieuwing van een woning.

We moeten dus opnieuw vaststellen dat het tekort aan publieke woningen een situatie van algemene sociale onrechtvaardigheid genereert, daar de publieke overheden niet in staat zijn om gelijke kansen te garanderen aan alle rechthebbenden, laat staan aan alle kandidaat-huurders (zeker niet op het niveau van een interregionale vergelijking).

De analyse van de ongelijke toegang tot de publieke huisvesting kan nog verder verfijnd worden door niet het globaal volume of de algemene verdeling van het publiek woningpark te bekijken, maar wel de structuur van de bestaande publieke woningen uitgedrukt in aantal kamers.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** stelt men een onevenwicht vast tussen de architecturale structuur van het park en de gezinssamenstelling van kandidaat-huurders.

<sup>65</sup> In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, worden de subsidieaanvragen van de Sociale Verhuurkantoren gecentraliseerd op de Directie Huisvesting (BROH, MBHG); hierin wordt echter enkel het aanbod meegedeeld, niet de vraag.



**Tabel 6. BGHM – verhouding tussen aanbod en vraag volgens het aantal kamers**

Brussels Hoofdstedelijk Gewest – Sociale woning	Aanbod		Vraag <sup>66</sup>		Ratio vraag/ aanbod
	Absolute cijfers	%	Absolute cijfers	%	
<b>Studio's en 1 kamer</b>	13 496	34,36 %	18 727	45,17 %	138,76 %
<b>2 kamers</b>	15 471	39,39 %	12 052	29,07 %	77,90 %
<b>3 kamers</b>	8 501	21,64 %	6 447	15,55 %	75,84 %
<b>4 kamers</b>	1 501	3,82 %	2 775	6,69 %	184,88 %
<b>5 kamers en +</b>	306	0,78 %	1 460	3,52 %	477,12 %
<b>Totaal</b>	39 280	100 %	41 461	100 %	105,55 %

(Bron: Jaarverslag van de BGHM 2012)

Deze tabel toont het tekort aan van studio's en woningen met 1 kamer die beantwoorden aan de noden van alleenstaanden en koppels zonder kinderen. Er is ook een groot tekort aan woningen met 4 of 5 kamers, die 4,6% van de sociale vraag uitmaken. Het aanbod van grote woningen is trouwens zeer ongelijk verdeeld tussen de verschillende Openbare Vastgoedmaatschappijen, wat de kansen tot toegang voor grote families nog verder beperkt. Nochtans moet men vaststellen dat de vraag naar woningen met 5 kamers meer dan 15 keer minder omvangrijk is dan die voor studio's en woningen met 1 kamer.

Het tekort aan grote woningen heeft zich bovendien in de loop van de tijd nog verder versterkt. Volgens de Brusselse staatssecretaris bevoegd voor huisvesting "stelt men in de periode 1989-2007 een vermindering vast van het aanbod voor woningen met 3 kamers met 835 eenheden, voor woningen met 4 kamers een vermindering met 11 eenheden en voor woningen met 5 kamers of meer een vermindering met 12 eenheden, of in het totaal een vermindering met 858 woningen voor woningen met 3 kamers of meer"<sup>67</sup>.

Men moet hier het belang benadrukken voor grote gezinnen van de afstemmingsnormen tussen de gezinssamenstelling en het aantal kamers van de woning.

*"Driekamerwoningen vertegenwoordigen 8% van het huidige park, de vraag stagneert maar overstijgt ruimschoots het aanbod. Toch betreft 80% van de vraag een- à tweekamerwoningen. Op vrijwillige basis kunnen te grote woningen worden ontruimd met inachtneming van een aantal beschermingsmaatregelen: ze gelden o.a. niet voor gehandicapten en personen ouder dan 65 jaar. Nieuwbouw verhoogt het aanbod maar renovatie vermindert het. Er moeten keuzes worden gemaakt: of je stemt het aanbod louter af op de vraag - dan moeten er meer een- en tweekamerwoningen bijkomen - of je stemt het af op de socio-demografische samenstelling, dan moeten er woningen met meer dan 3 kamers bijkomen. Deze laatste brengen ook meer huur op maar de wachtlijsten zijn langer: 10 à 15 jaar."*  
(Directeur OVM, B2, november 2013)

Wat **Vlaanderen** betreft, levert het vergelijken van de structuur van het patrimonium naar woninggrootte (tabel 7) met de structuur van de gezinssamenstelling van de (kandidaat-)huurders (tabel 8) methodologische problemen op.

<sup>66</sup> De beschikbare gegevens hebben betrekking op de aanvragen voor schrapping.

<sup>67</sup> Brussels Hoofdstedelijk Parlement, integraal verslag, commissie voor Huisvesting en Stadsvernieuwing, vergadering van 9 februari 2010, p.19.

**Tabel 7. Patrimonium van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen**

<b>Vlaams Gewest – SHM</b>	<b>Patrimonium 31/12/2012</b>	
<b>0 slpk</b>	3.174	2 %
<b>1 slpk</b>	31.011	21 %
<b>2 slpk</b>	47.993	33 %
<b>3 slpk</b>	54.372	37 %
<b>&gt;= 4 slpk</b>	10.602	7 %
<b>Totaal</b>	147.152	100 %

(Bron: VMSW)

**Tabel 8. Huurders en kandidaten bij de Vlaamse SHM**

<b>Vlaams Gewest – SHM Leden van het gezin</b>	<b>Huurders</b>		<b>Kandidaat-huurders</b>	
<b>1 lid</b>	10.869	7 %	42.269	45 %
<b>2 leden</b>	62.142	40 %	21.226	22 %
<b>3 leden</b>	39.883	26 %	12.839	14 %
<b>4 leden</b>	18.509	12 %	8.806	9 %
<b>&gt;= 5 leden</b>	23.333	15 %	8.829	9 %
<b>onbepaald</b>			462	1 %
<b>Totaal</b>	154.736	100 %	94.431	100 %

(Bron : VMSW)

In Vlaanderen wordt op de kandidaat-huurderslijsten enkel het aantal leden van het huishouden bijgehouden, niet de gezinssamenstelling. Zo is het onduidelijk of een huishouden van 2 personen een koppel is, een alleenstaande ouder met een kind of een volwassen bewoner met inwonende ouder. Omgekeerd kan een woning met een slaapkamer geschikt zijn voor een koppel, maar niet voor een alleenstaande met een kind.

Toch valt bij de vergelijking van tabel 7 met tabel 8 op dat het aantal huishoudens met 1 lid onder de kandidaat-huurders veel groter is (bijna de helft van alle kandidaten) dan bij de zittende huurders.

*“Het nieuwe stedelijke reglement verbiedt het verhuren van studio’s om de ‘verappartementisering’ van eengezinswoningen, die jonge gezinnen/tweeverdieners kunnen huisvesten, tegen te gaan. Idem voor het verhuur van kamers, een vorm van alternatieve collectieve huisvesting voor oudere personen waarvan de vraag door het OCMW stijgt.” (directeur Bouwen OCMW, V3, oktober 2013).*

Ook in het Waals Gewest laten de statistieken niet toe om met zekerheid het aanbod en de vraag te vergelijken. Het gebrek aan woningen met 1 kamer blijkt nochtans uit deze gegevens.

In elk geval is het wel duidelijk dat in alle gewesten de vraag groter is dan het aanbod, en vooral de vraag naar studio's en eenslaapkamerwoningen van kleine huishoudens is veel groter dan het aanbod.

**Tabel 9. Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL) – Patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP)**

<i>Waals Gewest SWL</i>	<i>Patrimonium 31/12/2012</i>	
	<i>Absolute cijfers</i>	<i>%</i>
<i>1 slpk</i>	17.847	17,7 %
<i>2 slpk</i>	29.352	29,1 %
<i>3 slpk</i>	45.577	45,2 %
<i>4 slpk</i>	6.698	6,7 %
<i>&gt;= 5 slpk</i>	1.319	1,3 %
<i>Totaal</i>	100.793	100,0 %

(Source : SWL)

**Tabel 10. Kandidaten bij de SLSP**

<i>Waals Gewest SWL</i>	<i>Kandidaat-huurders vòòr schrappingen</i>		<i>Kandidaat-huurders na schrappingen</i>	
<i>1 lid</i>	15.142	43,3 %	12.172	43,0 %
<i>2 leden</i>	7.587	21,7 %	6.120	21,6 %
<i>3 leden</i>	5.452	15,6 %	4.447	15,7 %
<i>4 leden</i>	3.379	9,7 %	2.814	9,9 %
<i>&gt;= 5 leden</i>	3.377	9,7 %	2.752	9,7 %
<i>Totaal</i>	<b>34.937</b>	<b>100,0 %</b>	<b>28.305</b>	<b>100,0 %</b>

(Bron: SWL)

### Kernelementen betreffende vraag en aanbod

- ✓ Het ontbreken van een centraal register bij gemeenten, OCMW's en Sociale Verhuurkantoren heeft tot gevolg dat het niet mogelijk is om op regionaal niveau vraag en aanbod te vergelijken, waardoor elke analyse sterk wordt beperkt.
- ✓ De vraag naar sociale woningen is in de drie gewesten op korte tijd enorm gestegen, zonder dat het aanbod verhoudingsgewijs is toegenomen. Het tekort per gewest volgt de regel van drie: in Wallonië moet één op drie woningen vrijkomen om te beantwoorden aan de vraag; in Vlaanderen twee derde van het bestaande woningpark en in Brussel moet het park in zijn geheel worden vrijgemaakt om te voldoen aan de vraag.
- ✓ De vraag naar sociale woningen komt van gezinnen met zeer lage inkomens, die in de meeste gevallen zelfs ver onder de toegangsplafonds liggen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest had 85% van de kandidaten een netto belastbaar inkomen dat onder het referentie-inkomen lag (17.837,29€ in 2012) en 15% had een inkomen tussen het toelatingsinkomen en hetzelfde referentie-inkomen (18.293,92€). In Vlaanderen beschikt ruim 15% (de grootste groep) of 20.141 huurders van een sociale woning over een inkomen tussen 12.358€ en 13.638€ (cijfers van 2012). In het Waals Gewest bedroeg in 2012 het gemiddelde netto belastbaar inkomen van een kandidaat-huurder 10.697€.
- ✓ De vraag naar een sociale woning afkomstig van alleenstaande personen is in het bijzonder hoog in het Vlaams Gewest met 46% van de totale vraag naar een sociale woning. Dit percentage bedraagt ongeveer 40% in het Waals Gewest. Zowel in Brussel als in Wallonië vertegenwoordigt deze vraag 1/3de van de gezinnen die ingeschreven zijn in de registers van de gemeenten.
- ✓ Een vergelijking op gewestelijk niveau van de groeiende vraag van eenoudergezinnen is niet altijd mogelijk, gezien de verschillende codering van gegevens i.v.m. gezinssamenstelling. Onze *case studies* hebben nochtans het belang van deze vraag bevestigd: 38% in een gemeentelijk register in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 44% in een gemeente in Wallonië.



## D. Het parcours van de kandidaten en de risico's op discriminatie: wachttijden, mutaties en toewijzingen

### 1. Wachttijden en mutaties

De beheerders hebben geen precieze en systematische statistieken in verband met wachttijden. De activiteitenverslagen vermelden regelmatig globale inschattingen, zonder onderscheid naar type woning. De meegedeelde wachttijden per type woning (naar aantal kamers) zijn inschattingen.

Een specifiek onderzoek werd uitgevoerd op de gegevens van de **Brusselse** Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij door een sociaal afgevaardigde van deze organisatie, waardoor we over preciezere inschattingen beschikken. Uit dit werk blijkt dat de wachttijd ongeveer 10 jaar is voor een eenkamerwoning, ongeveer 8 jaar voor een woning met 2 kamers, 13 jaar voor een woning met 3 kamers en ongeveer 16 jaar voor een woning met 4 kamers<sup>68</sup>. Een in het kader van deze studie ondervraagde Sociale Huisvestingsmaatschappij gaf ons een inschatting van een wachttijd van 6 à 7 jaar voor een woning met een of twee kamers, 8 tot 9 jaar voor 3 kamers, 10 jaar voor 4 kamers en 14 à 15 jaar voor 5 kamers.

In **Vlaanderen** heeft 21%, of de grootste groep van kandidaat-huurders die een woning toegewezen kregen in 2012, ongeveer een jaar gewacht, iets meer dan 1% wachtte 10 jaar of langer en 9% wachtte 5 jaar om een woning toegewezen te krijgen. De gemiddelde wachttijd is echter 3 jaar.

De wachttijden zijn veel langer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dan in het Vlaams of

**Waals Gewest**. In het Waals Gewest maken de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL) en het Waalse Woningfonds een inschatting van een gemiddelde wachttijd van 5 jaar, voor alle types samen.

In de gevallen die we bestudeerd hebben op lokaal niveau werd vastgesteld dat bepaalde gemeenten vooral over middelgrote woningen (voor gemiddelde inkomens) beschikken en slechts weinig sociale woningen in hun patrimonium hebben.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** kregen we van een gemeentelijke beheerder volgend commentaar op de wachttijden: *“wij verbieden niet aan de mensen (die aan de voorwaarden voldoen) om zich in te schrijven als ze dat willen, maar we zeggen hen dat dit niet de eerste oplossing is, omdat ze bij ons geen vooruitzichten hebben... Het reglement laat uitzonderingen toe, maar vandaag iemand inschrijven heeft niet veel zin zolang we nog personen hebben die sinds 2002 zijn ingeschreven”* (Dienst gemeentelijke eigendommen, B1, juli 2013). De gemeente bezit inderdaad slechts 22 sociale woningen (op een totaal van 109 woningen). Er werden slechts 11 sociale woningen toegewezen sinds 1999. Ter vergelijking, de gemeente bezit 87 woningen van het middelgrote type en heeft het moeilijk om die te verhuren. De redenen die hiervoor werden opgegeven waren dat deze woningen niet beantwoorden aan de verwachtingen van de middenklasse in termen van locatie en oppervlakte.

*“Voor de middelgrote woningen zijn de mensen selectiever en hebben ze andere eisen. De woningen in straat X zijn verhuurd, er was een soort rush op, omwille van de goede locatie; in straat Y daarentegen is het gebouw mooi maar de locatie is minder goed”* (Schepen van Huisvesting, B1, juni 2013).

Deze gezinnen beschikken over voldoende inkomen om zelf hun woning te kiezen, en alleen het deel van de bevolking dat zich net boven de inkomensgrens van een sociale woning bevindt is geïnteresseerd. Veel van die kandidaten wensen zich niet in te schrijven bij een Openbare

<sup>68</sup> *Interne gegevens van sociaal afgevaardigden, cijfers geciteerd door BRUYNIX C., Les critères de distribution d'un bien rare : l'exemple de l'attribution des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale, masterproef ingediend tot het behalen van de graad van master in politieke, economische en sociale wetenschappen, Université Catholique de Louvain, september 2012, p.46.*

Vastgoedmaatschappij: *“deze personen hebben een rampzalig beeld (van een sociale woning). Als ze een inkomen hebben uit werk willen ze niet in een sociale woning wonen. Het is hard voor hen om naar een sociale woning te worden toegeleid”* (Beheerder gemeentelijke eigendommen, B1, juli 2013).

In een **Waalse** gemeente (W2) toonde de analyse van het bestaande aanbod dat een alleenstaande vrouw met twee kinderen en een precair inkomen op korte termijn weinig kans maakt op een sociale woning. Indien geen enkele van de huidige bewoners vroeger vertrekt zullen er volgens de bestaande huurcontracten geen toewijzingsmogelijkheden zijn voor 2015 (twee huurcontracten van woningen waarvoor zij in aanmerking kan komen lopen dan ten einde). Ze zou echter niet de enige zijn die een van die woningen zou willen betrekken, want er staan voor die woningen al 6 andere gezinnen op de wachtlijst.

Het aantal kandidaten dat kans maakt om een woning toegewezen te krijgen is enerzijds afhankelijk van de groei van het aantal beschikbare woningen, en anderzijds en vooral ook van het aantal huurders die hun publieke huurwoning verlaten.

De zwakke turnover van de publieke woningen werd door verschillende beheerders vermeld (6% voor de sociale woningen in het **Waals Gewest**), alsook het blijven wonen in woningen die niet langer aangepast zijn aan de samenstelling van het gezin, vooral grote woningen die onderbezet zijn.

De invoering van een huurcontract van beperkte duur<sup>69</sup> en de versterking van de regels inzake mutaties zijn maatregelen die genomen werden door de **Brusselse** en **Waalse**<sup>70</sup> Regeringen om zo het aanbod van grote woningen te verbeteren. De invoering van het huurcontract van beperkte duur kreeg nochtans kritiek: *“de mensen hebben*

*het vlug begrepen, ofwel zoek ik werk ofwel verzeker ik mij van een woning”* (Directeur OVM, B1, november 2013).

Ook in **Vlaanderen** krijgen zittende huurders die in een te grote of te kleine woning verblijven of die moeten muteren n.a.v. geplande renovatiewerken, wanneer ze moeten verhuizen naar een andere woning omwille van een ‘rationele bezetting’, voorrang op kandidaat- huurders. Zij mogen zich ook opnieuw inschrijven indien ze verkiezen een woning toegewezen te krijgen in een nieuwbouwproject zonder dat hun woonbehoefte is gewijzigd. Zo verhoogt het aantal inschrijvingen en de wachttijden per nieuwbouwproject aanzienlijk.

Volgens de bepalingen van artikel 142, §2 van de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2013 heeft een sociale huisvestingsmaatschappij de verplichting, voor zover beschikbaar, een andere woning aan te bieden aan gezinnen waarvan de samenstelling gewijzigd is sinds de eerste toewijzing en waarvan de woning, met een of meerdere overbodige kamers, te groot geworden is. Indien het gezin een woning weigert die overeenstemt met de nieuwe gezinssamenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die door de huisvestingsmaatschappij wordt voorgesteld, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de opzeg), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Zowel in **Brussel** als in **Vlaanderen** uit men bezwaren over de absolute voorrang die gegeven moet worden aan huurders die reeds gehuisvest zijn in een sociale woning maar die een nieuwe woning zoeken omwille van een gewijzigde gezinssamenstelling. Soms wordt daar een mouw aangepast:

*“Families voor wie de woning te klein is geworden krijgen (normaal gezien absolute) voorrang (zie Huisvestingscode) maar met een totaal aantal vrijkomende woningen van*

69 Personen die ouder zijn dan 65 jaar en personen met een handicap behouden het voordeel van een huurcontract van onbeperkte duur.

70 Het huurcontract van beperkte duur bestaat in het Waals Gewest sinds 2008.

*200 per jaar (4% interne mutaties tegenover 800 aanvragen), is dit niet houdbaar. Slechts de helft ervan wordt voorbehouden aan deze gezinnen. Ook dit is een bewuste keuze: het is zeker zo belangrijk iemand zonder woning te helpen (die anders nooit aan bod zou komen) dan iemand met een tweeslaapkamerwoning die een vijfslaapkamerwoning zoekt” (Directeur OVM, B2, november 2013).*

## 2. De toewijzingsvoorwaarden en de risico's op discriminatie

De inschrijving in het register is de eerste stap in het parcours van een kandidaat-huurder. Daarna volgt het wachten, waarvan de duur afhankelijk is van de gezinssamenstelling, de kenmerken van het woningpark van de gekozen actor en van het aantal woningen die toe te wijzen zijn. We bekijken de toewijzingsprincipes van naderbij.

Ter herinnering, de analyse van de toewijzingscriteria (reglementair of uitzonderlijk) voor een sociale woning wordt in het kader van deze studie niet gemaakt. Het Interfederaal Gelijkekansencentrum had zo'n studie reeds besteld in 2010. We verwijzen de lezer dan ook naar het rapport van Loopmans en Bervoets (2010). Alleen de recente wijzigingen en de thema's die hieraan verbonden zijn zullen in deze studie worden behandeld.

De wetgeving in het **Vlaams Gewest** voorziet slechts twee systemen voor de toewijzing van publieke woningen: het eerste systeem voor de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM) en het Woningfonds steunt op prioriteitsregels, het tweede voor de Sociale Verhuurkantoren is gebaseerd op een puntensysteem (herzien in 2013). De gemeenten en OCMW's kunnen kiezen tussen deze twee systemen. Een belangrijke harmonisatie van het wetgevende kader is al doorgevoerd, hoewel er mogelijkheden blijven om lokale reglementen in te voeren.

In de twee andere gewesten is de situatie meer heterogeen. De Woningfondsen hebben hun eigen toekenningssysteem, dat verschilt van het systeem dat van toepassing is in

de sociale huisvestingsmaatschappijen. In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** zijn er specifieke ordonnanties die de toewijzing van gesubsidieerde woningen door de gemeenten en OCMW's regelen<sup>71</sup>. Voor niet gesubsidieerde woningen voorziet het wettelijk kader in een chronologische toewijzing, eventueel nog aangevuld met prioriteitspunten. Elke gemeente kiest zijn eigen toewijzingsregels. De toewijzingsregels bij de Brusselse Sociale Verhuurkantoren (SVK) worden aan hun eigen oordeel overgelaten. In het **Waals Gewest** worden de woningen die gebouwd zijn door de gemeenten en OCMW's in het kader van het gemeentelijk verankeringsprogramma toevertrouwd aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP). Deze kunnen hun woningen autonoom beheren, uitgezonderd wanneer speciale voorwaarden worden opgelegd door de subsidiërende instantie, zoals de provincie. De Waalse sociale verhuurkantoren (AIS) kennen ook een grote verscheidenheid in hun werkwijze.

### 2.1 Algemene principes en marges bij de toewijzingssystemen

#### De algemene toewijzingssystemen

De gezinnen waarvan de kandidatuur wordt aanvaard, worden op een of meerdere lijsten ingeschreven in functie van de toewijzingscriteria van de actor. Deze lijsten kunnen opgesteld worden op basis van volgende criteria:

1. prioriteitspunten i.f.v. de datum van inschrijving,
2. prioriteitspunten die naargelang de actor worden verleend voor de gezinssamenstelling, de woning, de lokale verankering, de daklozen, enz.,
3. de prioriteitsregels die achtereenvolgens moeten worden toegepast,
4. de sociale urgentie,
5. de inkomens.

Afhankelijk van de actoren en het type woningen die ze beheren, worden een of meer criteria

<sup>71</sup> *Organieke ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van wijken, gewijzigd (o.a.) door de Ordonnanties van 28 januari 2010 en 6 december 2012.*

gebruikt die op verschillende wijzen kunnen worden afgewogen. Deze criteria laten toe om de volgorde op de wachtlijst(en) te bepalen.

Wanneer een woning vrijkomt en moet worden toegewezen, is er een eerste filter: de overeenstemming van het aantal kamers met de samenstelling van het gezin, volgens de gewestelijke normen in voege. De bezettingsnormen worden zeer precies gereguleerd in de sociale huisvestingssector. Alleen de gezinnen die hieraan voldoen kunnen in aanmerking komen. De woning wordt vervolgens voorgesteld aan het gezin dat de hoogste score heeft en die het langst is ingeschreven, volgens het toewijzingsstelsel dat van toepassing is.

In de sociale huisvestingssector kunnen bepaalde doelgroepen van een absolute voorrang genieten. Daarnaast zijn er dikwijls ook afwijkingen voorzien op het algemene toewijzingsregime, meestal omwille van dringende sociale situaties.

Onderstaande tabel 11 vat de verschillende configuraties per gewest samen.



Tabel 11: Toewijzingssystemen

		<i>Anciënniteit</i>	<i>Andere punten</i>	<i>Chronolog. volgorde</i>	<i>Voorrangsregels</i>	<i>Afwijkingen</i>	
<b>BHG</b>	<b>Openbare vastgoedmaatschappijen (OVM)</b>	Samengevoegd op één lijst max. 60%		Verdeling ex aequo		40% (sociale urgentie)	
		60% aan kandidaten wiens inkomen lager is dan 85% van het toelatingsinkomen					
	<b>Sociale Verhuurkantoren (SVK)</b>	Vrij					Schuldenlast
	<b>Gemeenten &amp; OCMW's</b>		Chronologische volgorde (eventueel gewogen)			40 % (hervorming 2013)	
	<b>Woningfonds</b>			Chronologische lijst		Mogelijk	
<b>VG</b>	<b>Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM): 1e systeem</b>	Samengevoegd op één lijst				Versnelde toewijzing voor daklozen	
					Rationele bezetting + Absolute en optionele voorrangsregels		
	<b>Sociale Verhuurkantoren (SVK): 2e systeem</b>	Samengevoegd op een lijst				Specifieke toewijzingsregels via LTR (Lokaal Toewijzingsreglement)	
					Rationele bezetting + Absolute voorrangsregels en puntensysteem		
	<b>Gemeenten &amp; OCMW's</b>	Keuze 1e of 2e systeem					
	<b>Woningfonds</b>				Idem SHM: 1e systeem		
	<b>Vlabinvest</b>	Samengevoegd op één lijst					
<b>WG</b>	<b>Sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP)</b>	6 punten max.		Verdeling ex aequo		Sociale urgentie, sociale cohesie	
		Minimum 50% voor preciaire inkomens, een % voor gemiddelde inkomens (verbonden aan % sociale woningen), 10, 15 of 20% toewijzing voor dringende gevallen en sociale cohesie (naargelang het aantal sociale woningen) en het saldo voor de bescheiden inkomens.					
	<b>Woningfonds (FLFNW)</b>		Punten-systeem				
	<b>Gemeenten &amp; OCMW's</b>	Vrij (privé-patrimoniumbeheer)/ beheer door SLSP (verankeringswoningen)					
	<b>Sociale Verhuurkantoren (AIS)</b>	Vrij					

Zonder verdere precisering laat de **Brusselse Code** verstaan dat de regels van toepassing zijn op alle woningen te huur gesteld door een openbare vastgoedmaatschappij. De Code bepaalt *a priori* dus geen enkele mogelijke afwijking noch uitsluiting. Aangezien er met feitelijke situaties geen rekening werd gehouden en er geen verband werd gelegd met reeds toepasselijke regels (bijvoorbeeld deze van de gesubsidieerde woningen die tot stand kwamen in het kader van een wijkcontract), namen verscheidene gemeenten het initiatief om bepaalde woningen uit hun toewijzingsreglement te weren.

De Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de toewijzingsregels enkel gelden voor de woningen die verhuurd worden door gemeenten en OCMW's. Dit betekent dat woningen waarvan het beheer wordt toevertrouwd aan een andere instantie, bijvoorbeeld aan een vzw, aan alle verplichtingen ontsnappen. Die bepaling kan aanleiding geven tot wantoestanden, want op die manier kan een gemeente of een OCMW woningen laten verhuren door derden om die woningen aan het toewijzingsreglement te onttrekken.

### De geschiktheid van een woning i.f.v. de gezinssamenstelling

In de sociale huisvestingssector gebeurt de toewijzing van woningen aan kandidaat-huurders in functie van een eerste principe: de overeenstemming van de woning met de gezinssamenstelling. Woningen kunnen alleen toegewezen worden aan gezinnen waarvan de samenstelling overeenstemt met het aantal kamers van de woning, en dit volgens de gewestelijke bezettingsnormen. De **Vlaamse** Sociale Huisvestingsmaatschappijen kunnen vanaf nu de sociale mix in sommige gebouwen sturen door de bezettingsregels te versoepelen ('optimale bezetting' in plaats van 'rationele'), wat dan weer in het nadeel kan zijn van bepaalde gezinsprofielen. In de sociale huisvestingssector in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** kan een vraag om af te wijken van de bezettingsnorm (art. 3 van het huurbesluit van 1996), toelaten om de toepassing van deze

regel te versoepelen. Deze normen<sup>72</sup> verminderen nochtans de toegang tot publieke woningen voor grote families voor wie het aantal geschikte woningen onvoldoende is. Dit criterium werd reeds in 2013 versoepeld voor sociale woningen in het Vlaams Gewest, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het **Waals Gewest**<sup>73</sup>.

De andere beheerders van publieke woningen moeten eveneens de woning toekennen aan gezinnen waarvan de samenstelling overeenstemt met het aantal kamers. Ze worden echter niet aan dezelfde strenge normen onderworpen<sup>74</sup>. In de case studies stellen we vast dat zij zich ofwel aan deze regel houden, ofwel passen zij die – in tegendeel - soepel toe, hierbij ook rekening houdend met de vroegere huursituatie van het gezin en de graad van dringendheid. "We laten toe dat iemand in het salon slaapt, anders geraken we er echt niet meer uit" (OCMW, W1, december 2013).

#### 2.1.1 De sociale woning

##### Prioriteitspunten

De prioriteitspunten zijn maatregelen van positieve actie die de toegang tot een

<sup>72</sup> Het Huurbesluit van 1996 van de BGHM verbiedt aan kinderen van hetzelfde geslacht om een kamer te delen boven de 12 jaar en boven de 9 jaar voor kinderen van verschillend geslacht. In het Waals Gewest is deze regelgeving nog dwingender en verbiedt aan kinderen van hetzelfde geslacht om een kamer te delen vanaf 10 jaar, en bij verschillend geslacht vanaf 6 jaar. Een nieuwe uitzondering kan voor gezinnen die door hun samenstelling een groot aantal kamers vereisen (5 of meer) en bij de kandidaatstelling vermelden dat ze akkoord gaan met een woning die een kamer minder heeft dan het aantal dat normaal voorzien zou moeten zijn.

<sup>73</sup> In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen kinderen van hetzelfde geslacht voortaan dezelfde kamer delen tot hun 18 jaar. Wanneer ze van een ander geslacht zijn kunnen ze de kamer nog delen tot hun 12 jaar. In het Waalse Gewest kunnen kinderen van hetzelfde geslacht die ouder zijn dan 10 jaar nog een kamer delen wanneer er minder dan 5 jaar leeftijdsverschil is tussen de twee. Het delen van een kamer voor kinderen van een ander geslacht is beperkt tot 10 jaar. Een nieuwe uitzondering wordt toegelaten wanneer de samenstelling van het gezin een groot aantal kamers vereist (5 of meer) en de kandidaat kan vermelden bij zijn inschrijving dat hij ook een woning zal aanvaarden met een kamer minder dan normaal voorzien.

<sup>74</sup> Besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen.

sociale woning voorbehouden aan een bepaald publiek, in functie van diens kenmerken of van diens situatie.

In **Vlaanderen** werd het puntensysteem van de Sociale Verhuurkantoren (SVK) herzien eind 2013: er worden minder punten toegekend aan het (voor de huur) beschikbaar inkomen en meer punten aan mutaties. In plaats van een schrapping na ongegronde weigering van een toegewezen woning, vermindert het aantal punten.

In het **Waals Gewest** had de hervorming van de Huisvestingscode voor duurzaam wonen in 2012 reeds de prioriteiten in het puntensysteem gewijzigd. De nieuwe prioriteitspunten houden rekening met de moeilijkheden om een woning te vinden en met persoonlijke gezinsproblemen.

De afschaffing in het Waals Gewest van de prioriteitspunten voor gemeentelijke verankering<sup>75</sup> heeft tot doel om de toegang tot een sociale woning te vergemakkelijken voor een persoon die in een gemeente woont met weinig sociale woningen en zich daarom moet wenden tot de instanties van een nabije gemeente, waar hij benadeeld zou zijn. Het Interfederaal Gelijkekansencentrum had reeds gepleit voor de vermindering van het aantal prioriteitspunten die aan de lokale verankering verbonden zijn. De maatregel die genomen werd door de Waalse regering is dus nog ingrijpender dan wat door het Centrum werd aanbevolen.

De wijziging die werd uitgevoerd in de prioriteitspunten weerspiegelt de hiërarchisering van problemen en doelgroepen waaraan de wetgever wil tegemoet komen. Het systeem van prioriteitspunten kan dus evolueren en, respectievelijk verschillende bevolkingscategorieën al dan niet bevoordelen. De eenoudergezinnen beschikten in het oude systeem over 6 prioriteitspunten. Hun situatie wordt echter in het nieuwe systeem niet meer bevoordeeld "wij

<sup>75</sup> De kandidaat die minstens 3 jaar ononderbroken in de gemeente waar de woning was gelegen had gewoond, kreeg 5 extra punten.

*stelden vast dat een groot aantal eenoudergezinnen, 80%, in grote woningen verbleven. Het was een vorm van discriminatie tegenover de nog samen gebleven gezinnen"* (SWL, WG, december 2013) zegt ons een respondent van de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL). De afweging van deze punten is dus van groot belang voor de toegang tot sociale woningen voor die groepen die hier voordeel uit kunnen halen, maar ook voor begunstigden wiens situatie niet wordt gevaloriseerd door het systeem. Hun evolutie kan ertoe leiden dat een deel van de vraag wordt overgebracht naar andere segmenten van de publieke huisvesting.

Het afwegen van deze punten is des te belangrijker in een systeem zoals van toepassing in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, waar de anciënniteitspunten en andere punten worden samengebracht op één enkele lijst zonder beperking. Dit in tegenstelling tot het Waals gewest dat maximum 6 anciënniteitspunten toekent. De anciënniteit wordt gevaloriseerd aan 1 punt het eerste jaar en 2 punten voor de volgende jaren. De eenoudergezinnen en personen met een handicap krijgen 2 prioriteitspunten. Zoals Bruynix opmerkt over de werking van het systeem "is het resultaat hiervan dat de positieve discriminatie aanzienlijk wordt beperkt. Inderdaad blijft voor een eenoudergezin en een gehandicapte nu alleen nog het voordeel over van een extra jaar anciënniteit."<sup>76</sup> Men moet deze vaststelling bekijken in het licht van de zeer lange wachttijden voor een sociale woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

<sup>76</sup> Bruynix C., *Les critères de distribution d'un bien rare: l'exemple de l'attribution des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale, masterproef ingediend tot het behalen van de graad van master in politieke, economische en sociale wetenschappen, Université Catholique de Louvain, september 2012.*

### Lokale reglementen in het Waals en Vlaams Gewest

In het **Waals Gewest** werd de reglementering op eenvormige wijze opgelegd aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP) met uitzondering van de afwijkingsregels.

Vóór de hervorming van de Huisvestingscode voor duurzaam wonen in 2012, hadden de sociale huisvestingsmaatschappijen in Wallonië de mogelijkheid om specifieke prioriteitspunten toe te voegen: voor 20% van de toewijzingen konden ze voorrangscriteria toevoegen om zo beter aan lokale problemen tegemoet te komen. Dit kon door het aantal punten toegekend aan de regionale voorrangscriteria te verhogen, of door voor woningen in welbepaalde wijken specifieke voorrangspunten toe te voegen. Deze reglementen moesten eerst worden goedgekeurd door de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL) die tot de vaststelling kwam dat veel van deze reglementen discriminerende elementen bevatten.

In 2011 hadden 47 van de 68 SLSP een specifiek reglement aangenomen. De meest terugkerende prioriteiten hadden betrekking op de gemeentelijke verankering (volgens de terminologie gehanteerd door het Waalse gewest<sup>77</sup>), de gezinssamenstelling (waaronder gehuwde koppels), of ze gaven voorrang aan personen van de derde leeftijd, aan personen met een handicap of een ziekte, aan een kandidaat die zijn woning moest verlaten, of ze hadden betrekking op het inkomen (verhouding huur/inkomen). Een kandidaat kreeg dus niet hetzelfde aantal prioriteitspunten bij elke huisvestingsmaatschappij<sup>78</sup>. De hervorming van 2012 heeft deze mogelijkheid geschrapt.

Het belang dat door de Waalse sociale huisvestingsmaatschappijen werd gehecht aan deze mogelijkheid moet begrepen worden in de context waarin geen afwijkingen werden toegelaten, waardoor men moeilijkheden ondervond om te reageren op lokale problemen. Het automatisme van het systeem had trouwens veel kritiek ontvangen tijdens de 'Chantiers du logement public' van 2010<sup>79</sup>. De Waalse Regering heeft dan ook in 2012 voorzien dat de SLSP mogen afwijken van het algemene systeem van toewijzing.

In het **Vlaams Gewest**, waar het merendeel van de huurwoningen valt onder het Kaderbesluit Sociale Huur, laat dit besluit toe aan de gemeente of een intercommunale om een lokaal toewijzingsreglement (LTR) op te stellen. Een lokaal toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met:

- de lokale binding van kandidaat-huurders (76)
- de woonbehoeften van specifieke doelgroepen (86)
- de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen (5).

De cijfers tussen haakjes geven het aantal LTR aan van kracht op 5/6/2012 (zie ook kaart 6, situatie 31/12/2011). In veel gemeenten zijn er nog LTR in opmaak. De nadere regels van voorrang of toewijzing die in een LTR worden vastgelegd, kunnen gelden voor alle woningen die onder het KSH vallen, ongeacht het type actor die de woning aanbiedt. Sommige LTR zijn alleen op een deel van het patrimonium van toepassing.

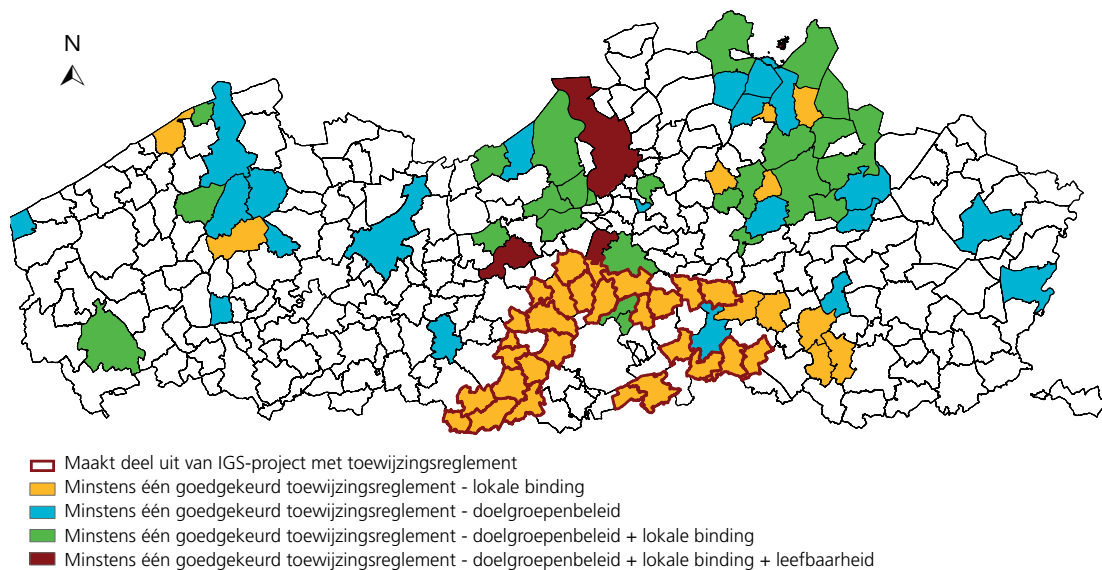
<sup>77</sup> Zie de officiële website van het Waalse gewest over het concept 'gemeentelijke verankering': <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/Ancrage/ancrage.asp>

<sup>78</sup> Bruynix, op.cit., p.54.

<sup>79</sup> Agence Alter, *Chantiers du logement public – Synthèses des rapporteurs*, 17 juni 2010.



## Kaart 14. Lokaal toewijzingsreglement - stand van zaken 31.12.2011



(Bron: [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be))

Het groot aantal LTR wijst er alvast op dat gemeenten de nood voelen om de gewestelijke reglementering aan het lokale niveau aan te passen. Er is wel een verschil in toepassing. Zo blijft het aantal 'leefbaarheidsplannen' beperkt (toegepast in 5 gemeenten, namelijk Antwerpen, Vilvoorde, Machelen, Dendermonde, Willebroek). Via een leefbaarheidsplan kunnen gemeenten voor bepaalde delen van het patrimonium andere toewijzingsregels laten gelden of kunnen ze de inkomensgrenzen verhogen.

Het grote aantal plannen voor doelgroepen die door de gemeenten worden aangenomen verdient verdere uitleg. Een bijzonder geval van het doelgroepenplan zijn de LTR die delen van het patrimonium voorbehouden aan ouderen. Daarmee houden gemeenten specifieke delen van het woningpatrimonium, vaak eigendom van het OCMW, voor aan bejaarden. Klaarblijkelijk bestaat daar een grote nood aan, aangezien de Vlaamse overheid hiervoor een verkorte procedure heeft ingesteld (omzendbrief W2011/01 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen). Ook uit de enquête bleek dat veel OCMW's hun patrimonium van serviceflats

of bejaardenwoningen die onder het KSH vallen via een dergelijk LTR bij voorrang toewijzen aan bejaarden.

Bij woningen verhuurd onder het Kaderbesluit Sociale Huur (de overgrote meerderheid van publieke huurwoningen in Vlaanderen) vormt de lokale binding een bijkomend, optioneel prioriteitscriterium, dat slechts na toepassing van de andere, verplichte prioriteitscriteria wordt toegepast. De voorrang voor lokale binding speelt steeds binnen de andere voorrangregels, zowel binnen de verplichte voorrangregels, als binnen de eventueel door de gemeente vastgelegde voorrangregels voor doelgroepen en de afwijkende regels ter bevordering van de leefbaarheid. De andere voorrangregels primeren dus op de voorrang door lokale binding.

Via een lokaal toewijzingsreglement kan de gemeente beslissen dit criterium van lokale binding toe te passen, en ze kan dit ook nog een groter gewicht geven.

Volgens het Centrum is er geen sprake van discriminatie wanneer slechts een beperkt aantal voorrangspunten aan het criterium van lokale verankering worden toegekend in vergelijking

met andere, meer 'sociale' criteria en wanneer het criterium van lokale verankering enkel wordt gebruikt om pas daarna een keuze op dit criterium te maken tussen de verschillende kandidaten. De Vlaamse Ombudsdienst stelt echter voor om de voorrang voor inwoners uit de gemeente te herbekijken in zijn aanbeveling over het Kaderbesluit Sociale Huur<sup>80</sup>.

### Lokale verankering: het specifieke geval van Vlabinvest

Een bijzonder segment binnen de publieke huisvesting in Vlaanderen waar het principe van lokale binding wordt toegepast is dat van de Vlabinvest-woningen. Vlabinvest is een investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant. De website van Vlabinvest vermeldt als doelstelling:

*“De Vlaamse Regering helpt door middel van Vlabinvest mensen met een klein tot middelgroot inkomen om betaalbare woningen in de Vlaamse rand rond Brussel te vinden, zodat ze in hun buurt kunnen blijven wonen. Vlabinvest zet zich in voor het behoud van het Vlaams karakter in de rand rond Brussel, samen met de lokale besturen.”*

Het fonds is erop gericht om de 'verdringing' in de Rand rond Brussel te vermijden, die het gevolg is van de hoge woningprijzen door de instroom van kapitaalkrachtige migranten uit andere regio's en/of het buitenland. Er is voorrang voor wie een sterke maatschappelijke, socio-culturele en/of economische band heeft met de regio. Om deze voorrangsregels te toetsen wordt de kandidatuur voorgelegd aan een beoordelingscomité.

Sinds 29 februari 2012 is er een beoordelingscomité operationeel dat de toepassing van de voorrangsregels bepaalt. In de periode tussen maart en oktober 2012, werden 258 kandidaat-dossiers voorgelegd, waarvan 1/4 van de aanvragers geen recht kreeg op absolute voorrang omwille van onvoldoende binding met de gemeente.

### De toewijzing door afwijking

Afwijkingen op het algemeen regime van toewijzing zijn toegestaan voor de Brusselse en Waalse reglementeringen en op een zeer strikte en transparante wijze in het Vlaams Gewest.

In **Vlaanderen** werd het gebruik van een computerprogramma verplicht om de inschrijvingen en toewijzingen te beheren. Er blijft slechts een zeer kleine beweegruimte over en het zijn de Raden van Bestuur die optreden als toewijzingscomités.

*“Sinds alles computergestuurd verloopt, worden toewijzingen door de Raad van Bestuur gewoon bevestigd”*

(Directeur SHM, VG, november 2013)

Op 19 juli 2012 heeft de **Waalse** Regering een besluit uitgevaardigd tot wijziging van het Besluit van 6 september 2007 dat de verhuring regelt van de woningen beheerd door de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL) en door de sociale huisvestingsmaatschappijen (SLSP) dat door toevoeging van de noties sociale urgentie en sociale cohesie<sup>81</sup> het mogelijk maakt af te wijken van het toewijzingsstelsel voor sociale woningen op basis van de regionale prioriteitspunten, met inachtneming van zekere reglementaire limieten.

Dit stelsel van afwijking bestond reeds in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** waar de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) kunnen afwijken van de volgorde op de wachtlijst

<sup>81</sup> De mogelijkheid voor de Commissie van toewijzing om woningen toe te vertrouwen omwille van sociale nood en sociale cohesie, in afwijking van de gewestelijke voorrangspunten wordt beperkt tot 10% van de toewijzingen per gemeente in de loop van eenzelfde burgerlijk jaar. Dit maximum percentage wordt echter op 15% gebracht wanneer de gemeenten op hun grondgebied minstens 5% sociale woningen hebben alsook voor de gemeenten die minder dan 5% sociale woningen hebben op hun grondgebied maar waar het aandeel van de sociale woningen dat op hun grondgebied werd gebouwd gestegen is met 20% in de loop van de laatste 5 jaar voorafgaand aan het op twee na laatste jaar, en op 20% voor de gemeenten die reeds minstens 15% sociale woningen hebben op hun grondgebied. Dit weerhouden percentage moet voor twee derde voorbehouden worden aan kandidaten met een sociale nood en voor een derde aan kandidaten waarvoor de toewijzing gebeurt op grond van sociale cohesie, uitgezonderd wanneer de gemeente reeds beschikt over minstens 20% sociale woningen op haar grondgebied, waar de verdeling voor de helft tussen deze twee factoren kan gebeuren.

<sup>80</sup> Rapport Vlaamse Ombudsdienst 2010-0692 dd. 2/12/2010. <http://www.vlaamseombudsdienst.be/ombs/nl/documentatie/pdf/rapporten2010/20100692.pdf>

van kandidaat-huurders tot maximum 40% van het totaal aantal toewijzingen van het jaar daarvoor. Deze afwijkingen worden toegestaan door de Raad van Bestuur, op basis van een volledig dossier met een gemotiveerd besluit en het akkoord van de sociaal afgevaardigde<sup>82</sup> van de BGHM. Ze hebben betrekking op individuele dossiers op basis van vier verschillende motieven<sup>83</sup>.

De sociale urgentie is niet wettelijk omschreven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De afwijkingen zullen dus worden toegestaan op basis van een vergelijking van individuele dossiers. De moeilijkheid om deze situaties te objectiveren, zelfs als de interne criteria soms reeds bepaald zijn door de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM), maakt dit systeem toch afhankelijk van het eigen subjectief oordeel. Het betreft hier echter toch een in het toewijzingscomité besproken en gedeelde subjectiviteit. De rol van de sociale afgevaardigde van de BGHM is in dit opzicht essentieel. Hun belangrijke rol voor het naleven van de toewijzingscriteria werd als volgt onderlijnd:

*“Sinds 10-15 jaar zijn er mensen die zich hebben ingezet om de maatschappij op dit niveau clean te maken (van discriminatie). Er zijn geen zijwegen om de inkomensvoorwaarden te omzeilen ingevoerd, maar het gaat hier over een wijze van bepaling, over het kiezen van gewone mensen, vooral families, en er zijn geen dynastieën in de sociale woning. Er zijn ook de sociale vertegenwoordigers en er is een strengere naleving van politieke beslissingen”* (Directeur OVM, B1, november 2013).

De Brusselse Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) maken steeds minder vaak gebruik van afwijkingen. Sommige maken er zelfs geen gebruik meer van. Onderstaande tabel 12, opgemaakt met gegevens van de BGHM, toont effectief een belangrijke vermindering aan van het aantal afwijkingen die elk jaar worden toegestaan. Het percentage van de afwijking, hoewel nog altijd vastgesteld op 40%, heeft sinds 2001 nooit meer dan 20% bedragen. Hier geen beroep op doen is een manier van de OVM om kritiek te weren en alle kandidaten op gelijke voet te behandelen.

82 *De sociaal afgevaardigden zijn belast met het controleren van de toepassing van de regels die de sociale huisvesting regelen op het terrein. Zij controleren de naleving van inschrijvings- en toekenningsvoorwaarden van de woningen en waken over het naleven van de berekeningsregels voor de huurprijzen en de lasten.*

83 *Artikel 11 laat een afwijking toe voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden. Artikel 12 voorziet dat “in geval van een stijging van het huurpatrimonium van de betrokken openbare vastgoedmaatschappij en wanneer de bevolking van huurders van deze maatschappij op kenmerkende wijze afwijkt van het gemiddelde niveau inzake inkomsten en samenstelling van gezin van de Brusselse huurders van sociale woningen, kan de raad van bestuur van de maatschappij de nieuwe woningen op eigen initiatief of op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toewijzen overeenkomstig een programma waarover met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werd onderhandeld”. “De maatschappij kan met een OCMW een overeenkomst van prioritaire toewijzing sluiten voor ten hoogste 10 % van de beschikbare huurwoningen.” (Artikel 13). Ten slotte voorziet artikel 14 dat een maatschappij met huurders waarvan het gemiddeld inkomen lager is dan het referentie-inkomen, een overeenkomst kan afsluiten met de BGHM in verband met de toewijzing van woningen. Het deel van de woningen dat door middel van deze overeenkomst kan worden toegekend wordt echter beperkt tot 40% van de toewijzingen van het jaar voordien. Deze overeenkomst laat toe aan de maatschappijen die ze onderschreven hebben om kandidaten in te schrijven wiens inkomens het toegangsplafond met een bedrag van 3.352,22€ voor 2013 overschrijden.*

**Tabel 12. Aantal toewijzingen van sociale woningen - BGHM**

Jaar	Totaal	Register	Afwijking			Ratio van afwijking
			Art. 11	Art. 12/13	Art. 14	
2001	2893	1667	407	13	56	16,5 %
2002	2414	1394	365	44	38	18,5 %
2003	2624	1399	300	53	89	16,8 %
2004	2667	1269	316	86	115	19,4 %
2005	2414	1104	314	39	120	19,6 %
2006	2532	1179	322	26	72	16,6 %
2007	2494	1322	279	31	52	14,5 %
2008	2203	1203	203	48	57	14,0 %
2009	2349	1260	191	37	35	11,2 %
2010	2267	1129	133	21	55	9,2 %
2011	2261	1198	145	51	18	9,5 %
2012	3053	1721	131	53	66	8,2 %

(Bron: BGHM - Jaarverslag 2012)

Verskillende redenen werden ingeroepen tijdens onze bevraging. De toename van dringende omstandigheden en de moeilijkheid om een kandidaat te kiezen in noodsituaties die allen even dringend zijn, wegen op de leden van het toewijzingscomité. De kosten en moeilijkheden die later nog kunnen opduiken met de begunstigen van deze afwijkingen werden ook vermeld:

*“Wij maken geen gebruik van afwijkingen: een analyse uit 2006 over 10 jaar afwijkingen heeft aangetoond dat de mensen vertrokken na 2 of 3 jaar, eens dat een oplossing was gevonden voor de crisis. Dit had ook zijn prijs want we frissen iedere keer de woning op. Deze mensen hebben meer nood aan transitwoningen, terwijl een sociale woning bestemd is voor mensen die opnieuw het evenwicht moeten terugvinden op lange termijn, want dat kost veel. Daarenboven denken de mensen die genoten hebben van afwijkingen dikwijls dat ze meer rechten hebben. Wij hebben met hen de meeste problemen inzake huurachterstallen. Het lijkt wel alsof ze zich ongenaakbaar voelen. Wij maken alleen nog uitzonderingen voor uitzonderlijke gevallen.”* (Directeur OVM, B1, november 2013).

### 2.1.2 Andere publieke woningen

In het **Vlaams Gewest**, waar maar twee systemen van toewijzing bestaan, zijn de Sociale Verhuurkantoren (SVK) ingeschreven in het tweede systeem (zie tabel 11). De gemeenten en OCMW's kunnen zich inschrijven in het systeem dat van kracht is voor de sociale woningen, ofwel in het systeem van de SVK. Het puntensysteem werd herzien eind 2013.

*“Het puntensysteem wordt gebaseerd op enerzijds vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder en anderzijds twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is, en het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente verblijft of er is tewerkgesteld. De minister definieert de gewogen prioriteiten en bepaalt het gewicht dat eraan wordt gegeven”* (Kaderbesluit Sociale Huur (KSH).

Het is duidelijk dat deze eengemaakte regulering van het beheers- en toewijzingsregime via het KSH voor het merendeel van de publieke woningen in



Vlaanderen de eventuele willekeur bij toewijzing zal verhinderen. Nochtans heeft deze uniforme regulering ook een keerzijde. Zo merkt een stedelijk SVK op dat de eis om ingeschreven te zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister moeilijkheden oplevert voor 25% van het SVK-cliënteel, dat moeilijk een referentie-adres kan verkrijgen van het OCMW waar ze bereikt kunnen worden:

*“Mensen die niet in het wachtregister staan vermeld of ambtelijk geschrapt zijn, worden geweerd ... Deze mensen, die het sowieso al moeilijk hebben, moeten dan proberen om iets te vinden op de private huurmarkt die armen en vreemdelingen schuwt ... Bovendien staaft het ons vermoeden dat 25% of meer van onze kandidaat-huurders tot deze groep behoort en ze dus voortaan niet langer door het SVK kunnen worden geholpen”<sup>84</sup>*

Voor de SVK, waarvan verschillende hun wortels in de verenigingssector hebben en die opgestart zijn vanuit initiatieven ter ondersteuning van bewoners, kan dit eveneens een inperking betekenen voor de uitvoering van hun oorspronkelijke doelstellingen.

In de **twee andere gewesten** beschikken de beheerders over meer autonomie om hun toewijzingsreglement op te stellen, behalve wanneer het de sectoren van de sociale of gesubsidieerde woningen betreft.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** worden de woningen van het Woningfonds in chronologische volgorde toegewezen. Bepaalde uitzonderlijke situaties zoals de kwetsbaarheid van het gezin of hoogdringendheid kunnen een andere volgorde van toewijzing verantwoorden.

De hervorming van de Huisvestingscode heeft een verbetering doorgevoerd tegenover enkele discriminerende bepalingen van verschillende lokale reglementen. Het Interfederaal Gelijkekansencentrum heeft reeds een advies uitgebracht over sommige toewijzingsreglementen

van gemeenten en OCMW's uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het Centrum had vastgesteld dat bepaalde schikkingen aanleiding zouden kunnen geven tot discriminatie (punten geven aan een domiciliëring of aan een tewerkstelling op het grondgebied van de gemeente, prioriteit geven aan een koppel dat jonger is dan 30 jaar, bewijs vragen van een beroepsinkomen van minstens 12 maanden, ...).

Om te beantwoorden aan buitengewone en dringende omstandigheden laat de nieuwe Huisvestingscode aan de gemeenten toe om af te wijken van hun reglement. Deze beslissingen moeten formeel gemotiveerd zijn en mogen 40% van het aantal toewijzingen van het jaar voordien niet overschrijden. Dit percentage, dat identiek is aan het percentage dat toegelaten wordt voor sociale woningen waar het steeds minder wordt gebruikt, doet beheerders reageren:

*“Indien er 40% uitzonderingen worden toegelaten, waar is dan de regel? Het heeft geen zin om alles compleet te vergrendelen en nadien te zeggen dat er 40% uitzonderingen zijn!” (Dienst gemeentelijke eigendommen, B1, november 2013).*

De regering heeft trouwens het toewijzingscomité gedepolitiseerd om de beslissingen te objectiveren. De gemeentewoningen worden voortaan toegekend door een onafhankelijk toewijzingscomité waarvan de samenstelling en de bevoegdheden door het gemeentebestuur worden bepaald. De verplichting om een reglement aan te nemen, waarvoor het gewest een model heeft opgesteld, is voortaan een verplichting voor alle publieke actoren, sociale verhuurkantoren inbegrepen.

In het **Waals Gewest** werkt het Woningfonds (FLFNW) met een systeem van gewogen prioriteiten. De situatie van kwetsbare gezinnen, grote families met meer dan drie kinderen en eenoudergezinnen wordt gevaloriseerd volgens een puntensysteem. Het woonproject van de familie wordt eveneens onderzocht want het Fonds beschikt over verschillende woningtypes (ligging, tuin, verdieping, ...). Bij gelijk aantal gewogen punten zal de chronologische volgorde primeren.

<sup>84</sup> Bron: Jaarverslag SVK Vlaams Gewest, 2012.

Het FLFNW heeft geen toewijzingscomité, het is de lokale antenne die een kandidaat kiest en hierover een nota stuurt naar de centrale zetel die de motivering nakijkt.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** werden, tot aan het Decreet van 19 december 2008, geen verplichtingen opgelegd aan de gemeenten en OCMW's, uitgezonderd wanneer het ging om een gesubsidieerde woning. Dit decreet voorzag echter wel in de verplichte invoering van een reglement, maar bepaalde nog niet de inhoud ervan.

In het **Waals Gewest** kunnen de actoren nog vrij de manier van toewijzing van hun woningen bepalen. De toewijzing van het privépatrimonium van gemeenten en OCMW's gebeurt op zeer diverse wijze, gaande van een zeer grote beslissingsvrijheid tot een zeer gereglementeerde toewijzing.

In een van de *case studies* vergaderde het college van beheerders eenmaal per maand met de schepenen verantwoordelijk voor huisvesting, openbare werken en stedenbouw en met de financieel beheerder van het OCMW, zodat de genomen beslissingen werden goedgekeurd door een 'mini-raad': *"wij beslissen gezamenlijk over de toewijzingen, dit verloopt vlot, het heeft een familiaal karakter"* (regie bodembeheer, W1, november 2013).

In een andere gemeente worden de kandidaten voor de gemeentewoningen gekozen tijdens een onderhoud met de schepenen van huisvesting, die beslist of de woning al dan niet kan worden toegewezen aan de kandidaat. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de financiële mogelijkheden en correcte houding van de kandidaat, wat een zeker risico op willekeur met zich meebrengt (*"correcte mensen die hun woning zullen onderhouden"*, Dienst gemeentelijke eigendommen, W3, november 2013).

De toewijzingscriteria, de transparantie en de objectiviteit tijdens de procedures blijft dus zeer verscheiden afhankelijk van de actoren en de gewesten.

## 2.2 De huur en minimuminkomens

De berekening van de huur voor publieke woningen is gebaseerd op de waarde van de woning en/of het inkomen van de begunstigde van de woning. De waarde van het goed is gelinkt aan de aankoop-prijs of berekend in vergelijking met de prijzen op de privé-huurmarkt, waarbij men probeert om lichtjes onder deze prijzen te blijven. In dit geval wordt de huur vastgelegd vóór de toewijzing van de woning. De middelgrote woningen in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**<sup>85</sup> en veel van de privéwoningen van de lokale actoren in het Waals Gewest vallen onder deze categorie. Er zijn ook andere actoren die integendeel zullen proberen om een zo laag mogelijke huur aan te rekenen, door een limiet op te leggen aan het maximale aandeel van het inkomen dat een huurder aan de huur zal besteden.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** voorzag de Ordonnantie voor stadsvernieuwing van 7 oktober 1993 (wijkcontracten) dat de berekening van de huur van de gebouwde woningen zich moest situeren tussen 2 en 5% van de renovatiekosten van het onroerend goed. Anders gezegd, de huur kon in sommige gevallen verdubbelen en kon te hoog uitvallen voor gezinnen wiens inkomen niet meer dan 20% van het toelatingsinkomen van een sociale woning mocht overschrijden. Sinds december 2012 gebeurt de bepaling van de huur op basis van een rooster met de maximumbedragen, gelijkaardig aan dat van de Sociale Verhuurkantoren, wat de huurprijzen toegankelijker zal maken voor de meerderheid van de huurders.

Zowel in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** als in het **Waals Gewest** bevatten bepaalde gemeente- en OCMW-reglementen een element van discriminatie, namelijk de voorwaarde van het *minimuminkomen*. Deze voorwaarde wordt vooral gebruikt voor woningen waarvan de huur (of althans de huurprijsmarge) vastgesteld wordt nog voor de toewijzing. De beheerder zal de woning voorstellen aan gezinnen die over

85 In verband met de financiële toegankelijkheid tot middelgrote woningen, zie de studie van de BBROW over de huur van woningen van het OCMW van de Stad Brussel (RBDH, *A qui profitent les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles?*, Brussel, 2013).

inkomsten beschikken van minstens drie maal het bedrag van de huur. In zeldzamere gevallen kan het bedrag dat zal besteed worden aan de huur oplopen tot 40% of zelfs 50% van het inkomen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bepalen 14 gemeenten een soort van minimum inkomensplafond voor het verhuren van hun volledig woningpark of van een deel ervan<sup>86</sup>.

Maar zelfs als deze voorwaarde in sommige reglementen staat, zal ze niet noodzakelijk op strikte wijze worden toegepast:

*"In principe wel, maar men wijkt hier wel veel van af. Dit is de reden waarom we eerst samenkomen met de huurders zodat we kunnen zien of ze nog over andere inkomsten beschikken, of kunnen rekenen op familiale steun, enz... Als we ons strikt aan het cijfer van 1/3de houden weten we dat ze niet zullen kunnen huren op de privémarkt."* (OCMW, W1, december 2013).

De voorwaarde van het minimum inkomen is voortaan verboden door de **Brusselse** regering, zoals dit reeds het geval was in **Vlaanderen**.

De sociale verhuurkantoren van de drie gewesten onderhandelen met de eigenaar van de woning over de huurprijs van de woning die ze zullen verhuren of beheren. In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** is een referentierooster opgesteld waarin het huurbedrag begrensd wordt volgens het aantal kamers. In het **Vlaamse** en **Waals Gewest** bestaat zo'n rooster niet. Elk sociaal verhuurkantoor heeft er zijn eigen referentierooster of een eigen manier van huurberekening. De prijsverschillen op de vastgoedmarkt zijn er zeer groot tussen de gemeenten en sommige sociale verhuurkantoren werken in zones die zowel rijke als veel minder rijke gemeenten omvatten. In **Wallonië** hebben we een sociaal verhuurkantoor (AIS) ontmoet dat om deze reden twee roosters hanteert, naargelang de gemeente waarin de woning gelegen is. In dit systeem is de mogelijkheid tot onderhandelen met de privé-eigenaars zeer belangrijk. In tegenstelling tot het

Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en omwille van een andere financieringswijze, zullen zij trouwens een bemiddelingsmarge van maximum 15% van het huurbedrag toepassen. De huurder zal dus een huurprijs betalen die hoger is dan deze die aan de eigenaar wordt betaald. Een herziening van de structurele financiering van deze sector zou toelaten om deze marge af te schaffen en hierdoor huurbedragen te kunnen aanrekenen die meer in overeenstemming zijn met de mogelijkheden van het publiek van de AIS.

Laat ons niet vergeten dat er in de drie gewesten ook mechanismen bestaan van huurtoelagen. In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** bestaan er twee huurtoelagen, één voor gezinnen met lage inkomens (met hetzelfde plafond als voor een sociale woning) die van een ongezonde naar een gezonde woning verhuizen en een andere voor de huurders van gemeentewoningen. Weinig gemeenten maken gebruik van deze toelage voor huurders, die zelf niet altijd op de hoogte zijn van het bestaan van zo'n toelage, aangezien het de gemeenten zijn die de aanvraag hiervoor moeten indienen bij de administratie<sup>87</sup>.

In **Vlaanderen** bestaat een huursubsidie en een installatiepremie sinds 2007. In tegenstelling tot de Brusselse huurtoelage, zijn alle huurders van een sociale woning (SHM-, WF-, gemeente- en OCMW woningen) hiervan uitgesloten met uitzondering van de huurders van een SVK-woning. Sinds 2012 bestaat er een nieuwe huurtoelage voor kandidaat-huurders die al langer dan 5 jaar op een wachtlijst staan van een sociale huisvestingsmaatschappij en geen woning van een SHM huren.

### 2.3 Het weigeren van een toewijzing

Naast de voorwaarden die de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder bepalen, kunnen ook de kenmerken van een woning en de locatie de kandidaat beïnvloeden om het voorstel dat men hem doet te weigeren.

<sup>86</sup> BBRoW, Gemeentewoningen: pleidooi voor een hervorming van de voorwaarden voor toewijzing van de woningen die eigendom zijn van de gemeenten en de OCMW's, 2011, Brussel.

<sup>87</sup> Aantal dossiers ingediend sinds 2008: 192 waarvan 166 voor drie gemeenten; aantal toelagen voor 'actieve' huur in 2012: 112 waarvan 92 voor twee gemeenten. Bron: Directie Huisvesting, Ministerie van Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het is in dit perspectief duidelijk dat hoe beter de woning aan de verwachtingen van de kandidaat beantwoordt, hoe groter de kans is dat hij het aanbod zal aanvaarden, en omgekeerd. Men moet hier vermelden dat het herhaaldelijk weigeren van een woning, en indien de redenen als ongegrond worden beschouwd door de actor, dit twee negatieve gevolgen kan hebben: niet alleen krijgt de kandidaat door zijn weigering op het moment zelf geen toegang tot een andere publieke woning, maar riskeert

hij – naargelang de modaliteiten die verschillen volgens de actor – ook nog eens een schrapping (met eventueel een wachttijd van 6 maanden om zich opnieuw te mogen inschrijven en met verlies van anciënniteitspunten) en komt hij opnieuw achteraan op de wachtlijst te staan. Het aantal schrappingen voor weigering van een woning of voor het ontbreken van een antwoord door de kandidaat-huurder in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** is verre van verwaarloosbaar, zoals tabel 13 aantoont.

**Tabel 13. Aantal schrappingen omwille van weigering of het ontbreken van een antwoord - BGHM**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Weigering of geen antwoord op het voorstel van toewijzing	230	209	128	204	187	203	212	376
Weigering of geen antwoord bij de definitieve toewijzing	708	354	461	433	459	501	424	311
Schrappingen (alle redenen inbegrepen)	8925	6072	5799	6309	2799	5591	6567	4856

(Bron: BGHM - Jaarverslag 2012)

Over het algemeen, indien een kandidaat een aanvraag indient bij een actor van de publieke huisvesting, wenst hij een woning te verkrijgen in een welbepaalde gemeente. Nochtans kunnen er territoriale kenmerken zijn die sterk verschillen (uitrusting, toegankelijkheid en openbaar vervoer, enz.), zonder rekening te houden met het reeds afgelegde woontraject en de affectieve band van de kandidaat. De informatie over de locatie van de woningen wordt over het algemeen ook niet meegedeeld bij de inschrijving.

Bij het **Brussels** Woningfonds, bevat het inschrijvingsformulier naast de gegevens van de kandidaat-huurder (samenstelling van het gezin, maandelijks inkomen, gegevens over de huidige woning, burgerlijke stand) ook een lijst van de gemeenten waarop de kandidaat moet aanduiden in welke gemeenten hij zou willen wonen. Deze lijst wordt aan de kandidaten aangeboden onder de vorm van twee kolommen: in de eerste kolom de gemeenten waarin het Fonds 50 woningen of meer bezit, en in de tweede kolom de andere gemeenten. De kandidaat moet minstens 3 gemeenten uit de eerste kolom kiezen, de keuze van een gemeente uit de tweede kolom is niet verplicht. Het Woningfonds meent dat deze

maatregel noodzakelijk is omdat *“het patrimonium van het Fonds zeer beperkt is, zelfs onbestaande in bepaalde gemeenten. Zonder een keuze te maken, wordt het voor de kandidaat-huurder bijna onmogelijk een voorstel voor een woning van het Fonds te ontvangen”*.<sup>88</sup>

De **Vlaamse** wetgeving laat toe aan de kandidaten om bij de inschrijving een wijk te kiezen. Deze keuze is verplichtend maar kan aangepast worden bij elke nieuwe actualisering. De kandidaat-huurder kan zelfs de datum vermelden waarop hij zijn intrek zou willen nemen in de sociale woning. Bij het Vlaams Woningfonds moet hij eveneens de locatie kiezen. Hij kan kiezen tussen verschillende plaatsen en elke locatie wordt geteld als een afzonderlijke kandidatuur.

Deze keuzemogelijkheid zorgt voor tevredenheid bij kandidaat-huurders maar kan op bepaalde plaatsen ook tot concentraties van groepen huurders leiden zodat de publieke actor hen soms moet heroriënteren.

<sup>88</sup> Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Jaarverslag 2012.

*“Vroeger was een spreidingsbeleid (sociale mix) nog mogelijk. Dat is intussen stopgezet wegens te weinig wettelijke instrumenten. Nu wordt gevraagd ‘gewoon de lijst te volgen’ en daardoor worden er groepen benadeeld. In sommige wijken heb je nu 100% Turkse gezinnen en dat is soms problematisch: het creëert o.a. taalachterstand.” (Directeur SHM, V4, november 2013).*

De overgrote meerderheid van actoren in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** en in het Waals Gewest delen hun werkterrein niet op in wijken waarover de kandidaat-huurders een voorkeur zouden kunnen uitspreken, met uitzondering voor de Waalse sociale huisvestingsmaatschappijen waar sinds kort de kandidaat zijn voorkeur kan aanduiden in termen van wijken of delen van de gemeente, waarbij hij deze keuze moet motiveren.

Verschillende actoren van de publieke sector hebben praktijken ontwikkeld die toelaten om op het ogenblik van inschrijving van een kandidaat-huurder zijn voorkeur in termen van locatie en gewenste kwaliteit van de toekomstige woning te kunnen bepalen. Op lokaal niveau heeft een Brusselse gemeente B2 een reglement opgesteld dat aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid biedt om een of meerdere wijken uit de gemeente te kiezen.

De kwaliteit van het woningpark is zeer heterogeen en varieert tussen nieuwe of gerenoveerde woningen en woningen die nog moeten worden gerenoveerd. Wanneer er slechts een woning moet worden toegewezen kan men weinig inbrengen tegen het voorstel. Wanneer daarentegen verschillende woningen met hetzelfde aantal kamers moeten worden toegewezen, moeten de comités naar eigen goeddunken beslissingen nemen. De criteria die men naar voor schuift voor het nemen van deze beslissingen houden verband met het welzijn van de kandidaat of van de huurders die zich reeds op de site bevinden (vermijden om een familie met kinderen te plaatsen naast gezinnen van oudere personen, aan oudere gezinnen woningen aanbieden die gemakkelijker bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, ...). Deze beslissingen zijn deels ook gebaseerd op subjectieve elementen die weinig kunnen gecontroleerd worden, en houden een potentieel risico in op discriminatie van een bepaald publiek.

Verschillende actoren hebben onderlijnd dat de kandidaat-huurders steeds veeleisender worden:

*“Er is verandering in het gedrag van de kandidaat-huurders, ze worden steeds veeleisender: ze willen een lift, ze willen dienstverlening (zoals bv. het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, een conciërge), ze willen centrale verwarming maar dat kost geld en de huurlasten (voornamelijk in de ‘blokken’ in het hoogste gedeelte van de gemeente) zijn hoog in verhouding met de wensen. De kloof tussen de vraag en de werkelijke noden van de bewoners wordt steeds groter”. (Coördinator SVK, B2, november 2013).*

## 2.4 Beroepsprocedure en klachten

De kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt heeft volgende mogelijkheden tot beroep.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** worden de klachten van de huurders van een sociale woning behandeld door de Openbare Vastgoedmaatschappijen zelf. Een tweede klacht kan ingediend worden bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Op het niveau van de gemeente zal de klacht tegen de toewijzingsbeslissing van een gemeentewoning ingediend worden bij de gemeenteraad en niet meer bij het bestuur.

In het **Vlaams Gewest** kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt door een beslissing van de verhuurder met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder (KSH). Verderop in de procedure kan ook de Vlaamse Ombudsdienst worden aangeschreven en het Vredegerecht. Dit zijn neergeschreven procedures, die verplicht moeten worden overgemaakt aan de (kandidaat-)huurders. Voor hulp bij het indienen van een klacht kan deze terecht bij de Huurdersbonden.

In het **Waals Gewest** kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt door een beslissing van een sociale huisvestingsmaatschappij (SLSP) beroep indienen en volgende stappen ondernemen:

- Het verzenden van een aangetekende brief naar de maatschappij binnen een termijn van 30



dagen na de aankondiging of na de bekendmaking van de beslissing op het uithangbord van de maatschappij;

- Indien de maatschappij niet reageert binnen de 30 dagen na de indiening van de klacht wordt

ze verondersteld een negatief advies te hebben gegeven;

- Een klacht kan dan worden ingediend bij de Kamer van Beroep ingesteld in de schoot van de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL).

### **Kernelementen betreffende de toewijzing, mutaties en wachttijden**

- ✓ Lokale verankering speelt, in sommige gevallen, een rol in de toewijzing van een publieke woning. In Vlaanderen werkt Vlabinvest met een prioriteitssysteem gebaseerd op lokale verankering, terwijl ook andere actoren uit het Vlaams Gewest de mogelijkheid krijgen om deze prioriteit van lokale binding toe te voegen aan hun toewijzingsreglementen, wat ook gebeurt – maar niet alleen - in de gemeenten in de Brusselse rand. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft zeer recent verboden om nog langer het criterium van lokale verankering te gebruiken bij de kandidaturen voor publieke woningen. In het Waals Gewest werd elke voorrang verleend op basis van lokale binding verwijderd uit de toewijzingsreglementen voorsociale woningen, maar dit criterium blijft nog overeind in de gemeentelijke reglementen.
- ✓ De wachttijden tot de toegang tot een publieke woning zijn in het algemeen zeer lang. Ze verschillen tussen de drie gewesten en zijn afhankelijk van de actoren en het woningtype. In het Vlaams Gewest is de gemiddelde wachttijd 3 jaar, nochtans waren 10% van de aanvragen waaraan in 2012 werd tegemoetgekomen 9 jaar eerder ingediend. In het Waals Gewest wordt de wachttijd geschat op 5 jaar. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, schommelt de wachttijd tussen 6 jaar (voor een- of tweekamerwoningen) en 14 jaar (voor een vijfkamerwoning).
- ✓ Het aantal kandidaturen dat wordt ingewilligd door een toewijzing van een woning is enerzijds afhankelijk van een toename van het aantal beschikbare huurwoningen, en anderzijds, hoofdzakelijk, van het aantal huurders dat hun publieke woning verlaat. Meerdere dossierbeheerders halen een zwakke turnover aan, alsook een bezetting die niet overeenstemt met de huidige gezinssamenstelling, zekere wat de grote onderbezette woningen betreft.
- ✓ Wanneer een woning vrijkomt en moet worden toegewezen, komen enkel die huishoudens in aanmerking die voldoen aan de reglementair vastgelegde bezettingsnormen. De woning wordt daarna aangeboden aan het huishouden met de hoogste score of met de oudste inschrijving, al naargelang het toewijzingssysteem dat van kracht is (voorrangspunten i.f.v. de anciënniteit, de gezinssituatie, de sociale urgentie, enz.). De voorrangspunten zijn maatregelen van positieve actie die als doel hebben sommige doelgroepen te bevoordelen in functie van hun kenmerken of situatie.
- ✓ In de sociale huisvestingssector genieten sommige doelgroepen van een absolute voorrang. Bovendien zijn afwijkingen op het algemeen toewijzingsregime toegelaten in de Brusselse en Waalse reglementen, maar in aantal toewijzingen beperkt: hun aantal neemt voortdurend af. In Vlaanderen heeft de informatisering van de toewijzingsprocedures, de praktijk van afwijkingen bijna helemaal doen verdwijnen.
- ✓ Bij sommige lokale actoren (gemeenten, OCMW's, sociale verhuurkantoren), blijven risico's op discriminatie bestaan afhankelijk van hun werkwijze en van hun toewijzingscomité, dat willekeurige beslissingen kan toelaten.

## III. CONCLUSIES

### A. Algemene situatie van de sector

#### 1. De publieke sector: een complexe realiteit met risico's op discriminatie

De sector van de publieke huisvesting in België is zeer complex, zowel institutioneel als geografisch. Het aantal actoren is groot, het werkgebied waarin ze actief zijn kan zowel regionaal, gemeentelijk als intercommunaal zijn, hun bevoegdheden kunnen voor een deel ook aanvullend zijn, en het aanbod is geografisch gezien zeer ongelijk. Deze complexiteit verhindert niet alleen een efficiënte en transparante coördinatie van het aanbod van publieke woningen, maar brengt ook een risico van ongelijkheid teweeg in de toegang tot de publieke huisvesting voor een kandidaat-huurder, afhankelijk van de plaats waar hij een aanvraag indient.

#### 2. Een aanbod dat weinig verstaanbaar en zeer versnipperd is

Een kandidaat-huurder die een sociale woning wil verkrijgen staat voor een weinig overzichtelijk en meervoudig aanbod van woningen dat niet noodzakelijk goed wordt begrepen. We hebben ook vastgesteld dat bepaalde essentiële gegevens (het woningpark en de toewijzingsreglementen) van bepaalde lokale actoren niet altijd even beschikbaar zijn, wat de invloed en de verantwoordelijkheid van de mensen op het terrein met betrekking tot het informeren en oriënteren van de aanvragers nog vergroot. Bovendien zorgt die verscheidenheid aan actoren ervoor dat het aantal stappen die een kandidaat moet ondernemen veelvuldig is, aangezien hij zich bij elk van hen moet aanbieden als hij zijn kansen op een publieke woning wil verhogen.

#### 3. Een sector die onder druk staat van de privémarkt

De woningmarkt is gekend om zijn segmentering. Zo zal bijvoorbeeld een blinde uitbreiding van het aanbod van privéwoningen niet noodzakelijk een invloed hebben op de prijzen in het segment van de gezinnen met lage inkomens. Een aantal variabelen verklaren deze situatie: de rol van immobiliënagentschappen, de voortdurende prijsaanpassing bij huuropzeg, de stedelijke toegankelijkheid, de lasten, enz. De discontinue prijsstructuur van de woningmarkt werkt bijgevolg met tussentreden, waarvan het niveau zich situeert ter hoogte van de maximale inspanningen (het aandeel van de huur in het budget) die deze categorie huurders kan leveren voor de huur van hun woning. Op de privémarkt kan dit percentage inspanningen voor hen stijgen tot 50% van het inkomen. Het is dit spanningsveld dat verklaart hoe verschillende criteria met een hoog risico op discriminatie zich vermenigvuldigen, en de keuze van sommige huurders op de privémarkt (prijs, locatie, voorzieningen) beperkt wordt. De publieke huisvesting, met zijn segmenten van sociale of gemiddelde woningen, kan dan een oplossing aanbieden. Het biedt een geheel van mogelijkheden aan een steeds groter wordend publiek van gezinnen met inkomens die steeds lager worden en die vaak ook al het slachtoffer zijn geweest van discriminatie. Het is in dit kader dat men de inzet van een huisvestingsbeleid dat gelijke kansen voor iedereen beoogt, moet situeren: wat doen deze voorzieningen om nieuwe discriminatie te vermijden of om rekening te houden met een mogelijks zeer discriminerende privémarkt?

#### 4. Een aanbod dat onvoldoende is om aan de vraag te beantwoorden

Het hardnekkige tekort aan publieke woningen is sinds lang gekend, en in onze studie stellen we vast dat de vraag op dit ogenblik nog steeds structureel hoger ligt dan het aanbod in de drie gewesten van het land. Ook stellen we vast dat ondanks belangrijke inspanningen die tijdens de afgelopen jaren werden geleverd om nieuwe woningen te bouwen, het tekort niet op zichtbare wijze is verminderd. Integendeel, het wordt nog groter omwille van een sociale vraag, reëel of potentieel, die onverzadigbaar lijkt. Het tekort aan sociale woningen veroorzaakt een situatie van veralgemeende sociale onrechtvaardigheid, want de publieke overheden zijn niet in staat om gelijke kansen te verzekeren aan alle rechthebbenden, laat staan aan alle kandidaat-huurders (vooral op het niveau van een interregionale vergelijking).

De inzet voor een betere harmonisatie van procedures, voor meer transparantie en voor een betere bepaling van objectieve criteria voor het verwerven van een goed dat zeldzaam en zeer gegeerd is, krijgt in deze visie pas echt betekenis. De rationaliseringsprocessen, die soms nog aarzelend, soms volop aan de gang of zelfs beëindigd zijn, vestigen bijzondere aandacht op de structuur van het woningpark zelf. Een van de belangrijkste onevenwichtigheden – ongeacht de rationalisering van de doelgroepen – heeft inderdaad betrekking op de samenstelling van het park, waarvan de grote woningen niet langer aangepast zijn aan de vraag van kroostrijke gezinnen, al dan niet eenoudergezinnen.

Men stelt trouwens in de drie gewesten ook vast dat er een belangrijke afwijking bestaat tussen de architecturale structuur van het park (type woningen en aantal kamers) en de familiale structuur van de kandidaat-huurders. Een van de meest problematische vaststellingen is het gebrek aan studio's en woningen met één kamer die overeenstemmen met de noden van alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen, alsook het tekort, vooral in grote steden, aan grote woningen met 4 of 5 kamers, een

tekort dat zich trouwens ook op de privémarkt voordoet.

## B. Dynamieken in het beheer van sociale huisvesting

### 1. Van de logica van het financieel evenwicht tot de gevolgen van onderfinanciering

We stellen vast dat een aantal actoren (vooral de 'kleinste', gemeenten of particulieren) ertoe geneigd zijn om het beheer van hun woningen toe te vertrouwen aan gespecialiseerde publieke actoren (namelijk de sociale verhuurkantoren). Hierdoor komt men in een situatie waar eigenaar en beheerder van de woning afzonderlijke actoren zijn. Voor zover ons bekend, lijkt dit geen problemen op te leveren (het kan er zelfs toe leiden dat het aanbod van middelgrote woningen uitgebreid wordt), onder voorbehoud echter dat dit er niet toe leidt dat die woningen onttrokken worden aan de reglementen die het meest sociaal gunstig zijn voor de rechthebbenden. Het toevertrouwen van het beheer aan een andere speler kan ook een zekere verwarring opwekken bij kandidaat-huurders, vooral als een publieke actor zijn woningen in de eerste plaats toevertrouwt (want gebonden door een conventie) aan het specifieke doelpubliek van een andere speler die eigenaar is van het goed. Zo'n situatie draagt dikwijls bij tot gevoelens van ongelijke behandeling tussen kandidaten die op de wachtlijst staan. Bijgevolg is het noodzakelijk dat deze tendens nader bestudeerd wordt in het kader van volgende Barometers, om precies te kunnen vaststellen welke risico's op discriminatie hierdoor worden gecreëerd.

### 2. Rationalisatieproces en de effecten van homogene toewijzingsregels

In de drie gewesten is, met wisselende snelheden, een proces aan de gang waarbij de procedures sterker omkaderd en geharmoniseerd worden.

Op het eerste zicht lijken afdwingbare en eenvormige toewijzingscriteria en het onderwerpen van alle actoren aan dezelfde uniforme regels het risico op discriminatie te verminderen. Er is minder sprake van willekeur of kans op subjectiviteit, en kandidaat-huurders moeten geen rekening houden met afwijkende regels waardoor ze moeten gaan 'shoppen' bij de actor met de voor hun situatie meest gunstige toewijzingscriteria. De keerzijde van de medaille is dat deze systemen meestal de anciënniteitspunten (objectieve waardering) voortrekken op de sociale situatie (subjectieve waardering). Het zijn twee logica's die met elkaar in tegenstelling zijn in plaats van elkaar aan te vullen. De tendens naar harmonisering en het slechts in zeer beperkte mate toestaan van afwijkingen bij toekenningen die gebaseerd zijn op de wachtlijst is sterk aanwezig in Vlaanderen. Alleen de Sociale Verhuurkantoren kunnen in zeer beperkte mate en gemotiveerd woningen buiten de reguliere volgorde van de wachtlijst toekennen. Het structurele tekort aan sociale woningen brengt echter, ondanks een context die gelijkheid zou moeten garanderen, risico's op discriminatie mee. Het beperkte aanbod t.o.v. de vraag noodzaakt het gebruik van voorrangregels. Indien het aanbod zou volstaan om tegemoet te komen aan de behoeften van alle rechthebbenden, zou er minder neiging bestaan om te werken met prioriteiten en voorrangregels. Voorrang geven aan één groep houdt per definitie een verlaging van de kansen van andere groepen in. Zo voorziet het Kaderbesluit Sociale Huur in Vlaanderen wel in een (absolute) voorrang voor daklozen en voorrang voor personen met een handicap en ouderen, maar niet voor eenoudergezinnen, die nochtans een ernstig armoederisico lopen.

Bovendien krijgen voorrangregels, wanneer de wachtlijst vele malen langer is dan het aanbod, het karakter van toewijzingsregels omdat een kandidaat-huurder die aan geen enkele voorrangregel voldoet, haast systematisch uit de boot valt. De evolutie in de sociale huisvestingssector vertoont ook een tendens tot een meer 'orthodoxe' toepassing van de toewijzingsregels: als gevolg van 'misbruiken' uit het verleden en omwille van ethische verplichtingen hebben verschillende Brusselse huisvestingsmaatschappijen

besloten om geen gebruik meer te maken van de mogelijkheden om af te wijken van de wachtlijsten, waardoor ze zich ook niet meer blootstellen aan kritiek. Maar hierdoor verminderen ze ook hun mogelijkheden om te antwoorden op dringende sociale situaties. In Vlaanderen schijnt dit probleem opgelost door het invoeren van een regel die absolute prioriteit verleent aan de meest bedreigde groepen zoals daklozen, woonwagengebouders, enz.

De toewijzingssystemen zijn gebaseerd op de chronologische volgorde (eventueel gevaloriseerd door anciënniteitspunten) en/of de sociale situatie van de gezinnen (ook gevaloriseerd door prioriteitspunten of door de mogelijkheid om in bepaalde gevallen af te wijken van de regels van het systeem). Het toewijzen van woningen op basis van wachtlijsten en punten lijkt objectief en transparant, en vermindert in grote mate de rol van de beheerder in het toewijzingsproces. Dit heeft echter ook tot gevolg dat ze een wachttijd creëren die niet noodzakelijk te verantwoorden is voor dringende sociale probleemsituaties bij bepaalde gezinnen. En daar waar het Waals Gewest reeds sinds 2012 voorziet in een percentage van afwijkingen omwille van sociale urgentie, ziet men anderzijds dat de Brusselse huisvestingsmaatschappijen steeds minder gebruik maken van deze mogelijkheid.

De toewijzingssystemen die gebaseerd zijn op prioriteitspunten weerspiegelen de keuzes gemaakt door de wetgever of door een actor om doelgroepen te bevoordelen. Deze prioriteiten kunnen verklaard worden door het tekort aan woningen waardoor prioriteiten moeten worden vastgesteld. Hun keuze kan echter evolueren in de tijd.

### 3. De lokale verankering in de toegangs- en toewijzingsvoorwaarden

Het inlassen van het criterium van lokale verankering in de toegangs- en toewijzingsvoorwaarden voor een publieke woning blijft problematisch, vooral op gemeentelijk niveau maar ook wat betreft Vlabinvest. Sommige reglementen

voorzien de toewijzing van een gemeentewoning aan personen die een voorafgaande band hadden met de gemeente. Het gaat hier over een voorwaarde die moet vervuld zijn om de inschrijving effectief te maken – een voorwaarde die buiten verhouding wordt beschouwd door het Interfederaal Gelijkekansencentrum. Andere geven prioriteitspunten aan personen die reeds in de gemeente gevestigd zijn. Het gaat hier om een toewijzingsvoorwaarde. Het advies van het Interfederaal Gelijkekansencentrum is dat dit criterium *“op zich niet noodzakelijk discriminerend of problematisch is en dat het kan beantwoorden aan een legitieme doelstelling. Het gaat hier echter toch wel om een verdacht criterium mogelijks aanvechtbaar in het licht van de wettelijke voorschriften”*. De beoordeling van dit criterium moet tegelijkertijd rekening houden met de legitimiteit van het nagestreefde doel en met zijn passendheid en noodzakelijkheid in verhouding tot dit doel. Hiermee vergeleken is de band door domiciliëring, door de plaats van tewerkstelling of door een tenlasteneming door een OCMW *“wel theoretisch een drager van een mogelijks indirect verschil in behandeling op basis van nationale of etnische afkomst, van fortuin of taal, en dit in functie van de samenstelling van de bevolking van de betrokken gemeente”*. Bijgevolg, dient dit criterium met de grootste zorg te worden gehanteerd<sup>89</sup>.

#### 4. Woningen die weinig toegankelijk zijn voor lage inkomens

De berekening van de huur is gebaseerd op de kostprijs van de woning en/of het gezinsinkomen. In de systemen waarbij men rekening houdt met de investering in de woning, kan de toegang problematisch worden voor kandidaten met lage inkomens. Op dit vlak worden verschillende tendensen opgetekend naargelang het gewest. In Vlaanderen zijn er geen minimum inkomensvoorwaarden verbonden aan de toegang tot de publieke huisvesting. De absolute voorrangregels garanderen de toegang tot de publieke woning aan sommige van de meest precare groepen.

Door het beperkt aanbod constateren verschillende actoren dat het publiek van de publieke huisvesting hierdoor ‘precariseert’: het bestaat voor een groot deel uit huishoudens die leven van uitkeringen, en werkenden zouden nog nauwelijks vertegenwoordigd zijn. Het karakter van de sociale huisvesting als ‘volkshuisvesting’ voor een relatief brede laag van de bevolking schijnt daarmee te verdwijnen. Dit wordt als een probleem gezien voor het samenleven, vooral in grotere sociale woningbouwcomplexen. Tegelijk is het ook een financieel probleem voor de actoren die lagere huurinkomsten ontvangen. Als gevolg daarvan hebben verschillende actoren diverse strategieën ontwikkeld. In een viertal gemeenten wordt via een Lokaal Toewijzingsreglement in sommige complexen hogere inkomensgrenzen vastgelegd. Daarnaast is er een voortdurende druk merkbaar om de inkomensgrenzen naar boven te herzien. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt in de inschrijvingsvoorwaarden van de verschillende actoren dikwijls verwezen naar de toegangsvoorwaarden voor sociale woningen. Nochtans zijn er op het lokale vlak twee voorwaarden die de toegang heel sterk verminderen voor de gezinnen met de laagste inkomens: enerzijds een voorwaarde die de verhouding tussen de huur en het inkomen bepaalt, waarbij slechts een deel van het inkomen kan worden gebruikt voor de huur (van 33 tot 50% maximum) en anderzijds voorwaarden van financieel beheer (huurachterstallen verminderen, financieel evenwicht, kost van de bouw van nieuwe woningen, ...) waaraan steeds meer belang wordt gehecht in de publieke huisvestingssector. Bijgevolg zullen de beheerders proberen om preventief op te treden door kandidaat-huurders die moeilijkheden zouden kunnen hebben om hun huur te betalen bij voorbaat uit te sluiten. De categorieën die het meest in aanmerking komen om uitgesloten te worden omwille van hun inkomen (door de berekeningswijze of door de verplichting te bewijzen dat de eerdere huur regelmatig werd betaald) zijn de gezinnen met zeer lage inkomens, de eenoudergezinnen, oudere personen met een laag pensioen, alsook de grote gezinnen. Sommige lokale beheerders passen deze criteria echter ook met voldoende soepelheid en begrip toe.

<sup>89</sup> Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, *Jaarverslag Discriminatie/Diversiteit 2012, Brussel, 2013, pp. 110-113.*



## 5. Het contrast tussen de wachttijd en het risico op schrapping omwille van een niet-hernieuwde inschrijving

Het contrast tussen de wachttijd voor het verkrijgen van een publieke woning en de administratieve vervaldagen voor de hernieuwing van een inschrijving is opmerkelijk en – in onze ogen – disproportioneel. De wachttijd voor het bekomen van een sociale woning bedraagt gemiddeld, voor alle gewesten samen, 6 tot 10 jaar. Nochtans eist het merendeel van de publieke huisvestingsactoren dat de kandidaturen om het jaar of om de twee jaar worden vernieuwd om geldig te blijven. In het systeem dat de anciënniteit van de inschrijving voorrang geeft, heeft de niet-vernieuwing van de inschrijving als onmiddellijk gevolg dat de kandidaat de hele procedure moet herbeginnen of dat de wachttijd tot de toewijzing nog wordt verlengd. Het is duidelijk merkbaar dat een belangrijk deel van de schrappingen te wijten zijn aan een gebrek aan informatie of opvolging van de kandidaten, en dit vooral voor de minstbedeelden, voor wie de toegang tot een publieke woning na een zeer lange wachttijd zo in gevaar wordt gebracht.

Naast de potentiële discriminatie die hier wordt vermeld, moet men nochtans benadrukken dat de publieke huisvestingssector in haar beleid de inspanningen in de strijd tegen discriminatie heeft ingebouwd. Dit is zowel op het regelgevende niveau als op het beheersniveau duidelijk: de principes en de praktijken waarmee de sector wordt georganiseerd verhinderen op dit ogenblik elke structurele discriminatie. De volle uitvoering van het recht op een woning wordt echter belemmerd door het structurele tekort aan woningen met een toegankelijke huurprijs – hieraan tegemoet komen veronderstelt dat de middelen van de overheid op dit domein structureel zouden worden verhoogd.

## 6. Het negatieve beeld van een sociale woning, stigmatisatiefactor van de publieke huisvesting

Het beeld van een publieke woning (over het algemeen vereenzelvigd met een sociale woning) blijft sterk negatief bij de Belgische bevolking. Deze symbolische onderwaardering, zowel bij rechthebbenden als in de andere segmenten van de bevolking, dragen ertoe bij dat men zoveel mogelijk de publieke huisvesting wil vermijden. Sommige potentiële kandidaat-huurders weigeren om zich in te schrijven, zeker als ze over een inkomen beschikken. In hun ogen zijn deze woningen niet voor hen bestemd. En nog veel problematischer zijn de reacties van verzet wanneer de bouw van nieuwe sociale woningen wordt aangekondigd. Deze reacties kunnen tot gevolg hebben dat er minder publieke woningen worden gebouwd en/of dat er minder woningen voor grote gezinnen worden gebouwd, aangezien hierover veel vooroordelen bestaan, meestal ook xenofobe.

## 7. Een sector waarvan de observatie belangrijke methodologische uitdagingen stelt

De publieke huisvesting is een sector waarvan de activiteiten methodologisch niet gemakkelijk te observeren zijn, niet omdat het beheer willekeurig zou gebeuren, maar omwille van structurele hindernissen. Het gebrek aan gegevens maakt een goede inschatting van hoe het aanbod tegemoet komt aan de vraag van verschillende groepen onmogelijk. Ook in de context van een onderzoek naar mogelijk discriminatie tussen verschillende groepen, is dit een ernstige belemmering.

Algemener zou men kunnen stellen dat de voornaamste uitdagingen voor een systematische observatie van de sector de volgende zijn: de versnippering en de verschillende kwaliteit van

noodzakelijke gegevens overstijgen<sup>90</sup>, toegang krijgen tot informatie die beschermd wordt door procedureel ingestelde filters (machtigingsprocedures, procedures van anonimisering, enz.), toegang krijgen tot de gegevens die afgeschermd worden door de actoren (althans, door het belang dat ze hechten aan hun alleenrecht op de gegevens), en het evalueren van de moeilijke methodologische aspecten om met terugwerkende kracht de gevolgen in te schatten van de strijd tegen discriminatie (bijvoorbeeld, omdat bij een reglementering die niet discriminerend mag zijn, de informatie die nuttig zou zijn voor de analyse van een mogelijke discriminatie de facto verdwijnt).

### C. De publieke huisvesting en de discriminatiecriteria

Ten slotte wijden we een laatste conclusie aan de discriminatiecriteria, zoals omschreven door de federale wetgeving. Op het vlak van de publieke huisvesting in België kan men drie situaties onderscheiden:

- **Criteria die expliciet in aanmerking komen in het beheer van de publieke huisvesting:** vermogen, handicap en leeftijd bepalen doelgroepen die expliciet vermeld worden in de publieke huisvesting, omdat het geheel of een deel van het woningpark aan hen is voorbehouden (sociale woningen of gelijkgestelde woningen, aangepaste woningen of aanpasbare woningen, woningen voor mensen van de derde leeftijd). In deze zin vormen deze criteria het voorwerp van positieve acties die het bestaan van een publieke woonsector rechtvaardigen, aangezien hierdoor kan verholpen worden aan de uitsluiting van bepaalde groepen uit woningen op de privémarkt. Nochtans

hebben wij bepaalde praktijken kunnen vaststellen die getuigen van een problematisch gebruik van deze criteria. Zo stellen bepaalde reglementen van gemeenten maximumleeftijden in (met het doel om de bevolking van de betrokken entiteit te verjongen), of wordt een minimum inkomensdrempel bepaald voor kandidaten om in aanmerking te komen (een voorwaarde die voortaan wettelijk verboden is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Vlaams Gewest). Men moet ook benadrukken dat het beheersen van de taal (reeds verworven of bereid om ze te leren) een effectief toegangscriterium blijft in het Vlaams Gewest. En ten slotte kan de burgerlijke stand van de kandidaat een invloed hebben op het gewicht dat hieraan wordt gegeven bij het toekennen van prioriteitspunten (zo zal bijvoorbeeld het Waals Gewest niet langer supplementaire punten toekennen aan eenoudergezinnen (waarvan de gezinshoofden in grote meerderheid vrouwen zijn) op de wachtlijsten).

- **Criteria die onrechtstreeks de praktijken van beheer in de publieke huisvesting beïnvloeden.** Ondanks dat de strijd tegen discriminatie op basis van etnische of nationale afstamming of op basis van sociaal statuut een van de fundamentele principes is waarrond de publieke huisvestingssector zich organiseert (bijvoorbeeld door het bepalen van de toelatingsvoorwaarden of de architecturale kenmerken van nieuwe gebouwen), kan men toch indirecte vormen van discriminatie waarnemen met betrekking tot deze criteria, vooral als men ziet hoe bepaalde stereotypes een invloed kunnen uitoefenen op de acties van de actoren. Denk bijvoorbeeld aan de negatieve reacties van buurtbewoners die zich verzetten tegen de bouw van sociale woningen, of aan het star vasthouden van sommige beleidsmakers aan het idee van de sociale mix (vrezend voor het gevaar van getto's), of aan de vereiste om bewijzen van huurbetaling te ontvangen uit schrik voor wanbetalers. Anderzijds is het zo dat in de meerderheid van de gevallen waarin databanken voor wachtlijsten bestaan, en die ook de kenmerken van de kandidaten vermelden, de nationaliteit in

<sup>90</sup> Volgens het Europees rapport *Migrants, minorities and housing : exclusion, discrimination and antidiscrimination in 15 member states of the European Union (2005)*: «In België vertonen de gegevens met betrekking tot de huisvesting van migranten en etnische minderheden lacunes.» (Geciteerd door N. Bernard, 'Le secteur du logement à l'épreuve des réglementations anti-discrimination', *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2006/21, n°1926).

de meeste gevallen niet wordt vermeld – wat tot gevolg heeft dat systematische vormen van discriminatie van dit criterium onmogelijk te onderzoeken zijn. In alle gevallen waar er sprake is van een beslissing op basis van een overleg (door toewijzingscomités) en van papieren dossiers, is het gegeven van de nationaliteit of de afkomst wel aanwezig en/of subjectief te interpreteren, samen met een reeks andere gegevens die de kandidatuur kenmerken. Uit ons onderzoek blijkt nochtans dat dit criterium, dat hoogst discriminerend is op de privémarkt, weinig invloed schijnt uit te oefenen op de beslissingen van de toewijzingscomités, ongeacht of het nu gaat om een positieve discriminatie of een discriminatie met negatief effect.

- **Criteria die niet voorkomen in het beheer van de sector.** Wat betreft seksuele geaardheid, levensbeschouwelijke of religieuze overtuiging, geboorte, politieke overtuiging, huidige en toekomstige gezondheidstoestand (een belangrijke uitzondering is hier de positieve actie voor compensatie van professionele risico's: in de toewijzing van een sociale woning in het Waals Gewest geeft een beroepsziekte of een arbeidsongeval recht op 3 prioriteitspunten), fysiek of genetisch kenmerk, of syndicale overtuiging van de kandidaat-huurders, niets wijst op het bestaan van discriminatie op basis van deze criteria in de praktijken van de actoren in de publieke huisvestingssector.

Verdergaand op deze verschillende gevallen van potentiële discriminatie, moet men nochtans benadrukken dat de publieke huisvestingssector in haar beleid de inspanningen voor de strijd tegen discriminatie heeft ingebouwd. Dit is zowel op het regelgevende niveau als op het beheersniveau duidelijk: de principes en de praktijken waarmee de sector wordt georganiseerd verhinderen op dit ogenblik elke structurele discriminatie. We hebben echter wel vastgesteld dat voor sommige lokale actoren die afhangen van gemeenten of OCMW's, zowel de gegevens over de structuur van het woningpark als de criteria en modaliteiten voor toewijzing, zonder daarom discriminerend te zijn, te vaag zijn en onvoldoende

meegedeeld worden: van een overleg per dossier, meestal collectief (toewijzingscomités) maar soms ook individueel (schepen), naar steeds meer pogingen om de praktijken te objectiveren (gemakkelijker in een stedelijke gemeente waar dienstdoend personeel aanwezig is).

Een volledige doorvoering van het recht op een woning voor iedereen wordt vandaag vooral verhinderd door het structureel tekort van woningen met een toegankelijke huurprijs – dit verhelpen veronderstelt dat men op structurele wijze de middelen van de publieke overheid in dit domein zou moeten verhogen.

## IV. AANBEVELINGEN

### 1. Het publieke woonaanbod uitbreiden

De vraag naar publieke woningen overtreft in grote mate het bestaande aanbod. Na tientallen jaren waarin weinig sociale woningen gerealiseerd werden, hebben de gewestregeringen programma's opgezet voor de bouw van nieuwe woningen. Maar hoe ambitieus die ook mogen zijn, toch blijft het productieritme te laag om op korte of middellange termijn te kunnen voldoen aan de vraag. Het gevolg hiervan is natuurlijk dat de wachttijden om een publieke woning toegewezen te krijgen nog onwaarschijnlijk lang zullen blijven. Volgende maatregelen zouden daarom voorrang moeten krijgen (of versterkt worden): zorgen dat het aandeel kleine woningen (zoals studio's en eenkamerwoningen) en grote woningen (met 3 kamers of meer) gevoelig stijgt, aangezien er hiervoor een structureel tekort is; het percentage onderbezetting van bestaande grote woningen terugdringen, door mutaties binnen het woningpark naar woningen die meer aangepast zijn aan de levensfase te bevorderen; de administratieve procedures voor de bouw van nieuwe woningen inkorten; en ten slotte maatregelen ontwikkelen om de toegang tot de private woonmarkt te verbeteren.

### 2. De renovatie van het publieke woningenpatrimonium verzekeren

Het sociale woningenpatrimonium veroudert. Een belangrijk deel van de woningen moet vernieuwd worden om aan de minimale hedendaagse comfortnormen te beantwoorden (beschikken over dubbele beglazing, een badkamer, centrale verwarming). Verschillende actoren hebben belangrijke renovatieprogramma's lopen en de verdere uitvoering van deze werken moet verzekerd worden. Voor de Sociale Verhuurkantoren kan er een bijzondere rol weggelegd zijn om de renovatie van private woningen te begeleiden, met als tegenprestatie dat deze woningen dan beschikbaar worden gesteld aan de voorwaarden van de publieke sector. Deze structurele renovaties kunnen ook de risico's op indirecte discriminatie verkleinen, die kunnen voortkomen uit een concentratie van de meest gestigmatiseerde of achtergestelde bewoners in de meest verouderde en onaangepaste delen van het huurwoningenpatrimonium.

### 3. Rationalisatie van het aanbod

De publieke huisvesting telt talrijke actoren. Nochtans beantwoordt het woonaanbod van verschillende actoren soms aan dezelfde doelstellingen. Het kan nuttig zijn om het publieke woonaanbod te specialiseren tussen de verschillende aanbieders (volgens doelgroep en/of volgens de sociale positie van de bewoners). Daarnaast kan het totaal aantal actoren verminderd worden, of dient er op zijn minst voor een betere onderlinge coördinatie gezorgd te worden. Daarbij moet evenwel de nauwe betrokkenheid van de aanbieders bij de concrete situatie waarin aanvragers en huurders zich bevinden, bewaard blijven.

### 4. De toewijzingen harmoniseren zonder de mogelijkheid uit te sluiten om in te gaan op kritische sociale problemen van kandidaat-huurders

De toewijzingscriteria die door sociale verhuurkantoren, gemeenten, OCMW's en sociale huisvestingsmaatschappijen worden gehanteerd, convergeren naar objectieve (punten)systemen. In veel gevallen is deze objectiviteit gebaseerd op een eenvoudige chronologische volgorde van inschrijving. Het gevaar bestaat dat hierdoor mogelijkheden verdwijnen om in te gaan tegen bestaande discriminatie op de woningmarkt. De evolutie naar een grotere objectiviteit moet worden verder gezet. De werking van toewijzingscomités in verschillende segmenten van de publieke huisvesting kan nog verder geharmoniseerd en transparanter gemaakt worden, aangezien praktijken gebaseerd op willekeur soms nog vastgesteld worden. Maar toewijzingen die exclusief gebeuren op basis van voorrangregels of -punten kunnen ook nadelig zijn, aangezien dergelijke systemen geen ruimte laten aan beheerders of andere bevoegde instanties om oordeelkundig af te wijken in gevallen van extreme hoogdringendheid.

De onderlinge afweging van toewijzingscriteria (zoals de rationele bezetting in functie van de woninggrootte en de gezinssamenstelling, een eventuele handicap of andere elementen die kunnen leiden tot voorrang via een puntensysteem) ten opzichte van de chronologische volgorde, bepaalt in belangrijke mate de kans op toewijzing van een woning. Zo wegen in de toewijzing

van een sociale woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de anciënniteitspunten veel sterker door dan de punten die voortkomen uit de sociale situatie van de kandidaat-huurder. In het Waals Gewest werden de anciënniteitspunten beperkt tot maximum 6, waardoor een beter evenwicht bekomen wordt met de andere punten. In het Vlaams Gewest geldt voor de toewijzing van sociale huurwoningen de chronologische volgorde waarbij evenwel een aantal criteria uitmonden in voorrang voor bepaalde groepen, terwijl bij de sociale verhuurkantoren gewerkt wordt met een puntensysteem. Het komt de gewestelijke autoriteiten toe deze criteria aan te passen aan de realiteit, zonder echter te vergeten dat elke (her)definitie van het gewicht dat toegekend wordt aan een criterium impact heeft op de kansen van de doelgroepen voor wie deze criteria belangrijk zijn.

### 5. Twee mogelijke scenario's om het publieke woonaanbod te herdenken

Een betere coördinatie tussen de aanbieders van publieke huisvesting kan tegemoetkomen aan de noden van de doelgroepen in functie van het stadium van hun woontraject. De organisatie van de publieke huisvesting volgens het woontraject veronderstelt ook dat er aandacht is voor de overgang tussen de ene publieke voorziening en de andere (bv. van een woning verhuurd via een sociaal verhuurkantoor naar een sociale woning, van een sociale woning naar een 'bescheiden' of middelgrote woning), of van de publieke naar de private huur- of koopmarkt of andersom. We stellen twee scenario's voor die zorgen voor een betere coördinatie: een eerste scenario met een strikte opdeling tussen de actoren en een tweede scenario dat de overgangen tussen de verschillende segmenten met verschillende toewijzingssystemen vergemakkelijkt.

- Het eerste scenario (met een sterke sturing) is gebaseerd op de vaststelling dat het gros van het publieke woonaanbod uit sociale woningen bestaat. Bijgevolg zou de organisatie van de publieke huisvestingssector er in eerste instantie op gericht moeten zijn om kandidaat-huurders naar een sociale woning toe te leiden. Het eerste niveau zou dit van de gemeenten, de OCMW's en de sociale verhuurkantoren kunnen zijn: deze zouden zich hoofdzakelijk moeten richten op de urgente en overgangssituaties, en de mogelijkheid hebben om zich te richten tot specifieke doelgroepen. De

situaties die momenteel nog aanleiding geven tot afwijkingen in de toewijzing in de sociale huisvestingssector zouden voortaan op dit niveau moeten worden beheerd. Het volgend niveau zou dit zijn van het sociale huuraanbod zelf, dat een structureel antwoord zou moeten bieden op de nood aan betaalbare huisvesting voor lage inkomensgroepen in het algemeen. Om de overgang van een urgente voorziening naar een sociale woning te vergemakkelijken, zou men de toekenning van een urgente woonoplossing moeten laten samenvallen met de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij, zoals een sociaal verhuurkantoor (AIS) uit het Waals Gewest dit nu reeds doet, een voorbeeld dat zou kunnen worden veralgemeend. Ten slotte zou de productie en het aanbod van 'bescheiden' of 'middelgrote' huurwoningen zich kunnen richten op de gezinnen die vertrekken uit een sociale woning en waarvan het inkomen zich net boven de inkomensgrens voor een sociale woning bevindt: dit zou de bufferzone kunnen vormen tussen de sociale huisvesting en de privémarkt.

- Het tweede scenario (met een lichte sturing) is niet gebaseerd op een doorgedreven centralisering rond een centrale speler, maar is gericht op een betere coördinatie tussen de actoren bij het invullen van de sociale nood aan publieke huisvesting. Hier richt men zich volop op de relatieve autonomie van de verschillende spelers (gemeenten inbegrepen) en op de aanpassingsmogelijkheden en marges die impliciet begrepen zijn in de verschillende institutionele (en financiële) logica's. In dit scenario zou men vanuit verschillende niveaus kunnen werken, lokaal, vanuit de gewesten of zelfs federaal, met instellingen die het woonbeleid coördineren. De actoren zouden op regelmatige tijdstippen samen hun prioriteiten en hun specifieke toewijzingsvoorwaarden kunnen bepalen op basis van de lokale realiteit en evoluties, of desgevallend huishoudens aansporen om naar een woongelegenheid van een andere actor te verhuizen, in functie van de specifieke mogelijkheden en het eigen actierrein van de respectievelijke actoren. Deze wijzigende prioriteiten in het actierrein dienen bijgevolg op een 'ex post' evaluatie te berusten. Dit scenario veronderstelt een goede uitwisseling van informatie over de wachtlijsten, of in het ideale geval één enkele inschrijving die geldig is bij meerdere actoren.



Deze twee scenario's doen geen uitspraak over de overgang van de publieke naar de private woningmarkt. In een context van scherpe tekorten in het publieke woonaanbod, kan toegang krijgen tot publieke huisvesting een toverformule lijken. En parallel hiermee zou de weigering of het vertrek uit een sociale woning nog meer risico's kunnen inhouden dan dit nu reeds het geval is. Dit omdat de wachttijden elke 'terugkeer' onwaarschijnlijk maken. Dit wordt nog problematischer door de stijgende werkonzekerheid en toegenomen flexibiliteit op de arbeidsmarkt waardoor gezinnen snel binnen en weer buiten de inkomensgrenzen kunnen vallen die toegang geven tot een sociale woning (bij scheiding, baanverlies of in het geval van nieuw samengestelde gezinnen). In het tweede scenario zouden oplossingen kunnen vinden door rekening te houden met specifieke lokale contexten (bv. het toekennen van voorrangspunten, of andere stimulansen), die de gevolgen van het vertrek uit een publieke woning zouden kunnen verzachten. Dit brengt nog een andere uitdaging met zich mee: door de terugkeer tot een sociale woning te vergemakkelijken zal men ook een grotere interne en externe mobiliteit in de sector realiseren.

### 6. Betere informatie en begeleiding

Terwijl de vraag naar woningen enorm groot is, bereikt die vraag de verstrekkers op een erg uiteenlopende manier omdat rechthebbenden niet altijd over de nodige informatie beschikken om het voor hen geschikte aanbod te vinden. Een gemeente trachtte hierop antwoord te bieden door een Woonloket te openen, waar men zich kan inschrijven op de verschillende lijsten van elke actor waarvoor de betreffende gemeente (en eventueel de aangrenzende gemeenten) in het werkingsgebied valt. Ondanks een mogelijk voorbehoud van verschillende actoren, betekent zo'n loket een stap vooruit naar een grotere leesbaarheid van het systeem. Op die manier kan het gebrek aan kennis van de rechthebbenden verminderen. Een andere noodzakelijke voorwaarde is dat de toegangs- en toewijzingsreglementen publiek en systematisch toegankelijk zijn, net als een duidelijke beschrijving van het beschikbare woningpatrimonium, voor zover mogelijk. De verbetering van de sociale begeleiding zou ertoe kunnen bijdragen dat de meest kwetsbare groepen gewapend worden tegenover de complexiteit van de sector (bv. door de creatie van een 'Wooncel', de aanstelling van referentiepersonen die door de verschillende actoren kunnen worden aangesproken, een

efficiëntere samenwerking met middenveldorganisaties, enz.).

### 7. De last van veelvuldige en herhaalde inschrijvingen verlichten

Tussen de kandidaten die zich inschrijven bij meerdere actoren en zij die dit slechts doen bij één enkele, zijn de kansen op toewijzing van een publieke woning niet gelijk. Deze ongelijkheid zou kunnen worden vermindert door een eenmalige inschrijving of een centralisatie van de informatie in elk van de drie gewesten. Vooral de jaarlijkse of tweejaarlijkse vernieuwing van de inschrijving zou moeten worden versoepeld, omdat het niet hernieuwen van de inschrijving zeer verstrekkende gevolgen heeft voor de betrokken kandidaten. Ons lijkt de meest evenwichtige regeling die waarbij de niet expliciet vernieuwde aanvragen in 'waakstand' worden geplaatst, maar waarbij de inschrijving en de voorrangspunten en/of de chronologische volgorde op de wachtlijst die hiermee verband houden worden bewaard tot de vraag opnieuw door de kandidaat wordt gereactiveerd.

### 8. De structuur en de toegang van de databanken verbeteren: aanbevelingen voor indicatoren voor het opstellen van een Diversiteitsbarometer voor de publieke huisvesting

Om het hoofd te bieden aan de grote verscheidenheid van praktijken en het ontbreken van essentiële informatie bij sommige actoren, lijkt het ons onoverkomelijk om gegevens te systematiseren, te professionaliseren en te standaardiseren en op die manier een databank aan te leggen, die een regelmatige monitoring van de publieke huisvestingssector mogelijk maakt. Daarnaast dienen de bevoegde actoren een snelle en complete toegang tot deze databank te krijgen. Elk gewest kan de ontwikkeling van zo'n databank op zich nemen, waarbij er ook een rol op federaal niveau is weggelegd om de harmonisatie in de gegevenssamenstelling tussen de gewesten te verzekeren, wat ook nuttig is voor het aanleveren van gegevens op internationaal niveau.

Vooral een correcte inschatting van de verhouding tussen vraag en aanbod is essentieel voor het uitvoeren van een Barometer van de publieke huisvesting. Er zijn verschillende methodes voor een robuuste meting van deze verhouding. Wij stellen hier een lijst voor van de ideale indicatoren, waarvan de implementatie

afhankelijk is van een meer systematische en geharmoniseerde inbreng van de gegevens door de verschillende actoren uit de sector.

- de verhouding tussen het aantal publieke woningen en het aantal gezinnen die ingeschreven zijn op de wachtlijsten;
- de verhouding tussen de samenstelling van het woningenpatrimonium (type woningen in termen van het aantal kamers en het aantal 'aangepaste woningen') en de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurders en van de bewoners (het aantal volwassenen en het aantal minderjarigen per huishouden);
- het aantal gezinnen dat recht heeft op een publieke woning (met uitzondering van de 'middelgrote' of 'bescheiden' huurwoningen) op basis van de vergelijking tussen hun inkomen en het maximum inkomen zoals dit bepaald is door de verschillende actoren (een harmonisatie van de maximum inkomsten zou de samenstelling van deze indicator vergemakkelijken);
- de verhouding tussen de twee vorige indicatoren is een maat voor de toegankelijkheid tot een publieke woning: het duidt aan in welke mate de rechthebbenden zich ook daadwerkelijk hebben kunnen inschrijven op een wachtlijst;
- de spreiding van de inkomens, het gemiddeld inkomen en het mediaan inkomen per gewest: deze socio-economische gegevens, uitgedrukt in tijdreeksen, zijn een verklaring voor het verschil in aantal rechthebbenden tussen de gewesten. Deze inkomensgegevens kunnen ook de verschillen in de andere indicatoren tussen de gewesten in een juist perspectief plaatsen.

De beschikbaarheid van gegevens over nationaliteit, handicap of leeftijd, zou toelaten om mogelijke structurele discriminatie op te sporen. Nochtans zijn bijvoorbeeld gegevens over de nationaliteit bij de meeste actoren niet beschikbaar. Deze gegevens worden volgens de betrokken actoren niet bijgehouden om te vermijden dat ze een rol zouden spelen bij de toekenning van woningen. Dit is een legitiem aandachtspunt, waaraan tegemoet gekomen wordt indien de gegevens uitgesplitst worden in een deel dat bestemd is voor statistische analyse en verwerking en een deel bestemd voor de operationele werking van de woningverstrekkers.

Op die manier zouden de beheerders (in hoofdzaak de sociale huisvestingsmaatschappijen) niet beschikken over informatie die mogelijk discriminatoir zou kunnen werken bij de toewijzing. De statistisch verwerkte gegevens dienen wel onderdeel te zijn van de publieke jaarverslagen van de actoren (ook van zij die slechts weinig woningen beheren), net als een beschrijving van de maatregelen die de actoren genomen hebben in hun actieve en passieve strijd tegen directe en indirecte discriminatie.

## 9. Samenvatting van de aanbevelingen

Om de risico's op discriminatie in de sector van de publieke huisvesting te verminderen, zouden volgende maatregelen moeten worden genomen:

- het verbod op het inlassen van elke voorwaarde in verband met lokale binding in de toegangsvoorwaarden tot de publieke huisvesting, en bij de toewijzingsvoorwaarden rekening houden met de proportionaliteit ervan;
- het verbod om voorwaarden te stellen inzake talenkennis of het aanleren van een taal bij de toegang tot en de toewijzing van publieke woningen;
- het verbod om te hoge afwijkmarges te voorzien (waarbij dus afgeweken wordt van de vastgelegde toewijzingsregels op basis van voorrangsregels, de chronologische volgorde en/of een puntensysteem) bij de toekenning van publieke woningen (met bijvoorbeeld een maximale limiet van 10% van het totale aantal toewijzingen), en de verplichting om afwijkingen bij de toewijzing te motiveren in de jaarverslagen van de actoren;
- het harmoniseren en versoepelen van de procedures voor inschrijving en voor vernieuwing van de inschrijving, om de rechten van de kandidaat-huurders beter te beschermen en de gecumuleerde effecten van omstandigheden die dikwijls te maken hebben met de kwetsbaarheid van de rechthebbenden, te voorkomen;
- de verplichting om de toewijzingsreglementen officieel te maken en te publiceren voor elke actor die publieke woningen of gesubsidieerde woningen beheert.

## V. BIBLIOGRAFIE

Bernard N. & al., *Mémento du logement en Région de Bruxelles-Capitale 2012-2013*, 2012.

Bernard N., *Le secteur du logement à l'épreuve des réglementations anti-discrimination*, In *Les Échos du Logement*, nr.6, 2006, pp.1-20.

Bervoets W. & Loopmans M., *Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la « mixité sociale » - Diversiteit en discriminatie in de sociale huisvesting. Een kritische benadering van sociale mix*, Bruxelles/Brussel, Centre pour l'Égalité des chances et la lutte contre le racisme/Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding, 2010.

Bruynix C., *Les critères de distribution d'un bien rare : l'exemple de l'attribution des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale*, Mémoire de fin d'études présenté en vue de l'obtention du diplôme de Master en politique économique et sociale, Université Catholique de Louvain, septembre 2012.

Cassiers T., *GPDO – PRDD, Stand van Zaken*, 2011.

Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, *Diversiteitsbarometer - Werk*, Brussel, 2012.

Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding. *Jaarverslag Discriminatie/ Diversiteit 2012*. Brussel, 2013.

De Decker P., Vlerick E. & Le Roy M., « Eigenaars die hun woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Profiel, motieven en tevredenheid ». Steunpunt ruimte en wonen, Brussel, 2009.

Degadt J., De Metsenaere M., De Vlieger M., Janssens R., Mares A. & Van Wynsberghe C., *De internationalisering van de Vlaamse Rand rond Brussel*, Brussel : Academic and Scientific Publishers, 2012.

Delaleeuwe N., *Fin de l'arbitraire dans les attributions de logements communaux*, In : *Alter Echos*, n°274, 2009.

Evrard O., *Code du Logement, règles minimales d'Attribution des logements communaux*, AVCB, mai 2009.

Heylen K., Tratsaert K. & Winters S., *Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 2007.

Janssens R., « The Linguistic Landscape as a Political Arena : The case of the Brussels periphery in Belgium », In : Hélot Christine, Janssens Rudi, Barni Monica, Bagna Carla, *Linguistic Landscapes, Multilingualism and Social Change, Sprache, Mehrsprachigkeit und sozialer Wandel*, Frankfurt-am-Main : Peter Lang International scientific publications, Vol. 16, pp 17 – 25, 2012.

Luyten S. & Van Hecke E., *De Belgische Stadsgewesten 2001*, Statistics Belgium Working Paper (Brussel : Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie), 2007.

Massart B., *Attribution des logements sociaux en Wallonie sur fond de mixité*, In : Alter Echos, n°251, 2008.

Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Compte-rendu intégral, Commission logement et de la rénovation urbaine, 2008 – 2013*.

RBDH, *L'offre de logement public pour personnes handicapées en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, 2009.

RBDH, *Logements communaux : plaidoyer pour une réforme des conditions d'attribution des logements des communes et des CPAS*, Bruxelles, 2011.

RBDH, *A qui profitent les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles ?*, Bruxelles, 2013.

Ryckewaert M., « Betaalbaar en kwalitatief wonen in de stad ». In : De Bruyn J., Van Acker M. (Eds.), *Zaaien op beton en 106 andere recepten voor de stad. 10 jaar Stedenfonds in Vlaanderen*. Brussel : Vlaamse overheid, agentschap voor binnenlands bestuur, pp. 14-21, 2012.

Saey P. & Van Nuffel N., « Geografen gaan vreemd. Regionale woonmarkten en ruimtelijke planning », *Ruimte en Planning*, 1, pp. 9–21, 2006.

Tissot S., *Logement social en France : une discrimination en douce*, Les Échos du Logement , Nr. 3, pp. 23-26, 2006.

Tratsaert K., « Lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Tien jaar na de Vlaamse wooncode de kinderschoenen ontgroeid ? ». Steunpunt ruimte en wonen, Brussel, 2009.

Tratsaert K., Winters S., Heylen K., Le Roy M. & Vandekerckhove B., « Onderzoek over wonen in Vlaanderen 1995-2009. Inventaris van studies en onderzoeksrapport. », 2009.

Vandezande V., Hanquinet L., Swyngedouw M. & Jacobs D., *Naar een tolerantiebarometer voor België : haalbaarheidsstudie*, Leuven : K.U.Leuven, CeSO, 2006.

Van Vinckenroye M. (red.), *Vlaams overleg bewonersbelangen. Activiteitenverslag 2011 + Bijlagen*, VOB, Antwerpen, 2012.

Winters S., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G. & Van Damme B., *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 2007.

Winters S., *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar ?* Antwerpen : Garant, 2011.

## Jaarverslagen

Fonds du Logement de la RBC - Rapports annuels – 2008-2012

Fonds wallon du Logement - Rapports annuels – 2008-2012

SLRB, Rapports annuels – 2008-2011.

SLRB, *Le logement social de Bruxelles – Capitale : locataires, S.I.S.P., A.S.B.L. : état des lieux, défis et pistes pour l'avenir*, 1999.

SLRB, *10 ans de politique du logement social bruxellois*, 2000.

SLRB, *Le logement social en Région de Bruxelles – Capitale*, 2<sup>e</sup> édition, 2000.

SLRB, *Le Cadastre du logement social*, 2001.

Studiedienst van de Vlaamse Regering, *VRIND 2012, Vlaamse regionale indicatoren*, Brussel, 2012.

SVK-jaarrapport 2011, 2012.

SWL, Rapports annuels – 2008-2012

Vlaams woningfonds cvba. *Activiteitenverslag 2011, 2012*.

Vlabinvest, *Betaalbaar wonen in de Vlaamse rand. Jaarverslag 2011, 2012*.

VMSW en Vlaams Woningfonds, svpwl - Jaarverslagen

Wonen-Vlaanderen, *Lokaal woonbeleid. Ondersteuning en begeleiding gemeenten*. Jaarrapport 2011, Brussel, 2012.

## Statistieken

### Wonen algemeen :

[https://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning\\_voor\\_professionelen/onderzoek\\_wonen\\_en\\_lange\\_termijnbeleid/kerncijfers\\_en\\_kaarten](https://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning_voor_professionelen/onderzoek_wonen_en_lange_termijnbeleid/kerncijfers_en_kaarten)

**Sociale woningen SHMs** : <http://www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken>

**Sociale verhuurkantoren** : <http://www.vob-vzw.be>

**Studiedienst Vlaamse regering** : <http://www.lokaalstatistieken.be>

### Wetgeving :

[http://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning\\_voor\\_professionelen/regelgeving\\_wonen](http://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning_voor_professionelen/regelgeving_wonen)



# BIJLAGE 1 – ENQUÊTE A.D.H.V. VRAGENLIJST BIJ DE ACTOREN VAN DE OPENBARE HUISVESTINGSSECTOR IN BELGIË

## A. De vragenlijst

Bij het begin van de studie werd een grote enquête gehouden onder de verschillende actoren van de openbare huurwoningen in België, aan wie per post een vragenlijst werd toegestuurd. De belangrijkste doelstellingen van deze actie waren de volgende:

- Beschikken over gegevens die niet op gecentraliseerde wijze beschikbaar zijn (met name gegevens over het aanbod in de gemeenten en OCMW) en de gegevens bijwerken als de laatste beschikbare gegevens dateren van vóór 2011;
- Informatie verkrijgen over de bouwprojecten van nieuwe woningen en de actoren identificeren die een strategisch ontwikkelingsplan hebben, of een ander plan dat de prioriteiten voor de ontwikkeling van het woningaanbod in de komende jaren vastlegt op het vlak van aankoop, bouw en renovatie;
- Beschikken over lokale regels en verordeningen inzake de toekenningen en toewijzingen die buiten de reglementen van hogere instanties vallen;
- Helpen bij de keuze van de gemeenten die bij wijze van steekproef verder zullen worden onderzocht.

Hierna volgt een exemplaar van de vragenlijst.

## De publieke huisvesting vragenlijst gericht tot de bevoegde actoren

Deze vragenlijst wordt op afzonderlijke wijze verzonden naar de verschillende actoren van de publieke huisvesting in Vlaanderen, onder meer de gemeenten, de OCMW's, de Sociale Huisvestingsmaatschappijen, de Sociale Verhuurkantoren, Vlabinvest en het Vlaams Woningfonds.

Deze vragenlijst hoeft enkel ingevuld te worden voor de publieke huisvesting waarvan u het beheer van het verhuren verzekert (het is u die de huurders "kiest"). Het gaat dus zowel om 'sociale woningen' (d.w.z. woningen die u verhuurt onder het sociale huurstelsel) als alle andere woningen die u beheert en verhuurt buiten het sociale huurstelsel.

### 1. De publieke huisvesting die u beheert

#### Tabel 1

Gelieve tabel 1 hieronder in te vullen voor de volgende vragen:

- Hoeveel publieke woningen telde uw verhuurpark op 31 december **2010** en **2012**?
- Hoeveel publieke woningen waren in opbouw op 31/12/20**12**?
- Zou u deze woningen per type kunnen aangeven: de woningen "aangepast aan de gehandicapte personen en personen met beperkte mobiliteit" en de andere?

Deze tabel omvat niet de woongelegenheden in bejaardentehuizen (zie tabel 2).

Indien uw huisvestingspark verspreid is over meerdere gemeenten, gelieve deze tabel in te vullen voor elke gemeente (met eventueel gebruik van de volgende bladzijde).

<b>WONINGEN IN DE GEMEENTE: .....</b>						
	Bestaande woningen op 31/12/2010		Bestaande woningen op 31/12/2012		In opbouw op 31/12/2012	
	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)
Studio's of gelijkgesteld						
Woningen 1 kamer						
Woningen 2 kamers						
Woningen 3 kamers						
Woningen 4 kamers						
Woningen 5 kamers of +						
<b>TOTAAL GEMEENTE</b> (met onderscheiding aangepaste en niet aangepaste woningen)						
<b>ALGEMEEN TOTAAL GEMEENTE</b> (aangepaste + niet aangepaste)						

**WONINGEN IN DE GEMEENTE: .....**

	Bestaande woningen op 31/12/2010		Bestaande woningen op 31/12/2012		In opbouw op 31/12/2012	
	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)
Studio's of gelijkgesteld						
Woningen 1 kamer						
Woningen 2 kamers						
Woningen 3 kamers						
Woningen 4 kamers						
Woningen 5 kamers of +						
<b>TOTAAL GEMEENTE</b> (met onderscheiding aangepaste en niet aangepaste woningen)						
<b>ALGEMEEN TOTAAL GEMEENTE</b> (aangepaste + niet aangepaste)						

**WONINGEN IN DE GEMEENTE: .....**

	Bestaande woningen op 31/12/2010		Bestaande woningen op 31/12/2012		In opbouw op 31/12/2012	
	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)	Niet aangepast	Aangepast (gehandicapten, PBM)
Studio's of gelijkgesteld						
Woningen 1 kamer						
Woningen 2 kamers						
Woningen 3 kamers						
Woningen 4 kamers						
Woningen 5 kamers of +						
<b>TOTAAL GEMEENTE</b> (met onderscheiding aangepaste en niet aangepaste woningen)						
<b>ALGEMEEN TOTAAL GEMEENTE</b> (aangepaste + niet aangepaste)						

**Tabel 2**

Buiten deze woningen, beheert u eveneens het verhuren van woongelegenheden in publieke bejaardentehuizen (het is u die de huurders "kiest")? Zo ja, gelieve de volgende tabel in te vullen:

<i>Naam van het bejaardentehuis</i>	<i>Capaciteit op 31/12/2012 (aantal appartementen / kamers)</i>

**Ontwikkelingsstrategie van uw huisvestingspark**

Rekening houdend met de toenemende vraag naar publieke woningen en met de plaatselijke werkelijkheid, hebt u een **strategisch plan, ontwikkelingsplan of ander plan, dat de prioriteiten** met betrekking tot het kopen, het bouwen en het renoveren van woningen **vastlegt voor de ontwikkeling van het verhuurpark** in de komende jaren?

Zo ja, gelieve dit plan hieronder te beschrijven of ons erover een tekst te laten geworden.

Opmerkingen en nadere gegevens m.b.t. het door u beheerde huisvestingspark:

**2. Toewijzing van huurwoningen**

Het is bijzonder belangrijk voor onze analyses om de rotatie-intensiteit van de bewoning te kennen, alsook de wachttijd voor een publieke woning. Met het oog hierop zou u het aantal gezinnen (van één of meer personen) kunnen geven die door uw diensten in 2010, in 2011 en in 2012 een huurwoning verkregen hebben. Gelieve daarvoor een onderscheid te maken tussen drie categorieën gezinnen:

- (a) Aantal gezinnen waaraan u een publieke huurwoning hebt toegekend in 2010/in 2011/in 2012 en die op een wachttijstonden;
- (b) Aantal gezinnen die reeds woonden in het door u huisvestingspark waarvan u het verhuur beheert en voor wie in 2010/in 2011/in 2012 een andere woning van uw huisvestingspark werd toegewezen (redenen: voormalige woning te klein of te groot, noodzaak om de voormalige woning voor diepe renovatie te verlaten, enz.), d.w.z. de verhuizingen, de overplaatsingen binnen uw huisvestingspark ;
- (c) Aantal gezinnen die niet afkomstig zijn van de wachttijst (a) en die niet binnen uw huisvestingspark verhuisden (b), t.t.z. de gezinnen aan wie een huurwoning werd toegekend buiten de gewoonlijk gevolgde regels (bijvoorbeeld ten gevolge van een noodsituatie, van een vraag die van een hogere instantie uitgaat, van een onthaalactie van vluchtelingen, enz.)

<b>In aantalgezinnen * :</b>	<b>Tijdenshetjaar 2010</b>	<b>Tijdenshetjaar 2011</b>	<b>Tijdenshetjaar 2012</b>
<b>Geval (a) : wachtlijst</b>			
<b>Geval(b): verhuizingen binnen het huisvestingspark</b>			
<b>Geval (c) de uitzonderingen</b>			
<b>TOTAAL toewijzingen</b>			

\*inclusief de toewijzingen voor aangepaste woningen, maar zonder de toewijzingen in bejaardentehuizen

Opmerkingen en nadere gegevens m.b.t. de toewijzing van huurwoningen:

### 3. Regels en reglementen

U kunt, in functie van de plaatselijke werkelijkheid (soort bevolking, druk op de publieke huisvesting, ontoereikend aanbod op de vraag...) de regels die door de hogere instanties worden opgelegd specificeren of verfijnen. Naast de reglementen van hogere instanties, past u bijzondere regels of reglementen (gemeentelijke reglementen, huishoudelijk reglement...) toe voor de definitie:

- van de te vervullen voorwaarden om van een publieke, door uw diensten beheerde woning te kunnen genieten?
- van de toewijzingsregels van een publieke, door uw diensten beheerde woning (prioriteitsorde, aanpassingsmogelijkheden van de woningen aan de samenstelling van de gezinnen...)?

Hebt u goede praktijken of bijzondere plaatselijke initiatieven m.b.t. het objectiveren van de toewijzing van publieke woningen(bijvoorbeeld, de bevordering van de verscheidenheid van de bevolking die geniet van de publieke woningen, het voorbehouden van quota's woningen voor een bijzonder publiek, enz.)?

Zo ja, zou u ons een kopij van deze regels, reglementen, bijzondere plaatselijke initiatieven of goede praktijken kunnen bezorgen?

Opmerkingen en nadere gegevens m.b.t. de toewijzingsregels en-reglementen:

### 4. Statistieken en publicaties

Beschikt u over andere publicaties of statistieken (databases, verslagen, informatiebrochures, memento's, enz.) betreffende:

- het publieke huisvestingspark dat u verhuurt?
- de toewijzingsvoorwaarden van dergelijke huurwoning?
- de toewijzingsregels van dergelijke huurwoning?
- jaarlijks activiteitenverslag?

Zo ja, zou u ons die documenten kunnen toesturen?



## 5. Voortzetting van de samenwerking

Zou u bereid zijn om ons verder te helpen door een medewerker van onze ploeg te ontvangen voor een meer diepgaande uitwisseling over de door uw diensten beheerde publieke huisvesting?

- Neen  
 Ja

(contact opnemen met Dhr./Mevr....., Dienst .....  
 ....., tel ....., email..... )

Kunt u ons eveneens de contactgegevens overmaken van de persoon of de dienst die ons zou kunnen helpen in de verwezenlijking van onze studie:

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**Wij danken u ten zeerste voor uw kostbare medewerking**

## B. Verloop van de enquête

De vragenlijsten werden per post verzonden naar de verschillende actoren volgens taalgebruik (vragenlijsten in het Frans, Nederlands of tweetalig). Deze verzendingen gebeurden op 11 februari 2013.

De aangeschreven actoren konden tot 15 maart de ingevulde enquête terugsturen, ze hadden dus een tijdsperiode van meer dan 1 maand. Om te beschikken over een langere antwoordtermijn

en dus meer gegevens, werden de antwoorden die ons tot en met 26 maart bereikten opgenomen bij het verwerken van de enquête.

## C. Gecontacteerde actoren

De vragenlijst werd verzonden naar alle actoren van de openbare huisvesting die actief zijn in de huursector, met name:

**Tabel A1.1: aantal verzonden vragenlijsten per regio en per type actor**

	<i>gemeenten</i>	<i>OCMW's / CPAS</i>	<i>Sociale huisvestingsmaatschappijen</i>	<i>SVK / AIS</i>	<i>Fondsen</i>	<i>Vlabinvest</i>	<i>APL</i>	<i>Totaal</i>
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	19	19	33	22	1	Niet van toepassing	Niet van toepassing	94
Waals Gewest	262	262	68	28	1	Niet van toepassing	23	644
Vlaams Gewest	308	308	90	49	1	6	Niet van toepassing	762
<b>Totaal</b>	<b>589</b>	<b>589</b>	<b>191</b>	<b>99</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>1500</b>

In totaal werden 1500 vragenlijsten per post verstuurd.

## D. Resultaten

De antwoorden op de ingevulde vragenlijsten werden opgenomen in een databank. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

### 1. Aantal en type respondenten

Van de 1500 gecontacteerde actoren hebben er 363 geantwoord, dat betekent een responspercentage van 24%. Onderstaande tabellen geven een verdeling van de actoren per regio en per type actor, evenals de verhouding respondenten:

**Tabel A1.2: aantal en responspercentage per type actor – Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

<i>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i>	<i>gemeenten</i>	<i>OCMW's</i>	<i>OVM</i>	<i>SVK</i>	<i>Fonds</i>	<i>Totaal</i>
<b>Gecontacteerd</b>	19	19	33	22	1	<b>94</b>
<b>Geantwoord</b>	5	4	8	6	1	<b>24</b>
<b>% antwoorden</b>	26 %	21 %	24 %	27 %	100 %	<b>26 %</b>

**Tabel A1.3: aantal en responspercentage per type actor – Vlaams Gewest**

<i>Vlaams Gewest</i>	<i>gemeenten</i>	<i>OCMW's</i>	<i>SHM</i>	<i>SVK</i>	<i>Fonds</i>	<i>Vlabinvest</i>	<i>Totaal</i>
<b>Gecontacteerd</b>	308	308	90	49	1	6	<b>762</b>
<b>Geantwoord</b>	90	68	18	11	0	0	<b>187</b>
<b>% antwoorden</b>	29 %	22 %	20 %	22 %	0 %	0 %	<b>25 %</b>

**Tabel A1.4: aantal en responspercentage per type actor – Waals Gewest**

<i>Waals Gewest</i>	<i>gemeenten</i>	<i>CPAS</i>	<i>SLSP</i>	<i>AIS</i>	<i>Fonds</i>	<i>APL</i>	<i>Totaal</i>
<b>Gecontacteerd</b>	262	262	68	28	1	23	<b>644</b>
<b>Geantwoord</b>	71	52	16	6	1	6	<b>152</b>
<b>% antwoorden</b>	27 %	20 %	24 %	21 %	100 %	26 %	<b>24 %</b>

De verdeling van de respondenten is vrij homogeen, zowel per regio als per type respondenten. We stellen vast dat:

- 26% van de gecontacteerden in het Brussels Gewest geantwoord hebben, tegenover 25% in het Vlaams Gewest en 24% in het Waals Gewest;
- 21% van de gecontacteerde OCMW's in het Brussels Gewest geantwoord hebben, tegenover 22% in het Vlaams Gewest en 20% in het Waals Gewest;
- 26% van de gecontacteerde gemeenten in het Brussels Gewest geantwoord hebben, tegenover 29% in het Vlaams Gewest en 27% in het Waals gewest;

- 24% van de gecontacteerde sociale huisvestingsmaatschappijen in het Brussels Gewest geantwoord hebben, tegenover 20% in het Vlaams Gewest en 24% in het Waals Gewest;
- 27% van de gecontacteerde SVK in het Brussels Gewest geantwoord hebben, tegenover 22% in het Vlaams Gewest en 21% in het Waals Gewest.

Globaal gezien hebben dus tussen de 20 en 30 % van de gecontacteerden per type actor en per regio geantwoord. We stellen echter vast dat:

- De responspercentages het hoogst zijn voor de gemeenten;
- Vlabinvest niet heeft gereageerd op de enquête;

- het Vlaams Woningfonds het enige is van de 3 fondsen dat niet heeft geantwoord op de enquête.

## 2. Omvang van het verhuurpark dat wordt beheerd door de actoren die geantwoord hebben

De 363 actoren die geantwoord hebben beheeren momenteel de verhuur van ongeveer 77 950 openbare woningen.

Onderstaande tabel geeft de omvang van het openbare huurwoningpark dat wordt beheerd door de actoren die geantwoord hebben op de enquête.

**Tabel A1.5: Omvang van het park beheerd door de actoren die hebben geantwoord per type actor**

	<i>Gemeenten</i>	<i>OCMW's / CPAS</i>	<i>Sociale huisvestingsmaatschappijen</i>	<i>SVK / AIS</i>	<i>Fondsen</i>	<i>Vlabinvest</i>	<i>APL</i>	<i>Totaal</i>
Totaal verkregen via enquête	1034 woningen	2592 woningen	69790 woningen	2908 woningen	1603 woningen	0 woningen	17 woningen	77944 woningen

We stellen een verhouding vast per type actor die vergelijkbaar is met het geheel van het openbare huurwoningpark: de grote meerderheid (89%) van de woningen die in de enquête werden opgegeven wordt beheerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen, gevolgd door de woningen beheerd door de gemeenten/OCMW's en deze beheerd door de AIS/SVK.

## 3. Publieke woningen in opbouw

De enquête bevatte ook vragen aan de actoren over hun bouwprojecten, een andere invalshoek voor wat de discriminatie inzake openbare woningen betreft. De 363 actoren die hebben geantwoord op de enquête hebben 2986 woningen in opbouw.

Onderstaande tabel geeft het aantal woningen in opbouw op datum van 31/12/2012, voor de actoren die hebben geantwoord op de enquête.

**Tabel A1.6: Aantal woningen in opbouw op 31/12/2012, per type actor**

	<i>Gemeenten</i>	<i>OCMW's</i>	<i>Sociale huisvestingsmaatschappijen</i>	<i>SVK / AIS</i>	<i>Fondsen</i>	<i>Vlabinvest</i>	<i>APL</i>	<i>Totaal</i>
Total verkregen via enquête	155 woningen	210 woningen	1713 woningen	1 woning	911 woningen	-	5 woningen	2995 woningen

#### 4. Verdere samenwerking

In de enquête werd eveneens gevraagd aan de actoren of ze nadien al dan niet bereid waren om de samenwerking met de onderzoekers voort te zetten. Dit laat toe om een eerste selectie te maken van de lokale actoren die bereid zijn om de samenwerking voort te zetten, wat het werk nadien vergemakkelijkt. Deze indicator kan eveneens een interessante parameter zijn bij het selecteren van de gemeenten.

In totaal hebben 108 van de 363 actoren aanvaard om de samenwerking verder te zetten, 134 actoren hebben dit geweigerd en 121 hebben op deze vraag niet geantwoord.

#### 5. Ontwikkelingsstrategie voor het woningpark, statistieken en specifieke reglementen

In de enquête werd aan de betrokken actoren tevens gevraagd om ons, indien van toepassing, het volgende toe te sturen:

- De specifieke reglementen die ze toepassen (andere dan deze die zijn opgelegd door de hogere instanties) inzake de inschrijving voor en toekenning van hun openbare woningen
- Statistieken of publicaties over het onderwerp (activiteitenverslag...)
- Documenten waarin hun ontwikkelingsstrategie wordt uitgelegd.

In totaal:

- hebben 15 actoren documenten toegestuurd waarin hun ontwikkelingsstrategie wordt uitgelegd;
- hebben 59 actoren bijkomende informatie gestuurd over de specifieke reglementen die ze toepassen (andere dan deze opgelegd door de hogere instanties) inzake de inschrijving voor en de toekenning van hun openbare woningen;
- hebben 37 actoren statistieken of publicaties gestuurd over het onderwerp, naast deze die werden gevraagd in de enquête.

#### E. Kwaliteit van de ontvangen gegevens

##### 1. Het begrip publieke woning: bijzondere gevallen

Bij het onderzoek van de enquêtes bleek dat het begrip publieke woning zeer verschillende vormen kan aannemen die door de gecontacteerde actoren niet allemaal op dezelfde manier werden geïnterpreteerd. De volgende bijzondere gevallen werden aangetroffen:

- Integratiewoningen: woningen bestemd voor gezinnen in een precare toestand. Tijdens het huurcontract worden deze gezinnen sociaal en individueel opgevolgd door de instantie belast met de verhuur (vaak een OCMW). Als deze woningen konden worden geïdentificeerd, werden ze niet in de databank opgenomen omdat ze bestemd zijn voor een zeer specifiek publiek dat beantwoordt aan bijzondere voorwaarden.
- Transit- of noodwoningen: deze woningen worden, vaak voor korte duur, verhuurd aan personen die in een zeer precare toestand verkeren of hun woning hebben verloren door overmacht (bv: brand, echtelijk geweld...), in afwachting dat hun situatie weer stabiel wordt. Als deze woningen konden worden geïdentificeerd, werden ze niet in de databank opgenomen omdat ze bestemd zijn voor een publiek dat zich in een zeer specifieke situatie bevindt en dus niet voldoet aan de 'klassieke' toekenningsvoorwaarden.
- Serviceflats: zij behoren tot een bijzonder type van 'seniorenwoningen'. Hun aanbod houdt het midden tussen volledig zelfstandig thuis wonen en in een rusthuis verblijven. Mensen die nog redelijk zelfstandig kunnen wonen, kunnen beschikken over een aantal diensten. De woningen bieden een infrastructuur die is aangepast aan senioren. Als deze woningen konden worden geïdentificeerd, werden ze niet opgenomen in de databank van openbare woningen.

Sommige actoren meldden de aanwezigheid in hun verhuurpark van conciërgewoningen in openbare gebouwen (museum, school, ...) en van woningen in pastorijen die worden verhuurd aan priesters of andere personen. Omdat deze woningen moeilijk te identificeren zijn en bovendien niet erg talrijk, werden ze opgenomen in de databank van de openbare woningen.

Bovendien bleek ook dat de volgende begrippen vatbaar zijn voor verschillende interpretaties, zonder dat duidelijk is hoe ze werden geïnterpreteerd:

- Aangepaste woningen: het begrip riep verschillende vragen op en bleek voor sommige actoren vaag te zijn. Vanaf welk moment wordt een woning beschouwd als een aangepaste woning? Als de deur breed genoeg is voor een rolstoel, of als de hele woning zo is ingericht dat er een persoon met een handicap kan wonen? Als die vraag ons werd gesteld, werd de tweede (beperkte) interpretatie weerhouden. Het is mogelijk dat de actoren die ons niet hebben gecontacteerd het begrip anders hebben geïnterpreteerd.
- Woningen in opbouw: ook het begrip 'opbouw' werd niet altijd op dezelfde manier geïnterpreteerd. Sommige actoren deelden ons hun projecten mee, andere hun woningen die momenteel worden gerenoveerd...
- Aantal kamers: in Vlaanderen was er soms verwarring over het begrip 'kamer'. Sommigen interpreteerden het als 'slaapkamer', anderen als 'ruimte'.

## 2. Diversiteit van de actoren en volledigheid van de ontvangen gegevens

Het aantal actoren die de verhuur van openbare woningen beheren varieert sterk van gemeente tot gemeente. Binnen eenzelfde gemeente kan het oplopen tot meer dan 20 verschillende actoren (in de Stad Brussel bijvoorbeeld zijn 15 SVK actief en 7 OVM, naast het Brussels Woningfonds, het OCMW en de Gemeente).

## 3. De complexiteit van het beheer van publieke woningen

Naast het aantal actoren die openbare woningen verhuren, rijst ook de vraag naar de banden tussen deze actoren. Uit de enquête blijkt immers dat een actor niet zelden eigenaar is van een woning waarvan de verhuur door een andere actor wordt beheerd, of dat er erfpachtovereenkomsten werden gesloten. De volgende gevallen werden bijvoorbeeld vastgesteld:

- Een gemeente die het beheer van haar openbare woningpark overdraagt aan het OCMW of omgekeerd;
- Een OCMW of een gemeente die het beheer van een deel van haar openbare woningpark overdraagt aan een SVK of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- Een sociale huisvestingsmaatschappij die een deel van het beheer van haar woningpark overdraagt aan een SVK.

In sommige gevallen kan bovendien het statuut van de woning evolueren naargelang de sociale opvolging van de bewoner. Een huurder kan bijvoorbeeld een woning bewonen die aanvankelijk een transitwoning was beheerd door het OCMW, maar later een integratiewoning werd, eveneens beheerd door het OCMW. Zodra de situatie van de bewoner stabiel is, wordt de woning – om de huurder niet te verplichten om te verhuizen – een sociale woning die wordt beheerd door een sociale huisvestingsmaatschappij.

Het risico dat eenzelfde woning dus verschillende keren wordt meegeteld door de verschillende actoren, is dus reëel. Ook is het mogelijk dat een woning wordt opgegeven als beheerd door actor A, terwijl actor A in werkelijkheid eigenaar is en het beheer van zijn woning overlaat aan actor B.



# BIJLAGE 2 – LIJST VAN DE AFGENOMEN INTERVIEWS

## 1. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

### Gemeente B1

Voorzitter OCMW (30.05.2013)  
 Schepen van Huisvesting, Voorzitter VSGB (03.06.2013)  
 Dienst gemeentelijke eigendommen (11.07.2013)  
 Sociaal Verhuurkantoor (AIS) (21.08.2013)

### Gemeente B2

Huisvestingspermanentie (25.08.2013)  
 Coördinator en Verantwoordelijke Cel Huisvesting (12.06.2013)  
 Huurdersvereniging (12.06.2013)  
 Gemeentelijke Huisvestingscel (24.06.2013)  
 Schepen van Huisvesting (05.07.2013)  
 OCMW (05.07.2013)  
 Dienst gemeentelijke eigendommen (20.08.2013)  
 OVM (31.10.2013)  
 Sociaal Verhuurkantoor (AIS) (19.11.2013)

### Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Sociaal afgevaardigden BGHM (13.06.2013)  
 BBRoW (27.06.2013)  
 Coördinatie en voorzitterschap FEDSVK (06.11.2013)  
 Woningfonds (27.11.2013)

## 2. Vlaams Gewest

### Gemeente V1

PASH, Platform Sociale Huurders (13.06.2013)  
 Sociaal Verhuurkantoor (25.06.2013)  
 SHM (15.11.2013)  
 OCMW (data via emails)

### Gemeente V2

SHM (17.10.2013)

### Gemeente V3

Cel Woonbeleid gemeente (01.10.2013)  
 Schepen en kabinetschef « Wonen en Bouwen » (02.10.2013)  
 Beleid « Wonen en Bouwen » (02.10.2013)  
 SHM (02.10.2013)  
 SVK (10.10.2013)  
 OCMW, Directeur « Bouwen » (10.10.2013)

### Gemeente V4

SVK (20.11.2013)  
 Woonbeleid gemeente (20.11.2013)  
 SHM (29.11.2013)

## 3. Waals Gewest

### Gemeente W1

Dienst grondbeheer (18.11.2013)  
 OCMW (CPAS) (31.10.2013)

### Gemeente W2

Schepen van Huisvesting (01.08.2013)  
 Dienst gemeentelijke eigendommen (08.08.2013)  
 Sociaal Verhuurkantoor (AIS) (04.07.2013)  
 Sociale huisvestingsmaatschappij (SLSP) (13.11.2013)

### Gemeente W3

Dienst gemeentelijke eigendommen (20.11.2013)  
 Sociale huisvestingsmaatschappij (SLSP) (29.11.2013)

### Gemeente W4

Woningfonds (Fonds du Logement) (9.12.2013)  
 Waalse Huisvestingsmaatschappij (Société Wallonne du Logement) (11.12.2013)  
 Waalse vereniging van Sociale Verhuurkantoren (UWAIS) (vice-voorzitter, 04.10 et 13.11.2013)



## Deel 4

## Private Huisvesting







# Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer

LUCA

HIVA

Ipsos

LEMA

A&OW  
KU Leuven

Université  
de Liège

KATHOLIEKE UNIVERSITEIT  
LEUVEN

## Auteurs :

- Maarten Loopmans
- Harrison Esam Awuh
- Pascal De Decker
- Kristof Heylen
- Bruno Meeus
- Caroline Minon
- Marjan Moris
- Nathalie Perrin
- Sien Winters
- Floor Spijkers
- Jacques Teller
- Sylvia Vandenbroucke
- Katleen Van den Broeck
- Jana Verstraete





# Deel 4: Private huisvesting



## Overzicht van het rapport

143

## Inleiding

144

A. De Belgische woningmarkt	144
1. Geen recht op wonen door marktwerking alleen	146
2. Woonbeleid in België	150
3. Tendensen	152
B. Discriminatie op de woningmarkt	155
1. Discriminatie vs. selectie	156
C. Aanpak en methode	157
1. Geografische diversiteit	158
2. Advertentiescreening	161
3. Geaggregeerde gedragstesten	163
4. Onderzoeksofzet telefonische benadering bij privé-verhuurders	165
5. Onderzoeksofzet e-mailbenadering bij privé-verhuurders	166
6. Mystery shopping	167
7. Diepte-interviews met verhuurders en vastgoedmakelaars	168
8. Focusgroepen	169

## I. Advertenties

171

A. Inleiding	171
1. Kwalitatieve analyse	171
2. Kwantitatieve analyse	172
B. Statistisch overzicht van de bestudeerde advertenties	172
C. Thesaurus: discriminerende woorden, formules en voorwaarden	175
1. Terminologie per discriminatiecriterium	177
D. Analyse van de discriminatietechnieken in de advertentie	180
1. Bewoonbare oppervlakte en prijs van de woningen	180
2. De adverteerder	182
3. Type media	184
4. Structuur van de woningmarkt	185
E. Conclusie	187

**II. Contactname 190**

A. Raciale grond: Turkse/Marokkaanse naam	190
B. Vermogen + geslacht: alleenstaande moeder	192
C. Handicap: blind of slechtziend	192
D. Vermogen	193
E. Conclusie	194

**III. Huisbezoek 196**

A. Raciale grond	199
B. Vermogen + geslacht: alleenstaande moeder	200
C. Handicap	201
D. Vermogen	202
E. Conclusie	203

**IV. Huurcontract 206****V. De rol van immobiliënkantoren 210**

# Deel 4 : Private huisvesting



## VI. Motieven van verhuurders en vastgoedmakelaars 214

A. Strenge selectie: de ideale versus de onaantrekkelijke kandidaat-huurder	214
1. Vermogen	215
2. Gezinssamenstelling	216
3. Leeftijd	217
4. Handicap	218
5. Geslacht	218
6. Seksuele geaardheid	218
7. Geloofsovertuiging	219
8. Nationaliteit, huidskleur, nationale of etnische herkomst	219
B. Conclusie	220

## VII. Ervaringen met discriminatie van huurders 223

A. Boosheid, machteloosheid, berusting en hoop	223
B. Reageren op discriminatie	224
C. Discriminatie vermijden	226
1. Mentale geografie van de eigen woonkansen	226
2. Confrontaties met verhuurders	228
D. De rol van de overheid en formele organisaties	230
1. Onbekend en ontoegankelijk	230
2. Inefficiënt en risicovol	230
3. Negatieve beeldvorming en stereotypering	232
E. De cumulatie van discriminatiegronden in een maatschappelijk kwetsbaar profiel	232
F. Conclusie	233

## VIII. Conclusie en aanbevelingen 235

A. Aanbevelingen voor het voortzetten van de Barometer	236
1. Splits meervoudige discriminatiegronden uit	236
2. Neem grotere steekproeven	236
3. Bestudeer alle fasen van het verhuurproces	236
4. Combineer e-mail en telefoontests	237
5. Gebruik de multivariate analyse	237
6. Bestudeer dezelfde woningmarktniche	237
7. Neem uitspraken eigenaars in interviews met korrel zout	237
8. Gebruik ook gemengde focusgroepen	237
B. Beleidsaanbevelingen	237
1. Bestrijd discriminatie	237
2. Structurele hervormingen huisvestingsmarkt	238
3. Structurele veranderingen in de samenleving	239

## IX. Bibliografie 240

### Kernelementen

Met betrekking tot advertenties	189
Met betrekking tot contactname	195
Met betrekking tot het huisbezoek	205
Met betrekking tot het huurcontract	209
Met betrekking tot de rol van immobiliënkantoren	213
Met betrekking tot de motieven van verhuurders	222
Met betrekking tot de ervaringen met discriminatie van huurders	234





# OVERZICHT VAN HET RAPPORT

In de inleiding wordt eerst een situering van de Belgische woningmarkt en de problematiek van discriminatie gegeven op basis van een literatuurstudie. Daarna wordt ook de gebruikte methodologie voor het empirisch onderzoek besproken.

Vervolgens bespreken we discriminatie in de verschillende fasen van het verhuurproces, eerst met het oog op het meten van discriminatie om daarna dieper te graven naar de mechanismen van discriminatie via een meer kwalitatieve aanpak. We bespreken achtereenvolgens:

1. Discriminatie bij het plaatsen van advertenties;
2. Discriminatie wanneer de kandidaat-huurder contact neemt met de verhuurder via e-mail of telefoon;
3. De verschillende vormen van discriminatie bij het bezoek van het te huren pand;
4. Discriminatie bij het opmaken en uitvoeren van het huurcontract;
5. De specifieke rol van vastgoedmakelaars;
6. De motieven en het discours van verhuurders met betrekking tot discriminatie;
7. De ervaringen en reacties van gediscrimineerde huurders.

In een laatste sectie (8) vatten we de resultaten van het onderzoek kort samen en formuleren we aanbevelingen voor een effectiever beleid tegen discriminatie, en voor verder onderzoek.

# INLEIDING

## A. De Belgische woningmarkt

In deze sectie schetsen we de krachtlijnen van het Belgische 'woonmodel' (Mougenot, 1988). De stelling van dit betoog is dat de Belgische woningmarkt door een tekort aan goede, betaalbare woningen negatieve selectie en discriminatie stimuleert.

Woningmarkten zijn gesegmenteerd, en worden getypeerd door het aandeel van elk segment. België is een land van huiseigenaars. Volgens de laatst beschikbare gegevens bezit ongeveer 67% de woning waar hij of zij in woont. Tabel 1 toont ook de verdeling van het eigendomsstatuut en type huurder voor de drie regio's. We zien dat

ook in het Vlaams Gewest en het Waals Gewest de eigendomsmarkt domineert, met een aandeel van resp. 72% en 67% huiseigenaars. Dit is niet het geval in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG): daar ligt het aandeel eigenaars veel lager (39%) en is de private huurmarkt dominant (49%). Dit komt omdat het BHG een sterk verstedelijkte regio is en de private huurmarkt verhoudingsgewijs meer voorkomt in verstedelijkte gebieden (zie figuren 1 en 2).

Op lange termijn is het marktaandeel van de huursector sterk gedaald. Huurde onmiddellijk na de Tweede Wereldoorlog nog meer dan 60% zijn woning, dan daalde dit naar 30% in 2001 (zie tabel 2).

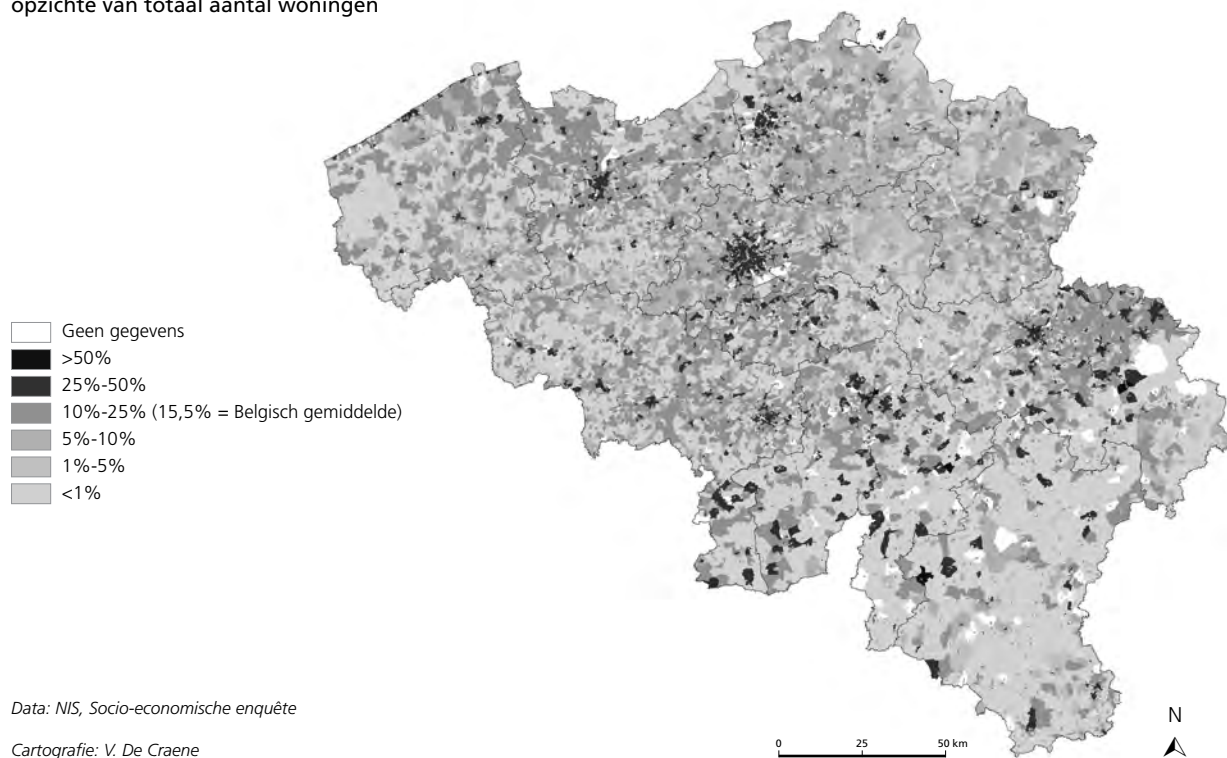
**Tabel 1. Verdeling eigendomsstatuut, België en regio's (in %)**

	<i>Vlaams Gewest</i>	<i>Waals Gewest</i>	<i>Brussels HG</i>	<i>België</i>
Eigenaars	71,8	66,7	38,8	66,5
Huur totaal	26,8	30,8	58,4	31,6
<i>Private huur</i>	<i>20,0</i>	<i>23,3</i>	<i>49,0</i>	<i>24,3</i>
<i>Sociale huur</i>	<i>6,8</i>	<i>7,5</i>	<i>9,4</i>	<i>7,3</i>
Gratis bewoner	1,4	2,4	2,8	1,9

Bron: EU-SILC 2009, bewerking K. Heylen, N=6134

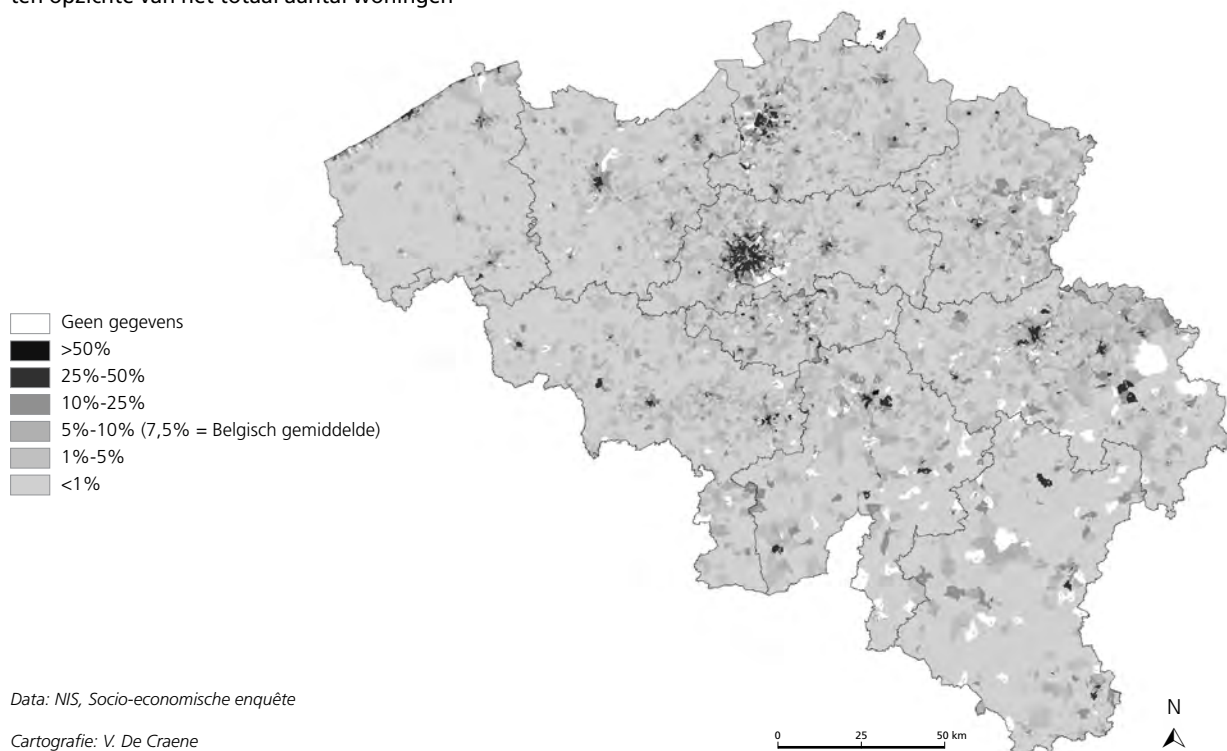
## Figuur 1. Spreiding private huurwoningen, België, 2001 (in %)

Aandeel privaat verhuurde woningen ten opzichte van totaal aantal woningen



## Figuur 2. Spreiding private huurappartementen, België, 2001 (in %)

Aandeel privaat verhuurde appartementen ten opzichte van het totaal aantal woningen



**Tabel 2. Evolutie percentage huurders, België en regio's, 1947-2011**

	1947	1961	1970	1981	1991	2001
België	61.1	50.3	45.2	39.2	35	30.5
BHG	82.1	76.8	73	69	61.9	57.3
Vlaams Gewest	58.5	44.5	40.1	34.5	31.5	26.2
Waals Gewest	56.4	47.6	43	36.6	33.5	30.1

Bron: Volks- en woningtellingen; Deschamps (1997); Vanneste e.a. (2007)

## 1. Geen recht op wonen door marktwerking alleen

Het gros van de Belgische woningen worden via de markt verdeeld. Bekeken vanuit het perspectief van het recht op *wonen voor iedereen*, een grondwettelijk recht in ons land, geldt echter de vaststelling dat markten permanent falen. Dat 'falen' heeft enerzijds te maken met de woningmarktwerking an sich, maar ook met de kenmerken van de vragers.

### 1.1 Woningmarktwerking

Perfekte markten met volledige informatie en perfecte mededinging bestaan alleen op papier (Barlow & Duncan, 1994). Het idee dat met marktwerking alleen het recht op wonen generaliseerd kan worden, onderschat de complexiteit van de werking van de woningmarkt in de realiteit (naar Maclennan, 2010).

Hoe ziet die markt in de realiteit er uit? Om te beginnen is er op de markt van woningen permanent een massa vragers en aanbieders actief die woningen verhuren, huren, verkopen of kopen. Maar daarachter schuilt nog een veelheid aan deelmarkten waar telkens weer andere private aanbieders en vragers meer of minder dominante posities innemen. Er zijn deelmarkten van (o.a.) gronden, bouwmaterialen, bouwvakkers, en niet onbelangrijk, van financiële middelen om de vaak grote projecten te kunnen financieren. Tal van intermediairen zoals vastgoedkantoren en banken opereren als economische agenten in dit amalgaam dat in zijn totaliteit de woningmarkt tot stand brengt. Het 'falen van de woningmarkt' heeft dan ook verschillende componenten. We overlopen enkele van die componenten in een

notendop, met specifieke aandacht voor de private huurmarkt.

Woningmarkten zijn ten eerste competitieve markten. Willen woningproducenten en producenten van woondiensten overleven, dan moet de opbrengst voldoende hoog zijn. Het gevolg is dat voornamelijk die producten worden gecreëerd die een zekere opbrengst garanderen. Het aanbod aan woningen neigt daardoor naar een dominant aanbod van gelijkaardige woningen. Omdat producenten zich vooral richten op een winstgevende huurmarkt neigen ze immers naar het aanbieden van een type huurwoning gericht op gezinnen met een minstens gemiddeld inkomen. Kwalitatieve woningen zullen slechts vanaf een minimumprijs worden aangeboden; wie deze prijs niet kan betalen is aangewezen op een (relatief klein) aanbod aan woningen van minderwaardige kwaliteit.

Die logica geldt evenzeer voor het verstrekken van krediet. Voor producenten van woningen (om zelf te bewonen of te verhuren) is toegang tot krediet essentieel. Slechts weinigen kunnen de bouw of koop van een (huur)woning rechtstreeks financieren. Terugbetaling van een krediet gebeurt over een lange periode en de kennis ter zake is onzeker. Die onzekerheid leidt tot onderinvestering en tot een verrekking van het te nemen risico. Naarmate de onzekerheid toeneemt, worden de marges verhoogd en wordt krediet duur en/of meer selectief verleend. Markten leveren daardoor goederen volgens een economische vraag (ze moeten winst genereren) en niet volgens maatschappelijke behoeften (iedereen moet degelijk kunnen wonen).

Die onzekerheid deemstert ten tweede verder door in het proces van verhuring. Op de

woningmarkt in het algemeen en op de private huurmarkt in het bijzonder kan niet worden voldaan aan *volledige informatie*. Door de veelheid van vaak snel wisselende transacties kan de informatie nooit perfect zijn, evenmin als de coördinatie en de competitie. Daardoor is de toegang tot de woningmarkt per definitie ongelijk. De ongelijke toegang tot informatie speelt vooreerst aan de kant van de huurder (vraagzijde). De verhuurder (aanbodzijde) kent beter de kwaliteiten van de woning dan de huurder. Dit informatievoordeel kan de verhuurder benutten om een hogere prijs te vragen dan wat overeenstemt met de kwaliteit. Anderzijds beschikt zeker in het geval van private verhuur ook de aanbieder zelf niet over volledige informatie: hij kan moeilijk inschatten hoe goed de huurder de woning zal onderhouden en of hij op tijd de huur zal betalen. Afhankelijk van het profiel van de verhuurder, zit hier een beweegreden voor de negatieve selectie en bij uitbreiding discriminatie van bepaalde groepen. Om die reden zal de verhuurder eventueel ook een 'risico' verrekenen in de huur, in het bijzonder voor woningen gelegen in achterstandswijken of bij verhuring aan gezinnen met een laag inkomen die het moeilijker kunnen hebben om het gevraagde bedrag te betalen.

Ten derde wordt ook aan de voorwaarde van *volledige mededinging* zelden voldaan. Deze voorwaarde houdt in dat er op de markt zeer veel aanbieders zijn die allen dezelfde kennis en macht hebben. In de praktijk is dit niet het geval. Delen van de markt worden afgeschermd. Vaak ontstaan er monopolies, oligopolies en worden informele coalities gevormd. Economische agenten gaan bijgevolg de markt controleren in hun eigen voordeel. Er wordt vastgesteld dat de markt van bouwmaterialen, van bouwgrond en van kredietverlening sterke en toenemende concentraties vertoont.

Over het profiel van de verhuurders bij ons is weinig gekend. Over het algemeen wordt aangenomen dat een meerderheid van de verhuurders uit particulieren bestaat die slechts een klein aantal woningen verhuren (Heylen, e.a., 2007; De Decker e.a., 2009). De impressie bestaat echter (zie verder in dit onderzoek) dat (1) het aantal

grotere verhuurders in opmars is en (2) dat meer en meer via vastgoedkantoren wordt verhuurd. Feit is dat nieuwe actoren zoals bijvoorbeeld starters of huurders meestal slechts een segment van de markt betreden. Als men een huurwoning zoekt, is dit een woning van een zekere grootte en kwaliteit, in een bepaalde regio, onder een maximale prijs. En doorgaans staan er maar een beperkt aantal woningen te koop of te huur. Daardoor is de keuze beperkt en kan men niet meer spreken van perfecte mededinging.

Kortom, woningmarkten realiseren het recht op wonen niet omdat ze vol onzekerheid zitten. En onzekerheid beïnvloedt het gedrag van aanbieders en vragers. Onzekerheid sluit rationeel gedrag uit. Men weet niet wanneer en in welke mate gronden en panden vrijkomen. Men wordt geconfronteerd met een steeds wisselend overheidsbeleid. En eigenlijk weet men ook niets over de toekomstige prijzen, de toekomstige vraag, de toekomstige kosten.

## 1.2 Inkomensprobleem

Er is niet alleen een probleem langs aanbodzijde. Er is ook een probleem langs vraagzijde. Hoger stelden we dat de toegang tot de woningmarkt in hoofdzaak door het inkomen van de vrager wordt bepaald. Voor velen is het inkomen onvoldoende hoog om hun woon nood/-behoefte te kunnen dekken. Zij kunnen hun woningnood niet in een 'markt vraag' vertalen, omdat ze de prijs niet kunnen betalen die aanbieders vragen in ruil voor de gewenste woning (kwaliteit). Daardoor komen ze op woningmarktsegmenten terecht waarvan de kwaliteit minderwaardig is. Omdat er op die segmenten een onderaanbod is, betalen ze er bovendien vaak te veel voor een minderwaardige woning. Met als gevolg dat er op het einde van de maand onvoldoende overblijft om een volwaardig leven te kunnen leiden. We illustreren dit kort.

De figuren 3 tot 5 geven voor de drie gewesten een beeld van de betaalbaarheid in de regio's volgens de gemiddelde woonquote, oftewel de verhouding van de netto woonuitgaven tegenover het besteedbaar inkomen. De cijfers zijn



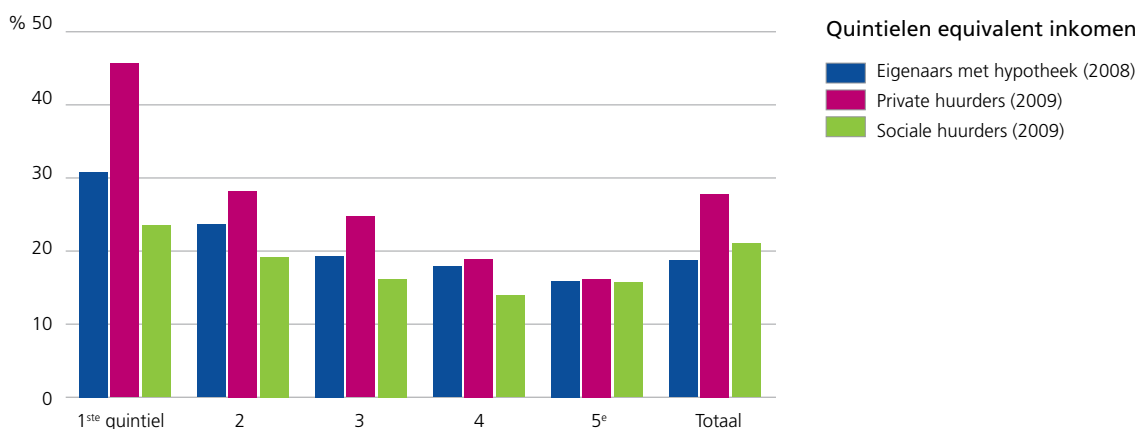
afkomstig uit de EU-SILC 2009<sup>91</sup>. De gemiddelde woonquote wordt per regio weergegeven naar eigendomsstatuut en inkomensquintiel. Deze quintielen van equivalente gezinsinkomens zijn berekend per regio apart.

De figuren maken duidelijk dat wonen – volgens gemiddelde woonquote – zowel in het Vlaams Gewest als het Waals Gewest minder betaalbaar is voor de private huurders dan voor de sociale huurders en eigenaars met afbetaling. Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zien we dat het verschil tussen private huurders en afbetalende eigenaars zeer uitgesproken is. In de drie regio's zijn de verschillen tussen de deelmarkten bovendien groter binnen de laagste inkomensquintielen. In zowel de Vlaamse als Waalse private huurmarkt besteden de laagste inkomens gemiddeld circa 45% van het inkomen aan wonen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dit zelfs meer dan 50%. Binnen het hoogste quintiel is de woonquote opvallend gelijk tussen de 3 deelmarkten, zowel in het Vlaams Gewest als het Waals Gewest (circa 15%).

In tabel 3 zien we de gemiddelde equivalente resterende inkomens (ERI), dit is het inkomen dat gezinnen overhouden na het betalen van hun naakte woonkosten, voor de regio's, opgedeeld naar eigendomsstatuut (in prijzen van 2009). In de drie regio's houden sociale huurders – ondanks relatief lage woonquotes - gemiddeld het minst over. Maar ook de kloof tussen het gemiddelde ERI van private huurders en eigenaars is aanzienlijk. Binnen elke regio houden eigenaars met hypotheek meer dan 500 euro meer over dan private huurders, in equivalente termen uitgedrukt.

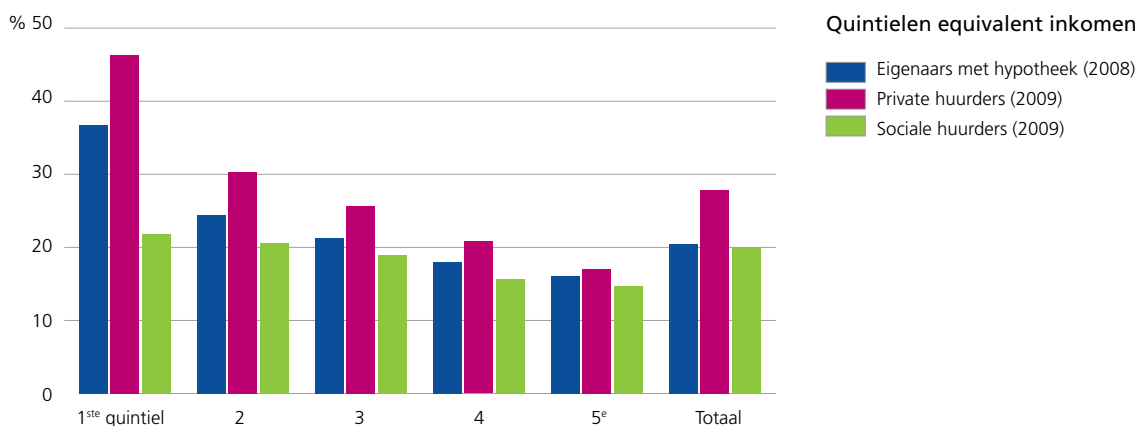
91 In de EU-SILC wordt de huur bevroegd van de laatste maand, terwijl de afbetaling van de lening wordt bevroegd voor het jaar vóór het jaar van de survey. Vandaar dat m.b.t. de huurders de cijfers gelden voor 2009 terwijl de cijfers voor de eigenaars betrekking hebben op 2008. Bij de huurders gaan we ervan uit dat het besteedbaar inkomen – dat wordt bevroegd m.b.t. het jaar vóór de survey – stabiel is gebleven over een periode van één jaar.

**Figuur 3. Gemiddelde woonquote naar inkomensquintiel en eigendomsstatuut, Vlaams Gewest, 2008/2009**



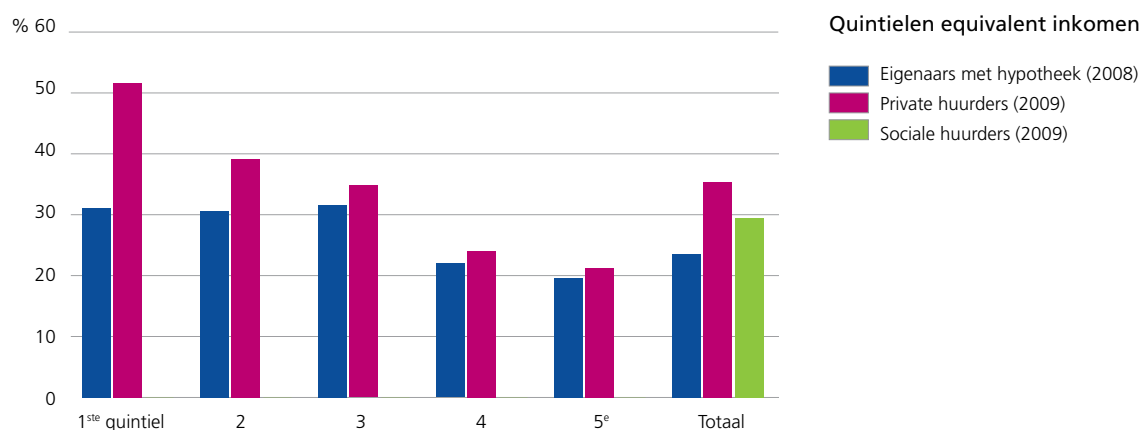
Bron: EU-SILC 2009, bewerking K. Heylen, N=3267

**Figuur 4. Gemiddelde woonquote naar inkomensquintiel en eigendomsstatuut, Waals Gewest, 2008/2009**



Bron: EU-SILC 2009, bewerking K. Heylen, N=2035

**Figuur 5. Gemiddelde woonquote naar inkomensquintiel\* en eigendomsstatuut, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008/2009**



Bron: EU-SILC 2009, bewerking K. Heylen, N=832

\*het aantal sociale huurders in de steekproef is te klein om op te delen naar inkomensquintielen.

**Tabel 3. Gemiddeld equivalent resterend inkomen in euro per maand, per regio, in prijzen van 2008/2009**

	<b>Vlaams Gewest</b>	<b>Waals Gewest</b>	<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>
Eigenaars met hypotheek (2008)	1722	1589	1758
Eigenaars zonder hypotheek (2008)	1614	1506	1883
Private huur (2009)	1214	1008	1188
Sociale huur (2009)	897	909	718

Bron: EU-SILC 2009, bewerking K. Heylen, N=6134

Een andere manier om de omvang van de problemen in te schatten, is na te gaan voor hoeveel gezinnen het recht op wonen niet is gerealiseerd. Winters e.a. (2007) maakten voor Vlaanderen een dergelijke berekening op basis van de Woonsurvey 2005 vertrekkend van een kwaliteits- en een betaalbaarheidsnorm. Voor kwaliteit stelden deze auteurs voorop dat de 'fysische staat van de woning' minstens 'goed' moest zijn. Als norm voor betaalbaarheid gebruikten ze een maximale woonquote van 30%. De berekening leerde dat voor 51,8% van alle huishoudens op de private huurmarkt niet is voldaan aan minstens een van beide normen. Dit stemt overeen met een groep van ongeveer 240.000 huishoudens. Van deze groep behoort 43,1% tot het laagste quintiel van de equivalente inkomens en 30,5% tot het tweede quintiel. Voor de huishoudens in het derde quintiel berekenen de auteurs dat onder een aantal veronderstellingen het inkomen voldoende is om een woning te huren die aan de minimum kwaliteitsnorm beantwoordt, op basis waarvan ze deze groep niet meetellen in de schatting, wat dan vervolgens tot het besluit leidt dat in Vlaanderen ongeveer 180.000 huishoudens op de private huurmarkt (meer dan één op drie huishoudens) niet beschikken over wat een goede en betaalbare woning kan geacht worden. Opgemerkt kan worden dat dergelijke schatting sterk afhankelijk is van de gebruikte normen. Strengere normen zullen leiden tot hogere ramingen.

## 2. Woonbeleid in België

Omdat markten falen, vonden en vinden overheden, ook de Belgische en gewestelijke, dat ze op de woningmarkt moeten ingrijpen. Wonen is immers een basisbehoefte. Mensen kunnen niet 'niet wonen' zonder catastrofale gevolgen voor hun gezondheid en bij uitbreiding voor het functioneren van de samenleving wanneer 'niet of slecht wonen' zich massaal manifesteert. De aard en omvang van het overheidsingrijpen verschilde/t aanzienlijk van land tot land (Hoekstra, 2010) en is sterk historisch bepaald (padafhankelijk, zie De Decker, e.a., 2005). Niet zelden gaan de kenmerken van vandaag dominerende woonbeleidsmodellen terug op beslissingen die reeds lang geleden genomen zijn. Zo liggen de grondslagen van het Belgische model in beslissingen die een reactie waren op de erbarmelijke woonomstandigheden die door de dubbele ontwikkeling 'industrialisatie-urbanisatie' waren ontstaan (Smets, 1977; Goossens, 1982; Kesteloot, 1990).

Vanaf de eerste woningwet (in 1889) is er in ons land altijd voor gekozen om opduikende huisvestingsproblemen via *woningeigendom* op te lossen. De gebruikte methodieken worden door Witte e.a. (1990) als 'gesubsidieerde vrijheid' gelabeld. Dit komt er op neer dat de overheid in wisselende verhoudingen allerlei instrumenten, tegemoetkomingen en kortingen voorziet, maar zelf geen initiatief neemt. Noch de Belgische overheid tot 1980, noch de gewestelijke overheden daarna – en evenmin de lokale besturen – dicht(t)

en zichzelf een belangrijke rol toe. Inzake woonbeleid is er eigenlijk al altijd sprake geweest van een 'teruggetreden overheid'. Het zijn de individuele huishoudens – en in mindere mate andere erkende/aangeduide huisvestingsactoren zoals sociale huisvestingsmaatschappijen – die het initiatief moeten nemen en daar (doorgaans) achteraf – na de aankoop, na de bouw of na de renovatie – een beloning voor krijgen, bijvoorbeeld een premie of een fiscale korting. Deze methodieken impliceren dat er in ons land een zeer sterke band is tussen de markt waarop inkomen wordt verworven en de mogelijkheden op de woningmarkt, dit in tegenstelling tot in bijvoorbeeld Nederland of Zweden waar deze band lange tijd door de bouw van grote hoeveelheden sociale huurwoningen werd verbroken. De recente evoluties inzake private woningfinanciering impliceren bovendien dat sinds de jaren 1980 de rol van de markt, in casu de financiële, is toegenomen. Werden woningen lange tijd dominant met een door de overheid gewaarborgde hypothecaire lening via spaar- en lijfrentekassen (het geslacht ASLK, BACOB, An-Hyp) gefinancierd, dan wordt de meerderheid van hypotheekleningen vandaag verstrekt door banken die opereren binnen het kader van een mondiaal aangestuurde financiële markt.

Om én een concentratie van arbeiders te vermijden én de woningen betaalbaar te houden, was een efficiënt beleid inzake ruimtelijke ordening c.q. een grond- en pandenbeleid een noodzakelijke voorwaarde. Door het gegeven dat lange tijd in principe overal gebouwd kon worden en omdat de gewestplannen daar uiteindelijk weinig afbreuk aan deden, had het genereuze grondaanbod een milderend effect op de grond- en woningprijzen. Omdat de goedkopere gronden bovendien buiten de steden lagen en liggen, had en heeft dit als neveneffect dat grote bevolkingsconcentraties konden worden vermeden.

Ons land kent in vergelijking met andere West-Europese landen een klein aandeel *sociale huurwoningen*. Hoewel het besef leefde en leeft dat bepaalde delen van de bevolking zich via de markt geen degelijke en betaalbare woning in een kwalitatieve omgeving kunnen veroorloven, heeft

de bouw van sociale huurwoningen in ons land altijd een aanvullend karakter gehad (Goossens, 1982). De eerste doelstelling van het beleid was en is het verhogen van het aandeel eigenaars en pas daarna was en is er aandacht voor het oplossen van woonproblemen via sociale huurwoningbouw. Met als gevolg een laag marktaandeel en lange wachtlijsten (zie hoofdstuk 'Publieke huisvesting' in deze Diversiteitsbarometer).

Het derde woningmarktsegment betreft de *private huurmarkt*. De private huurwetgeving valt tot nader order onder het burgerlijk recht en wordt gekenmerkt door een liberale grondfilosofie (Lanckswaert & Lavrysen, 1988). Niettegenstaande er beperkende wettelijke maatregelen zijn (Dambre, 2008), doet de huurwet weinig af van de dominantie van de verhuurder. Daarnaast is de contractuele vrijheid tussen partijen groot en wordt verondersteld dat er sprake is van een machtsgelijkheid tussen de contractuele partijen (wat in de praktijk niet zo is). Anderzijds had de wetgever met het invoeren van de woninghuurwet de bedoeling huurders een grotere bescherming te bieden bij het huren van een woning. De woninghuurwet heeft in principe een verplichtend karakter. Verschillende elementen zoals de huurtermijnen worden door de wet geregeld terwijl andere elementen zoals bijvoorbeeld de huurprijs echter moeten worden overeengekomen door de contractpartijen zelf. Ook zijn er kwaliteitsvoorwaarden (federale en regionale), al moeten deze door de huurder worden afgedwongen, wat deze laatste in een zwakke positie plaatst omdat hij dreigt ofwel uitgezet te worden (bij onbewoonbaarverklaring) ofwel een hogere huur te moeten betalen (na renovatie).

Is gemiddeld gezien de situatie op de private huurmarkt minder gunstig dan op de twee andere deelmarkten, dan verhult dit gemiddelde echter een grote diversiteit (Winters, 2010). Op basis van een clusteranalyse die kenmerken van de woningen en van de huurders in Vlaanderen in rekening brengt, onderscheiden Le Roy e.a. (2008) binnen de private huurmarkt drie ongeveer even grote segmenten met een verschillend profiel. Een eerste omvat de oudere private huurders, een tweede

de jongere met doorgroaicapaciteiten. Het is het derde segment dat Le Roy e.a. problematisch vinden. Hier bevinden zich huurders met een zwak socio-economisch profiel: minder tweeverdieners, meer werklozen, een relatief laag inkomen, vaker een onstabiele gezinssituatie. De woningen zijn van mindere kwaliteit en beschikken over minder comfort. De bewoners zouden graag hun situatie veranderen (bijvoorbeeld door een eigen woning te verwerven), maar lijken daar niet de mogelijkheden toe te hebben.

De vaststelling dat in de private huursector heel wat woningen van slechte kwaliteit verhuurd worden, is ook een gevolg van het ontbreken van een substantieel woningkwaliteitsbeleid. Op geen enkel moment heeft een Belgische overheid een structureel kwaliteitsbeleid met geconcretiseerde doelstellingen op poten gezet. Ook inzake kwaliteitsbeleid geldt de gesubsidieerde vrijheid: er worden in wisselende verhoudingen tegemoetkomingen voorzien, maar het initiatief en dus ook de *take up* hangt af van de actoren op het terrein. De overheden beperken zich ook hier tot een afstandelijke houding.

In *the long run* verloor als gevolg van de toename van de woningeigendom de private huursector haar dominante positie (zie tabel 2 hierboven). Mede door de gunstige naoorlogse economische omstandigheden (markt) en de uitbouw van de verzorgingsstaat (herverdeling), kregen grote groepen van de bevolking toegang tot eigen woningbezit. Voor zover de beschikbare gegevens conclusies toelaat, lijkt deze trend nog steeds stijgende, al is het tempo van de stijging vertraagd. Vandaag huurt als gevolg daarvan een minderheid van de Belgische huishoudens een private woning of appartement. De sociale huursector was en is klein. Deze globale verhoudingen verbergen – zoals figuren 1 en 2 aantonen – belangrijke geografische verschillen. De huursector is oververtegenwoordigd in de steden en zwaar ondervertegenwoordigd daarbuiten. De situatie voor het BHG is als gevolg daarvan atypisch: het is het enige gewest waar de private huursector domineert.

### 3. Tendensen

Waar staan we vandaag? Wat betreft de private eigendomssector, blijkt uit onderzoek dat de wens om (op jonge leeftijd) eigenaar te worden nog steeds zeer sterk leeft (Elchardus & Roggemans, 2010; Meeus & De Decker, 2013). De impressie leeft ook dat dit door de marktomstandigheden steeds moeilijker wordt. Er moet echter een onderscheid worden gemaakt tussen 'geobserveerde' en breed gecommuniceerde prijsevoluties enerzijds en de evolutie van de 'betaalbaarheid' anderzijds. Onderzoek toont immers aan dat gemiddeld genomen de geobserveerde en in de media gecommuniceerde prijsstijgingen niet tot een groter betaalbaarheidsprobleem hebben geleid (De Decker, 2007; Heylen & De Decker, 2010). De prijsstijgingen corresponderen met de algemene inkomensstijgingen op huishoudensniveau. Verder kunnen ze verklaard worden door de reeds lang aanhoudende lage rente waardoor voor een zelfde aandeel van het inkomen een groter bedrag kan worden ontleend (in hoofdzaak) en door diverse overheids-subsidies zoals bijvoorbeeld de woonbonus (in mindere mate). Twee opmerkingen daarbij. Eén, de prijszetting op de eigendomsmarkt wordt gedomineerd door tweeverdienersgezinnen. Bovenstaand optimistisch scenario geldt dan ook in mindere mate voor mensen die over een lager dan gemiddeld inkomen beschikken. Hoe lager op de inkomensladder, hoe moeilijker de toegang tot eigenaarschap, wat impliceert dat ze huurder moeten blijven. Twee, er is (opnieuw) de geografische component. Er zijn duurdere en goedkopere regio's. Naast de kuststreek zijn vooral de steden en meer nog de stedelijke ommelanden duurdere plekken, maar dit bespreken we verder in het rapport.

Ten tweede, de sociale huursector. Dat er voor mensen met lage inkomens spanningen op de markt zitten, blijkt ook uit de zeer lange wachtlijsten annex wachttijden voor de huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren (zie hoofdstuk 'Publieke huisvesting' in deze Diversiteitsbarometer). Niet verwonderlijk: ze bieden kwalitatieve woningen voor een inkomensgerelateerde prijs. En in Vlaanderen



biedt de sociale huursector met contracten voor onbeperkte duur ook woonzekerheid.

Ten derde, de private huursector. Zoals aangehaald bedient de private huursector grosso modo drie bevolkingscategorieën. Dit betreft in de eerste plaats zij die om diverse redenen bewust kiezen om particulier te huren. Daarnaast zijn er de starters. Dit zijn huishoudens die voldoende middelen hebben – of het perspectief daarop – om eigenaar te worden, maar dit om diverse redenen nog niet doen (geen zekerheid omtrent job of relatie bijvoorbeeld). En ten slotte zijn er uitvallers uit de andere woningmarktsegmenten, zij die zijn weggeselecteerd, m.a.w. zij die geen alternatief hebben omdat ze zich geen eigen woning kunnen veroorloven of omdat de wachtlijst voor de sociale huisvesting op korte termijn geen uitsluitel zal bieden. Inkomen is daarbij de cruciale factor.

Het betere deel van de private huurmarkt is voor mensen met een laag inkomen niet betaalbaar. En het slechtere deel wordt gekenmerkt door marginalisering. *Marginalisering* relateert de veranderende bevolkingssamenstelling van bepaalde woningmarktsegmenten – in casu de private huursector – aan de toename van een substantiële populatie van mensen die geen volwaardig inkomen uit loonarbeid verwerven en dus leven aan de rand van de formele economie. Deze mensen moeten ergens worden gehuisvest.

Zo komen we terug bij de geografische component. Vooral de steden, omdat de huursector zich daar concentreert, vergen enige extra aandacht. Er zijn namelijk sterke indicaties dat de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren sterk gestegen is. We stellen vast dat de nieuwbouwproductie in een aantal steden de groei van het aantal huishoudens niet volgt. In tabel 4 wordt afhankelijk van de beschikbare data en met alle reserve voor de kwaliteit van de data de groei van het aantal huishoudens<sup>92</sup> afgezet tegenover het aantal

woongelegenheden in goedgekeurde bouwvergunningen<sup>93</sup>. De verschillen tussen de steden zijn groot, maar overall blijft de nieuwbouw achter bij de groei van het aantal huishoudens. Ten tweede konden uitvallers lange tijd op de secundaire (stedelijke) huurmarkt terecht. Maar als gevolg van (al dan niet door de overheid aangestuurde) gentrificatieprocessen verkleint deze huurmarkt. Gentrificatie is een term die gebruikt wordt om de opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied aan te duiden. De herwaardering van het stadsdeel gaat gepaard met een stijging van de prijzen voor onroerend goed. In de praktijk komt het er op neer dat de competitie voor een betaalbare stedelijke (huur)woning niet langer alleen gekenmerkt wordt door een toegenomen competitie onder lage inkomenshuishoudens (zittende en nieuwe migranten), maar ook door een competitie met meer kapitaalkrachtigen die kleine woningen opkopen en daardoor de goedkope voorraad ook nog eens doen verminderen, wat op haar beurt opnieuw de druk verhoogt.

Die context impliceert dat meer huishoudens binnen de bestaande voorraad een oplossing moeten zoeken. Het aanbod reageert op deze gespannen huurmarkt door het opsplitsen van woningen om het aanbod te vergroten; vragers zoeken (vermoedelijk) ook oplossingen via inwoning bij kennissen en eventueel het kraken van woningen. Daarnaast kunnen deze groepen de stad verlaten naar pockets van goedkopere woningen<sup>94</sup>. Het houdt in elk geval in dat de private huurmarkt, waaronder een steeds kleinere groep, deels verouderende en verarmende

92 Dit betreft het aantal geregistreerde huishoudens. Het feitelijke aantal – en dus de vraag naar woningen – is groter omdat (1) niet iedereen op de plek woont waar hij staat ingeschreven (bijv. studenten) en (2) omdat niet iedereen ingeschreven is.

93 Het aantal woningen in goedgekeurde bouwvergunningen mag niet gelezen worden als een maatstaf voor de toename van de woningvoorraad. Niet alle vergunde woningen worden gebouwd en soms worden er meer woongelegenheden voorzien dan vergund. De voorraad kan bovendien afnemen omwille van sloop of omwille van een daling van het aantal woongelegenheden na renovatie (zie bijvoorbeeld in de sociale huisvesting). Bovendien kan de woningvoorraad toenemen als gevolg van niet-geregistreerde opsplitsing van bestaande woningen of een niet-geregistreerde ingebruikname van niet voor wonen bestemde panden.

94 Vanuit Brussel zijn er indicaties dat mensen naar de Borinage, Ronse, de Denderstreek of campings trekken, vanuit Antwerpen trekt men naar de Rupelstreek of naar Kempische industriegemeenten. (zie Moris & Loopmans, 2014; Van Crieckingen, 2006 & Meert, 2000)

verhuurders, geconfronteerd wordt met een vraag van een verarmende en verkleurende groep kandidaat-huurders. Desalniettemin blijft dit (marginaliserend) woningmarktsegment, doordat de vraag groter is dan het aanbod en door de sociaaleconomisch zwakke positie van de vragers, de facto gedomineerd worden door

de verhuurders. Dit zijn private personen die een product op de markt zetten en die dus een opbrengst verwachten. Maar ze willen ook, zoals uit onderzoek naar de verhuurders aan Vlaamse Sociale Verhuurkantoren blijkt (De Decker, e.a., 2009), zo weinig mogelijk last.

**Tabel 4. Aangroei aantal huishoudens vs. vergund aantal woningen, België, regio's en grote steden, 2000-2012**

	<i>Periode</i>	<i>Aangroei aantal huishoudens (1)</i>	<i>Woningen in goedgekeurde bouwvergunningen (2)</i>	<i>Verskil (2)-(1)</i>
<b>België</b>	<b>2000-2009</b>	<b>368.769</b>	<b>496.176</b>	<b>+127.407</b>
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>2000-2009</b>	<b>209.572</b>	<b>342.461</b>	<b>+132.889</b>
<b>Waals Gewest</b>	<b>2000-2009</b>	<b>116.638</b>	<b>127.426</b>	<b>+10.788</b>
<b>Brussels HG</b>	<b>2000-2009</b>	<b>42.559</b>	<b>26.289</b>	<b>-16.270</b>
Antwerpen	2000-2012	23.087	11.796	-11.291
Gent	2002-2010	9.845	8.886	-959
Luik	2000-2012	8.992	4.208	-4.784
Charleroi	2000-2009	5.233	2.616	-2.617

Bronnen: ADSEI, <http://www.liege.be/>; [www.lokaalstatistieken.be/](http://www.lokaalstatistieken.be/); Gent Omgevingsanalyse 2013; berekeningen P. De Decker

## B. Discriminatie op de woningmarkt

Uit voorgaande kunnen we besluiten dat er aan de onderkant van de inkomensverdeling een grote vraag naar betaalbare private huurwoningen is (Winters, 2010). Charles (2006) concludeert na een onderzoek voor Brussel dat door de schaarste het slechte deel van de private huurmarkt als het ware als de facto sociale huisvesting fungeert: die slechte privaat verhuurde woningen zijn gewoon nodig en bovendien relatief betaalbaar. Dit brengt zwakke kandidaat-huurders in een ondergeschikte machtspositie. De ene moet iets hebben (wonen; basisbehoefte), de ander biedt iets aan dat die eerste nodig heeft. In een door de aanbieders gedomineerde markt, op een markt met een vraag hoger dan het aanbod, heeft de aanbieder, in casu de verhuurder de

keuze. Dit en het gegeven dat het om een privaat aangeboden product gaat waarmee winst wordt beoogd, creëert een kader voor negatieve selectie, eventueel discriminatie (Thibodeau, 2003). En er zijn indicaties van beiden.

In twee Vlaamse onderzoeken werden eigenaars gevraagd of ze aan bepaalde doelgroepen willen verhuren (tabel 5). In een eerste werd de vraag gesteld aan een representatief staal van eigenaars-verhuurders (Woonsurvey 2005 –zie Heylen e.a., 2007); in een tweede werd de vraag gesteld aan eigenaars die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) (De Decker e.a., 2009). Globaal genomen scoren de eigenaars die aan SVK's verhuren iets lager, maar telkens geeft een bepaald aandeel aan een bepaald type huurder niet te verkiezen. Vooral kandidaten met een huurtoelage van het OCMW zijn ongewenst.

**Tabel 5. "Ik zou een andere huurder zoeken" - vergelijking Woonsurvey 2005-survey SVK-verhuurders 2007 (in %)**

	<i>Woonsurvey 2005</i>	<i>Survey SVK-verhuurders 2007</i>
Iemand van een andere afkomst	26	8,6
Een alleenstaande met kinderen	10	4,5
Een kandidaat die afhankelijk is van een huurtoelage van het OCMW	40	18,2

*Bronnen: Woonsurvey 2005; Bevraging SVK-verhuurders 2007*

Réa (2004) herinnert dat dit tot pakweg 1980 openlijk gebeurde. 'Verboden voor vreemdelingen' was een veel voorkomende zin in advertenties. En hij wijst er op dat met de introductie van antidiscriminatie- en antiracismewetten discriminatie en racisme niet verdwenen zijn. Réa (2004) vond in een onderzoek in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat 55% van de inwoners van Turkse en Marokkaanse herkomst en 66% van de mensen van Sub-Saharaanse herkomst zich gediscrimineerd voelen. Twee jaar eerder deed Alarm, een groep Molenbekenaars van vooral Afrikaanse herkomst die ijveren voor het recht op wonen voor iedereen, al een onderzoek naar de bereidheid om aan hun klanten te verhuren (De Decker, 2004). Eerst belde een

kandidaat-politiek vluchteling voor een bepaald pand. Twee uur later kreeg de eigenaar opnieuw een telefoon, maar van een Belgische testpersoon. In 58% van de gevallen weigerde de eigenaar aan de eerste beller te verhuren, terwijl de tweede beller geen noemenswaardige probleem ervoer. Gebruikte excuses om te weigeren waren: de woning is al verhuurd, iemand heeft een optie genomen, of bel volgende week nog eens terug. 7 jaar later deed Alarm het onderzoek opnieuw onder begeleiding van het Interfederaal Gelijkekansencentrum en vond tot 28% discriminatie op de Brusselse huisvestingsmarkt (Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, 2010).

Meer recent onderzochten Van der Bracht & Van de Putte (2013) aan de hand van een veld-experiment discriminatie van eerste en tweede generatie migranten bij 581 huurwoningen in Antwerpen en Gent. Via correspondentietesten, meer bepaald telefonische contacten met verhuurders, onderzochten ze discriminatiekansen bij de zoektocht naar een huurwoning. De drie testpersonen kregen een fictieve identiteit met identieke kenmerken relevant voor het vinden van een huurwoning. De drie personen verschilden enkel qua naam en accent. De drie profielen waren dat van (1) een eerste generatie migrant, (2) een tweede generatie migrant en (3) een etnische Belg.

Van der Bracht & Van de Putte (2013) stellen vast dat discriminatie van etnische minderheden in de door hen onderzochte steden nog steeds wijdverspreid is. Eerste generatie migranten werden, zo stelden ze vast, door één op zes huurders uitgesloten, tweede generatie migranten (waarbij enkel de naam verschildte van de etnische Belgen) door één op acht. Van der Bracht & Van de Putte (2013) stellen ook vast dat vastgoedmakelaars eerste generatie migranten vaker discrimineren dan particulieren, en tweede generatie migranten ongeveer even vaak als particulieren. De auteurs wijzen er ook op dat etnische discriminatie vaker voorvalt bij goedkopere huurwoningen.

## 1. Discriminatie vs. selectie

De afbakening van het concept 'discriminatie' is niet evident. In België verbiedt de Antiracismewet van 30 juli 1981<sup>95</sup> discriminatie op grond van nationaliteit, een zogenaamd ras, huidskleur, afkomst en nationale of etnische afstamming. Daarnaast verbiedt de Antidiscriminatiewet van 10 mei 2007<sup>96</sup> discriminatie op grond van volgende beschermde criteria: leeftijd, seksuele geaardheid, handicap, geloof of

levensbeschouwing, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een fysieke of genetische eigenschap, en sociale afkomst. De Genderwet van 10 mei 2007 verbiedt discriminatie op grond van geslacht (met inbegrip van zwangerschap, bevalling, moederschap en geslachtsverandering)<sup>97</sup>. Op gebied van huisvesting laat de Antiracismewet geen enkele rechtvaardiging toe van een direct onderscheid in behandeling<sup>98</sup>. De Antidiscriminatiewet en de Genderwet laten wel toe om een direct onderscheid te maken op basis van de beschermde criteria, wanneer dit onderscheid gebaseerd is op een objectieve en redelijke rechtvaardiging. Een direct onderscheid is gerechtvaardigd wanneer de maatregel beantwoordt aan een legitiem doel én wanneer de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.

Bij het verhuur van een pand komt de solvabiliteit van de huurder hiervoor in aanmerking. De hoogte van het inkomen kan hiervoor een passende en noodzakelijke indicator zijn. De aard van het inkomen (bv. salaris, uitkering, alimentatie) echter niet, tenzij het op basis van de aard van de uitkering duidelijk is dat de hoogte ervan niet volstaat voor het betalen van de gevraagde huurprijs (bv. een leefloon voor een alleenstaande is vastgelegd op 817€.). Ook de geschiktheid van het pand voor de huurder (bv. aangepast aan de grootte van het gezin) kan een criterium zijn dat mee in rekening wordt gebracht; hiervoor bestaan bovendien per gewest wettelijke minimumnormen.

Tussen beide (wat expliciet wordt verboden en als discriminatie wordt beschreven en wat expliciet wordt toegestaan en als selectie wordt begrepen) ligt er nog een brede grijze zone waarin het moeilijker is om een duidelijk oordeel te vellen. Zo is *gezinssamenstelling* geen beschermd criterium in de antidiscriminatiewetgeving, maar leert voorgaand onderzoek dat ook op basis

95 Wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden (gewijzigd door de wet van 10 mei 2007, BS 30/05/07 en de wet van 17 augustus 2013, BS 05/03/2014).

96 Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie (BS 30/05/2007) – gewijzigd door de wet van 30 december 2009 (BS 31/12/2009) en de wet van 17 augustus 2013 (BS 05/03/2014).

97 Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen (BS 30/05/2007), gewijzigd door de wet van 21 december 2007 (BS 31/12/2007)

98 Met uitzondering van het criterium 'nationaliteit'.

van gezinsstructuur discriminatie plaatsvindt (zie bijvoorbeeld Bernard, 2007; Boulanger; 2010; Lauster & Easterbrook, 2011).

Willen we discriminatie tegengaan is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen *smaakgebaseerde* en *statistische discriminatie*. Statistische discriminatie is te wijten aan vooroordelen die de verhuurders koesteren (Hilton & von Hippel, 1996) tegenover een bepaald type kandidaat-huurder omdat ze hem kenmerken toeschrijven die op zich selectie legitimeren en waarvan ze menen dat die gemiddeld gelden voor de groep waartoe de kandidaat-huurder behoort, zoals een lager vermogen tot betalen of tot onderhoud van de woning (Hulchanski, 1993; Rügger, 2007).

Sunstein (1997) maakt een onderscheid met smaakgebaseerde discriminatie. Wanneer discriminatie ontstaat door een zuivere voor- of afkeur voor een bepaalde groep kandidaat-huurders, los van de gemiddelde karakteristieken van de groep waartoe hij behoort, spreekt men van smaakgebaseerde discriminatie.

Hoewel beide vormen van discriminatie een heel andere aanpak vergen, is het vaak moeilijk om ze uit elkaar te houden (Légal & Delouvé, 2008). Uit een Spaanse studie van Bosch, Carnero en Farré (2010) blijkt bijvoorbeeld dat een deel van de discriminatie ten opzichte van kandidaat-huurders met een Marokkaanse naam te wijten was aan de associatie van een Marokkaanse naam met een lager vermogen tot betalen.

Discriminatie en selectie gebeuren doorheen het hele verhuurproces door middel van verschillende strategieën (zie onder meer Roscigno, Karafin, & Tester, 2009). Om discriminatie op te sporen en aan te pakken is het dan ook belangrijk om zowel de verschillende momenten als strategieën te detecteren. Zo kunnen verhuurders strategieën toepassen voor het inschatten van het risico dat kandidaat-huurders uitmaken (Short e.a., 2008). De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (2009) heeft eerder uitspraken gedaan over de mate waarin dergelijke strategieën al dan niet geoorloofd zijn. In

haar aanbevelingen gaf de Commissie aan welke informatie van de huurders in welk stadium van het huurproces mag opgevraagd worden door de verhuurders.

Soms worden ongewenste huurders ook extra voorwaarden opgelegd om het 'verhuurrisico te dekken'. Soms wordt navraag gedaan naar mogelijke sociale ondersteuning of financiële borgstelling door derden, of wordt gevraagd om in te stemmen met striktere voorwaarden, zoals tussentijdse inspectie van de woning (Short e.a., 2008).

## C. Aanpak en methode

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van discriminatie in de private huursector wordt door middel van een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden het volledige verhuurproces onderzocht (zie tabel 6). We onderscheiden daarin vier fasen: de advertentie, de contactname door de kandidaat-huurder, het huisbezoek door de kandidaat-huurder en de (uitvoering van de) huurovereenkomst. Omdat op de private huurmarkt immobiliënkantoren een belangrijke rol spelen als tussenpersoon tussen huurder en verhuurder, wordt ten slotte ook de rol van immobiliënkantoren bij discriminatie onderzocht. In de volgende secties van dit rapport wordt door middel van kwalitatief onderzoek ook onderzocht wat de motieven bij verhuurders zijn om te discrimineren en op welke manier deze discriminatie wordt ervaren door de slachtoffers.



**Tabel 6. Overzicht van de gebruikte methodieken per sectie**

<i>Hoofdstuk</i>	<i>Methodologie</i>	<i>Onderzochte discriminatiegrond</i>	<i>Operationalisering</i>
Inleiding: huisvestingsmarkt	Literatuurstudie	/	/
1. Advertenties	Websearch en discoursanalyse van 8026 advertenties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermogen</li> <li>• Leeftijd</li> <li>• Gender</li> <li>• Handicap</li> <li>• Raciale grond</li> </ul>	Datagedreven
2. Contact	688 gepaarde gedragstests per telefoon/ 1769 random assignment tests per e-mail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raciale grond</li> <li>• Geslacht + vermogen</li> <li>• Handicap</li> <li>• Vermogen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marokkaans/Turks</li> <li>• Alleenstaande moeder</li> <li>• Blind/slechtziend</li> <li>• Leefloon/arbeidsongeschiktheidsuitkering</li> </ul>
3. Huisbezoek	124 mystery visits	Idem	Idem, behalve vermogen: arbeidsuitkering/laag inkomen
4. Huurcontract	15 focusgroepen en 58 interviews	Zie 8	Zie 8
5. Rol van de vastgoedmakelaars	600 mystery calls	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raciale grond</li> <li>• Vermogen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Vreemdelingen'</li> <li>• 'Werklozen'</li> </ul>
6. Motieven van verhuurders	58 interviews	Alle	Respondent-gedreven
7. Ervaringen van huurders	15 focusgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raciale grond</li> <li>• Geloof</li> <li>• Leeftijd</li> <li>• Seksuele geaardheid</li> <li>• Vermogen</li> <li>• Gezinsamenstelling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personen van Sub-Saharaanse en Oost-Europese herkomst</li> <li>• Moslims</li> <li>• Jongeren</li> <li>• Holebi's</li> <li>• Personen die een leefloon ontvangen</li> <li>• Eenoudergezinnen/ grote gezinnen</li> </ul>

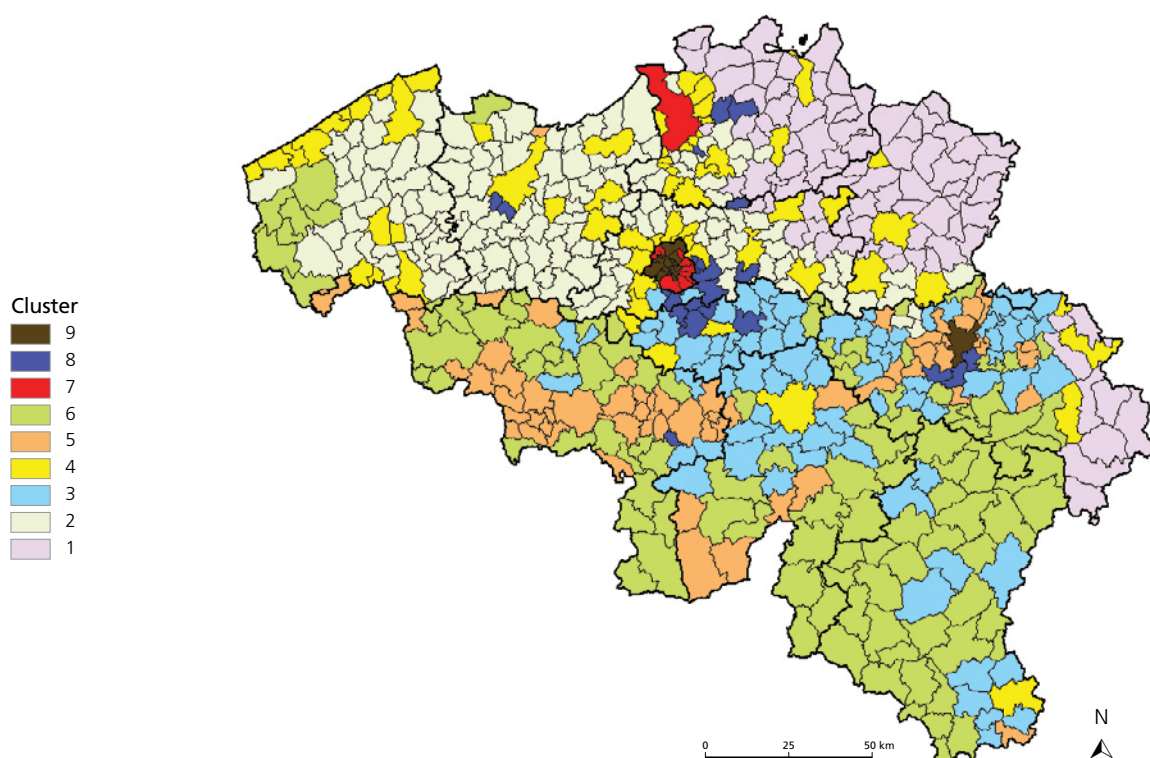
## 1. Geografische diversiteit

In deze studie gaan we ervan uit dat discriminatiepraktijken op de huisvestingsmarkt in verband staan met de **structuur van die huisvestingsmarkt**, zowel wat het aanbod (woningen) als de vraag (de bewoners) betreft. De huisvestingsmarkt in België vertoont een duidelijke ruimtelijke structuur. Op sommige plaatsen domineren eigenaars; op andere huurders. Sommige buurten zijn eerder goedkoop; andere zijn juist heel duur. Elk van deze ruimtelijke deelmarkten houden specifieke verhuurrisico's in. Omdat statistische discriminatie gebaseerd is op dit verhuurrisico, veronderstellen we dat ook statistische discriminatie ongelijk voorkomt op het Belgische grondgebied. Ook

'smaakgebaseerde discriminatie' is ruimtelijk niet gelijk verspreid. Onderzoek heeft bijvoorbeeld aangetoond dat ethnocentrisme niet overal even sterk naar voren komt, maar dat het gelinkt is aan de ervaring met diversiteit die mensen hebben in hun woonomgeving (zie Schuermans & De Maesschalck, 2007; 2010; Meeus e.a., 2013; Bral & Pauwels, 2010).

Om de geografische diversiteit van de huisvestingsmarkt in rekening te brengen, baseren we ons in dit onderzoek op een bestaande clusteranalyse van de woningkenmerken (Vanneste, Thomas & Goossens, 2007 op basis van data uit 2001; zie figuur 6).

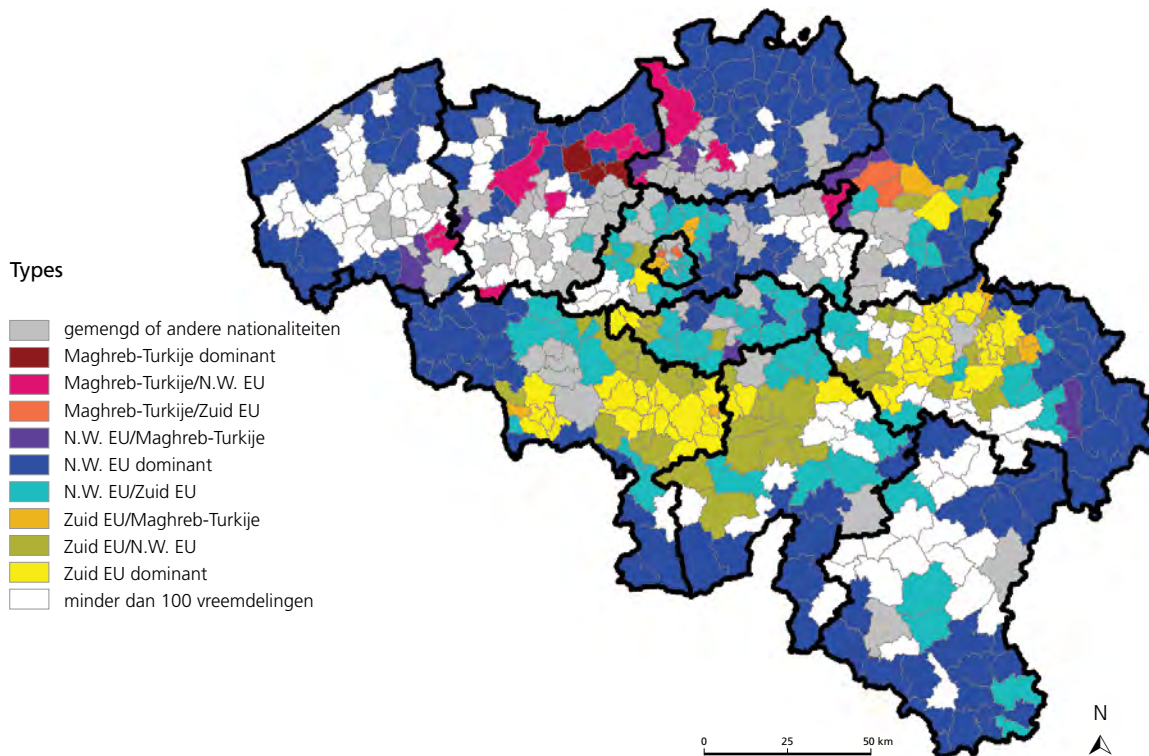
**Figuur 6. Clusteranalyse van de huisvestingsmarkt in België**



(Vanneste, Thomas & Goossens, 2007, p. 155)

De clusteranalyse van Vanneste, Thomas en Goossens (2007) vertrekt van vier relevante **woningkenmerken** (bouwperiode, kwaliteit/ staat van de woning, woninggrootte, bouwwijze), de **bewonerstitel** (eigenaar/huurder) en vier relevante **bewonerskenmerken** (type huishouden, aantal en soort inkomens, leeftijd en onderwijsniveau van de referentiepersoon). Dit is van belang voor onze analyse omdat zowel woningkenmerken als een aantal indicatoren

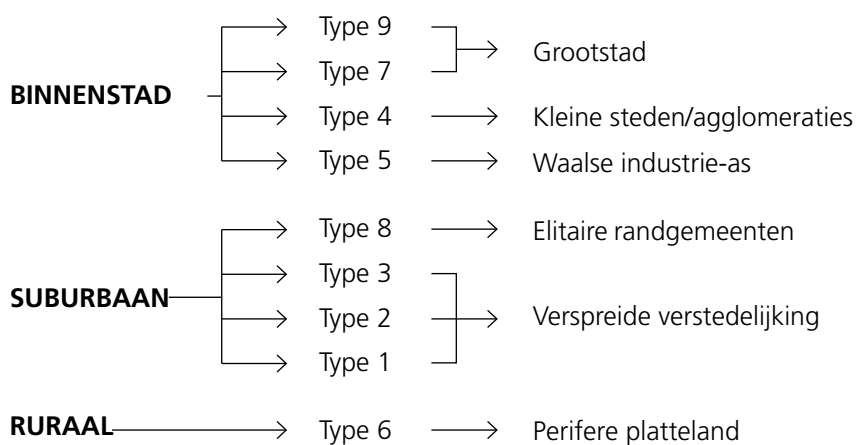
voor discriminatiegronden (gezinssituatie, leeftijd, inkomen(stype)) reeds in de analyse zijn opgenomen. De clusteranalyse is daarom als het ware op maat van ons onderzoek gesneden. Omdat etnisch-culturele diversiteit echter ontbreekt, zullen we deze clusteranalyse combineren met een clusteranalyse van de gemeenten op basis van **etnisch-culturele diversiteit**, die een reflectie is van de migratiegeschiedenis.

**Figuur 7. Clusteranalyse van de etnisch-culturele diversiteit in België**

(Kesteloot, 2006)

De clusteranalyse van Vanneste, Thomas en Goossens (2007) bakent maar liefst negen verschillende clusters af (zie kaart 1 op de vorige pagina). Soms blijken die niet alleen qua relevante kenmerken, maar ook qua geografische ligging op elkaar te lijken. Omdat een aantal

types duidelijk verwant zijn, reduceren we het aantal clusters op basis van een combinatie met de clusteranalyse van de etnisch-culturele diversiteit eigenhandig tot 6, en voor sommige analyses tot 3 groepen (zie figuur 8).

**Figuur 8. Samenvoeging van de verschillende clusters**

(Op basis van Vanneste, Thomas & Goossens, 2007 en Kesteloot, 2006)

Type 4, 5, 7, en 9 vormen een groep van binnenstedelijke clusters, waarbinnen we een onderscheid maken tussen 3 subgroepen. Met uitzondering van enkele kenmerken zijn type 9 en 7 zeer sterk gelijkend; ze zijn enkel terug te vinden in de grootsteden Antwerpen, Brussel en Luik en kennen ook een zeer gelijkend profiel als men kijkt naar het aandeel en type migranten (een mengeling van oude arbeidsmigranten en nieuwere migranten, met eerder hoog en eerder laag inkomen). Type 7 en type 9 worden daarom samengevoegd tot één type, dat van de **grootstad** (zie figuur 8).

Type 5 is kenmerkend voor de **Waalse industrie-as**, en komt volgens de tweede clusteranalyse overeen met een overwicht aan Zuid-Europeanen afkomstig uit de eerste arbeidsmigratiegolf. De enige Vlaamse gemeenten die onder dit type vallen zijn de voormalige industriesteden Ronse, Mesen en Zelzate. Type 4 is een eerder heterogeen type dat zowel de **kuststeden, randgemeenten van grootsteden** als de **kleinere Vlaamse steden** omvat. Wat etnisch-culturele diversiteit betreft kennen deze gemeenten een lager aandeel van vooral zeer recente migranten. Omwille van de zeer verschillende achtergrond van woningmarkt, demografie en migratiehistoriek is ervoor gekozen om het onderscheid tussen deze twee types te behouden.

Een volgende reeks clusters zijn het resultaat van de naoorlogse suburbanisatie; het zijn de clusters 8, 3, 1 en 2. Zowel qua bewoners als qua woningtype vertonen zij een ander profiel dan de vorige 4: een oververtegenwoordiging van open of halfopen bebouwing, een hoog aantal kamers en een ondervertegenwoordiging van eenpersoonshuishoudens. In alle vier deze types komen migranten voornamelijk uit rijkere, Noord-West-Europese landen, met uitzondering van de gemeenten uit de Limburgse mijnstreek. Terwijl type 1 en 2 eerder in het Vlaams Gewest voorkomen, is type 3 de Waalse variant ervan. Omwille van de vele gelijkenissen is besloten om type 1, 2 en 3 te groeperen tot 1 **'suburbane' subgroep**. Type 8 wordt als een aparte groep beschouwd omwille van het meer uitgesproken hoge klasseprofiel van deze gemeenten (**elitaire randgemeenten**).

Type 6 ten slotte is een uitgesproken landelijk type, en komt enkel voor in de **perifere, meer**

**agrarische streken** van België (Ardennen, Heuvelland, Westhoek en Meetjesland). Het wordt gekenmerkt door oudere en/of verbouwde woningen met comfortproblemen en een enigszins oudere bevolking. Het zijn vooral gemeenten met geen of weinig migranten.

De hierboven geschetste ruimtelijke structuur van de woningmarkt biedt ons de mogelijkheid om onze studie een weldoordachte structuur te geven. Zowel in de kwantitatieve als de kwalitatieve analyses zullen we de zes (soms 3) types die we hierboven hebben besproken namelijk gebruiken om op zoek te gaan naar **representatieve gemeenten** waar we ons onderzoek op toespitsen. Voor de kwantitatieve analyses is de indeling de basis voor een cluster-sampling strategie; in de kwalitatieve analyses helpt ze ons om een maximum variatie steekproef te trekken. Van elke typologie worden voldoende onderzoeksgemeenten geselecteerd. Tevens wordt naar een evenwichtige spreiding tussen de drie gewesten gestreefd.

## 2. Advertentiescreening

De advertentie is in het rijtje discriminatietechnieken de eerste en ook de techniek die het makkelijkst gerechtelijk te vervolgen is. Een eigenaar die bijvoorbeeld wil discrimineren op basis van de criteria "zogenaamd ras" of "vermogen", kan dit nog altijd doen tijdens latere stappen in het verhuurproces. Wel is het zo dat, gelet op de bijzondere gevoeligheid van bepaalde wettelijk beschermde categorieën, de in die materie gespecialiseerde media een zekere censuur toepassen, door bepaalde advertenties die volgens hen strafbaar zijn volgens de antidiscriminatie-wetten, niet te publiceren of in te trekken.<sup>99</sup> Dit betekent daarom niet dat die advertenties niet langer bestaan. Wel integendeel, het gebeurt nog altijd maar dan op een meer slinkse en onrechtstreekse manier, maar wel in veel geringere mate. Daarom werd de matrix van 3.000 advertenties die aanvankelijk in het bestek

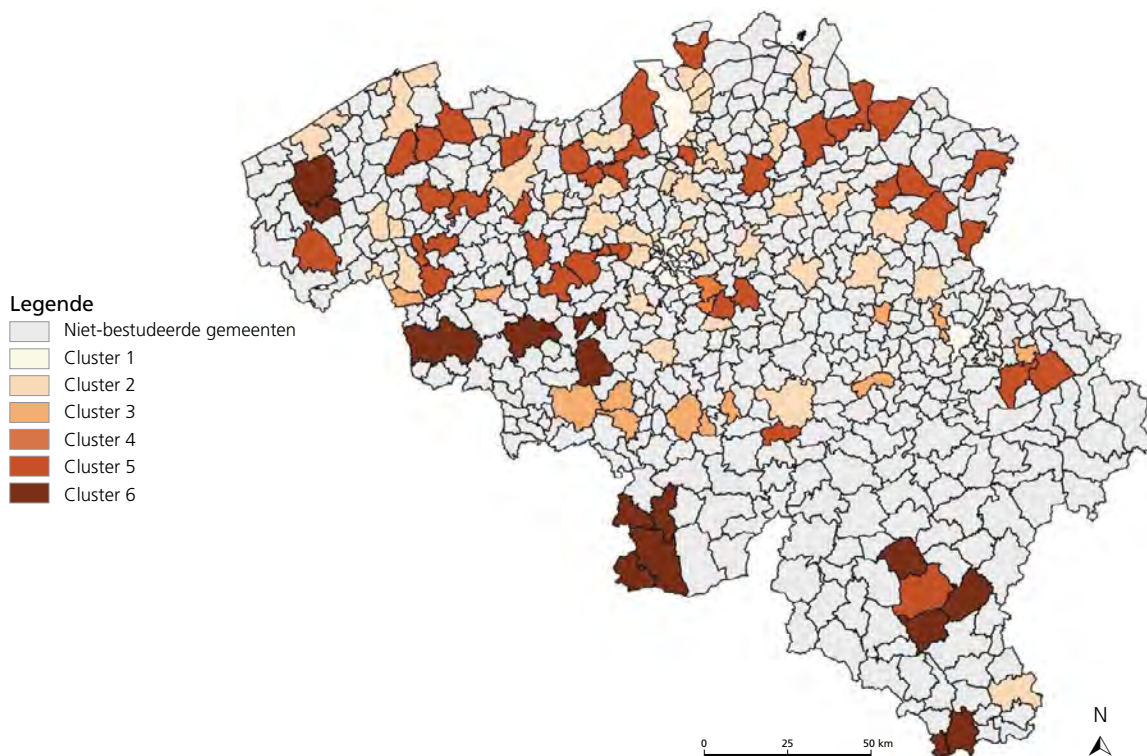
<sup>99</sup> Op een gespecialiseerde website hebben we een test uitgevoerd, die op een enigszins subtiele manier de verschillende beschermde groepen van personen viseerde. Alle advertenties werden als dusdanig gepubliceerd, behalve twee discriminerende advertenties op zogenaamde "raciale" criteria.



stond bepaald, uitgebreid naar minstens 8.000, om zo over een significant aantal advertenties te beschikken, waarmee we de relevante descriptoren kunnen identificeren en een geldige statistische verwerking kunnen uitvoeren.

Zoals uit figuur 9 blijkt, bestaat de matrix uiteindelijk uit 133 gemeenten verdeeld tussen de drie gewesten van het land: 77 in het Vlaams Gewest, 37 in het Waals Gewest en de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

**Figuur 9. Geselecteerde gemeenten naar woningmarkttype**



Woningen werden enkel geselecteerd indien de huurprijs lager was dan het 90ste percentiel<sup>100</sup> van de regionale huurprijzen op de private markt op basis van een grootschalige enquête uit 2009

(EU-SILC) en geïndexeerd voor 2013.<sup>101</sup>

Het verzamelen van de advertenties en het aanleggen van een database zijn gebeurd tussen half-februari en begin mei 2013. De verschillende gemeenten werden verdeeld tussen codeerders die voor elke gemeente alle advertenties voor huurpanden op [immoweb.be](http://immoweb.be) en [immovlan.be](http://immovlan.be) hebben overlopen. Voor elke advertentie hebben de codeerders alle informatie over het goed in de database ingevoerd: de gemeente waar het goed zich bevindt, de gevraagde huur, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de referenties (e-mail en/of telefoon) van de te contacteren

<sup>100</sup> Er zijn bij dit onderzoek twee redenen om met een prijslijm niet te werken. Enerzijds gaan we ervan uit dat slachtoffers des te erger door discriminatie getroffen worden naarmate zij minder keuze hebben op de woningmarkt; het is dan ook relevanter om discriminatie op het goedkopere marktsegment te testen. Daarnaast is inkomensbron een van de discriminatiegronden die we willen testen. Omdat de woningprijs daarbij geen rol mag spelen, is het onpraktisch om ook duurdere woningen in het onderzoek op te nemen. Oorspronkelijk werd het 75ste percentiel gebruikt maar dit leverde niet voldoende advertenties op. Voor het 90ste percentiel betekent dit volgende maximum huurprijzen: Vlaams Gewest: 700 euro, Waals Gewest: 656 euro, Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 800 euro.

<sup>101</sup> Via de gezondheidsindex voor de maand april. Dit resulteerde in de volgende maximum huurprijzen: Vlaams Gewest: 759 euro, Waals Gewest: 711 euro, Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 867 euro.



persoon, de referentie van de advertentie en de datum waarop die op internet te bekijken was.

Behalve deze hoofdmatrix, werden nog twee andere databases aangelegd. Die hadden betrekking op huuradvertenties *via* andere types media. De ene bevat advertenties uit lokale kranten, vooral dan de krant *La Meuse*, de andere huurfiches aan de woningen. Aangezien we niet de tijd noch de middelen hadden om het volledige grondgebied van de bestudeerde gemeenten te onderzoeken, hebben we ervoor gekozen om in beide extra databases enkel advertenties op te nemen met betrekking tot woningen binnen de Luikse agglomeratie.

### 3. Geaggregeerde gedragstesten

De techniek van de gecontroleerde veldexperimenten voor het meten van discriminatie is al tientallen jaren in gebruik en wordt tegenwoordig nog steeds frequent gebruikt zij het onder andere vormen. Voor discriminatiemetingen in de huisvestingsmarkt werden tot voor kort enkel de persoonlijke benaderingen gebruikt waarbij het contact tussen een kandidaat-huurder en een verhuurder fysisch of telefonisch verloopt. Deze worden audits of situatietesten genoemd. Hierbij worden fictieve kandidaat-huurders (of -kopers) gekoppeld of "gematcht" zodanig dat kandidaten dezelfde, voor de verhuurder relevante, kenmerken bezitten op de te testen discriminatiegrond na.

De basis van deze methode is het goed controleren voor observeerbare verschillen bij de paren zodat twee kandidaten (voor een vacature, huis, lening) identiek zijn voor relevante kwalificaties en karakteristieken. De kandidaten worden getraind in het op een zo gelijk mogelijke manier informatie geven en vragen. Er wordt vervolgens een oorzakelijk verband gelegd tussen de te testen discriminatiegrond en verschillen in behandeling tussen anders gelijke kandidaten (Heckman, 1998; Riach & Rich, 2002). Het gemiddelde over alle audit paren heen geeft dan een algemene schatting van discriminatie (Heckman, 1998).

Een mogelijk probleem van deze methode is echter dat er ook andere variabelen waarvoor niet gecontroleerd werd in het samenstellen van een team een rol kunnen spelen bij de keuze van een kandidaat-huurder. Er wordt aangenomen dat, als hetzelfde paar zich bij verschillende verhuurders kandidaat stelt, het effect van deze niet-gecontroleerde variabelen gemiddeld nul zal zijn, maar deze assumptie is vrij sterk (Heckman, 1998). Zelfs al wordt er geprobeerd om de teamleden zo identiek mogelijk te kiezen betreffende relevante karakteristieken om in aanmerking te komen voor het huren van een pand en de testers te trainen om zich zo identiek mogelijk te gedragen, er kan onmogelijk verzekerd worden dat hun gedrag tijdens het contact met de verhuurder identiek is. Bovendien kan het gedrag van de leden van een koppel testers bijvoorbeeld door de motivatie gedreven zijn om bewust of onbewust discriminatie aan te tonen. Deze problemen vormen de zwakke plek van situatietesten (Riach & Rich, 2002). Bij gebrek aan betere alternatieven worden audit studies toch frequent gebruikt en beschouwd als geloofwaardig bewijsmateriaal voor het bestaan van discriminatie.

Omdat er toch een aantal nadelen aan situatietesten zijn verbonden en door de veranderende communicatiemogelijkheden werd er meer en meer overgeschakeld op correspondentietesten waarbij in het geval van de huisvestingsmarkt e-mails worden verstuurd naar personen die een pand te koop of te huur aanbieden (in de studie van Carpusor en Loges in 2006 waar het effect van naamgebaseerde etnische stereotypen wordt getest, werd voor de eerste maal gebruik gemaakt van de e-mailmethode). De hierboven aangehaalde problemen kunnen dus worden verholpen door het gebruik van correspondentietesten tijdens het eerste deel van het selectieproces.

Bij het gebruik van de e-mailmethode zien we twee soorten design terugkomen. Enerzijds wordt de matching procedure gebruikt (bvb. in Ahmed & Hammarstedt, 2008; Bosh, Carnero, & Farré, 2010; Hanson & Hawley, 2011), waarbij er, zoals in de situatietesten, door twee (of meer) profielen op een

advertentie wordt gereageerd. De signalen die in de e-mail worden gegeven naar bijvoorbeeld leeftijd of inkomen zijn identiek op de te testen discriminatiegrond na. Anderzijds wordt de 'random assignment' procedure gebruikt waarbij slechts door één profiel (controlegroep of discriminatiegrond) op een bepaalde advertentie wordt gereageerd (bvb. in Carpusor & Loges, 2006; Ahmed, Andersson & Hammarstedt, 2010; Baldini & Federici, 2011). Bij deze benadering zal elke verhuurder dus slechts eenmaal gecontacteerd worden.

Het bestaan van discriminatie kan dan getest worden door het meten van de keuze van de eigenaar om al dan niet terug te mailen, of als er terugge-maild wordt of dit een positieve (de woning is nog beschikbaar en/of een afspraak wordt voorgesteld om het goed te bezichtigen) of een negatieve (het goed is niet meer beschikbaar of er wordt geen afspraak voorgesteld) boodschap inhoudt. Als er werkelijk een voorkeur voor bepaalde groepen bestaat, kan dit gedetecteerd worden door een hoger percentage beantwoorde e-mails met uitnodigingen om het goed te bezichtigen.

In onze studie naar discriminatie op de Belgische private huurmarkt met verhuur door privé-eigenaars worden vier discriminatiegronden onderzocht, namelijk (1) de raciale grond, (2) een combinatiegrond van geslacht en vermogen die zal worden geprofileerd als een alleenstaande moeder, (3) handicap, meer specifiek geprofileerd als een blinde of slechtziende persoon en (4) aard van vermogen. Aard van vermogen wordt gesignaleerd als iemand die een leefloon of een arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt. Deze uitkeringen zijn in de regel echter relatief laag; om de impact van de hoogte van het inkomen niet te verwarren met aard van het inkomen, werd doorheen de gedragstests voor deze discriminatiegrond afgeweken van de huurprijsgrenzen die al werden gehanteerd bij het onderzoek van de advertenties en enkel panden onderzocht waarvan de huurprijs onder 500 euro lag. Achteraf bleek echter dat dit niet volstond om met zekerheid het effect van hoogte volledig uit te filteren. In de studie werd statistische representativiteit nagestreefd voor de vier discriminatiegronden.

Het onderzoek bij de privé-verhuurders bestond uit twee delen: een eerste deel dat via de telefonische benadering met een 'matching procedure' werd uitgevoerd en een tweede deel dat werd uitgevoerd via de e-mailbenadering met 'random assignment' procedure (zie bespreking methodes hierboven). Beide manieren om data te verzamelen hebben hun voor- en nadelen maar beide worden door kandidaat-huurders gebruikt voor het informeren naar de beschikbaarheid van een pand.

De (netto) discriminatiegraad kan berekend worden als de ratio van het verschil tussen het aantal gevallen waar de experimentele groep nadelig wordt behandeld en het aantal gevallen waar de controlegroep nadelig wordt behandeld ten opzichte van het totaal aantal geldige observaties. Wanneer aan beide groepen werd gezegd dat het goed al verhuurd was, werd dit als een non-observatie beschouwd. Immers, de verhuurder werd dan eigenlijk niet de mogelijkheid geboden een discriminerende keuze te maken (Riach & Rich, 2002). Wanneer het goed nog niet verhuurd was, maar beide groepen toch geweigerd werden het goed te bezichtigen, werd dit als een geldige observatie van gelijke behandeling beschouwd.

Bij voorgaande bivariate berekening van de discriminatiegraad kunnen we alleen het aantal gevallen van weigering bij de experimentele groep tegenover het aantal gevallen van weigering bij de controlegroep vergelijken, maar houden we geen rekening met het soort woningen waarop werd gereageerd. We berekenen daarnaast ook de discriminatiegraad aan de hand van een multivariate analyse. Zo kunnen we controleren voor het effect van bepaalde variabelen die eveneens het gedrag van de verhuurder kunnen beïnvloeden, namelijk het gewest waar het pand gelegen is, de gevraagde huurprijs en het aantal kamers. Om rekening te houden met deze effecten, baseren we onze besluiten voor beide benaderingen op de resultaten van de multivariate analyses<sup>102</sup>.

<sup>102</sup> De regressieresultaten voor de correctiefactoren (gewest, aantal kamers en huurprijs van de woning) zijn niet mee opgenomen in dit rapport, maar kunnen geraadpleegd worden in het volledige rapport van Van den Broeck, Heylen en Winters (2013), o.a. beschikbaar op de website van het Interfederaal Gelijkekansencentrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).

De significantie van de gevonden discriminatiegraad (dus of de geschatte discriminatiegraad statistisch verschillend is van nul) wordt steeds getest en enkel als de waarde significant verschillend is van nul (op 10, 5 of 1 procent), besluiten we dat discriminatie bestaat. Deze oefening konden we niet uitvoeren op het niveau van de gewesten. De marginale coëfficiënten bleken vaak niet significant verschillend van nul of van elkaar, waardoor we geen conclusies kunnen trekken over verschillen tussen gewesten. Dit is vermoedelijk te wijten aan het relatief lage aantal observaties per regio.

#### 4. Onderzoekopzet telefonische benadering bij privé-verhuurders

Het eerste deel, waarbij de verhuurder telefonisch werd benaderd, is opgezet via de matching procedure, dus elke verhuurder werd door twee gekoppelde testers gecontacteerd. Het voordeel hiervan is dat men ook met advertenties kan werken waarbij enkel telefonische contactgegevens worden vermeld. Het sluit ook beter aan bij de realiteit van krappe huurmarkten zoals het goedkopere segment waar we op mikken. Zeker in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dient men kort op de bal te spelen wanneer men een woning wenst te huren. Een e-mail versturen is dan niet de snelste weg om de verhuurder te contacteren. Het kan ook dat verhuurders minder op e-mail reageren waardoor we een lage respons riskeren.

Tussen februari en april 2013 werden 688 telefonische testen uitgevoerd (=1376 telefoontjes), ongeveer gelijk verdeeld over de drie gewesten en over de vier discriminatiegronden. De nodige steekproef van privé-verhuurders werd samengesteld op basis van de screening van advertenties op Immoweb en Vlan, twee populaire zoeksites, waarbij rekening gehouden werd met regionale verschillen en verschillen tussen groot- en kleinstedelijke gebieden. Er werd gezocht in 133 gemeenten. Als bovengrens voor de huurprijs

werd het 90ste percentiel<sup>103</sup> van huurprijzen op de private markt gebruikt op basis van een grootschalige enquête uit 2009 (EU-SILC) en geïndexeerd voor 2013<sup>104</sup>. Voor de discriminatiegrond "vermogen" werden aanvankelijk panden van minder dan 400 euro gezocht, maar toen bleek dat met dit maximum het vereiste aantal woningen niet snel genoeg kon behaald worden (deze woningen waren altijd zeer snel verhuurd wat duidt op een grote vraag in dit segment van de huurmarkt) werd het maximum opgetrokken tot 500 euro in de drie regio's. Deze huurprijsgrenzen worden doorheen de drie delen van dit onderzoek met geaggregeerde gedragstesten aangehouden (enkel voor de grond "vermogen" hanteren we een lagere maximum huurprijs). Dit heeft tot gevolg dat de cijfers die hierna gerapporteerd worden enkel betrekking hebben op dit deel van de woningmarkt en niet op de volledige woningmarkt.

Er werd gezorgd voor een ongeveer gelijke verdeling van mannelijke en vrouwelijke paren. Deze bellers doorlopen een standaard vraagproces, maar werden ook voorbereid op bijkomende vragen van de verhuurder. Om hierop vlot te kunnen antwoorden en het gesprek 'natuurlijk' te laten aanvoelen, kregen de bellers uitgebreide standaardprofielen<sup>105</sup> mee (bv. betreffende beroep, inkomen, aantal gezinsleden). De tijdsperiode tussen de twee momenten waarop de enquêteurs telefonisch contact opnemen was maximum twee uur en alle gesprekken werden gevoerd tussen 16 en 20 uur. In de helft van de gevallen werd er eerst gebeld door de controlegroep en in de andere helft eerst door de experimentele groep.

De controlegroep werd vertegenwoordigd door een fictieve huurder met een typisch Belgisch

<sup>103</sup> Oorspronkelijk werd het 75ste percentiel gebruikt maar dit leverde weerom niet voldoende advertenties op. Voor het 90ste percentiel betekent dit volgende maximum huurprijzen: Vlaams Gewest: 700 euro, Waals Gewest: 656 euro, Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 800 euro.

<sup>104</sup> Via de gezondheidsindex voor de maand april. Dit resulteerde in de volgende maximum huurprijzen: Vlaams Gewest: 759 euro, Waals Gewest: 711 euro, Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 867 euro.

<sup>105</sup> Alle profielen werden uitgewerkt in samenwerking met het Interfederaal Gelijkekansencentrum.

(Franstalige of Nederlandstalige) klinkende naam. Een eerste experimentele groep werd vertegenwoordigd door een fictieve kandidaat-huurder met een naam die een Turkse of Marokkaanse herkomst signaleert (raciale grond). Een tweede fictieve huurder is een blinde of slechtziende persoon (met Belgische naam) (discriminatiegrond handicap). In het telefoongesprek vraagt deze fictieve kandidaat-huurder met een handicap of het mogelijk is om de indeling van het pand uitvoerig te beschrijven zodat hij zich er een voorstelling van kan maken. Een derde experimentele groep werd vertegenwoordigd door een alleenstaande moeder met een kind van ongeveer een jaar oud (combinatie van discriminatiegronden geslacht en vermogen). Een laatste fictieve huurder is een persoon die leefloongerechtigd of arbeidsongeschikt is (discriminatiegrond vermogen). De controlegroep is altijd van hetzelfde geslacht als de experimentele groep behalve in het geval van de gecombineerde discriminatiegrond vermogen en geslacht, waar de controlegroep uit mannen bestaat en de experimentele groep uit vrouwen.

De bellers (fictieve kandidaat-huurders) vulden meteen na het telefoongesprek een standaardformulier in, met volgende aspecten: de beschikbaarheid van de woning (ja/nee), vraag om meer informatie (ja/nee) en welk type informatie, uitnodiging om de woning te bezichtigen (ja/nee). Om de verhuurder zo weinig mogelijk ongemak te bezorgen werd een gemaakte afspraak kort nadien geannuleerd omwille van de reden dat de kandidaat-huurder al een andere woonst gevonden had.

In totaal werd informatie verzameld over 688 advertenties (waarvoor dus 1376 keer werd gebeld), ongeveer gelijk verdeeld over de drie gewesten: Vlaams Gewest (231), Brussels Hoofdstedelijk Gewest (216) en Waals Gewest (237), en over de vier discriminatiegronden: raciale grond (184), alleenstaande moeder (176), handicap (176) en vermogen (148). Naar gebiedstype betroffen de advertenties in 591 gevallen (86%) een woonst in de binnenstad, in 60 gevallen lag de huurwoning in suburbaan gebied (9%) en in 33 gevallen in landelijk gebied (5%). De verdeling van de observaties naar gebiedstype

is zeer ongelijk maar weerspiegelt wel perfect de verdeling van private huurwoningen over deze drie gebiedstypes in de 133 geselecteerde gemeenten. We willen hierbij opmerken dat de resultaten dus gedreven worden door de situatie in de binnenstad. Het aantal observaties dat binnen de andere gebiedstypes valt is niet groot genoeg om representatieve uitspraken te doen.

## 5. Onderzoekopzet e-mailbenadering bij privé-verhuurders

Het tweede deel is opgezet via de random assignment procedure<sup>106</sup>, waarbij elke verhuurder slechts eenmaal gecontacteerd werd via e-mail. De e-mails werden zoveel mogelijk identiek gehouden, buiten de nodige inhoudelijke variatie op vlak van de onderzochte discriminatiegronden.

Voor de e-mailbenadering werd er gewerkt met vijf profielen: een controlegroep en vier experimentele profielen gelijk aan de profielen die werden gebruikt in de telefonische benadering. In tegenstelling tot de telefonische benadering gaat het bij de e-mailbenadering enkel om mannelijke kandidaat-huurders (behalve in het experimentele profiel van de alleenstaande moeder). Het geslacht van de controlegroep diende mannelijk te zijn, omdat één van de vier experimentele profielen de alleenstaande moeder is. Om vergelijkbaar te zijn met de mannelijke controlegroep, dienden de overige drie experimentele profielen eveneens mannelijk te zijn. De verschillen naar land van herkomst (Turks/Marokkaans) en aard van inkomen (leefloongerechtigd/arbeidsongeschiktheidsuitkering) zijn op dezelfde manier uitgewerkt als in de telefonische benadering. Voor ieder profiel werd een e-mailadres aangemaakt, terwijl de e-mails naar de verhuurders werden verstuurd via de link die werd voorzien in de advertenties. Per regio werd een steekproef opgesteld van circa 590 recent te huur gestelde woningen. De vijf profielen werden willekeurig toegewezen aan de verhuurders

<sup>106</sup> Bij het gebruik van de matching procedure via de e-mailbenadering bestaat het gevaar dat het opzet van de studie verraden wordt wanneer een verhuurder twee e-mails ontvangt die quasi identiek zijn.

zodat elke verhuurder slechts van één van de vijf profielen een mail ontving.

De inhoud van de e-mail is uniform en varieert alleen wat betreft de groep waartoe de fictieve huurder behoort. De groep die een lager vermogen signaleert geeft in de e-mail al informatie zowel over de aard als over de hoogte van zijn inkomen (leefloon: 800 euro en arbeidsongeschiktheidsuitkering: 1200 euro). In totaal zijn er per regio vijf groepen van ongeveer 100 steekproefeenheden. De 1769 mails werden verzonden tussen april en mei 2013. De antwoorden op de e-mails werden gecodeerd op basis van drie variabelen: antwoord gekregen op de mail binnen een periode van twee weken (ja/nee), vraag om meer informatie of uitnodiging tot verder contact (ja/nee), uitnodiging om woning te bezichtigen (ja/nee). Om de verhuurder zo weinig mogelijk last te berokkenen, werd er, indien de verhuurder de initiële mail beantwoordde, een standaardmail teruggestuurd met een beleefde mededeling dat er geen interesse meer was in de woning.

Bij de data verzameld via e-mail dienen we twee opmerkingen te maken. Ten eerste werden we geconfronteerd met een deel niet-toewijsbare mailreacties (n=286) en ten tweede met niet-toewijsbare telefoonreacties (n=239). Het eerste probleem stelde zich bij de verhuurders die niet via een "reply" op de mail van de kandidaat-huurder, die via het systeem van de vastgoedwebsite verstuurd was, antwoordden maar een nieuwe mail opstelden. Zo werd het antwoord van de verhuurder eigenlijk losgekoppeld van de karakteristieken van de woning in de advertentie. Het antwoord kon nog wel aan een bepaald profiel gelinkt worden (door de aanspreking in de e-mail) maar niet meer aan een bepaalde advertentie met de daarbij horende regio, gebiedstype, prijs en aantal kamers. Daardoor konden deze observaties niet meegenomen worden in de regressie-analyse en was het aantal waarop onze conclusies zijn gebaseerd lager dan voorzien.

Het probleem van de niet-toewijsbare telefoonreacties stelde zich door het feit dat bij de grootste van de twee websites die werden gescreend

(Immoweb) het meedelen van een telefoonnummer verplicht was. Aanvankelijk werd hiervoor slechts één telefoonnummer door de testers opgegeven (over alle profielen heen) maar toen bleek dat er toch wel wat reacties waren via deze weg (via bellen of sms'en) werd per profiel een apart telefoonnummer voorzien. Deze reacties zijn, net zoals in de niet-toewijsbare e-mails, wel te linken aan een bepaald profiel maar niet aan de kenmerken van de huurwoning. Dit resulteert weerom in een verlies van observaties.

## 6. Mystery shopping

In dit deel dat uitgevoerd werd bij vastgoedmakelaars werden huisbezoeken uitgevoerd door de testers (via de matching procedure, zie hoger) om zo een zicht te krijgen op eventuele strategieën die worden gebruikt om in een latere fase, namelijk die van het bezoek, bepaalde groepen te mijden. Het is niet de ambitie om in dit luik geaggregeerde gedragstesten uit te voeren met het oog op statistische representativiteit. De studie is eerder kwalitatief-indicatief van aard met de bedoeling om mogelijke manieren waarop discriminatie (open of verdoken) kan plaatsvinden te detecteren. De volgende discriminatiegronden komen in dit luik aan bod: raciale gronden, vermogen, handicap (blind/slechtziend) en geslacht in combinatie met vermogen (alleenstaande moeder).

Aan de hand van de 'paired testing'/matching methode werden paren samengesteld voor telkens één van de vier genoemde discriminatiegronden. Deze paren verschilden op de desbetreffende discriminatiegrond, maar werden samengesteld om betreffende leeftijd en geslacht overeen te komen. De testers werden opgeleid om de bezoeken zo realistisch mogelijk af te leggen. In deze opleiding werden de kenmerken van de testers, zoals het beroep, het inkomen of de reden van verhuis toegelicht en ingeoeft.

Wat de raciale gronden betreft werden testers ingeschakeld die een herkomst hebben van buiten de Europese Unie (bv. Noord-Afrikaans, Turks) maar die zich goed kunnen uitdrukken in het Nederlands of het Frans. Een deel van de testers kleepte zich in dezelfde stijl als de controlegroep terwijl een



ander deel meer stereotypische kledij droeg (doch zonder geloofsconnotaties op te roepen). Verder verschilden de testers niet van elkaar. De discriminatiegrond 'vermogen' werd geoperationaliseerd op basis van enerzijds een kandidaat met werkloosheidsuitkering (recent ontslaan als administratief bediende) en anderzijds een tester met een beroep dat gelinkt wordt aan een eerder laag inkomen, namelijk administratief bediende (in een callcenter). De gecombineerde discriminatiegrond 'geslacht en vermogen' werd onderzocht aan de hand van een alleenstaande moeder. Tot slot werd handicap geoperationaliseerd aan de hand van een blinde of slechtziende persoon die werd begeleid door een vriend(in). De begeleidende vriend(in) was een medewerker van het enquêtebureau terwijl voor de blinde of slechtziende persoon beroep werd gedaan op occasionele medewerkers die werden gerekruteerd binnen de vriendenkring van de medewerker of via organisaties voor blinden en slechtzienden. Voor elk van de vier discriminatiegronden en per regio werden ongeveer tien testen uitgevoerd (in totaal 124 testen).

Deze testen hadden plaats in juni 2013. Ook in dit geval werden de vastgoedsites Immoweb en Vlan gebruikt voor het selecteren van zoekertjes. Elk geselecteerd vastgoedkantoor werd door één paar testers benaderd. In een eerste stap namen de enquêteurs telefonisch contact op met de vastgoedmakelaar met de vraag om de woning te kunnen bezichtigen. In de helft van de gevallen nam de tester met het discriminatiekenmerk als eerste contact op met het vastgoedkantoor en in de andere helft was dit eerst de controle-tester. Als er al aan de telefoon werd gediscrimineerd stopte de test. Dit gebeurde in een aantal gevallen en uiteindelijk werd er in totaal bij 109 gepaarde testen voor zowel de controle- als de experimentele tester een afspraak vastgelegd die effectief resulteerde in een bezoek (dus 218 bezoeken werden uitgevoerd). Waar slechts één van beide testers een afspraak kreeg, belde deze zijn afspraak ook zo snel mogelijk af. Op basis van de testverslagen werden de mogelijke discriminerende strategieën beschreven.

Ten slotte werden via mystery shopping-technieken ook de reacties van vastgoedkantoren

onderzocht op de vraag van verhuurders om aan bepaalde groepen niet te verhuren. Hier worden de discriminatiegronden raciale grond (uitgedrukt door de vraag om niet aan vreemdelingen te verhuren) en vermogen (uitgedrukt door de vraag om niet aan werklozen te verhuren) onderzocht.

Er werden 600 vastgoedkantoren opgebeld, gelijk verdeeld over de drie gewesten en over twee profielen. Het scenario is dat van een persoon die voor zijn werk naar het buitenland zal verhuizen en het vastgoedkantoor opbelt met de vraag of zij voor hem zijn woning zouden kunnen verhuren en hoe dit bij hen in zijn werk gaat. Daarna stelt de eigenaar de vraag of het mogelijk is om een bepaalde groep kandidaat-huurders te weren. In de helft van de gevallen gaat het hier over "werklozen" en in de andere helft over "vreemdelingen". Na het gesprek noteert de eigenaar-enquêteur het resultaat in het enquêteformulier.

## 7. Diepte-interviews met verhuurders en vastgoedmakelaars

Door te werken met semi-gestructureerde diepte-interviews kunnen we de visie en motieven van verhuurders en vastgoedmakelaars in verband met discriminatie van huurders achterhalen. Bij het zoeken naar respondenten hielden we rekening met vier elementen om een zo groot mogelijke diversiteit in de profielen van de verhuurders na te streven. We rekruteerden, ten eerste, verhuurders uit alle afgebakende clusters. Enkel voor cluster 6 was het niet haalbaar om in het Vlaams Gewest particuliere verhuurders te vinden. Voor de oorspronkelijk geselecteerde gemeente waren niet alleen weinig advertenties te vinden, de aanwezige verhuurders waren niet bereid te participeren aan het onderzoek. Daarop werd het rekruteringsgebied uitgebreid tot de omliggende gemeenten uit dezelfde cluster, maar ook daar werden geen respondenten gevonden.

Ten tweede werd rekening gehouden met een regionaal geografische spreiding van de verhuurde woning over alle provincies om zo verhuurders over het ganse land te vinden. We

hebben, ten derde, geprobeerd om binnen de geselecteerde steden en gemeenten diversiteit in te bouwen door verhuurders te contacteren in zowel gegoede als minder gegoede buurten. We hebben ons beperkt tot verhuurders die hun woning via het internet te huur stelden. Wanneer het telefoonnummer van de verhuurder beschikbaar was, contacteerden we die telefonisch. Indien niet, stuurden we een e-mail met de vraag om te participeren aan het onderzoek.

De intensieve zoektocht naar een gevarieerde groep respondenten leverde uiteindelijk 58

interviews op: 28 in het Vlaams Gewest, 6 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (B.H.G.) en 24 in het Waals Gewest. De gemiddelde duur van de interviews bedraagt 55 minuten. Het kortste interview duurde 20 minuten, het langste 161 minuten. Deze interviews werden afgenomen in de periode juli tot en met oktober 2013 (zie tabel 7). De interviews werden getranscribeerd en met behulp van analysesoftware (Nvivo) geanalyseerd. De gebruikte citaten geven, tenzij anders vermeld, typische tendensen in houdingen bij de bevraagde verhuurders weer.

**Tabel 7. Overzicht interviewlocaties**

	<i>Immobilienkantoren</i>	<i>Particuliere verhuurders</i>
Cluster 1: Grootstad	Antwerpen (4) B.H.G. (3) Luik (3)	Antwerpen (4) B.H.G. (3) Luik (3)
Cluster 2: Kleine steden / agglomeraties	Luxemburg (1) Oost-Vlaanderen (3) West-Vlaanderen (2) Namen (1)	Luxemburg (1) Oost-Vlaanderen (3) West-Vlaanderen (2) Namen (1)
Cluster 3: Waalse industrie-as	Henegouwen (1) Luik (2)	Henegouwen (3)
Cluster 4: Elitaire randgemeenten	Vlaams-Brabant (1) Waals-Brabant (1)	Vlaams-Brabant (1) Waals-Brabant (1)
Cluster 5: Verspreide verstedelijking	Antwerpen (1) Limburg (1) Luxemburg (2) Oost-Vlaanderen (1)	Antwerpen (1) Limburg (2) Luxemburg (2) Oost-Vlaanderen (1)
Cluster 6: Perifere Platteland	West-Vlaanderen (1) Luxemburg (1)	Luxemburg (1)

## 8. Focusgroepen

Om een diepgaand begrip te krijgen van de ervaringen van verschillende minderheidsgroepen op de huisvestingsmarkt, werd voor mini-focusgroepen, zijnde groepsgesprekken met vier à vijf deelnemers, gekozen. We organiseerden per gekozen discriminatiegrond een Franstalige en een Nederlandstalige focusgroep op uiteenlopende locaties om bij verschillende groepen de dynamiek van discriminatie in zijn lokale context in beeld te brengen. Personen met een fysieke handicap werden, om mobiliteit als drempel te vermijden,

individueel geïnterviewd op een gemakkelijk bereikbare locatie of thuis.

De rekrutering van de focusgroepen gebeurde over een langere periode. Het detecteren en mobiliseren van personen met het vooropgestelde profiel bleek echter niet eenvoudig. Daarom ontwikkelden we doorheen het onderzoek drie paden:

We namen ten eerste contact op met verschillende organisaties uit het socio-culturele middenveld. Een tweede spoor om respondenten te rekruteren

was het aanspreken van sleutelfiguren binnen verschillende gemeenschappen.

Voor twee discriminatiegronden leidden deze twee sporen echter tot onvoldoende respondenten om een mini-focusgroep te organiseren. Daarom weken we hier af van het voorziene onderzoeksopzet. Voor de discriminatiegrond 'kroostrijk gezin' organiseerden we voor geen van beide regio's een aparte focusgroep. Deze

discriminatiegrond was goed vertegenwoordigd in de andere groepen door de overlapping met andere discriminatiegronden. Ter controle werd een persoonlijk interview gedaan met een gezinshoofd van een kroostrijk gezin. Voor de discriminatiegrond seksuele geaardheid kon geen Franstalige focusgroep worden georganiseerd. In het Vlaams Gewest werden via intermediairs twee focusgroepen gedaan, aangevuld met korte individuele getuigenissen.

**Tabel 8. Focusgroepen naar doelgroep en locatie**

<i>Groep</i>	<i>Franstalig</i>	<i>Nederlandstalig</i>
Personen van Sub-Saharaanse herkomst	Kleine stad/agglomeratie, Henegouwen	Grootstad, Antwerpen
Personen van Oost-Europese herkomst	Grootstad, BHG	Grootstad, Antwerpen/BHG
Holebi's	/	Grootstad, Antwerpen; kleine stad/agglomeratie, Vlaams-Brabant
Alleenstaande ouders	Grootstad, Luik	Verspreide verstedelijking, Oost-Vlaanderen
Moslims	Kleine stad/agglomeratie, Henegouwen	Verspreide verstedelijking, Antwerpen
Jongeren	Grootstad, BHG	Kleine stad/agglomeratie, Oost-Vlaanderen
Personen die een leefloon ontvangen	Kleine stad/agglomeratie, Henegouwen	Verspreide verstedelijking, Antwerpen

Er werden voldoende data verzameld om de diversiteit aan ervaringen binnen verschillende minderheden in beeld te brengen. Ondanks het feit dat de aanvankelijk beoogde spreiding inzake woonplaats binnen de focusgroepen niet te handhaven viel, konden we via bevragingen naar het afgelegde woontraject ervaringen uit verschillende woonclusters in beeld krijgen. De opnames van de focusgroepen werden uitgeschreven en geanalyseerd met behulp van analysesoftware (Nvivo). In de rapportage worden citaten gebruikt die typerend waren voor wat in een focusgroep werd aangehaald, tenzij expliciet bij het citaat vermeld wordt dat het om een afwijkende mening of een afwijkende ervaring gaat.

# I. ADVERTENTIES

## A. Inleiding

De bekendmaking van een huurpand is de eerste stap in het selectieproces dat verhuurders ontvouwen om een huurder te kiezen. Daarbij speelt om te beginnen de keuze van het juiste advertentiekanaal een rol. Uit de interviews met verhuurders blijkt dat sommigen in eerste instantie binnen een beperkte kring naar een nieuwe huurder op zoek gaan: in het eigen netwerk of dat van huidige huurders. Zo hopen ze meer garanties in te bouwen en de potentiële huurder beter te kunnen beoordelen. De meeste verhuurders plaatsen echter een advertentie op een van de vele immobiënwbsites en ruimere zoekertjeswebsites. Ook dan mijden sommigen bepaalde websites om financieel zwakkere huurders te ontlopen.

*“R: Tot op heden had ik altijd een advertentie geplaatst in de Vlan van Namen. Maar daar kwamen heel wat mensen op af die niet erg deftig waren, bijna daklozen! Ik heb niets tegen daklozen maar u weet ook dat ze hun huur jammer genoeg niet kunnen betalen. Daarom ben ik dan naar Immoweb overgeschakeld.*

*O: En ziet u een verschil in de mensen die ...*

*R: Oh ja, absoluut, dat is al een eerste selectie. Laat ons zeggen dat het niveau eerder stijgt, dan daalt. Dus daarom ben ik naar Immoweb overgestapt.” (Particuliere verhuurder, kleine stad / agglomeratie, Namen)*

De meesten geven echter aan hier geen rekening mee te houden en op heel wat websites tegelijkertijd te adverteren.

Verhuurders proberen ook door de formulering van hun advertentie het ‘juiste’ publiek aan te trekken. De interviews met verhuurders leverden daarvan duidelijke voorbeelden, maar een meer systematische analyse werd uitgevoerd op de advertenties zelf. Deze

screening bestudeert in welke mate potentieel discriminerende praktijken traceerbaar zijn via sleutelwoorden, formuleringen en voorwaarden die worden opgesteld door zowel de eigenaars van de huurwoningen als de immobiëkantoren in de huuradvertenties. Op die manier wordt op basis van verschillende uitdrukkingsmodaliteiten van discriminatie in deze advertenties en van de geïdentificeerde descriptoren, een thesaurus van lexicale uitdrukkingen, formuleringen en voorwaarden opgesteld met een potentieel discriminerend karakter.

## 1. Kwalitatieve analyse

De screening is in de eerste plaats gebaseerd op een aandachtige lezing van de advertenties waaruit de hoofdmatrix bestaat. Bedoeling was om alle formuleringen, sleutelwoorden en voorwaarden te identificeren die mogelijks een impact konden hebben op de kandidatuur van bepaalde bevolkingsgroepen. Bij een eerste lezing moesten we bijzonder aandachtig zijn om te identificeren wat nu precies een legitiem doel is en wat een discriminatie.

Na identificatie werden de advertenties met potentieel discriminerende informatie een eerste keer gecodeerd in functie van de verschillende kenmerken die het basisschema vormen van de thesaurus:

- Rechtstreekse en onrechtstreekse formulering: de eerste maakt een direct onderscheid op grond van een van de wettelijk beschermde criteria waar geen rechtvaardiging voor is. De tweede maakt een indirect onderscheid door middel van een schijnbaar neutrale bepaling of neutraal criterium, die mogelijks een bijzonder nadeel uitmaakt voor de personen op wie een van de, niet te rechtvaardigen beschermde criteria van toepassing is.

- Positieve en negatieve formulering: de eerste heeft rechtstreeks betrekking op de categorie personen die hij wil benadelen door bijvoorbeeld het gebruik van de formule "indien..., zich onthouden". De tweede richt zich tot andere groepen individuen, dan die die de adverteerder wil discrimineren, en moet tegelijk een categorie van de door de wet beschermde populatie ontraden, door bijvoorbeeld de formule "ideaal voor alleenstaande of maximaal 2 volwassenen" te gebruiken, om een koppel met kinderen te ontmoedigen.
- Het verschil tussen discriminatie met woorden en die met voorwaarden. Die laatsten hebben betrekking op advertenties die bijvoorbeeld verplichten om, bij intrede in de woning, 6 maanden huur te betalen, of referenties voor te leggen van de eigenaar van de woning waar de personen voordien huurden.

Volledigheidshalve werden alle sleutelwoorden, formules en potentieel discriminerende voorwaarden gecodeerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor de eventuele vermoedens die wij hadden, net zoals voor bepaalde voorwaarden of specifieke aspecten die potentieel indirect discriminerend kunnen zijn, zoals het verbod op huisdieren of de aanwezigheid van een open keuken in de woningen. Bij de verwerking van de resultaten hebben we rekening gehouden met de aard van deze voorwaarden, om een onderscheid te kunnen maken tussen verschillende types indirecte discriminatie. We wijzen er nog op dat de anti-discriminatiewetgeving van 2007 niet enkel de intentie om te discrimineren viseert maar elke handeling waarvan het effect discriminerend is zelfs al bestond er geen intentie te discrimineren.

## 2. Kwantitatieve analyse

Behalve een kwalitatieve analyse van de advertenties, hebben we verschillende statistische verwerkingen uitgevoerd, met name een analyse van twee variabelen, om een aantal interessante algemene tendensen bloot te leggen, niet enkel wat de geografie van de discriminerende advertenties betreft, maar ook wat het type adverteerder, de huurprijzen of het gebruikte medium betreft.

## B. Statistisch overzicht van de bestudeerde advertenties

Na het verwijderen van eventuele dubbele gegevens en niet relevante advertenties<sup>107</sup>, bevat de matrix uiteindelijk 8.026 advertenties verdeeld over 133 gemeenten (figuur 9): 2.178 advertenties betreffen woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2.184 betreffen woningen in een van de 37 Waalse gemeenten en de resterende 3.664 advertenties zijn verspreid over de 77 Vlaamse gemeenten uit de studie. Tabel 9 geeft een overzicht van de verdeling van de advertenties per type gemeente en het gewicht daarvan t.o.v. de Belgische huurmarkt. 40,4 % van de verzamelde advertenties betreft woningen in "grootsteden"; 31,1 % van de advertenties zijn van het type "kleine steden/agglomeraties". De types "Waalse steden" en "verspreide verstedelijking" tellen respectievelijk 11,7 % en 12,0 % advertenties, terwijl het bij 4,7 % van de advertenties om een rurale omgeving gaat. Onze matrix bevat ten slotte slechts 4 advertenties van het type "elitaire randgemeenten", ook verdeeld tussen het Vlaams Gewest en het Waals Gewest. De simpele reden daarvoor is de realiteit van de huurmarkt in die gemeenten, die vooral bestaat uit relatief recente en comfortabele viergevelwoningen, waarvoor de gemiddelde huurprijs gevoelig hoger ligt dan voor de vijf andere types bestudeerde gemeenten (Vanneste e.a., 2007: 165).

<sup>107</sup> Studentenkoten, panden met een commerciële bestemming of voor vrije beroepen, woningen waarbij verschillende mensen een woning huren ...



**Tabel 9. Aantal en percentage advertenties volgens type gemeente, per regio**

	Grootsteden		Kleine steden/ agglomeraties		Waalse industrieën		Elitaire randgemeenten		Verspreide verstedelijking		Perifere platteland		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Brussels Gewest	2178	100	-		-		-		-		-		<b>2178</b>
Vlaams Gewest	545	14,9	2232	60,9	37	1	1	0	822	22,4	27	0,7	<b>3664</b>
Waals Gewest	518	23,7	268	12,3	906	41,5	3	0,1	138	6,3	351	16,1	<b>2184</b>
België	3241	40,4	2500	31,1	943	11,7	4	0	960	12	378	4,7	<b>8026</b>

Taalkundig is de database relatief paritair samengesteld met 3.901 advertenties in het Nederlands en 4.114 in het Frans. 11 advertenties waren in het Engels opgesteld (7 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 4 in het Vlaams Gewest).

De gemiddelde huurprijs van de ingezamelde advertenties bedraagt 589,38 €. <sup>108</sup> De verschillen tussen gewesten zijn evenwel groot. Zo bedraagt de gemiddelde prijs van de ingezamelde advertenties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 633,56 €. In het Waals Gewest zijn de prijzen van de ingezamelde advertenties het laagst met 528 €. Het Vlaams Gewest bevindt zich tussen beide, met een gemiddelde huurprijs van 598,87 €. De impact van onze plafondkeuze kunnen we nagaan aan de hand van de gewestelijke gemiddelden van de advertenties die in januari 2010 op Immoweb zijn gepost. De gemiddelde prijs bedroeg er 590 € voor het Waals Gewest, 671 € voor het Vlaams Gewest en 1.042 € voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. <sup>109</sup>

Als we de advertenties ook opsplitsen tussen agentschappen en particulieren, dan blijkt uit tabel 10 dat dit ongeveer gelijk verdeeld is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest terwijl het er in de twee andere gewesten helemaal anders aan toe gaat. Zo kiest 58% van de Waalse eigenaars ervoor hun woning zelf te verhuren. In het Vlaams Gewest daarentegen wordt drie vierde van de woningadvertenties door een agentschap afgehandeld, terwijl slechts een vierde van de eigenaars dat rechtstreeks doet.

<sup>108</sup> Sinds de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (Belgisch Staatsblad, 8 mei 2007, 3de editie) moeten huurprijzen en -lasten vermeld staan in alle publieke mededelingen (affiches, advertenties, websites, enz.) voor de verhuur van een woning, en dit om discriminatie aan te pakken en een betere transparantie van de markten te garanderen. Toch waren er nog 30 advertenties zonder prijsvermelding. De berekeningen hadden dus betrekking op 7996 advertenties.

<sup>109</sup> Immoweb (2010), "Huurprijs", beschikbaar op: [http://www.immoweb.be/fr/la-louer/article/prix-de-la-location..htm?mycurrent\\_section=rent&artid=4087](http://www.immoweb.be/fr/la-louer/article/prix-de-la-location..htm?mycurrent_section=rent&artid=4087), geraadpleegd op 30 april 2013.

**Tabel 10. Verdeling van de advertenties volgens type adverteerder en prijscategorie, per regio**

		<i>Agentschap</i>		<i>Particulier</i>		<i>Totaal</i>
		N	%	N	%	N
<b>Brussels HG</b>		<b>1091</b>	<b>50,1%</b>	<b>1087</b>	<b>49,9%</b>	<b>2178</b>
	< 400	8	22,2%	28	77,8%	36
	400-499	50	29,1%	122	70,9%	172
	500-599	204	41,9%	283	58,1%	487
	600-699	444	53,2%	390	46,8%	834
	700-799	322	60,2%	213	39,8%	535
	800 <	63	55,3%	51	44,7%	114
<b>Vlaams Gewest</b>		<b>2738</b>	<b>74,7%</b>	<b>926</b>	<b>25,3%</b>	<b>3664</b>
	< 400	69	74,2%	24	25,8%	93
	400-499	331	73,2%	121	26,8%	452
	500-599	893	76,3%	277	23,7%	1170
	600-699	941	72,2%	362	27,8%	1303
	700-799	493	77,8%	141	22,2%	634
	(leeg)	11	91,7%	1	8,3%	12
<b>Waals Gewest</b>		<b>926</b>	<b>42,4%</b>	<b>1258</b>	<b>57,6%</b>	<b>2184</b>
	< 400	64	32,5%	133	67,5%	197
	400-499	229	37,4%	384	62,6%	613
	500-599	329	44,2%	416	55,8%	745
	600-699	248	48,5%	263	51,5%	511
	700-799	54	54,0%	46	46,0%	100
	(leeg)	2	11,1%	16	88,9%	18
<b>België</b>		<b>4755</b>	<b>59,2%</b>	<b>3271</b>	<b>40,8%</b>	<b>8026</b>
	< 400	141	43,3%	185	56,8%	326
	400-499	610	49,3%	627	50,7%	1237
	500-599	1426	59,4%	976	40,6%	2402
	600-699	1633	61,7%	1015	38,3%	2648
	700-799	869	68,5%	400	31,5%	1269
	800 <	63	55,3%	51	44,7%	114
	(leeg)	13	43,3%	17	56,7%	30

Op de 8.026 ingezamelde en geanalyseerde advertenties, werden 339 advertenties geïdentificeerd die rechtstreeks bepaalde categorieën door de wet van 2007 beschermde personen discrimineerden. Dit is geen makkelijke oefening maar toch willen we erop wijzen dat we vermoedens hebben over 127 andere advertenties. Wat de gewestelijke verdeling van deze discriminerende advertenties betreft, zien we dat 120 daarvan betrekking hadden op huurwoningen in

het Vlaams Gewest, 116 in het Waals Gewest en 103 in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. Dit beeld is sterk verschillend indien we deze gegevens koppelen aan het percentage advertenties dat in elk Gewest wordt geanalyseerd. Zo ligt het percentage rechtstreekse discriminatie het hoogst in het Waals Gewest met 5,3 % discriminerende advertenties, gevolgd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met 4,7 % en het Vlaams Gewest met 3,3 %.

**Tabel 11: Verdeling van de discriminerende en niet-discriminerende advertenties, regio's en België**

	<i>Direct</i>		<i>Indirect</i>		<i>Neutraal</i>		<i>Vermoeden</i>		<i>Totaal</i>	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Brussels HG	103	4,7	529	24,3	1521	69,8	25	1,0	2178	100,0
Vlaams Gewest	120	3,3	1110	30,3	2400	65,5	34	1,0	3664	100,0
Waals Gewest	116	5,3	497	22,8	1503	68,8	68	2,8	2184	100,0
België	339	4,2	2136	26,6	5424	67,6	127	1,6	8026	100,0

Naast deze rechtstreekse discriminatie, zijn er niet minder dan 2.136 advertenties met formuleringen of voorwaarden die bepaalde groepen indirect discrimineren, of 728 (9,1 %) als we abstractie maken van advertenties met enkel formuleringen over open keukens of het verbod op huisdieren in de woningen.

De taalverdeling van de advertenties is weinig verrassend. De discriminerende advertenties zijn in 62,8 % van de gevallen in het Frans opgesteld (37,4 % in het Nederlands en 0,3 % in het Engels). De *ratio* van 0,3 % van de advertenties in het Engels mag dan al zeer gering zijn, het gebruik van deze taal is geen toeval. Het is redelijk duidelijk dat op die manier vooral expats worden aangesproken, waarbij niet alleen basismeubilair wordt aangeboden, maar ook "extra's" zoals meubels, TV, dvd-speler, PlayStation, enz. waardoor de huurprijs kan worden opgetrokken.

Vermogen is veruit het meest direct gediscrimineerde criterium met 282 advertenties, gevolgd door leeftijd (56 advertenties) en geslacht (17 advertenties). De database bevat bovendien 1 discriminerende advertentie op basis van zogenaamde "raciale" criteria en een andere met betrekking tot handicap. Zoals die enkele gegevens reeds doen vermoeden, bevatten bepaalde advertenties verschillende discriminerende formuleringen die zich richten tot verschillende categorieën door de wet van 2007 beschermde personen.

### C. Thesaurus: discriminerende woorden, formules en voorwaarden<sup>110</sup>

Eigenaars of vastgoedmakelaars hanteren een semantische constructie om hun boodschap over te brengen. We hebben het over semantische constructies omdat die woorden, zowel in de betekenis die ze hebben, als door de plaats in een zin, de zaken op een enigszins subtiele manier beschrijven, waardoor bepaalde profielen worden aangetrokken of andere worden ontmoedigd. Om eventuele discriminatie in advertenties makkelijker te identificeren, werd een thesaurus opgesteld (tabel 12). Een thesaurus, gebaseerd op de menselijke taal, is een lijst van gestandaardiseerde begrippen die onderling verband houden in een specifiek kennisdomein (Guertaoui e.a., 2003).

Vooraleer we in detail ingaan op de terminologie die adverteerders hanteren om verschillende wettelijk beschermde populatiegroepen te discrimineren, willen we het eerst hebben over een aantal opvallende lessen uit de matrix met betrekking tot de verschillende modaliteiten en discriminatietechnieken op de private markt van huurwoningen.

<sup>110</sup> De formuleringen tussen aanhalingstekens in het vervolg van dit document zijn uittreksels uit advertenties van de matrix.

Tabel 12. Thesaurus

Criteria	Indicatoren	dir/ind	±	Descriptoren	Non-descriptoren	Type formuleringen
Vermogen	Financiële draagkracht	direct	positief	vervangings-inkomen	OCMW, werkloze	"geen OCMW", "OCMW niet gewenst", "geen huurwaarborg van OCMW", "werklozen zich onthouden"
		direct	negatief	werk	contract onbepaalde duur, contract, werk, werknemer, werkgever, expat, loonfiche(s), zelfstandige, beroep, inkomen(s), loontrekkende, arbeider	"arbeidscontract vereist", "de laatste 6 loonfiches voorleggen", "ideaal voor jonge werkenden"
		direct	negatief	student	Erasmus, starter, stagiair	"perfect voor een student", "alleen voor een stagiair"
	Vermogensbasis	indirect		extra kosten	3 maanden borg, plaatsbeschrijving, administratieve kosten, beheerskosten	"administratiekosten", "kosten voor plaatsbeschrijving te voorzien"
		indirect		30 %-regel	30%, derde	"een maandelijks inkomen van meer dan ... € vereist"
		indirect		domiciliëring	tweede verblijf, korte termijn, verblijfplaats, domiciliëren, domiciliëring, pendelaar, buitenhuis, buitenverblijf, weekend	"ideaal voor pendelaars", "domicilie niet toegelaten"
	(Solvabiliteit)			(Solvabiliteit)	inkomen, solvabel	
Leeftijd	Jongeren	direct	positief	onrust	... jaar, jong, student	"geen personen jonger dan 28", "geen studenten"
		direct	negatief	maturiteit	leeftijd, oud, dame, volwassen, heer, gepensioneerd, professor, op rust, senior	"ideaal voor gepensioneerden", "gepensioneerden welkom"
		indirect	positief	samenhuizen	samenhuizen, samenhuizer(s), samen huren	
		indirect		huurantededenten	referentie, aanbeveling	
	Ouderen	direct	negatief	overlijden	jongen, meisje, jongere	"geen gepensioneerden"
	(Leeftijd)				geboortedatum	"mention your date of birth"
Geslacht	Man	direct	positief	man		"mannen zich onthouden", "voor een koppel of een meisje"
		direct	negatief	rustig	dame, studente, vrouw, meisje	"voor alleenstaande vrouw"
	Vrouw	direct	negatief	vrouw	jongen	/
		indirect		alleenstaande ouder	volwassene, koppel, kind, alleenstaande, huurder, pers., persoon, alleen	
		indirect		kroostrijk gezin	volwassene, koppel, kind, alleenstaande, huurder, pers., persoon	"voor jongen"
Handicap	Motoriek	direct	negatief	autonomie	autonoom	"geen rolstoelen"
	Slechtziendheid	indirect		assistentie-hond	dier, hond	"dieren niet toegelaten"
Etnische afstamming	Nationaliteit	direct	negatief	Belgisch		"vreemdelingen, zich onthouden"
	Afstamming	indirect		schotelantenne		"geen schotelantennes"
		indirect		taal	Nederlands	
	Cultuur	indirect		open keuken	Amerikaanse keuken, open woonkamer	"open keuken"
	(Nationaliteit)			(identiteitskaart)		(kopie identiteitskaart)

## 1. Terminologie per discriminatiecriterium

In de volgende punten over de verschillende discriminatiecriteria, komen seksuele geaardheid en geloof of levensbeschouwing niet aan bod. Wat dit laatste criterium betreft, werd immers geen enkele discriminerende advertentie opgespoord, behalve dan het thema van de open keukens, dat wordt behandeld onder het punt over de zogenaamde “raciale” criteria.

### 1.1 Criterium “vermogen”

Er zijn 3 geïdentificeerde descriptoren met betrekking tot directe discriminatie op grond van het vermogen. De eerste, “vervangingsinkomen”, wordt positief geformuleerd en heeft meestal betrekking op personen met een vervangingsinkomen, met name personen die zijn ingeschreven in het register van een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) of bij de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening (RVA). In de advertenties wordt nooit verwezen naar uitkeringen voor personen met een handicap. De tweede en derde descriptor betreffen personen met een beroepsinkomen (“werk”) en studenten. De schrik niet te worden betaald, vertaalt zich uiteindelijk in deze duidelijk uitgesproken voorkeuren. Eigenaars en immobiliënkantoren gaan ervan uit dat loontrekkenden betrouwbare garanties bieden en dat in het geval van studenten, de ouders borg staan (Pomeroy, 1998). Bovendien valt de verhuurder dan niet onder de wet inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats maar wel onder het gemeen recht (soepeler) indien hij verhuurt aan een student die niet in de woning is gedomicilieerd.

We hadden ook enkele vermoedens van directe discriminatie. Heel wat eigenaars richten zich in hun advertenties immers tot wat zij “solvabele personen” noemen. Strikt genomen ontmoedigen ze dus zeer weinig personen omdat personen met een vervangingsinkomen aan deze vereiste voldoen. De hoge frequentie waarmee de term solvabel in advertenties rechtstreeks wordt gekoppeld aan de verplichting om loonfiches en/of een arbeidsovereenkomst voor te leggen, doet

vermoeden dat “solvabiliteit” voor heel wat eigenaars gelijk staat met “beroepsactiviteit”.

Verskillende huurvoorwaarden leiden bovendien tot indirecte discriminatie van economisch kansarme personen. Zo vragen bepaalde adverteerders om drie maanden waarborg te storten. Voor een persoon met een beperkt inkomen die, bovenop de gebruikelijke twee maanden die normaal als waarborg worden gevraagd en de eerste maand huur, nog het bedrag van een extra maand huur moet neertellen, heeft dit gevolgen. Twee eigenaars vragen zelfs om onmiddellijk 6 maand huur te betalen. Bepaalde adverteerders vragen dan weer dat de kosten voor een door een vakman opgemaakte plaatsbeschrijving door de toekomstige gebruiker van de woning wordt betaald (in de bewuste advertenties kosten die 121 en 250 euro), andere vragen dat de huurder de makelaarskosten betaalt (geen prijs vermeld). Een andere voorwaarde die kandidaat-huurders met een vervangingsinkomen ongetwijfeld zal afschrikken, is de voorwaarde van niet-domiciliëring (39 advertenties), terwijl voor dat soort inkomen een domicilie verplicht is.

Uiteraard heeft de verhuurder het recht informatie te vragen over de inkomsten van de huurder en over het wettelijke karakter ervan, toch zijn een aantal praktijken irrealistisch voor personen in armoede. Zo is het voor de eigenaars gebruikelijk om de situatie van de eventuele huurders te beoordelen op basis van de verhouding huurprijs-inkomen. Een vaak gehanteerde regel is dat de huurprijs niet meer mag bedragen dan 30 % van het inkomen van de huurder. Ook deze “30 %-regel” kan als een onrechtstreekse discriminatie worden beschouwd, nu uit talrijke enquêtes en onderzoeken (Albrecht & Van Hoofstat, 2011; De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012) blijkt dat de huur een steeds groter deel van het gezinsbudget opsloort, zeker voor personen in armoede. Deze *ratio* is voor ontvangers van een leefloon praktisch onhaalbaar aangezien een alleenstaande slechts 817,36 € ontvangt. Dit zou betekenen dat die persoon zich voor maximum 240 € moet huisvesten, wat op een woningmarkt zoals de Brusselse irrealistisch is.



Volledigheidshalve voegen we er nog aan toe dat een aantal discriminerende formules met betrekking tot de gezinsstructuur als indirecte discriminatie op grond van vermogen kunnen worden beschouwd. Het gaat hier dan om advertenties die op een nogal duidelijke manier alleenstaande ouders moeten afschrikken. Die komen in een volgende punt aan bod.

### 1.2 Criterium "leeftijd"

Advertenties die direct discrimineren op grond van leeftijd willen ofwel de allerjongste huurders, ofwel ouderen afschrikken. Senioren worden ontmoedigd door negatieve formuleringen, waarbij de nadruk wordt gelegd op jongeren, zoals in een formule "zoekt jonge huurder". De enquête van de Franse vereniging "Particuliers à Particuliers"<sup>111</sup> (PAP) leert ons dat heel wat eigenaars liever niet verhuren aan oudere personen, omwille van het voor de hand liggende grotere risico op mortaliteit bij deze populatie.

Ook jongeren worden op een negatieve manier gediscrimineerd via zinnen zoals "gepensioneerden welkom" of door kandidaat-huurders een minimumleeftijdsgrens op te leggen: "enkel voor personen ouder dan 28 jaar". Meestal echter worden advertenties die deze bevolkingsgroep direct discrimineren op een positieve manier geformuleerd. Daarbij worden twee descriptors gehanteerd zoals "geen jongeren" of "geen studenten".

Discriminerende advertenties naar jonge huurders toe zijn vooral gebaseerd op het stereotype dat ze bijzonder luidruchtig zouden zijn (Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, 2011). Opvallend is dat formuleringen die deze bevolkingscategorie discrimineren, meestal gepaard gaan met het adjectief "kalm": "voor kalme personen, geen studenten". Uit de enquête van de PAP blijkt ook dat eigenaars vaak weigerachtig staan t.o.v. jongeren die samen met anderen een woning willen delen. Zo discrimineren bepaalde advertenties onrechtstreeks jongeren door het delen van woningen te weigeren.

Potentieel indirect discriminerende advertenties treffen heel in het bijzonder ouderen. Termen als "jong" en "student" hebben zoals reeds gezegd vooral de bedoeling leefloontrekkers en ontvangers van een werkloosheidsuitkering te mijden. Ook ouderen met een pensioen kunnen erdoor worden afgeschrikt. Hetzelfde geldt voor advertenties die bepalen dat de huurder professioneel actief moet zijn.

Ook bepaalde op het eerste zicht neutrale voorwaarden kunnen een impact hebben op zowel jongeren die het ouderlijke huis verlaten, als sommige senioren en met name dan weduwen. Die voorwaarden hebben dan betrekking op wat we "huurantecedenten" kunnen noemen, zoals het voorleggen van documenten die betaling van de huur aantonen (over het algemeen van de laatste zes maanden, maar een eigenaar uit onze database eiste bijvoorbeeld bewijs van vijf jaar) en/of referenties van de vorige eigenaar.

Er kunnen ook vragen worden gesteld bij drie advertenties waarbij de kandidaat-huurder wordt gevraagd zijn leeftijd te vermelden, wanneer die via e-mail contact opneemt met de adverteerder.

### 1.3 Criterium "geslacht"

Op het eerste zicht lijken mannen vaker slachtoffer van discriminatie dan vrouwen. Elke directe discriminatie uit de lijst beoogt immers op een negatieve of positieve manier personen van het mannelijke geslacht uit te sluiten. Op een positieve manier gebruiken adverteerders onmiddellijk de term "man" en "jongen", waarbij die laatste nog veel meer dan de eerste, is onderworpen aan een andere beperking in functie van de leeftijd. Op een negatieve manier, en bovenop de vrouwelijke tegenhangers van de voormelde termen, moet het gebruik van vrouwelijke woorden en/of adjectieven de kandidatuur van mannen ontraden.

Uit diepgaander onderzoek blijkt echter een andere realiteit. Zodra rekening wordt gehouden met indirecte discriminatie, en vooral dan met die met betrekking tot de gezinssamenstelling (605 advertenties), blijkt dat tal van eigenaars

<sup>111</sup> Zie: <http://www.pap.fr>

potentieel discriminerend gedrag vertonen t.o.v. het vrouwelijke geslacht. Vrouwen staan immers veel vaker aan het hoofd van eenoudergezinnen dan mannen (in Brussel zijn ze bijvoorbeeld goed voor 9.4 % van de huishoudens, tegenover 1.5 % voor de mannen) en daarom wonen ze vaak in weinig comfortabele en kleinere woningen van slechtere kwaliteit, die verhoudingsgewijs bovendien duurder zijn dan het gemiddelde. Vrouwen krijgen nog met een bijkomend obstakel af te rekenen: ze hebben nood aan grotere woningen om hun kinderen onderdak te kunnen bieden (Boulanger, 2010). Uit de gegevens van EU-SILC blijkt ook nog dat vrouwen een groter risico lopen om in de armoede terecht te komen. Deze enquête bevestigt dan ook de resultaten van het Panel Démographie Familiale die reeds had gewezen op de bijzonder moeilijke situatie van heel wat alleenstaande moeders (Casman e.a., 2007: 33).

Sommige vrouwen kunnen het ook moeilijk hebben om in te gaan op de vereisten van bepaalde eigenaars op vlak van huurantecedenten. Denken we bijvoorbeeld aan vrouwen die financieel afhankelijk waren van hun echtgenoten, en die na een scheiding of na het overlijden van hun man, op zoek zijn naar een woning.

#### 1.4 Zogenaamde “raciale” criteria

Wat de zogenaamde “raciale” criteria betreft, verwijst een enkele advertentie op een negatieve manier rechtstreeks naar de nationaliteit: “voor Belgische kandidaat”. Toch is een aantal verzoeken aan kandidaat-huurders de onderzoekers opgevallen. Zo vroegen eigenaars in drie advertenties dat belangstellenden voor de huurwoning via e-mail een kopie van de identiteitskaart zouden opsturen.

Wat betreft onrechtstreekse formuleringen zullen personen van vreemde herkomst wel twee keer nadenken vooraleer ze op bepaalde advertenties ingaan, wanneer bijvoorbeeld duidelijk vermeld staat dat een schotelantenne verboden is. Vooral migranten, en zeker die van de eerste en tweede generatie waar de gezinnen over het algemeen groter zijn dan het Belgische gemiddelde, worden getroffen door de beperkingen met betrekking tot de gezinssamenstelling, en vooral dan ten aanzien van kroostrijke gezinnen (Eggerickx & Perrin 2004; Schoonvaere 2013: 49). En net zoals zij die voor het eerst een woning huren, kunnen ook nieuwkomers vermoedelijk geen huurantecedenten voorleggen.

Om zo volledig mogelijk te zijn, hebben we in het kader van dit onderzoek ook een bijzonder type wooninrichting als indirecte discriminatie gecodeerd, met name de zogenaamde “open” keuken. Zoals we er reeds op wezen, heeft dat type woning vaak te maken met een manier om een beperkte oppervlakte te kunnen inrichten, maar het kan ook bepaalde migrantenpopulaties afschrikken. Bij de interpretatie van de cijfers is dus enige voorzichtigheid geboden, zeker omdat de huurprijzen van de meeste woningen die in onze matrix zijn opgenomen relatief laag zijn, en de bewoonbare oppervlakte dus ook relatief gering is.

### 1.5 Criterium "handicap"

Voor handicap waren geen discriminerende formuleringen, met uitzondering van een advertentie waarbij als "autonoom" gekwalificeerde personen werden gevraagd op de advertentie te reageren. Wel integendeel, verschillende advertenties vermelden bijzonder interessante aanpassingen voor personen met beperkte mobiliteit zoals een hangtoilet of een leuning in de badkamer, of, om toegang te krijgen tot de woning, ingang op de benedenverdieping en privélift met rechtstreekse toegang tot de woning.

Tal van advertenties zijn evenwel indirect potentieel discriminerend, als eigenaars geen redelijke aanpassingen<sup>112</sup> willen aanbrengen. Voor heel wat adverteerders zijn huisdieren in de huurwoningen niet gewenst, wat personen met een handicap die een assistentiehond hebben fel benadeelt. Opvallend is dat alle potentieel discriminerende formuleringen op een positieve manier zijn opgesteld, waarbij vooral "geen dieren" en "dieren niet toegelaten", het meest zijn gebruikt.

## D. Analyse van de discriminatietechnieken in de advertentie

Onder dit punt volgt een kwantitatief overzicht van de directe en indirecte discriminatie, zoals die zich voordoet in huuradvertenties. Voorts worden de discriminerende advertenties onderverdeeld per gewest en vergeleken met de structuur van de woningmarkt aan de hand van de in het kader van dit onderzoek bepaalde typologie van de gemeenten. Ten slotte gaan we ook na of het

soort medium dat wordt gebruikt, een impact heeft op de discriminatietechnieken.

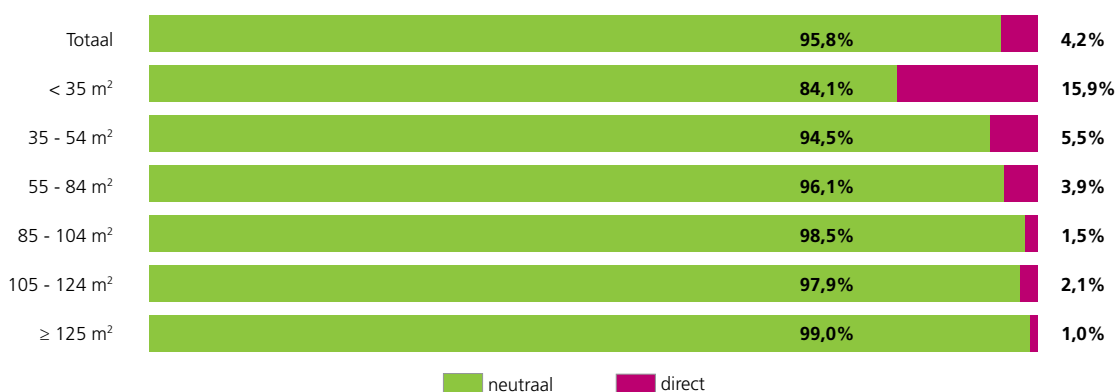
Een statistisch overzicht geven van de directe en indirecte discriminatie in kleine huuradvertenties is een moeilijke oefening, die voor nogal wat kritiek vatbaar is. Zoals we er reeds in de methodologie op hebben gewezen, is het soms moeilijk met zekerheid vast te stellen of het om een legitiem onderscheid, dan wel om een discriminatie gaat. Voor een descriptor zoals "kroostrijk gezin" ontbraken vaak gegevens zoals het aantal kamers en/of de bewoonbare oppervlakte, om met zekerheid te kunnen stellen of het al dan niet om discriminatie ging.

### 1. Bewoonbare oppervlakte en prijs van de woningen

Ondanks de gebrekkige gegevens over de bewoonbare oppervlakte voor meer dan de helft van de woningen waaruit de matrix bestaat, kunnen we op basis van de advertenties met deze informatie (47,9 %) een verband afleiden tussen enerzijds de oppervlakte van de woning en anderzijds het discriminatiecijfer en de discriminatiemotieven. Uit de enquête 2006-2007 van het Waals Gewest is het hoge aantal kleine woningen (minder dan 28m<sup>2</sup>) gebleken, en dit dan vooral in de stadscentra. Deze evolutie wordt ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgesteld (De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012). Zoals figuur 10 aantoont is het echter vooral in de kleinere woningen (< 35 m<sup>2</sup>) dat directe discriminatie zich voordoet. Zo staat in 15,9 % van de advertenties voor dat type woningen een directe discriminatie, en met name op grond van vermogen. Uit figuur 10 blijkt dat dit discriminatiecijfer constant daalt naarmate de oppervlakte groter wordt.

<sup>112</sup> 'Redelijke aanpassingen' in de zin van de Antidiscriminatiewet van 2007 worden omschreven als passende maatregelen die in een concrete situatie en naargelang de behoefte worden getroffen om een persoon met een handicap in staat te stellen toegang te hebben tot, deel te nemen aan en vooruit te komen in de aangelegenheden waarop de Antidiscriminatiewet van toepassing is, tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen voor de persoon die deze maatregelen moet treffen. De weigering om redelijke aanpassingen te treffen kan een discriminatie uitmaken.

**Figuur 10. Percentage rechtstreekse discriminatie in functie van de bewoonbare oppervlakte, België**



De huurprijs is een belangrijk gegeven bij het bestuderen van discriminerende praktijken van adverteerders. Wettelijk gezien zijn zij verplicht het bedrag van de huur en van de eventuele lasten te vermelden. In 30 advertenties van de matrix staat evenwel geen enkele financiële informatie<sup>113</sup>. Dit valt ook op voor advertenties in kranten en voor de affiches die zijn bevestigd op de woningen die worden verhuurd. Zo staat er op 22 affiches op de 50 geen huurprijs vermeld, wat de deur openzet voor mogelijke discriminatie op grond van vermogen. Dit wordt overigens bevestigd door verschillende onderzoeken (Ihlanfeldt & Mayock, 2009; Novac e.a., 2002).

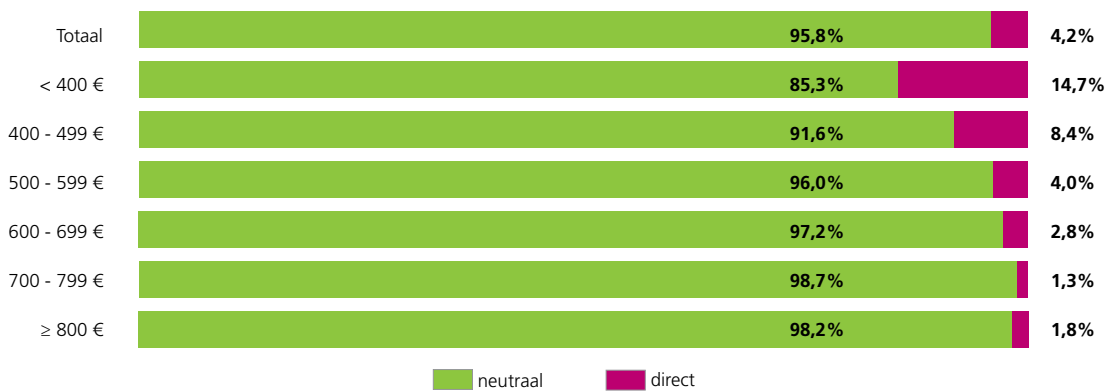
De matrix bevat 1.563 advertenties over woningen waarvan de gevraagde huurprijs lager is dan 500 €, of 19,5 % van alle ingezamelde advertenties. Het blijkt evenwel dat 45 % van de direct discriminerende advertenties daarop betrekking heeft. Door dit plafond op te trekken naar 599 € (goed voor 2402 advertenties, of 29,9 % van de advertenties van de matrix), verkrijgen we zo'n ¾ van de direct discriminerende advertenties (247 advertenties, 72,8 %) uit de matrix. De verdeling van de direct discriminerende advertenties naar regio en naar prijscategorie (zie tabel 5 in de bijlage van het volledige rapport<sup>114</sup>) toont aan dat deze impact op de huurprijzen sterk opvalt in het Waals en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gezien de zeer sterke vraag naar kleine en goedkope woningen bij kansarme personen, nemen de verhuurders van dergelijke woningen meer risico, wat een mogelijke verklaring is voor het hogere discriminatiecijfer in dat segment van de markt.

<sup>113</sup> Een van die advertenties zonder huurbedrag bevat een discriminerende formulering over het vermogen en voor 3 ervan hebben we sterke vermoedens.

<sup>114</sup> Beschikbaar op de website van het Interfederaal Gelijkekansencentrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)

**Figuur 11. Percentage directe discriminatie in functie van de prijscategorie, België**



## 2. De adverteerder

Van de 339 direct discriminerende advertenties zijn er 235 (69,3 %) door een eigenaar te huur aangeboden en 104 (30,7 %) door een vastgoedmakelaar (tabel 13). Deze cijfers lijken aan te tonen dat de professionals uit de huursector meer rekening houden met deze problematiek omdat ze 59,2 % van de in de matrix opgenomen huurwoningen in beheer hebben.

De direct discriminerende advertenties die door professionals gepost werden, hebben in 63,5 % van de gevallen betrekking op woningen in het Vlaams Gewest, wat niet hoeft te verbazen gezien het aantal advertenties dat de agentschappen in dat gewest beheren. Het percentage direct discriminerende advertenties in verhouding tot het totale aantal door een agentschap in het Vlaams Gewest geposte advertenties bedraagt 2,4 %, wat nog altijd hoger is dan het percentage discriminerende advertenties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2,2 %) en in het Waals Gewest (1,5 %). Van de 104 rechtstreeks discriminerende advertenties die door een agentschap gepost werden, waren er 81 discriminerend op grond van vermogen, 25 van leeftijd en 2 van het geslacht van de potentiële kandidaat-huurders. Daarvan zijn er 10 op een positieve manier opgesteld: 2 met betrekking tot het vermogen en 8 met betrekking tot de leeftijd, die specifiek studenten viseren.



**Tabel 13. Discriminatie volgens type gemeente en type contact, per regio**

	Cluster	Contact					
			Direct	Indirect	Neutraal	Vermoeden	
<b>Brussels HG</b>	Grootsteden	Agentschap	24	241	821	5	
		Particulier	79	288	700	20	
	<b>Totaal grootsteden</b>			<b>103</b>	<b>529</b>	<b>1521</b>	<b>25</b>
<b>Vlaams Gewest</b>	Grootsteden	Agentschap	12	104	235	6	
		Particulier	16	36	132	4	
	<b>Totaal grootsteden</b>			<b>28</b>	<b>140</b>	<b>367</b>	<b>10</b>
	Kleine steden/ agglomeraties	Agentschap	38	527	1098	14	
		Particulier	29	154	364	8	
	<b>Totaal kleine steden/ agglomeraties</b>			<b>67</b>	<b>681</b>	<b>1462</b>	<b>22</b>
	Waalse industrieën	Agentschap		5	29		
		Particulier		1	2		
	<b>Totaal Waalse industrieën</b>			<b>6</b>	<b>31</b>		
	Verspreide verstedelijking	Agentschap	16	214	413	1	
		Particulier	9	60	108	1	
	<b>Totaal verspreide verstedelijking</b>			<b>25</b>	<b>274</b>	<b>521</b>	<b>2</b>
	Perifere platteland	Agentschap		8	17		
		Particulier		1	1		
	<b>Totaal Perifere platteland</b>			<b>9</b>	<b>18</b>		
<b>Totaal Vlaams Gewest</b>			<b>120</b>	<b>1110</b>	<b>2400</b>	<b>34</b>	
<b>Waals Gewest</b>	Grootsteden	Agentschap	8	20	120		
		Particulier	26	72	254	18	
	<b>Totaal Grootsteden</b>			<b>34</b>	<b>92</b>	<b>374</b>	<b>18</b>
	Kleine steden/ agglomeraties	Agentschap	1	24	83	5	
		Particulier	16	35	101	3	
	<b>Totaal Kleine steden/ agglomeraties</b>			<b>17</b>	<b>59</b>	<b>184</b>	<b>8</b>
	Waalse industrieën	Agentschap	4	83	304	15	
		Particulier	46	114	320	20	
	<b>Totaal Waalse industrieën</b>			<b>50</b>	<b>197</b>	<b>624</b>	<b>35</b>
	Verspreide verstedelijking	Agentschap	1	26	40	1	
		Particulier	6	23	41		
	<b>Totaal verspreide verstedelijking</b>			<b>7</b>	<b>49</b>	<b>81</b>	<b>1</b>
	Perifere platteland	Agentschap		53	134	3	
		Particulier	8	46	104	3	
	<b>Totaal perifere platteland</b>			<b>8</b>	<b>99</b>	<b>238</b>	<b>6</b>
<b>Totaal Waals Gewest</b>			<b>116</b>	<b>497</b>	<b>1503</b>	<b>68</b>	

	Cluster	Contact				
			Direct	Indirect	Neutraal	Vermoeden
België	Grootsteden	Agentschap	44	365	1176	11
		Particulier	121	396	1086	42
	<b>Totaal grootsteden</b>		<b>165</b>	<b>761</b>	<b>2262</b>	<b>53</b>
	Kleine steden/ agglomeraties	Agentschap	39	551	1181	19
		Particulier	45	189	465	11
	<b>Totaal kleine steden/ agglomeraties</b>		<b>84</b>	<b>740</b>	<b>1646</b>	<b>30</b>
	Waalse industrieën	Agentschap	4	88	333	15
		Particulier	46	115	322	20
	<b>Totaal Waalse industrieën</b>		<b>50</b>	<b>203</b>	<b>655</b>	<b>35</b>
	Elitaire randgemeenten	Agentschap			2	
		Particulier		1	1	
	<b>Totaal elitaire randgemeenten</b>			<b>1</b>	<b>3</b>	
	Verspreide verstedelijking	Agentschap	17	240	453	2
		Particulier	15	83	149	1
	<b>Totaal verspreide verstedelijking</b>		<b>32</b>	<b>323</b>	<b>602</b>	<b>3</b>
	Perifere platteland	Agentschap		61	151	3
		Particulier	8	47	105	3
	<b>Perifere platteland</b>		<b>8</b>	<b>108</b>	<b>256</b>	<b>6</b>
<b>Totaal perifere platteland</b>		<b>339</b>	<b>2136</b>	<b>5424</b>	<b>127</b>	

Wat de particulieren betreft zijn er daarentegen in het Waals Gewest het meeste direct discriminerende advertenties gepost met een percentage van 8,1 %, gevolgd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (7,3 %) en het Vlaams Gewest (5,8 %). De direct discriminerende advertenties hebben betrekking op vermogen (201), leeftijd (30), geslacht (15), handicap (1) en nationaliteit (1) van de kandidaat-huurders. Ook al zijn de meeste door particulieren geposte advertenties ook niet rechtstreeks gericht tot de populatiegroepen die ze willen ontraden, toch werden 27 advertenties geïdentificeerd die op een positieve manier waren opgesteld: 20 daarvan sluiten openlijk bij het OCMW of de RVA ingeschreven personen uit, 8 richten zich tot jongeren en twee tot mannen.

### 3. Type media

Dit punt probeert te achterhalen of het door de adverteerders gebruikte medium – internet, krant of affiche – een impact heeft op de frequentie en de modaliteiten van de directe discriminatie in huuradvertenties.

**Tabel 14. Aantal potentieel discriminerende advertenties per type media**

<i>Type media</i>	<i>Internet</i>			<i>Pers</i>			<i>Affiche</i>		
Aantal advertenties	8.026			100			50		
Potentiële discriminatie	Neutraal	Direct	Indirect	Neutraal	Direct	Indirect	Neutraal	Direct	Indirect
Aantal advertenties	5.551	339	2.136	72	5	23	29	15	6

Op basis van de 28 advertenties die een prijs vermelden, bedraagt de gemiddelde maandelijkse huurprijs van woningen die via affiches worden verhuurd, 514,1 €, wat vergelijkbaar is met de gemiddelde prijs van de matrix voor de in Luik gevestigde woningen (507,76 €).

Van de huuraffiches zijn slechts 29 advertenties volledig neutraal. Onze database bevat 15 advertenties met formuleringen die direct discriminerend zijn t.o.v. door de wet beschermde groepen, goed dus voor niet minder dan 30 % van de advertenties. Daarvan hebben 14 betrekking op het criterium vermogen. Terwijl alle advertenties de kandidatuur van studenten aanmoedigen, richten er ook 3 zich tot personen met een beroepsinkomen. Tegelijk ontmoedigen ze ook duidelijk personen met een leefloon, door vermelding van de formule "geen OCMW". Het percentage advertenties zonder prijsvermelding is sowieso hoog in deze database, dit is echter nog opvallender voor discriminerende advertenties op grond van het vermogen, waar 10 van de 14 ingezamelde advertenties geen informatie over de huurprijs vermelden. Deze vaststelling versterkt ons vermoeden dat bepaalde adverteerders van plan zijn het bedrag van de huurprijs in een latere fase van het huurproces te gebruiken, om personen met een vervangingsinkomen te discrimineren.

Opvallend is ook dat twee advertenties – waarvan een ook een discriminatie op grond van vermogen bevat – rechtstreeks mannen discrimineren, door vrouwen op te roepen zich kandidaat te stellen. Behalve die directe discriminatie, werd er nog 12 maal indirecte discriminatie opgetekend: een daarvan heeft betrekking op vermogen (3 maanden waarborg), 5 op handicap door het verbod op huisdieren en 8 hebben betrekking op de gezinssamenstelling.

Wat onze database van ingezamelde advertenties in kranten betreft, zijn de verschillen met de internetadvertenties minder groot. Door tijdsgebrek konden we zelf geen poging doen discriminerende advertenties in dat type media te publiceren om na te gaan in hoeverre de dagbladpers zelf censuur hanteert voor de advertenties die ze zelf publiceren. Deze test is ongetwijfeld het proberen waard.

#### 4. Structuur van de woningmarkt

Op basis van de voordien bepaalde typologie, die rekening houdt met zowel de kenmerken van de woningen als met die van hun bewoners, onderzoekt dit punt in hoeverre de structuur van de woningmarkt de frequentie van discriminatie, de geïmplementeerde criteria en de gebruikte technieken beïnvloedt.

Bijna de helft van de advertenties met een directe discriminatie (48,7 %) heeft betrekking op woningen in een gemeente van het type "grootstad" en een kwart daarvan (24,8 %) op woningen in het type "kleine steden/agglomeraties".

Het in verband brengen van het aantal ingezamelde advertenties met de 6 types, levert een beeld op dat sterk verschilt van de verdeling van de directe discriminatie. Zoals blijkt uit tabel 15 zijn de advertenties het vaakst discriminerend in het type "Waalse steden" met 5,3 %, onmiddellijk gevolgd door het type "grootsteden" met 5,1 %. Het type "kleine steden/agglomeraties" bevat bijna evenveel direct discriminerende advertenties als het type "verspreide verstedelijking" met respectievelijk 3,4 % en 3,3 %. De gemeenten op het "perifere platteland" daarentegen tellen 'slechts' 2,1 % discriminerende advertenties.

**Tabel 15: Discriminatie volgens type gemeente, per regio**

<i>Type gemeente</i>	<i>Gewest</i>	<i>Direct</i>		<i>Indirect</i>		<i>Totaal advertenties</i>
		N	N direct / Totaal (%)	N	N indirect / Totaal (%)	N
Grootsteden	Brussels HG	103	4,7	529	24,3	2178
	Vlaams Gewest	28	5,1	140	25,7	545
	Waals Gewest	34	6,6	92	17,8	518
<b>Totaal "Grootsteden"</b>		<b>165</b>	<b>5,1</b>	<b>761</b>	<b>23,5</b>	<b>3241</b>
Kleine steden/ agglomeraties	Vlaams Gewest	67	3,0	681	30,5	2232
	Waals Gewest	17	6,3	59	22,0	268
<b>Totaal "Kleine steden/ agglomeraties"</b>		<b>84</b>	<b>3,4</b>	<b>740</b>	<b>29,6</b>	<b>2500</b>
Waalse steden	Vlaams Gewest	0	0	6	16,2	37
	Waals Gewest	50	5,5	197	21,7	906
<b>Totaal "Waalse steden"</b>		<b>50</b>	<b>5,3</b>	<b>203</b>	<b>21,5</b>	<b>943</b>
Elitaire randgemeenten	Vlaams Gewest	0	0	0	0	1
	Waals Gewest	0	0	1	33,3	3
<b>Totaal "Elitaire randgemeenten"</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>25,0</b>	<b>4</b>
Verspreide verstedelijking	Vlaams Gewest	25	3,0	274	33,3	822
	Waals Gewest	7	5,1	49	35,5	138
<b>Totaal "Verspreide verstedelijking"</b>		<b>32</b>	<b>3,3</b>	<b>323</b>	<b>33,6</b>	<b>960</b>
Perifere platteland	Vlaams Gewest	0	0	9	33,3	27
	Waals Gewest	8	2,3	99	28,2	351
<b>Totaal "Perifere platteland"</b>		<b>8</b>	<b>2,1</b>	<b>108</b>	<b>28,6</b>	<b>378</b>
<b>Totaal</b>		<b>339</b>	<b>4,2</b>	<b>2136</b>	<b>26,6</b>	<b>8026</b>

De analyse van de verschillende discriminatiemotieven leert ons welke bevolkingsgroepen adverteerders in de verschillende types Belgische gemeenten willen ontmoedigen. Terwijl vermogen voor 3,5% direct wordt gediscrimineerd in heel België, zien we dat dit vooral het geval is in de “Waalse steden” en de “grootsteden” met respectievelijk 4,6 % en 4,3 % advertenties die dat soort directe discriminatie bevatten. In de gemeenten van de types “kleine steden/agglomeraties”, “verspreide verstedelijking” en “perifere platteland”, liggen die cijfers heel wat lager, met voor die gemeenten respectievelijk 2,8 %, 2,3 % en 2,1 % problematische advertenties. De meest discriminerende types gemeenten zijn de gemeenten met het hoogste aantal alleenstaanden of personen die onder de armoedrempel leven<sup>115</sup>.

Wat de praktijken betreft van de adverteerders in de verschillende types gemeenten, hebben immobiliënkantoren geen enkele direct discriminerende advertentie gepubliceerd voor huurwoningen op het “perifere platteland” en ‘slechts’ 4 in de “Waalse steden”. In de “grootsteden” daarentegen zijn ze bijzonder discriminerend (44 advertenties of 2,8 % direct discriminerende advertenties), net zoals in de gemeenten van het type “verspreide verstedelijking” (17 advertenties of 2,4 %). 39 keer hebben ze dat soort advertenties gepost in de kleine steden of agglomeraties (1,6 % van het totaal). Om een beter inzicht te krijgen in de reden(en) waarom immobiliënkantoren bepaalde groepen individuen probeerden te bevoordelen of te ontmoedigen, hebben we de discriminerende advertenties geanalyseerd die ze op internet hebben gepubliceerd voor huurwoningen in de “grootsteden”. Bijna negen op tien (88,6 %) van die direct discriminerende advertenties gebeuren op grond van het vermogen. In deze advertenties worden studenten, werkenden of personen van een van die beide categorieën aangesproken om op de advertentie te reageren. Opvallend is dat twee advertenties rechtstreeks OCMW-cliënten willen uitsluiten van de kandidaat-huurders.

Uit de verdeling per type gemeente van de direct discriminerende advertenties (zie figuur 3 in bijlage van het volledige rapport met betrekking tot de advertentiescreening<sup>116</sup>) blijkt dat het gaat om zo’n twee op drie van de woningen onder de 500 € voor de gemeenten van het type “Waalse stad” en “perifere platteland”.

## E. Conclusie

De antidiscriminatiewetgeving lijkt alvast zijn effect niet te hebben gemist op de boodschap in de huuradvertenties op de twee bekendste gespecialiseerde websites. Het meest flagrante voorbeeld is ongetwijfeld dat direct discriminerende advertenties op grond van zogenaamde “raciale” criteria zo goed als verdwenen zijn. Toch blijkt uit de screening van 8.026 van de advertenties die in dit onderzoek zijn geanalyseerd, dat nog tal van eigenaars en immobiliënkantoren bepaalde wettelijk beschermde bevolkingsgroepen blijven discrimineren. In de eerste fase van het huurproces, met name de advertentie, bevat één advertentie op 25 minstens een rechtstreeks discriminerend(e) sleutelwoord, formulering of voorwaarde. Veruit het meest gevisieerd is het criterium vermogen met een *ratio* die hoger is dan 4 advertenties op 5 (83,2 %), gevolgd door leeftijd (56 advertenties of 16,5 %) en geslacht (16 advertenties of 4,7 %) van de potentiële kandidaat-huurders.

Bepaalde op een positieve manier geformuleerde uitdrukkingen laten weinig twijfel over het discriminerende karakter van de advertenties en individuen die ze wensen uit te sluiten. Toch moeten we erkennen dat bepaalde *a priori* neutrale en volledig legale voorwaarden, bepaalde bevolkingsgroepen kunnen ontmoedigen en dus discrimineren. Deze indirecte discriminatie is niet zo onschuldig en kan bepalend zijn voor de toegang tot huisvesting, met name voor personen in armoede, vrouwen, jongeren, oudere personen en migranten. De problematiek van de

115 Tabel van EU-SILC “SILC11\_tcm326-201814” in te kijken op: [http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid\\_leven/eu-silc/](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid_leven/eu-silc/).

116 Beschikbaar op de website van het Interfederaal Gelijkekansencentrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)



gezinssamenstelling is zeer complex maar staat tegelijk symbool voor de moeilijkheden waarmee bepaalde individuen af te rekenen krijgen. Het aantal advertenties die betrekking heeft op de gezinssamenstelling ligt immers opvallend hoog. Onrechtstreeks hebben de beperkingen op het aantal personen dat voor een huurwoning wordt aanvaard en/of de aanwezigheid van kinderen discriminerende gevolgen voor de verschillende door de wet beschermde bevolkingsgroepen zoals vrouwen, socio-economisch kansarme personen en gezinnen van vreemde herkomst.

Uit dit onderzoek is gebleken dat bepaalde kenmerken van huurwoningen, zoals de huurprijzen en het type gemeente waarin de woningen zijn gelegen, een verklaring kunnen zijn voor de herhaaldelijk gebruikte terminologie om te discrimineren. Zo zijn adverteerders in grootsteden met kleinere woningen en waar veel personen onder de armoededrempel leven, vaker dan elders geneigd om personen met een vervangingsinkomen te discrimineren. In diezelfde steden en agglomeraties hebben we ook vastgesteld hoe huurvoorwaarden en formuleringen *a priori* onrechtstreeks worden opgesteld (verbod schotelantenne, kennis van de taal van het gewest en tonen van open keuken) maar waarvan wordt vermoed dat ze bewust worden gebruikt om personen met een migratie-achtergrond te ontmoedigen.

De thesaurus heeft op grond van deze screening ten slotte niet alleen de indicatoren en descriptoren blootgelegd die essentieel zijn voor een goed beeld van discriminatie in huuradvertenties, maar is tegelijk een handig instrument om de screening over te doen in de volgende uitgaven van de Diversiteitsbarometer. Het gebruik en de actualisering ervan zorgen er bovendien voor dat de evolutie van discriminatietechnieken in de advertenties kan worden opgevolgd.

### **Kernelementen met betrekking tot advertenties**

- ✓ Met de advertentie proberen verhuurders een **eerste schifting** door te voeren op hun zoektocht naar gewenste kandidaat-huurders. Dat doen ze door een publicatiekanaal te kiezen, maar vooral ook door de formulering van de advertentie.
- ✓ In advertenties wordt vooral gediscrimineerd op basis van de **inkomensbron, leeftijd en gezinssamenstelling**. Discriminatie op basis van herkomst of handicap komen nauwelijks voor.
- ✓ **Pakkans en kennis van de discriminatiewetgeving** lijken een rol te spelen. Vastgoedmakelaars gebruiken minder vaak discriminerende termen in advertenties dan private eigenaars. Discriminerende termen worden vooral gebruikt aan raamaffiches, minder in kranten of op het internet. Daarnaast vinden we vooral discriminerende advertenties op voor verhuurders 'risicovolle' huurmarkten, in grote en kleinere steden, in verspreide verstedelijking, bij de goedkopere huurwoningen.

## II. CONTACTNAME

Een volgend selectiemoment treedt op wanneer kandidaat-huurders een particuliere verhuurder of een immobiliënkantoor contacteren: niet alle geïnteresseerden worden toegestaan de woning te bezichtigen na een reactie per telefoon of mail. In de interviews werden hiervan heel wat voorbeelden gegeven. Hoewel een aantal vastgoedmakelaars zich ervan bewust zijn dat ze kandidaten telefonisch niet kunnen of mogen selecteren<sup>117</sup>, zijn er heel wat verhuurders die telefonisch al een eerste schifting proberen te maken. Enkele particuliere verhuurders proberen op basis van het taalgebruik kandidaten met een zwakker sociaaleconomisch profiel en/of kandidaten van vreemde herkomst af te houden. Daarnaast zijn er heel wat particuliere en professionele verhuurders die telefonisch hun eisen of voorwaarden duidelijk maken en verschillende criteria aftoetsen. Wie niet voldoet aan die criteria zal de woning niet mogen bezoeken. Er wordt daarbij niet alleen nagegaan of de gezinssamenstelling in verhouding is met de woning en of het inkomen hoog genoeg is, maar ook de aard van het inkomen wordt soms al nagegaan.

*“O: Hoe zijn de eerste contacten met kandidaat huurders?”*

*R: De meesten bellen eerst. En zeggen ah ik heb dat op internet, of ik heb daar gezien dat er een pand te huur staat. En dan zeg ik van ja het staat nog te huur of het staat niet meer te huur. En dan vragen ze mag ik het een keer bezoeken. En dan zeg ik ja ge moogt dat een keer bezoeken. Maar ik zeg ik zou graag eerst een beetje de gezinssituatie kennen, hoeveel kinderen, hoeveel huisdieren, hoe lang ze daar willen gaan wonen, wat ongeveer het netto-inkomen is. En dan ... als we zien dat*

*het netto inkomen voldoende is, dan gaan we een bezoek inplannen.”*

*(Immobiliënkantoor, kleine stad / agglomeratie, West-Vlaanderen)*

Medewerkers van immobiliënkantoren willen, naar eigen zeggen, met deze telefonische selectie een te groot aantal – oninteressante – bezoeken vermijden omdat dat voor hen financieel niet interessant is. Enkele vastgoedmakelaars ontmoedigen kandidaten om hen ‘een teleurstelling te besparen’ wanneer ze weten dat de eigenaar het profiel van de kandidaat niet zal goedkeuren op basis van bijvoorbeeld herkomst of aard van het inkomen.

Via de gedragstesten kon duidelijker worden nagegaan welke kandidaten het risico lopen om bij contactname te worden geweerd.

### A. Raciale grond: Turkse/ Marokkaanse naam

In tabel 16 tonen we de (multivariate) resultaten voor discriminatie naar raciale grond in verband met het krijgen van een afspraak. Kolommen (1) tot (3) geven de telefonische resultaten weer voor de totale steekproef. Kolom (1) geeft het totaalcijfer, terwijl kolom (2) enkel betrekking heeft op de mannelijke bellers en kolom (3) op de vrouwelijke bellers. Kolom (4) geeft tot slot de resultaten van de contactnames per e-mail weer. Hiervoor bestond enkel een mannelijk profiel, waardoor deze kolom vergeleken dient te worden met kolom (2).

<sup>117</sup> De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Privacycommissie) stelt in haar aanbeveling aan verhuurders en vastgoedmakelaars dat ze op dit moment in de verhuurprocedure slechts die gegevens mogen opvragen die noodzakelijk zijn voor het plannen van een bezoek, namelijk de naam en contactgegevens (telefoonnummer, e-mailadres) van de kandidaat (Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, 2009).

**Tabel 16. Marginale effecten 'raciale grond' op het krijgen van een afspraak**

<i>Raciale grond</i>	<i>TELEFOON<sup>a</sup></i>			<i>E-MAIL<sup>b</sup></i>
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Mannen (4)
Persoon met Turkse/ Marokkaanse naam t.o.v. controlegroep	-0,054	-0,138**	0,022	-0,127***
Observaties	377	193	184	707

*a Marginale effecten gebaseerd op probit regressies met clustering op niveau van de verhuurder*

*b Marginale effecten gebaseerd op robuuste probit regressies*

*Coëfficiënten voor controlevariabelen niet gepresenteerd; deze kunnen geraadpleegd worden in het volledige rapport<sup>118</sup>.*

*\*\*\* significant op 1%; \*\* significant op 5%.*

De coëfficiënt in kolom (1) geeft een schatting van de discriminatiegraad tegenover bellers met een Turkse of Marokkaanse naam. Als deze negatief is, betekent dit dat de experimentele groep een lagere kans heeft om een afspraak te krijgen dan de controlegroep. In dit geval zou het gaan om een kans die 5,4 procentpunt lager is. Deze coëfficiënt is echter niet significant verschillend van nul (significantie wordt aangeduid door \*, \*\* of \*\*\* voor significantie op respectievelijk 10, 5 en 1%). Dus we kunnen de hypothese niet verwerpen dat er geen discriminatie bestaat naar personen van Turkse of Marokkaanse herkomst.

Soms kunnen totalen echter informatie op meer gedetailleerd niveau verhullen zoals de resultaten in tabel 16 doen vermoeden (zie kolommen 2 & 3): vrouwelijke kandidaat-huurders van Turkse of Marokkaanse herkomst worden niet gediscrimineerd ten opzichte van vrouwen met een typisch Belgisch klinkende naam terwijl we een discriminatiegraad van 14 percent vinden voor mannelijke kandidaat-huurders. De Turkse of Marokkaanse mannelijke beller heeft een kans die 14 procentpunt lager ligt dan de kans die een mannelijke beller met een typisch Belgisch klinkende naam heeft om een afspraak te krijgen. Dit laatste resultaat is vergelijkbaar met recent onderzoek in Antwerpen en Gent waar een discriminatiegraad van 12 percent werd ontdekt voor mannen met een Arabisch klinkende naam die Nederlands spreken zonder accent (Van

der Bracht & Van de Putte, 2013)<sup>119</sup>. Ook in Spanje wordt op basis van een telefonische aanpak een discriminatiegraad van 14,7 percent voor mannen met een Marokkaanse naam en geen significante discriminatie ten opzichte van vrouwen met een Marokkaanse naam gevonden (Bosch, Carnero & Farré, 2010).

De discriminatiegraad die geschat werd op basis van de data die via e-mail werden verzameld wijkt niet zoveel af van de discriminatiegraad voor de mannelijke steekproef uit de data die per telefoon werden verzameld. We vinden namelijk een discriminatiegraad van 13 percent.

Op basis van deze data kunnen we dus concluderen dat meer dan één op zeven keer mannen met Turkse of Marokkaanse naam worden gediscrimineerd in het krijgen van een afspraak, zowel als ze contact opnemen met de verhuurder via telefoon als via e-mail.

<sup>119</sup> Deze auteurs volgen niet helemaal dezelfde methode als in onze studie. Hun studie wordt opgezet enkel voor mannen, die niet alleenstaand zijn maar een echtgenote met een vaste job hebben. De studie werd enkel in de steden Antwerpen en Gent uitgevoerd terwijl de onze over het hele land werd uitgevoerd. Er wordt gebeld zowel naar privé-verhuurders als naar vastgoedmakelaars. Verder belt de experimentele groep altijd eerst terwijl in onze studie afgewisseld wordt (in 50% van de gevallen wordt eerst door de experimentele groep gebeld). Observaties waarbij enkel de controlepersoon, als laatste beller, te horen kreeg dat de woning al verhuurd was, worden niet meegenomen in de analyse van Van der Bracht en Van de Putte. Verder is het resultaat berekend op bivariate manier, doch voor een gematcht design maakt dit niet zoveel verschil uit.

<sup>118</sup> Beschikbaar op de website van het Interfederaal Gelijkekansencentrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)

## B. Vermogen + geslacht: alleenstaande moeder

Op basis van de resultaten in kolommen (1) en (2) uit tabel 17 kunnen we besluiten dat er een significante discriminatiegraad van ongeveer zes percent bestaat tegenover alleenstaande moeders en dit zowel bij telefonische als bij e-mailcontactname.

Hoewel het duidelijk is dat er discriminatie bestaat tegenover alleenstaande moeders, kunnen we uit deze resultaten niet besluiten of de discriminatie te wijten is aan het geslacht, het vermogen, of misschien zelfs de gezinssituatie (het hebben van een jong kindje).

**Tabel 17. Marginale effecten 'alleenstaande moeder' op het krijgen van een afspraak**

Vermogen + geslacht	Telefoon <sup>a</sup> (1)	E-mail <sup>b</sup> (2)
Alleenstaande moeder t.o.v. mannelijke controlegroep	-0,055**	-0,061*
Observaties	353	690

*a Marginale effecten gebaseerd op probit regressies met clustering op niveau van de verhuurder*

*b Marginale effecten gebaseerd op robuuste probit regressies*

*Coëfficiënten voor controlevariabelen niet gepresenteerd; deze kunnen geraadpleegd worden in het volledige rapport<sup>120</sup>.*

*\*\* significant op 5%; \* significant op 10%.*

## C. Handicap: blind of slechtziend

Voor blinde of slechtziende personen lijkt het krijgen van een afspraak niet significant moeilijker dan voor de controlegroep als hij via de telefoon

contact opneemt (zie tabel 18, kolommen 1 tot 3). Door de blinde/slechtziende beller werd verder ook gevraagd om de indeling van de woning te beschrijven. In 76 % van de gevallen deed de verhuurder dit nauwgezet.

**Tabel 18. Marginale effecten 'handicap' op het krijgen van een afspraak**

Handicap	Telefoon <sup>a</sup>			E-mail <sup>b</sup>
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Mannen (4)
Blinde/slechtziende t.o.v. controlegroep	-0,049	-0,080	-0,022	-0,072**
Observaties	364	187	177	653

*a Marginale effecten gebaseerd op probit regressies met clustering op niveau van de verhuurder*

*b Marginale effecten gebaseerd op robuuste probit regressies*

*Coëfficiënten voor controlevariabelen niet gepresenteerd; deze kunnen geraadpleegd worden in het volledige rapport<sup>121</sup>.*

*\*\* significant op 5%.*



Wanneer we echter de resultaten van de contactname via e-mail bekijken (kolom 4) zien we iets heel anders: we vinden hier een discriminatiegraad van zeven percent bij mannen. Mogelijks is het eenvoudiger om een negatief antwoord te geven of niet te reageren via e-mail dan via de telefoon. Een andere mogelijke verklaring is dat verhuurders het 'lastiger' vinden om in een e-mail schriftelijk de woning te beschrijven dan aan de telefoon.

## D. Vermogen

Als we naar het vastleggen van een afspraak via de telefoon kijken (zie tabel 19, kolom 1), vinden we de hoogste algemene discriminatiegraad: in één op acht gevallen wordt een persoon die leefloongerechtigd is of een arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt, nadelig behandeld in het krijgen van een afspraak om de woning te bezichtigen.

**Tabel 19. Marginale effecten 'vermogen' op het krijgen van een afspraak**

Vermogen	Telefoon <sup>a</sup>			E-mail <sup>b</sup>
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Mannen (4)
Persoon die een leefloon of een arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt t.o.v. controlegroep	-0,124**	-0,082	-0,170**	-0,135***
Observaties	282	134	148	719

*a Marginale effecten gebaseerd op probit regressies met clustering op niveau van de verhuurder*

*b Marginale effecten gebaseerd op robuuste probit regressies*

*Coëfficiënten voor controlevariabelen niet gepresenteerd; deze kunnen geraadpleegd worden in het volledige rapport<sup>122</sup>.*

*\*\*\* significant op 1%; \*\* significant op 5%.*

Ook nu vinden we grote verschillen naar geslacht (tabel 19, kolommen 2 & 3) maar ditmaal zijn het vrouwen die te maken krijgen met discriminatie. In 17 percent van de gevallen worden zij hiermee geconfronteerd en krijgen ze geen afspraak om de woning te bezichtigen terwijl deze wel bezocht kan worden door de controlegroep. Bij contactname via e-mail vinden we wel een duidelijke discriminatie tegenover de groep mannen met een leefloongerechtigd of arbeidsongeschikt statuut (kolom 4) met een discriminatiegraad van 13,5 percent in het krijgen van een afspraak.

Bij de e-mailbenadering bleek dat vooral leefloongerechtigden worden gediscrimineerd: een discriminatiegraad van 15,8 percent is significant verschillend van 10,5 percent voor arbeidsongeschikten. Bij de telefoonbenadering vonden we geen significant verschil tussen beide groepen.

De resultaten doen vermoeden dat er een groot verschil in behandeling optreedt tegenover personen met een niet-arbeidsinkomen (zoals een leefloon of een arbeidsongeschiktheidsuitkering). Enerzijds is het mogelijk dat de aard van het inkomen door de verhuurders als selectie-criterium wordt gebruikt waarbij ze bepaalde soorten (vervangings)inkomens direct linken aan een laag vermogen om de huur maandelijks te kunnen betalen. Wat hier ook kan meespelen is dat een verhuurder geen beslag kan leggen op een leefloon, arbeidsongeschiktheidsuitkering of invaliditeitsuitkering in geval van achterstallige huur, wat ze wel kunnen doen bij inkomen uit arbeid of pensioenen. In de interviews (zie verder) hebben verhuurders dit echter nooit als motief voor discriminatie vermeld. Anderzijds kan het ook zijn dat de verhuurders naar het vermogen om te betalen (bv. de hoogte van de uitkering in functie van de hoogte van de gevraagde huurprijs, de mogelijkheid om een borg mee verantwoordelijk te stellen) hebben gevraagd en dan op basis van dit objectief criterium besluiten dat

<sup>122</sup> Beschikbaar op de website van het Interfederaal Gelijkekansencentrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)

deze groep een te groot risico inhoudt. Uit de vragen naar extra informatie tijdens het telefoongesprek, vonden we wel dat de kans dat de experimentele groep naar inkomen werd gevraagd 5,3 procentpunt<sup>123</sup> hoger was dan de kans dat de controlegroep naar inkomen werd gevraagd. Maar het is wel zo dat in 60,2 percent

van de telefonische contactnames geen verdere informatie werd gevraagd aan de beller met het profiel van laag vermogen (leefloongerechtigde of arbeidsongevallenuitkering) en de beslissing dus enkel werd genomen op basis van informatie over de aard van het inkomen.

**Tableau 20 : Overzicht discriminatiegraden betreffende het krijgen van een afspraak privé-verhuurders**

% discriminatie	Telefoon			E-mail
	Totaal	Vrouwen	Mannen	Mannen
Raciale grond	5,4	-2,2	13,8**	12,7***
Alleenstaande moeder	5,5**	5,5**	/	6,1*
Handicap	-4,9	2,2	8,0	7,2**
Vermogen	12,4**	17,0**	8,2	13,5***

\*\*\* significant op 1%; \*\* significant op 5%; \* significant op 10%.

We hebben aangetoond dat discriminatie bij de private verhuurders bestaat en meer speelt ten opzichte van sommige kandidaat-huurders dan andere. De kandidaat-huurders met een leefloon of arbeidsongeschiktheidsuitkering blijken het meest nadelig behandeld te worden, en dan vooral de leefloontrekkers. Ook op basis van raciale grond wordt er sterk gediscrimineerd. De andere twee onderzochte profielen (alleenstaande moeder en handicap) worden eveneens met discriminatie geconfronteerd, maar in mindere mate.

Zoals de resultaten uit de telefonische benadering aantonen, verbergen de totale cijfers grote verschillen naar geslacht. Bij de raciale grond zijn het enkel mannen die worden gediscrimineerd en bij de vermogensgrond enkel vrouwen. In de e-mailbenadering kunnen we dit verschil vermoedelijk ook verwachten maar is er niet voor getest.

## E. Conclusie

Tabel 20 toont een overzicht van de testresultaten. We maken een onderscheid naar dataverzamelmethode (telefoon/e-mail) en geslacht (totaal/vrouwen/mannen).

De contactmethode heeft ook een effect. De discriminatiegraden voor de gronden "handicap" en "vermogen" blijken kleiner bij de telefonische dan bij de e-mailbenadering. Waarschijnlijk is de drempel voor de verhuurders om negatief te reageren hoger aan de telefoon.

<sup>123</sup> Significant op 10%.

## Kernelementen met betrekking tot contactname

- ✓ We stelden vast dat discriminatie bij de private verhuurders bestaat en meer speelt ten opzichte van sommige kandidaat-huurders dan andere. De kandidaat-huurders met een **leefloon of arbeidsongeschiktheidsuitkering** blijken het meest nadelig behandeld te worden. Per 100 tests werden ze via e-mail gemiddeld 13,5 keer gediscrimineerd ten opzichte van de controlegroep. Voor leefloontrekkers was de discriminatiegraad zelfs 15,8 (1 keer op 6). De tests konden echter niet volledig uitsluiten dat in sommige gevallen de hoogte van het inkomen mede een rol speelde.
- ✓ Op **basis van raciale grond** werd er in de telefoonsurvey geen discriminatie vastgesteld bij de volledige testgroep (mannen en vrouwen). Turkse en Marokkaanse mannen bleken echter zowel aan de telefoon (gemiddeld 13,8 keer per 100 tests), als via e-mail (gemiddeld 12,7 keer per 100 tests) een groot risico op discriminatie te lopen.
- ✓ De andere twee onderzochte profielen (**alleenstaande moeder en personen met een handicap**) worden eveneens met discriminatie geconfronteerd, maar in mindere mate.
- ✓ Zoals de resultaten uit de telefonische benadering aantonen, verbergen de totale cijfers grote **verschillen naar geslacht**. Bij de raciale grond zijn het vooral mannen die duidelijk worden gediscrimineerd en bij de vermogensgrond vooral vrouwen. In de e-mailbenadering kunnen we dit verschil vermoedelijk ook verwachten maar is er niet voor getest.
- ✓ De **contactmethode** heeft ook een effect. De discriminatiegraden voor de gronden "handicap" en "vermogen" blijken kleiner bij de telefonische dan bij de e-mailbenadering. Waarschijnlijk is de drempel voor de verhuurders om negatief te reageren hoger aan de telefoon.

### III. HUISBEZOEK

Het huisbezoek is voor nogal wat private en professionele verhuurders het moment om een duidelijker beeld te krijgen van iedere kandidaat of om bepaalde kandidaten op subtiële wijze een kandidatuur te ontraden.

Geïnterviewde eigenaars geven aan dat ze op zoek gaan naar elementen die de solvabiliteit kunnen aantonen zoals de kledij of het wagenbezit van de kandidaat.

*“O: En toch is het dan proberen van iemand daar uit te pikken. Is dat gelukt?”*

*R: Ja, gelukt is het wel ... maar het moest iemand zijn met vast werk bijvoorbeeld, dan ... dan zit je goed. Die man, die reed met een auto. Een auto, dat wil voor mij eigenlijk zeggen dat ze financieel reserve hebben, wat serieuzer in de wereld staan, ook wat meer geleerd hebben.” (Particuliere verhuurder, kleine stad / agglomeratie, West-Vlaanderen)*

Verhuurders proberen ten tweede in te schatten of de kandidaat de woning goed zal onderhouden door het uiterlijk en de hygiëne van de kandidaat na te gaan, denkend dat ‘als ze zelf niet proper zijn, ze hun woning ook niet zullen onderhouden’. Enkelen beweren zelfs de binnenkant van de wagen te inspecteren op onderhoud en hygiëne. Heel wat verhuurders geven toe dat hun *buikgevoel* sterk doorweegt bij de selectie. Dat buikgevoel wordt door voorgaande elementen ingegeven, maar bij sommigen ook door het woordgebruik van kandidaten en uiterlijke kenmerken zoals tatoeages of een hoofddoek.

Een aantal verhuurders gaan nog een stap verder om hun kandidaten in te schatten. Ze proberen niet alleen een beeld te krijgen van de kandidaat op het bezoekmoment maar ook daarna en stappen in het persoonlijke leven van de kandidaat. Ze proberen op bezoek te gaan in de huidige woning om te kijken in welke staat die is. Eén vastgoedmakelaar vertelt ons bijvoorbeeld dat hij opzettelijk vergeet een aantal documenten te

vragen zodat hij die zelf kan ophalen bij de kandidaat-huurder. Eén particuliere verhuurder gaat, via de partner die advocaat is, het gerechtelijk verleden van kandidaat-huurders na, wat nooit geoorloofd is (Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, 2009).

Het huisbezoek vormt soms ook het moment waarop verdere ontradingsstrategieën worden toegepast ten aanzien van ongewenste huurders. Verhuurders proberen hen op verschillende manieren *af te wimpelen*: door hem of haar te vragen er eerst nog eens goed over na te denken en later terug te bellen; of door een document te vragen dat anderen niet moeten voorleggen zodat er tijd overheen gaat waarin een andere huurder gevonden kan worden; of door te liegen dat de woning al verhuurd is, of dat er al een optie genomen is. In dat laatste geval wordt aan de kandidaat gevraagd om na enkele weken terug te bellen, wetende dat er ofwel een andere huurder gevonden is ofwel dat de kandidaat zelf elders zijn zoektocht verder zet.

*“O: En om mensen te weigeren, ik veronderstel dat dat u toch ook reeds is overkomen?”*

*R: Het gebeurt soms maar uiterst zeldzaam, wat soms gebeurt, is dat ze zeggen “luister, iemand heeft een optie genomen” en dus ... Ofwel redeneert hij zelf niet, of zeggen we “luister, hij is praktisch verhuurd, bel me binnen een maand eens terug”. Een maand later zijn ze dus al elders naartoe.*

*O: Awel ja, omdat ze op zoek zijn naar andere ... en zo dus, op die manier vermijden we ...*

*R: Op die manier hoeven we niet te zeggen “nee, ik neem u niet”.*

*O: En ook niet rechtstreeks antwoord te moeten geven over de reden waarom ik je niet neem, wat niet altijd evident is*

*R: Nee, mensen moeten toch met respect worden behandeld.” (Particuliere verhuurder, verspreide verstedelijking, Luxemburg)*

Van de geïnteresseerden die zich kandidaat (willen) stellen, wordt door bijna alle verhuurders een uitgebreid *dossier samengesteld*. Vastgoedmakelaars zeggen dat zo een dossier dient om kandidaten te kunnen voorleggen aan de eigenaar. Sommige makelaars leggen alle kandidaturen voor aan eigenaars, anderen maken zelf een eerste screening en stellen enkel 'interessante' kandidaten voor.

Ook particuliere verhuurders verzamelen schriftelijke documenten. Het samenstellen van een dossier lijkt twee doeleinden te hebben: verhuurders willen de verschillende kandidaturen naast elkaar kunnen leggen en een '*objectieve vergelijking*' maken, maar dit mechanisme kan ook als afschrikking dienen voor geïnteresseerden die de gevraagde documenten niet kunnen voorleggen en zich daarom niet langer kandidaat stellen. Verhuurders moeten hen dan bijgevolg ook niet zelf afwijzen. Zo geven sommigen aan dat ze kandidaat-huurders van vreemde herkomst meer schriftelijke bewijzen vragen.

Allereerst laten verhuurders kandidaten een inlichtingenfiche invullen waarin gepeild wordt naar onder meer het inkomen, de gezinssamenstelling, aantal huisdieren, nationaliteit, of men al dan niet roker is. Niet alleen immobiliënkantoren gebruiken een standaardfiche, ook heel wat particulieren doen dat. Zij die dat doen, gebruiken veelal de fiche van de verenigingen van eigenaars.

De gegeven informatie moet daarna vaak schriftelijk bewezen worden. Ten eerste vragen sommige vastgoedmakelaars een kopie van de identiteitskaart. Verder willen de meeste particuliere en professionele verhuurders een bewijs van inkomsten. We gaven al aan hoe belangrijk het voor veel verhuurders is dat kandidaten vast werk hebben en dat weerspiegelt zich ook hier. Heel wat verhuurders willen immers een bewijs van tewerkstelling: een kopie van het arbeidscontract en/of kopieën van de laatste (drie) loonfiches. Sommige verhuurders, voornamelijk professionele actoren, zijn zich er echter van bewust dat ze ook andere vormen van inkomsten moeten aanvaarden en zeggen

aanvankelijk een bewijs van inkomsten nodig te hebben maar praten doorheen de interviews steevast over loonfiches. De eis naar, of op zijn minst duidelijke voorkeur voor loonfiches, sluit een hele groep zoekers uit: werklozen, personen die een leefloon, arbeidsongeschiktheidsuitkering of invaliditeitsuitkering ontvangen. Maar ook zelfstandigen, gepensioneerden en soms ook personen met een handicap kunnen geen loonfiches voorleggen. Een aantal verhuurders wil daarom ook liever niet aan hen verhuren omdat ze de financiële situatie moeilijk kunnen inschatten. Loonfiches worden daarnaast ook gebruikt om het aantal personen ten laste, in concreto het aantal kinderen, na te gaan. Om de solvabiliteit van een kandidaat verder te onderzoeken, vragen sommige verhuurders ook een bewijs dat de laatste maanden huur betaald zijn.

Om het dossier verder aan te vullen, vragen behoorlijk wat verhuurders referenties op, namelijk de contactgegevens van de huidige huisbaas en de werkgever, hoewel dat wettelijk slechts in uitzonderlijk situaties is toegestaan (zie Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, 2009). Sommige verhuurders bellen standaard of bij twijfel over een kandidaat naar de huisbaas om te vragen of de huurder geen problemen veroorzaakt. Anderen zeggen nauwelijks of nooit contact op te nemen, maar de gegevens wel op te vragen omdat het 'probleemhuurders' afschrikt om zich nog langer kandidaat te stellen. Aanvullend wordt ook soms de verhuismotivatie en een korte woongeschiedenis gevraagd aan kandidaten. Ook de gegevens van de werkgever worden gevraagd omwille van het afschrikeffect dan wel om te controleren of de kandidaat daadwerkelijk nog in dienst is en de ingediende loonfiches correct zijn. Kandidaat-huurders zijn niet verplicht om deze gegevens over te brengen aan de verhuurder. De Privacycommissie zegt bijvoorbeeld dat kandidaten, wanneer zij loonfiches laten zien, de contactgegevens van de werkgever onherkenbaar mogen maken. Maar, voor verhuurders geldt veelal '*hoe meer informatie, hoe beter*'. Als een kandidaat deze informatie niet wil geven, wekt dat wantrouwen op.



*“O: (...) die solvabiliteit, mag ik vragen wat dat voor u betekent?”*

*R: Ah ja, ik ga na waar werken ze wel effectief? Zijn er loonfiches aanwezig? Als ik echt twijfel, bel ik wel eens naar die werkgever en dan zeg ik dat ook op voorhand. En uiteindelijk, als ge niks te verbergen hebt, maakt het ook niets uit hé.”*

*(Particuliere verhuurder, grootstad, Antwerpen)*

Enkele verhuurders gaan heel ver in wat ze vragen aan kandidaat-huurders. Eén particulier vroeg al eens een bewijs van goed gedrag en goede zeden, ook al mag een verhuurder dat nooit doen (Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, 2009). Dit was voornamelijk bedoeld om de kandidaat af te schrikken. Een andere verhuurder wou ook betalingsbewijzen voor de gas- en elektriciteitsrekeningen van de afgelopen maanden inkijken. Eén immobiliënkantoor ten slotte, vraagt kandidaten een ‘persoonlijk CV’ op te stellen, waarin niet alleen bovenvermelde gegevens opgenomen worden, maar ook een motivatiebriefje, informatie over hobby’s en het beroep van de ouders.

Om kandidaten te onderwerpen aan een solvabiliteitstest, stellen sommige verhuurders vervolgens een aantal *vereisten ten aanzien van de inkomsten* van de kandidaat-huurder. Enkelen stellen een bedrag voorop dat huurders moeten overhouden na het betalen van de huur. Maar de meerderheid van de – particuliere en professionele – verhuurders neemt *‘maximum één derde van de inkomsten spenderen aan huur’* als maatstaf, ofwel omdat ze dit overnemen van het bankwezen dat deze regel hanteert bij het toekennen van een krediet, ofwel omdat ze dat als een drempelwaarde voor betaalbaarheid achten. Hoewel dit wordt voorgesteld als een neutrale en objectieve voorwaarde, heeft dit een uitsluitingseffect voor huishoudens met een laag inkomen die vaak niet kunnen voldoen aan deze regel. Een alleenstaande man die het leefloon geniet, heeft bijvoorbeeld een maandelijks inkomen van €817,36<sup>124</sup>. Als we de 1/3 regel volgen, moet hij een woning vinden met een

huurprijs van maximum €272, een prijs waarvoor nauwelijks woningen kunnen worden gevonden. Enkele verhuurders geven aan dat ze zich daarvan bewust zijn, maar dat het ‘nu eenmaal de regel is’. Een enkele vastgoedmakelaar verklaart dat hij zich soms verstopt achter de regel om kandidaten af te wijzen, als er geen andere geïnteresseerden zijn, maar men toch de kandidaat wil weigeren. Slechts een beperkt aantal verhuurders wil zelf geen inschatting maken of de kandidaat-huurder voldoende middelen heeft om de huur te betalen en laat dat aan de huurder over.

Wanneer het inkomen niet voldoende hoog wordt ingeschat, vangen sommige verhuurders dat op door te vragen dat *een derde persoon zich borg stelt*. Dit wordt voornamelijk gevraagd aan jonge huurders, waarbij de ouders zich borg (moeten) stellen, wanneer ze nog studeren, of als ze beginnen werken en nog een te laag inkomen hebben in de ogen van de verhuurder, of wanneer ze een tijdelijk arbeidscontract hebben. Enkele vastgoedmakelaars zeggen dit systeem echter niet alleen toe te passen bij jongeren, maar ook bij andere kandidaten die zelf niet voldoende solvabel geacht worden, zoals leefloontrekkers. Dit systeem geeft dan wel een ‘tweede kans’ aan personen die niet voldoende solvabel geacht worden, maar die kans is niet voor iedereen gelijk. De persoon die zich borg stelt moet immers ook zijn solvabiliteit kunnen aantonen en kandidaten met een (sociaaleconomisch) zwakker netwerk, vinden wellicht niet zo makkelijk iemand die daarvoor in aanmerking komt.

*‘Ik heb een leefloon, en het moet daarom zijn dat ik nergens binnenraak. Ik koop iedere vrijdag een krant waarin advertenties staan, en ik contacteer iedere week een dozijn huisbazen. Maar ze willen me niet, of ze willen dat ik iemand zoek die minstens 1500 euro verdient per maand en die garant kan staan. De waarheid is dat ik niemand ken met zulk inkomen.’ (huurder, focusgroep personen die een leefloon ontvangen, kleine stad/agglomeratie, Henegouwen)*

Niet alleen de screening van kandidaat-huurders leidt tot een ongelijke toegang tot een woning naar keuze, maar ook de manier waarop

<sup>124</sup> <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/equivalent-leefloon>

medewerkers van immobiliënkantoren met kandidaten die niet werden uitgekozen door de eigenaar omgaan. Vastgoedmakelaars kunnen die kandidaten ook andere, gelijkaardige woningen voorstellen waar ze misschien wel een kans maken. Een respondent vertelde ons dat ze bij sterke profielen echter grotere inspanningen doet door een automatische zoekopdracht voor hen aan te maken binnen het gekende aanbod:

*“(...) wij doen dat dus wel voor mensen die iets te huur zoeken. Waarom doen we dat? Omdat wij ondervinden dat het, allé, als we een goeie kandidaat-huurder binnen krijgen, ik zal het zo zeggen, een goed profiel waarvan we denken godverdomme dat is nu eigenlijk zonde dat we daar niks voor hebben. Ja, dan maken wij daar zoekopdrachten voor aan. Dan heb ik liever, want morgen komt er misschien wel iets binnen dat voor die mens geschikt is. En dan krijgt die dat automatisch door in zijn mailbox. Dat is bij ons een manier om een contact te houden met tenminste de goede huurders. De goede profielen. Een beetje ja proberen van het juiste segment te benaderen.”*

(Immobiliënkantoor, verspreide verstedelijking, Limburg)

In wat volgt onderzoeken we door middel van een beperkte set gepaarde gedragstesten meer systematisch welke (mogelijks discriminerende) selectiestrategieën aan specifieke groepen kandidaat-huurders worden opgelegd tijdens het huisbezoek. We streven hierbij geen statistische representativiteit na, maar willen slechts de mogelijke discriminatie-strategieën in kaart brengen. De volgende discriminatiegronden komen in dit luik aan bod: raciale gronden, vermogen, handicap (blind/slechtziend) en geslacht in combinatie met vermogen (alleenstaande moeder).

## A. Raciale grond

Er werden 31 gepaarde testen uitgevoerd, waarvan 13 met dezelfde kledingstijl en 18 met verschillende kledingstijl.

In totaal konden slechts 27 gepaarde bezoeken uitgevoerd worden. In de vier gevallen waar er geen bezoek van de woning kon plaatsvinden was dit te wijten aan discriminerend optreden naar de experimentele groep toe. In drie gevallen werd er al tijdens het telefoongesprek gediscrimineerd: twee maal werd er tegen de experimentele beller gezegd dat men op zoek was naar oudere huurders en één maal werd er gevraagd om eerst een aantal documenten (kopie identiteitskaart, drie laatste loonfiches<sup>125</sup>) door te faxen terwijl dit niet het geval was voor de controlegroep. Dit laatste kan ontmoedigend werken waardoor de gediscrimineerde beller eigenlijk zelf besluit om niet verder te gaan in het proces. In het vierde geval werd er in eerste instantie wel een afspraak vastgelegd maar die werd dan later afgebeld onder het voorwendsel dat de woning al verhuurd was (en dit was niet het geval voor de controlegroep die een afspraak op een later tijdstip had).

Verder lijkt het zo dat ook voor de experimentele testers die wel een afspraak kunnen vastleggen al tijdens het telefoongesprek veel meer gepeld wordt naar loon en/of werk dan bij de controlegroep. De experimentele groep wordt ook gevraagd om bepaalde documenten mee te nemen naar de afspraak. Dit wordt door de testers van de controlegroep niet vermeld.

Bij het bezoek zelf lijkt de stiptheid iets meer gerespecteerd te worden bij de controlegroep en de duur van de bezichtiging is enkele minuten langer voor deze groep.

<sup>125</sup> Volgens de aanbevelingen van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Aanbeveling nr 01/2009 van 18 maart 2009) is dit informatie die niet tijdens het eerste contact mag verzameld worden. Informatie zoals deze beschreven (bv. inlichtingen over de solvabiliteit, adres, ...) mag pas ingezameld worden in een later stadium met het oog op eindselectie van de kandidaten of voor de opmaak van het huurcontract.

Er wordt beduidend meer naar het tijdstip van verhuis gevraagd bij de controlegroep. Dit kan erop duiden dat men meer geïnteresseerd is in deze groep. Het kan zijn dat men niet naar het tijdstip van de verhuis vraagt als het bezoek toch een nepbezoek is en men al weet dat men de kandidaat niet wil weerhouden.

Het informatiedocument dat door vastgoedmakers soms wordt meegegeven aan geïnteresseerde kandidaat-huurders lijkt meer te worden meegegeven met de controlegroep. Hier kan het gaan om grotere interesse in de controlegroep als kandidaat-huurder voor het opstellen van de lijst met mogelijke kandidaten naar de eigenaar toe. Er wordt tijdens het bezoek meer naar beroep en reden van verhuis gevraagd bij de experimentele groep en op basis daarvan wordt er misschien beslist of aan de kandidaat een informatiedocument meegegeven wordt. Vastgoedkantoren kunnen namelijk door het stellen van vragen al een eerste screening van de kandidaten doen (zie verder "selectie").

De documentatie en/of informatie die van de geïnteresseerde kandidaat-huurders verlangd wordt, kan gaan over het bezorgen van bewijzen van betaling van facturen van water en gas of van betaling van de huur, adresgegevens, aantal kinderen ten laste, roker zijn (vermeld door controlegroep) of over het bezorgen van de contactgegevens van de huidige verhuurder (experimentele groep).

Uit de antwoorden op de open vragen of opmerkingen kunnen we ook een verschil in behandeling opmerken in sommige van de testen. Door iemand van de experimentele groep wordt er een keer opgemerkt dat er aan één van de andere aanwezigen een ander appartement wordt voorgesteld terwijl dit niet zo is voor de testpersoon. De experimentele groep merkt ook op dat de vastgoedkantoormedewerker niet zo gemotiveerd is in het tonen van de woonst, dat hij geen vragen stelt of niet spontaan uitleg geeft. Ook wordt meegegeven door deze groep dat de medewerker zeer afstandelijk was en het verkooppraatje minimaal hield. Soms liet de medewerker ook merken dat het moeilijk zou zijn om geselecteerd

te worden, terwijl dit niet aan de controlegroep – met dezelfde inkomsten - werd meegegeven. Er werd ook eens door een medewerker van het vastgoedkantoor op het einde van het bezoek gezegd dat de huidige huurders langer dan verwacht zouden blijven.

Soms is het zo dat de experimentele tester moet langsgaan op het vastgoedkantoor met de nodige documenten terwijl de controlepersoon gewoon een document mag invullen (het vragen om langs te komen wordt bij de vastgoedkantoren ook daadwerkelijk vermeld als strategie om te discrimineren).

Bij sommige zaken lijkt er meer verschil in behandeling tussen controle- en experimentele groep waar deze qua kledij sterk verschillen. Tijdens het bezoek wordt er aan de testers met stereotype kledij bijvoorbeeld meer naar hun beroep gevraagd, naar hun inkomen en reden van verhuis en moeten ze vaker een kopie van hun identiteitskaart of van hun arbeidscontract bezorgen.

## **B. Vermogen + geslacht: alleenstaande moeder**

Bij de gecombineerde discriminatiegrond geslacht en vermogen werden er 33 testen uitgevoerd waarvan 32 leidden tot een bezoek van de woning. De ene test waarbij er geen bezoek heeft plaatsgehad werd gestopt na het telefonisch contact omwille van discriminatie naar de controlegroep toe die te horen kreeg dat men op zoek was naar een huurder die vrouw was en werkte. Bij de discriminatiegrond 'alleenstaande moeder' zien we dus geen discriminatie tijdens het telefonisch contact of tussen het eerste telefonisch contact en het bezoek: ze krijgen allemaal een afspraak die ook effectief doorgaat.

De formele omstandigheden waaronder het bezoek doorgaat verschillen niet voor de controle- en de experimentele groep. Stiptheid van de vastgoedkantoormedewerker en het aantal andere bezoekers dat aanwezig is, verschilt niet

noemenswaardig (dit laatste is in drie gevallen zelfs hoger voor de controlegroep dan voor de alleenstaande moeder). De duur van de rondleiding is voor de alleenstaande moeder significant hoger dan voor de controlegroep.

Betreffende het soort informatie dat wordt gevraagd tijdens het bezoek lijkt het zo dat de controlegroep meer vragen naar informatie heeft gekregen dan de experimentele groep. Vooral naar beroep en gezinssamenstelling wordt bij de controlegroep meer gepeild. Gezinssamenstelling werd al vooraf meegedeeld door de alleenstaande moeder dus het is niet geheel onverwacht dat dit tot minder vragen hieromtrent leidt. Slechts een enkel geval komt voor waar er werkelijk dieper naar de situatie van de alleenstaande moeder lijkt gepeild te zijn.

De vraag bestaat wel of het zich informeren over de situatie van een kandidaat-huurder discriminerend is of eerder door de informatie-vrager wordt gebruikt om beter te kunnen schatten welk risico een kandidaat-huurder voor de verhuurder inhoudt. Hiervoor moeten de strategieën van de vastgoedkantoren onderzocht worden: is informatie vragen een goed of slecht teken of kan het beide zijn?

Eenzijds zien we dat het opvragen van documentatie die soms nodig is om een dossier van een kandidaat-huurder op te stellen (identiteitskaart, arbeidscontract, attest werkgever en bewijzen van betaling huur vorige maand(en)) veel meer door de controlegroep wordt vermeld dan door de alleenstaande moeder. Anderzijds meldt die laatste wel meer het ontvangen van een informatiedocument dat door de geïnteresseerde kandidaat-huurder moet ingevuld worden teneinde in aanmerking te komen voor het huren van de woning.

Dit kan enerzijds betekenen dat de gegevens van de alleenstaande moeder niet doorgegeven worden aan de eigenaar met het oog op het maken van een keuze of anderzijds dat ze een betere kandidaat is waarvoor het niet nodig is om haar kandidatuur te staven met documenten. Wat ook in die richting kan wijzen is het volgende: in die gevallen waar er naar loonfiches wordt gevraagd,

wordt de alleenstaande moeder enkele keren om een lager aantal maanden loonfiches gevraagd (van de 11 gevallen waar loonfiches gevraagd worden, 6 keer 1 of 2 maanden minder voor de alleenstaande moeder). Dus bij informatie en documentatie lijken er wel verschillen te bestaan tussen de alleenstaande moeder en de controlegroep, maar het is niet duidelijk of dit een goed of slecht signaal is in verband met de kans op het kunnen huren van de woning.

Het lijkt er wel op dat tijdens het bezoek in het geval van de alleenstaande moeder meer uitwegen voor de eigenaar worden gecreëerd of aangekondigd die toelaten om deze persoon niet te selecteren, zoals het meedelen dat er al een optie werd genomen op het pand of vermelden dat een kandidaat die eerder kan verhuizen voorrang zal krijgen (terwijl daarvan niets wordt vermeld door de controlegroep).

Ook lijken eigenaars vaak de regel "inkomen minimaal gelijk aan 3x huurprijs" te hanteren en lijkt men ervan uit te gaan dat dit moeilijker haalbaar is voor een alleenstaande moeder. In dit geval kan er een borg toegevoegd worden aan het kandidaatstellingsformulier (de controlegroep met hetzelfde inkomen vermeldt hier niets over). Ook het vragen van een bedrag om de woning te reserveren komt voor bij alleenstaande moeders en niet bij de controlegroep. Deze zaken wijzen erop dat er veronderstellingen worden gemaakt van een lager vermogen tot betalen en dat er tevens meer gepeild wordt naar dat vermogen bij een alleenstaande moeder.

## C. Handicap

Voor de discriminatiegrond handicap werden 29 gepaarde testen uitgevoerd waarvan er zes door discriminatie naar de blinde of slechtziende persoon toe bij het telefonisch contact al stopten. Er bleven dus slechts 23 testen met bezoek (46 bezoeken) over (dit is dus een uitval door discriminatie van bij het eerste telefonische contact van één op vijf).

Bij het eerste telefonisch contact wordt al gediscrimineerd. Soms wordt er rechtstreeks bezwaar geopperd door de makelaar in het kader van de handicap: ofwel wordt er een borg gevraagd ofwel wordt de blinde of slechtziende kandidaat voorgesteld iets anders te zoeken.

Dit kan resulteren in het niet krijgen van een afspraak. Als in eerste instantie toch een afspraak vastgelegd werd, wordt deze in een aantal gevallen achteraf geannuleerd door de vastgoedkantoormedewerker (dit gebeurde drie maal op een totaal van 29 testen).

Eens de afspraak doorgaat, lijkt er geen verschil in de omstandigheden waaronder dit gebeurt: stiptheid van de vastgoedkantoormedewerker, aantal andere geïnteresseerden aanwezig of duur van de rondleiding tonen geen opvallende verschillen.

Wat betreft het vragen naar informatie of documentatie is er geen consistentie. Sommige zaken zoals inkomen en tijdstip van verhuis worden meer aan de blinde/slechtziende persoon gevraagd, terwijl type van het vorig huurcontract meer aan de controlegroep gevraagd wordt.

Bij het bezoek lijkt het er echter wel op dat men tracht om de blinde/slechtziende persoon af te schrikken door onder andere het vernoemen van extra kosten of te vermelden dat het misschien nodig zal zijn dat iemand anders als borg mee het huurcontract ondertekent zodat de eigenaar meer zekerheid heeft over de maandelijkse betaling.

Er werden ook positieve reacties door de enquêteurs genoteerd: soms is de vastgoedmakelaar zeer behulpzaam tegenover de blinde of slechtziende kandidaat-huurder, legt alles goed uit en wijst op de gemakken (en/of nadelen) van de woning.

Op de vraag van de blindengeleidehond kregen de enquêteurs die hierover gerapporteerd hebben, de reactie dat dit toegelaten is (een medewerker van een vastgoedkantoor belde terug na

overleg met de mede-eigenaars omdat er normaal geen huisdieren waren toegelaten, maar de uitzondering voor de blindengeleidehond werd wel gerespecteerd).

## D. Vermogen

Oorspronkelijk werden 31 gepaarde testen opgezet om te peilen naar discriminerende strategieën rond de discriminatiegrond vermogen. Hiervan resulteerden 27 daadwerkelijk in een bezoek door beide testers, 10 met het werkloosheidsprofiel en 17 met een profiel als administratief bediende.

Tijdens het telefonische contact wordt er al direct een selectie van kandidaten gemaakt op basis van de aard van het inkomen. Dit duidt op discriminatie omdat er bij het eerste contact a priori geen selectie mag worden gemaakt op basis van enkel de aard (en niet de hoogte) van het inkomen (niet-arbeidsinkomen).

De administratieve bediende wordt van bij het eerste contact geconfronteerd met een beperking naar hoogte van het arbeidsinkomen: het (arbeids-)inkomen moet op een bepaald minimum liggen (ofwel moet een andere persoon borg staan) vooraleer men in aanmerking kan komen, niet enkel als kandidaat-huurder maar ook om een afspraak te krijgen om het goed te bezichtigen. Hieruit blijkt dus dat de verhuurder zijn criteria betreffende de aard en de hoogte van het inkomen heeft opgegeven en dat het vastgoedkantoor geïnteresseerde bellers die niet voldoen aan deze eisen al van bij het eerste telefonisch contact tegenhoudt: deze personen krijgen geen kans om het pand te bezichtigen of om hun solvabiliteit (die niet enkel het arbeidsinkomen hoeft te bevatten) aan te tonen.

Deze groep wordt dus niet indirect gemeden via smoesjes zoals bij andere discriminatiegronden maar het gebeurt direct bij het eerste telefonisch contact door aan te geven dat een bepaald soort van inkomen (=niet-arbeidsinkomen) of een bepaalde hoogte van inkomen niet in aanmerking



kan komen (om het pand te bezichtigen of als kandidaat-huurder).

Qua stiptheid van de medewerker en duur van de rondleiding lijkt er geen verschil in behandeling tussen de controlegroep en de experimentele groep. Betreffende het aantal andere bezoekers dat aanwezig is, doen de resultaten vermoeden dat het vaker kan voorkomen bij de kandidaat-huurders met een werkloosheidsuitkering dat er meer kandidaten aanwezig zijn.

Werkloze kandidaat-huurders worden meer naar hun gezinssamenstelling gevraagd. Het kan zijn dat de vastgoedmakelaar via het aantal personen dat van de werkloosheidsuitkering moet kunnen leven een inschatting wil maken van het vermogen om te betalen.

De experimentele groep moest loonfiches van meerdere maanden kunnen aantonen terwijl de controlegroep slechts om één maand werd gevraagd (het gaat hier dan om de administratieve bediendes, want de werkloze kandidaat kan geen loonfiches aanbieden). Ook naar aanbevelingen van vorige verhuurders wordt meer gevraagd bij de experimentele groep dan bij de controlegroep<sup>126</sup>.

Soms wordt ook impliciet of expliciet gesuggereerd dat de kandidaat-huurder met een bepaald soort inkomen minder kans maakt om geselecteerd te worden (door de eigenaar, al dan niet in overleg met het vastgoedkantoor).

Ook het vragen van een bepaald bedrag als dossierkosten of reservatiekosten komt voor en de vraag om de nodige documenten binnen te bezorgen op het kantoor. Ook deze eisen kunnen ontmoedigend werken. Bij kandidaat-huurders met lage inkomens kan dit als een test gebruikt worden om na te gaan of en hoe snel men dit bedrag kan leveren.

<sup>126</sup> Het vragen naar referenties wordt trouwens als overmatig beschouwd volgens Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Het ontbreken ervan kan geen weigering van een huurovereenkomst rechtvaardigen.

## E. Conclusie

Bij het huisbezoek trachten verhuurders het risico in te schatten dat een huurder met zich meebrengt. Daarnaast wordt getracht bij voorbaat ongewenste kandidaat-huurders af te schrikken. Particulieren en makelaars gebruiken daarvoor een waaier aan strategieën.

Veelal stelt men een dossier samen over de kandidaat. Daarbij vraagt men niet enkel om een inlichtingenfiche in te vullen, vaak wordt er ook gevraagd om schriftelijke bewijzen aan te dragen. Een kopie van de identiteitskaart, een bewijs van inkomen of van tewerkstelling en referenties van de vorige huisbaas en/of werkgever zijn de meest voorkomende documenten die worden opgevraagd. Dit gebeurt zowel ter informatie van de verhuurder, als om ongewenste kandidaten af te schrikken.

Daarnaast worden sommige kandidaten geweerd op basis van de verhouding tussen het inkomen en de huurprijs, of wordt als voorwaarde voor verhuring gevraagd dat een derde persoon zich borg stelt.

Bij de gedragstests bleken deze strategieën bij sommige sociale groepen vaker te worden toegepast. Opnieuw bleken mensen met een niet-Belgische achtergrond en mensen met een uitkering, alsook mensen met een handicap reeds bij de contactname sterk te worden gediscrimineerd.

Kandidaten met een niet-Belgische achtergrond werden minder goed behandeld tijdens een huisbezoek. Ze werden op voorhand gescreend aan de telefoon en gevraagd bewijzen mee te nemen, en werden met minder enthousiasme ontvangen.

Op grond van vermogen werden kandidaten eveneens gevraagd meer informatie en bewijzen te leveren van hun solvabiliteit dan de controlegroep; soms werd ook een bijdrage gevraagd voor dossier- of reservatiekosten.

De testgroep van blinde of slechtziende personen trachtte men tijdens het bezoek soms af te

schrikken met extra kosten of een borgstelling, maar vaak werden ze ook net extra behulpzaam bejegend.

Een testgroep van alleenstaande moeders ervoer weinig duidelijke discriminatie. Deze groep kampte vooral met eisen voor extra voorwaarden ten aanzien van solvabiliteit zoals reserveringskosten of een borg.

## Kernelementen met betrekking tot het huisbezoek

- ✓ Bij het huisbezoek trachten verhuurders het risico in te schatten dat een huurder met zich meebrengt. Daarnaast wordt getracht ongewenste kandidaat-huurders af te schrikken. Particulieren en makelaars gebruiken daarvoor een **waaier aan strategieën**.
- ✓ Veelal stelt men een **dossier** samen over de kandidaat. Daarbij vraagt men niet enkel om een inlichtingenfiche in te vullen, vaak wordt er ook gevraagd om schriftelijke bewijzen aan te dragen. Een kopie van de identiteitskaart, een bewijs van inkomen of van tewerkstelling en referenties van de vorige huisbaas en/of werkgever zijn de meest voorkomende documenten die worden opgevraagd. Dit gebeurt zowel ter informatie van de verhuurder, als om ongewenste kandidaten af te schrikken. Daarnaast worden sommige kandidaten geweerd op basis van de verhouding tussen het inkomen en de huurprijs, of wordt als voorwaarde voor verhuring gevraagd dat een derde persoon zich borg stelt.
- ✓ Bij de gedragstests bleken deze strategieën vaker te worden toegepast bij proefpersonen met een niet-Belgische achtergrond of met een uitkering, alsook bij blinde personen. **Proefpersonen met een niet-Belgische achtergrond** werden minder goed behandeld tijdens een huisbezoek. Ze werden op voorhand gescreend aan de telefoon en gevraagd bewijzen mee te brengen, en werden met minder enthousiasme ontvangen. Op grond **van vermogen** werden kandidaten eveneens gevraagd meer informatie en bewijzen te leveren van hun solvabiliteit dan de controlegroep; soms werd ook een bijdrage gevraagd voor dossier- of reservatiekosten. **Blinde personen** trachtte men tijdens het bezoek soms af te schrikken met extra kosten of een borgstelling, maar vaak werden ze ook net extra behulpzaam bejegend.
- ✓ Een testgroep van **alleenstaande moeders** ervoer weinig duidelijke discriminatie; deze groep kampte vooral met eisen voor extra voorwaarden ten aanzien van solvabiliteit zoals reserveringskosten of een borg.

## IV. HUURCONTRACT

Na een bezichtiging kan iemand die nog steeds geïnteresseerd is in de huurwoning zich kandidaat-huurder stellen. Een verhuurder zal de verschillende kandidaturen naast elkaar leggen, of wanneer er maar één kandidatuur is, inschatten of hij met die kandidaat een huurcontract wil sluiten. Over deze fase in het proces hebben we slechts gegevens op basis van het kwalitatieve onderzoek met de eigenaars en huurders zelf. Desondanks ontdekten we dat bij het toekennen van een huurwoning aan een kandidaat, verhuurders mechanismen inbouwen die (zwakke) kandidaat-huurders moeten afschrikken of die hen ongelijk behandelen. Verhuurders leggen bijvoorbeeld voorwaarden op die de kandidaat moet aanvaarden, willen ze een huurcontract krijgen.

Enkele verhuurders rekenen *extra kosten* aan. Er wordt, door sommigen, een 'reserveringskost' gevraagd om de woning voor te behouden aan de kandidaat. Maar bij vastgoedkantoren kan dit onder voorbehoud tot de eigenaar zijn goedkeuring geeft: als de eigenaar de kandidaat weigert, krijgt die eerste het geld terug, maar als die zelf een andere woning vindt tijdens de wachttijd, is hij de reserveringskost kwijt.

Verder spelen nogal wat verhuurders met de *huurwaarborg* om kwetsbare kandidaat-huurders weg te sturen. Heel wat verhuurders vragen een hoger bedrag dan het wettelijke toegestane equivalent van twee maanden huur<sup>127</sup>, de meesten onder hen vragen drie maanden huur maar een enkeling ook vier. Dit hogere bedrag wordt geëist omdat het equivalent van twee maanden huur de kosten niet dekt wanneer schade wordt aangericht. Maar verhuurders vragen dit bedrag ook om de solvabiliteit nogmaals te testen: wie dit bedrag niet kan ophoesten zal ook (sneller)

huurachterstal opbouwen, zo klinkt de redenering. Dus, de financieel zwakste kandidaten worden – soms doelbewust – uitgesloten.

*"Dus ik denk inderdaad door dat toepassen van die 3 maanden huurwaarborg ... selecteert ge al een bepaalde groep. Iemand die daar al een probleem mee heeft. Dat is niet dat dat gegarandeerd een probleem is op termijn, maar het is toch een drempel."*  
(Immobiënkantoor, kleine stad / agglomeratie, Oost-Vlaanderen)

Omdat verhuurders veelal weten dat er bij het opmaken van een geblokkeerde rekening maar twee maanden huur als huurwaarborg gevraagd mag worden, gebruiken zij andere wegen om de waarborg te innen. Een eerste groep (particuliere) verhuurders vraagt de waarborg cash. Op die manier vragen zij niet alleen een hoger bedrag, maar plaatsen zij de huurder in een onzekere positie wat betreft terugbetaling. Een andere, door zowel particulieren als vastgoedkantoren veelgebruikte weg is *Korfine*<sup>128</sup>. Deze kapitalisatiebon laat toe om drie maanden huurwaarborg te vragen, hoewel de wettelijkheid daarvan bediscussieerd wordt<sup>129</sup>. Verhuurders kiezen voor Korfine omdat de administratie eenvoudig is, maar ook om drie maanden waarborg te kunnen vragen. Heel wat verhuurders die dit systeem hanteren, aanvaarden overigens geen ander type huurwaarborg, ook al is het wettelijk voorzien dat de huurder mag kiezen voor een bepaalde waarborgvorm (Belgische overheid, 2013; Steunpunt ter bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2009). Bovendien is Korfine niet alleen onaantrekkelijk voor huurders omdat ze zo met meer geld over de brug moeten komen, de rente die ze hier verkrijgen ligt lager dan de rente die banken uitkeren op een geblokkeerde spaarrekening. Opvallend, enkel Vlaamse

127 In een aantal gevallen kan de verhuurder drie maanden huur vragen: bij een bankwaarborg of bij een akkoord tussen een OCMW en een financiële instelling, zie [http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren\\_en\\_verhuren/huurwaarborg/](http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren_en_verhuren/huurwaarborg/)

128 <http://www.korfine.be/products/security-deposit>

129 Zie het jaarrapport 2012 van de Vlaamse huurdersbonden: <http://www.vob-zw.be/HB/Publicaties/Jaarverslag/tabid/98/Default.aspx>

verhuurders geven aan te werken met Korfine. Waalse noch Brusselse verhuurders brachten dit ter sprake. We kunnen echter niet met zekerheid zeggen of ze dit systeem niet hanteren, of dat ze Korfine niet aanhaalden in de interviews. Wat opmerkelijk is, is dat ook OCMW's meestappen in de eisen van verhuurders omtrent de huurwaarborg. Verschillende verhuurders zeggen dat OCMW's geld overmaken aan Korfine, of dat OCMW's drie maanden huur storten als waarborg op een geblokkeerde rekening bij een bank.

Vervolgens aanvaardt een groep verhuurders de OCMW-huurwaarborg niet. Deze verhuurders zeggen dat het systeem niet werkt en ze in het verleden al problemen hadden, bijvoorbeeld omdat het OCMW niet wou tussenkomen bij schade aan het pand. Sommigen van hen aanvaardden diezelfde kandidaat-huurder wel als die op een andere manier de waarborg samenstelt, bijvoorbeeld door maandelijks aflossing of doordat het OCMW het geld via Korfine overmaakt. Andere verhuurders weigeren dit type waarborg echter om een andere reden: om de huurder die ervan gebruik wil maken uit zijn woning te houden. Zij associëren de nood aan de OCMW-huurwaarborg met slechte huurders.

Eén vastgoedkantoor vraagt de huurwaarborg meteen bij het ondertekenen van het huurcontract, ook als de huurperiode pas maanden later ingaat. Op die manier wil men de solvabiliteit testen: heeft men het geld al klaar liggen of moet men het nog bijeen sparen? Dergelijke praktijken maken het sommige huurders bijzonder moeilijk.

*'Er kwam een man naar me en die zei dat er een appartement vrij was, maar toen ik daar aankwam werd ik gewoon meteen afgewezen omdat ik een borg van het OCMW had. Ze wilden dat ik meteen cash betaalde. Geld in het handje, dat is alles waar ze op uit zijn eigenlijk. Voor iemand met een uitkering is dat heel lastig.'* (huurder, focusgroep personen die een leefloon ontvangen, kleine stad/agglomeratie, Henegouwen)

Verder legt een groep verhuurders ook voorwaarden op wat betreft de duur van het contract. Zij

leggen aanvankelijk slechts een *contract van beperkte duur*, veelal van één jaar, voor aan de huurder. Dit is wettelijk toegestaan, maar het verzwakt wel de positie van betrokken huurders. De huurder heeft enerzijds wel het voordeel zelf te kunnen verhuizen na een jaar, maar anderzijds kan ook de verhuurder vragen de woning na deze korte periode te verlaten. De beperkingen omtrent opzeg die de huurwet bij langdurige contracten oplegt om de woonzekerheid van huurders te garanderen, gelden hier dan ook niet. Deze kortlopende contracten worden door deze verhuurders dan ook gebruikt als testfase. Een eerste groep start standaard, voor iedere huurder, met een kortlopend huurcontract, een tweede groep doet dit alleen bij kandidaten waarover men na de selectie nog twijfels heeft. Een laatste, kleine groep werkt enkel met dit type contract bij bepaalde woningen, namelijk studio's, omdat men daar 'een ander publiek' heeft.

Over onheuse behandelingen *tijdens* het huren werd enkel met huurders gesproken. Tijdens het wonen worden huurders soms geconfronteerd met overdreven controle door huisbazen, ze komen ongevraagd langs of beluisteren bij burens of gebouwgenoten wat er zich zoal afspeelt achter de voordeur. In sommige gevallen wordt deze controle als erg beklemmend ervaren.

*'Ja, ik ontvang graag vrienden, jullie doen dat toch ook met nieuwjaar en zo? Bij ons maken ze er altijd zoveel problemen van, dat ik er op de duur gewoon mee ben gestopt, terwijl ik net zoveel betaal als iedereen anders.'* (huurder, focusgroep personen van Sub-Saharaanse herkomst, grootstad, Antwerpen)

Huisbazen zien huurders die weinig alternatieven hebben soms ook als een makkelijke prooi om de contractvoorwaarden te overschrijden tijdens het huren of bij vertrek (bv. de huurwaarborg inhouden) en stellen soms zelfs grensoverschrijdend gedrag. Zo getuigden alleenstaande vrouwen over seksuele intimidatie door de huisbaas tijdens de bewoning en bij vertrek.

*'Het is de derde keer dat ik verhuis op een jaar tijd, het begint echt wel te wegen.'*



*Blijkbaar ben ik een gemakkelijke prooi. Mijn huisbaas nu heb ik een stamp gegeven omdat hij zijn handen niet kon thuishouden. Weet je dat ik soms de vraag krijg om een foto door te sturen als ik bel voor een appartement?’*  
(huurder, focusgroep eenoudergezinnen, grootstad, Luik)

Samenvattend, bij het huurcontract rekenen verhuurders soms aan bepaalde groepen huurders extra kosten aan, hoewel dit in bepaalde gevallen onwettig is. Door een specifieke huurwaarborg te eisen (cash of Korfine) wordt misbruik gemaakt van de zwakke onderhandelingspositie van de huurder. Soms wordt de OCMW-huurwaarborg ronduit geweigerd waardoor OCMW-cliënten van verhuren worden uitgesloten.

Sommige groepen huurders wordt slechts een kortetermijncontract aangeboden, als ‘testperiode’. Ten slotte wordt er door huurders ook gesproken over onheuse behandeling tijdens het huren.

### **Kernelementen met betrekking tot het huurcontract**

- ✓ Bij het huurcontract rekenen verhuurders soms aan bepaalde groepen huurders extra kosten aan. Door een specifieke **huurwaarborg** te eisen (cash of Korfine) wordt misbruik gemaakt van de zwakke onderhandelingspositie van de huurder. Men tracht de OCMW-huurwaarborg te omzeilen en soms wordt deze ronduit geweigerd. Daardoor worden OCMW-cliënten van verhuren uitgesloten.
- ✓ Sommige groepen huurders wordt slechts een **kortetermijncontract** aangeboden, als 'testperiode'. Ten slotte wordt er door huurders ook gesproken over **onheuse behandeling** tijdens het huren.

## V. DE ROL VAN IMMOBILIËNKANTOREN

Zowel vastgoedkantoren als eigenaars die beroep doen op een kantoor om hun goed te verhuren, halen volgens makelaars voordeel uit de samenwerking. Eigenaars profiteren van de bufferfunctie die een kantoor speelt. Het is makkelijker een kandidaat te weigeren als men deze boodschap niet zelf moet overbrengen maar dit door een kantoor kan laten doen. Een aantal vastgoedmakelaars vragen zich af of zij door eigenaars niet worden ingeschakeld om het 'vuile werk op te knappen'. Professionele verhuurders kunnen zich dan weer verschuilen achter de eigenaar. Als zij zelf – of de eigenaar – een kandidatuur afkeuren, spelen ze de bal door naar de 'onbekende' eigenaar: het is niet de beslissing van de makelaar dus hem kan men niets verwijten.

Een samenwerking met een vastgoedkantoor geeft met andere woorden eigenaars en makelaars een grotere bewegingsvrijheid bij het weren van ongewenste kandidaten. Betekent dit ook dat een dergelijke samenwerking ongeoorloofde vormen van selectie (discriminatie) in de hand werkt? Makelaars krijgen vaak vragen om bepaalde profielen uit te sluiten, vooral wat betreft herkomst, inkomstenbron of aanwezigheid van kinderen. Sommigen hebben daar weinig morele bezwaren bij omdat ze het zien als hun taak of omdat ze begrip opbrengen voor die eisen. Andere respondenten laten dan weer blijken dat ze (soms) kampen met schuldgevoelens.

Een deel van de makelaars zegt echter weinig te kunnen doen tegen deze eisen: zij werken in opdracht van de eigenaar en moeten dus een profiel zoeken dat zij wensen. Daartegenover staat een groep makelaars die duidelijk niet wil ingaan op discriminerende vragen van eigenaars. Ze maken duidelijk dat men geen kandidaat kan weigeren als die objectief gezien een geschikte kandidaat is en ze zeggen de samenwerking met een eigenaar op als die bij zijn standpunt blijft.

*“De taak van de vastgoedmakelaar is om een selectie door te voeren. Boven hem staat de eigenaar die zijn eisen stelt. Dus zal hij die wel moeten nakomen, anders zegt de eigenaar ‘luister, geef me de sleutels maar terug, ik vraag het wel aan iemand anders’. Dus, stel u voor, dat uw werkgever u vandaag zegt, dat, dat en dat te doen. Doet u dat niet, dan wordt u ontslagen. Bij ons is het ook een beetje zo. Als we niet doen wat de eigenaar ons heeft gevraagd ...” (Immobiliënkantoor, grootstad, B.H.G.)*

Een tussenpositie vinden we bij makelaars die niet zomaar meegaan in de persoonlijke wensen van eigenaars, maar die ook niet zo streng afwijzen. Een aantal respondenten geeft aan dat ze eigenaars proberen te overtuigen van kandidaat-huurders maar als dat niet lukt leggen de makelaars zich er bij neer. Professionele verhuurders gaan ook niet even makkelijk in op alle vereisten. Zo getuigen ze vaak moeite te hebben met eisen omtrent herkomst, maar gaan ze sneller mee in een vraag om OCMW-cliënteel te weigeren.

**Tabel 21. Bereidheid tot het mijden van bepaalde types kandidaat-huurders**

<i>Is het mogelijk ... te mijden? (percentages)</i>	<i>Vreemdelingen N=300</i>	<i>Werklozen N=300</i>
Ja	42,3	61,3
Nee	14,0	7,3
Nee, de keuze is aan de verhuurder (lijst)	34,0	24,3
Dit moet met leidinggevende besproken worden	1,0	0
Dit wordt niet over de telefoon besproken	2,7	1,7
De vraag wordt ontweken	1,7	0,3
De procedure wordt toegelicht (bv. loonfiches, informeren bij vorige verhuurder,...)	1,0	2,7
De procedure wordt toegelicht inclusief voorselectie door vastgoedkantoor o.b.v. solvabiliteit	0,7	1,3
Andere	2,7	1,0

Om te onderzoeken bij welke profielen de bereidwilligheid van makelaars om te discrimineren in opdracht van de eigenaar het grootst is, werden 600 vastgoedkantoren opgebeld, gelijk verdeeld over de drie regio's en over twee profielen. Het scenario is dat van een persoon die voor zijn werk naar het buitenland zal verhuizen en het vastgoedkantoor opbelt met de vraag of zij voor hem zijn woning zouden kunnen verhuren en hoe dit bij hen in zijn werk gaat. Daarna stelt de eigenaar de vraag of het mogelijk is om een bepaalde groep kandidaat-huurders te weren. In de helft van de gevallen gaat het hier over "werklozen" en in de andere helft over "vreemdelingen". Na het gesprek noteert de eigenaar-enquêteur het resultaat in het enquêteformulier.

Tabel 21 presenteert de antwoorden van vastgoedkantoren per te mijden groep kandidaat-huurders. Betreffende het mijden van vreemdelingen zien we dat 42 percent hierop direct wil ingaan. Het direct verwerpen van deze vraag ("nee") gebeurt in slechts 14 percent van de gevallen. Samen met het antwoord "nee, de keuze is aan de verhuurder" (34%) zijn er dus minder dan de helft (48%) van de vastgoedkantoren die niet bereid zijn deze groep te mijden. Bij de groep van werkloze kandidaat-huurders is 61 percent van de vastgoedkantoren bereid om deze groep te mijden. Minder dan één op drie (31,6%) zegt hierop "nee" (7,3%) of "nee, de

keuze ligt bij de verhuurder" (24,3%).

In tabel 22 worden de percentages die wel en niet bereid zijn om bepaalde groepen te mijden per regio gepresenteerd. We zien dat er in het Vlaams Gewest en in het Waals Gewest net geen 40 percent akkoord gaat om te discrimineren tegenover vreemdelingen terwijl dit 50 percent is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hoewel het verschil tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Vlaams Gewest wel licht significant is, moeten we voorzichtig zijn om over grote regionale verschillen te spreken. De verschillen tussen de drie regionale gewesten kunnen bovendien grotendeels worden verklaard door de sterk verschillende woningmarkten: grootstedelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, sterk verspreide verstedelijking/suburbanisatie in het Vlaams Gewest en (met uitzondering van de verstedelijkte Samber-Maas vallei) in sterke mate landelijk in het Waals Gewest. Hoger is beschreven hoe discriminatie vooral lijkt op te treden in de goedkopere huursectoren, waar verhuurders een groter risico percipiëren.

**Tabel 22. Bereidheid tot het mijden van bepaalde types kandidaat-huurders per regio**

	<i>Vlaams Gewest (1)</i>	<i>Waals Gewest (2)</i>	<i>BHG (3)</i>
Mogelijk om <i>vreemdelingen</i> te mijden?	N=100	N=100	N=100
Ja	38 <sup>3</sup>	39	50 <sup>1</sup>
Nee	17	11	14
Nee, keuze is aan de verhuurder (lijst)	36 <sup>3</sup>	41 <sup>3</sup>	25 <sup>1,2</sup>
Mogelijk om <i>werklozen</i> te mijden?	N=100	N=100	N=100
Ja	54 <sup>3</sup>	62	68 <sup>1</sup>
Nee	10	7	5
Nee, keuze is aan de verhuurder (lijst)	36 <sup>2,3</sup>	24 <sup>1,3</sup>	13 <sup>1,2</sup>

*Chi-square test: 1,2,3: significant verschil tussen groepen.*

Net zoals op nationaal vlak, blijkt in elk van de drie regio's de bereidheid om de groep te mijden groter te zijn voor werklozen dan voor vreemdelingen. Het wordt verschillende keren opgemerkt door de vastgoedkantoren dat de solvabiliteit het voornaamste selectiecriteria is. Zolang niet de aard van het inkomen maar het vermogen om de huur te betalen wordt beschouwd, is dit ook een wettelijk toegelaten criterium. We zien het hoogste percentage bereidheid om werklozen te mijden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (68%) en dit is wel statistisch significant verschillend van het cijfer in het Vlaams Gewest (54%) maar niet van dat in het Waals Gewest (62%).

Uit de manier waarop wordt gereageerd (het mag niet op papier gezet worden, officieel is het niet toegelaten maar officieus ..., het ligt moeilijk hierop aan de telefoon te antwoorden, etc.), is het duidelijk dat de vastgoedkantoren beseffen dat discrimineren op basis van herkomst wettelijk verboden en strafbaar is. Desondanks lijken sommige kantoren toch bereid eraan mee te werken. Sommigen maken tegen de eigenaar-enquêteur wel melding van het feit dat dit discriminatie en strafbaar is, en vermelden dat de uiteindelijke keuze (en verantwoordelijkheid) altijd bij de eigenaar ligt. Bij werkloze kandidaten lijkt dit besef van discriminatie minder sterk. Maar ook de groep werkloze kandidaat-huurders wordt af en toe verdedigd en er wordt gewezen op het feit dat dit discriminatie is. Sommige

vastgoedmakelaars vermeldden zelfs dat sommige werkloze huurders betere of meer tijdige betalings zijn dan niet-werkloze huurders.

Voor beide groepen worden eigenaars echter wel vaak 'sluipwegen' aangeboden. Soms wordt voorgesteld om wel iedereen een huisbezoek te laten afleggen, zoals wettelijk verplicht is, maar sommige kandidaten niet op de kandidatenlijst voor de verhuurder op te nemen. Men legt uit dat men mensen onder valse voorwendsels zal uitsluiten of op stand-by zetten en ontmoedigings-tactieken zal toepassen bij bepaalde profielen.

Samenvattend, de samenwerking met vastgoedmakelaars blijkt discriminatie van bepaalde groepen huurders te vergemakkelijken. Heel wat makelaars blijken immers geen problemen te hebben met de eisen van verhuurders om 'vreemdelingen' (42%) of 'werklozen' (61%) te weren. Een klein aandeel (14, resp. 7%) weigert expliciet om hieraan mee te werken, een ander deel legt de verantwoordelijkheid terug bij de verhuurder (34%, resp. 24,3%). Vastgoedmakelaars laten in hun reactie vaak duidelijk merken dat ze op de hoogte zijn van de anti-discriminatie wetgeving (met betrekking tot afstamming), maar bieden soms ook uitwegen aan om deze te omzeilen.



### **Kernelementen met betrekking tot de rol van immobiliënkantoren**

- ✓ Uit onze tests bleken heel wat makelaars geen problemen te hebben met de eisen van verhuurders om 'vreemdelingen' (42%) of 'werklozen' (61%) te werven. Een klein aandeel (14%, resp. 7%) weigert expliciet om hieraan mee te werken, een ander deel legt de verantwoordelijkheid terug bij de verhuurder (34%, resp. 24,3%).
- ✓ Vastgoedmakelaars laten in hun reactie vaak duidelijk merken dat ze op de hoogte zijn van de anti-discriminatiewetgeving (met betrekking tot herkomst), maar bieden soms ook uitwegen aan om deze te omzeilen.
- ✓ Omdat ze als tussenpersoon fungeren en zich gemakkelijker achter onpersoonlijke procedures kunnen verschuilen, worden vastgoedmakelaars vaak gezien als 'buffer' tussen verhuurder en kandidaat-huurder die het de verhuurder eenvoudiger maakt om te discrimineren.

## VI. MOTIEVEN VAN VERHUURDERS EN VASTGOEDMAKELAARS

### A. Strenge selectie: de ideale versus de onaantrekkelijke kandidaat-huurder

Wanneer een huurwoning leeg komt te staan, begint voor de eigenaar of medewerker van een immobiënkantoor (opnieuw) de zoektocht naar een geschikte huurder.

Verhuurders omschrijven een *goede huurder* als iemand die de huur correct betaalt en de woning goed onderhoudt. Bij het zoeken naar die goede huurder maken verhuurders een risico-inschatting van de kandidaten die zich aandienen.

We zien dat verhuurders het potentieel van sommige groepen om aan die twee kernwaarden te voldoen, minder positief inschatten dan dat van anderen. De terughoudendheid tegenover bepaalde groepen komt op twee manieren tot stand. Ten eerste lijkt die twijfel ingegeven door een angst van het onbekende, onbekend is ook hier onbemind. Ten tweede, verhuurders associëren bepaalde kenmerken aan specifieke moeilijkheden. Die associaties ontstaan niet alleen door vooroordelen en stereotypes, maar ook door negatieve ervaringen. Verhuurders linken problemen uit het verleden aan bepaalde kenmerken van de toenmalige huurder(s). Zij verwachten in de toekomst diezelfde problemen bij huurders met datzelfde kenmerk. Echter, een huurrelatie aangaan met iemand waarvan men aanvankelijk weinig goeds verwachtte, kan ook een positieve ommekeer tot stand brengen. Huurders geven ook aan een meer open houding aan te nemen ten aanzien van door hen 'gevreemde huurders' als een verhuring positief verliep.

Heel wat verhuurders, zowel particuliere als professionele, verdedigen deze selectiviteit. Vastgoedmakelaars kennen eigenaars het recht toe om de huurder te kiezen waar zij zich *'het best bij voelen'* en ook particulieren zeggen het recht te hebben om vrij te kiezen omdat het om hun eigendom gaat. Verder verwijzen heel wat verhuurders naar de uithuiszettingsprocedure die, naar hun mening, te log, te traag en te duur is. Ze zeggen het gevoel te hebben dat *'de wetgeving aan de kant van de huurder staat'* en argumenteren dat ze streng (moeten) zijn om die procedure te vermijden.

*"Maar ja. Dat zal niet veranderen hé (...)  
Daarmee denk ik dat veel mensen het belangrijker en belangrijker vinden om een goeie huurder te vinden. En dat ze daarom al eerder naar een kantoor zullen stappen omdat ze daar meer vertrouwen in hebben. Want je weet als je een slechte hebt, ben je gesjareld. Dus ... dan kan je ineens maar beter zeker van zijn dat je ineens een goeie hebt, dat je je risico beperkt."* (Immobiliënkantoor, grootstad, Antwerpen)

In wat volgt, bespreken we de houding van verhuurders tegenover verschillende groepen die beschermd worden door de wetgeving op discriminatie. We willen daarbij kijken naar de ideeën die leven bij verhuurders tijdens de selectie van kandidaten en naar de discoursen waarmee discriminatie wordt gemotiveerd.

## 1. Vermogen

Voor veel verhuurders is vermogen – de solvabiliteit van een kandidaat – het belangrijkste: de inschatting of een kandidaat zal kunnen instaan voor de maandelijkse betaling van de huur is het meest doorslaggevende selectiecriteria. Velen zeggen immers dat de huurinkomsten noodzakelijk zijn om hun hypotheeklening op de huurwoning te kunnen afbetalen.

Dat eigenaars en immobiliënkantoren voldoende financiële zekerheid verwachten van kandidaten is begrijpelijk. Maar ze herleiden solvabiliteit tot inkomen uit arbeid, niettegenstaande ook andere inkomensbronnen – zoals sociale uitkeringen – in principe voldoende financiële garanties kunnen bieden (Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, 2008). Personen met een tijdelijk arbeidscontract maar meer nog personen met een sociale uitkering (leefloon, arbeidsongeschiktheidsuitkering, invaliditeitsuitkering of werkloosheidsuitkering) – maken zo bij een grote groep verhuurders weinig of geen kans.

*“Wij nemen enkel mensen die werken, actieveelingen of gepensioneerden.”*  
(Particuliere verhuurder, Waalse industrie-as, Henegouwen)

*“Het spreekt voor zich dat verhuurders liever mensen hebben met een... die aan het werken zijn, dan mensen die leven van een uitkering. Of mensen die leven van een leefloon van het OCMW. Dat spreekt voor zich uiteindelijk.”* (Immobiliënkantoor, kleine stad / agglomeratie, Oost-Vlaanderen)

De motieven hiervoor zijn divers. Een eerste groep verhuurders zegt geen probleem te hebben met de uitkering op zich, wel met het bedrag: dat is volgens hen te laag in verhouding tot de gevraagde huurprijs. Ze vrezen wanbetalingen en argumenteren dat het ook voor de huurder zelf niet wenselijk is om een te groot deel van het inkomen aan de huur te moeten spenderen<sup>130</sup>.

<sup>130</sup> Verhuurders hanteren veelal de norm dat slechts één derde van het inkomen aan huur gespendeerd mag worden (zie verder).

Heel wat verhuurders vrezen, ten tweede, ook dat personen met een laag (vervangings)inkomen niet kunnen (of willen) instaan voor een goed onderhoud van de woning. Er is ook een derde, kleine groep die principieel niet aan personen met een uitkering wil verhuren. Zij zien (langdurige) steuntrekkers als profiteurs in onze maatschappij die zij niet willen helpen.

Voorale OCMW-steun ontvangt maakt weinig kans. Een meerderheid van de eigenaars verklaart (liever) niet aan hen te verhuren. Ook vastgoedmakelaars geven toe regelmatig de vraag te krijgen om die groep niet als huurder te aanvaarden. Voor vele verhuurders staan OCMW-cliënten onderaan de sociale ladder en boezemen ze angst en wantrouwen in.

*“I: Het probleem is dat wanneer iemand bij het OCMW is, dat niet veel vertrouwen schept. Uiteraard, dat wil zeggen al niet meer werkloos.”* (Immobiliënkantoor, kleine stad / agglomeratie, Luxemburg)

De meeste verhuurders zien een kandidaat met OCMW-steun als iemand die de woning niet goed zal onderhouden en de huur niet correct zal (blijven) betalen. Enkele verhuurders beweren ook dat sommige OCMW-cliënten ‘het systeem te goed kennen’, waarmee ze bedoelen dat die huurders na enkele maanden geen huur meer betalen, wetende dat eigenaars maar moeilijk bewoners uit huis kunnen zetten. Deze groep huurders bouwt, volgens sommige verhuurders, een woonpad op waarbij ze telkens opnieuw verschillende maanden gratis wonen.

Maar verhuurders vrezen niet alleen problemen met de individuele huurder, ook de werking van de OCMW's zelf wordt gehekeld. Heel wat verhuurders die in het verleden een OCMW-cliënt hebben aanvaard als huurder, zeggen geconfronteerd te zijn met problemen. Op dat ogenblik trad het OCMW niet ondersteunend op. Verhuurders menen dat hulpverleners wel cliënten ondersteunen om een woning te vinden, maar hen later niet opvolgen of begeleiden als dat nodig blijkt. Ook met de OCMW-huurwaarborg worden slechte ervaringen gemeld. Wanneer er schade was bij

uittrede, trok het OCMW zich terug en wilde het aan de eigenaar geen vergoeding toekennen. Bovendien hanteert ieder OCMW volgens respondenten haar eigen systeem: terwijl sommige OCMW's enkel een 'papieren waarborg'<sup>131</sup> geven, storten anderen het bedrag van de waarborg rechtstreeks op een geblokkeerde rekening en zijn er tot slot ook die het geld aan de huurder geven zodat die op zijn beurt de huurwaarborg kan storten.

*"Ooit heb ik eens verhuurd aan iemand die bij het OCMW was. Ik zei toen, ok. (...) uiteindelijk was het OCMW geacht een huurwaarborg te geven. Aanvankelijk was het zo overeengekomen maar uiteindelijk ging het maar om een bedrag van 1000€, en toen had ik problemen met, en uiteindelijk had het OCMW niets betaald. Ik had er toen een beetje genoeg van en dacht van, nu is het gedaan. Nu zal het de huurwaarborg zijn zoals ik heb beslist en het zal aan de huurder zijn ... hij is vrij om een andere woning te kiezen." (Immobiënkantoor, kleine stad / agglomeratie, Luxemburg)*

Ook budgetbegeleiding door het OCMW of andere instanties, boezemt wantrouwen in bij verhuurders. Enkelen verklaren dit mee te nemen in hun screening. Ze argumenteren dat dit enkel een vrijwillige begeleiding is en naar hun ervaring vaak opgezegd wordt eens men een huurwoning gevonden heeft, waardoor problemen als wanbetaling (opnieuw) optreden. Daartegenover staan verplichte vormen van begeleiding, zoals schuldbemiddeling of bewindvoering, die wel positief kunnen doorwegen bij verhuurders omdat ze dan weten dat de huur zeker betaald zal worden.

Hoewel *gepensioneerden* ook niet voldoen aan de vereiste 'vast werk', zijn zij voor de meeste verhuurders toch aantrekkelijke kandidaten. Veel verhuurders beschouwen hen als rustige bewoners en verwachten dat gepensioneerden voor een langere tijd zullen blijven. Bovendien is het pensioen een vast, verzekerd inkomen. Slechts

enkele verhuurders hebben liever geen gepensioneerden als huurders uit angst voor betalingsproblemen omdat ze het bedrag van pensioenen te laag achten.

Tot slot blijken ook *studenten* aantrekkelijke kandidaten te zijn voor heel wat verhuurders. Ze schatten de financiële betrouwbaarheid van deze groep hoog in omdat het veelal de ouders zijn die instaan voor de betaling van de huur. Daardoor verwachten ze geen betalingsproblemen. Bovendien zijn studenten vaak op zoek naar studio's, een type woning dat ook veel alleenstaande personen met een laag inkomen aantrekt.

*"Het is niet dat we er geen hebben maar hier in Waals-Brabant zijn er al weinig studio's. Die zijn er meer in Brussel, maar hier in Waals-Brabant zijn er niet zo veel studio's. Heel wat daarvan worden bewoond door studenten. Voor een studio van 500 euro, verkies ik een student dan iemand die kansarm is." (Immobiënkantoor, elitaire randgemeente, Waals-Brabant)*

## 2. Gezinssamenstelling

Hoewel er dus geen directe discriminatie tegen vrouwen lijkt te zijn op de verhuurmarkt, kunnen zij wel onrechtstreeks geconfronteerd worden met discriminatie. We gaven hierboven al aan dat er bij heel wat verhuurders een grote terughoudendheid is tegenover kinderen en dat alleenstaande ouders niet alleen die barrière moeten overwinnen, maar ook wat betreft solvabiliteit niet altijd vertrouwen opwekken. Het zijn net voornamelijk vrouwen die aan het hoofd staan van eenoudergezinnen (UNECE, 2012).

Niet alle verhuurders ontvangen *alleenstaande ouders* of *grote gezinnen* met open armen. Volgens bepaalde respondenten ligt de oorzaak van de moeizame zoektocht van deze huishoudens in het bestaande aanbod: er zijn te weinig huurwoningen geschikt voor gezinnen met kinderen. Heel wat respondenten verhuren voornamelijk appartementen met één of twee slaapkamers, daar is volgens hen een tekort aan ruimte

<sup>131</sup> Een OCMW kan een schriftelijke garantie geven aan de eigenaar, dat het zich voor een bepaald bedrag borg stelt.

om (meer dan) één kind onder te brengen. Zeker voor grote gezinnen lijkt het moeilijk om een woning te vinden die voldoende (slaap)kamers heeft. Verhuurders verklaren dat zij overbezetting willen vermijden, maar hanteren regelmatig strengere normen dan de vooropgestelde normen van de bevoegde overheden.

Naast het tekort aan voldoende grote woningen, wordt verwezen naar het nodige inkomen om een aangepaste woning te kunnen huren. Zeker over alleenstaande ouders leeft het idee dat dit inkomen er niet is. Zij moeten immers terugvallen op één inkomen terwijl ze wel voldoende ruimte nodig hebben. Een aantal verhuurders geeft aan daarom te vrezen voor betalingsproblemen bij eenoudergezinnen. Verhuurders nemen ook niet allemaal dezelfde inkomsten in rekening om een solvabiliteitsinschatting te maken: wordt bij de ene wel gekeken naar kindergeld of alimentatie dan is dat bij de andere niet zo.

*“O: Dus de kinderen, dat zou dan bijvoorbeeld zijn in het geval van de alleenstaande moeder, een schrik dat de vrouw niet in staat is te betalen ...*

*R: Aangezien ze alleen zijn met twee kinderen, dan hebben ze soms geen voltijdse job, maar enkel 3/4de, of halftijds, en vaak zijn de inkomsten een beetje krap. En door haar gezinssituatie, heeft ze soms minstens 2 kamers nodig.” (Immobiliënkantoor, Grootstad, B.H.G.)*

Sommigen vertellen weliswaar spontaan hoe geschikt hun woning is voor kinderen en dat ze graag aan gezinnen verhuren. Maar zelfs al is de woning voldoende ruim voor gezinnen met kinderen en hebben de huurders een voldoende hoog inkomen, dan nog deinst een groep verhuurders terug om *kinderen* toe te laten in hun eigendom. Ze denken dat kinderen meer schade toebrengen en zeggen de rust in een gebouw te willen bewaken, zeker als dat gebouw voornamelijk door ouderen bewoond wordt.

Bij enkele Waalse verhuurders kwam nog een ander motief naar boven. Wanneer problemen optreden, is het moeilijker om een gezin met kinderen uit huis

te zetten dan bij kinderloze huurders. Zowel de vrede-rechter als zichzelf zouden het er moeilijker mee hebben.

Tot slot hebben sommige verhuurders ook bij huishoudens zonder kinderen een voorkeur qua gezins-samenstelling. Sommige eigenaars en immobiliënkantoren geven de voorkeur aan een *koppel*, omdat er dan doorgaans twee inkomens zijn en er zo een grotere financiële zekerheid is. Andere verhuurders verkiezen dan weer een *alleenstaande* huurder. Ze vrezen ruzies onder koppels, met geluidshinder voor burens. Of men acht de woning te klein voor een koppel, ook al is er volgens officiële normen geen probleem.

### 3. Leeftijd

Een deel van de eigenaars spreekt een (duidelijke) voorkeur uit voor een bepaalde leeftijdscategorie. Ook vastgoedmakelaars krijgen van klanten de vraag voor jongere dan wel oudere huurders. De voorkeur voor een leeftijdsgroep wordt wel eerder als *ideaaltype* dan als breekpunt omschreven.

Sommige eigenaars verhuren liever niet aan *jongeren*. Ze zijn op zoek naar huurders die voor een langere periode zullen blijven, terwijl jongeren vaak voor (zeer) korte tijd huren in afwachting van een woningaankoop. Sommige verhuurders stellen ook dat jongeren pas aan hun zelfstandige leven of huurcarrière beginnen en dus de nodige levenservaring missen. Verder leeft het idee dat jongeren luidruchtiger zijn en de rust en homogeniteit van een gebouw verstoren, zeker als dat voornamelijk bewoond is door ouderen. Tot slot geven enkele verhuurders aan dat het inkomen van jongeren (te) laag is omdat zij aan het begin van hun carrière staan. Daarom willen verhuurders dat een derde persoon, bijvoorbeeld een ouder, zich borg stelt voor jonge huurders<sup>132</sup>. Er zijn, daarentegen, ook verhuurders die jonge huurders net verkiezen boven *ouderen*. We gaven al aan dat een groep mikt op studenten en dat sommigen financiële problemen vrezen bij gepensioneerden. Een enkele verhuurder meent

<sup>132</sup> We komen hierop terug in de volgende sectie van dit rapport.



ook dat oudere huurders veeleisender zijn en daarom minder aangename huurders.

Verhuurders die jonge huurders verkiezen gaan vaak uit van het 'jonge starters'-stereotype. Men veronderstelt dat kapitaalkrachtige (en dus solvabele) huurders na verloop van tijd de huurmarkt verlaten en een eigen woning kopen. Wie na een bepaalde leeftijd overblijft op de huurmarkt zijn diegenen die niet *kunnen* kopen, maar ook geen goede huurders zijn.

*“Op de verhuurmarkt hebt ge een polarisatie. Ge hebt de jong werkkenden die de eerste 5 à 10 jaar gaan huren. En dat zijn goeie huurders, die betalen vlot. En dan, ge hebt dan de mensen die heel hun leven op de verhuurmarkt moeten wonen omdat de middelen er niet zijn hé. En dat is de polarisatie hé. En de eigenaars hebben natuurlijk [liever] de eerste groep als huurders hé, want die tweede groep is meestal de groep waar ge betalingsproblemen mee hebt, of een grotere kans hebt.”* (Immobiënkantoor, elitaire randgemeente, Vlaams-Brabant)

#### 4. Handicap

Tegenover personen met een handicap staan eigenaars minder weigerachtig. Hoewel ze vaak huisdieren weigeren, omdat ze voor schade of overlast kunnen zorgen, beweert men steevast dat blinden een assistentiehond wel mee zouden mogen brengen, omdat dat rustige, goed opgeleide honden zijn.

*Personen met een beperkte mobiliteit* kunnen de eigenaars vragen om een redelijke aanpassing in de woning te treffen, indien nodig. De meeste respondenten geven aan dat zij die vraag nog nooit kregen en vermoeden dat deze doelgroepen via andere wegen een woning zoeken. Toch denkt een deel van de respondenten dat er te weinig woningen zijn op de huurmarkt die (voldoende) toegankelijk zijn voor personen in een rolstoel. Een klein aantal medewerkers van immobiënkantoren zegt dat niet elke eigenaar openstaat voor een aanpassing in de woning of dat de te maken kosten niet voor de eigenaar

maar voor de huurder zijn. Zo antwoordde een vastgoedmakelaar als volgt toen we vroegen of er al eens een vraag was gekomen van een persoon in een rolstoel om een specifieke investering te doen:

*“Eén keer heb ik dat meegemaakt dat de vraag is gekomen of dat een traplift mocht... Maar dat is wel op eigen kosten hoor. Dat is niet pandgebonden hé. Een eigenaar heeft ook gelijk als hij daar niet direct op toezegt hé. Maar ik heb wel al de vraag gehad voor een instap ... Op zich is dat geen probleem.”* (Immobiënkantoor, kleine stad / agglomeratie, Oost-Vlaanderen)

#### 5. Geslacht

Het geslacht van een kandidaat-huurder speelt voor de grote meerderheid van de verhuurders die we spraken geen rol. Slechts enkele particuliere verhuurders hebben meer vertrouwen in vrouwen wat betreft goed onderhoud van de woning.

Geen enkele verhuurder verkoos een mannelijke huurder boven een vrouwelijke. In specifieke situaties draaien de rollen echter om. Zo lijkt de hoger vermelde discriminatie van alleenstaande ouders vooral vrouwen te treffen. Het zijn immers meestal vrouwen die aan het hoofd staan van eenoudergezinnen (UNECE, 2012).

#### 6. Seksuele geaardheid

We vroegen onze respondenten ook of de seksuele geaardheid van kandidaat-huurders een doorslag kan geven bij hun keuze. Er was bij niemand een negatieve houding tegenover homoseksuele of biseksuele huurders. Geen enkele respondent zegt dat dit een invloed zou hebben op hun keuze. Ze menen dat dit persoonlijk is en dat *'wat er binnen gebeurt'* niet ter zake doet. Eén respondent geeft aan dat als er zich een homoseksueel koppel zou aandienen, die net een streepje voor zouden hebben op andere kandidaten, omdat ze verwacht dat het nettere huurders zouden zijn.

## 7. Geloofsovertuiging

De geloofsovertuiging van kandidaat-huurders kwam niet in alle interviews aan bod. Verhuurders brachten zelf heel wat selectiecriteria aan die voor hen van belang zijn en geloofsovertuiging werd slechts zelden vermeld. Wanneer we respondenten expliciet vroegen of dit een rol zou spelen, vertellen de meesten dat het voor hen niet uitmaakt of een (kandidaat-)huurder gelovig is en welke religie men al dan niet aanhangt. Dit wordt tot de privésfeer gerekend.

Toch uiten enkele verhuurders een terughoudendheid of afkeer tegenover moslims. Eén vastgoedmakelaar verwijst naar de Ramadan om die terughoudendheid van eigenaars te verklaren:

*“O: En personen die geen vreemdelingen willen, is dat om financiële of culturele redenen? R: Cultureel denk ik, ja, echt cultureel. Misschien ook financieel ... Eerst zal dat het probleem zijn, daarna cultureel. Als ik moslims neem, gaan die misschien de Ramadan doen, die beginnen te koken na zonsondergang om 11 uur 's avonds, en als alle andere dan autochtone Belgen zijn, die om 11 uur gaan slapen omdat ze de volgende dag moeten gaan werken, zal dat misschien voor overlast zorgen.”* (Immobiënkantoor, kleine stad / agglomeratie, Namen)

Bij andere particuliere verhuurders die weigerachtig staan tegenover moslims, speelt een angst of afkeer van het *vreemde* of de *andere*. Zij zeggen niet te verhuren aan gesluierde vrouwen. Of ze praten over ‘extremisten’ waar ze – al dan niet uit angst – niet aan willen verhuren.

## 8. Nationaliteit, huidskleur, nationale of etnische herkomst

Een aanzienlijke groep verhuurders maakt een onderscheid op basis van herkomst. Verhuurders – zowel professionele als particuliere – lijken zich er echter sterk van bewust geen onderscheid te mogen maken tussen kandidaten op basis van hun herkomst. Ze zijn daardoor minder open over hun houding en

bijhorende selectie ten aanzien van huurders van niet-Belgische herkomst, dan ten aanzien van andere criteria.

Het discriminerende gedrag van een eerste groep verhuurders is ingegeven door een openlijke afkeer van vreemdelingen. Deze eigenaars laten zich – doorgaans doorheen het gehele interview – zeer negatief uit over bevolkingsgroepen met een buitenlandse herkomst. Een klein aantal heeft bovendien de opvatting dat allochtonen hier wonen om te profiteren van de Belgische sociale zekerheid. Deze verhuurders vinden daarom dat ze deze groep niet moeten helpen door aan hen te verhuren. Ook immobiënkantoren wijzen op xenofobie bij eigenaars, sommigen beweren dat dit sterker is in rurale gebieden en bij oudere eigenaars.

Een tweede groep verhuurders vreest betalingsproblemen, slecht onderhoud of problemen met burens. Ze verwijzen naar een, in hun ogen, andere levensstijl en andere waarden en normen. Ze verwachten dat mensen van een andere herkomst luidruchtiger zijn, minder respect hebben voor materiaal of minder hygiënisch zijn. Vreemde herkomst wordt ook gelinkt aan grote gezinnen en families die voor overbewoning zorgen. De afwijzing van kandidaten met vreemde herkomst is volgens een aantal vastgoedmakelaars niet ingegeven door racisme of xenofobie, maar door een angst voor die problemen.

*“O: Wat zijn voor de eigenaars over het algemeen de belangrijkste criteria? Behalve deze kwestie van...”*

*R: Het is het probleem van de nationaliteit.*

*O: Nationaliteit ja?*

*R: Ja, regelmatig komt dat ter sprake. Jammer genoeg. En waarom? Omdat ze in het verleden problemen hebben gehad. Dat is geen kwestie van racisme, maar er is een ... Mensen die anders leven dan wij en dat zorgt voor problemen.”*

(Immobiënkantoor, grootstad, Luik)

Een deel van de eigenaars en immobiliënkantoren in het Vlaams Gewest eist ook dat kandidaat-huurders het Nederlands (voldoende) machtig zijn. Ze argumenteren dat de communicatie met de huurder anders moeilijk verloopt. Maar ook verhuurders met een brede talenkennis stellen soms die eis waardoor we vermoeden dat ook deze verhuurders anderstaligen om andere redenen afkeuren. In het Waals Gewest of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd nooit gesproken over het beheersen van de Franse taal.

De terughoudende opstelling tegenover huurders van vreemde herkomst uit zich niet bij alle verhuurders op dezelfde manier: sommige verhuurders houden de deur toe voor alle kandidaten van vreemde herkomst, bij anderen is de terughoudendheid gericht ten aanzien van een specifieke herkomst. Een aantal nationaliteiten worden slechts een enkele keer vernoemd naar aanleiding van een persoonlijke negatieve ervaring, zoals Peruanen en Afghanen. Daartegenover worden een aantal bevolkingsgroepen meermaals als ongewenst benoemd, namelijk Marokkanen, Turken, Aziaten en Sub-Sahara Afrikanen. De negatieve houdingen van verhuurders zijn ingegeven door een afkeer van andere culturen of een andere herkomst, of door stereotypes en vooroordelen die leven over deze specifieke groepen, bijvoorbeeld geurhinder door kooktradities (*Aziaten*) of een gebrek aan respect en hygiëne (*Sub-Sahara Afrikanen*). In tegenstelling tot deze groepen, wordt er veelal positief gesproken over *Oost-Europeaanen*. Verhuurders getuigen van positieve ervaringen en goede relaties met Poolse en Roemeense huurders. Een enkeling meldt echter omgekeerd dat er met gevestigde groepen, zoals personen met Turkse migratie-achtergrond, minder problemen zijn, maar dat hij nu vooral problemen verwacht van Bulgaarse huurders.

Tot slot merkten we dat kandidaat-huurders met een vreemde herkomst niet alleen worden afgewezen door een deel van de verhuurders op basis van hierboven beschreven vooroordelen en negatieve associaties, ze worden ook op andere criteria strenger beoordeeld. Zo is bij hen 'vast werk'

of taalbeheersing vaak een voorwaarde om geen dubbele negatieve stempel te krijgen.

*"Maar allé wij verhuren de laatste tijd heel veel aan Polen en dat verloopt perfect. Ik heb daar geen enkel probleem mee. Ik kan dat iedere eigenaar aanbevelen. Geen problemen. Ook aan Turken hé, Marokkanen hé echt... Maar ik ken wel... We hebben wel liefst dat ze werken. Als ze echt alle twee van een uitering leven ... dan ga ik... Allé dan komt ge in die keuze van, als ge dan keuze hebt dan gaat ge kiezen naar iemand die werkt."* (Immobiliënkantoor, verspreide verstedelijking, Oost-Vlaanderen)

*"(...) of die [eigenaars] iets hebben omdat de mensen een andere kleur hebben, maar da kan ik niet ... die dan wel werken. Maar ik zeg allé ... even goed kun je met een blanke. Oeeeh nee. Aanvaren over onderhoud en ... Wij hebben vreemden waar we onze schoenen moeten uitdoen als we binnen komen, ze zijn dikwijls properder dan ons, alle het is zo hé. Ik vind fout van radicaal... Als die al ... Nederlands of Frans kan hé en hij werkt. Ik kan begrijpen als ze de taal niet kunnen, dat is vaak een punt voor eigenaars dat ze afhaken hoor. Als er dan iets is, ja we kunnen niet communiceren, dat begrijp ik. Dat vind ik dan aannemelijk. Maar als ze werken en ze kunnen de taal ..."* (Immobiliënkantoor, kleine stad / agglomeratie, West-Vlaanderen)

## B. Conclusie

Soms is discriminatie gemotiveerd door een afkeer van bepaalde groepen, wat ook smaakgebaseerde discriminatie wordt genoemd. Bij steuntrekkers, moslims of mensen met een buitenlandse herkomst was aversie regelmatig de motivatie om hen te weren.

Vaak is discriminatie echter (ook) een vorm van statistische discriminatie. Verhuurders omschrijven een goede huurder als iemand die de huur

correct betaalt en de woning goed onderhoudt. Bij het zoeken naar die goede huurder maken verhuurders een risico-inschatting van de kandidaten die zich aandienen. Daarbij baseren ze zich op de associaties die ze maken tussen de kwaliteiten van een goede huurder en andere kenmerken van de kandidaat. Deze associaties zijn enerzijds gebaseerd op vooroordelen, anderzijds ook op eerdere ervaringen die worden veralgemeend naar andere huurders met dezelfde kenmerken. Op basis van deze veralgemeningen legitimeren veel verhuurders hun praktijken van discriminatie en uitsluiting ten aanzien van de volgende groepen:

- Huurders met een uitkering worden meestal geassocieerd met betalingsproblemen, maar ook met een slecht onderhoud van de woning. Wanneer ze OCMW-steun ontvangen, wordt bovendien verwacht dat bij schade de huurwaarborg moeilijk op te vorderen zal zijn. Een beperkte groep wil niet verhuren aan steuntrekkers omdat ze hen beschouwt als 'profiteurs'.
- Wat gezinssamenstelling betreft worden gezinnen met kinderen gemeden, uit angst voor overlast, maar ook omdat gezinnen met kinderen moeilijk uit te zetten zijn. Alleenstaande ouders/moeders worden vooral gekoppeld aan betalingsproblemen.
- Sommigen verhuren niet graag aan jongeren, omwille van overlast of omwille van solvabiliteitswijfels; anderen verkiezen net jonge huurders boven oudere omdat ze verwachten dat jongere starters op de woningmarkt betere betalers zijn dan oudere 'blijvers' op de huurmarkt.
- Ook mensen met een buitenlandse herkomst worden soms geassocieerd met betalingsproblemen, slecht onderhoud of problemen met burens. Daarbij wordt op basis van specifieke ervaringen soms onderscheid gemaakt naar nationaliteit of herkomstregio.

### Kernelementen met betrekking tot de motieven van verhuurders

- ✓ Bij **steuntrekkers, moslims of mensen met een buitenlandse herkomst** was **afkeer** regelmatig het motief om hen te weren. Vaak is discriminatie echter (ook) statistische discriminatie, waarbij verhuurders bepaalde kenmerken associëren met het risico op wanbetaling of slecht onderhoud.
- ✓ Huurders **met een uitkering** worden meestal geassocieerd met betalingsproblemen, maar ook met een slecht onderhoud van de woning. Wanneer het OCMW de huurwaarborg regelt wordt bovendien verwacht dat deze bij schade moeilijk op te vorderen zal zijn. Een beperkte groep wil niet verhuren aan steuntrekkers omdat ze hen beschouwt als 'profiteurs'.
- ✓ Wat **gezinssamenstelling** betreft worden gezinnen met kinderen gemeden, uit angst voor overlast, maar soms speelt ook het idee dat gezinnen met kinderen moeilijk uit te zetten zijn. Alleenstaande ouders/moeders worden daarenboven ook gekoppeld aan betalingsproblemen.
- ✓ Sommigen verhuren niet graag aan **jongeren**, omwille van overlast of omwille van solvabiliteitstwijfels; anderen verkiezen net jonge huurders boven oudere omdat ze verwachten dat jongere starters op de woningmarkt betere betalingsproblemen zijn dan oudere 'blijvers' op de huurmarkt.
- ✓ Ook mensen met een **buitenlandse herkomst** worden soms geassocieerd met betalingsproblemen, slecht onderhoud of problemen met burens. Daarbij wordt op basis van specifieke ervaringen soms onderscheid gemaakt naar nationaliteit of herkomstregio.



## VII. ERVARINGEN MET DISCRIMINATIE VAN HUURDERS

We rapporteren in deze sectie van het rapport over de bevindingen uit de focusgroepen met huurders en kandidaat-huurders over hun beleving van discriminatie-ervaringen. De analyse brengen we onder in vier thematische delen:

- beleving van discriminatie
- initiële reacties op discriminatie-ervaringen
- strategieën om discriminatie te vermijden
- de rol van de overheid en officiële instanties

### A. Boosheid, machteloosheid, berusting en hoop

De impact van discriminatie verschilt tussen personen die incidenteel dan wel structureel met discriminatie geconfronteerd worden. Incidentele ervaringen tijdens de zoekfase hebben een minder langdurige impact op de persoon in kwestie. Incidenten blijken in deze fase, hoewel kwetsend, vaak van korte duur en snel minder belangrijk wanneer men elders wel een woning heeft gevonden.

*‘Die vrouw zei in mijn gezicht: ‘aan een lesbische verhuur ik niet’. Toen was ik zo kwaad. Ik ben in de auto gestapt, een lening bij de bank gaan vragen en heb een huis gekocht twee maanden later. Maar ik denk dat er maar weinig mensen zo iets gaan navertellen...’* (huurder, focusgroep holebi’s, kleine stad/agglomeratie, Vlaams-Brabant)

Personen bij wie de ervaring samenvalt met een maatschappelijk kwetsbare positie, en die herhaaldelijk met discriminatie worden geconfronteerd, verwijzen in alle groepen naar gevoelens van boosheid. Het zwaartepunt ligt echter op

gevoelens van machteloosheid en moedeloosheid en in mindere mate ook een vorm van acceptatie.

*‘Ik heb het gevoel dat ze mij niet willen helpen, ik ben al vaak langs geweest, maar ze helpen gewoonweg niet. Ik denk dat ze met ons lachen omdat ze weten dat wij zwakke personen zijn. En ik geef het op den duur op. Ik zit diep hoor’. (huurder, focusgroep eenoudergezinnen, verspreide verstedelijking, Oost-Vlaanderen)*

*‘Als ik hier zocht in K. destijds, was het uitkijken aan de ramen overal waar iets uithing van te huur, en dan ging ik wel eens langs een immokantoor, maar als je dan een paar keer zo’n reactie krijgt, ben je erna ook niet geneigd om nog naar elk immokantoor te gaan dan blijf je eerder in de kranten zoeken dan daar naartoe te gaan’ (huurder, focusgroep personen die een leefloon ontvangen, verspreide verstedelijking, Antwerpen)*

Ook geven een aantal groepen aan dat de slechte voorbeelden van personen uit de eigen groep, vaak geduid vanuit armoede, een cultuurverschil of opvoeding, de eigen goede naam in het gedrang brengen. Men is het er vaak over eens dat stereotypes niet uit de lucht komen vallen.

*‘Maar dat is het dan juist ook weer: het zijn die mensen die dan weer ineens niet meer betalen, die het voor ons dan weer kapot maken. Want ik wil wél betalen, ik wil het wel goed doen. Maar niemand van die huisbazen geeft mij de kans natuurlijk, want die huisbazen denken direct: oeioei, iemand met een leefloon, die pakken we niet.’ (huurder, focusgroep personen die een leefloon ontvangen, verspreide verstedelijking, Antwerpen)*

Discriminatie wordt dan ook door vrijwel allen voor wie de ervaring structureel is, begrepen als een mechanisme dat past in een maatschappelijke trend: de economische crisis, xenofobie, klassenverschillen en machtsverhoudingen, de krapte op de huurmarkt, ... Voor mensen die armoede ervaren, biedt dit weinig positieve vooruitzichten. Men acht de kans op een gelijkaardige ervaring dan ook groot.

Personen met een handicap en personen met een buitenlandse herkomst verwachten op langere termijn wel een mentaliteitswijziging. Men geraakt bijvoorbeeld meer gewoon aan de aanwezigheid van personen met een andere herkomst of aan personen met een rolstoel in het straatbeeld. In de gesprekken wordt soms verwezen naar de plaats van vroegere immigranten op de huisvestingsmarkt en de evolutie daarin over verschillende generaties heen. Ook een verbetering van de eigen situatie op financieel vlak, door het vinden van werk of door taalverwerving, schept positieve vooruitzichten.

## B. Reageren op discriminatie

Gevraagd naar hoe men omgaat met discriminatie, blijkt dat onmiddellijke reacties in de zoekfase zich voornamelijk beperken tot het mondeling kritisch in vraag stellen wat de verhuurder zegt indien men vermoedt dat men afgewimpeld wordt met een leugen. In de meeste groepen is men het erover eens dat je eigenlijk beter niet reageert, want dat de eigen problemen daarmee niet opgelost raken.

Toch leeft er ook een gevoel van plichtsbewustzijn wanneer men in contact komt met (vooral) racistische of andere discriminerende uitspraken, al kiest men meestal niet voor de bestaande meldingsprocedures. In sommige groepen zal men binnen het netwerk bekend maken wat men meemaakte om de reputatie te schaden van een immobiliënkantoor of (in kleinschaligere context) de verhuurder. Dit gebeurt veelal mondeling of via sociale media, uitzonderlijk wordt ook gedrukte media gecontacteerd.

*'Ik ga nooit meer naar daar (immokantoor) hé. En ik zeg ook tegen mijn vrienden ga daar niet, die zijn slecht.'* (huurder, focusgroep moslims, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

*'Die man, dat is een racist. We weten dat dan ook, daar moet je niet proberen. Iedereen kent hem nu.'* (huurder, focusgroep moslims, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

Enkel in de Nederlandstalige focusgroep voor personen van Sub-Saharaanse herkomst was men het erover eens dat het soms slimmer is meteen fel te reageren wanneer men uitgesproken racistische opmerkingen krijgt, zodat de politie wordt opgeroepen door omstaanders of de huisbaas. Wanneer men na een incident naar het politiekantoor gaat om aangifte te doen, blijkt men vaak afgewimpeld te worden. Intervenierende politieploegen blijken beter te luisteren en meer bereid te zijn een PV op te maken. De reden dat deze strategie in deze groep voorkomt, heeft mogelijks te maken met de aard van de discriminatie die zij tegenkomen. Meer dan bij andere groepen geven ze aan expliciet racistische en beledigende uitspraken te horen te krijgen, gewoonlijk in conflicten met huisbazen of burens.

*'(De huisbaas) riep dat we apen zijn, dat we terug in het bos moeten gaan wonen! Dat kan je toch niet laten passeren?'* (huurder, focusgroep personen van Sub-Saharaanse herkomst, grootstad, Antwerpen))

Personen die incidenteel discriminatie ervaren tijdens het wonen of bij vertrek, kiezen echter vaak om deze ervaring te ontvluchten in plaats van erop te reageren: wie de middelen heeft, verhuist, omdat men opziet tegen de rompslomp die met het afdwingen van rechten wordt geassocieerd. Veel huurders wijzen op het grote belang van een goede verstandhouding met de huisbaas om goed te kunnen wonen. Deze vaststelling verklaart ook de lage respons op de oproep voor focusgroepen vanuit de groep holebi's. Enerzijds lijkt het erop dat de gehanteerde strategieën, de

sociaal-economische positie van deze groep en het segment op de private huurmarkt waarop men zich begeeft, leidt tot eerder weinig rechtstreekse confrontaties met discriminatie in de zoektocht. Anderzijds blijkt men, wanneer deze zich toch voordoen, vanuit kennis over alternatieven en financiële mogelijkheden, er weinig bij stil te willen staan.

De angst om op straat te belanden en het gebrek aan ondersteuning en begeleiding in het afdwingen van rechten, doet sommige getuigen in een meer kwetsbare situatie eveneens berusten in hun lot. Getuigen klagen vanuit dat standpunt zelfs over discriminatie (of, wanneer men doorvraagt, over structurele drempels) bij hulpverlenende en ondersteunende diensten, die het afdwingen van rechten in de weg staan of zelf aandeel hebben in het onrecht. Uit de getuigenissen blijkt bovendien dat men bij het afdwingen van rechten tijdens het wonen, zelden beschermd is tegen de gevolgen daarvan.

Een aantal personen deelt een ervaring over het aangaan van een strijd om rechten af te dwingen via bestaande procedures van de huurdersbond, de wooninspectie, een advocaat of een melding bij het Centrum, een Meldpunt Discriminatie<sup>133</sup> of de politie. Deze vechtlust wekt bewondering op bij de anderen, maar bevestigt tegelijk ook de complexiteit van zo'n actie: men moet zich informeren, geduld hebben, bewijslast kunnen verzamelen, tijd en geld willen investeren, ... Een groot deel van de respondenten geeft dan ook aan dat men best niets onderneemt omwille van het geringe of zelfs negatieve effect van zulke stappen:

*'Als je je woning onbewoonbaar laat verklaren, waar moet je dan naartoe? Dan pakken ze je kinderen af...' (huurder, focusgroep éénoudergezinnen, verspreide verstedelijking, Oost-Vlaanderen)*

*'Het probleem is dat het Centrum altijd zegt van ja we hebben nog niet genoeg bewijzen, terwijl we hebben al heel veel, ik*

*heb alles al bewezen en toch zeggen ze 'ja we moeten echt heel zeker zijn dat we dat kunnen winnen'. Zelfs als je dan zegt dat je het filmt of zo dan is het ook al niet goed.'* (Alleenstaande man die ooit een melding maakte van ongeoorloofde vraag naar informatie)

Algemeen leeft er een groot gevoel van machteloosheid inzake het bewijzen van discriminatie. Toch komt de mogelijkheid van opnames maken, een getuige meenemen of een andere persoon laten bellen regelmatig aan bod in de gesprekken. De klemtoon ligt daarbij eerder op geloofwaardigheid en bevestiging van de eigen ervaring, dan op het ondernemen van acties nadien. In plaats van op discriminatie te reageren, probeert men deze ervaringen vooral te vermijden.

<sup>133</sup> Een Meldpunt Discriminatie is een lokaal aanspreekpunt van het Interfederaal Gelijkekansencentrum in Vlaanderen.

## C. Discriminatie vermijden

### 1. Mentale geografie van de eigen woonkansen

Uit de gesprekken blijkt dat vrijwel alle huurders hun eigen woonkansen inschatten vanuit een beeld over het geheel aan actoren, diensten, het persoonlijk netwerk, de reputatie en aanwezigheid van zichzelf en andere huurders, reacties op veranderingen in de lokale context van verhuurders, kenmerken van de woningmarkt, gentrificatieprocessen, enzovoort. De classificering van buurten en huisvestingstypes is in alle focusgroepen richtinggevend voor de eigen zoektocht: men vermijdt buurten, regio's of woningtypes waar men een hoog risico op discriminatie verwacht. Ook lotgenoten die aankomen uit andere landen, steden of dorpen lijken snel op de hoogte gesteld te worden van het reilen en zeilen in de lokale context en hun plaats daarin.

Op het niveau van de gewesten geven zowel moslims als personen van Afrikaanse herkomst aan dat het in Wallonië makkelijker is om toegang te krijgen tot kwalitatieve woningen. De beheersing van het Frans als oorzaak daarvan wordt gerelativeerd: velen van hen spreken wel Nederlands, of hebben in het Frans eveneens een buitenlands accent. Tijdens de focusgroepen die in het kader van dit onderzoek werden gevoerd, wordt niet zozeer het woningaanbod, dan wel de politieke verrechtsing, xenofobie en het taalbeleid benadrukt als specifiek voor Vlaanderen. De gevoeligheid voor taal in Vlaanderen wordt ook meermaals door de respondenten aangehaald als bijkomende discriminatiegrond voor Franssprekende personen in Vlaanderen.

*'Het allerergste is als je een Franssprekende Afrikaanse moslim bent in Antwerpen, denk ik (rest lacht)' (huurder, focusgroep personen van Sub-Saharaanse herkomst, grootstad, Antwerpen)*

Ook op het niveau van provincies en steden worden verschillen ervaren. Met name de provincie Antwerpen wordt door de respondenten in de focusgroepen gezien als problematisch op vlak van xenofobe houdingen. Brussel, Luik en de provincie Limburg worden aangegeven als milder en meer open. Deze vergelijkingen worden gemaakt op basis van eigen ervaringen na een eigen verhuis of de situatie van vrienden of familie.

*'Het is echt een probleem van Antwerpen, in Limburg is dat vele minder. Ik weet niet hoe dat komt, maar je merkt dat direct.'* (huurder, focusgroep moslims, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

In verstedelijkte gebieden maar ook in meer landelijke of suburbane context wordt door huurders tussen verschillende soorten buurten en woningmarktsegmenten onderscheid gemaakt. Huurders noemen buurten en huisvestingstypes waarin men zichzelf niet ziet passen omdat men er zich te 'anders' of onveilig zou voelen, of doordat de woningtypes of omgeving niet aan de eigen noden zijn aangepast. Daartegenover staan segmenten, wijken of buurten die men zelf aanvoelt als de 'habitat' van de groep waarmee men zich identificeert.

Ook verhuurders spelen volgens huurders een actieve rol in de classificering van buurten en huisvestingstypes voor bepaalde 'types' personen. In alle regio's noemt men buurten, dorpen en regio's die vanuit de eigen belevingswereld als 'ontoegankelijk' of minder toegankelijk worden bestempeld. Huurprijzen spelen daarin een rol, maar men verwijst ook naar een algemene houding van verhuurders. In deze 'betere' gebieden lijkt explicieter sprake van discriminatie: ook wie de middelen heeft, kan niet deelnemen aan de marktwerking daar, omdat men er simpelweg de toegang tot ontzegd wordt.

*'Ik heb een vriend en die heeft vier bloeiende zaken. Hij verdient heel veel geld. En nog vindt hij niks, hij is al langer dan een jaar aan het zoeken nu. Hij leeft op een klein appartementje hier in Molenbeek, met zijn vrouw en vier kinderen'.* (controle-interview kroostrijk gezin, grootstad, B.H.G.)

Vooral in de Franstalige focusgroepen komen expliciete uitingen van 'racial steering' door private huisbazen terug: een praktijk waarbij etnische minderheden naar bepaalde types woningen en buurten worden geleid (definitie in Galster & Godfrey, 2005; Turner & Ross, 2005). Daarbij wijst men personen, gewoonlijk telefonisch en vrij vriendelijk, op het feit dat er 'voor mensen als zij' andere buurten bestaan.

*'Ik denk dat er vooral in het stadscentrum meer discriminatie is omdat de appartementen er te duur zijn en exclusief bedoeld voor de rijken. Vaak als je belt voor een appartement in het stadscentrum, zeggen ze: 'Oh, nee, deze zijn niet voor jullie. Probeer eens te kijken rond Bressoux, daar gaan ze makkelijker jouw mensen accepteren.' Bressoux is een lagere klassenwijk waar arme mensen in thuishoren. Zelfs als je zegt dat je werkt en genoeg verdient voor de huur in het stadscentrum, dan zullen ze nog zeggen dat het niet voor jouw soort is.'* (huurder van vreemde herkomst, focusgroep éénoudergezinnen, grootstad, Luik)

Maar huisbazen weigeren of 'sturen' niet enkel kandidaten vanuit de vooroordelen die ze hebben over hun huurders. Ook hun beeld van de lokale context waarin ze een pand verhuren, of van de rechtstreekse burens kunnen een reden zijn om een kandidaat-huurder te weigeren.

*'Nadat ik was afgestudeerd wilde ik naar een ander huis verhuizen. Ik zocht iemand om mijn kamer over te nemen en vond een vriend die Arabisch en homo was. Ik sprak met de huisbaas en nadat hij die jongen had ontmoet, belde hij me op en zei: 'Ben je gek dat je een kerel als hem naar hier stuurt? Hij overleeft geen twee dagen in deze buurt!' Dat was in Borgerhout in een buurt waar voornamelijk Marokkanen wonen en de situatie zou slecht kunnen aflopen als die zouden ontdekken dat mijn vriend tegelijk Arabisch en homoseksueel is. (...) Ja, hij ziet er redelijk homo uit.'* (huurder, focusgroep Oost-Europese herkomst, grootstad, Antwerpen)

Die 'bezorgdheid' van verhuurders om de **compatibiliteit van een huurder met de context waarin hij terecht komt**, is volgens de huurders niet altijd ingegeven door altruïsme. Men wil ook de rust van het gebouw niet verstoren, of geen kwaad bloed zetten bij de burens. Verhuurt men ondanks de gepercipieerde incompatibiliteit, dan werkt men soms met 'proefcontracten', en algemeen verhoogt men vaak het toezicht tijdelijk of permanent:

*'Ze (de verhuurster) is heel vaak komen kijken hier, wat we deden, of we niet teveel lawaai maakten. Ze hield dat echt in het oog in het begin, omdat ze niet wilde dat de burens nog meer zouden klagen. Die waren best kwaad dat ze aan een stel buitenlanders had verhuurd. Ik heb haar echt moeten overtuigen dat we de burens zouden kunnen draaien, anders mochten we hier niet zitten. Dat is geen discriminatie hé, dat is sociale druk of zo.'* (huurder, focusgroep moslims, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

Voor jongeren valt het op dat de ervaringen met discriminatie die ze hebben op een leeftijdsgebonden sturingsprincipe gebaseerd zijn. Zolang ze student zijn, kunnen ze terecht in studentenwoningen die op maat zijn voor hun behoeften: betaalbaar, vaak centraal gelegen, gedeeld met leeftijdsgenoten. Van zodra hun studentenstatuut vervalt, worden ze op sommige plaatsen echter uitgesloten van dat woningaanbod. Als nieuwkomer op de arbeidsmarkt en zonder recht op uitkeringen, zijn ze dan vaak gedwongen terug thuis te gaan wonen. Jongeren die om één of andere reden niet terug naar huis kunnen of willen, blijken vaak een stempel mee te krijgen van 'probleemgeval', waarbij noch huisbazen, noch sociale voorzieningen blijkbaar goed weten wat ze ermee aanmoeten, bv. omdat verhuurders niet toelaten dat ze een domicilie adres zetten op het adres van een studentenwoning.



## 2. Confrontaties met verhuurders

De confrontatie met verhuurders is het cruciale moment waarop discriminatie expliciet tot uiting komt. Huurders ontwikkelen strategieën om op zulke momenten discriminatie te voorkomen of tegen te gaan. Een eerste strategie is het bekomen van **face-to-facecontact** met een huisbaas, wat in alle groepen belangrijk bleek. Particuliere huisbazen worden gezien als meer flexibel en begripvol dan professionelen, en vanuit de cumulatie van labels heeft men er bovendien vaak voordeel bij de verhuurder te kunnen overtuigen van de eigen kwaliteiten.

*'Je moet snel iets vinden hé, ik woonde toen in Brussel. Ik heb dan uiteindelijk gewoon privé iets gevonden, gewoon, dat was hier in de markt, ik heb een affiche gezien en dan gaan vragen. Dat was een goeie vrouw ook hé. Direct contract getekend. Ik heb gezegd: 'Heb jij het contract hier, ik wil direct tekenen', want als morgen iemand anders komt is ze misschien van gedacht veranderd en zegt ze iets anders.*

*Heeft ze ook je loonfiches gezien?*

*Neeneenee, die heeft niks gevraagd, gewoon direct getekend. Ze stelde wel gewoon wat vragen: van jij werkt, kind, vrouw en zo'. (huurder, focusgroep moslims, verspreide verstedelijking, Antwerpen)*

Een voordeel van zulk rechtstreeks contact dat werd aangehaald is ten eerste dat de kans op mededogen en sympathie verhoogt, waardoor het mogelijk discriminerende selectieproces doorbroken wordt. Daarnaast biedt een ontmoeting de mogelijkheid om stereotypen te weerleggen en bespreekbaar te maken. Tot slot leeft de inschatting dat de kans kleiner is dat verhuurders rechtstreeks durven discrimineren, en bestaat bij rechtstreeks contact de mogelijkheid tot confrontatie en het dreigen met gerechtelijke stappen om een acceptatie af te dwingen:

*'Ik ken een Marokkaanse man en die liet zijn Belgische kennis een afspraak maken met zijn gegevens; werk, vrouw, kinderen en zo. Als ze daar aankomen schrikt die huisbaas,*

*omdat hij ziet dat het een Marokkaan is hé. Die had dat niet gehoord en ze hadden de naam veranderd. Ze hebben gezegd dat ze klacht gingen indienen als hij zich nu bedacht, en hij heeft het gekregen.'* (huurder, focusgroep moslims, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

In het verlengde van deze strategie, bestaat het advies om immobiliënkantoren te vermijden, omdat ze dit contact in de weg staan en men weinig verhaal zou hebben tegen hun procedures.

Ten tweede helpt het soms om zo lang mogelijk te **verzwijgen of verbergen** wat de eigen situatie is: het niet vermelden van een uitkering is daarbij vaak moeilijk, maar dat de borg van het OCMW komt, hoeft niet meteen op te vallen. Een relatie met iemand van het eigen geslacht maskeren door een vriend van het andere geslacht mee te nemen, werd door twee lesbische vrouwen aangehaald als toevallig ontdekte strategie.

*'Ik heb het contract getekend. Ik ben met een vriend gaan kijken, K. (vriendin) was daar niet bij hé. Dat was niet echt gepland zo hoor, maar toen de verhuurder dacht dat we een koppel waren, hebben we dat ook wel niet tegengesproken (lacht). Dat zijn hun zaken toch ook niet echt hé?'* (huurder, focusgroep holebi's, kleine stad/agglomeratie, Vlaams-Brabant)

Het **via via vinden** van appartementen, huizen en kamers is een derde en erg belangrijke strategie. Men ontsnapt ermee aan de vooroordelen die in nieuwe contacten overwonnen moeten worden. In vele gevallen is men aan de huidige woonst geraakt door een huurcontract over te nemen van een kennis.

*'Nu heb ik een appartement gehuurd in het centrum en dat is perfect, groot. En iedereen vindt dat raar, maar waarom? Iemand, ook Marokkaans, heeft daar gewoond en een huis gekregen van sociale woning, en hij moet daar normaal drie maanden wonen. En de baas heeft gezegd jij moet iemand anders zoeken, anders mag je niet weg.'* (huurder,

focusgroep moslims, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

Een gevolg van verhuur via via lijkt te zijn dat men in het eigen 'milieu' blijft en dus gelijkgezinden tegenkomt, waardoor huisbazen vaak al min of meer weten welk 'type' persoon ze voor zich zullen krijgen. We vinden dit terug in alle focusgroepen. Voor sommigen is dit een voordeel, voor anderen is het een veroordeling tot bepaalde types woningen en locaties, waar men moeilijk uit weg geraakt.

Bij personen van buitenlandse herkomst komt ook huren van een huisbaas uit een eigen of ander 'etnisch netwerk' regelmatig terug als oplossing, maar de praktijk wordt niet zo positief geëvalueerd als strategie. Men verwerft wel makkelijker een woonplaats dan bij huisbazen van Belgische herkomst, maar huisbazen van buitenlandse herkomst worden in de focusgroepen niet omschreven als 'betere' of 'meer begripvolle' huisbazen, wel integendeel. Men ziet de verwerving van huizen door land- of geloofsgenoten wel als een stap op de weg naar verandering, maar geeft ook aan dat deze huisbazen vaak nog moeten leren het spel volgens de regels van België te spelen en hun winstbejag moeten inperken.

*- De buitenlanders dat zijn nog de ergste! (lacht).*

*- Je moet dat in zijn context zien hé, ze hebben soms geen verstand van zaken, of ze hebben zelf geen geld. Of het zijn gewoon... hoe zijn ze in de eerste plaats aan dat huis geraakt?*

*- Neeneenee, de mensen die hier lang wonen, die veranderen gewoon, die worden hebzuchtig als de Belgen (lachen) (huurders, focusgroep personen van Sub-Saharaanse herkomst, grootstad, Antwerpen)*

Een vierde strategie is een **hulpverlener of vriend inschakelen** bij de zoektocht, voor het schrijven van e-mails, het maken van telefonische afspraken, en zelfs als gezelschap bij een bezichtiging of een bezoek aan een immobiliënkantoor. Enerzijds gebruikt men deze strategie om deels eigen kenmerken te verhullen, zoals

anderstaligheid, een accent of beperkte communicatievaardigheden, anderzijds vindt men ook steun en bescherming in de aanwezigheid en hulp van een derde persoon. Maatschappelijk assistenten van het OCMW, trajectbegeleiders, CAW-medewerkers, buurtwerkers, enzovoort worden hier vaak voor aangesproken.

*- Hoe heb jij je huidige woning gevonden?  
- Dankzij de hulp van Solidarités Nouvelles en deze medewerker. (huurder, focusgroep personen die een leefloon ontvangen, kleine stad/agglomeratie, Henegouwen)*

Gespecialiseerde organisaties worden dan weer gecontacteerd om zich in te dekken tegen problemen tijdens het huren of bij vertrek, huurcontracten te laten nalezen, deel te nemen aan de plaatsbeschrijving of bij nazicht van de woning. Behalve professionelen worden ook personen uit het eigen netwerk ingeschakeld. De meest succesvolle hulp blijkt te komen van personen in een sociaal sterkere positie. Afhankelijk van de groep refereert men naar 'Belgen', goed Nederlandssprekende partners of vrienden, financieel sterkere familieleden, enzovoort.

## D. De rol van de overheid en formele organisaties

### 1. Onbekend en ontoegankelijk

Ten eerste blijkt op alle locaties en voor alle groepen de toegankelijkheid van ondersteunende diensten en middelen een probleem. Uit de gesprekken blijkt dat men voor informatie en het verzorgen van de administratie, erg afhankelijk is van de toeleiding en begeleiding door (veelal professionele) hulpverleners. Men is dan ook in vele gevallen niet, of maar half (en vaak verkeerd) op de hoogte van ondersteuning waar men recht op heeft of gebruik van zou kunnen maken.

Daarnaast kan men ook, wanneer men op de hoogte is van het aanbod, niet altijd de hulp vinden die men nodig heeft om er effectief gebruik van te maken. De complexiteit van regelgeving en administratielast voor het verkrijgen van premies en subsidies, zijn voor de vaak overbevraagde eerstelijnsmedewerkers soms gewoon 'teveel om erbij te nemen'.

Is huursubsidie een goed instrument?

D: Ja, alleen zou het automatisch moeten gebeuren. Net zoals kindergeld, we hebben soms recht op dubbel kindergeld, maar dan moeten we allerlei papieren verzamelen en invullen en meerdere malen opsturen.

K: De papieren zijn ingewikkeld met verwijzingen naar artikels en ze gebruiken moeilijke woorden.

*Opbouwwerkster: Zelfs hulpverleners vinden het ingewikkeld en weten niet hoe het in elkaar zit. (huurder en opbouwwerkster, focusgroep éénoudergezinnen, verspreide verstedelijking, Oost-Vlaanderen))*

In de focusgroepen klinken op dat vlak erg verschillende ervaringen over de rol van maatschappelijk assistenten. Goede wil, kennis en proactief werk vanuit die hoek, hebben een positieve impact op de percepties inzake inspanningen vanuit de overheid en belangenorganisaties.

Professionelen uit verschillende belangenorganisaties waarmee geen eerdere vertrou-

wensband werd opgebouwd, worden vaak niet bereikt door de mensen uit deze groepen. De aaneenschakeling van negatieve ervaringen, die snel aan anderen worden doorgegeven, heeft wantrouwen doen groeien jegens organisaties en diensten waarbij men terecht zou moeten kunnen. Dit verklaart bijvoorbeeld waarom sommige mensen niet tot bij de huurdersbond geraken, hoewel anderen die dat wel deden erg lovend spreken over hun ondersteuning. Ook de gepercipieerde afstand en openingsuren van diensten vormen bijkomende drempels binnen deze groep.

*'Het is gewoon, dat kan raar lijken voor jullie, dan moet je daar weer naar toe. En zien dat ze open zijn. Veel mensen hebben geen internet en zo hé. En ik moet daar verlov voor pakken. Dan moet ik echt al wel goed op voorhand weten dat het de moeite gaat zijn'* (huurder, focusgroep personen die een leefloon ontvangen, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

### 2. Inefficiënt en risicovol

Algemeen valt een grote onbekendheid van de Meldpunten Discriminatie<sup>134</sup> en het Interfederaal Gelijkekansencentrum op. Soms weet men dat er 'instanties' bestaan, maar men kan ze niet benoemen. Sommigen deden hun melding daarom bij de politie, maar dat leverde zelden positieve ervaringen op. Vooral de boodschap dat men 'niets kan doen zolang er geen geweld aan te pas komt', leidt tot moedeloosheid, of zoals eerder gesteld, net het omgekeerde, waarbij men het uitlokken van geweld als enige mogelijkheid ziet.

Voor personen die wel ervaring hebben met een melding, is de 'straffeloosheid' van personen en vastgoedmakelaars die discrimineren een doorn in het oog. De vereisten om van een discriminatie-ervaring een 'zaak' te maken, worden als onoverkomelijk gezien, hoewel hier en daar strijdlustige personen opduiken die met de inzet van verborgen camera's, opnamemateriaal

<sup>134</sup> Een Meldpunt Discriminatie is een lokaal aanspreekpunt van het Interfederaal Gelijkekansencentrum in Vlaanderen.

en schriftelijke bewijzen toch proberen om de bestaande procedures te benutten. Zoals gezegd bevestigen getuigenissen over die strijd voor anderen net het standpunt dat het vrijwel onmogelijk is via de bestaande kanalen een voordeel te halen uit een negatieve ervaring.

Binnen de meest kwetsbare groep, die zich voornamelijk beweegt op de secundaire huurmarkt, komen ook veel ervaringen naar voren over panden waar de wooninspectie controles op uitvoert. Meerdere mensen vertrokken uit een woning omdat deze onbewoonbaar verklaard werd. Daarbij wordt aangegeven dat ten eerste de controle op onbewoonbaar verklaarde panden ontoereikend is, waarbij men panden noemt die na een onbewoonbaarverklaring alsnog verder worden verhuurd. Daarnaast is men het eens over het grote gebrek aan ondersteuning en opvang voor wie zijn woning verliest door een onbewoonbaarverklaring. Ook staan huurders die de wooninspectie inschakelen om hun rechten af te dwingen zonder dat daar een onbewoonbaarverklaring op volgt, vaak nadien in de kou door een verzuurde relatie met de verhuurder.

Sommige bestaande instrumenten ter ondersteuning van financieel zwakkere huurders zijn niet afgestemd op hun noden. De installatiepremie komt bijvoorbeeld te laat, en het voorschieten van de borg door het OCMW duurt te lang, volstaat soms niet en werkt stigmatiserend.

*'Die installatiepremie bijvoorbeeld. Als je dan weet dat ze bestaat door je assistent of zo, en je vraagt ze aan, dan krijg je ze nog maar pas als je er al in zit. Dus je moet altijd eerst geld zien te vinden.'* (huurder, focusgroep personen die een leefloon ontvangen, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

Verhuizen blijkt voor deze groep steeds een heikele onderneming. Het laten aaneensluiten van de opzegperiode voor de oude woning en de betreding van de nieuwe woning lukt vaak niet en men staat daarbij in een zwakke onderhandelingspositie eens men soms na lang zoeken een geschikte en betaalbare woning heeft gevonden. Vaak blijkt het onvermijdelijk dubbele huur

te betalen tijdens de overgangperiode. Ook een gebrek aan stockageruimte om perioden tussen twee woningen te overbruggen wordt gemeld.

Stijgende huurprijzen zijn voor zowel de sterkere als de zwakkere groep een probleem, maar voor de zwakkere groep komt de problematische combinatie met dalende uitkeringen naar voren. Creatieve oplossingen zoals het drukken van de kosten door samenwonen, worden tegengewerkt door de regelgeving inzake samenhuizen in combinatie met uitkeringen.

*'Ik heb een invaliditeitsuitkering en ik kan daar amper iets van huren hier. Mijn broer stelde daarom voor dat ik bij hem zou komen wonen tegen een lage huurprijs. Dat zou een goede oplossing geweest zijn, maar toen bleek dat ik bijna niks zou overhouden van mijn uitkering. Ik zou hem financieel tot last zijn dan.'* (huurder, interview persoon met een handicap, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

Algemeen luidt vanuit deze groep een sterke aanklacht naar de overheid toe inzake het woningaanbod voor personen met een klein besteedbaar budget en de complexe regelgeving. Deze worden al dan niet gezien als discriminerend vanuit de politiek of instanties en er ontstaat regelmatig discussie hierover tijdens de gesprekken.

*'Dat is eigenlijk een tactische zet van de regering. Je hebt er recht op maar ze hopen dat je de weg niet vindt.'* (huurder, focusgroep éénoudergezinnen, verspreide verstedelijking, Oost-Vlaanderen)

De consensus is alleszins dat men de overheid niet als sterke of actieve partner benoemt in het oplossen van de woonproblematiek.

### 3. Negatieve beeldvorming en stereotypering

Daarnaast wordt de negatieve beeldvorming via media en politiek, vooral met betrekking tot moslims, Franssprekende Afrikanen, personen in armoede en personen met een handicap, aangehaald. De segregatie binnen de samenleving tussen bepaalde groepen wordt vaak als een gevolg daarvan gezien. De afstand van een aantal groepen tot 'modale' burgers is voor sommigen erg moeilijk te overbruggen doordat ze op meerdere levensdomeinen in enge niches worden 'geduwd' van het maatschappelijk leven.

Inzake discriminatie jegens vreemdelingen is men het erover eens dat er vooral in Vlaanderen geen overheid is die echt haar best doet om de mentaliteit te veranderen of daders te bestraffen. Integendeel, politici en partijen worden meermaals verdacht van het aansporen van meer animositeit in functie van de stemmen die ze daarbij te winnen zouden hebben. De aangehaalde argumenten om dit te staven zijn divers. Zowel de traagheid waarmee een klacht wordt behandeld, het politieke discours waarin de economische crisis gelinkt wordt met migratie, als de steeds strenger wordende regelgeving inzake toegang tot het grondgebied en diensten worden genoemd.

*'Ze willen dat we weggaan zeker? Maar we zijn hier hé.'* (huurder, focusgroep moslims, verspreide verstedelijking, Antwerpen)

In de Franstalige focusgroepen klinkt vaak dat de overheid doet wat ze kan, maar dat de bestaande regelgeving in de praktijk niet van toepassing is op de huurmarkt.

### E. De cumulatie van discriminatiegronden in een maatschappelijk kwetsbaar profiel

Ondanks de grote diversiteit aan hurende respondenten in dit onderzoek, valt een grote overeenstemming op bij de personen die het vaakst en meest expliciet met discriminatie in contact komen. Dit 'meest kwetsbare profiel' vertoont in alle groepen een cumulatie van eigenschappen, die soms ook onderling samenhangen:

- Een beperkt besteedbaar inkomen;
- Een fysiek kenmerk dat geassocieerd wordt met onwenselijke gedragspatronen of de aanwezigheid van ongewenste derden, extra noden, ...;
- Een voertaal, accent of woordenschat met eenzelfde connotatie;
- Beperkte mogelijkheden om verhuurders te overtuigen van de eigen betrouwbaarheid.

Een complex amalgaam aan vooroordelen levert personen uit verschillende groepen een stereotyperend label op van 'onwenselijke huurder'. Die cumulatie maakt hen binnen de werking van de huurmarkt kwetsbaar voor discriminatie op verschillende gronden.

Er zijn tal van fysieke kenmerken die het label oproepen. In de focusgroepen noemt men huidskleur, kledij, een zichtbare handicap, tatoeages, littekens en lichaamsgeur. De 'overlast' die de verhuurder wil vermijden, komt in verschillende vormen, gaande van gewoonten in het dagelijks leven als 'stinkend eten klaarmaken', geen zorg dragen voor de woning of lawaai maken, tot eigenschappen en gedragspatronen als extra aandacht, aanpassingen of zorg nodig hebben, kort huren, de woning overbezetten, enzovoort.

De getuigenissen van personen met dit label hebben een vrij duidelijke rode draad wanneer het gaat over de discriminatie op de huurmarkt: in ieder selectieproces waarin persoonlijke voorkeuren meespelen, komt men laatst in de rij. Geen enkele huisbaas, hoe verdraagzaam ook (sommige eigenaars hebben immers ook



eigenschappen van hun huurders) wil de onwenselijke huurder in huis. Met dit label heeft men dan ook als voornaamste opdracht om verhuurders te overtuigen van hun vergissing om een kans af te dwingen. Hiermee valt men buiten de marktlogica van de huurmarkt: men moet het van een toegeving hebben, waarbij de eigenaar vaak vindt dat hij een risico neemt.

## F. Conclusie

Voor de meeste respondenten is discriminatie een indringende en emotionele ervaring. Vooral wanneer dit regelmatig voorkomt is de impact groot.

De omgang met dergelijke ervaringen is divers. Enerzijds is de rechtstreekse reactie vaak beperkt tot het mondeling in vraag stellen van de leugens waarmee verhuurders hen afwimpelen; fellere reacties leveren volgens de respondenten in verhouding niet meer op. Achteraf voelt men zich vaak wel verplicht om de discriminatie bekend te maken en zo via reputatieschade de dader te straffen. Bestaande meldingsprocedures of gerechtelijke stappen worden echter zelden vermeld.

Slachtoffers van discriminatie leren uit hun ervaring. Ze produceren, op basis van een beeld over actoren, diensten, het persoonlijk netwerk, kenmerken van bewoners en de woningmarkt, een complexe typologie van regio's, buurten en huisvestingstypes waarbinnen ze hun risico op discriminatie inschatten. Deze classificatie is voor alle respondenten richtinggevend voor hun zoektocht naar een woning en wordt mede geproduceerd door verhuurders kandidaat-huurders 'door te verwijzen' naar 'gepaste' woning- of gebiedstypes.

Naast voorselectie van potentiële woningen werden nog individuele strategieën vermeld om discriminatie te vermijden. Zo wordt getracht face-to-facecontact te maken met de huisbaas (en vastgoedkantoren te mijden): private verhuurders zouden meer open zijn voor onderhandeling

en verduidelijking, waardoor men sympathie kan opwekken, stereotypen weerleggen en eventueel de confrontatie met ontoelaatbare praktijken aan te gaan. Een tweede strategie is om de eigen situatie zo lang mogelijk te maskeren of verzwijgen. Ten derde wordt 'de vrije markt' vermeden en via via naar een woning gezocht. Op die manier kan een tussenpersoon het vertrouwen van de verhuurder versterken. Een laatste strategie is om hulpverleners of vrienden in te schakelen bij de zoektocht. Zo kan men de eigen kenmerken verhullen, en steun en bescherming vinden ten aanzien van verhuurders.

De huurders verklaren deze focus op individuele strategieën door een gebrekkige ondersteuning en bescherming van de overheid. Bestaande ondersteunende diensten zijn onvoldoende gekend, of bieden niet altijd de hulp die men nodig heeft. Procedures als onbewoonbaarverklaring of het indienen van discriminatieklachten worden als ineffectief beschouwd en zijn te risicovol voor de huurder. Daarnaast wordt de negatieve beeldvorming via media en politiek aangehaald. Vooral in Vlaanderen/Antwerpen doet de overheid volgens respondenten te weinig om de mentaliteit te veranderen en stimuleert ze zelfs negatieve stereotypen door politieke verrechtsing en het taalbeleid.

## Kernelementen met betrekking tot de ervaringen met discriminatie van huurders

- ✓ Voor de meeste respondenten is discriminatie een indringende en emotionele ervaring. Vooral wanneer dit regelmatig voorkomt is de impact groot.
- ✓ De omgang met dergelijke ervaringen is divers. Enerzijds is de **directe reactie** vaak beperkt tot het mondeling in vraag stellen van de leugens waarmee verhuurders hen afwimpelen; fellere reacties leveren volgens de respondenten in verhouding niet meer op. Achteraf voelt men zich vaak wel verplicht om de discriminatie bekend te maken en zo via reputatieschade de dader te straffen. Bestaande meldingsprocedures of gerechtelijke stappen worden echter zelden vermeld.
- ✓ Slachtoffers van discriminatie leren uit hun ervaring. Ze produceren, op basis van een beeld over actoren, diensten, het persoonlijke netwerk, kenmerken van bewoners en de woningmarkt, een complexe typologie van regio's, buurten en huisvestingstypes waarbinnen ze hun risico op discriminatie inschatten. Deze **classificatie** is voor alle respondenten richtinggevend voor hun zoektocht naar een woning en wordt mede geproduceerd door verhuurders die kandidaat-huurders 'doorverwijzen' naar 'gepaste' woning- of gebiedstypes.
- ✓ Naast voorselectie van potentiële woningen werden nog individuele strategieën vermeld om discriminatie te vermijden. Zo wordt getracht **face-to-facecontact** te maken met de huisbaas (en vastgoedkantoren te mijden): private verhuurders zouden meer open staan voor onderhandeling en verduidelijking. Daardoor kan men sympathie opwekken, stereotypen weerleggen en eventueel de confrontatie met ongeoorloofde praktijken aangaan.
- ✓ Een tweede strategie is om de eigen situatie zo lang mogelijk te maskeren of verzwijgen.
- ✓ Ten derde wordt 'de vrije markt' vermeden en **via-via** naar een woning gezocht. Op die manier kan een tussenpersoon het vertrouwen van de verhuurder versterken. Een laatste strategie is om **hulpverleners of vrienden** in te schakelen bij de zoektocht. Zo kan men de eigen kenmerken verhullen, en steun en bescherming vinden ten aanzien van verhuurders.
- ✓ De huurders verklaren deze focus op individuele strategieën door een **gebrekkige ondersteuning en bescherming van de overheid**. Bestaande ondersteunende diensten zijn onvoldoende gekend, of bieden niet altijd de hulp die men nodig heeft. Procedures als onbewoonbaarverklaring of het indienen van discriminatieklachten worden als ineffectief beschouwd en zijn te risicovol voor de huurder. Ook brengen ze meestal geen direct soelaas in de zoektocht naar een woning. Daarnaast wordt de negatieve beeldvorming via media en politiek aangehaald.

## VIII. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

In dit onderzoek toonden we duidelijk aan dat discriminatie op de private huurmarkt nog steeds bestaat. Door triangulatie van verschillende methoden kunnen we dit uitdrukkelijk bevestigen, en wordt bovendien bevestigd dat sommige groepen een groter risico lopen op discriminatie dan anderen. Mannen van niet-Belgische herkomst, alleenstaande moeders, en vooral mensen die een uitkering ontvangen (in het bijzonder een leefloon) zijn vaak slachtoffer van discriminatie. Andere groepen lijken dan weer positief te worden gediscrimineerd: jonge starters, koppels (zowel van gelijk als verschillend geslacht) en mensen met een handicap zijn vaak bevoordeeld op het segment in de woningmarkt dat wij hebben onderzocht.

Op basis van ons kwalitatief onderzoek kunnen we bovendien bevestigen dat deze discriminatie wellicht deels 'smaakgebonden' is, maar zeker ook te maken heeft met op vooroordelen gebaseerde statistische discriminatie. Vooroordelen over bepaalde groepen worden door verhuurders ingezet om het risico in te schatten dat ze bij verhuring zouden kunnen lopen. Deze vorm van discriminatie is inherent verbonden aan het feit dat private verhuurders in de eerste plaats opereren vanuit een marktlogica waarbij het streven naar winst centraal staat. Woningmarkten houden een financieel risico in voor investeerders die niet kunnen bogen op volledige informatie. Door middel van statistische discriminatie trachten verhuurders het eigen risico in te schatten en te minimaliseren om zo hun winstmogelijkheden te garanderen.

Discriminatie vindt plaats doorheen het volledige verhuurproces. Een pand verhuren verloopt in stappen: het plaatsen van een advertentie, de contactname door een kandidaat-huurder, het huisbezoek door de kandidaat-huurder, en het tekenen en uitvoeren (en uiteindelijk verbreken)

van het huurcontract. Strategieën verschillen naargelang de fase van het proces en de uit te sluiten doelgroep. Men beseft dat discriminatie ten aanzien van bepaalde groepen, zoals personen van vreemde herkomst of personen met een handicap, oneerlijk is en bovendien bij wet verboden. Daardoor zal men zelden expliciet vermelden dat men een pand weigert te verhuren aan bepaalde groepen en laat men ook na om discriminatie-intenties op papier te zetten. Doorheen het hele proces zijn er echter mogelijkheden genoeg om op een meer tersluikse manier bepaalde groepen te weren of anderszins ongelijk te behandelen.

Zo worden kanalen voor advertenties geselecteerd en worden bij advertenties onrechtstreekse formuleringen gebruikt om ongewenste kandidaten te ontraden. Ook bij de contactname en het huisbezoek worden subtiele ontradingsstrategieën toegepast. Afspraken met ongewenste kandidaten worden niet of later gepland, of afgebeld. Ongewenste kandidaten worden minder in de watten gelegd tijdens het huisbezoek, extra informatie wordt gevraagd of extra voorwaarden worden voorgesteld om ze af te schrikken.

Van minder gegeerde kandidaten wordt soms ook extra informatie gevraagd om het risicoprofiel scherper te stellen, waarbij de grenzen van de privacy worden overschreden. Het is tekenend voor de zwakke positie van sommige groepen op de woningmarkt dat velen hier geen bezwaar tegen durven maken.

Ten slotte wordt ook bij het opmaken en uitvoeren van het huurcontract discriminerende extra voorwaarden opgelegd aan bepaalde groepen huurders. Kortere huurcontracten, hogere waarborgen, het eisen van specifieke vormen van waarborg, overdreven controle op het gebruik van het pand komen voor. Ook hier zorgt een

zwakke marktpositie ervoor dat huurders uit sommige groepen deze voorwaarden lijdzaam ondergaan. Soms kunnen deze praktijken worden verklaard als het inperken van het verhuurrisico, soms maakt men simpelweg misbruik van de zwakke positie van de huurder.

Echter, niet alle selectiemechanismen die door verhuurders worden ingebouwd kunnen benoemd worden als discriminatie. Toch dragen die mechanismen ook bij tot de moeizame zoektocht en toegang van die groepen tot een huurwoning. Om te begrijpen hoe en waarom verhuurders deze groepen de toegang tot hun woning ontzeggen, moeten we dus alle elementen in beschouwing nemen die bijdragen tot deze *negatieve selectie* ten aanzien van bepaalde profielen.

## A. Aanbevelingen voor het voortzetten van de Barometer

In de loop van dit onderzoek zijn we op verschillende methodologische problemen gestoten waarmee rekening dient te worden gehouden wanneer de diversiteitsbarometer in de toekomst wordt verdergezet.

### 1. Splits meervoudige discriminatiegronden uit

We hebben vaak *combinaties van discriminatiegronden* (zoals vermogen, geslacht en gezinssituatie) getest. Het probleem is dan dat het resultaat niet kan opgesplitst worden naar elk van de afzonderlijke gronden. Om met zekerheid uitspraken over een discriminatiegrond te kunnen doen, is het beter om elke grond apart te testen. Een alleenstaande moeder met kind bijvoorbeeld zou dan als controlegroep een alleenstaande vrouw zonder kind krijgen. Er kan dan ook apart voor discriminatie naar alleenstaande vaders getest worden (met alleenstaande mannen zonder kind als controlegroep).

Een specifieke vorm ervan betreft de manier waarop we *discriminatie naar vermogen* hebben getest. Omdat uitkeringen ook vaak laag zijn, is het niet duidelijk of we discriminatie (naar aard van vermogen) dan wel selectie (naar hoogte van vermogen) meten. Daarvoor zou het controleprofiel dezelfde hoogte van inkomen moeten toegewezen krijgen maar verkregen via arbeid terwijl de experimentele groep hetzelfde inkomen op een andere wijze verkrijgt. Dan is enkel de aard van het verkregen inkomen verschillend en kan duidelijk over discriminatie worden gesproken.

Ten derde, om de *statistische discriminatie* beter uit te kunnen filteren, bijvoorbeeld bij de raciale grond, zou het juiste inkomen en eventueel andere relevante socio-economische karakteristieken die de beslissing van de verhuurder kunnen beïnvloeden, moeten meegedeeld worden aan de verhuurder voor hij een beslissing neemt of de woning kan bezichtigd worden of niet.

### 2. Neem grotere steekproeven

Om uitspraken naar *lagere geografische niveaus* (bv. gebiedstypes zoals stedelijk vs. suburbaan) te kunnen doen, wordt het aantal uitgevoerde testen idealiter opgevoerd. Bij een laag aantal observaties kunnen immers nog moeilijk statistisch significante verschillen aangetroffen worden.

### 3. Bestudeer alle fasen van het verhuurproces

Ten vijfde hebben we in dit onderzoek enkel statistische uitspraken kunnen doen met betrekking tot discriminatie op het moment van adverteren en bij de contactname. Omdat uit het kwalitatief onderzoek is gebleken dat discriminatie *ook bij latere fasen* van het verhuurproces optreedt en er ten gevolge van beleid verschuivingen kunnen optreden tussen fasen, zou het goed zijn om ook latere fasen aan een meer systematische test te onderwerpen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door groepen huurders via een longitudinale panelstudie in hun huurervaring te volgen.

#### 4. Combineer e-mail en telefoontests

Hoewel de e-mailbenadering zeker methodologische voordelen heeft ten opzichte van de telefonische, kan de telefonische toch de meest gebruikte zijn in markten waar er bijvoorbeeld kort op de bal gespeeld dient te worden. Voor sommige groepen kan deze ook minder aanleiding geven tot discriminatie, daar door het meer persoonlijke contact de drempel voor de verhuurder hoger ligt. In het geval van contactname via e-mail dient wel het probleem van de niet-toewijsbare mail- en telefoonreacties opgelost te worden zodat er geen observaties verloren gaan. Een mogelijkheid is om voor deze uitval te compenseren door een hoger aantal e-mails uit te sturen.

#### 5. Gebruik de multivariate analyse

Omdat de multivariate analyse een juistere schatting maakt van de discriminatiegraad dan de bivariate zou er dus zeker met deze methode verder gewerkt moeten worden en eventueel uitgebreider, voornamelijk door het mee opnemen van andere relevante variabelen (nog meer woningkenmerken, of kenmerken van de verhuurder).

#### 6. Bestudeer dezelfde woningmarktniche

De uitspraken in het huidig onderzoek gelden enkel voor een bepaald deel van de woningmarkt (namelijk voor huurwoningen binnen bepaalde prijsgrenzen) en niet voor de totale woningmarkt. Als in de toekomst gelijkaardige metingen gebeuren en het is de bedoeling hiermee de evolutie in discriminatie/selectie te meten, dan is het van belang dat eenzelfde deel van de markt wordt bevraagd als hier het geval was.

#### 7. Neem uitspraken eigenaars in interviews met korrel zout

Eigenaars werkten graag mee met dit onderzoek. Toch bleken ze enigszins op hun hoede en wilden ze niet over alle onderwerpen even graag praten. Naarmate de barometer bekend wordt, zal die voorzichtigheid van respondenten toenemen.

#### 8. Gebruik ook gemengde focusgroepen

Voor dit onderzoek hebben we de keuze gemaakt om homogene focusgroepen samen te stellen. Dit heeft echter als resultaat dat de respondenten geen vergelijkingen hebben gemaakt tussen discriminatiegronden. Gemengde focusgroepen zouden hierover wel discussies kunnen uitlokken.

### B. Beleidsaanbevelingen

#### 1. Bestrijd discriminatie

Ons onderzoek toont aan dat sensibiliseren en het verhogen van de pakkans bij discriminatie werkt. Discriminatie op basis van herkomst, een in de media veelbesproken onderwerp, ligt veel gevoeliger bij verhuurders dan bijvoorbeeld discriminatie op basis van de aard van het inkomen. Ook vastgoedmakelaars zijn in deze sterker op hun hoede en blijken verhuurders ook te waarschuwen voor de wettelijke repercussies.

Daarom bevelen we de volgende acties aan:

##### 1.1 Intensiever sensibiliseringsacties

Het Interfederaal Gelijkekansencentrum ontwikkelt reeds sensibiliseringsacties omtrent discriminatie. Deze zouden kunnen worden uitgebreid en gespecificeerd voor de huisvestingsmarkt.



## 1.2 Ontwikkel deontologische codes met beroepsverenigingen

Immowebsites en vastgoedkantoren doen reeds aan zelfcensuur op basis van zelf opgelegde gedragsregels. Het Interfederaal Gelijkekansencentrum zou een coördinerende rol kunnen spelen om per beroepsvereniging (BIV, eigenaarsbond) gedragsregels af te spreken. De thesaurus van discriminerende termen in advertenties zou ter beschikking kunnen worden gesteld van websitebeheerders en krantenuitgevers om hen te ondersteunen en adviseren bij het installeren van een automatische anti-discriminatiefilter.

## 1.3 Vergroot de pakkans door praktijktests in te voeren in verschillende fasen van het verhuurtraject

Praktijktests lijken ons geschikte instrumenten om de pakkans van discriminatie doorheen verschillende fasen van het verhuurproces op te drijven. Discriminatie verplaatst zich immers van advertentie en contactname naar minder publiek zichtbare fasen in het verhuurproces zoals het huisbezoek of de onderhandeling over het contract. Enkel praktijktests kunnen tot die fasen van het verhuurproces doordringen.

## 2. Structurele hervormingen huisvestingsmarkt

Discriminatie zal echter door bestraffing alleen nooit worden uitgeroeid. Bovenstaande maatregelen zullen dan ook moeten worden ondersteund met *meer structurele maatregelen*.

Deze moeten zich in de eerste plaats richten op het *voorzien van voldoende betaalbare woningen*. Het tekort aan betaalbare woningen zorgt er immers voor dat op de private huurmarkt verhuurders bij het selecteren van een huurder kieskeurig kunnen zijn en dat ze kandidaten (streng) vereisten kunnen opleggen. Willen we

discriminatie ten aanzien van minderheidsgroepen aanpakken, dan is het cruciaal om te voorzien in meer betaalbare huurwoningen. Als de balans tussen vraag en aanbod meer in evenwicht is, kunnen verhuurders minder aan *'cherry picking'* doen. We kunnen echter niet op de markt rekenen om het aanbodtekort aan betaalbare kwalitatieve woningen op te lossen. Menswaardige woningen voorzien tegen een lage prijs is immers niet winstgevend. De enige structurele oplossing op dit vlak is dan ook de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Toch kunnen belendende maatregelen om de private huurmarkt te vergroten ook een kleine bijdrage leveren.

### 2.1 Bouw meer sociale woningen

### 2.2 Creëer mogelijkheden om on- of ondergebruikte woningen op de markt te brengen

Om discriminatie binnen de private huurmarkt tegen te gaan, moeten we ook beide partijen op de private huurmarkt erkennen: zowel de verhuurders als de huurders hebben noden waar rekening mee gehouden moet worden. De rol van de *private verhuurder* dient te worden erkend: zonder hen is de private huurmarkt onbestaande. Eigenaars moeten ondersteund en gestimuleerd worden om hun woning op de private huurmarkt te blijven aanbieden of om die stap te zetten. Het *verhuurrisico is reëel* en is een reële motivatie voor (statistische) discriminatie en selectie. Dit verhuurrisico verkleinen, verkleint ook de kans op discriminatie. Maar ook de *huurder* heeft nood aan ondersteuning en de overheid moet haar rol opnemen opdat kwetsbare huishoudens ook op de private huurmarkt toegang hebben tot betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting.

### 2.3 Breid de huurpremie en het huurwaarborgsysteem uit, zet het gericht in ten aanzien van groepen die statistische discriminatie riskeren

Deze ingrepen verminderen het risico voor de verhuurder en verminderen de nood aan discriminatie.

### 2.4 Om te voorkomen dat huurpremies leiden tot prijsstijgingen, moeten huurprijzen worden gereguleerd

Wanneer huurpremies leiden tot stijgende huurprijzen, verhoogt dit de kwetsbaarheid van kandidaat-huurders.

### 2.5 Geef sociale verhuurkantoren een grotere rol op de private huurmarkt

Deze kantoren bieden niet alleen antwoorden op de noden van huurders (betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid), maar verkleinen ook het risico voor verhuurders: huurders krijgen begeleiding, de huurinkomsten zijn gegarandeerd en er is toezicht op het woningonderhoud.

## 3. Structurele veranderingen in de samenleving

Ten slotte dient ook opgemerkt dat we de private huurmarkt niet geïsoleerd kunnen beschouwen van de bredere samenleving. Ook hier kunnen maatregelen worden genomen om discriminatie op de woningmarkt terug te dringen. Omdat statistische en smaakgerelateerde discriminatie beide gebaseerd zijn op stereotypen en vooroordelen, kan niet genoeg benadrukt worden dat de verspreiding van dergelijke vooroordelen ook zijn impact heeft op attitudes van verhuurders ten aanzien van specifieke groepen huurders.

### 3.1 Bestrijd de verspreiding van stigmatiserende boodschappen over etnische minderheden, leefloontrekkers, jongeren, personen met een handicap in de media en het politieke discours

We toonden ook aan dat discriminatie op de woningmarkt vooral mensen treft die in het algemeen een grote maatschappelijke kwetsbaarheid vertonen. In die zin vormen toenemende dualisering in de maatschappij en de striktere controle en beperktere ondersteuning van niet-werkenden een voedingsbodem voor toenemende discriminatie. Algemene maatregelen tegen armoede en sociale uitsluiting gaan ook discriminatie op de woningmarkt tegen. Ook meer specifieke maatregelen kunnen een rol spelen. Zo blijkt dat de toenemende striktheid van OCMW's ten aanzien van uitkeringsgerechtigden hun positie op de woningmarkt ondermijnt. Restrictieve maatregelen van het OCMW, zoals ten aanzien van de huurwaarborg, maken van OCMW-cliënten 'risicogevoel' voor verhuurders, waardoor ze een groter risico lopen om te worden gediscrimineerd.

### 3.2 Bestrijd armoede en sociale uitsluiting

### 3.3 Geef OCMW's meer (budgettaire) ruimte om de positie van hun cliënten op de woningmarkt te verbeteren

### 3.4 Uniformiseer de manier waarop OCMW's als tussenpersonen optreden tussen cliënt en verhuurder, onder meer met betrekking tot de huurwaarborg, in overleg met beroepsverenigingen van private verhuurders

## IX. BIBLIOGRAFIE

Ahmed, A.M. & Hammarstedt M. (2008). Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the internet. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 362-372.

Ahmed, A.M., Andersson, L. & Hammarstedt, M. (2010). Can discrimination in the housing market be reduced by increasing the information about the applicants? *Land Economics*, 86(1), 79-90.

Albrecht, J. & Van Hoofstat, R. (2011). *Pénurie d'habitat : Vers une rénovation de la politique du logement*. Bruxelles: Roularta Books.

Baldini, M. & Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20, 1-14.

Barlow, J. & Duncan, S. (1994). *Success and failure in housing provision. European systems compared*. Oxford: Pergamon.

Bernard N. (2007). Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2007/25(1970), 5-36.

Bosch, M., Carnero, M. A. & Farré, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 40, 11-19.

Boulanger, M. (2010). Sur la corde raide : Femmes & pauvreté, Femmes & monoparentalité, Etat des lieux. Bruxelles: Femmes Prévoyantes Socialistes.

Bral, L. & Pauwels, G. (2010). Etnische diversiteit en sociaal kapitaal. Samenleven en de kleur van de stad! In L. Bral & H. Schelfaut (Eds.). *De stad maakt het verschil! Analyses op de stadsmonitor 2008* (pp. 107-144). Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering.

Bral, L. (2013). VRIND 2013: Vlaamse regionale indicatoren. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse regering.

Carpusor, A.G. & Loges W.E. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36(4), 934-952.

Casman, M.-T., Simaÿs, C., Bulckens, R. & Mortelmans, D. (2007). *Familles plurielles. Politique familiale sur mesure?* Bruxelles: Luc Pire.

Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (2008). *Discriminatie op de huisvestingsmarkt. Hoe kan je het vermijden?* Brussel: Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding.

Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (2010). Jaarverslag Discriminatie/ Diversiteit 2009. Brussel: Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding.

Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (2011). *Leeftijdscdiscriminatie: Wat is het en wat kan u eraan doen?* Brussel: Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.

Charles, J. (2006). From poor tenants to residential landlords: de facto social homeownership in Brussels. [Conference paper presented to the International workshop: Home ownership in Europe: policy and research issues, Delft, The Netherlands, November 23-24, 2006.] uuid:92601a8c-80f8-4973-b176-1cca116c055c.

Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (2009). *Aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van kandidaat-huurders (SE/08/128)*. Aanbeveling nr 01/2009 van 18 maart 2009, pp.19.

Dambre, M. (2008). Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen. Een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering [Doctoraat UGent]. Gent: Faculteit Rechtsgeleerdheid UGent.

De Decker, P. (2004). Policy measures to ensure access to decent housing for migrants and ethnic minorities – the Belgian case. Report for the Joint Centre for Scottish Housing Research (University of Dundee) concerning the EU financed project on policy measures to ensure access to decent housing for migrants and ethnic minorities. Antwerp: OASeS

De Decker, P. (2007). Is wonen niet altijd te duur? *Ruimte & Planning*, 27(1), pp. 3-9.

De Decker, P., Pannecoucke, I. & Goossens, L. (2005). Over wortelen, stokken en preken. Naar een woonbeleid voorbij de historische opties. In P. De Decker, L. Goossens, & I. Pannecoucke, (Eds.), *Wonen aan de onderkant* (pp. 473-508). Antwerpen: Garant.

De Decker, P., Vlerick, E. & Le Roy, M. (2009). *Eigenaars die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor: profiel, motieven, satisfactie*. Gent/Leuven: Steunpunt Beleidsrelevant Onderzoek Ruimte en Wonen 2007-2011.

De Keersmaecker, M.-L. & De Keukeleire, M. (2012). *Observatoire des Loyers - Enquête 2011*. Bruxelles: Observatoire de l'habitat de la Région Bruxelles-Capitale.

Deschamps, L. (1997). Het sociale huisvestingsbeleid vanaf WOII tot op heden. Van missie tot resultaten: de basisgegevens. In VHM (red.). *Bouwstenen van sociaal woonbeleid. De VHM bekijkt 50 jaar volkshuisvesting in Vlaanderen. Deel 1* (pp. 21-82). Brussel: VHM.

Eggerikcx, T. & Perrin, N. (2004). Les comportements de fécondité des populations de nationalité étrangère en Belgique (1992-1996). In G. Brunet, M. Oris, & A. Bideau (Eds.). *Les minorités. Une démographie culturelle et politique, XVIIIe-XXe siècles* (pp. 287-322). Bern: Peter Lang.

Elchardus, M. & Roggemans, L. (2010). De ideale levensloop van jongeren. In: N. Vettenburg, J. Deklerck, & J. Siongers (Eds.) *Jongeren in cijfers en letters* (pp. 161-180). Leuven: Acco.

Galster, G. & Godfrey, E. (2005) By Words and Deeds: Racial Steering by Real Estate Agents in the U.S. in 2000. *Journal of the American Planning Association* 71(3), 251-268.

Goossens, L. (1982). Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van het wonen. [Onuitgegeven doctoraat KULeuven]. Leuven: Faculteit Sociale Wetenschappen KULeuven.

Guertaoui, A., Marcoux, M., Monin, M. & Le Goff L. (2003). *Gestion et organisation*. Rosny: Bréal.

- Hanson, A. & Hawley, Z. (2011). Do landlords discriminate in the rental housing market? Evidence from an internet field experiment in US cities, *Journal of Urban Economics*, 70, 99-114.
- Heckman, J.J. (1998). Detecting discrimination. *The Journal of Economic Perspectives*, 12(2), 101-116.
- Heylen, K. & De Decker, P. (2010). De evolutie van betaalbaarheid in Vlaanderen. In Winters, S. (Ed.). *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?* (pp. 93-114). Antwerpen: Garant.
- Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B. & Winters S. (2007). *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwning 2005*. Brussel: Ministerie Van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid.
- Hilton, J. L. & von Hippel, W. (1996). Stereotypes. *Annual Review of Psychology*, 47(1), 237-271.
- Hoekstra, J.S.C.M. (2010). *Divergence in European welfare and housing systems*. Amsterdam: IOS Press.
- Hulchanski, D. (1993). *Barriers to Equal Access in the Housing Market: The Role of Discrimination on the Basis of Race and Gender*. Toronto: Centre for Urban and Community Studies.
- Ihlanfeldt, K. & Mayock, T. (2009). Price discrimination in the housing market. *Journal of Urban Economics*, 66, 125-140.
- Kesteloot, C. (1990). Goedkoop en gebruiksvriendelijk: gastarbeiders in de stad. In Mort Subite (ed.) *Barsten in België* (pp. 179-195). Antwerpen: EPO.
- Kesteloot C. (2006). De geografische spreiding van de buitenlandse immigratie, in Bichara K., Martiniello M., Rea A. & Timmermans C. (eds). *Immigratie en integratie anders denken, een Belgisch interuniversitair initiatief*, Bruylant, Brussel, p.69-99.
- Lanckswertdt, E. & Lavrysen, L. (1988). De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid. In B. Hubeau & J. Vande Lanotte (Eds.). *Wonen in (on)zekerheid* (pp. 19-61). Berchem: Tegenspraak-cahier Kluwer.
- Lanckswertdt, E. & Lavrysen, L. (1988). De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid. In B. Hubeau & J. Vande Lanotte (Eds.). *Wonen in (on)zekerheid* (pp. 19-61). Berchem: Tegenspraak-cahier Kluwer.
- Lauster, N. & Easterbrook, A. (2011). No Room for New Families? A Field Experiment Measuring Rental Discrimination against Same-Sex Couples and Single Parents. *Social Problems*, 58(3), 389-409.
- Le Roy, M., Debusschere, E., Heylen, K., Vandorpe, J. & Vandekerckhove, B. (2008). *Onderzoek naar woningmarktsegmenten*. Gent/Leuven: Steunpunt Beleidsrelevant onderzoek Ruimte en Wonen 2007-2011.
- Légal, J.-B. & Delouée, S. (2008). *Stéréotypes, préjugés et discrimination*. Paris: Dunod.
- Maclennan, D. (2010). Understanding housing markets: real progress or stalled agendas? In D.F. Clapham, W.A.V. Clark & K. Gibb (Eds.). *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 6-26). London: Sage.
- Meert, H. (2000) Arcadië onderuit? Woonzones met re-creatief karakter als outlet center voor de witte producten van de Vlaamse woningmarkt. *Ruimte en Planning*, 20 (I), 36-50.



- Meeus, B. & De Decker, P. (2013). *De geest van suburbia*. Antwerpen: Garant.
- Meeus, B., Schuermans, N. & De Decker, P. (2013). *Het zekere voor het onzekere. Sociale homogeniteit als voorwaarde bij het zoeken naar een woonplaats*. Sint-Lucas Architectuur Gent/Brussel voor Steunpunt Wonen, Brussel ([www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)).
- Moris, M. & Loopmans, M. (2014). Armoederisicogroepen in beweging. Onderzoek naar het belang van trajecten in overlevingsstrategieën van ECM in provincie Antwerpen [onuitgegeven onderzoeksrapport]. Mechelen-Antwerpen: Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie en Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad.
- Mougenot, C. (1988). Promoting the single-family house in Belgium: the social construction of model housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 12(4), 531-547.
- Novac, S., Darden, J., Hulchanski, D., & Seguin, A. M. (2002). *Housing Discrimination in Canada: The State of Knowledge*. Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Pomeroy, S. (1998). *Residualization of rental tenure: Attitudes of private landlords toward housing low income households*. Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Réa, A. (2004). Les discriminations raciales dans l'accès au logement à Bruxelles. In Les Dossiers du Mrax (Ed.). *Le livre noir de la discrimination au logement* (pp. 25-58). Bruxelles : Les Dossiers du Mrax.
- Riach, P.A. & Rich J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112(483), F480-F518.
- Roscigno, V. J., Karafin, D. L., & Tester, G. (2009) The Complexities and Processes of Racial Housing Discrimination. *Social Problems*, 56(1), 49-69.
- Rüegger, M. (2007). La discrimination statistique entre pertinence et arbitraire. *Revue de philosophie économique*, 8(1), 73-94.
- Schoonvaere, Q. (2013). *Demografische studie over de populatie van Turkse herkomst in België*. Brussel: Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.
- Schuermans, N. & De Maesschalck, F. (2007). Extreem-rechts, ethnocentrisme en onveiligheidsgevoelens op het Vlaamse platteland. *Ruimte en Planning*, 27(2), 10-27.
- Schuermans, N. & De Maesschalck, F. (2010). Fear of crime as a political weapon: explaining the rise of extreme right politics in the Flemish countryside. *Social & Cultural Geography*, 11(3), 247-262.
- Short, P., Seelig, T., Warren, C., Susilawati, C. & Thompson, A. (2008). *Risk-assessment practices in the private rental sector: implications for low-income renters* [Final Report No.117]. Melbourne: AHURI.
- Smets, M. (1977). *De ontwikkeling van de tuinvijkgedachte in België. Een overzicht van de Belgische volkswoningbouw 1830-1930*. Luik: Mardaga.
- Sunstein, C. R. (1997). *Free markets and social justice*. New York: Oxford University Press.
- Thibodeau, J.-C. (2003). Evolution du marché du logement locatif : analyse, effets et perspectives.

Montréal: Société d'habitation du Québec.

Turner, M.A. & Ross, S.L. (2005) How racial discrimination affects the search for housing. In: de Souza Briggs, X. (Ed.). *The Geography of Opportunity: Race and Housing Choice in Metropolitan America*. Washington, DC: Brookings Inst. Press.

UNECE [United Nations Economic Commission for Europe], 2012. *Gender Statistics. Fertility, families and households*. One parent families and children by sex of parent. [www.unece.org](http://www.unece.org)

Van Criekingen, M. (2006). Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken? Selectieve migratie vanuit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie. *Brussels Studies* 1, 1-21.

Van den Broeck, K., Heylen, K. & Winters, S. (2013). *Discriminatie en selectie op de private huurmarkt in België*. [HIVA rapport]. Leuven: HIVA - KULeuven.

Van der Bracht, K. & Van de Putte, B. (2013). *Het not-in-my-property-syndroom (NIMPS). Etnische discriminatie op de huisvestingsmarkt*. Gent: Vakgroep Sociologie Universiteit Gent.

Vanneste, D., Thomas, I., & Goossens, L. (2007). Woning en woonomgeving in België, *Sociaal-Economische enquête 2001 – Monografieën*. Brussel: Federaal Wetenschapsbeleid.

Winters, S. (2010). De Vlaamse private huurmarkt: pleidooi voor een beleid. *Ruimte & Maatschappij* 1(4), 30-56.

Winters, S., Elsinga, M., Haffner M., Heylen, K., Tratsaert K., Van Daalen, C. & Van Damme B. (2007). *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?* Brussel: Ministerie Van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid.

Witte, E., Craeybeckx, J. & Meynen, A. (1990). *De politieke geschiedenis van België vanaf 1830 tot heden*. Antwerpen: Standaard Uitgeverij.





## Deel 5

# Reële participatie en huisvestingsituatie









## Deel 5: Reële participatie en huisvestingssituatie

### I. Inleiding 250

### II. Wie zijn de eigenaars en de huurders precies? 253

A. Socio-demografische kenmerken van eigenaars en huurders 253

B. Kwaliteit van de woningen van eigenaars en huurders 258

### III. De woonomstandigheden van verschillende doelgroepen 261

A. Inkomen 261

B. Gezinsamenstelling en geslacht 264

C. Nationaliteit 268

D. Leeftijd 271

E. Handicap 273

F. Seksuele geaardheid 276

### IV. Bibliografie 277





# I. INLEIDING

In het derde deel van de Diversiteitsbarometer wordt de reële participatiegraad gemeten van de groepen gekenmerkt door criteria waarvoor het Interfederaal Gelijkekansencentrum bevoegd is<sup>135</sup>. Voor de Diversiteitsbarometer Huisvesting vertaalt zich dit in het maken van een 'momentopname' van de huidige huisvestingssituatie van deze groepen of met andere woorden: 'Wie woont in welke omstandigheden?' Door de situatie van de verschillende groepen te vergelijken, kunnen we nadelige omstandigheden of ongelijkheden aan het licht brengen. Hiermee willen we louter beschrijvende elementen aangeven die de rest van het onderzoek situeren. Het is niet de bedoeling om de oorzaken voor deze ongelijkheden te achterhalen. Wel staat vast dat naast discriminatie nog tal van andere factoren hierin een rol spelen.

Statistische analyses van administratieve databanken zijn vaak de beste instrumenten om een zicht te krijgen op de reële participatie. Ze hebben als voordeel dat ze quasi volledig<sup>136</sup> zijn en dat ze op regelmatige basis vrijwel gestandaardiseerd en systematisch worden verzameld. Ze laten toe om gegevens over de sociale positie van personen te vergelijken met hun socio-demografische kenmerken. Het probleem is dat administratieve databanken maar weinig gegevens over de huisvestingssituatie van personen bevatten. Dit maakt het vandaag onmogelijk om een volledig en actueel beeld te schetsen van de huisvestingssituatie van de Belgische bevolking op grond van de discriminatiecriteria<sup>137</sup>.

Daarom hebben we ervoor gekozen om met sample surveys te werken. Die leveren onvolledige gegevens op, maar volstaan om een representatief beeld van de situatie te schetsen. Het grote verschil met administratieve gegevens is dat we werken met een steekproef (die representatief is voor een populatie op grond van bepaalde criteria, maar die onvolledig is) en dat de informatie voortbouwt op antwoorden die de respondenten geven ('self-reporting'). Bij de analyse en de interpretatie van de resultaten moeten we hiermee rekening houden.

Deze tekst wil dus een beeld schetsen van de huisvestingssituatie van bepaalde doelgroepen op een gegeven ogenblik en streeft in geen geval volledigheid na. Niet alle beschikbare gegevens en indicatoren op het gebied van huisvesting komen erin aan bod. De tekst is eerder het resultaat van een analytische lezing van bestaande gegevens met de bedoeling om de aandacht te vestigen op de interessantste verbanden tussen de huisvestingssituatie en de achtergrondkenmerken van de bewoners (inkomen, leeftijd enz.). De meeste gegevens die in deze tekst aan bod komen, zijn afkomstig uit de EU-SILC-enquêtes, die een beeld schetsen van de huisvestingssituatie in België. Ze worden aangevuld met gegevens uit specifieke onderzoeken over huisvesting die in de verschillende gewesten werden uitgevoerd. Opvallend hierbij is dat er weinig of geen gegevens over de huisvestingssituatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar zijn. De kleine omvang van de steekproef die EU-SILC voor het Brussels Hoofdstedelijk gewest heeft gehanteerd, laat jammer genoeg niet altijd toe om bepaalde

135 Het Centrum is voor 19 discriminatiecriteria bevoegd. In dit deel onderzoeken we volgende socio-demografische kenmerken: inkomensniveau, gezinssamenstelling (en geslacht), nationaliteit, leeftijd, handicap en in mindere mate seksuele geaardheid.

136 Ze bevatten per definitie weinig of geen informatie over personen die onwettig in België verblijven.

137 Gegevens van de volkstelling kunnen hiervoor interessant zijn, maar de jongste dateert van 2001. Met de nieuwe Census, die de volkstelling moet vervangen, zal het mogelijk zijn gegevens te analyseren over de huisvesting van bepaalde groepen die door discriminatiecriteria worden gedefinieerd.

indicatoren grondig te analyseren<sup>138</sup>. Dit manco is des te verontrustender, aangezien een specifiek onderzoek over de huisvestingssituatie in Brussel naar analogie met de EHQ in het Waals Gewest en de Woonsurvey in het Vlaams Gewest, ontbreekt.

Door de verdere regionalisering van bevoegdheden bestaat het gevaar dat huisvestingsgegevens voortaan op gewestelijk niveau worden verzameld wat een totaalbeeld en een vergelijking van de situatie in de drie gewesten moeilijker maakt.

We hebben vier onderzoeken uitgekozen:

- 'European Union Statistics on Income and Living Conditions' (hierna 'EU-SILC 2011'<sup>139</sup> en 'EU-SILC 2012'<sup>140</sup>): een grootschalig onderzoek naar inkomen, armoede, sociale uitsluiting en leefomstandigheden van de inwoners van verschillende EU-landen. Voor België werden gegevens verzameld bij ongeveer 6000 respondenten. De gegevens met betrekking tot sociale uitsluiting en woonomstandigheden werden verzameld op het niveau van de huishoudens. De gegevens met betrekking tot arbeid, onderwijs, en gezondheid werden verzameld voor respondenten van 16 jaar en ouder. De belangrijkste variabele van dit meetinstrument – het inkomen – werd verzameld op niveau van het

individu. De enquête laat toe de gegevens te kruisen met de leeftijd, het geslacht, de nationaliteit, de activiteitsstatus en het inkomen van de respondenten.

- De 'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie' (hierna 'EQH 2006' en 'EQH 2012')<sup>141</sup>. Voor deze enquête werd een representatieve steekproef van de Waalse bevolking (6014 gezinnen in 2006 en 6081 gezinnen in 2012) ondervraagd. De gegevens bestaan uit een beschrijving van het gezin, een beschrijving van de woning en van de vertrekken, informatie over het energieverbruik en de energieprestatie van de woning en over de kwaliteit van de woning, de werken die de bewoner heeft uitgevoerd, de uitgaven aan huisvesting per gezin en de mening van de gezinnen over het onderhoud.
- De Woonsurvey (2005-2006) en de Uitwendige Woningschouwing in Vlaanderen<sup>142</sup>: een grootschalig onderzoek naar de uitwendige kwaliteit van het Vlaamse woningpatrimonium (n=8242) en, daaraan gekoppeld, een grootschalige survey naar de woonsituatie en woonbehoeften van gezinnen in het Vlaams Gewest aan de hand van een vragenlijst op het niveau van gezinnen (n=5216). De verzamelde gegevens hebben voornamelijk

138 We sluiten ons aan bij eerdere aanbevelingen om de steekproef van de EU-SILC-enquête voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit te breiden. Zie onder andere:

- 'Handelen met kennis van zaken' in het tweejaarlijkse verslag 2007 van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, p. 9-12. (raadpleegbaar op het volgende adres: [http://www.armoedebestrijding.be/publications/verslag4/rap4\\_Kennis1\\_NL.pdf](http://www.armoedebestrijding.be/publications/verslag4/rap4_Kennis1_NL.pdf));
- en het commentaar van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, raadpleegbaar op het volgende adres: <http://www.observatbru.be/documents/pauvrete/sources-de-donnees/eu-silc.xml?lang=nl>.

139 De EU-SILC 2011-gegevens komen deels uit de publicatie: Centre d'Etudes en Habitat Durable, Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2012 en uit berekeningen van het CEHD.

140 De EU-SILC 2012-gegevens komen van de Eurostatwebsite [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search\\_database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database). We vermelden systematisch de referentie van de tabel in kwestie.

141 Deze beide onderzoeken hebben aanleidingen gegeven tot verschillende publicaties:

- Division du logement du Ministère de la Région wallonne, 'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Région wallon - 2006-2007', Etudes et Documents, Logement 5, Namen 2007.
- CEHD, 'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie – Résultats clés', januari 2014.
- Kryvobokov, M. en Pradella, S. (2014), 'Les loyers en Wallonie. Une analyse à partir de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013', Centre d'Etudes en Habitat Durable, Cahier d'Etudes et de Recherches/2014-01, Charleroi.
- Cassilde, S. (2014), 'Enquêtes sur la qualité de l'habitat – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012', Centre d'Etudes en Habitat Durable, Cahier d'Etudes et de Recherches/2014-02, Charleroi.

Het CEHD plant nog meer publicaties op basis van de EQH-gegevens.

142 Heylen et al., Wonen in Vlaanderen: De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005, Brussel, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed, 2007.

betrekking op: kenmerken van de woning en de woonomgeving, kosten van het wonen en financiering van de kosten, woongeschiedenis, verhuismotieven en subjectieve beleving van het wonen. Deze gegevens kunnen gekruist worden met de kenmerken van de bevroegde huishoudens: de leeftijd van de referentiepersoon, de activiteitsstatus, het huishoudtype, het inkomen, het aantal werkende gezinsleden, de nationaliteit en het opleidingsniveau van de referentiepersoon. De volgende Woonsurvey in Vlaanderen wordt voorbereid in 2014.

- Observatiecentrum van de Huurprijzen (2012)<sup>143</sup>. Deze enquête werd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op een steekproef van 3083 woningen uitgevoerd die representatief zijn voor alle particuliere huurwoningen in Brussel. Ze leverde informatie op over de huurwoning (huurprijs, type, grootte, comfortniveau, staat, energieprestaties enz.) en over de huurder, zijn demografische kenmerken en zijn band met de woning (soort huurovereenkomst, startdatum huurovereenkomst, verhuisplannen enz.). Het Observatiecentrum voerde tussen 1992 en 2012 deze enquête meermaals uit op een manier die toelaat om de gegevens te vergelijken.

---

<sup>143</sup> De Keersmaecker, M. en De Keukeleire, M. 'Observatiecentrum van de huurprijzen. Enquête 2012', BGHM, 2012.



## II. WIE ZIJN DE EIGENAARS EN DE HUURDERS PRECIËS?

De eerste relevante indicator die we onderzoeken, is het eigendomsstatuut: wat zijn de typische kenmerken van eigenaars en huurders<sup>144</sup>? Hebben ze een ander socio-demografisch profiel en in welke omstandigheden wonen en leven ze? We willen weten of het statuut van huurder verstaald wordt in een minder gunstige situatie op de huisvestingsmarkt en of deze doelgroep meer mensen met een zwak profiel aantrekt. Uit de analyse van de indicatoren blijken al snel grote verschillen tussen eigenaars en huurders in tal van opzichten.

De meeste inwoners in het Waals en het Vlaams Gewest zijn doorgaans eigenaar van hun woning of zijn een woning aan het afbetalen (respectievelijk 73% en 76,6%). In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest huren de meeste huishoudens een woning (58,3%)<sup>145</sup>.

### A. Socio-demografische kenmerken van eigenaars en huurders

Uit analyse van figuur 1 blijkt dat personen waarvan het mediaan equivalent inkomen zich boven de armoederisicodrempel<sup>146</sup> bevindt merendeels deel uitmaken van een huishouden dat eigenaar<sup>147</sup> is van de woning (met of zonder lening of hypotheclair krediet). Personen waarvan het inkomen zich daarentegen onder deze inkomensdrempel bevindt zijn merendeels huurders en deze laatste lopen dus een groter risico op armoede. Bij eigenaars die geen (of niet langer een) lening of hypotheek hebben, verschilt het aandeel personen tussen de twee inkomensgroepen veel minder. Volgens de analyse op basis van de Vlaamse Woonsurvey is de verklaring hiervoor dat oudere eigenaars, eens ze gepensioneerd zijn, hun inkomen zien dalen. Ze hebben hun woning dus al afbetaald toen hun inkomen nog hoger lag<sup>148</sup>. Huurders bevinden zich dus veel vaker in armoede. Uit die vaststelling kunnen we de hypothese afleiden dat ze kleiner of zelfs te klein gaan wonen gelet op hun gezinssamenstelling en/of dat ze kiezen voor woningen in minder goede staat die wel binnen hun financiële mogelijkheden vallen.

<sup>144</sup> Tenzij anders vermeld, maken we in dit deel geen onderscheid tussen huurders van een private of een sociale woning.

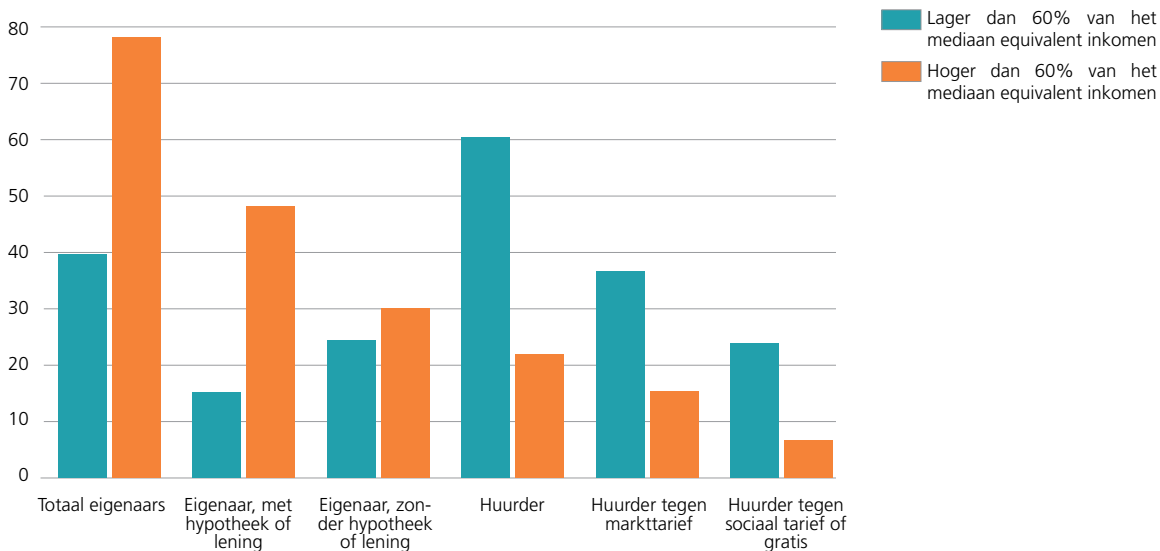
<sup>145</sup> Gegevens EU-SILC 2011. Bron: CEHD, 2012, p. 125.

<sup>146</sup> Ze hebben een equivalent netto-inkomen dat meer bedraagt dan 60% van het mediaan equivalent netto-inkomen voor het hele land. Dit is de definitie die Eurostat voorstaat.

<sup>147</sup> De variabelen die betrekking hebben op de kenmerken van de woning zijn berekend op niveau van het huishouden. De volledige formulering luidt dus 'personen die deel uitmaken van een huishouden dat eigenaar is van de woning'. Voor de leesbaarheid zullen we deze formulering meestal afkorten door het eigendomsstatuut toe te wijzen aan het individu, namelijk 'personen die eigenaar zijn' of kortweg 'eigenaars'.

<sup>148</sup> Heylen et al., 2007, p. 344.

**Figuur 1. Verdeling van de populatie naar eigendomsstatuut en naar inkomensgroep (in %)**



Bron: EU-SILC 2012 (ilc\_lvho02)

De werkelijke situatie is echter genuanceerder. Er zijn ook eigenaars die onder de armoededrempel vallen zoals die door Eurostat is vastgelegd. Eurostat houdt in zijn berekening echter geen rekening met de inkomsten van het eigendom of met het feit dat iemand eigenaar is, wat zorgt voor een vertekening in een deel van de resultaten.

Dit verband tussen het inkomensniveau en het eigendomsstatuut wordt ook bevestigd bij analyse van het mediaan equivalent jaarinkomen van personen die deel uitmaken van een huishouden dat eigenaar is tegenover een huishouden dat huurt: voor de eigenaars bedraagt dit 22.308 € en voor de huurders 14.440 €<sup>149</sup>. Het verschil is groot en plaatst de huurders op een veel lager niveau dan de eigenaars. Dit wordt bevestigd door de analyse van het Centre d'Etude des Habitats Durable (CEHD) die gebaseerd is op gegevens van de EU-SILC 2011-enquête: 'Alle personen die deel uitmaken van een huishouden dat tegen betaling een woning huurt, beschikken over een lager jaarinkomen dan de gehele populatie, zowel op nationaal als op gewestelijk

niveau<sup>150</sup>.' In de Vlaamse Woonsurvey wordt bovendien aangetoond dat het equivalent huishoudinkomen<sup>151</sup> significant bijdraagt tot het voorspellen van eigendomsstatuut: huishoudens uit de hogere inkomensquintielen<sup>152</sup> hebben significant meer kans om eigenaar van hun woning te zijn dan huishoudens uit de lagere inkomensquintielen<sup>153</sup>.

Op basis van deze resultaten is het niet verwonderlijk dat het percentage bovenmatige uitgaven aan huisvesting<sup>154</sup> veel hoger ligt bij huurders. Voor meer dan 35% van de huurders liggen de woonuitgaven te hoog in verhouding tot hun inkomen. De situatie van huurders die een sociaal

<sup>150</sup> CEHD, 2012, p. 129.

<sup>151</sup> Equivalent huishoudinkomen: het huishoudinkomen aangepast aan de samenstelling van het huishouden en de leeftijd van de huishoudleden (Heylen et al. (2007), p. 24-25).

<sup>152</sup> Inkomensquintiel: een inkomensquintiel vertegenwoordigt 20% van de steekproef gerangschikt op basis van inkomen. Het eerste inkomensquintiel vertegenwoordigt de 20% laagste inkomens, het tweede quintiel vertegenwoordigt de 20% tweede laagste inkomens, enz.

<sup>153</sup> Heylen et al., 2007, p. 344.

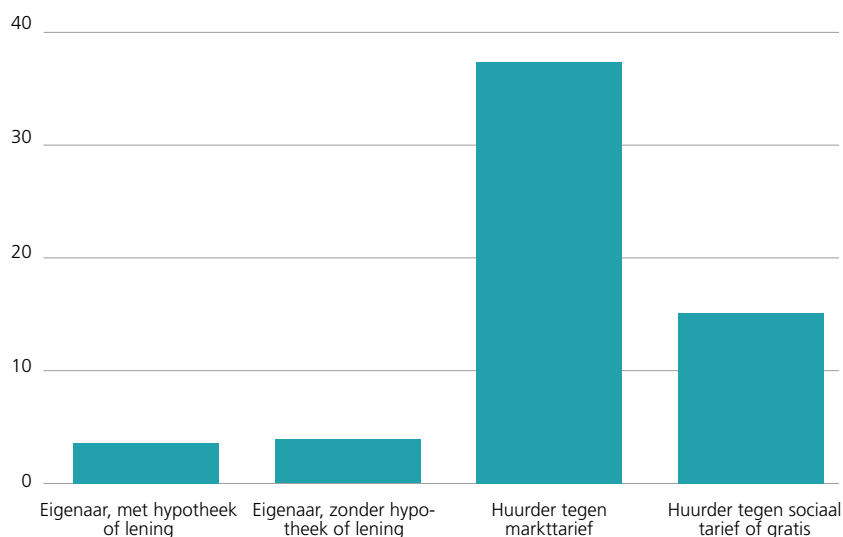
<sup>154</sup> Volgens de definitie van Eurostat komt het percentage bovenmatige uitgaven aan huisvesting of de 'housing cost overburden rate' overeen met het percentage van de populatie dat in huishoudens woont waarvan de woonuitgaven hoger zijn dan 40% van het netto besteedbare huishoudinkomen.

<sup>149</sup> Gegevens EU-SILC 2012, 'Gemiddeld en mediaan inkomen naar eigendomsstatuut' (ilc\_di09)

tarief of geen huur betalen, is beter dan die van huurders die de marktprijs betalen: zij worden minder getroffen door bovenmatige woonuitgaven. De resultaten van deze indicator tonen aan

dat het sociale woningaanbod heel nuttig is voor bepaalde doelgroepen. We pleiten dan ook voor een uitbreiding van dit woningaanbod.

## Figuur 2. Bovenmatige uitgaven aan huisvesting naar eigendomsstatuut (in %)



Bron: EU-SILC 2012 (ilc\_lvho07c)

De relatie tussen het inkomensniveau en het eigendomsstatuut die we zonet hebben aangehaald is echter genuanceerder als leeftijd mee in beschouwing wordt genomen.

Wat leeftijd betreft, blijkt er een duidelijk verband te zijn met eigendomsstatuut. Uit de resultaten van de EU-SILC 2011-enquête blijkt dat 65-plussers meestal deel uitmaken van huishoudens met een schuldenvrije eigenaar<sup>155</sup> (dit ligt in lijn met wat we eerder hebben besproken). Volwassenen tussen 16 en 64 jaar en kinderen (- 16 jaar) maken in meerderheid deel uit van huishoudens die een woning aan het afbetalen zijn.

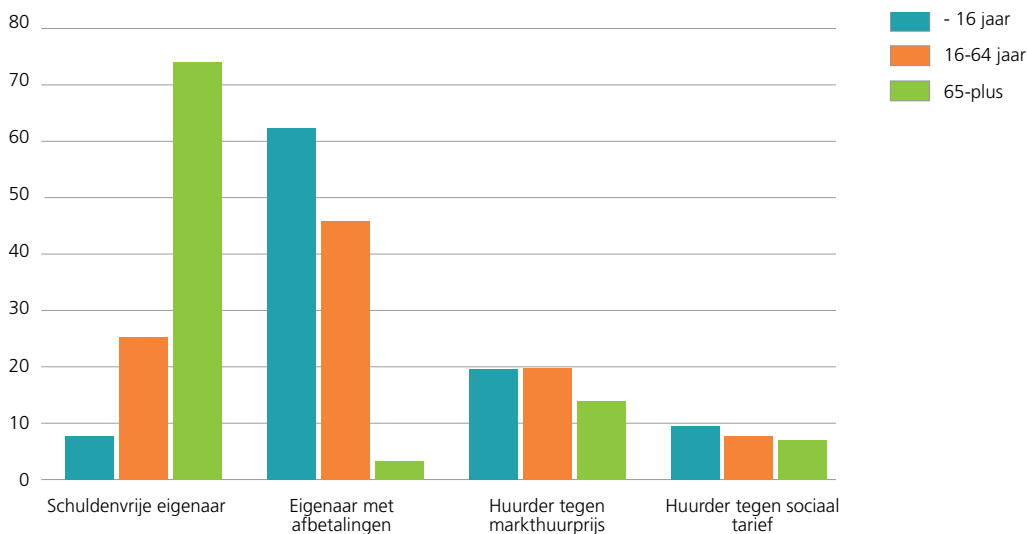
Diezelfde vaststelling komt ook terug in de resultaten van de EQH 2012 in het Waals Gewest: *'Huishoudens met gezinshoofden die 45 jaar of ouder zijn, vormen een meerderheid binnen het geheel van huishoudens die eigenaar zijn (75,8%)<sup>156</sup>.*' De Vlaamse Woonsurvey stelt vast dat leeftijd een sterk effect heeft op eigendomsstatuut: de kans om eigenaar te zijn is zeven keer groter voor de oudste leeftijdscategorie (65+) dan voor de jongste leeftijdscategorie (17-34 jaar)<sup>157</sup>.

<sup>155</sup> Onder 'schuldenvrije eigenaar' verstaan we personen die hun woning hebben afbetaald.

<sup>156</sup> CEHD, 2014, p. 9.

<sup>157</sup> Heylen et al., 2007, p. 344.

**Figuur 3. Indeling van de populatie per leeftijdscategorie naar eigendomsstatuut (in %)**



Bron: EU-SILC 2011, berekeningen CEHD

De Vlaamse Woonsurvey toont echter aan dat deze relatie tussen leeftijd en eigendomsstatuut te maken heeft met een interactie-effect van het huishoudinkomen: het effect van leeftijd op eigendomsstatuut is verschillend voor verschillende inkomensgroepen. Binnen de twee laagste inkomensquintielen is het aandeel eigenaars het hoogst onder de 65-plussers. *“Dit komt niet omdat de armere huishoudens plots over voldoende kapitaal beschikken om eigenaar te worden, maar vermoedelijk omdat na de pensionering het huishoudinkomen gemiddeld afneemt waardoor bepaalde oudere eigenaars één of meer inkomensquintielen zakken”*<sup>158</sup>. Dat eigenaars die niet meer afbetalen zich relatief minder boven die armoededrempel bevinden (zoals te zien is in figuur 1), heeft dus alles te maken met leeftijd. Eigenaars die niet meer afbetalen zijn vaak ouder en het is die groep die, eens ze gepensioneerd zijn, hun inkomen zien dalen. Ze hebben hun woning dus al afbetaald toen hun inkomen nog hoger lag. *“Huishoudens met ditzelfde lage inkomen tijdens de actieve levensfase zijn niet in staat hiermee eigendom te verwerven.”*<sup>159</sup> Huishoudens met hogere inkomens zijn over het algemeen jonger dan huishoudens met lagere inkomens en zijn

bijgevolg ook vaker nog aan het afbetalen.

Bij huurders in het Waals Gewest zien we dit verband niet omdat de verschillen tussen de leeftijdscategorieën minder uitgesproken zijn: *‘De verhoudingen zijn statistisch vergelijkbaar voor alle gezinshoofden tussen 25 en 65 of ouder’*<sup>160</sup>. De Vlaamse Woonsurvey toont wat dat betreft aan dat vooral de 65-plus huishoudens die nog steeds op de private markt huren, maar met een sterk gereduceerd inkomen dezelfde huurprijs moeten betalen, zich in een heel kwetsbare positie bevinden aangezien ze het aandeel van de huurprijs tegenover hun inkomen sterk zien stijgen. Voor de 65-plus huishoudens die een sociale woning huren ziet de situatie er echter gunstiger uit: voor deze groep stijgt de woonlast verhoudingsgewijs een pak minder vergeleken met 65-plussers op de private markt<sup>161</sup>.

Zowel in het Waals als in het Vlaams Gewest is er bovendien een duidelijke samenhang tussen het eigendomsstatuut en de activiteitsstatus van de referentiepersoon, doorgaans het gezinshoofd. Voor het Waals Gewest blijkt uit de analyse van de resultaten van de EQH 2012 die door het CEHD

<sup>158</sup> Heylen et al., 2007, p. 344.

<sup>159</sup> Ibid., p. 344.

<sup>160</sup> CEHD, 2014, p. 9.

<sup>161</sup> Heylen et al., 2007, p. 365-366.

werd uitgevoerd, dat de meerderheid van alle gezinshoofden-eigenaars (die hun eigen woning bewonen) en van alle gezinshoofden-huurders (op de private en de publieke huisvestingsmarkt) voltijds werk heeft. Bij gezinshoofden die huurder zijn ligt dit percentage evenwel lager (31,3 % tegenover 44% voor de gezinshoofden die eigenaar zijn van de woning die ze betrekken). Bovendien zijn er verhoudingsgewijs meer huurders met het statuut van 'werkzoekende' (24,7% tegen 10,3% voor bewoners van een eigen woning) en met het statuut 'andere inactieven' zoals arbeidsongeschikte gezinshoofden of inactieve personen met een handicap, personen die een uitkering krijgen van het OCMW, renteniers, personen zonder inkomen of studenten (15,8% van de gezinshoofden die huren tegenover 4,6% voor gezinshoofden die eigenaar zijn van de woning die ze betrekken). We zien tot slot ook minder gezinshoofden-huurders met het statuut van gepensioneerde (22,6% tegenover 37,4% voor bewoners van een eigen woning), wat overeenstemt met de indeling per leeftijdscategorie naar eigendomsstatuut (zie boven). In lijn met de gegevens uit EQH toont de Vlaamse Woonsurvey aan dat van de referentiepersonen die werkloos of in ziekteverlof/arbeidsongeschikt zijn, het aandeel eigenaars sterk onder het algemene cijfer voor het Vlaams Gewest ligt (respectievelijk 45,7% en 56,7% tegenover 74,4% voor het hele Vlaamse Gewest)<sup>162</sup>. Opmerkelijk is dat het verschil in aandeel eigenaars tussen deze groepen niet verklaard wordt door een verschil in inkomen, maar door de activiteitsstatus zelf. Het rapport geeft in dit verband aan dat het eerder het onzekere statuut is dat deze huishoudens weerhoudt om eigenaar te worden dan de hoogte van hun inkomen<sup>163</sup>.

In het Waals en het Vlaams Gewest is er een verband tussen de activiteitsstatus van gezinshoofden-huurders en het soort woningen dat deze huishoudens betrekken: huurders hebben in het algemeen een socio-economisch zwakker profiel dan eigenaars en zijn – daarmee samenhangend – ook vaker deeltijds of niet aan het werk. Maar het zijn vooral de sociale huurders die bij de

socio-economisch zwakste huishoudens horen<sup>164</sup>. In het Waals Gewest "vinden we in particuliere huurwoningen verhoudingsgewijs duidelijk meer gezinshoofden met een voltijdse baan dan in sociale huurwoningen (36,5% tegen 16,2%). In sociale huurwoningen treffen we omgekeerd meer gepensioneerde (31,5%), werkzoekende (28,2%) of andere inactieve (19,4%) gezinshoofden aan"<sup>165</sup>. Voor het Vlaams Gewest geeft de Vlaamse Woonsurvey aan dat van de sociale huurders meer gezinshoofden (brug-)gepensioneerd (42,7%), werkloos (14,6%) of in ziekteverlof/arbeidsongeschikt (8,8%) zijn in vergelijking met de huurders op de privémarkt<sup>166</sup>.

Deze resultaten op regionaal vlak zijn in lijn met de lagere inkomensniveaus zoals uit de eerder geanalyseerde indicatoren bleek. Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het echter onmogelijk de verschillen in eigendomsstatuut met betrekking tot leeftijd en activiteitsstatus in kaart te brengen. We benadrukken dat de kleine steekproef van EU-SILC op niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het algemeen het gebrek aan een grootschalig onderzoek naar huisvesting in dit gewest hier aan de basis liggen.

Samenvattend, en overeenkomstig met de conclusies die getrokken worden uit de Vlaamse Woonsurvey<sup>167</sup>, stellen we vast dat het socio-economische profiel van eigenaars sterker is dan dat van huurders. Eigenaars blijken vaker tot de hogere inkomensklassen te behoren en zijn vaker aan het werk of gepensioneerd. Omgekeerd zijn onder de huurders huishoudens met lagere inkomens en met werkloze en zieke of arbeidsongeschikte gezinshoofden oververtegenwoordigd. Bovendien blijkt dat het socio-economische profiel van huurders in de publieke huisvesting nog zwakker is. Tot slot is er een duidelijk verband tussen eigendomsstatuut en leeftijd: het aandeel eigenaars neemt gemiddeld toe met de leeftijd van het gezinshoofd.

<sup>162</sup> *Ibid.*, p. 341.

<sup>163</sup> *Ibid.*, p. 345.

<sup>164</sup> *Ibid.*, p. 357.

<sup>165</sup> Kryvobokov & Pradella, 2014, p. 58.

<sup>166</sup> Heylen et al., 2007, p. 355.

<sup>167</sup> Heylen et al., 2007, p. 357.



## B. Kwaliteit van de woningen van eigenaars en huurders

Op basis van de eerder aangehaalde beschrijvende gegevens lijkt er een verband te bestaan tussen een lager inkomen en het feit dat iemand huurder is. Nu willen we nagaan in welke mate dit een invloed heeft op de huisvestingsomstandigheden van de huurders. Met een laag inkomen is het aannemelijk dat huurders zullen proberen hun woonkost zo laag mogelijk te houden door kleinere woningen en/ of woningen van lagere kwaliteit te betrekken.

Uit de resultaten van de EQH die in 2006-2007 en 2012-2013 in het Waals Gewest werden uitgevoerd, blijkt dat woningen van eigenaars in betere staat verkeren<sup>168</sup>. De woningen van eigenaars zijn meestal in 'zeer goede' staat: in 2012-2013 was dit het geval voor 53% van de eigenaars tegen 41,1% van de huurders<sup>169</sup>. Verhoudingsgewijs evenveel eigenaars als huurders hebben een woning die als 'goed' wordt beoordeeld. Woningen in 'middelmattige', 'slechte' en 'zeer slechte' staat treffen we dan weer veel meer bij huurders dan bij eigenaars aan.

Volgens de Vlaamse Woonsurvey zijn het in het Vlaams Gewest eveneens de eigenaars die de staat van hun woning als beter beoordelen dan de huurders<sup>170</sup>: onder eigenaars wordt bij 71,2% de staat van hun woning als 'goed' beoordeeld, terwijl dit bij de huurders maar 48,3% is. De staat van de woning van huurders

valt vaker dan bij eigenaars in de categorie 'matig', 'slecht' of 'zeer slecht'. Bovendien schatten de huurders die op de private markt huren de staat van hun woning slechter in dan de huurders die een sociale woning huren (45,9% tegenover 56,1% beoordeelt de woning als 'goed')<sup>171</sup>. Eigenaars blijken ook over meer comfort<sup>172</sup> in hun woning te beschikken dan huurders (74,2% van de eigenaars beoordelen het comfortniveau als 'groot comfort' tegenover 51,5% van de huurders).

In het Waals Gewest is het verschil in gezondheidsniveau tussen de woningen van gezinnen die eigenaar zijn en zij die huren tijdens de afgelopen jaren verkleind (vorige meting in 2006-2007)<sup>173</sup>, maar toch blijken eigenaars steeds procentueel over woningen met een beter gezondheidsniveau te beschikken dan huurders. Dezelfde vaststelling wordt gemaakt voor het Vlaams Gewest met betrekking tot het comfortniveau van woningen (vorige meting in 1997)<sup>174</sup>.

Wat de grootte van de woning betreft, bewonen huurders doorgaans kleinere woningen dan eigenaars. Uit de EQH 2006 blijkt dat er verhoudingsgewijs meer huurders zijn die een woning betrekken met een bewoonbare oppervlakte van minder dan 28 m<sup>2</sup> (7,7% van de huurders tegenover 0,3% van de eigenaars<sup>175</sup>). De EQH 2012-2013 bevestigt dit: '*Eigenaars beschikken doorgaans over een significant grotere bewoonbare oppervlakte dan huurders (gemiddeld 112,32 m<sup>2</sup> tegen 77,51 m<sup>2</sup>)*'<sup>176</sup>. De Vlaamse Woonsurvey heeft de grootte van de woningen bevestigd aan de hand van het aantal slaapkamers in de woning. Ook hier blijkt dat eigenaars groter wonen dan huurders: eigenaars beschikken gemiddeld over meer slaapkamers dan huurders (2,90 tegenover 2,09).

<sup>168</sup> De index van het gezondheidsniveau die het CEHD hanteert, is voor de beide enquêtes (EQH 2006-2007 en 2012-2013- vergelijkbaar. De index houdt rekening met de volgende elementen: a) gebouw waarin de woning zich bevindt (structurele stabiliteit, algemene staat van het dak, algemene staat van de buitenmuren, stabiliteit van de vloer) en b) de woning zelf (daglicht, geen vochtproblemen, ventilatie in de keuken en de badkamer, staat van de elektrische installatie). Voor meer informatie, zie document DT 2013-02 of pagina's 5-6 van het document 'EQH – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012', CEHD, april 2014, op de website van het CEHD.

<sup>169</sup> Cassilde, 2014, p. 17.

<sup>170</sup> Staat van de woning: synthese-index op basis van zes vragen m.b.t. elektrische installatie, binnenmuren, buitenmuren, ramen, dakgoot en dak beoordeeld volgens de criteria 'in goede staat', 'kleine herstellingen nodig' of 'grote herstellingen nodig'.

<sup>171</sup> Heylen et al., 2007, p. 298.

<sup>172</sup> Comfortindicator: synthese-index op basis van uitrusting van de woning (toilet, badkamer, centrale verwarming, keuken, dubbele beglazing), totaal aantal ingerichte vertrekken, en fysische staat van de woning.

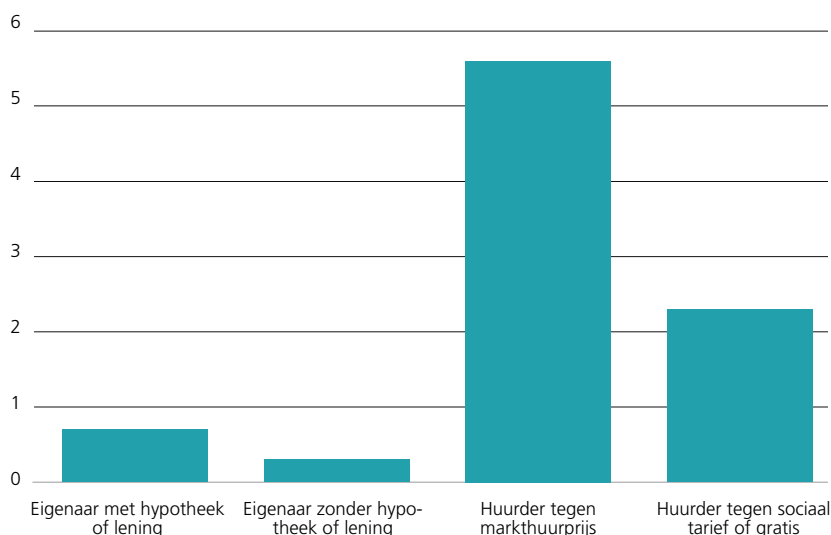
<sup>173</sup> Cassilde, 2014, p. 18.

<sup>174</sup> Heylen et al., 2007, p. 308

<sup>175</sup> Departement Huisvesting van het Ministerie van het Waalse Gewest, 2007, p. 137.

<sup>176</sup> CEHD, 2014, p. 30.

**Figuur 4. Percentage overbezette woningen naar eigendomsstatuut (totale populatie, in %)**



Bron: EU-SILC 2012, (ilc\_lvho05c)

Huurders van een sociale woning hebben dan weer meer slaapkamers ter beschikking dan huurders op de private markt<sup>177</sup>.

Aangezien niet voldoende gegevens beschikbaar zijn, kunnen we ook hier – met betrekking tot de kwaliteit en grootte van de woningen – geen gelijkaardige gegevens voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorstellen.

Kleine woningen zijn soms helemaal niet aangepast aan de gezinssituatie van de huishoudens zoals blijkt uit de analyse van de overbezettingsindex<sup>178</sup>. In België wonen personen die deel uitmaken van een huishouden dat huurt aan een markthuurgprijs vaker in een

overbezette woning dan personen die deel uitmaken van een huishouden dat eigenaar is: meer dan 5% van de huurders woont in een woning die onvoldoende plaats biedt voor alle leden van het huishouden. Bij eigenaars is dit minder dan 1%. Bij huurders die huren tegen een sociaal tarief of die geen huur betalen, ligt het percentage overbezette woningen hoger dan bij eigenaars, maar minder hoog dan bij huurders die de marktprijs betalen.

In België liggen de percentages van personen die getroffen worden door ernstige woningnood<sup>179</sup> voor elk eigendomsstatuut in lijn met wat eerder is vermeld: huurders die de markthuurgprijs betalen, worden zwaarder getroffen door ernstige woningnood dan eigenaars (2% tegenover 0,1% en 0,3% van de eigenaars met of zonder hypotheek of lening). Het percentage ligt vrij laag gelet op de volledige onderzochte steekproef.

<sup>177</sup> Heylen et al., 2007, p. 56.

<sup>178</sup> Eurostat definieert het 'percentage overbezette woningen' als het percentage van de populatie dat in een overbezette huishouden woont. Dit is het geval wanneer het huishouden niet minstens over het volgende aantal kamers beschikt: een kamer voor het huishouden; een kamer voor elk koppel binnen het huishouden; een kamer voor iedere ongehuwde persoon van 18 jaar of ouder; een kamer per twee ongehuwde personen van hetzelfde geslacht die tussen 12 en 17 jaar oud zijn; een kamer voor iedere ongehuwde persoon tussen 12 en 17 jaar oud die niet in de vorige categorie valt; een kamer per twee kinderen jonger dan 12.

<sup>179</sup> Eurostat definieert 'ernstige woningnood' aan de hand van de volgende gebreken: lekkend dak of vochtschimmel; geen bad of douche in de woning of geen toilet in de woning; te donkere woning, gebrek aan licht; overbezetting.

Uit de resultaten die we hebben onderzocht, kunnen we concluderen dat huurders te maken hebben met woningen van een lagere kwaliteit. Hun woningen zijn ook kleiner, overbezet en vertonen verhoudingsgewijs meer gebreken (dak en muren, sanitair enz.) die vaak essentieel zijn voor een basiswooncomfort.

## III. DE WOONOMSTANDIGHEDEN VAN VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

In voorgaande analyse hebben we de verschillende woonomstandigheden van eigenaars en huurders naar voren gebracht. Achter deze ongelijkheden schuilt een duidelijke samenhang met de socio-economische kenmerken van de huishoudens. Omgekeerd focussen we in dit deel op de woonomstandigheden van verschillende groepen. We gaan meerbepaald na in welke mate er sprake is van ongelijkheden in de woonomstandigheden van enkele groepen die tot de wettelijk beschermde criteria behoren, in vergelijking met de rest van de populatie. We bespreken achtereenvolgens de woonomstandigheden op basis van inkomen, gezinssamenstelling in combinatie met geslacht, nationaliteit, leeftijd, handicap-situatie en – beknopt - seksuele geaardheid.

Laten we nogmaals benadrukken dat de analyse op basis van de verschillende onderzoeksrapporten niet voor alle gewesten op dezelfde manier kan voorgesteld worden. In het bijzonder voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen we de ongelijkheden niet voor elk onderzocht criterium tot op hetzelfde niveau als de andere gewesten aantonen, zeker wat betreft de kwaliteit van de woningen.

### A. Inkomen

De Eurobarometer 74.1-enquête peilt in elke EU-lidstaat de mening van een representatief burgerpanel over armoede en sociale uitsluiting<sup>180</sup>. 75% van de ondervraagde Belgen geeft aan dat het moeilijk is om in het gewest waar ze wonen een degelijke woning voor een redelijke prijs te

vinden. Dit wijst op het grote belang van de variabele huisvestingskosten en van de woningkwaliteit die hiermee samenhangt. Het zijn vooral de financieel kwetsbare doelgroepen die moeite hebben om een degelijke woning te vinden en die genoeg moeten nemen met minder goede woonomstandigheden.

Dit blijkt ook uit de cijfers van EU-SILC 2012. Als we de armoededefinitie van Eurostat hanteren, zien we dat 6,1% van de populatie die onder de armoederisicodrempel<sup>181</sup> zit in een overbezette woning leeft. 'Slechts' 0,6%<sup>182</sup> van de populatie met een inkomen hoger dan 60% van het mediaan equivalent inkomen, woont in een overbezette woning. Het percentage huishoudens met bovenmatige uitgaven aan huisvesting ligt ook 9 keer hoger bij de populatie die deel uitmaakt van een huishouden dat onder de armoederisicodrempel zit dan bij andere huishoudens: respectievelijk 45% en 5%<sup>183</sup>!

Die resultaten zijn in lijn met onze eerdere bevindingen dat huurders een lager mediaan equivalent inkomen hebben dan eigenaars en dat meer huurders in een overbezette woning wonen dan eigenaars.

Bovendien zijn bij personen die onder de armoederisicodrempel zitten, de huisvestingskosten goed voor 40,2% van het beschikbare huishoudinkomen tegenover 18,7% voor personen die boven deze drempel zitten. De huisvestingskosten

<sup>180</sup> Special Eurobarometer 355, 74.1, 'Poverty and Social Exclusion', december 2010.

<sup>181</sup> Met een inkomen dat lager ligt dan het mediaan equivalent inkomen in België. Dit is de definitie die ook door Eurostat wordt gehanteerd.

<sup>182</sup> Bron: EU-SILC 2012, Percentage overbezette woningen naar armoedeniveau, populatie zonder eenpersoonshuishoudens (ilc\_lvho06).

<sup>183</sup> Bron: EU-SILC 2012, Bovenmatige uitgaven aan huisvesting naar armoedeniveau (ilc\_lvho07a).

slorpen met andere woorden bijna de helft van het beschikbare inkomen van deze huishoudens op, meer dan dubbel zoveel als bij personen die boven de armoederisicodrempel zitten<sup>184</sup>.

Als we daarentegen enkel rekening houden met het aandeel van de huur in het beschikbare huishoudinkomen, is deze kloof veel minder uitgesproken: het aandeel bedraagt 34% voor de populatie die zich onder de armoederisicodrempel bevindt en 22,8% voor de populatie boven die drempel<sup>185</sup>. Belgen besteden gemiddeld 30% van hun inkomen aan huur. Voor heel wat personen is dit niet het geval, want bovenop de hiervoor aangehaalde 34% komen nog de kosten voor verzekeringen, maandelijkse kosten enz.

Dit wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevestigd door de resultaten van het Observatiecentrum van de huurprijzen: *'Het aandeel van de huur is hoger bij huurders met een lager inkomen'<sup>186</sup>* en *'Mensen moeten een beschikbaar inkomen van minstens 2001 € hebben opdat het aandeel van de huur in het huishoudbudget lager of gelijk aan 30% is'<sup>187</sup>*. Bovendien zijn er maar weinig woningen beschikbaar voor huishoudens met de laagste inkomensdecielen<sup>188</sup> (4e deciel: maandelijks netto belastbaar inkomen van maximaal 1165 €): minder dan 5%. Voor het 5e tot het 7e deciel (maandelijks netto belastbaar inkomen van maximaal 2144 €) gaat het om minder dan 50%. Vanaf 1993 gaat het bergaf met de huurverhouding omdat de huurprijzen sinds 1993 sneller stijgen dan de gezondheidsindex. Dit alles wijst ook op een relatieve verarming van de Brusselse bevolking en van de Brusselse huurders in het bijzonder<sup>189</sup>.

Ook de Vlaamse Woonsurvey bevestigt voor het Vlaams Gewest dat huishoudens die tot de

40% laagste inkomens behoren nog moeilijk een betaalbare huurwoning op de private markt kunnen vinden. Voor deze kwetsbare groep maakt het een groot verschil uit of ze een private of een publieke woning kunnen huren<sup>190</sup>. Die laatste zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in elk geval veel schaarser dan in het Vlaams of Waals Gewest, waar de tekorten sowieso ook erg groot zijn<sup>191</sup>. Vooral de oudere huishoudens die een woning huren, dus niet de oudere huishoudens die door het eerder verwerven van een woning sowieso een lage woonkost hebben, blijken een erg hoge woonquote<sup>192</sup> te hebben omwille van hun gereduceerd inkomen na pensionering<sup>193</sup>.

In het Waals en het Vlaams Gewest leert de huuranalyse ons dat de financiële draagkracht van de huurders een impact heeft op de huurprijzen: wanneer de inkomens hoger liggen, is men geneigd meer aan de huur uit te geven<sup>194</sup>. Ook voor het verwerven van een woning betalen de hogere inkomensquintielen<sup>195</sup> – in lijn met de verwachtingen – een hogere prijs, wat wordt aangetoond door de Vlaamse Woonsurvey. Huishoudens met een hoger inkomen maken bovendien evenveel gebruik van overheidssteun voor het verwerven van een woning vergeleken met huishoudens met lagere inkomens. De verschillende premies die door gemeenten, provincies en het Vlaams gewest worden toegekend brengen op die manier geen herverdelend effect tussen de inkomensklassen teweeg<sup>196</sup>.

Zowel in het Waalse als in het Vlaamse Gewest wonen de huishoudens die tot de lagere inkomensklassen behoren gemiddeld in kleinere woningen en in woningen van lagere kwaliteit met minder comfort. De EQH 2006 toont voor het Waals Gewest aan dat de huishoudens in de laagste inkomensklasse (onder 650 €/maand) te maken krijgen met huisvestingsproblemen

184 Bron: EU-SILC 2012, *Percentage van de huisvestingskosten in het beschikbaar huishoudinkomen naar inkomensniveau (ilc\_mdcd01)*.

185 Bron: EU-SILC 2012, *Percentage van de huidige huur voor de betrokken woning in het beschikbaar huishoudinkomen naar inkomensniveau (ilc\_mdcd02)*.

186 De Keersmaecker en De Keukeleire, p. 58.

187 idem.

188 Een inkomensdeciel komt overeen met een tiende van de populatie gerangschikt naar stijgende inkomensklasse.

189 De Keersmaecker en De Keukeleire, p. 68.

190 Heylen et al., 2007, p. 360.

191 Zie het deel 'Publieke huisvesting' van deze Diversiteitsbarometer Huisvesting.

192 De woonquote drukt de ratio uit van de woonuitgaven tegenover het besteedbaar huishoudinkomen.

193 Heylen et al., 2007, p. 365.

194 Kryvobokov en Pradella, 2014, p. 60.

195 Een inkomensquintiel komt overeen met een vijfde van de populatie gerangschikt naar stijgende inkomensklasse.

196 Heylen et al., 2007, p. 337 en p. 390



(slechte geluidsisolatie, minstens een kamer met vochtproblemen, gevaarlijke voorzieningen of elektrische installatie enz.)<sup>197</sup> en oververtegenwoordigd zijn in woningen kleiner dan 28 m<sup>2</sup>. Hier tekent zich een quasi rechtlijnige verhouding af tussen het inkomensniveau en de kwaliteit van de huisvesting: hoe hoger het inkomensniveau, des te minder problemen met de kwaliteitsindicatoren. Voor het Vlaams Gewest toont de Woonsurvey aan dat de uitwendige kwaliteit van de woningen (gegevens o.b.v. een woningschouwing) significant lager ligt voor de lagere inkomensklassen, hoewel deze relatie zwak is. Wat betreft de staat van de woning blijkt er zelfs geen significant verband te zijn met het huishoudinkomen. Duidelijker is de relatie tussen inkomen en het zelf gerapporteerde comfortniveau van de woningen: het zijn de hogere inkomensklassen die significant vaker aangeven over groot comfort te beschikken in hun woning. Ook in het Vlaams Gewest blijkt deze relatie lineair te zijn.

De bron van inkomsten kan ook aanleiding geven tot discriminatie op de huisvestingsmarkt (zie het deel over de private huisvestingsmarkt in deze Barometer). Daarom hebben we de huisvestingssituatie van personen getoetst aan hun activiteitsstatus. De EQH 2006 toont een duidelijk verband aan tussen de meer kwetsbare activiteitsprofielen (werkzoekenden, arbeidsongeschikten, personen met een handicap, personen met een OCMW-uitkering) en woningen van mindere kwaliteit (kamer met een vochtprobleem, slechte geluidsisolatie, geen centrale verwarming, gevaarlijke voorzieningen enz.)<sup>198</sup>. Voor het Vlaams Gewest toont de Woonsurvey aan dat vooral huishoudens waarvan de referentiepersoon werkloos is in woningen van slechtere staat wonen, meer dan huishoudens waarvan de referentiepersonen in ziekteverlof/arbeidsongeschikt zijn. Het zijn omgekeerd vooral de werkenden en personen in (brug)pensioen die aangeven in kwalitatief goede woningen te wonen en vooral werkenden die over een woning met groot comfort beschikken. Bij de ondervraagden in het Waals Gewest woont 12,4% van

gezinshoofden die werkzoekend zijn en 15,5% van de gezinshoofden met een OCMW-uitkering in woningen waarin grote (structuur)werken moeten worden uitgevoerd<sup>199</sup>; bij gezinshoofden met een inkomen uit arbeid (arbeiders of bedienden) ligt dit percentage lager dan 10%. In het Vlaams Gewest werd de noodzaak om werken uit te voeren aan de woning alleen bevestigd bij de huishoudens die hun woning bezitten, maar werd geen significant effect gevonden met de activiteitsstatus van de referentiepersoon.

<sup>197</sup> Departement Huisvesting van het Ministerie van het Waalse Gewest, 2007, p. 133.

<sup>198</sup> *Ibid.*, p. 144-145.

<sup>199</sup> Departement Huisvesting van het Ministerie van het Waalse Gewest, 2007, p. 144.

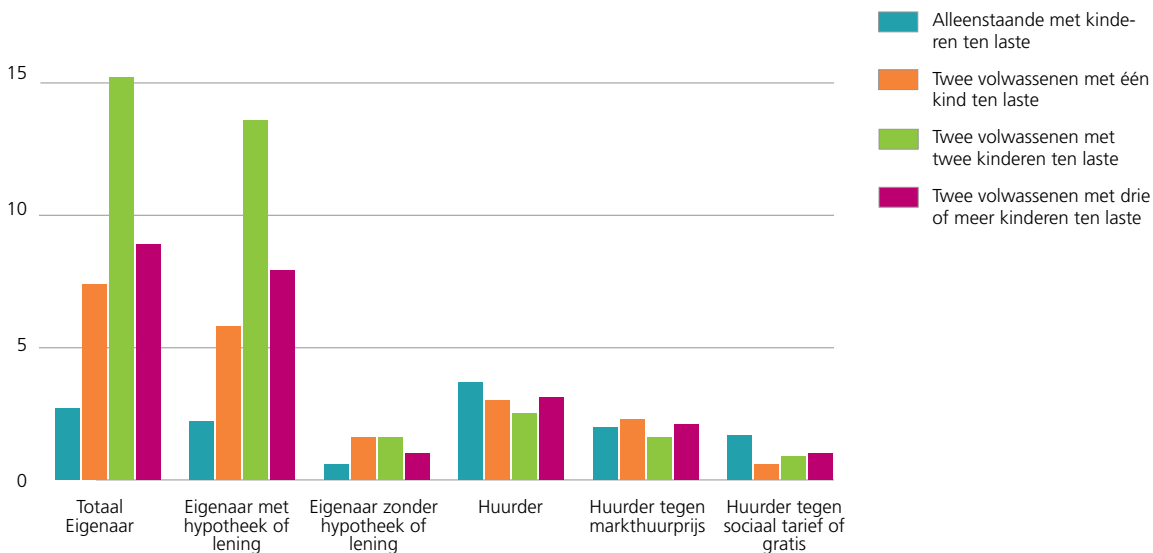
## B. Gezinsamenstelling en geslacht

Sommige huishoudtypes hebben meer moeite om een huurwoning te vinden die betaalbaar is en die aan hun gezinssituatie is aangepast. Eenoudergezinnen en grote gezinnen komen het vaakst terecht in woningen van mindere kwaliteit of in woningen die te duur zijn in verhouding tot hun middelen.

De analyse van figuur 5 toont dat, in vergelijking met personen uit een tweeeoudergezin met

kind(eren), personen uit eenoudergezinnen minder vaak tot een huishouden behoren dat eigenaar is van de woning dan huurder. Diezelfde figuur toont ook aan dat we grote gezinnen (2 volwassenen en 3 of meer kinderen) in elk eigendomsstatuut terugvinden in vergelijkbare verhoudingen met gezinnen die bestaan uit twee volwassenen en één kind. Voor dit huishoudtype is er met andere woorden geen enkel eigendomsstatuut dat typerend is. Het zijn daarentegen de middelgrote gezinnen bestaande uit twee ouders en twee kinderen die veel vaker eigenaar zijn van hun woning in plaats van huurder.

**Figuur 5. Verdeling van de populatie naar eigendomsstatuut en naar huishoudtype (in%)** <sup>200</sup>

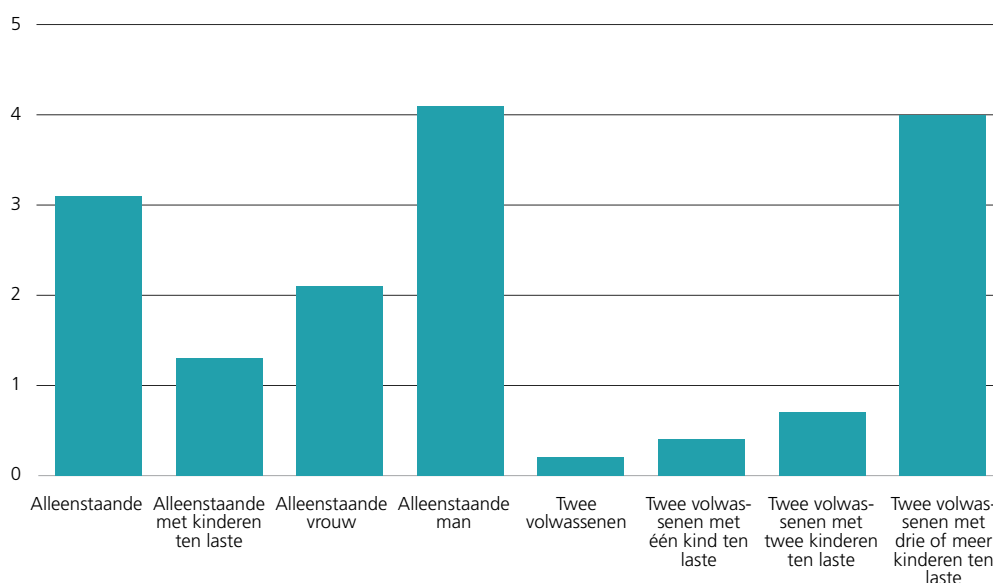


Bron: EU-SILC 2012 (ilc\_lvho02)

Het percentage overbezette woningen ligt hoger bij grote gezinnen en bij alleenstaanden in het algemeen. Opvallend is dat bij alleenstaanden met een kind het percentage overbezette woningen lager ligt dan bij alleenstaanden in het algemeen (met of zonder kind). Dit heeft wellicht te maken met het vrij hoge percentage overbezette woningen dat door alleenstaande mannen wordt bewoond.

<sup>200</sup> Voor de leesbaarheid en omwille van de relevantie ervan, werden niet alle huishoudtypes in deze figuur opgenomen, waardoor de som van de percentages niet gelijk is aan 100%.

**Figuur 6. Percentage overbezette woningen naar huishoudtype (volledige populatie, in %)**

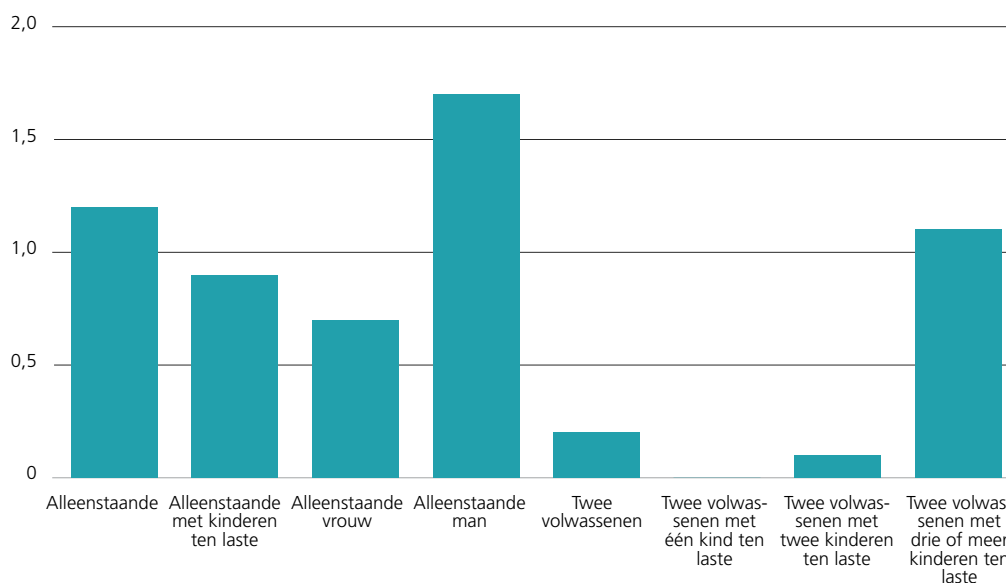


Bron: EU-SILC 2012 (ilc\_lvho06)

Hoewel de verschillen niet heel groot zijn, toont de analyse van het percentage personen dat getroffen wordt door ernstige woningnood<sup>201</sup> aan dat grote gezinnen (twee volwassenen met drie of meer kinderen) en alleenstaanden met

kinderen vaker met ernstige woningnood worden geconfronteerd. Het percentage ligt het hoogst bij alleenstaande mannen die, zoals we hiervoor hebben opgemerkt, ook vaker schijnen af te rekenen met overbezetting.

**Figuur 7. Percentage personen dat getroffen wordt door ernstige woningnood naar huishoudtype (in %)**



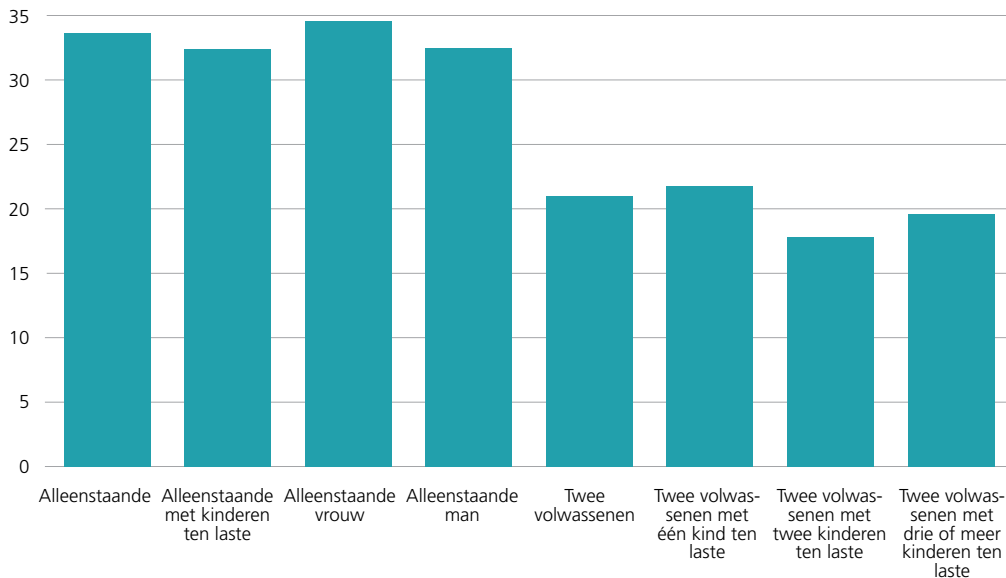
Bron: EU-SILC 2012 (ilc\_mdho06b)

<sup>201</sup> Eurostat definieert 'ernstige woningnood' aan de hand van de volgende gebreken: lekkend dak of vocht/schimmel; geen bad of douche in de woning of geen toilet in de woning; te donkere woning, gebrek aan licht; overbezetting.

Uit de analyse van de woonquote blijkt vooral een verschil tussen gezinnen die uit één of uit meerdere personen bestaan: alleenstaanden met of zonder kind(eren) besteden meer dan 30%

van hun beschikbare inkomen aan huisvesting. Bij gezinnen met twee volwassenen (ook grote gezinnen) bedraagt dit aandeel ongeveer 20%.

**Figuur 8. Woonquote naar huishoudtype (in %)**



Bron: EU-SILC 2012 (ilc\_mdcd01)

Eenoudergezinnen zijn vaker huurder en worden meer geconfronteerd met bovenmatige kosten voor huisvesting die een grote hap uit hun beschikbare inkomen nemen. Grote gezinnen hebben vaker te maken met overbezette woningen en met ernstigere woningnood. Het is echter duidelijk dat de EU-SILC-steekproef in België te klein is om uitspraken te doen over specifieke groepen. Een gerichte enquête over grote gezinnen zou meer informatie opleveren over hun woonomstandigheden door rekening te houden met hun activiteitsstatus of hun afkomst.

Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijkt uit het Observatiecentrum van de huurprijzen dat koppels met kinderen en grote gezinnen gemiddeld de meeste huur betalen voor hun – in theorie – grotere woningen. Het huuraandeel is echter het grootst in het huishoudbudget van alleenstaanden met kind(eren) en voor personen die alleen wonen (respectievelijk 50% en 40%). Eenoudergezinnen, koppels met kind(eren) en grote gezinnen verhuizen ook het vaakst. Dit is niet verwonderlijk gelet op de cijfers waaruit blijkt dat gezinnen met kind(eren) vaak in

overbezette woningen<sup>202</sup> wonen en dus op zoek gaan naar een woning die aangepast is aan hun (uitbreidende) gezin<sup>203</sup>.

Analyse van de huurprijzen<sup>204</sup> in het Waals Gewest toont aan dat koppels (met of zonder kinderen) meer huur betalen dan alleenstaanden zonder kinderen. Bij alleenstaanden met kinderen stijgt de gemiddelde huur echter aanzienlijk en is die vergelijkbaar met de huur die koppels (met of zonder kinderen) betalen. De andere huishoudtypes betalen minder huur dan koppels en alleenstaanden met kinderen. Opvallend is nog dat alleenstaanden de grootste groep huurders uitmaken in Wallonië. Hun financiële draagkracht heeft een grote impact op de huur die ze kunnen betalen. De financiële inspanning die zij moeten leveren voor huisvesting is verhoudingsgewijs belangrijker voor alleenstaande huurders met een laag inkomen<sup>205</sup>.

<sup>202</sup> Zowel volgens de overbezettingsdefinitie van Eurostat als volgens de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>203</sup> De Keersmaecker en De Keukeleire, 2012, p. 73.

<sup>204</sup> Kryvobokov en Pradella, 2014, p. 58.

<sup>205</sup> *Ibid.*, p. 64

In het Vlaams Gewest wonen alleenstaanden en eenoudergezinnen vaker in een woning die ze huren. Voor alleenstaanden is het vooral op de private huurmarkt moeilijk een betaalbare woning te vinden. Hoewel koppels zonder kinderen en koppels met kinderen een gemiddeld hogere huurprijs betalen dan alleenstaanden en eenoudergezinnen<sup>206</sup>, is de huurprijs vooral voor die laatste relatief minder betaalbaar. Ongeveer de helft van de alleenstaanden en bijna 40% van de eenoudergezinnen geven op de private markt meer dan 30% van het gezinsuitkomen uit aan wonen. Voor koppels met of zonder kinderen geldt dit voor minder dan 20%<sup>207</sup>.

Wat de huisvestingskwaliteit betreft, geeft de EQH 2006 aan dat de situatie van eenoudergezinnen in het Waals Gewest weinig benijdenswaardig is, vergeleken met de situatie van huishoudens die uit twee volwassenen bestaan: *'29,2% van deze huishoudens heeft minstens één kamer met vochtproblemen in hun woning, 28,3% heeft geen centrale verwarming, 26,5% heeft problemen met de geluidsisolatie, 16% heeft een gevaarlijke elektrische installatie en iets meer dan 10% woont in een woning waarin grote werken moeten worden uitgevoerd'*<sup>208</sup>. In het Vlaams Gewest is het verschil in kwaliteit van de woningen met andere huishoudtypes niet zo eenduidig. Eenoudergezinnen blijken op basis van een woningschouwing, die alleen de uitwendige kwaliteit van hun woningen meet, net in woningen van hoge kwaliteit te wonen, hoewel deze relatie erg zwak is. Daarentegen blijkt er een veel sterker verband te zijn tussen de staat van de woning, op basis van een inschatting van de referentiepersoon zelf, en het huishoudtype. In het geval van eenoudergezinnen wordt de staat van de woning het slechtst beoordeeld: 15,3% van hen geeft aan dat de kwaliteit van hun woning slecht of zeer slecht is<sup>209</sup>. Ook wat betreft het comfortniveau blijken eenoudergezinnen over minder groot comfort te beschikken in vergelijking met koppels met of zonder kinderen<sup>210</sup>.

206 Heylen et al., 2007, p. 335.

207 Ibid., p. 371

208 Departement Huisvesting van het Ministerie van het Waalse Gewest, 2007, p. 141.

209 Heylen et al., 2007, p. 300-301.

210 Ibid., p. 307.

De Vlaamse Woonsurvey laat toe één en ander te contextualiseren in het woontraject van de respondenten. Eenoudergezinnen, net zoals alleenstaanden, blijken sterk oververtegenwoordigd te zijn bij de huishoudens die van een eigendomsnaar een huurwoning zijn verhuisd. Vermoedelijk ligt een (echt)scheiding voor velen onder hen aan de basis van hun verhuis, aangezien 45,3% van de personen die een transitie van eigenaar naar huurder hebben doorgemaakt een scheiding als belangrijkste verhuismotief aangeeft. Eenoudergezinnen en alleenstaanden geven ook vaker dan andere huishoudtypes aan een achteruitgang te ervaren tegenover de vorige woning die ze betrokken. Ze menen meer dan de andere huishoudtypes dat ze naar een woning in slechtere staat zijn verhuisd, met minder comfort en een kleinere tuin. Een relatief hoog aandeel van de eenoudergezinnen beschouwt zijn woning als een noodoplossing en meer dan andere huishoudtypes geven ze aan die woning niet als een definitieve woning te beschouwen en verhuisplannen te hebben<sup>211</sup>.

De vergelijking van de indexen met betrekking tot gezondheidsniveau en kwaliteit<sup>212</sup> van de woningen tussen de EQH 2006-2007 en 2012-2013 lijkt op een verbetering te wijzen van de situatie voor eenoudergezinnen in het Waals Gewest. Het aandeel huishoudens dat beschikt over een woning met een 'zeer goed' gezondheidsniveau, is toegenomen, terwijl het aandeel huishoudens in 'middelmatige' woningen is afgenomen<sup>213</sup>. Eenzelfde trend lijkt zich af te tekenen voor de kwaliteitsindex zodat eenoudergezinnen in het algemeen de andere gezinnen lijken bij te benen (alle huishoudtypes samen)<sup>214</sup>.

211 Heylen et al., 2007, p. 400-417.

212 De kwaliteitsindex die het CEHD hanteert, is vergelijkbaar voor de beide EQH-enquêtes (2006-2007 en 2012-2013). Hij houdt met de volgende elementen rekening: de index van het gezondheidsniveau, de thermische uitrusting van de woning (dakisolatie, muurisolatie en isolatie van de ramen, type centrale verwarming) en het ontbreken van hinderlijke factoren zoals lawaai en omgeving. De definitie van de index die het gezondheidsniveau meet vindt u eerder in dit rapport. Voor meer informatie, zie het document DT 2013-02 of pagina's 5-6 van het document 'EQH – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012', CEHD, april 2014, beschikbaar op de website van het CEHD.

213 Cassilde, 2014, p. 37-38.

214 Idem.



De situatie van grote gezinnen was in 2006-2007 vergelijkbaar met die van de andere gezinnen uit de onderzochte steekproef, maar blijkt op basis van de resultaten 2012-2013 licht achteruit te zijn gegaan: in verhouding hebben grote gezinnen in mindere mate toegang tot 'zeer goede' woningen en treffen we ze vaker aan in woningen van een gemiddelde kwaliteit<sup>215</sup>.

Als we het over eenoudergezinnen hebben, moeten we het ook over het geslacht hebben: de meeste gezinshoofden van eenoudergezinnen zijn immers vrouwen<sup>216</sup>. Het geslacht wordt hier geanalyseerd op niveau van de huishoudens (het geslacht van het gezinshoofd). Zo kunnen we problemen omzeilen omdat geslacht een gegeven is dat op individueel niveau wordt verzameld, terwijl de huisvestingsgegevens op niveau van de huishoudens worden verzameld, waardoor genderverschillen minder zichtbaar zijn. Wat het gezondheidsniveau betreft, hebben Waalse huishoudens met een vrouwelijk gezinshoofd, zoals blijkt uit de gegevens voor 2006-2007 en 2012-2013, verhoudingsgewijs minder toegang tot 'zeer goede' woningen. Ze zijn wel in de meerderheid bij 'goede' en 'middelmatische' woningen. De verhoudingen zijn vergelijkbaar voor de lagere niveaus. Qua kwaliteit 'blijkt de situatie van huishoudens met een vrouwelijk gezinshoofd minder goed dan die met een mannelijk gezinshoofd'<sup>217</sup>.

## C. Nationaliteit

De EU-SILC-databank is niet bijzonder geschikt om gegevens met betrekking tot nationaliteit te onderzoeken. De steekproef die werd samengesteld en waarop de EU-SILC-enquête wordt uitgevoerd, bevat onvoldoende personen met een buitenlandse nationaliteit. Het staat bovendien vast dat niet alleen huurders met een buitenlandse nationaliteit, maar ook huurders van buitenlandse herkomst geconfronteerd worden met discriminatie en moeilijkheden op de huisvestingsmarkt.

De meest veelzeggende indicatoren willen we hier toch voorstellen, ervan uitgaand dat ze een getrouw maar slechts gedeeltelijk beeld van de werkelijkheid kunnen geven. We sluiten ons aan bij de eerder geformuleerde aanbevelingen om de steekproef voor de EU-SILC-enquête in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit te breiden<sup>218</sup>. Wat het eigendomsstatuut betreft, blijkt uit figuur 9 duidelijk een verschil tussen Belgen en personen met een nationaliteit van buiten de EU27<sup>219</sup>. De percentages zijn nagenoeg tegengesteld aan elkaar: Belgen maken vaker deel uit van een huishouden dat eigenaar is dan van een huishouden dat huurt, terwijl dit bij personen van buiten de EU27 net het omgekeerde is. De EU27-burgers bevinden zich tussen deze twee groepen: het aandeel personen die deel uitmaken van een huishouden dat eigenaar is, is iets groter dan van personen uit een huishouden dat een woning huurt.

<sup>215</sup> Cassilde, 2014, p. 39-40.

<sup>216</sup> Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (2011). *Vrouwen en mannen in België. Genderstatistieken en genderindicatoren – tweede editie*. Brussel: IGVM.

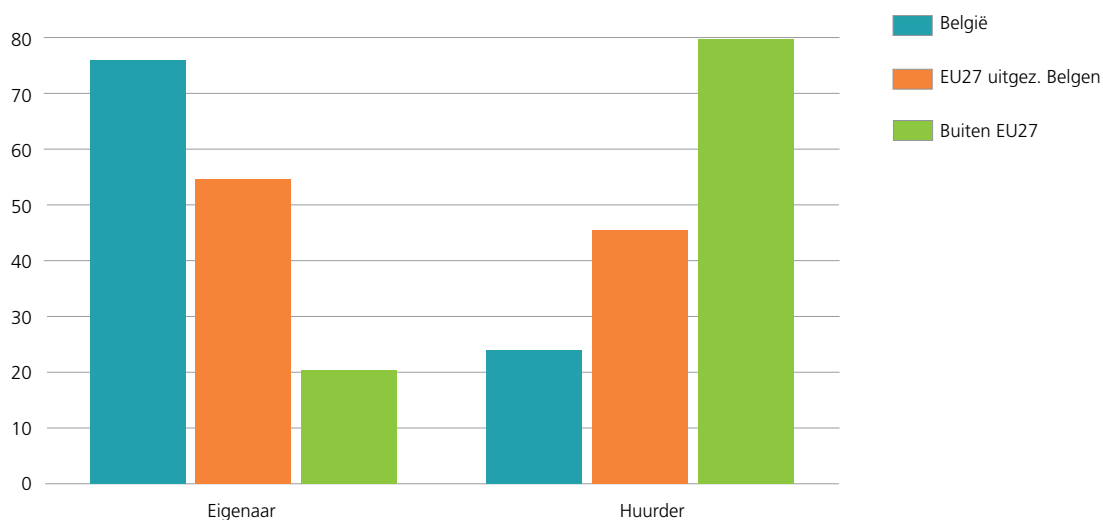
<sup>217</sup> Cassilde, 2014, p. 29.

<sup>218</sup> Zie onder andere:

- 'Handelen met kennis van zaken' in het twejaarlijkse verslag 2007 van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, p. 9-12. (raadpleegbaar op het volgende adres: [http://www.armoedebestrijding.be/publications/verslag4/rap4\\_Kennis1\\_NL.pdf](http://www.armoedebestrijding.be/publications/verslag4/rap4_Kennis1_NL.pdf));
- en het commentaar van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, raadpleegbaar op het volgende adres: <http://www.observatbru.be/documents/pauvrete/sources-de-donnees/eu-silc.xml?lang=nl>.

<sup>219</sup> In deze tekst geldt voor de vermelding 'EU27' dat België niet wordt meegerekend. De resultaten voor de Belgen worden apart vermeld.

**Figuur 9. Indeling van de populatie naar grote nationaliteitsgroepen en naar eigendomsstatuut (populatie 18 jaar en ouder, in %)**



Bron: EU-SILC 2012, (ilc\_lvps15)

Het verband dat we al hebben aangetoond tussen het eigendomsstatuut, het inkomen en de kwaliteit van de huisvesting wordt bevestigd wanneer we met de variabele nationaliteit rekening houden: verhoudingsgewijs meer burgers met een niet-EU27-nationaliteit zitten onder de armoederisicodrempel (48,8% tegenover 24,3% voor EU27-burgers en 12,4% voor de Belgen<sup>220</sup>). Dit ligt in lijn met het feit dat ze vaker huurder zijn en slechter scoren voor de kwaliteitsindicatoren van de huisvesting (zie onder).

De indicator van het percentage overbezette woningen is ook erg veelzeggend (figuur 10). Het percentage overbezette woningen ligt 10 maal hoger bij niet-EU27-burgers dan bij de Belgen (respectievelijk 10,8% en 0,9%). Bij EU27-burgers ligt dit percentage ook hoger dan bij de Belgen, maar in mindere mate (3,9%). De indicator voor bovenmatige uitgaven aan huisvesting schetst eenzelfde beeld (figuur 11): bij niet-EU27-burgers ligt het percentage huishoudens met bovenmatige uitgaven aan huisvesting veel hoger. Dit ligt in lijn met de omvang van de financiële last zoals die door niet-EU burgers wordt ingeschat: ongeveer 60% van hen vindt de kosten voor huisvesting een zware last (tabel 1). Dat is tweemaal meer dan de Belgen<sup>221</sup>. Ongeveer 44% van de andere EU-burgers hebben ook met zware uitgaven voor huisvesting te maken<sup>222</sup>.

<sup>220</sup> EU-SILC 2012, Percentage armoederisicodrempel naar grote nationaliteitsgroep (populatie 18 jaar en ouder), ilc\_lj31.

<sup>221</sup> Gegevens EU-SILC 2011, berekeningen: CEHD.

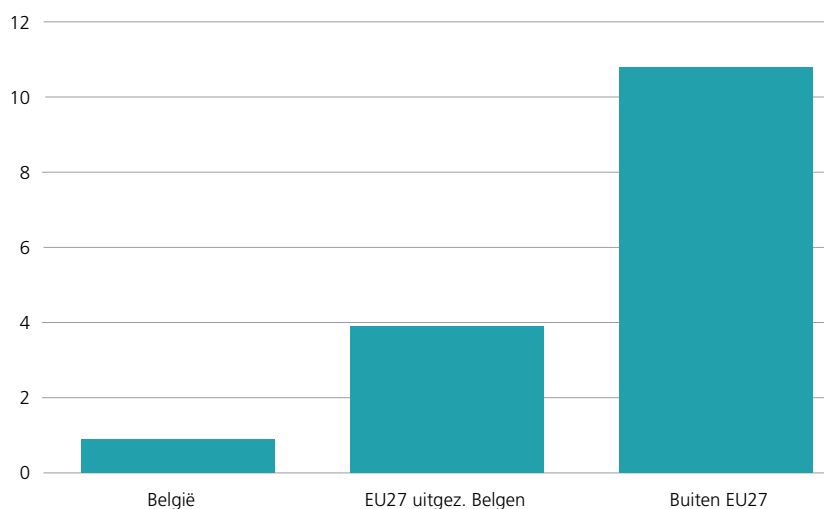
<sup>222</sup> Gegevens EU-SILC 2011, berekeningen: CEHD.

**Tabel 1. Omvang van de financiële last van de huisvestingsuitgaven naar grote nationaliteitsgroep (in %)**

	<i>Belg</i>	<i>EU27</i>	<i>niet-EU27</i>
Zware last	26,76	44,36	61,07
Licht	34,68	33,59	24,71
Geen last	38,51	22,05	13,93

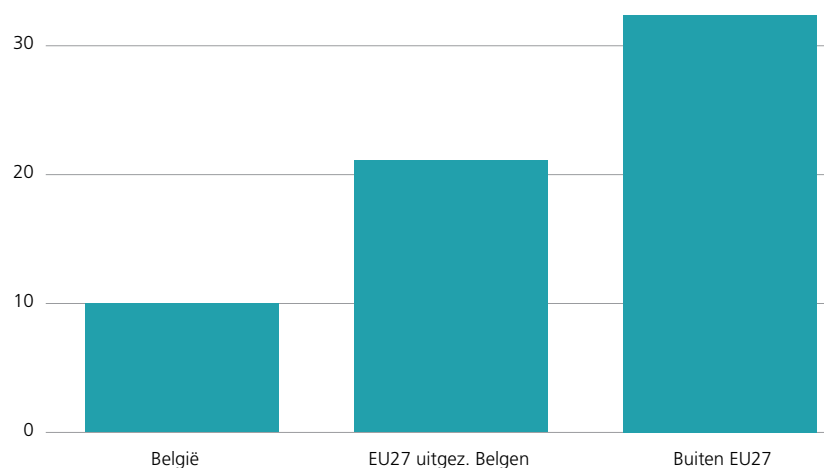
Bron: EU-SILC 2011, berekeningen CEHD

**Figuur 10. Percentage overbezette woningen naar grote nationaliteitsgroep (populatie 18 jaar en ouder, in %)**



Bron: EU-SILC 2012, ilc\_lvho15

**Figuur 11. Percentage huishoudens met bovenmatige huisvestingsuitgaven naar nationaliteitsgroep (populatie 18 jaar en ouder, in %)**



Bron: EU-SILC 2012, ilc\_lvho25

Bij de kwaliteit van de huisvesting zien we eenzelfde beeld. Een interessant kenmerk is het vermogen om de woning warm te houden: dit lukt bij 94,27% van de Belgen, maar slechts bij 77,54% niet-EU27-burgers<sup>223</sup>. Het aandeel personen dat er niet in slaagt om hun woning voldoende warm te houden, ligt bijna vier keer hoger bij personen met een nationaliteit van buiten de EU27.

Voor het Waals Gewest leert de EQH 2006 ons dat *'de woonomstandigheden van de Belgen iets beter zijn dan die van andere EU-burgers. Die laatste hebben het dan weer beter dan burgers van buiten de EU.'*<sup>224</sup> 13,1% van de ondervraagde niet-EU-burgers<sup>225</sup> wonen in een gebouw waar grote werken of saneringen nodig zijn. Bij Belgen en EU-burgers bedraagt dit percentage ongeveer 6%.

Voor het Vlaams Gewest toont de Vlaamse Woonsurvey een significante relatie aan tussen de kwaliteit van de woning en de nationaliteit van het gezinshoofd. De relatie is echter niet eenduidig: wat betreft de uitwendige kwaliteit van de woning, op basis van de woningschouwing, blijkt dat niet-Belgen van buiten de Europese Unie<sup>226</sup> ofwel in heel slechte, ofwel in heel goede woningen wonen, meer dan Belgen en andere EU-burgers. Wanneer we kijken naar de staat van de woningen zoals die door de respondenten zelf beoordeeld wordt, blijkt dat meer Belgen dan EU-burgers en meer EU-burgers dan niet-EU burgers de staat van hun woning als 'goed' beoordelen<sup>227</sup>. Ook met betrekking tot het comfortniveau van woningen blijkt dezelfde ongelijkheid te bestaan, namelijk dat niet-Belgen zonder EU-burgerschap de slechtste woningen betrekken, dat EU-burgers betere woningen betrekken, en dat Belgen de beste woningen betrekken<sup>228</sup>.

223 *Gegevens EU-SILC 2011, berekeningen: CEHD.*

224 *Departement Huisvesting van het Ministerie van het Waalse Gewest, 2007, p. 151.*

225 *EU-landen in 2006: België, Nederland, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Italië, Ierland, Verenigd Koninkrijk, Denemarken, Griekenland, Spanje, Portugal, Finland, Zweden, Oostenrijk, Tsjechische Republiek, Cyprus, Estland, Letland, Litouwen, Hongarije, Malta, Polen, Slovenië, en Slovaakije.*

226 *EU-landen in 2006: zie vorige voetnoot.*

227 *Heylen et al., 2007, p. 300-301.*

228 *Heylen et al., 2007, p. 307.*

## D. Leeftijd

Het verband tussen leeftijd en eigendomsstatuut hebben we al onderzocht: binnen de groep schuldenvrije eigenaars treffen we vooral 65-plussers aan. Dit is logisch: ze staan verder in het leven en hebben hun lening of hypotheek meestal al afbetaald. Uit de Vlaamse Woonsurvey blijkt dat de relatie tussen leeftijd en eigendomsstatuut lineair is tot de leeftijd van 64 jaar: hoe ouder een gezinshoofd, hoe groter de kans dat die eigenaar van een woning is. Voor de oudste leeftijdscategorieën echter valt het percentage eigenaars terug. Het aandeel eigenaars zakt lichtjes in de leeftijdscategorie 70-74 jaar, en die daling zet zich resoluut door voor de leeftijdscategorieën 75-79 en 80-84 jaar<sup>229</sup>.

Zoals we eerder al hebben uitgelegd, is er een wisselwerking tussen het verband tussen de leeftijd en het eigendomsstatuut en het inkomen: het verband tussen leeftijd en eigendomsstatuut verschilt naargelang het inkomensniveau van het huishouden. De Vlaamse Woonsurvey bestudeert echter wel het effect van het al dan niet bezitten van een woning op de betaalbaarheid van wonen. Voor het Vlaams Gewest geeft de Woonsurvey aan dat 71,9% van de 65-plus huishoudens geen woonkosten meer heeft, omdat ze hun lening hebben afbetaald, 2,6% betaalt nog steeds een lening af, 5% huurt een sociale woning en 18,4% huurt een woning op de private markt. Een relatief grote groep van de oudere huishoudens is dus aangewezen op de private markt om een woning te huren. De betaalbaarheid van het wonen blijkt vooral voor deze laatste groep huishoudens problematisch. Meer dan de helft van hen geeft meer dan 30% van hun inkomen uit aan wonen. De Woonsurvey maakt gewag van een duidelijke tweedeling: enerzijds de huishoudens die een woning bezitten en waar er nauwelijks betaalbaarheidsproblemen zijn, anderzijds zij die zich nog steeds (of terug) op de private huurmarkt bevinden waardoor een relatief groot aandeel van hun inkomen aan de huur van een woning gependend wordt. Ook 65-plussers die nog afbetalen of een sociale woning huren

229 *Heylen et al., 2007, p. 340.*

blijken het gemiddeld minder moeilijk te hebben om wonen betaalbaar te houden<sup>230</sup>.

Andere, meer kwalitatieve indicatoren laten toe om huisvestingssituaties aan het licht te brengen waarbij leeftijd een grotere rol speelt. Volgens de EU-SILC 2011-gegevens<sup>231</sup> hebben de verschillende leeftijdscategorieën doorgaans met dezelfde problemen af te rekenen: licht, lawaai, milieuhinder en vandalisme. Bij de financiële lasten van huisvesting geven 65-plussers in heel België aan dat ze het minst met 'zware' financiële lasten te maken hebben. Er zijn wel duidelijk verschillen tussen de gewesten: in het Waals Gewest en vooral in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verklaren huishoudens van alle leeftijdscategorieën dat ze zware financiële huisvestingsuitgaven hebben. Slechts een minderheid verklaart dit niet als een financiële last te ervaren. In het Vlaams Gewest zien we net het omgekeerde: voor alle leeftijdscategorieën verklaart een meerderheid van de huishoudens dat de uitgaven aan huisvesting geen zware last zijn. Slechts een minderheid vindt ze wel een zware financiële last.

Het Observatiecentrum van de huurprijzen 2012<sup>232</sup> levert enkele interessante leeftijdsgebonden resultaten voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op. Hoewel de gemiddelde leeftijd van de huurpopulatie toeneemt (wat wellicht te maken heeft met de vergrijzing), zijn de meeste huurders opvallend jong: zo zijn 35% van de huurders jonger dan 34 jaar. Deze jonge huurders treffen we vooral aan binnen de Vijfhoek en in de Brusselse gemeenten binnen de eerste kroon<sup>233</sup>. Ze zijn opvallend mobiel: gemiddeld blijven ze slechts 3 jaar in een woning, wat de kortste gemiddelde verblijfsduur is over alle leeftijdscategorieën. Huurders

worden honkvaster naarmate ze ouder worden. Wie aangeeft te willen verhuizen, wil in 75% van de gevallen opnieuw een woning huren. 25% wil een woning kopen. Die koopdrang is het grootst bij de categorie tussen 25 en 44 jaar: 31% wil eigenaar worden. Opvallend is dat vanaf een bepaalde leeftijd huurders willen blijven huren: *'93% van de huurders van 45 jaar wil hun statuut behouden en huurder blijven'*<sup>234</sup>.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn jonge huurders ook meestal medehuurder (13% van de jonge huurders zijn medehuurder; 87% van de medehuurders zijn jonger dan 35 jaar). Medehuurders worden gekenmerkt door een jonger profiel en door hun grote mobiliteit: ze blijven slechts enkele jaren in hun woning<sup>235</sup>. Deze medehuurders wonen in grotere huizen die echter door meerdere personen worden bewoond. Gemiddeld hebben ze dus minder ruimte beschikbaar, maar genieten ze van meer comfort<sup>236</sup> en van grotere buitenruimtes. De gemiddelde maandhuur is ook lager dan bij personen die alleen wonen. Als ze verhuizen heeft dit minder te maken met de woning dan bij alle huurders samen (respectievelijk 28% en 44%) en gebeurt dit meestal om 'andere redenen' (19% tegen 7% voor alle huurders samen). Dit heeft wellicht te maken met het leven als medehuurder wat tot meningsverschillen (energieverbruik, delen van gemeenschappelijke ruimten enz.) en tot een vertrek of een verhuizing kan leiden.

In het Waals Gewest zijn er grote verschillen in de gemiddelde huurbedragen (voor alle types huurwoningen samen) tussen de leeftijdscategorieën. Dit lijkt te maken te hebben met het beschikbare inkomen en met de kenmerken van de verschillende levensfasen. Huishoudens met een gezinshoofd tussen 18 en 24 jaar betalen minder huur dan oudere huurders. Ook huishoudens met een 65-plusser als gezinshoofd betalen minder huur dan huishoudens met een

230 *Ibid.*, p. 364-366.

231 *Gegevens EU-SILC 2011, berekeningen: CEHD.*

232 *De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012.*

233 *Het onderzoek dat aan de basis ligt van het Observatiecentrum van de huurprijzen deelt het grondgebied van Brussel op in twee 'kronen'. De eerste kroon omvat de Vijfhoek en de omliggende wijken en heeft de middenring als buitengrens. De tweede begint aan de middenring en loopt tot aan de gewestgrens. Deze twee kronen zijn verschillend wat betreft woningaanbod, huurprijs, groenvoorzieningen en gemiddelde leeftijd van de woningen.*

234 *De Keersmaecker en De Keukeleire, 2012, p. 76.*

235 *Ibid.*, p. 62.

236 *Een samengestelde indicator meet het comfortniveau op basis van het al dan niet ontbreken van toiletten, badkamer(s) en centrale verwarming (De Keersmaecker en De Keukeleire, 2012, p. 61).*



gezinshoofd tussen 55 en 64 jaar. Dit heeft wellicht te maken met het feit dat jongeren en ouderen over minder middelen beschikken en dat ouderen meer woonstabiliteit hebben<sup>237</sup>.

De Vlaamse Woonsurvey hanteert bredere leeftijdscategorieën, ook voor het vergelijken van de gemiddelde huurprijzen die huurders betalen. Daaruit blijkt dat huishoudens in de leeftijdscategorieën van 17-34 en van 35-44 jaar gemiddeld meer aan de huur spenderen dan 65-plus huishoudens. Een mogelijke verklaring die in het rapport wordt aangehaald is dat relatief meer ouderen alleen wonen in vergelijking met referentiepersonen in de lagere leeftijdscategorieën, die vaker als koppel en/of met kinderen samenwonen<sup>238</sup>. Anderzijds, zoals we reeds hebben aangehaald, is het vooral voor de oudere huishoudens die huur betalen op de private markt relatief moeilijker om wonen betaalbaar te houden. Voor 65-plussers en ouder stijgt de gemiddelde woonquote boven 35% op de private huurmarkt, terwijl dit voor de andere leeftijdscategorieën gemiddeld onder de 30% blijft<sup>239</sup>.

## E. Handicap

Zoals aangegeven in het Verdrag van de Verenigde Naties inzake de rechten van personen met een handicap<sup>240</sup> kan een handicap slechts worden gedefinieerd ten opzichte van een bepaalde situatie. We definiëren een handicap in dit geval dan ook in functie van de huisvestingssituatie en van de belemmeringen die deze voor de persoon inhoudt (toegang tot de woning, voorzieningen enz.). De vragenlijst van de EU-SILC-enquête laat echter niet toe om de precieze kenmerken van de woning te

bepalen en om na te gaan in hoeverre die aangepast zijn aan de toestand van de bewoner. We moeten ons dus behelpen met de vraag die het mogelijk maakt om na te gaan of een persoon zich door een handicap (van welke aard ook) beperkt voelt in zijn of haar dagelijkse activiteiten. De respondenten kunnen zelf aangeven of deze beperkingen ernstig, niet ernstig of onbestaande zijn. Dit levert een ruime definitie van handicap op en is volgens ons de beste manier om aan de hand van de EU-SILC-databank uitspraken over de discriminatiegrond 'handicap' te doen.

Op basis van deze definitie van handicap bestuderen we het eigendomsstatuut als eerste indicator. Analyse van figuur 12 toont aan dat personen met een beperking vaker deel uitmaken van een huishouden met een schuldenvrije eigenaar dan personen zonder beperking. Interessant hierbij is het vrij sterke verband tussen leeftijd en handicap. In het Waals Gewest bijvoorbeeld *'zijn het vooral oudere Walen die verklaren dat ze zich ernstig belemmerd voelen in hun dagelijkse activiteiten: ze zijn gemiddeld 60,4 jaar oud'*<sup>241</sup>. Dit gaat wellicht ook op voor de andere gewesten. We vinden hier dus opnieuw een verband tussen leeftijd en het eigendomsstatuut zoals we al eerder in deze tekst hebben aangehaald.

Bij eigenaars die hun woning nog aan het afbetalen zijn, zien we het omgekeerde profiel: het zijn personen zonder beperking die in grotere mate deel uitmaken van dit huishoudtype. Voor de huurders lijkt er vooral een verband te bestaan tussen de handicap en het statuut van sociale huurder. Personen zonder beperking zijn verhoudingsgewijs minder vertegenwoordigd onder de sociale huurders.

<sup>237</sup> Kryvobokov & Pradella, 2014, p. 54.

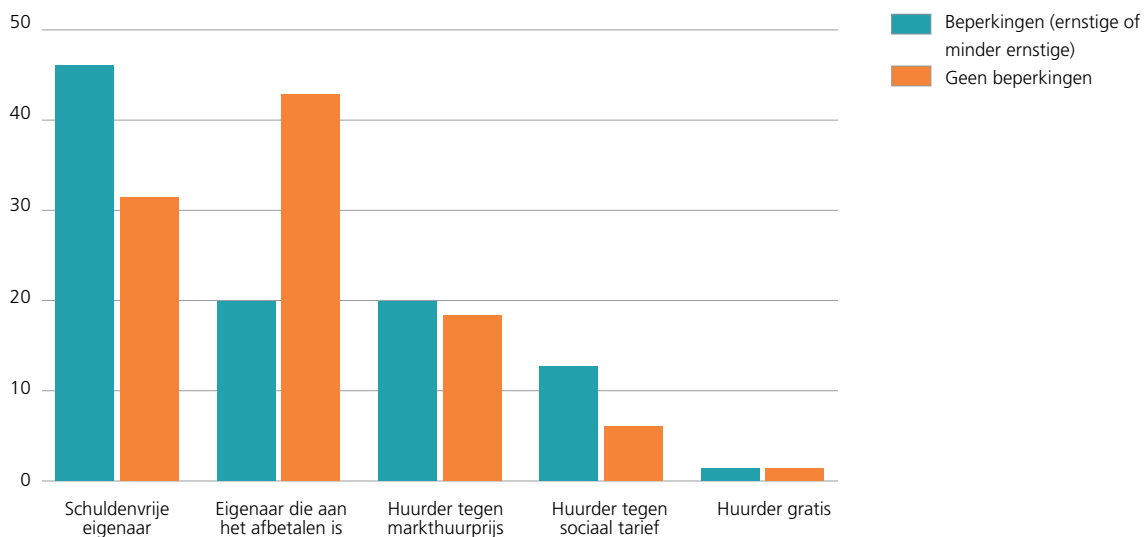
<sup>238</sup> Heylen et al., 2007, p. 335.

<sup>239</sup> Ibid., p. 365.

<sup>240</sup> Definitie van een handicap in het Verdrag van de Verenigde Naties inzake de rechten van personen met een handicap, artikel 1: *'Personen met een handicap omvat personen met langdurige fysieke, mentale, verstandelijke of zintuiglijke beperkingen die hen in wisselwerking met diverse drempels kunnen beletten volledig, daadwerkelijk en op voet van gelijkheid met anderen te participeren in de samenleving.'*

<sup>241</sup> CEHD, 2012, p. 142.

**Figuur 12. Eigendomsstatuut naar handicap (populatie 16 jaar en ouder, in %)**

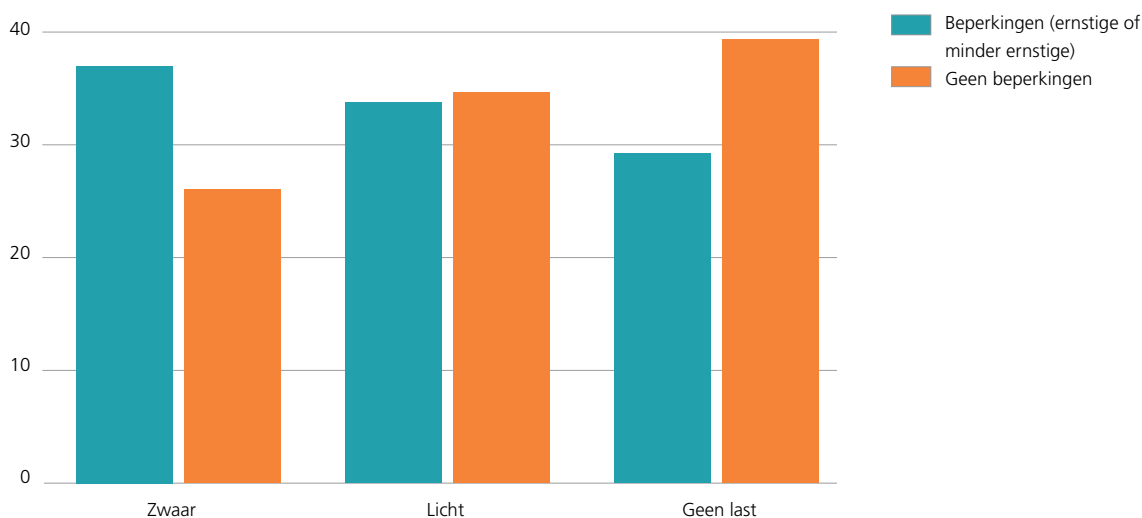


Bron: EU-SILC 2011, berekeningen CEHD.

Opmerking: 256 ontbrekende observaties worden niet in overweging genomen (gegevens m.b.t. handicap werden niet verstrekt)

In heel België vinden mensen die in het dagelijkse leven beperkingen ervaren de uitgaven aan huisvesting een grotere last dan anderen (37% tegen 26,01% voor personen die geen beperking rapporteren). Dit is ook in de drie gewesten het geval. Omgekeerd verklaart verhoudingsgewijs een groter aandeel personen zonder beperking dat hun uitgaven aan huisvesting geen last vormen.

**Figuur 13. Omvang van de uitgaven aan huisvesting naar handicap-situatie (populatie 16 jaar en ouder, in %)**



Bron: EU-SILC 2011, berekeningen CEHD.

Opmerking: 256 ontbrekende observaties worden niet in overweging genomen (gegevens m.b.t. handicap werden niet verstrekt)

Personen met een handicap hebben verhoudingsgewijs vaker problemen om hun woning in de winter voldoende warm te houden. Op Belgisch niveau gaat het om 9,98%. Bij personen zonder beperking gaat het om 5,37%. Het verschil tussen personen met en zonder beperking is opvallend groot in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (25,76% van de personen met een beperking slagen er niet in om hun woning voldoende te verwarmen tegenover 13,23% van de personen zonder beperking).

Personen met een (al dan niet ernstige) handicap geven in grotere mate aan problemen te ondervinden met hun huisvesting of met de ligging ervan. Op Belgisch niveau hebben personen met een handicap in hun woonomgeving vaker af te rekenen met lawaai, milieu-hinder, geweld of vandalisme.

De huisvestingsenquêtes in het Waals Gewest (EQH) leveren interessante resultaten op in verband met het gezondheidsniveau en de kwaliteit van de huisvesting. De onderzoekers hanteren een andere definitie van 'handicap' dan EU-SILC. De EQH levert resultaten op niveau van de huishoudens. Onder handicap vallen alle huishoudens die verklaren dat er één of meer personen met een handicap in

de woning verblijven. Informatie over de aard van de handicap ontbreekt. De respondenten oordelen zelf over de situatie. Eenmaal deze methodologische voorzorgen genomen, blijkt uit de resultaten van de EQH 2012-2013 dat "woningen met een 'zeer goed' gezondheidsniveau<sup>242</sup> minder vaak bewoond worden door huishoudens met één of meer personen met een handicap (43,9%) dan door huishoudens zonder personen met een handicap (50,2%)<sup>243</sup>." In lijn daarmee stellen we bij woningen met een 'slecht' gezondheidsniveau net het omgekeerde vast: die worden vaker bewoond door huishoudens met één of meer personen met een handicap. Voor de indexen 'middelmatig' en 'goed' lopen de verhouding ongeveer parallel. Deze resultaten blijven constant: tussen 2006 en 2012 blijven de verhoudingen nagenoeg dezelfde. Wat de kwaliteitsindex<sup>244</sup> betreft, blijkt uit de resultaten dat huishoudens met één of meer personen met een handicap woningen van een lagere kwaliteit bewonen dan huishoudens zonder personen met een handicap.

<sup>242</sup> Voor de definitie van de index van gezondheidsniveau: zie boven.

<sup>243</sup> Cassilde, 2014, p. 35.

<sup>244</sup> Voor de definitie van de kwaliteitsindex: zie boven.

De Vlaamse Woonsurvey heeft het al dan niet hebben van een handicap of het ervaren van een beperking niet bevraagd bij de respondenten. Wat wel bestudeerd werd, is de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woning. Woningen in het Vlaams Gewest blijken maar beperkt toegankelijk te zijn voor een rolstoel, wat zowel blijkt uit de uitwendige woning-schouwing<sup>245</sup> (21,9% toegankelijk) als uit de beoordeling door de respondenten zelf over het al dan niet moeten nemen van trappen of drempels om de woning binnen te gaan (22% toegankelijk). Verder blijkt de toegankelijkheid in meergezinswoningen (die vaak bestaan uit appartementen en studio's) groter te zijn dan in eengezinswoningen: er moeten minder vaak trappen of drempels genomen worden om te gaan slapen of om van de woonkamer naar de WC te gaan. Er zijn maar weinig gezinnen (minder dan 5%) die aangeven in de laatste tien jaar ingrijpende maatregelen<sup>246</sup> te hebben genomen om de woning aan te passen aan de noden die te maken hebben met leeftijd of gezondheids-toestand. Het blijken vooral de oudere leeftijdscategorieën te zijn die aangeven maatregelen te hebben genomen of het nog niet gedaan hebben, maar het wel wensen te doen. De oudere huishoudens (referentiepersoon ouder dan 65 jaar) wonen dan ook vaker (45%) in een woning waarvan slaapkamer, badkamer en toilet zich op de benedenverdieping bevinden. Dit geldt eveneens voor huishoudens waarvan de referentiepersoon arbeidsongeschikt/ ziek (46,9%) of gepensioneerd (44,6%) is. In lijn daarmee zijn het ook de oudere huishoudens (28,2%) en de huishoudens met een arbeidsongeschikte/zieke referentiepersoon (26,7%) of gepensioneerde referentiepersoon (28%) die aandacht schenken aan een eventuele achteruitgang van de gezondheid bij het kiezen of inrichten van de woning (tegenover 22% voor de gehele populatie in het Vlaams Gewest)<sup>247</sup>.

## F. Seksuele geaardheid

Hoewel personen op zoek naar een woning ook op basis van seksuele geaardheid gediscrimineerd worden, zoals blijkt uit de studie van de private huisvestingsmarkt en uit de meldingen die het Centrum hierover ontvangt, is het op basis van de geselecteerde onderzoeken niet mogelijk een beeld te schetsen van de woonomstandigheden naar seksuele geaardheid. Deze variabele werd immers niet opgenomen in de onderzoeken rond huisvesting die we gebruikt hebben, waardoor een analyse van de woonomstandigheden op basis van dit beschermd criterium uitgesloten is.

<sup>245</sup> De richtlijnen voor het beoordelen van toegankelijkheid door een rolstoel worden beschreven op p. 137 van het rapport *Wonen in Vlaanderen* (Heylen et al., 2007).

<sup>246</sup> Ingrijpende maatregelen die bevraagd werden, zijn: 'op gelijkvloers brengen van een slaapkamer', 'op gelijkvloers brengen van een wc' en 'op gelijkvloers brengen van een badkamer'.

<sup>247</sup> Heylen et al., 2007, p. 137-147.

## IV. BIBLIOGRAFIE

Cassilde, S. (2014), 'Enquêtes sur la qualité de l'habitat – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012', Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches/2014-02*, Charleroi

CEHD, *Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2012*

CEHD, 'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie – Résultats clés', januari 2014

De Keersmaecker, M. & De Keukeleire, M. 'Observatiecentrum van de huurprijzen. Enquête 2012', BGHM, 2012

Division du logement du Ministère de la Région wallonne, 'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Région wallon – 2006-2007', Etudes et Documents, Logement 5, Namen 2007

Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B. & Winters, S. (2007). Wonen in Vlaanderen: De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwing 2005. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed

Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2014), « Les loyers en Wallonie. Une analyse à partir de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013 », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-01*, Charleroi.





## Diversiteitsbarometer Huisvesting Brussel, oktober 2014

### **Uitgever:**

Interfederaal Gelijkekansencentrum  
Koningsstraat 138, 1000 Brussel  
T: 02 212 30 00  
F: 02 212 30 30  
[epost@cntr.be](mailto:epost@cntr.be)

**Grafisch concept en opmaak:** Page In Extremis

**Druk:** Impresor

**Fotografie:** [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)

**Verantwoordelijke uitgever:** Jozef De Witte.

Deze Diversiteitsbarometer is tot stand gekomen met de steun van de regionale ministers van Wonen, de federale minister van Gelijke Kansen en het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen.

Met dank aan de medewerkers van het Centre d'Etudes en Habitat Durable en van de Federale Overheidsdienst Economie voor hun bijdragen in hoofdstuk 5.

*Cette publication est aussi disponible en français.*

### **U wilt deze publicatie bestellen?**

Dat kan door een e-mail te sturen naar [epost@cntr.be](mailto:epost@cntr.be) of per telefoon op 02 212 3000. Vermeld duidelijk de titel 'Diversiteitsbarometer Huisvesting', vergezeld van uw naam en adres. Deze publicatie wordt u gratis aangeboden; alleen voor grote hoeveelheden of een expreszending kunnen portokosten worden aangerekend.

U kunt deze publicatie ook terugvinden op de website van het Centrum:

[www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).

Het Centrum juicht de verspreiding van kennis toe, maar dringt aan op respect voor de samenstellers en auteurs van alle bijdragen in deze publicatie. Haar als informatiebron gebruiken is alleen toegestaan met vermelding van auteur en bron; de teksten, foto's, tekeningen of andere auteursrechtelijke beschermde elementen geheel of gedeeltelijk reproduceren, verkopen, publiceren, aanpassen mag alleen met de schriftelijke toelating van het Centrum.

Wilt u het beeldmateriaal in deze publicatie gebruiken, neem dan contact op met het Centrum of rechtstreeks met de copyrighthouder vermeld in dit colofon.

Deze publicatie werd gedrukt op FSC-papier / SGS-COC-004434 / FSC-mixed.





**DIVERSITEITS-**  
BAROMETER  
**Huisvesting**

INTERFEDERAAL  
**GELIJKE**  
**KANSEN**  
CENTRUM 

[www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)