

2025
Dossier

De impact van slechte woonkwaliteit op het leven van mensen in armoede



Inhoudstafel

Inhoudstafel	3
Geen toegang tot een menswaardige woning	4
Woonkwaliteit in Vlaanderen: enkele cijfers	5
Effect van woonkwaliteit op verschillende levensdomeinen	7
• Slechte woonkwaliteit tast de fysieke en mentale gezondheid aan	7
• Slechte woonkwaliteit tast de fysieke en mentale gezondheid aan	8
• Woonkwaliteit heeft impact op onderwijskansen van kinderen en jongeren	9
• Slechte woonkwaliteit zorgt voor sociaal isolement	10
• Woonkwaliteit legt een hoge druk op het beschikbare inkomen	10
• Woonkwaliteit heeft effect op duurzame tewerkstelling	11
• Woonkwaliteit bepaalt de beperkte ruimte voor vrijetijdsbesteding	12
• Woonkwaliteit kan ervoor zorgen dat je in aanraking komt met justitie	13
• Woonkwaliteit gaat ook over de leefomgeving en mobiliteitskansen	13
Helpt het voorbijee woonbeleid in Vlaanderen?	15
• Minimale woningkwaliteitsnormen	16
• Woningonderzoek en herhuisvesting	17
• Conformiteitsattest	18
• Premies	18
Aanbevelingen voor meer betaalbare en kwaliteitsvolle woningen	20
• Aanbevelingen voor de Vlaamse overheid	21
• Aanbevelingen voor de Lokale overheid	24
BRONNEN	26
FOTOLEGENDE	27

Geen toegang tot een menswaardige woning

*Er staat vocht op mijn muren en het huis is slecht geïsoleerd. Mijn verhuurder weet dat, maar als die dit wil oplossen moet ik een aantal weken of zelfs maanden uit mijn huis. Ik ging naar het OCMW om te vragen waar ik naartoe kan, maar ze kunnen mij niet verder helpen met een woonst. Er is maar één noodwoning in de gemeente. Ze zeggen dat ik dan maar tijdelijk bij familie moet intrekken. Mijn familie woont op 45 minuten rijden, ver van ons sociale netwerk en de school. Met het openbaar vervoer kan ik de kinderen niet dagelijks brengen.
(Ouder van twee kinderen op de private huurmarkt)*

De private huurmarkt wordt vandaag gekenmerkt door een enorme krapte en een schrijnend gebrek aan woonkwaliteit. **Voor wie huurt met een laag inkomen is er amper aanbod.** De zoektocht naar een woning duurt voor mensen in armoede erg lang. Het aantal betaalbare huurwoningen is schaars, waarbij mensen in armoede concurreren - en meestal het onderspit delven - met meer kapitaalkrachtige huurders. Geschikte woningen gaan aan hun neus voorbij, waardoor mensen in precare situaties worden overgelaten aan complete willekeur. Het enige wat hun rest is een huurwoning te aanvaarden waarvoor ze uiteindelijk bevestiging voor krijgen. **Dit zijn vaak woningen van onvoldoende kwaliteit, met hoge huurprijzen en hoge energiekosten.** Ze komen terecht in schrijnende toestanden: mensen die hun huis amper verwarmd krijgen in de winter, vocht in woningen waardoor hun kinderen problemen krijgen met de luchtwegen, mensen die noodgedwongen huurachterstal oplopen bij gebrek aan inkomen en ondertussen jarenlang wachten op een sociale woning. De woononzekerheid, de voortdurende angst het huis kwijt te raken, zorgt ervoor dat ze zich nooit effectief 'thuis' kunnen voelen.

Hoewel het recht op wonen in Vlaanderen wettelijk verankerd is, ontbreekt het aan politieke en maatschappelijke druk om structurele oplossingen te realiseren. **Huurders met een laag inkomen blijven daardoor vastzitten in een vicieuze cirkel van onzekerheid en slechte woonsituaties,** terwijl ze jarenlang wachten op een verandering die vaak uitblijft. Dit alles onderstreept de noodzaak om het woonbeleid grondig te herzien en het recht op een menswaardig bestaan voor iedereen te garanderen.

De verhalen, signalen en aanbevelingen in dit dossier kwamen tot stand in overleg met verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen, in directe dialoog met en vanuit mensen in armoede zelf*.

*Via de overleggroep wonen: Betonne Jeugd, Buurtwerk 't Lampeke, De Woonclub Mechelen i.s.m. De Keeting & De Lage Drempel, De Ruimtevaart, WZS Ommekeer vzw, Vierdewereldgroep MvM Aalst, OnderOns, De Nieuwe Volksbond, vzw De Fakkel

Woonkwaliteit in Vlaanderen: enkele cijfers

Het recht op wonen is niet voor iedereen gegarandeerd, want ongeveer **30% van de huishoudens in Vlaanderen verkeert in 'woonnood'**. Dit betekent dat zij of een betaalbaarheidsprobleem hebben of leven in een woning in slechte of zeer slechte fysieke toestand. De woonnood situeert zich vooral bij huishoudens in een private huurwoning. Het gaat om meer dan 800.000 huishoudens in Vlaanderen (SERV, 2024).

Tijdens een onderzoek naar de woonkwaliteit gaat men na of de woning voldoet aan een aantal elementaire vereisten. Woningkwaliteit heeft betrekking op toegankelijkheid, brandveiligheid van de woning, verwarmingsmogelijkheden in de woning,... (Vlaamse Overheid, n.d.). Als het specifiek gaat over woningkwaliteit dan leeft een vijfde van de bevolking (20,7 %) in België in een huis met minstens één van de volgende problemen: vochtproblemen, geen bad of douche, geen toilet in de woning of een te donkere woning. **Dit aandeel is duidelijk hoger bij de laagste inkomensgroepen: 27,8 %**, dit is bijna een derde van de populatie met een armoederisico op basis van het inkomen (Eurostat, EU-SILC, 2018).

In een nota over de Vlaamse Woonmonitor van 2023 zien we dat er de laatste jaren **nauwelijks verbetering kwam met betrekking tot de woningkwaliteit**. In totaal krijgt bijna één op tien woningen het label 'slecht of zeer slecht'. Over de volledige periode 2013-2023 is er een sterke toename van het aandeel goede woningen bij sociale huurders. Toch blijven er in 2023 verschillen naargelang het eigendomsstatuut, waarbij de woningen van eigenaars beter scoren dan de woningen van (private en sociale) huurders. Ook de energiekwaliteit (aanwezigheid dubbelglas en dakisolatie) is minder goed op de huurmarkt (de Smalen & Winters, 2024). Dit betekent dat voor deze woningen naar alle waarschijnlijkheid werken moeten worden uitgevoerd als men een conformiteitsattest wil te bekomen. Tot slot zien we verschillen tussen types van gemeenten. De woningkwaliteit is minder goed in de centrumsteden en het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit afneemt naarmate het gebied minder verstedelijkt is (Winters, Heylen, Van den Broeck, Vanderstraeten & Vastmans, 2021). Kortom, als het gaat over woonkwaliteit toont onderzoek aan dat **naarmate de inkomenspositie verbetert, de woonkwaliteit gemiddeld beter is**.



De Vlaamse overheid voert regelmatig grootschalig woononderzoek uit, om een zo correct mogelijk beeld op wonen in Vlaanderen te krijgen. Met de resultaten maken ze een woonbeleid op maat.

Problemen met woonkwaliteit komen relatief meer voor bij huishoudens in kwetsbare situaties, zoals:

1. huishoudens met lage inkomens
2. huurders
3. éé noudergezinnen
4. huishoudens met werkloze of zieke/arbeidsongeschikte referentiepersoon

Voor verschillende kwaliteitsaspecten (bv. problemen met vocht of het dak) scoren ze opmerkelijk minder goed. Hetzelfde geldt voor energiezuinigheid: woningen van kwetsbare huishoudens zijn slechter geïsoleerd, met oplopende energiefacturen tot gevolg (Vanderstraeten, & Heylen, 2019). De woonsituatie van kwetsbare groepen en mensen in armoede is een knelpunt die nauwelijks vooruitgang boekt (Beersmans, 2022).

Deze cijfers bevestigen dat het voor mensen in armoede niet evident is om te wonen in een kwaliteitsvolle en betaalbare woning. Het Netwerk tegen Armoede hoort de verhalen achter deze cijfers. Het is onze opdracht om die naast de cijfers te leggen, zodat deze meegenomen worden in het opstellen van een ambitieus woonbeleid. Het Netwerk tegen Armoede verwacht dat de Vlaamse overheid meer kwaliteitsvolle woningen realiseert voor huurders en financieel kwetsbare huishoudens.



Effect van woonkwaliteit op verschillende levensdomeinen

Veel woningen voldoen niet aan de basisnormen van leefbaarheid, met problemen zoals slechte isolatie, vocht en een gebrekkige toegang tot basisvoorzieningen. De kwaliteit van de woning (een goed binnenklimaat) en de woonomgeving (een aangename buurt met voldoende groen) heeft impact op de gezondheid, het welbevinden en de ontwikkelingskansen van mensen en in het bijzonder van jonge kinderen (SERV,2024).

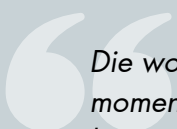
Slechte woonkwaliteit tast de fysieke en mentale gezondheid aan

Veel gehoorde signalen van mensen in armoede uit de verenigingen is dat de slechte woonkwaliteit vaak een bron van verschillende gezondheidsproblemen is. Mensen in armoede wonen vaker in een ongezonde woonomgeving met meer luchtvervuiling en geluidsoverlast. Hun woningen zijn minder goed bestand tegen temperatuurwisselingen en beschikken over slechte isolatie en ventilatie. Dit zorgt voor schimmelproblemen. Hierdoor wordt de kans op het ontwikkelen van chronische aandoeningen zoals astma, allergieën, en aanhoudende ademhalingsproblemen aanzienlijk vergroot.



Ik heb reeds astma, maar door het vocht op de muren is dit erger geworden. Volgens de dokter komt dit door de vochtproblemen in mijn huis. (Ouder van twee kinderen op de private huurmarkt)

Gezondheidsproblemen, maar ook de angst om de woning te verliezen heeft bijgevolg negatieve effecten op het mentale welzijn. Het verlies van de woning kan immers een negatieve spiraal in gang zetten, die heel moeilijk te doorbreken is. Door al dit puzzel- en telwerk leidt het leven in armoede tot voortdurende stress in het overleven.



Die woononzekerheid blijft in mijn gedachten spoken. Het gegeven dat je elk moment je woonst kwijtspeelt, geeft me dagelijks stress. (Jongere op de private huurmarkt)

Woonkwaliteit gaat ook over voldoende leefruimte voor kinderen en gezinnen

Eenoudergezinnen en grote gezinnen wonen vaker in woningen met structurele gebreken. Zo is het een veel gehoord probleem dat ze in een te krappe woning wonen. Het grote tekort aan betaalbare gezinswoningen die groot genoeg zijn, zorgt ervoor dat deze gezinnen genoeg moeten nemen met een woning die niet beantwoordt aan hun behoeften.

Ze passen zich aan de slechte woonsituatie aan. Zo gaan ze bijvoorbeeld niet meer slapen in die ene slaapkamer met vocht en schimmel en komen verschillende personen op dezelfde slaapkamer terecht. Met als mogelijk gevolg dat op termijn hier ook problemen opduiken.



Ik woon in een tweeslaapkamerappartement, maar door schimmelvorming kan één kamer niet gebruikt worden. Nu slapen we met vier in één kamer. (Alleenstaande ouder op de private huurmarkt)

Ook privacy is niet evident: een kamer delen met ouders en/of broers en zussen, geen rustige plek hebben om te studeren, nergens rust kunnen vinden, zijn enkele van de stressfactoren.

Een woning met kwaliteitsgebreken is geen 'veilige thuis' maar een bron van stress voor het ganse gezin.



Het water loopt langs de muren af, als ik naar de huisbaas bel, verklaart die mij 'zot'. Hierdoor durf ik niet meer te bellen, waardoor alles erger wordt. Dit geeft veel stress binnen het gezin. Er ontstaan veel ruzies, waardoor ik niet graag meer thuis ben. (Ouder van twee kinderen op de private huurmarkt)





Woonzaak, waar het Netwerk tegen Armoede deel van uitmaakt, schreef een open brief en organiseerde een persconferentie over de impact van een degelijke thuis op ontwikkelingskansen van kinderen

Woonkwaliteit heeft impact op onderwijskansen van kinderen en jongeren

Een onstabiele en ongezonde huisvestingssituatie beïnvloedt dan weer de schoolprestaties en betrokkenheid van leerlingen. Wanneer kinderen moeten opgroeien in een te kleine ruimte, zonder voldoende plaats voor huiswerk en studie, of in een onaangepaste woonomgeving, worden hun onderwijskansen ingeperkt.

"Ik woon samen met mijn kinderen in een studio. Er is heel weinig ruimte, waardoor mijn kinderen het moeilijk hebben met studeren." (Alleenstaande ouder op de private huurmarkt)

Kinderen die leven in woononzekerheid door armoede hebben chronische stress, zijn angstig en hebben mentale gezondheidsproblemen. Als ze niet zeker zijn over hun (t)huis hebben ze het moeilijker om zich te concentreren. Ze zijn vaker afwezig op school en minder betrokken bij schoolactiviteiten.



De enorme stress door geen plek te hebben om echt thuis te komen, zette mijn schoolcarrière stevig onder druk. (Jongere in dak- en thuisloosheid)



Slechte woonkwaliteit zorgt voor sociaal isolement

Mensen die in slechte woonomstandigheden leven, ervaren vaak sociaal isolement omdat ze zich schamen voor hun woonsituatie. De stress en gezondheidsproblemen die voortkomen uit problemen zoals vocht, schimmel en geluidsoverlast kunnen relaties verder onder druk zetten.



*Door de schimmel op mijn muren, durf ik niemand meer thuis uitnodigen”
(Alleenstaande op de private huurmarkt)*

Ook het tekort aan een geschikte ruimte om vrienden en familie te ontvangen, zorgt ervoor dat mensen in armoede zich isoleren. Bovendien wordt aangehaald dat het door het beperkte inkomen onmogelijk is om buitenshuis af te spreken met vrienden en familie.

“Ik ben niet graag thuis door de schimmelvorming. Aangezien ik niet veel centen heb, ben ik beperkt in dingen doen die me even alles doen vergeten.” (Ouder op de private huurmarkt)

Woonkwaliteit legt een hoge druk op het beschikbare inkomen



Mijn sociale woning is heel slecht geïsoleerd, waardoor ik hoge energiekosten heb. Ik ben constant mijn energierekening aan het afbetalen. Als ik ze dan eindelijk heb afbetaald, komt de volgende er al aan en kan ik opnieuw een afbetalingsplan aanvragen. (Sociale huurder)



Inkomen en huisvesting zijn doorslaggevend om uit armoede te geraken. Maar het vinden van een kwaliteitsvolle en betaalbare woning is voor mensen met een beperkt inkomen niet evident. Hoe kunnen ze die vicieuze cirkel doorbreken?

“Ik heb al een laag inkomen, maar door de slechte staat van mijn huis heb ik ook geen recht op een huurpremie of huursubsidie.” (Alleenstaande op de private huurmarkt)

Hoewel niet-kwaliteitsvolle woningen mogelijk financieel iets voordeliger zijn, wordt dit verschil vaak tenietgedaan door de hogere energiefactuur. Dit omwille van de hogere kost om de woning op een voldoende manier te kunnen verwarmen.

Een ander gehoord signaal is dat de slechte woonkwaliteit leidt tot een toename in kosten van gezondheidszorg.

“Door de schimmelvorming op mijn muren, heb ik niet alleen meer kosten voor mijn gezondheid. Ik moet vaker naar de dokter, maar ik heb ook hogere kosten aan kleine herstellingen. Zo kocht ik eens verf om over de schimmel te verven.” (Alleenstaande op de private huurmarkt)



Woonkwaliteit heeft effect op duurzame tewerkstelling

De kwaliteit van de woning heeft, zoals hierboven reeds vermeld, grote invloed op de fysieke en mentale gezondheid. Wie gezondheidsproblemen heeft, heeft meer kans om arbeidsongeschikt te worden. De onstabiele woonsituatie heeft met andere woorden effect op tewerkstellingskansen. Je moet eerst een woning hebben om werk te kunnen vinden, maar om een woning te huren moet je eerst werk hebben. Dus dit is een vicieuze cirkel.

Maar ook het aanbod van betaalbare woningen bepaalt sterk waar mensen kunnen wonen en heeft invloed op hun werklocatie. In sommige regio's is de vraag naar woningen groter dan het aanbod, wat zorgt voor hogere huurprijzen. Dit is vaak in gebieden waar veel jobs beschikbaar zijn. Waar je woont, bepaalt hoe makkelijk je een job kunt bereiken en kan een steun of een hindernis zijn bij het vinden van werk.

In Leuven bevindt de kenniseconomie zich in het centrum. Jobs die gebaseerd zijn op handenarbeid of industrie bevinden zich buiten het centrum. Net plekken die moeilijk bereikbaar zijn met openbaar vervoer. (Groepswerker vereniging waar mensen in armoede het woord nemen)

De vereiste profielen op de arbeidsmarkt van een bepaalde locatie stemmen niet altijd overeen met de profielen van mensen die daar wonen. Veel hangt af van vervoersmogelijkheden (pendelafstand, pendeltijd, etc.) en van de woonmobiliteit

Woonkwaliteit bepaalt de beperkte ruimte voor vrijetijdsbesteding

Wanneer de basisbehoefte aan een veilige en stabiele woning niet wordt vervuld, schuiven andere behoeften, zoals ontspanning, al snel naar de achtergrond.

De combinatie van slechte huisvesting, financiële zorgen en beperkte vrijetijds mogelijkheden zorgen ervoor dat gezinnen moeilijk aan de dagelijkse stress kunnen ontsnappen. Voor mensen in armoede zijn ontspanning en deelname aan de samenleving niet vanzelfsprekend, wat leidt tot isolatie en een verhoogd stressniveau.

Eens je bezig bent met het zoeken naar een betaalbare woonst, kan je niks anders doen. je bent bezig met mails sturen, huisbezoeken...En het continu afgewezen worden, zorgt voor extra stress. op die manier is er geen ruimte voor vrijetijdsactiviteiten. (Jongere in dak- en thuisloosheid)

Woonkwaliteit kan ervoor zorgen dat je in aanraking komt met justitie

Slechte woonkwaliteit kan bijdragen aan conflicten aan het einde van de huurperiode, bijvoorbeeld als er sprake is van achterstallig onderhoud, onduidelijke afspraken, of schade die niet eenduidig toe te wijzen is aan de huurder of verhuurder. Er is vaak sprake van discussies over wie verantwoordelijk is voor schade. De getuigenissen tonen aan dat dit kan leiden tot gerechtelijke stappen bij de vrederechter als de partijen geen overeenstemming bereiken.

Door de slechte woonkwaliteit kwam ik in aanraking met vrederechter. We werden uit huis gezet en hadden blijvend discussie met onze verhuurder over onze waarborg. (Ouder op de private huurmarkt)

Woonkwaliteit gaat ook over de leefomgeving en mobiliteitskansen

Ik heb voortdurend vocht in mijn kelder en ik moest hierdoor mijn keuken herbouwen. Mijn huurhuis ligt namelijk in overstromingsgevoelig gebied en bij sterk regenweer komt dit probleem heel de tijd op. Mijn verhuurder weet dit, maar kan daar dus weinig aan doen. (Allenstaande op private huurmarkt)

De woonomgeving speelt een cruciale rol in hoe gezond een woning is om in te leven. Getuigenissen laten zien hoe dit verband zich op verschillende manieren manifesteert. Een voorbeeld hiervan zijn woningen in overstromingsgebieden. Door de ligging worden deze huizen vaker blootgesteld aan overstromingen, wat kan leiden tot structurele problemen zoals vochtige muren, schimmel en gezondheidsrisico's voor bewoners. Zelfs als een huis technisch gezien van goede kwaliteit is, kan de locatie dit aanzienlijk ondermijnen.



Daarnaast heeft de bereikbaarheid van essentiële voorzieningen zoals winkels, scholen en gezondheidszorg een grote impact op de woonkwaliteit. Mensen die in afgelegen gebieden wonen -omdat ze daar nog betaalbare woningen vinden-, ervaren vaak meer moeilijkheden om toegang te krijgen tot deze diensten. Dit kan hun dagelijks leven complexer en minder comfortabel maken, terwijl het tegelijkertijd sociale ongelijkheid versterkt.



Woonkwaliteit heeft voor mij ook te maken met bereikbaarheid van voorzieningen. Momenteel woon ik eerder op het platteland in een sociale woning en daar zijn beperkte lijnbussen. Ik moet reserveren via de Hoppinapp, maar dat beperkt me in mijn vrijheid. In het weekend is er nog minder mobiliteitsaanbod, waardoor ik geen sociale contacten heb. (Alleenstaande op de sociale huurmarkt)

Het is duidelijk dat woonkwaliteit niet los kan worden gezien van de bredere context van de woonomgeving. Het verband tussen vervoersarmoede en lagere inkomens, geeft ook aan dat vervoersarmoede een element is dat niet mag onderschat worden binnen de locatiekeuze van sociale woningen.

Helpt het voorbijе woonbeleid in Vlaanderen?

Dat wonen een recht is, staat buiten kijf. Zo stelt de Belgische Grondwet: “Iedere Belg heeft het recht op een menswaardig leven. Dit recht omvat het recht op “behoorlijke huisvesting”. Overeenkomstig artikel 3 van de Vlaamse Wooncode heeft **iedereen recht op menswaardig wonen**. “Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.” Dat wil zeggen dat de Vlaamse overheid voorwaarden sсhept om voor **alle burgers een aangepaste, betaalbare en kwaliteitsvolle woning met woonzekerheid en in een behoorlijke woonomgeving te waarborgen**.

Op vlak van huisvesting heeft in Vlaanderen de Vlaamse overheid de hefboomen in handen om dit te realiseren. Steden en gemeenten moeten manieren vinden om deze uitvoerbaar te maken. Volgens de wetgever moet de basiskwaliteit van huurwoningen door de overheid geregeld worden (Dambre, 2009). Om de kwaliteit van de woning te verzekeren heeft het beleid een kader en een instrumentarium ontwikkeld, met name de **woningkwaliteitsbewaking**. De steden en gemeenten zijn nu ongeveer 30 jaar regisseur van lokaal woonbeleid, waarbij de nadruk ligt op het stimuleren van sociale huisvestingsprojecten, het ondersteunen van gezinnen en alleenstaanden die behoefte hebben aan huisvesting, en het bewaken van de kwaliteit van de woningen en woonomgeving.

Het Netwerk tegen Armoede evalueerde met enkele verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen de bestaande maatregelen met betrekking tot woonkwaliteit.

Maatregelen met betrekking tot woonkwaliteit:

- Minimale woningkwaliteitsnormen
- Woningonderzoek en herhuisvesting
- Conformiteitsattest
- Premies

Minimale woningkwaliteitsnormen

“

Zonder stappen te zetten naar een woningonderzoek kunnen kwetsbare huurders in sommige gevallen niks van de verhuurder verkrijgen en gebeurt er weinig tot niks. (Groepswerker vereniging waar mensen in armoede het woord nemen)



Enkel woningen en appartementen die aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen, mogen verhuurd worden. Deze normen verzekeren elementaire basiskwaliteit waarin het veilig en gezond is om te wonen. In de praktijk blijven er echter heel wat slechte woningen op de huurmarkt. Hoewel de minimale normen al meer dan twintig jaar bestaan, blijkt dat nog steeds 47% van alle private huurwoningen niet aan de basiskwaliteit voldoet (Verstichele, 2018). Maar het is niet omdat er normen zijn, dat die ook gehandhaafd worden.

Vanuit de verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen horen we hierover twee signalen: **de onbekendheid van de minimale woningkwaliteitsnormen en in de tweede plaats de angst om de woonst te verliezen.** Want om na te gaan of een woning veilig en gezond is en dus voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen, voert een woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uit (zie onder).

Woningonderzoek en herhuisvesting

Zoals hierboven al vermeld is het aanvragen van een woningonderzoek een omstreden maatregel. Hoewel elke belanghebbende een woningkwaliteitsprobleem kan melden bij de gemeente, is het meestal de bewoner van de woning zelf die een kwaliteitsonderzoek dient aan te vragen als die denkt in een woning of appartement van onaanvaardbare kwaliteit te wonen. Na de melding wordt er een technische controle uitgevoerd, waarna de burgemeester van de gemeente kan beslissen om de woning 'ongeschikt' of 'onbewoonbaar' te verklaren. Voor de bewoner bestaat dan telkens het risico om, als resultaat van de procedure, de woning te moeten verlaten (VVSG, n.d.).

De verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen geven aan dat **deze procedure enorme drempels met zich meebrengt voor huurders met een laag inkomen.**

De huurder eist zijn recht op kwaliteitsvolle woning op, vraagt een conformiteitsonderzoek aan. Maar bij een onbewoonbaarheidsverklaring wordt de huurder wel eruit gezet. Dit is een onrecht en recht op wonen voor die huurder geschonden want er zijn geen alternatieven qua herhuisvesting, noodwoningen,...
(Groepswerker vereniging waar mensen in armoede het woord nemen)

Sommige huurders zijn niet op de hoogte dat ze een woningonderzoek kunnen aanvragen. Het grootste deel van de huurders durft dit niet aan te vragen. Het **gebrek aan opties brengt met zich mee dat de bestaande woningkwaliteitsproblemen niet altijd worden gesignaleerd.** De angst om de woning kwijt te spelen, als blijkt dat de woning niet in orde is, overheerst. Dit wijst op een afhankelijkheidsrelatie en toont andermaal de precare situatie aan waar huurders met een laag inkomen zich in bevinden.

"Een woningonderzoek zorgt ervoor dat ik als huurder mijn recht op wonen niet kan opnemen. Bij onbewoonbaarverklaring ben ik de dupe en word ik gestraft door te moeten vertrekken... Ik word aan mijn lot overgelaten op de private huurmarkt."
(Alleenstaande ouder op de private huurmarkt)

Dit **hangt ook samen met het beleid rond herhuisvesting van de gemeenten.** Vanuit de verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen komt het signaal dat er te weinig doorstroom- en noodwoningen voorhanden zijn.

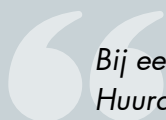
"Mijn gemeente beschikt over onvoldoende nood- en/of doorstroomwoningen. Zo is er hier maar één noodwoning." (Alleenstaande op de sociale huurmarkt)

Ook de pijler rond versnelde toewijzing in het toewijzingssysteem van de sociale huur voor mensen die slachtoffer zijn van uithuiszetting of onbewoonbaarverklaring kan in veel gevallen niet helpen, wegens het grote tekort aan sociale woningen. Bij gebrek aan een oplossing blijven mensen in hun niet-kwaliteitsvolle woningen wonen.

Conformiteitsattest

Huurders in precare situaties staan machteloos: het staat een verhuurder momenteel vrij te vragen voor een woning wat die wil, terwijl verhuurders niet/te weinig gesanctioneerd worden wanneer de kwaliteit van de woning niet aan de woningkwaliteitsnormen voldoet. **De huurder betaalt een 'dubbele' prijs: een te hoge huurprijs, een hoge energiefactuur én loopt de huursubsidie en huurpremie mis.** Een verplicht conformiteitsonderzoek voor de tehuurstelling van een woning kan dit vermijden. Steeds meer steden en gemeenten kiezen voor een verplicht conformiteitsattest. Ze kunnen dit aan verhuurders verplichten via een lokaal reglement. Het is echter nog niet overal verplicht.

Een veel voorkomende angst die het Netwerk tegen Armoede hoort is: “zullen de huurprijzen dan stijgen en verdwijnen er dan geen woningen van de private huurmarkt?”



Bij een verplichting van het conformiteitsattest zullen de huurprijzen toch stijgen? Huurders in precare situaties maken hierdoor nog minder kans op de private huurmarkt. (Groepswerker vereniging waar mensen in armoede het woord nemen)

Verhuurders moeten meegenomen worden in dit verhaal. Eigenaars van woningen die zelf niet de nodige middelen hebben om hun huurwoning aan toekomstige energienormen aan te passen, moeten daarbij ondersteund worden. Lokale besturen kunnen hierbij inzetten op een aanspreekpunt dat verhuurders begeleidt en mee nadenkt over renovatie en aanvraag van premies. Die steun en coaching kan gekoppeld worden aan de verhuur van kwaliteitsvolle woningen tegen een betaalbare prijs aan gezinnen met een laag inkomen.

Premies

Gemeenten kunnen eigenaars ondersteunen met premies voor renovaties. De verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen evalueerden niet zozeer de premies voor eigenaars, aangezien dit minder van toepassing is. Het ging al snel over de **huurpremie en de huursubsidie**. Deze ziet het Netwerk tegen Armoede als een **noodmaatregel die gezinnen de financiële ruimte om de huur betaalbaar te houden en een meer kwaliteitsvolle huurwoning te vinden.**

Wie vier jaar op de wachtlijst staat voor een sociale woning, kan aanspraak maken op een huurpremie. Wie verhuist van een niet-conforme naar een conforme woning op de private huurmarkt, kan aanspraak maken op een huursubsidie. Reeds in de vorige regeerperiode werden een aantal wijzigingen doorgevoerd in beide stelsels. **Maar wie geen kwaliteitsvolle woning onder een bepaalde huurprijsgrens vindt, valt uit de boot.**

Ik sta meer dan vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Momenteel huur ik een appartement met 3 slaapkamers voor €1200 op de private huurmarkt. Door mijn hoge huurprijs heb ik geen recht op een huurpremie. Ik kan dit geld wel goed gebruiken, want nu moet ik elke maand puzzelen om rond te komen. (Alleenstaande ouder met drie kinderen op de private huurmarkt)

Hoewel zowel de huurpremie als de huursubsidie voor huurders in precare woonsituaties op de private markt een reële ondersteuning kunnen bieden, maken uiteindelijk te weinig rechthebbenden hiervan gebruik.

Aanbevelingen voor meer betaalbare en kwaliteitsvolle woningen

Vanuit bovenstaande analyse door de verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen concludeert het Netwerk tegen Armoede dat de bestaande instrumenten vanuit de overheid om betaalbare én kwaliteitsvolle woningen voor iedereen te garanderen niet voldoende zijn.

Het Netwerk tegen Armoede pleit ervoor dat de **verbetering van woonkwaliteit gepaard gaat met een verbetering van betaalbaarheid voor de huurder**. Anders dreigen mensen in armoede na een renovatie toch uit de boot te vallen. De Vlaamse overheid moet de kwaliteit van de private huurmarkt ondersteunen door middel van premies, ontzorging, prefinanciering,... en moet dit ook koppelen aan een betaalbare huurprijs en woonzekerheid voor de huurder.

Het Netwerk tegen Armoede roept de verschillende overheden op om het **woonbeleid in te zetten als hefboom tegen armoede**. Een kwaliteitsvolle en betaalbare woning is immers een belangrijke basis voor een menswaardig leven. De Vlaamse en lokale overheden moeten het recht op wonen dan ook voor iedereen garanderen. Zodanig dat niemand noodgedwongen op straat of in een instelling moet verblijven. We hopen op eenvoudige wetgeving en investering in verschillende woonvormen die inspelen op de verschillende woonnoden, waarbij elke woonst in een gezonde woonomgeving ligt.

Vlaamse overheid

- Groter aanbod sociale woningen
- Snellere en bredere toekenning huurtoelagen
- Collectieve wijkrenovaties
- Renovatiebeleid gekoppeld aan sociaal beleid

Lokale overheid

- Sociaal beheersrecht
- Meer noodwoningen

Aanbevelingen voor de Vlaamse overheid

Blijf inzetten op een ambitieus beleid dat de bouw en het aanbod van energiezuinige sociale woningen verhoogt en de verstrengde voorwaarden voor (kandidaat-)sociale huurders afbouwt

Het Netwerk tegen Armoede blijft aandringen op een groter aanbod van energiezuinige sociale woningen. Gezien de enorme wachtlijsten is een inhaalbeweging bij de bouw en renovatie van sociale woningen al langer noodzakelijk. Sociale huisvesting is immers een essentiële buffer tegen armoede en een cruciaal instrument om het recht op wonen voor mensen in armoede te waarborgen.



Volgens het Netwerk tegen Armoede is het van groot belang dat ook op lange termijn wordt geïnvesteerd in nieuwe sociale woningen. Het is duidelijk dat het huidige tekort niet binnen vijf jaar kan worden opgelost. Momenteel komen theoretisch gezien 250.000 huishoudens in aanmerking voor een sociale woning. De situatie is urgent, terwijl veel gemeenten nog steeds niet weten wat er van hen wordt verwacht. Het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO) kan hierin een rol spelen. Dit instrument zou lokale besturen meer flexibiliteit bieden om hun doelstellingen te realiseren binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappijen. De afspraken worden tripartiet vastgelegd en opgevolgd, met bindende overeenkomsten tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en de Vlaamse overheid. Lokale besturen die achterblijven, zullen financieel moeten bijdragen aan een fonds voor huurpremies (Vlaamse regering, 2024) **Het Netwerk tegen Armoede pleit al langer voor een dwingendere toepassing van het BSO** en benadrukt dat deze financiële bijdrage hoog genoeg moet zijn om te voorkomen dat gemeenten hun verplichting tot het bouwen van sociale woningen niet afkopen.

Naast de beloofde boost aan sociale woningen wil de Vlaamse regering ook strenger toezien op wie daar prioritair kan intrekken. Sociale huurders en kandidaat-huurders moeten de jongste jaren aan steeds meer voorwaarden voldoen, voorwaarden die bovendien losstaan van hun woonbehoefte. Naast lokale woonbinding, wordt ook voorrang gegeven aan werkenden bij de toewijzing van sociale woningen, en legt men een forse taalverplichting op. Het vereiste niveau voor Nederlands gaat namelijk van A2 naar B1. Op die manier vallen niet alleen steeds meer huishoudens uit de boot. Want zonder stabiele woonst is het uiteraard moeilijker om werk te vinden of je goed te concentreren op de studie van een nieuwe taal. Bovendien ontstaat er ook een onnodig stigma op sociale huurders, kandidaat-huurders en op de hele sector. **Netwerk tegen Armoede blijft pleiten om deze steeds grotere voorwaardelijkheid af te bouwen, zodat sociale huur opnieuw een inclusief karakter krijgt.**

Voorzie in een snellere en bredere toekenning van huurtoelagen

Het Netwerk tegen Armoede stelt vast dat er grote drempels zijn ingebouwd in de toekenningscriteria van huidige huurtoelagen. Wiens huur boven een bepaald plafond uitkomt of wiens woning niet conform is, heeft bijvoorbeeld geen recht op een huurpremie. Huurders zijn bang voor een conflict met de huisbaas of een onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring. Net de huurders in de meest precare woonsituatie kunnen geen aanspraak maken op de huurpremie.

Het Netwerk tegen Armoede onderschrijft het belang van de hervorming van de huurtoelagen. Een bredere en snellere toekenning kan van een huurtoelage een performant instrument maken om de grootste woonnood op korte termijn te lenigen. Als de huurpremie al vanaf één jaar op de wachtlijst en zonder strenge toekenningscriteria kan toegepast worden, kan dit gezinnen met een laag inkomen vooruit helpen. Ze krijgen hierdoor de financiële ruimte om de huur betaalbaar te houden.

Een **automatische toekenning** en het tegengaan van de non-take-up van huurtoelagen zal ervoor zorgen dat meer mensen met een laag inkomen hiervan gebruik kunnen maken. Het Netwerk tegen Armoede pleit ervoor dat de Vlaamse regering de budgetten verhoogd om de hervorming ervan te doen slagen.

Investeer in collectieve wijkrenovaties met de nodige ondersteuning en begeleiding voor verhuurders maar óók voor huurders

Het zijn vaak de huishoudens in precare situaties die in de minst geïsoleerde woningen wonen. Door in te zetten op collectieve wijkrenovaties in socio-economisch kwetsbare wijken wordt de woonkwaliteit verbeterd. Bovendien gaat de energiefactuur voor deze mensen omlaag en wint ook het klimaat.

Een collectieve wijkrenovatie kan ervoor zorgen dat iedereen mee is in de energietransitie. Ontzorg hierbij zoveel mogelijk verhuurders (ook sociale verhuurders) en bewoners in de realisatie hiervan. Belangrijk hierbij is dat er, naast de ontzorging van de verhuurder, ook **aandacht is voor ondersteuning en directe inkomenssteun van zittende huurders tijdens verschillende fasen van de renovatiewerken**. Afhankelijk van de situatie kan er nood zijn aan tijdelijke herhuisvesting tijdens de renovatiewerken, tijdelijke opslag van materiaal,... Zittende huurders zouden ook als eerste aanspraak moeten hebben wanneer de woning volledig gerenoveerd is.

Betrek en ondersteun energiecoöperaties en middenveldorganisaties, waaronder verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen bij collectieve wijkrenovaties. Zowel in de beleidsvoorbereiding als in de uitvoering in de praktijk. Zij staan dicht bij mensen in armoede en hebben beter zicht op de noden dan overheden. Maak voor hen dan ook ruimte en middelen vrij voor hen om te kunnen inzetten op die samenwerking.

Het renovatiebeleid moet gepaard gaan met een sociaal beleid: koppel kwaliteit van private huurwoningen aan betaalbaarheid én woonzekerheid van de huurder

Meer dan de helft van de private huurders betaalt meer dan één derde van zijn inkomen louter aan huur. Daarbovenop komen vaak nog extra (energie)kosten en lasten. Het blijft onaanvaardbaar dat gezinnen met een laag inkomen moeten (over)leven in niet-kwaliteitsvolle en ongezonde woningen. Een objectivering van huurprijzen voor energieverblindende panden is aan de orde, zowel vanuit betaalbaarheidsdoelstellingen als vanuit klimaatdoelstellingen. De tijdelijke blokkering van huurprijsindexering van energetisch slechte panden die werd geïntroduceerd in oktober 2022 moet structureel worden. Alleen mogen woningen niet verdwijnen van de huurmarkt, maar op die markt blijven met een betere energieprestatie. **Een verplicht conformiteitsattest met een kwaliteitsonderzoek voorafgaand aan de tehuurstelling is een oplossing.** Een verplichting vanuit de Vlaamse overheid zet immers de kwetsbare huurder uit de wind. Een verplicht kader voor huurwoningen mag er echter niet toe leiden dat kwetsbare huurders op straat komen te staan. Noch mag het leiden tot een toename van het aantal daklozen of de slechtst gehuisveste mensen nog kwetsbaarder maken.

Het Netwerk tegen Armoede vraagt om rekening te houden met deze effecten van dit renovatiebeleid. Belangrijk hierbij is dat een verbetering van woonkwaliteit gepaard gaat met een verbetering van betaalbaarheid en woonzekerheid van de huurder. Anders dreigen mensen in armoede na een renovatie toch uit de boot te vallen. We moeten verhuurders meekrijgen in dit verhaal. Het Netwerk tegen Armoede hecht belang aan ontzorging en begeleiding bij renovaties op de private huurmarkt. En vraagt om het renovatiebeleid maximaal te koppelen aan een sociaal beleid. Voorzie bij deze maatregelen voldoende **financiële stimulansen en begeleiding van verhuurders én bescherming van huurders**. In ruil voor steun en begeleiding moet de gerenoveerde woning tegen een betaalbare huurprijs verhuurd worden aan gezinnen met een laag inkomen.

Aanbevelingen voor de Lokale overheid

Pak leegstaand aan via sociaal beheersrecht

Een veelbelovend instrument, in de strijd tegen leegstand en voor meer betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting, is het sociaal beheersrecht. Lokale besturen zijn hierbij een cruciale actor. Het is goed dat ze vanuit Vlaanderen ondersteuning krijgen met betrekking tot sociaal beheersrecht en pandschap.

Het Netwerk tegen Armoede roept lokale besturen en woonmaatschappijen op om in te zetten op het sociaal beheersrecht en om samen te werken. Nu de hervorming van de sociale huursector op zijn einde loop, kunnen woonmaatschappijen lokale besturen ontzorgen bij de renovatie en verhuur van deze woningen. De woonmaatschappijen hebben hier meer ervaring en expertise in.



Investeer in meer noodwoningen

In kader van de renovatiegolf vindt het Netwerk tegen Armoede het belangrijk om een beleid rond herhuisvesting te ontwikkelen. Herhuisvesting is noodzakelijk voor situaties waarbij problemen van gebrekkige woningkwaliteit toch blijven opduiken in panden waar er bewoners zijn.

Nu zijn er grote drempels bij huurders om woningcontrole aan te vragen. Wat als die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt. Welk alternatief heeft de huurder dan? Vanuit de verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen, horen we signalen dat er niet voldoende noodwoningen zijn. Noodwoningen zijn continu bezet, waardoor gezinnen met een dringende woonbehoefte niet opgevangen kunnen worden. Bovendien horen we dat noodwoningen ook vaak toe zijn aan renovatie en zijn niet altijd conform.

Zoek samen met omliggende gemeenten naar een visie rond noodwoningen en werk als lokaal bestuur samen om meer noodwoningen te voorzien.

BRONNEN

- Beersmans, H. (2022). Woonzaak. Berchem: EPO vzw
- Dambre, M. (2009). De huurprijs. Brugge: Die Keure.
- de Smalen, D. & Winters, S. (2024), Woonsurvey 2023: eerste resultaten voor de basisindicatoren (nota).
- Eurostat, EU-SILC 2018
- SERV, (2024). Wonen in Vlaanderen. Geraadpleegd op https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV_20240429_woonproblematiek_RAP.pdf
- Vanderstraeten, L., & Heylen, K. (2019). De woonsituatie in Vlaanderen. Wat zijn de voornaamste trends? Ruimte & Maatschappij, 11(1), 6-24.
- Verstichele, J. (2018). De onzichtbare wooncrisis. Berchem, Antwerpen: EPO VZW.
- Vlaamse Regering, (2024). Vlaams Regeerakkoord 2024-2029. Samen werken aan een warm en welvarend Vlaanderen. Geraadpleegd op <https://www.vlaanderen.be/publicaties/vlaams-regeerakkoord-2024-2029-samen-werken-aan-een-warm-en-welvarend-vlaanderen>
- Vlaamse Woonraad en Netwerk tegen Armoede (2019). (Over)leven in armoede, het woonverhaal van mensen in armoede, advies 2019-9, 4 oktober 2019, Brussel.
- VVSG (n.d.). Woningkwaliteitsbeleid. Geraadpleegd op <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/ongeschikt-en-onbewoonbaar>
- Winters, S, m.m.v. Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L. & Vastmans, F. (2021), Vlaamse Woonmonitor 2021. Leuven, Steunpunt Wonen, 181 p.

FOTOLEGENDE

- Foto op voorblad genomen op actie van A'kzie en Unie de Zorgelozen tijdens 17/10-campagne in oktober 2023
- Foto's op pagina 8, 9, 24 door © Veerle Frissen 'Overlegdag Meerjarenplan', september 2024 en persconferentie Woonzaak, oktober 2024
- Andere foto's: door verschillende medewerkers van het Netwerk tegen Armoede op diverse acties