



LEVEL

op niveau van verbinding

WONEN, EEN BASISRECHT VOOR IEDEREEN

Een bevraging bij nieuwkomers over hun woonnoden

Sophia Honggokoesoemo

2022



Inhoud

1.	VOORWOORD	4
2.	SAMENVATTING	5
3.	WIE ZIJN WE?	7
4.	SAMENWERKING	8
5.	RECHT OP WONEN: CONTEXT	10
5.1.	DOELSTELLING	10
5.2.	ENKELE ALGEMENE CIJFERS	10
6.	AANPAK	12
6.1.	METHODE	12
6.2.	KWANTITATIEF GEDEELTE	13
6.3.	KWALITATIEF GEDEELTE	14
6.4.	BURGERINITIATIEVEN	15
7.	PROFIEL RESPONDENTEN	16
7.1.	Wie?	16
7.2.	Gezinssituatie	16
7.3.	Herkomst	17
7.4.	Woonplaats	18
8.	RESULTATEN EN BEVINDINGEN	20
8.1.	Zoektocht naar een woning	20
8.2.	Residentiële situatie	25
8.3.	Het budget	25
8.4.	Kwalificaties van de woning	27
8.5.	Sociale huisvesting	28
8.6.	Kennis van maatregelen	29
8.7.	Impact op andere levensdomeinen	30
8.8.	Discriminatie	31
8.9.	Oekraïne	35
9.	AANBEVELINGEN	37
	DANKWOORD	40
	BIJLAGE	41

1. VOORWOORD

LEVL engageert zich voor het recht op een betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen, meer specifiek voor personen van een buitenlandse herkomst.

Dit specifieke rapport focust zich op **de woonnoden en gerelateerde obstakels van nieuwkomers** in Vlaanderen en Brussel. Er wordt veel gesproken over deze doelgroep, maar weinig wordt **hun eigen stem** gehoord. Via een survey, individuele gesprekken en groepsessies willen we **vertrekken vanuit de eigen dagdagelijkse ervaringen om een analyse te maken van hun woonnoden**. Hiervoor werken we samen met Orbit, Sam vzw, Netwerk tegen Armoede, Vlaams Huurdersplatform en Welzijnszorg.

Voor de concrete bevestigingen bij de nieuwkomers werken we daarnaast ook samen met het Agentschap Integratie en Inburgering, Atlas en IN-Gent.

Op basis van deze analyse schuiven we tenslotte een aantal **oplossingsgerichte (beleids)aanbevelingen** naar voren.

2. SAMENVATTING

Personen met een buitenlandse herkomst¹ hebben gemiddeld een minder gunstige woonsituatie dan personen zonder een buitenlandse herkomst. Dit heeft te maken met meerdere uitsluitingsmechanismen, waaronder een hoger armoederisico, lager inkomen, minder werkzekerheid, onzeker verblijfstatuut, discriminatie.

In deze bevraging werd gefocust op een specifieke subgroep, met name nieuwkomers. Om zicht te hebben op de eigen ervaringen en perceptie van deze groep heeft LEVL i.s.m. enkele partners een algemene bevraging (survey, groepssessies en individuele gesprekken) georganiseerd.

- Voor de bevraging werd samengewerkt met het Agentschap Integratie en Inburgering, Atlas en InGent. LEVL sprak de agentschappen aan om samen nieuwkomers te bereiken om hen te bevragen rond hun woonnoden. De agentschappen waren bereid om hierin bij te dragen, door de digitale survey te verspreiden en door contactgegevens van leerkrachten Maatschappelijke Oriëntatie door te geven, zodat klassen bezocht konden worden.
- Op basis van de bevraging van nieuwkomers, startte LEVL gesprekken op met de partners: Sam vzw, Orbit, het Vlaams Huurdersplatform en Welzijnszorg en het Netwerk tegen Armoede. LEVL contacteerde elk van hen afzonderlijk of ze interesse hadden om hun expertise te delen. Deze organisaties hebben elk een werking rond het thema Wonen en kwetsbare groepen. Dankzij de bevraging sloegen deze organisaties de handen in elkaar om samen te werken rond het recht voor wonen voor iedereen, meer specifiek nieuwkomers. We kwamen samen in meerdere (netwerk)bijeenkomsten rond de bevraging en bijhorende initiatieven.

304 nieuwkomers (184 vrouwen en 120 mannen) beantwoordden onze vragen. **Wat betreft de zoektocht van de woning**, ervaart bijna de helft dit als zwaar tot zeer uitputtend. Obstakels zijn gelinkt aan onder andere herkomst, aard van het inkomen, taal en gezinssamenstelling. Ook de beperkte communicatie met verhuurders, voortdurende afwijzingen en malafide praktijken belemmeren de zoektocht naar een woning. Instanties en lokale initiatieven geven vervolgens aan dat de ondersteuning van nieuwkomers in hun zoektocht ook met hun hulp uitermate moeizaam blijft verlopen.

70% woont in een privéwoning op de huurmarkt. 14% woont in een sociale woning en 9% woont tijdelijk bij familie en kennissen. Een kleine groep heeft geen permanente woning (opvangplaatsen, tijdelijke residentie), woont in bij gezinslid, die een woning heeft of woont in een kamer van een gezamenlijke woning.

De helft van de respondenten ervaart **problemen met de kwaliteit van de woning**. 51% van de respondenten geeft aan ontevreden te zijn van de woning wegens een tekort aan kwaliteitsvereisten (bijvoorbeeld vocht -en elektriciteitsproblemen). Wegens hun kwetsbare

¹ Personen van buitenlandse herkomst die wettig en langdurig in België verblijven en die bij hun geboorte niet de Belgische nationaliteit bezaten of van wie minstens een van de ouders bij de geboorte niet de Belgische nationaliteit bezat, in het bijzonder diegenen die zich in een vaststelbare achterstandspositie bevinden (Zie decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, art 2, lid 21/1°)

positie en de krapte op de huurmarkt, zijn ze bovendien minder vrij in de keuze van hun woonsituatie.

Door hun beperkt budget voldoen de respondenten in vele gevallen niet aan de zogenoemde ‘een derde regel’².

Daarnaast zijn de bestaande overheidspremies voor de overgrote meerderheid ongekend. Bij kennis van de maatregelen zijn ze veelal ontoereikend, doordat ze in vele gevallen niet in aanmerking komen voor de maatregelen.

59% van de respondenten wordt **geconfronteerd met discriminatie en racisme**, voornamelijk in de eerste fase, bij de zoektocht naar een woning. Hoewel ze niet noodzakelijk spreken van discriminatie, getuigen nog meer respondenten van ongelijke behandeling op basis van een kruising van meerdere factoren, zoals raciale criteria, aard van het inkomen, verblijfstatuut en gezinssamenstelling. De meervoudige uitsluitingsmechanismen werken op elkaar in en versterken elkaar.

Huisvesting is een grondrecht. Huisvesting behoort tot de eerste cruciale stappen voor nieuwkomers om te kunnen participeren aan onze samenleving. Er is nood aan concrete en ambitieuze maatregelen om de bestaande drempels weg te werken. (zie aanbevelingen hieronder)

² Het budget dat naar de woning gaat is een grote hap uit het inkomen. *Vaak wordt de stelregel toegepast dat de huurprijs niet hoger mag liggen dan een derde van het (gezamenlijk) inkomen. Dit om te waarborgen dat de huurder de huur kan betalen, naast alle andere maandelijkse kosten.*

3. WIE ZIJN WE?

LEVL is een onafhankelijke organisatie die werkt aan een inclusieve samenleving vrij van racisme en discriminatie. Samen met ons netwerk werken we aan een evenredige en evenwaardige participatie en komen we op voor gelijke kansen en gelijke uitkomsten van personen met een buitenlandse herkomst binnen verschillende levens- en beleidsdomeinen.

LEVL wil het perspectief van deze doelgroep binnenbrengen in het beleidsdomein Wonen. Vanuit de reële drempels in de samenleving, de realiteiten, krachten en de ervaringsdeskundigheid van personen met een buitenlandse herkomst in Vlaanderen en Brussel behartigen we hun belangen en zetten we onze expertise om in concrete en duurzame (beleids)adviezen en initiatieven.

LEVL vzw is formeel erkend als participatieorganisatie³ door de Vlaamse regering.



4. SAMENWERKING

Voor de aanpak van deze bevraging konden we steunen op een werkgroep van partners die op regelmatige basis samenkwam of via afzonderlijk meetings.

Deze werkgroep bestaat uit medewerkers van de organisaties Orbit, Sam vzw, Welzijnszorg, Vlaams Huurdersplatform en Netwerk tegen Armoede. We streven kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting na voor iedereen, met een focus op kwetsbare groepen en we formuleren gezamenlijk beleidsaanbevelingen.



Met het project 'De nieuwe bureu' ondersteunt ORBIT vzw burgers en verenigingen die samen met erkende vluchtelingen op zoek gaan naar hun nieuwe thuis. Een haast onmogelijke opdracht vanwege jarenlang wanbeleid op de Vlaamse huurmarkt en de toenemende en doelbewuste afbraak van het recht op wonen voor nieuwkomers.

<https://denieuwebureu.be/>

Het Vlaams Huurdersplatform ondersteunt de werking van de huurdersbonden en het netwerk van sociale huurders (VIVAS-vereniging van inwoners van sociale woningen). Daarnaast verdedigt het Vlaams Huurdersplatform de belangen van alle huurders, met aandacht voor de meest kwetsbare huurders, vanuit het grondrecht wonen.



steunpunt mens
en samenleving

SAM, steunpunt Mens en Samenleving is er voor al wie maatschappelijk kwetsbare mensen ondersteunt. SAM levert een bijdrage aan een sociaal rechtvaardige en duurzame samenleving die voor elke burger de grondrechten garandeert en een goede kwaliteit van leven nastreeft.



Welijnszorg is een sociaal-culturele beweging die zich samen met vrijwilligers, sociale organisaties en mensen in armoede inzet voor een rechtvaardige en solidaire samenleving. Welzijnszorg wil iedereen aanzetten tot actie in de strijd tegen armoede. Dat doen we door campagnes, educatie, politiek werk en steun aan lokale armoedeprojecten. In 2020 en in 2021 voerde Welzijnszorg campagne voor het recht op wonen.

In het Netwerk tegen Armoede werken 61 verenigingen, waar mensen in armoede het woord nemen, samen met het uiteindelijke doel om armoede uit te bannen.



Vervolgens hebben we met het Agentschap Integratie en Inburgering, Atlas en IN-Gent samengewerkt om de bevragingen te kunnen uitvoeren via een digitale survey, groepsessies en individuele gesprekken.



Extern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid en stedelijke agentschappen actief op het vlak van Integratie en Inburgering en oriëntering taallessen Nederlands.



5. RECHT OP WONEN: CONTEXT

5.1. DOELSTELLING

Artikel 23 van de Belgische grondwet erkent en bevestigt het volgende: “[Ieder heeft] het recht op een behoorlijke huisvesting”.

Nochtans is de toegang tot huisvesting niet voor iedereen een realiteit. Bepaalde personen en groepen vinden moeilijk tot geen betaalbare en behoorlijke woning, door hun etnische origine, handicap en andere discriminatiegronden. Om een menswaardig leven te leiden is huisvesting cruciaal.

De positie van kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt werd meermaals onderzocht. In dit rapport gaat de aandacht naar de eigen ervaringen en de woonnoden van een specifieke doelgroep, met name nieuwkomers, via een algemene bevraging (survey, groepssessies en individuele gesprekken)

De formele definitie voor nieuwkomers die de Vlaamse Overheid gebruikt is het volgende:

‘Anderstalige nieuwkomers’ zijn mensen van buitenlandse herkomst die recent immigrerden, ongeacht het statuut waaronder ze een verblijfsvergunning vragen. Het kan dus gaan om asielzoekers, erkende vluchtelingen, gezinsherenigers, gezinsvormers, studenten.’

In deze bevraging spreken we afgekort van nieuwkomers.

Nieuwkomers nemen allerlei eerste stappen om actief te kunnen deelnemen aan de samenleving. Een kwaliteitsvolle en betaalbare woning is voor hen een **elementaire en essentiële eerste stap om verder actief te kunnen participeren aan andere levensdomeinen** (zoals tewerkstelling, onderwijs, welzijn, vrije tijd, etc.). Met deze bevraging willen we meer te weten komen over het persoonlijke woonverhaal en de woonnoden van nieuwkomers om gerichte en concrete (beleids)aanbevelingen te formuleren.

5.2. ENKELE ALGEMENE CIJFERS

Van de niet-EU-burgers geeft bijna de helft meer dan 30% van het gezinsinkomen uit aan huisvesting, terwijl dit bij Belgen bij 1 op 5 huishoudens zo is (Vlaamse Migratie- en Integratiemonitor, 2018). Mensen met een buitenlandse herkomst wonen daarnaast vooral in stedelijke omgevingen in de meer geconcentreerde wijken⁴. Bovendien zijn ze kleiner behuist (kleine studio’s appartementen, geen afzonderlijke kamers).

Omwille van een **hoger armoederisico**, zijn personen met een buitenlandse herkomst oververtegenwoordigd onder de groep die moeite heeft om een betaalbare woning te vinden of die in kwalitatief minder goede woningen woont. Van de niet-EU burgers komt 70% in aanmerking voor een sociale woning. Bovendien staan niet-EU-burgers relatief gezien vaker op de wachtlijst

⁴ Statbel, Nieuwe statistiek over diversiteit naar herkomst in België, 13/1/2021.

dan rechthebbenden met een Belgische nationaliteit (Wonen in Vlaanderen, anno 2018). Van de niet-EU'ers is ook slechts 24% eigenaar van zijn woning, terwijl dit onder personen met Belgische nationaliteit 80% is (Vlaamse Migratie- en Integratiemonitor, 2018).

Onderzoek uitgevoerd door de KULeuven en ULiège in enkele regio's en steden, waaronder Limburg, Leuven en Gent, toont aan dat personen met een migratieachtergrond oververtegenwoordigd zijn in een situatie van dak- en thuisloosheid.⁵ Mensen in precare verblijfsstatuten of mensen zonder wettig verblijf lopen een groot risico op dak- en thuisloosheid. Het kan gaan om mensen die het slachtoffer zijn van mensensmokkel, EU-migranten die om verschillende redenen hun verblijfsrecht niet hebben kunnen waarmaken, mensen waarvan het asiel geweigerd werd, etc.⁶



Meerdere onderzoeken hebben daarnaast plaatsgevonden naar discriminatie op de huurmarkt door verschillende instanties en organisaties. Zo heeft het Minderhedenforum in 2012 praktijktesten uitgevoerd. De praktijktesten werden in Gent en Antwerpen georganiseerd om deze problematiek in kaart te brengen. Daaruit bleek dat 1 op 3 kandidaat-huurders met een vreemde naam gediscrimineerd werd.

Uit cijfers van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (huidige Unia) bleek dat **42%** van de immokantoren **ingaat op het verzoek** van verhuurders om '**vreemdelingen**' te **weigeren** (Diversiteitsbarometer Huisvesting, 2014). Slechts een kleine groep makelaars weigert uitdrukkelijk om op discriminatieverzoeken in te gaan: 14% wanneer het gaat om mensen met een migratieachtergrond. Bijna 30% van de Vlaamse private huurwoningen wordt via een vastgoedmakelaar verhuurd. Dit aantal stijgt elk jaar.

⁵ Hermans & Italiano, 2021

⁶ Welzijnszorg, Campagnedossier 2021



Daarnaast toonde Pieter-Paul Verhaeghe (VUB) o.a. in 2018 aan dat op de Antwerpse huurmarkt 50% van de private verhuurders en 30% van de vastgoedmakelaars **kandidaten met een Maghrebijnse naam benadeelden** in vergelijking met kandidaat-huurders met een Belgische naam. Een andere praktijktest toonde ook aan dat tijdens de covid-lockdown de **discriminatiegraad van personen van Marokkaanse origine bijna verdubbelde** (Verhaeghe P.-P. Ghekiere A., 2020). In Brussel werd 20% van de mannelijke huurders met een Marokkaanse naam gediscrimineerd door makelaars (2019). In Kortrijk werden vergelijkbare niveaus van discriminatie gevonden op de huurmarkt als in Brussel: 23% van de makelaars en 27% van de private verhuurders bleek te discrimineren (2020). In Mechelen bleek de discriminatiegraad ten aanzien van etnische minderheden door makelaars het laagst te liggen met 13%, maar werd een hogere discriminatiegraad van 45% gevonden onder private verhuurders.

Onderzoek over de invoering van praktijktesten op de Gentse immomarkt gaf aan dat praktijktesten gepaard gaan met een daling van discriminatie.

6.AANPAK

6.1. METHODE

In deze bevraging werd gebruik gemaakt van gemixte methodes. Deze methodiek maakt een combinatie van een deels kwalitatieve en deels kwantitatieve bevraging mogelijk.

Ze bestaat uit zowel een vragenlijst, groepsessies als individuele gesprekken. Voor de verschillende methodes konden we in gesprek gaan met inburgeraars via onder andere een samenwerking met het Agentschap Integratie en Inburgering, Atlas en InGent.

Inburgeraar: Een persoon van 18 jaar of ouder die behoort tot de doelgroep van inburgering: vreemdelingen van achttien jaar en ouder, die zich langdurig in Vlaanderen of Brussel

*vestigen; Belgen die niet in België geboren zijn en van wie minstens een van de ouders niet in België geboren is.*⁷

We verspreidden de vragenlijst via bovenstaande partners, gingen in gesprek met inburgeraars binnen de lessen MO (thema huisvesting) en hielden afzonderlijke individuele (online, telefonische of fysieke) gesprekken met de inburgeraars die daar meer interesse in hadden.

Gezien we voor de bevraging voornamelijk nauw samenwerkten met het Agentschap Integratie en Inburgering, zorgt dit ervoor dat bepaalde groepen nieuwkomers minder tot niet aan bod komen. Het gaat bijvoorbeeld om nieuwkomers die geen inburgering volgen door uiteenlopende omstandigheden (geen verblijfsdocumenten, geen verplichting, onder 18 jaar, asielzoekers, personen die voor korte duur in ons land verblijven). Via lokale burgerinitiatieven en enkele individuele gesprekken met hen, nemen we gedeeltelijk ook hun woonnoden mee. De focus in dit rapport gaat niet naar tijdelijke opvang, hoewel dit thema zijdelings aan bod komt, maar concentreert zich dus op huisvesting en huisvestingsnoden bij nieuwkomers.

De verzamelde verhalen zijn gebruikt om richting te geven aan de inhoud van het rapport en aan de (beleids)aanbevelingen. Ze gebeuren geheel anoniem.

6.2. KWANTITATIEF GEDEELTE

Het **kwantitatief gedeelte** liet toe om een groter aantal respondenten in de verschillende regio's te bereiken.

De getuigenissen zijn verzameld aan de hand van een semi-gestructureerde **vragenlijst**⁸.

De vragenlijst (zie bijlage) bestaat uit volgende inhoudelijke onderdelen:

- Profiel van de nieuwkomer (leeftijd, gender, huidige regio, type woning)
- Zoektocht naar woning (ondersteuning, ervaringen van discriminatie)
- Woonnoden en tevredenheid van de woning
- Ervaringen van vormen van uitsluiting

De vragenlijst laat toe om uitgebreider te antwoorden. Het verspreiden ervan gebeurde in een tijdspanne van twee maanden (september en oktober 2022).

De vragen werden op papier of online ingevuld, eventueel met behulp van een medewerker, en/of met behulp van partnerorganisaties. De vragenlijst werd verspreid in de talen Engels, Frans, Russisch, Spaans, Pashtu, Turks en Arabisch.

⁷ Lexicon Agentschap Integratie en Inburgering
[Inburgeraar | Agentschap Integratie en Inburgering \(agii.be\)](https://www.agii.be/)

⁸ Zie bijlage 1

6.3. KWALITATIEF GEDEELTE

Het **kwantitatief gedeelte** bestond uit twee delen.

GROEPSSESSIES:

We organiseerden 8 groepsgesprekken (in de periode oktober -november 2022) tijdens of na de lessen Maatschappelijk Oriëntatie, waarbij de eigen ervaringen werden besproken en uitgewisseld. Gezien een deel van de sessies plaatsvond tijdens de les Maatschappelijk oriëntatie binnen het thema huisvesting, konden we zelf toelichting geven over bestaande overheidsmaatregelen en luisterden we naar de getuigenissen die de deelnemers gaven tijdens hun les.

INDIVIDUELE GESPREKKEN:

Er vonden vervolgens ook **individuele interviews plaats met 16 inburgeraars**, die daar zelf behoefte aan hadden, na het invullen van de survey. Hiervoor hebben we afzonderlijke momenten ingepland. Bij concrete vragen konden ze hun verhaal persoonlijk toelichten, kregen ze informatie en/of werden ze doorverwezen naar (lokale) partnerorganisaties en reguliere instanties.

Bevraging	
Survey	304 nieuwkomers
Groepssessies	8 sessies op 26 september 1, 11, 13, 19 (2) , 22 oktober, 22 november 2022
Individuele interviews	16 nieuwkomers

6.4. BURGERINITIATIEVEN

Tenslotte hielden we gesprekken met enkele lokale burgerinitiatieven die nieuwkomers ondersteunen bij hun zoektocht naar een woning.

Belgium Kitchen komt op voor betere toegang tot basisbehoeften voor mensen in kwetsbare situaties. In samenwerking met en aanvullend op het bestaande aanbod van o.m. het Rode Kruis, Samusocial en het Burgerplatform concentreert de organisatie zich o.m. op (1) langdurige collectieve huisvesting, (2) een sociale keuken en (3) voedseldistributie. Daarnaast voorziet de organisatie in voedsel en de mogelijkheid om zich te engageren in activiteiten van de organisatie. Deze werking zorgt vaak voor een netwerk en een springplank tot integratie in de samenleving.



De nieuwe burens is een project van Orbit vzw. Vanuit dit project worden lokale verenigingen en burgerwerkingen ondersteund die huisvesting zoeken voor erkende vluchtelingen.

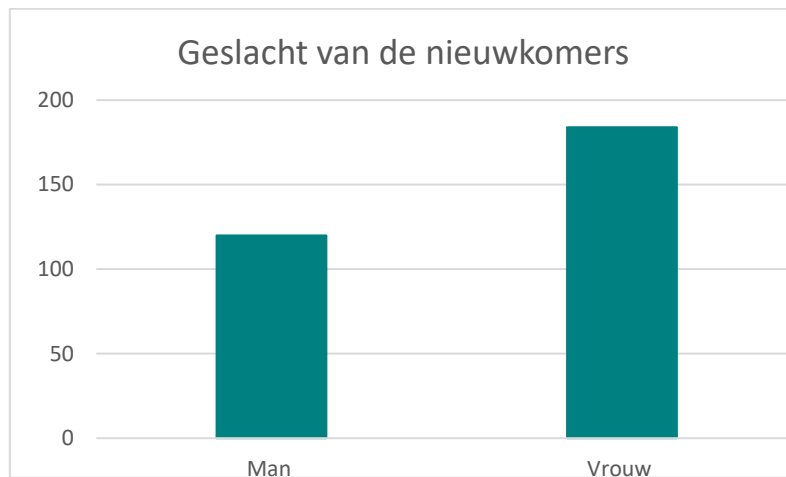
Het project promoot samenhuizen met erkende vluchtelingen en informeert burgers en erkende vluchtelingen die geen deel uitmaken van de burgerwerkingen in het netwerk. Met dit project willen we wegen op het woonbeleid dat het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor erkende vluchtelingen vrijwaart.

In dit rapport geven we eerst een schets van de profielen van de respondenten. Nadien gaan we dieper in op hun zoektocht. Hoe kijken ze naar hun huidige woonsituatie, hoe ziet het financiële plaatje er voor hen uit en in welke mate kennen ze de ondersteuningsmaatregelen? Hoe kijken ze naar sociale huisvesting? In welke mate ervaren ze bepaalde uitsluitingsmechanismen op de woonmarkt?

7. PROFIEL RESPONDENTEN

7.1. Wie?

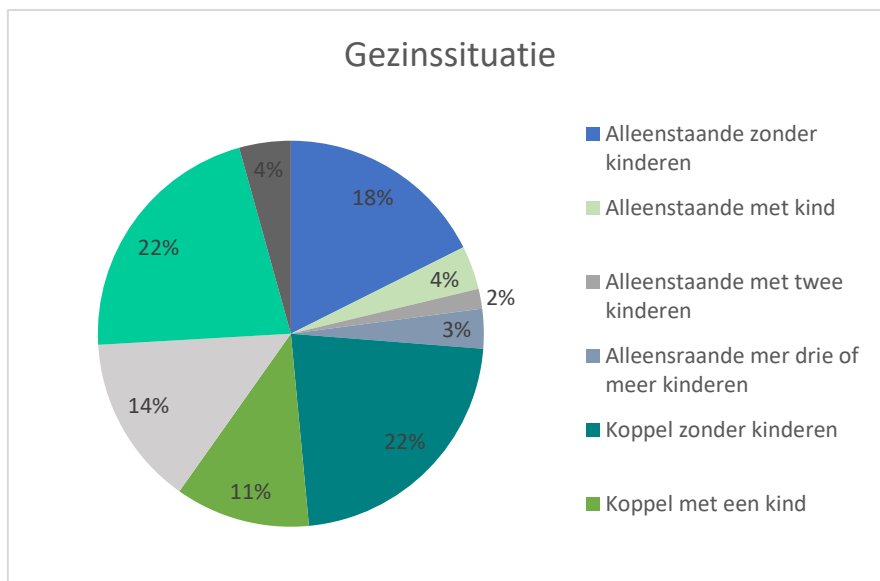
De respondenten zijn nieuwkomers, die voor het merendeel nog hun inburgeringstraject doorlopen.



De survey werd door 304 respondenten ingevuld. Het gaat om 120 mannen en 184 vrouwen (gebaseerd op de digitale bevraging). Meerdere nieuwkomers hebben naast het invullen van de survey ook deelgenomen aan de groepsessies en/of hebben een individueel gesprek gehad.

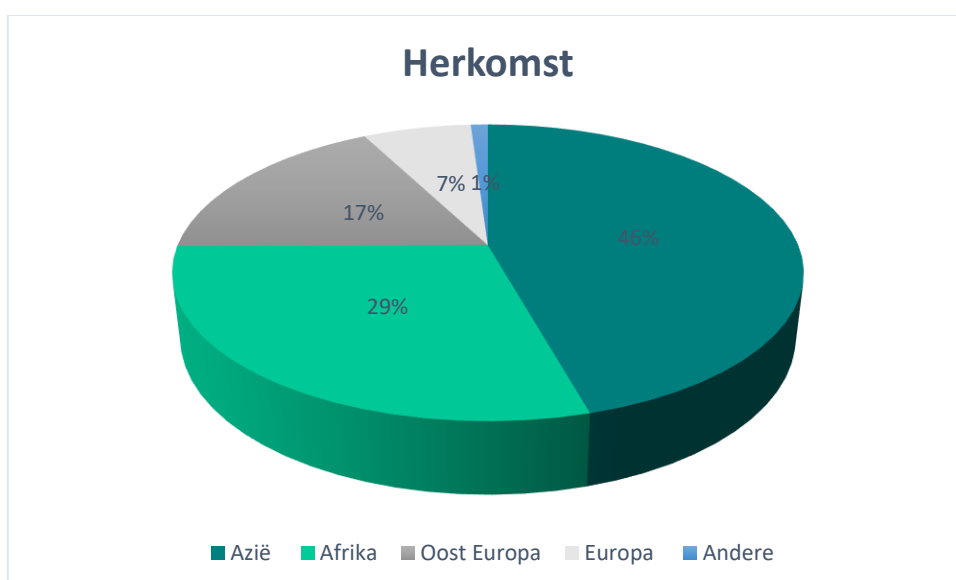
7.2. Gezinssituatie

Er is een grote verscheidenheid van gezinssituatie. Het gaat zowel om gezinnen als alleenstaanden en met als zonder kinderen. De drie grootste groepen (voor elk 22% van de gehele groep) zijn alleenstaanden zonder kinderen, koppels zonder kinderen en koppels met drie of meer kinderen.



7.3. Herkomst

Er is een grote differentiatie in herkomst aanwezig. De respondenten zijn afkomstig uit de landen Afghanistan, Algerije, Argentinië, Armenië, Australië, Azerbeidjan, Bulgarije, Burundi, Congo, Egypte, Eritrea, Filipijnen, Ghana, Guinée, Hongarije, Indië, Indonesië, Irak, Iran, Kazachstan, Kirgizië, Libanon, Litouwen, Madagaskar, Marokko, Nepal, Nigeria, Oekraïne, Pakistan, Palestina, Roemenië, Rwanda, Rusland, Senegal, Sierra Leone, Syrië, Thailand, Togo, Tunesië, Turkije, Verenigde Staten, Wit-Rusland, Yemen en Zuid-Afrika.



Gezien de actuele gebeurtenissen in Oekraïne hebben we een tiental Oekraïners in een groepssessie gesproken.⁹

Sommigen onder hen hebben daarnaast schriftelijk de survey ingevuld met andere Russischtaligen. Er zijn opvallende gelijkenissen met de woonnoden van de andere respondenten. Wegens specifieke aandacht voor deze groep en een specifiek aanbod voor hen, zijn er ook enkele opvallende verschillen m.b.t. onder andere gastgezinnen. We zullen hier binnen deze bevraging beperkt op ingaan. Een specifieke bevraging of onderzoek rond hun woonnoden is echter vereist.



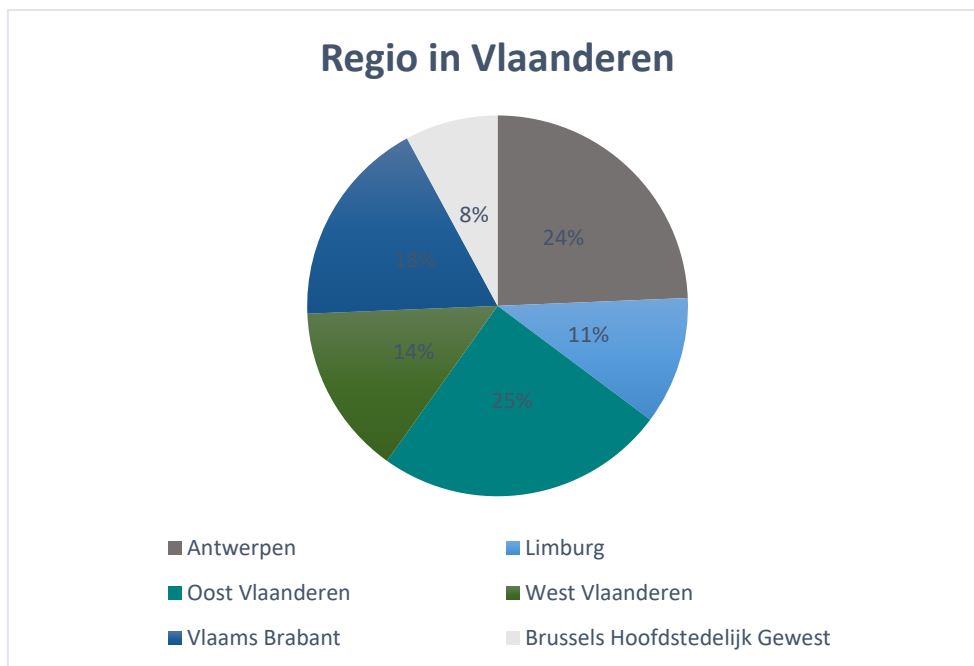
De Infolijn is een samenwerkingsproject van Orbit vzw, Vluchtelingenwerk Vlaanderen en Solentra vzw. Opvang- en beschermingsnoden voor mensen op de vlucht, de oorlog in Oekraïne en de verhoogde aankomst van vluchtelingen die ermee gepaard gaat. Veel mensen in Vlaanderen zitten met vragen of hebben nood aan heldere ondersteuning. De Infolijn zorgt ervoor dat deze mensen met al hun vragen en problemen ergens terecht kunnen en geeft gerichte antwoorden op vragen over het verblijf, opvang, huisvesting, toegang tot

onderwijs enzovoort. We doen dat op een zo duidelijk en toegankelijk mogelijke manier. De oproepen komen vanuit verschillende hoeken: Oekraïners die net zijn toegekomen in België, vrijwilligers die steun willen verlenen, gastgezinnen die hen herbergen, sociale organisaties, werkgevers die mensen uit Oekraïne werk willen aanbieden, medewerkers van OCMW's en lokale besturen die in specifieke situaties niet weten wat ze kunnen of moeten doen. Oekraïners kunnen in hun eigen taal bijgestaan worden door de medewerkers van de infolijn, maar ook voor andere vluchtelingen zijn ze een aanspreekpunt. Soms bellen mensen terug met nieuwe vragen. Sinds de oorlogssituatie in Oekraïne werden 1000-den telefoongesprekken behandeld.

7.4. Woonplaats

De respondenten wonen over heel Vlaanderen en Brussel. De bevraging werd uitgevoerd in 6 verschillende regio's: West-Vlaanderen, Brussel, Oost-Vlaanderen, Limburg, Antwerpen en Vlaams-Brabant. 24% is afkomstig uit Antwerpen, 18% is afkomstig uit Vlaams-Brabant, 25% is afkomstig uit Oost-Vlaanderen, 14% is afkomstig uit West-Vlaanderen, 11% is afkomstig uit Limburg en 8% is afkomstig uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

⁹ Een groepssessie ism bon, Agentschap Integratie en Inburgering gericht naar Oekraïners, Brussel (13/10/2022)



Het relatief hoger aantal respondenten uit Oost -Vlaanderen en Antwerpen heeft te maken met de samenwerking met het Agentschap Integratie en Inburgering in deze regio's. Zo was er een samenwerking met IN-Gent (voor de stad Gent) en Atlas (voor de stad Antwerpen).

De respondenten wonen zowel in steden als in kleinere gemeenten¹⁰.

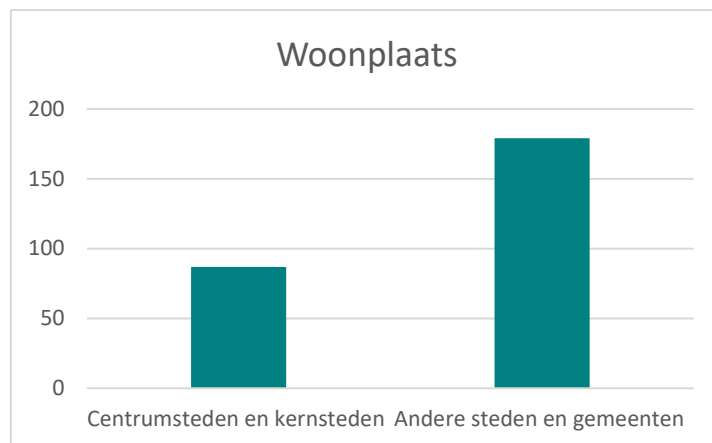
Met name in:

Aalst, Aalter, Aarschot, Affligem, Antwerpen-Berchem, Antwerpen, Balen, Beernem, Beersel, Beveren, Blankenberge, Boom, Borgerhout, Bree, Brugge, Deinze, Dendermonde, Distelbergen, Eeklo, Erembodegem, Etterbeek, Evergem, Geel, Genk, Gent, Haacht, Halle, Ham, Hamme, Hasselt, Hechtel, Herentals, Heuveland, Hoeilaart, Ieper, Ixelles (Brussel), Izegem, Kapellen, Kortrijk, Landen, Lede, Leuven, Lier, Linkeroever, Lokeren, Lommel, Mechelen, Menen, Merchtem, Merksem, Mol, Mortsel, Nieuwekerke, Tubize, Ninove, Oost-Duinkerke, Oostende, Oudenaarde, Putte, Puurs, Riemst, Roeselare, Ronse, Schaarbeek (Brussel), Schilde, Sint Niklaas, Sint-Pieters Leeuw, Sint-Truiden, Sint-Pieters Woluwe (Brussel), Temse, Tervuren, Tongeren, Vilvoorde, Waregem, Westerlo, Wetteren, Wevelgem, Wezembeek-Oppem, Willebroek, Wilrijk, Zaventem, Zellik, Zelzate

87 respondenten wonen in centrumsteden en kernsteden¹¹. 179 respondenten wonen in kleinere steden en gemeenten.

¹⁰ Naast Vlaamse steden en gemeenten, komen twee nieuwkomers ook uit Tubize en Comines.

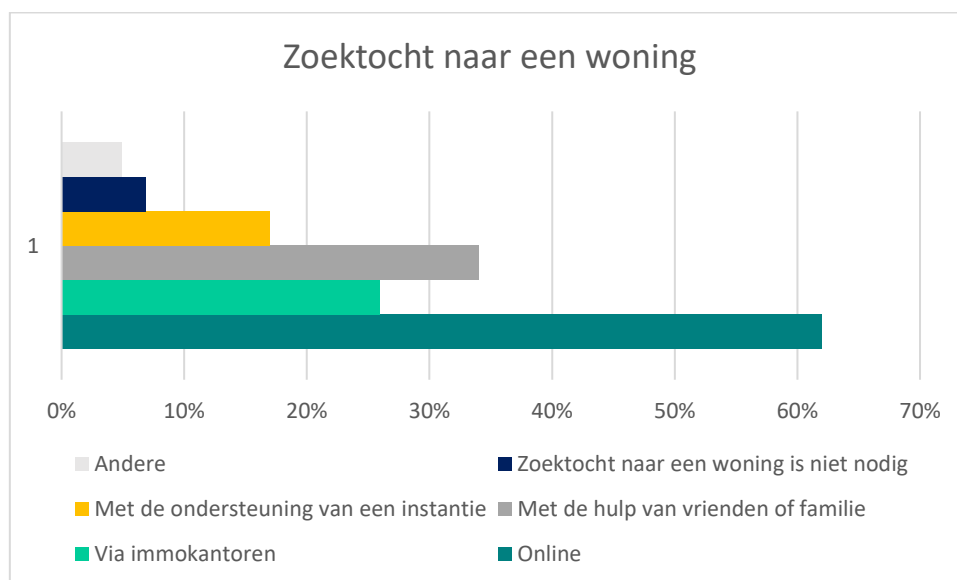
¹¹ [Kernsteden en steden in de Vlaamse rand rond Brussel | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/nieuws/2019/09/11/kernsteden-en-steden-in-de-vlaamse-rand-rond-brussel)



8. RESULTATEN EN BEVINDINGEN

8.1. Zoektocht naar een woning

Voor de zoektocht van een woning zoekt de meerderheid van de respondenten (62%) online. Ook wordt dit vaak gecombineerd met bezoeken aan immobilienkantoren (26%). Daarnaast konden de respondenten rekenen op steun van familie of kennissen (34%) of vonden ze een woning dankzij de ondersteuning van een instantie (17%).

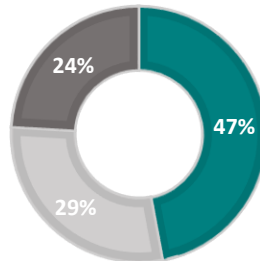


7% hoefde geen woning te zoeken. Ze wonen in bij hun (schoon)familie of partner.

Zo goed als iedereen heeft een lange zoektocht naar huisvesting meegemaakt. Velen zijn bijzonder tevreden om uiteindelijk een woning gevonden te hebben.

ERVARINGEN IN DE ZOEKTOCHT NAAR EEN WONING

■ Slechte tot zeer slechte ervaring ■ Geen bijzondere mening
■ Eerder goede ervaring



“We waren op zoek naar de huizen via Immoweb, we hadden een afspraak met Immo X voor een eerste huis. Dat huis beviel ons niet. Maar later hadden we een communicatie met het immokantoor en gingen we voor een ander huis. Ze zijn goed in hun service.”

“Het agentschap was erg behulpzaam.”

Vermoeiend en stressvol

Voor bijna de helft (47%) van de respondenten was de zoektocht echter een moeilijke ervaring en voor sommigen zelfs een bijzonder zware en zeer slechte ervaring.

“Zoveel stress en angst heb ik gehad.”

“Het is gewoon vermoeiend om telkens weer naar verschillende bureaus te gaan en naar verschillende appartementen te kijken, ook al kost het je werk, tijd, je geeft gewoon alles wat je hebt en het resultaat is altijd hetzelfde antwoord dat je niet geslaagd bent. Het is gewoon frustrerend, ik kan het niet eens uitleggen.”

“Het is moeilijk om huisvesting te vinden. Psychologisch en moreel uitputtend.”

“Een aantal mensen nam nooit contact met ons op en we moesten meer dan twee weken wachten op een reactie. Gelukkig vonden we een lieve huisbaas die we persoonlijk ontmoetten. We moesten huurborden op de weg zoeken en naar de eigenaars stappen. Het was zo’n stressvolle tijd, gevuld met angst.”



“De immokantoren zeggen dat ze niks hebben, hoge prijzen, eigenaars die niet willen verhuren, woningen in zeer slechte staat. Op den duur wordt je daar depressief van.”

“Omdat je veel naar de verhuurkantoren gaat en ze me niet informeren over de huizen die ze te huur hebben, (...) en dus zoek je elke dag. Het gevoel hebben dat je in een wedstrijd zit. Je zit te zoeken naar een speld in een hooiberg. (...) De tijd van het zoeken naar een huis is een van de ergste momenten in mijn leven. Omdat huisvesting gekoppeld is aan gezinshereniging met je familie, waar ik jaren op wacht.”

“Ik ben al 3 jaar op zoek naar een huis. Ik heb telkens een weigering gekregen. Als ik de reden vraag, krijg ik te horen dat de eigenaar een andere kandidaat heeft gekozen.”

Weigering door laag inkomen of aard van het inkomen

Wanneer we dieper ingaan op wat de oorzaken waren van de slechte ervaringen, zien we uiteenlopende redenen terugkomen: o.a. aanhoudende weigeringen wegens een te laag inkomen of de aard van het inkomen, geen reacties, onduidelijkheden en vormen van misbruik.

Nieuwkomers hebben vaak met een precair inkomen, waardoor ze veelal geweigerd worden door eigenaars of verhuurkantoren. Hoewel de aard van het inkomen geen reden kan zijn voor een weigering en een discriminerende factor is, zien we dat afwijzing veelal gebeurt op basis van een leefloon, een arbeidscontract van bepaalde duur of een RVA-uitkering. Daarnaast laat deze precaire situatie vaak niet toe om zelfs enige keuze te hebben.

“Het was erg moeilijk om een huis te vinden, we hebben zes tot zeven maanden gezocht. Nadat we persoonlijk naar een huis gingen kijken, zeiden ze dat ze zouden bellen, maar de meesten belden niet. Veel van hen vragen om een loonbrief en inkomen.”

“Het is niet makkelijk om een huis te vinden als je geen werkcontract hebt.”

“Het is heel moeilijk in de situatie waarin ik nu zit. Ik heb geen vast werk.”

“De immokantoren konden ons niet helpen omdat ons inkomen te laag lag. Via iemand hebben we een eigenaar gevonden, die ons een woning kon verhuren, maar er zijn veel problemen aan de woning. Ik zocht naar een andere woning, maar ik heb het opgegeven. Het zou nog jaren kunnen duren. Het duurt zo lang.”

Geen reactie gekregen

De zoektocht naar een woning wordt nog eens bemoeilijkt doordat de respondenten, naast weigeringen, vaak geen antwoorden krijgen op hun vraag om een woning te bezichtigen.

“Bezichtiging na werkuren plannen is heel moeilijk. Weigering zonder verklaring, geen antwoord krijgen, lang wachten.”

“We leggen bezoeken af maar krijgen geen antwoorden, noch positief noch negatief. Of we krijgen nee te horen zonder enige uitleg. We verdienen nochtans goed.”

Misbruik door onwetendheid

Respondenten denken ook dat verhuurders gebruik maken van hun onwetendheid als nieuwkomer om bepaalde regels op te leggen, die niet correct of legaal zijn.

“Ik was geïnteresseerd in een woning. De eigenaar zei dat als iemand bleef overnachten ook al was het maar voor een nacht, dan moet hij verwittigd worden. Ook hij moest betalen. De eigenaar zou de burens vragen om me te controleren.”

De onwetendheid kan ook gebruikt worden om potentiële huurders te weigeren, gebaseerd op de aard van het inkomen of op basis van taal. Hoewel dit in de wetgeving niet toegelaten is, zien we dat dergelijke praktijken toch plaatsvinden.

“Het immokantoor liet me niet toe omdat ik de taal Nederlands niet sprak. Ik spreek Engels. Het argument om me niet binnen te laten was omdat de eigenaars toch niemand willen die geen Nederlands kan.”

Misbruik ontstaat ook doordat er een schaarste is op de huurmarkt. Er worden mogelijkheden gezien om geld af te persen. Hierbij is sprake van malafide praktijken.

“Er is heel veel scam op de sociale media. Je moet voorzichtig zijn. Ze vragen een voorschot en ik heb de woning nog niet eens gezien.”

“Bij het zoeken naar een huurwoning moest ik voorzichtig zijn want ik vond veel nepadvertenties op Facebook. Ik ben zelfs woningen gaan bezoeken, maar ik had een vals adres gekregen. Ik denk dat sommige mensen Facebook gebruiken om fraude te plegen, dus ik zocht liever op Immoweb of iets officiëler.”

Brugfiguur of net niet? Misbruik versus vertrouwenspersoon

Sommige respondenten worden ook benaderd door personen, waarbij er een groot wantrouwen is ontstaan. De respondenten worden aangespoord om woningen te accepteren, die ze niet willen. Volgens hen gaat het om praktijken waarbij de tussenpersoon een deel van de winst krijgt.

“Ze waren heel vriendelijk, maar wanneer ik bij het bezichtigen van de woning toch niet tevreden was, werden ze kwaad. Ik moest de woning nemen. Ik denk dat ze geld krijgen van de eigenaar als ik de woning huur. Maar er was van alles niet in orde.”

De respondenten zijn een gemakkelijker doelwit voor malafide praktijken door hun kwetsbare positie en hun recente aankomst.

De zoektocht werd bij nog anderen net wel vergemakkelijkt door de hulp van een ondersteuner of begeleider. Ze kunnen in vele gevallen een brugfiguur vormen tussen de nieuwkomer en de makelaar of eigenaar. Er is meer vertrouwen of een betere communicatie wanneer een vertrouwelijke tussenpersoon aanwezig is.

“Bij een bezoek aan een makelaarskantoor werd ik vergezeld door een gastmoeder, die zorgde voor de ondersteuning en communicatie tussen mij en de adviseur.”

“Ondanks alle manieren waarop we dachten zo gemakkelijk een huis te vinden, gebeurde het niet zoals we dachten, maar uiteindelijk was het onze maatschappelijk werker die ons hielp door de huisbaas te overtuigen die ons het huis had geweigerd toen we alleen gingen.”

“Vrienden hielpen me meer dan online zoeken. De meeste eigenaren en makelaars reageerden niet eens op mijn e-mails of gaven niet eens enige blijk van interesse.”

De respondenten hebben het gevoel dat iemand, al dan niet professioneel, (bv. buddy, trajectbegeleider, consulent, een familielid of kennis die al langer in België woont of hier is opgegroeid) hen concreet vooruithelpt in hun zoektocht.

De meeste respondenten hebben echter geen ondersteuning van zo'n brugfiguren. Ze hebben een beperkt precair netwerk. Ze zijn nieuw in het land en kunnen hierdoor niet altijd op iemand terugvallen.

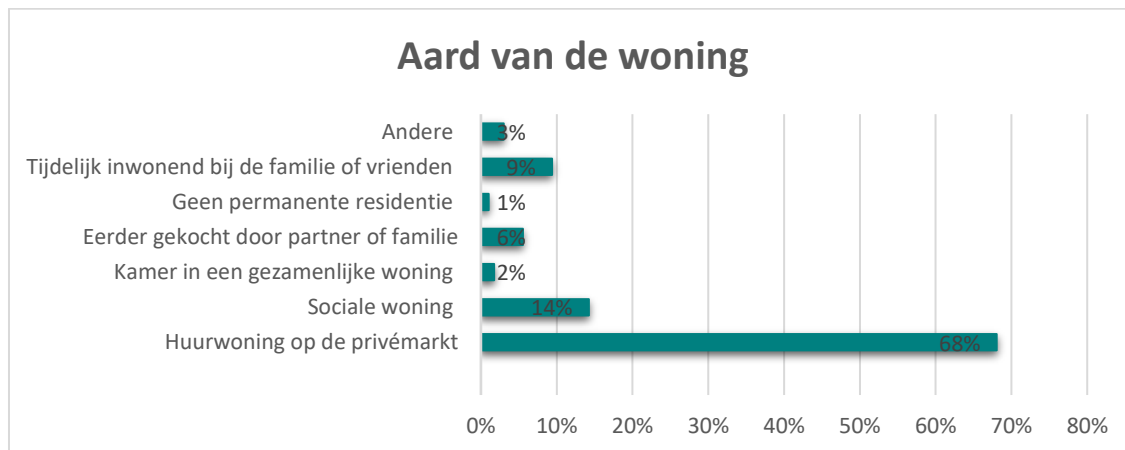
Ook professionals geven aan dat ondersteuning vanuit een traject binnen inburgering niet vanzelfsprekend is als het gaat over huisvesting. Binnen inburgering worden nieuwkomers gegidst om actief deel te nemen aan de samenleving. Huisvesting is hierbij een eerste stap, die zelfs met ondersteuning zeer moeizaam verloopt.

“Wonen is echt een heel moeilijk thema. Er zijn cursisten in zeer slechte situaties. Ik probeer ze vooruit te helpen en verwijz ze door. Maar de situatie is vaak schrijnend.” - Leerkracht Maatschappelijke oriëntatie, Agentschap Integratie en Inburgering

“Huisvesting vind ik echt het moeilijkste. Bij bijvoorbeeld werk, kunnen we ze vooruit helpen met een vacature, cv en motivatiebrief. Maar bij wonen is de situatie zo uitzichtloos. Het antwoord is gewoon altijd negatief bij een huisbaas. Soms weet ik het niet meer. We kunnen doorverwijzen naar de Huurdersbond, naar lokale initiatieven, maar er lijkt geen vooruitzicht.” - Medewerker IN-Gent

8.2. Residentiële situatie

De overgrote meerderheid van de respondenten, bijna 70%, woont in een huurwoning van de privémarkt. 14% woont in een sociale woning. 6% woont in een woning waarvan de familie of partner de woning eerder heeft gekocht. 2% woont in een kamer van een gezamenlijke woning. Een kleine groep heeft geen permanente woning (opvangplaatsen, tijdelijke residentie).



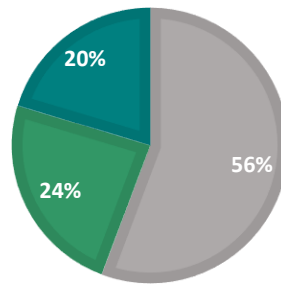
9% woont tijdelijk in bij familie of kennissen. Sommigen zien dit als tijdelijke oplossing om nadien een eigen woning te vinden. Gezien de zoektocht naar een woning vaak langer duurt dan voorzien, zorgt dit weleens voor sterke wrijvingen. Dit heeft een rechtstreekse negatieve impact op het mentale en fysieke welzijn van de gezinsleden.

“Ik woon voorlopig in een duplex bij mijn zus. Mijn zus heeft een kind. We mochten tijdelijk bij haar inwonen. Ik heb een vrouw en 4 kinderen. In een duplex met acht personen is zeer zwaar. Ook mentaal voor mijn zus. We zijn al een jaar op zoek naar een woning, maar we vinden niets.”

8.3. Het budget

Het budget dat naar de woning gaat is een grote hap uit het inkomen van de respondenten. Vaak wordt de stelregel toegepast dat de huurprijs niet hoger mag liggen dan een derde van het (gezamenlijk) inkomen. Dit om te waarborgen dat de huurder de huur kan betalen, naast alle andere maandelijkse kosten. De kandidaat-huurder kan dan een inkomen voorleggen dat minstens drie keer de huurprijs is. De bron van het inkomen (loon, vervangingsinkomen, uitkering) mag echter geen reden tot weigering zijn. Vaak is een vervangingsinkomen of uitkering echter te laag, waardoor de stelregel moeilijk haalbaar is.

EEN DERDE REGEL



30% of eventueel minder

Tussen 40% en 50%

Meer dan 50%

44% van de respondenten betaalt meer dan 40% van hun (gezamenlijk) inkomen aan huisvesting. 1 op 5 betaalt meer dan 50% aan hun woning.

De respondenten zitten vaak in een precare positie en velen starten al van meet af aan met een hogere besteding aan huur. Op basis van de survey zien we dat een groot deel, met name 45%, boven deze verdeling zit en dus meer aan huur betaalt dan de een derde regel. Aangezien sociale huisvesting en tijdelijke woonst bij familie en vrienden hier meetelt, weten we dat het cijfer nog hoger ligt bij de huurders van een privé-woning op de huurmarkt.

Dit zorgt ervoor dat ze enerzijds heel moeilijk een woning vinden en anderzijds, eenmaal ze een woning hebben, zelf minder kunnen besteden aan andere noodzakelijke behoeften binnen het huishouden. Dit verhoogt de kans op structurele armoede.

Er is nood aan goedkope maar kwaliteitsvolle huisvesting in (centrum)steden. Vaak is het budget van erkende vluchtelingen ook behoorlijk klein kunnen houden voor huisvesting, en blijft er daarnaast een erg klein bedrag over voor eten, ... Doordat ze vaak voltijds naar school gaan (voor een taalopleiding of een technische opleiding) kunnen ze niet tegelijk gaan werken om hun budget te verhogen. Als ze wel gaan werken, zijn ze vaak afhankelijk van heel precare contracten (bv. weekcontracten) en maken ze heel moeilijk kans op meer langdurige en stabielere situaties. Tegelijk zijn wachtlijsten voor een sociale woning ellenlang en is de keuze eerder als ze van het OCMW leven. Dat draait dan rond de 600 euro dat ze apart beperkt tot woningen die met het openbaar vervoer heel moeilijk bereikbaar zijn en plaatsen waar er minder sociale activiteiten mogelijk zijn.

Belgian Kitchen

8.4. Kwalificaties van de woning

Grootte

Heel wat respondenten zijn tevreden met hun huidige woning. Op de vraag over woontevredenheid werd toelichting gevraagd. Ze verschaffen inzicht in wat mensen belangrijk vinden als het gaat om hun woning. Maar er zijn ook minder positieve signalen, onder andere als het gaat om de grootte van de woning, gezien een aanzienlijk deel van de huishoudens bestaat uit gezinnen met drie of meer kinderen.

Voor hen is de ruimte vaak te beperkt en zoeken ze verder naar een woning met meerdere kamers.

“De woning is te klein met onze kinderen.”

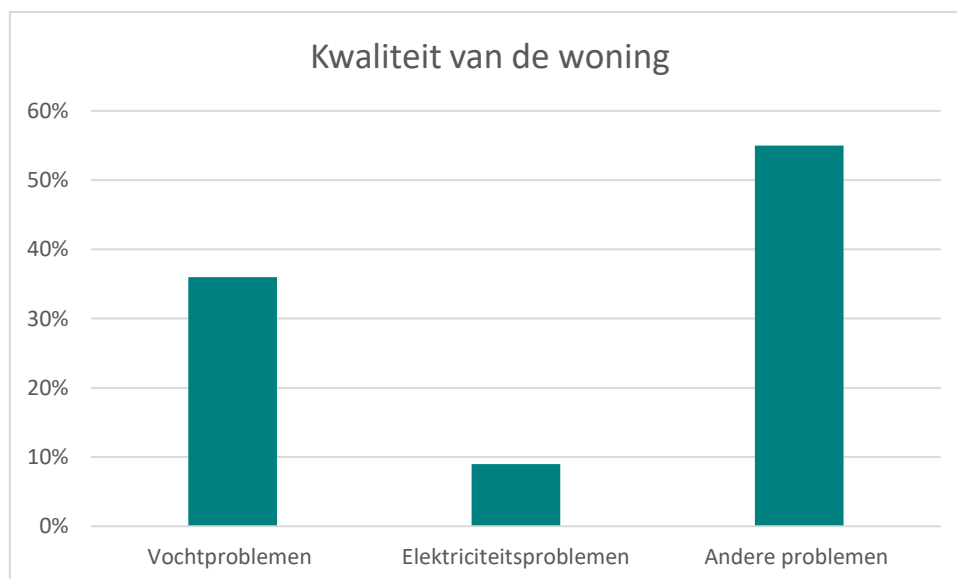
“We zijn met 8 en hebben een enkele slaapkamer. En dit al een jaar. We zoeken een woning, maar vinden geen.”

“We zijn met vier personen in één slaapkamer.”

Woningen voor grotere gezinnen zijn echter zeer schaars en vaak onbetaalbaar. Dit geldt eveneens voor sociale woningen.

Kwaliteitseisen

Elke woning in Vlaanderen moet daarnaast aan een **aantal minimale kwaliteitsnormen of conformiteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit**. Deze kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in de regelgeving.¹² Het gaat onder andere om voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning, voor het veilige gebruik van elektrische apparaten, veilige gas- en verwarmingsinstallaties zonder CO-gevaar, geen vochtproblemen, mogelijkheid tot voldoende en veilige verluchting en natuurlijke verlichting, en de toevoer van drinkbaar water. Een minimale basiskwaliteit wordt verwacht voor elke woning.



¹² [Woningkwaliteitsnormen | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen)

Iets meer dan de helft van de respondenten heeft problemen met betrekking tot de kwaliteitsvereisten van hun woning. 36% heeft problemen met vocht en slechte isolatie. 9% heeft elektriciteitsproblemen.

55% geeft aan dat ze meerdere pijnpunten ervaren.

“Ik heb een groot probleem met vocht in het appartement. De heating werkt niet goed en er is een lek in het dak. De eigenaar is geïnformeerd, maar het is nog steeds niet opgelost.

“Bij hevige regen lekt het dak op een paar plaatsen.”

“Je kan vanuit de gemeenschappelijke ruimte waar de burens ook toegang toe hebben direct in onze living komen. Het appartement is niet geïsoleerd. Er is een probleem met vocht en met roest. De vloer is oneffen. Het dak lekt.”

“Soms hebben we rattenplagen.”

Hun situatie is vaak te precair om zaken aan te kaarten. Machtsverhoudingen (met betrekking tot nationaliteit, relatie verhuurder-huurder, taal, financiële situatie) spelen mee waardoor sommigen aanvoelen dat er amper naar hen geluisterd zal worden.

“Je krijgt een onbewoonbaar huis. De eigenaar van het huis weet dat alleen migranten zoals ik deze zullen accepteren.”

Energie

Als we kijken naar de algemene woonkosten, dan gaat dit niet enkel om de huur en bijhorende kosten en lasten. Zo is de energiefactuur een grotere kost geworden afgelopen jaar. In vele gevallen loopt dit enorm op. Dit heeft ook te maken met slecht geïsoleerde woningen.

Velen verbruiken noodgedwongen minder omdat ze dan minder kosten hebben. Het gaat om een verborgen energiearmoede.¹³ Energiearmoede legt het verband tussen het risico op armoede en de kosten op energieverbruik. Enerzijds kunnen de stijgende energiekosten het risico op armoede verhogen. Anderzijds kunnen personen met een laag inkomen de stijgende kosten moeilijk of niet betalen.

8.5. Sociale huisvesting

Het recht op wonen kan gewaarborgd worden door sociale huisvesting voor degenen die door multiple uitsluitingsmechanismen geen betaalbare of kwaliteitsvolle woning vinden op de private huurmarkt. Bovendien maakt dit hun leven meer leefbaar, doordat de kosten niet te hoog oplopen.

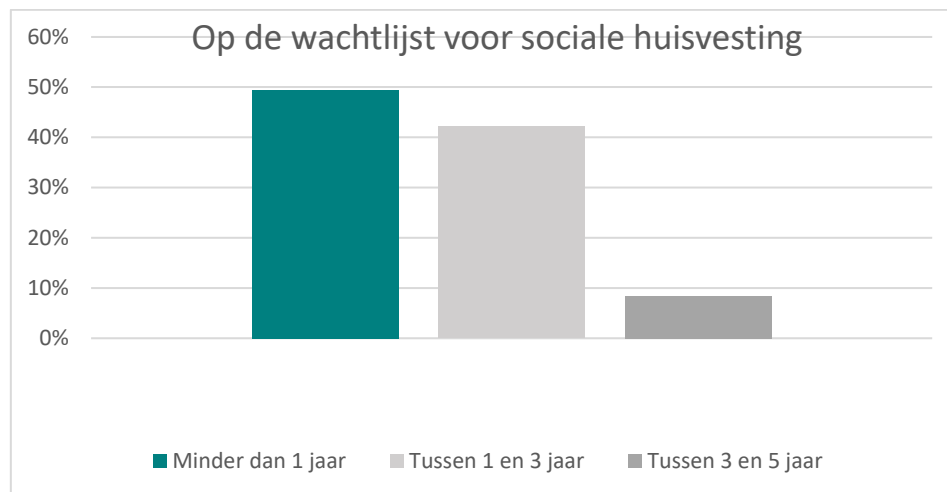
¹³ De onzichtbare wooncrisis, 2018, J. Verstichele.

“We betalen minder omdat het een sociale woning is. De vorige woning was heel duur, zodat we soms geen geld hadden voor voeding. Vooral om die reden hebben we een sociale woning gekregen.”

“Ik huur een sociale woning. Dat zorgt voor minder kosten.”

Het beperkte aanbod zorgt er echter voor dat sociale huisvesting vaak geen oplossing biedt en al zeker niet op korte termijn. Veel respondenten zijn op de hoogte van de lange wachtlijsten en beseffen dat een toewijzing jaren kan duren.

14% van de respondenten heeft een sociale huisvesting en 27% staat op de wachtlijst.



“Ik heb een aanvraag gedaan. Mijn situatie is zeer dringend en ik krijg geen sociale woning. Ik woon tijdelijk in bij familie. Nu werk ik. Maar eigenlijk heb ik geen woning. Maar mijn gezin en ik hebben nog steeds geen voorrang.”

De groep die in aanmerking komt voor een sociale woning is groot, maar niet iedereen schrijft zich (al) in. Sommigen laten het na zich in te schrijven. Respondenten geven aan dat de wachttijden te lang zijn.

8.6. Kennis van maatregelen

Gezien de respondenten nog niet lang in België wonen, is ook hun kennis van de huisvestingsmarkt beperkt. Dit geldt ook voor de bestaande maatregelen. Gedurende de cursus Maatschappelijke oriëntatie komen de maatregelen aan bod maar blijft de informatie bij velen vrij abstract. Sommigen hadden de overeenkomstige info over de bestaande maatregelen tijdens de cursus ook nog niet gekregen.

Slechts een relatief klein deel van de inburgeraars heeft weet van de maatregelen: het gaat om maatregelen zoals de Vlaamse of Brusselse huursubsidie of de huurpremie. Er is zo goed als geen kennis over de vermindering van de onroerende voorheffing. Veel respondenten hebben niet de indruk dat de maatregelen voor hen van toepassing zijn, aangezien de voorwaarden zeer specifiek zijn.

8.7. Impact op andere levensdomeinen

Een nieuw leven opstarten in een onbekend land vraagt om heel wat uitdagingen. Er zijn vanuit de overheid bovendien ook heel wat verwachtingen, waar op korte termijn niet aan voldaan kan worden. Nieuwkomers doorlopen een traject waarbij ze gelijktijdig een woning, job en school voor de kinderen zoeken, een nieuwe taal leren, verblijfstatuut regelen, etc.

“We vinden het moeilijk omdat de gemeente of de sociale instelling veel van ons verwacht. Alsof dat een huis zoeken, een jobcontract hebben, de taal goed spreken, alles in korte tijd gedaan kan worden. Ik heb anderhalf jaar zwaar afgezien in mijn zoektocht naar een woning.”

Een leven opstarten in een nieuw land gaat onder andere ook gepaard met het zoeken naar een job. Er zijn opportuniteiten op de arbeidsmarkt, maar in veel gevallen kunnen deze niet optimaal benut worden. Een job vinden in een bepaalde regio, maar geen woning in die buurt, bemoeilijkt de flexibiliteit en de mobiliteit van de respondenten.

“Het is moeilijk, want we zoeken ook naar werk. Het werk is soms in een heel andere regio. We willen het werk doen in die provincie, maar dan zoeken we een woning en dan lukt dat niet. We kunnen niet werken omdat we geen woning vinden en we vinden geen woning omdat we geen vast werk hebben. Dat is toch een vicieuze cirkel.”

Daarnaast wonen respondenten weleens tijdelijk in bij familie of kennissen. De moeilijke zoektocht naar een gepaste woning, maakt dat een lange periode er te veel mensen wonen op een te kleine woonoppervlakte. Dit heeft ook een rechtstreekse invloed op de gezondheid en het welzijn van de gezinsleden.

Bij enkele respondenten is de thuissituatie kritiek geworden. De huisvesting heeft een enorme impact op de levensomstandigheden.

“Deze winter zijn de vochtproblemen begonnen.... Muren en het plafond. De kinderen zijn allergisch voor iets in de woning. Iedereen is constant verkouden. En ik heb hoofdpijn.”

“Ik ga een afzonderlijke woning zoeken, omdat de kinderen een eigen kamer moeten hebben en het leven in een opvangcenter heeft negatieve gevolgen voor het welzijn van de kinderen.”

“We wonen in een appartement met twee kinderen. De burens klagen van het lawaai van de kinderen. Dat is niet gemakkelijk. Moeten we verhuizen?”

“Het appartement is onbewoonbaar verklaard door de gemeente.”

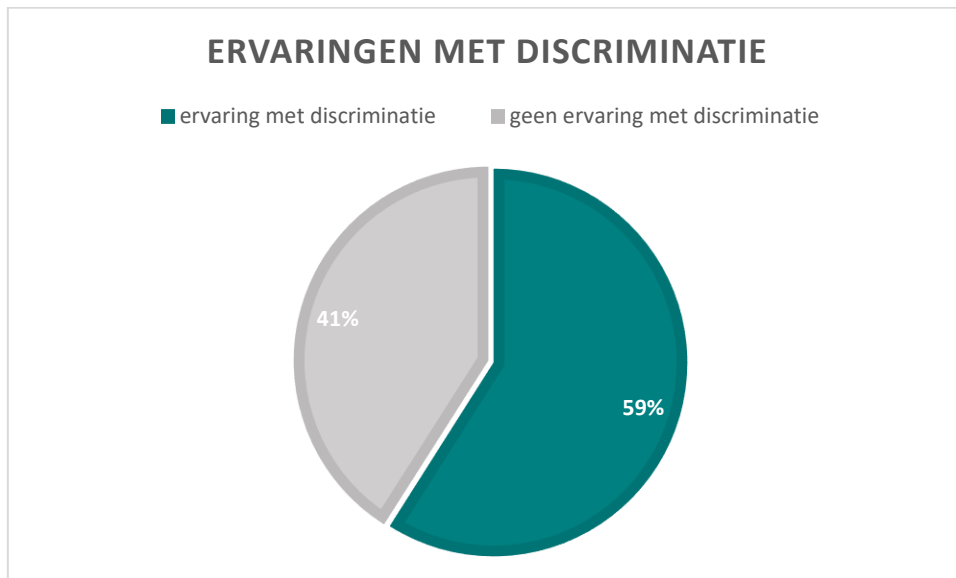
De rechtstreekse impact van huisvesting op andere levensdomeinen is dus uiteenlopend en varieert van het al dan niet hebben van werk, een slechte gezondheid van het gezin en opvoedingsproblemen of onderwijsproblemen bij de kinderen.

8.8. Discriminatie

Ongelijke behandeling

“Discriminatie is het ongelijk of oneerlijk behandelen van een andere persoon op basis van persoonlijke kenmerken. Volgens de wet zijn zowel discriminatie, pesterijen, haatboodschappen en haatmisdrijven tegenover een persoon of een groep van personen omwille van specifieke persoonlijke kenmerken strafbaar. De antidiscriminatie wetgeving definieert niet alleen de verschillende vormen van discriminatie, maar ook de persoonlijke kenmerken waarvan sprake is. We spreken over ‘beschermde criteria’.”¹⁴

59% van de respondenten geeft aan discriminatie te ervaren tijdens hun zoektocht naar een huurwoning. Het gaat voornamelijk binnen de eerste selectiefase waarbij ze een woning bezichtigen of geïnteresseerd zijn om te huren.



“Mijn man was degene die het slachtoffer was van racisme toen hij op zoek was naar een huis om te huren. Er was een telefoontje tussen mijn man en een persoon uit dit land die zijn appartement wilde huren. Hij zei tegen hem: ‘Ik huur niet aan immigranten’.”

“Het immobielkantoor heeft ons niet meegenomen in de selectie omdat we immigranten zijn. Ik denk dat ze racistisch waren.”

“Er is een zekere discriminatie wanneer je een huis zoekt. Huidskleur is een barrière. Sommige eigenaren vertellen je dit indirect. Eens hing een eigenaar op nadat ik hallo had gezegd.”

¹⁴ Discriminatie: enkele verduidelijkingen | Unia, website

“Sommige blanken geven hun huis niet graag aan zwarten.”

Al in een vroege fase in hun traject als nieuwkomer komen deze mensen in aanraking met ongelijke behandeling. Hoewel niet iedereen aangeeft dat ze geconfronteerd werden met discriminatie, blijkt uit de groeps gesprekken dat ook respondenten die aangaven geen discriminatie mee te maken, wel getuigen van een oneerlijke behandeling op basis van raciale criteria, en dus discriminatie.

“Elke keer als we belden voor een advertentie zei de huisbaas dat het al verhuurd was als hij een vreemde stem hoorde. Maar de advertentie bleef weken staan. En soms ga je naar een afspraak voor een bezichtiging en als je aankomt op de plaats vertelt de eigenaar je dat het pand al verhuurd is.”

“Ze houden niet van vluchtelingen.”

“Als sommige mensen of eigenaren je als vluchteling zien, doen ze moeilijker.”

“Ik denk dat ze geen huis willen geven aan mensen met een andere nationaliteit. Ze verkiezen Belgen meer omwille van mijn huidskleur. Ze zoeken altijd eerst naar Belgen.”

Meervoudige discriminatie

Meervoudige discriminatie doet zich voor wanneer een persoon wordt benadeeld omwille van meerdere discriminatiecriteria. Meerdere uitsluitingsmechanismen spelen hierin mee en werken op elkaar in. Hierdoor wordt de discriminatie vergroot en versterkt.

Een eigenaar of een vastgoedkantoor mag nagaan of het inkomensniveau van de kandidaat-huurder hen in staat stelt de huur te betalen. Weigeren om een appartement te verhuren aan iemand omdat die over een objectief gezien te laag inkomen beschikt ten opzichte van de gevraagde huurprijs, is geen discriminatie. Een eigenaar mag zich evenwel niet baseren op basis van herkomst of nationaliteit, gezinssamenstelling, taal, of op de aard van het inkomen (bijvoorbeeld een loon, een uitkering, een financiële reserve) om de kandidaat-huurder te beoordelen.



De respondenten bevinden zich veelal op het snijpunt van meerdere uitsluitingsmechanismen zoals raciale criteria, laag inkomen, herkomst, precair verblijfstatuut en gezinsgrootte. Verhuurders mogen een kandidaat-huurder selecteren op basis van de solvabiliteit van de huurder en de geschiktheid van de woning voor een huurder, maar een selectie maken puur op basis van bovenstaande kenmerken kan niet. Op basis van de getuigenissen zien we de intersectie van deze uitsluitingsvormen op elkaar inwerken en elkaar versterken.

“Het is erg moeilijk als vluchteling om een woning te vinden zonder een vast arbeidscontract.”

“Hij [de huisbaas] reageert niet meer zodra hij hoort dat ik een buitenlandse herkomst heb of dat ik een uitkering krijg van het OCMW.”

“Gewoon omdat de eigenaar van het huis weet dat ik een inkomen krijg van het OCMW, weigert hij.”

Respondenten benoemen niet altijd discriminatie. Wel geven ze aan dat ze anders behandeld worden of dat ze aan meer criteria moeten voldoen.

“Eigenaars die zeggen dat ze het appartement met 5 kamers niet willen verhuren omdat ik kinderen heb. Ze vragen een uittreksel uit het strafregister. Naar alle loonfiches en belastingbrieven met historiek.”

Zonder er kennis van te hebben voeren sommige respondenten quasi een praktijktest uit op individueel niveau. Dit doen ze echter niet om discriminatie zichtbaar te maken of om discriminatie te melden. Omdat ze weten dat ze oneerlijk behandeld worden, proberen ze proactief hun kansen te verhogen op de woonmarkt. Praktijktesten zijn een methode waarbij er wordt nagegaan in welke mate twee bijna identieke personen ongelijk behandeld worden.

Wie een buitenlandse naam heeft of een andere taal spreekt, ziet kansen op een goede woning snel zakken en zoekt alternatieve oplossingen. Zo laten sommige respondenten nadat ze zelf meermaals probeerden, iemand bellen die meer kans maakt om een afspraak te krijgen om toch maar een woning te kunnen bezichtigen. Hoewel dit geen garantie biedt op een toezegging van een woning, kan dit wel voor een positieve reactie zorgen in de vorm van een eerste plaatsbezoek. Ze kunnen tijdens het plaatsbezoek aantonen dat ze valabele kandidaten zijn.

“Als ik bel, is de woning verhuurd. Ik heb mijn Hollandse vriendin laten bellen en dan kunnen we de woning bezichtigen.”

“Ik merk als ik bel naar een immokantoor dat het altijd negatief is. Ik heb nu een Belgische kennis. Hij helpt me met zoeken. Hij contacteert de eigenaar of het immokantoor. De antwoorden zijn eerder positief. Maar van zodra ze weten dat ik een interimcontract heb, zijn ze niet meer geïnteresseerd.”

De ongelijke behandeling blijft op zich bestaan, maar zoals eerder vermeld in dit rapport, is een vertrouwelijke brugfiguur waardevol in het de zoektocht naar een woning en een manier om discriminatie (gedeeltelijk) te ontwijken.

Discriminatie melden

Sinds januari 2021 zijn er meldpunten geïnstalleerd op lokaal niveau. De 70 intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid hebben begin 2022 gerapporteerd over de werking van hun lokaal meldpunt in 2021.

Hoewel er meerdere meldpunten discriminatie met betrekking tot huisvesting bestaan in Vlaanderen, zijn de inburgeraars hiervan niet op de hoogte. Zo kende niemand van de bevrageden alsook de leerkrachten Maatschappelijke Oriëntatie met wie we contact hadden, het bestaan van de meldpunten. We stellen vast dat de meldpunten amper gekend zijn.

Binnen de meldpunten zijn er in het voorjaar 2022 in totaal 541 meldingen geregistreerd van een problematische woonsituatie. Daarvan gingen er 314 over discriminatie op de private huurmarkt en 227 over andere problematische situaties. Van de 314 meldingen die over discriminatie op de private huurmarkt gingen, zijn er volgens de rapportering 23 doorgegeven aan Unia voor verdere behandeling. In totaal beschikken 255 gemeenten over een dergelijk meldpunt. Het meldpunt moet minstens gaan over discriminatie op de private huurmarkt, maar in 22 gemeenten zijn ook klachten over andere problematische woonsituaties geregistreerd. ¹⁵

Ook konden meldingen tot voor kort gedaan worden bij Unia, als onafhankelijke publieke instelling. Het aantal huisvestingszaken is gestegen de voorbije jaren: ze vertegenwoordigden bij Unia in 2021 45,8% van de ingediende zaken in goederen en diensten. Het risico op discriminatie is volgens Unia verergerd door het gebrek aan betaalbare woningen, met name kwaliteitswoningen die zijn aangepast aan persoonlijke en gezinssituaties. Sommige verhuurders weigeren principieel om kandidaat-huurders te accepteren met inkomens zoals werkloosheids-, integratie-uitkeringen of andere sociale bijstand. 30,5% van de gevallen gaat over woondiscriminatie op basis van raciale criteria.

Unia zal echter niet langer bevoegd zijn voor de dossiers in verband met discriminatie op het vlak van huisvesting in Vlaanderen. Het Vlaams Mensenrechteninstituut zal deze en andere bevoegdheden (zoals het Nederlandstalig onderwijs) in 2023 in Vlaanderen opnemen.

Na de toelichting aan de respondenten in de groepssessie over de voormalige opdracht van Unia met betrekking tot melding van discriminatie bij huisvesting, het toekomstige Vlaams Mensenrechteninstituut en de lokale meldpunten, blijft er echter weinig interesse om te melden. Ook in de survey zijn de reacties gelijkaardig.

Velen zien het nut van een melding doen niet in door een gebrek aan bewijslast, een gebrek aan daadkracht en de onzekerheid of het hen vooruit zal helpen.

“Ik heb het niet gesignaleerd, want ik heb geen bewijzen.”

“Ik kan het niet bewijzen. Het is woord tegen woord. En ik moet echt een woning huren. Dus ik kan beter zwijgen en verder zoeken, anders zal ik nooit een woning vinden.”

“We hebben het niet gesignaleerd, want we hebben het zeer moeilijk om een woning te vinden door onze nationaliteit. We dachten dat het normaal was, gezien onze familieleden ook een zware tijd doormaakten bij hun zoektocht naar een woning. Sommigen zoeken nog steeds.”

¹⁵ Commissie Wonen, Vraag naar actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt - Lokale meldpunten, 20-05-2022

“Ik heb het gemeld. Ook mijn man deed melding, maar er gebeurde niets.”

“We hebben geen melding gedaan. We weten dat het vaak gebeurt.”

“Ik doe nooit melding. Het is tijdverlies.”

“Ik doe geen melding, omdat het geen zin heeft. Ik ben al depressief vanwege de uitzichtloze situatie. Het is nog meer vernederend om te horen dat je klacht niets uitmaakt.”

“Ik heb niet gemeld omdat er geen hard bewijs is, de huisbaas kan zeggen dat ik om een andere reden ben afgewezen, maar iedereen kent de echte reden (...).”

Het aantal meldingen die gedaan worden vormen een fractie van het aantal voorvallen die effectief plaatsvinden. Velen leggen zich er bij neer. Omdat veel respondenten in een overlevingsmodus zitten, hebben ze het gevoel dat melding doen hen niet zal helpen. De respondenten zien en voelen dat er niet daadkrachtig zal opgetreden worden tegen discriminatie.

8.9. Oekraïne

Sinds het conflict tussen Oekraïne en Rusland uitbrak, zijn talrijke Oekraïners gevlucht naar omliggende landen en ook naar ons land. Ze werden opgevangen in gastgezinnen, in grotere opvangplaatsen (in samenwerking met regio's, steden en gemeenten) en bij familie en kennissen. Overheidsinstanties, middenveld en burgers sloegen de handen in elkaar. Nieuwe en innovatieve trajecten en initiatieven werden uitgewerkt en uitgestippeld.

Meerdere Oekraïense respondenten waren zeer tevreden van de tijdelijke opvang. De woonnoden zitten ook op het niveau van de overgang van tijdelijke opvang naar een eigen huisvesting, maar daarnaast ook op het niveau van tewerkstelling en opvang van kinderen.

Onderzoek vanuit Odisee Hogeschool kadert vanuit de perceptie en bevindingen van de gastgezinnen.¹⁶

Er is een grote dankbaarheid met betrekking tot tijdelijke opvang, verwelcoming en openheid bij burgers. Breder zijn er ook positieve reacties met betrekking tot de informatie in eigen taal, aangepaste ondersteuning wat betreft onderwijs en tewerkstelling van reguliere instanties.

Een verdere concrete bevraging gericht naar deze doelgroep lijkt ook interessant om een duidelijker zicht te hebben op de woonnoden van Oekraïners.

Vanuit het samenkomen van Oekraïners in een veilige mentale omgeving, kwamen er ook een aantal bezorgdheden naar boven. Een persoon heeft eerder negatieve ervaringen met haar gastgezin:

“Ik was met mijn dochter bij een alleenstaande man. Ik moest poetsen, de ramen reinigen en als zijn vrienden kwamen, moest ik hen bedienen. Het contact liep niet goed

¹⁶ [#PlekVrij: particuliere opvang van Oekraïense vluchtelingen in België | Odisee](#)

en na een tijdje kon ik via het OCMW een andere plek krijgen. Al mijn spullen en die van mijn dochter lagen nog bij de man. Ik voelde me misbruikt en durfde niet terug.”

De ondersteuning van het OCMW was hier een grote hulp. Zoals ook in het onderzoek van Odisee bleek, zijn duidelijke afspraken met de betrokken partners, zo ook gemeenten en steden, OCMW ea. cruciaal.

Daarnaast worden ook de respondenten vanuit Oekraïne geconfronteerd met gelijkaardige ervaringen met betrekking tot de zoektocht naar een woning.

“Ja, een weigering om het appartement te laten zien omdat we uit Oekraïne kwamen.”

“We vinden geen woning. Ze willen ons niet.”

“Noden bij Oekraïners liggen oa. bij het ontbreken van informatie: waar kunnen ze een opvang krijgen (bij een gastgezin, LOI, sociale assistentie woningen van OCMW of private markt). Mensen komen aan in Bussel en de meeste spreken geen Engels of Frans, zijn in de war en weten niet waar ze naartoe moeten. Helemaal in het begin van de crisis was Fedasil bezig met een “verdeling”-huisvesting en opvang van Oekraïners. Tegenwoordig moeten ze zelf hun opvang voorzien. Vooral mensen die onder het begrip “kwetsbare groepen” (ouderen, gehandicapten, gezinnen met minderjarige kinderen of dieren) vallen worden, nog (ook niet altijd) gehuisvest door Fedasil.

Andere vluchtelingen ontvangen veel minder (of zelfs helemaal) begeleiding naar huisvesting, opvang of doorverwijzing. Alleenstaande mannen krijgen zelfs direct info van Fedasil dat er geen opvang mogelijk is en dat ze zelf naar een opvang of huisvesting op zoek moeten gaan (zonder talenkennis, zonder familie, kennissen of vrienden). Ze bellen onze Infolijn regelmatig met een vraag waar ze naartoe moeten. We verwijzen heel gericht door.

Er is een structurele aanpak van het probleem nodig. De overheid zou meer opvangplekken moeten creëren.”

Er is ook een mogelijkheid om mensen te huisvesten via een “melding tijdelijk wonen”: Sinds 2016 is het in Vlaanderen mogelijk om vrije ruimtes in je eigen woning te gebruiken om erkende vluchtelingen te huisvesten die wegens hun toekenning van internationale bescherming de asielopvang dienen te verlaten. Je dient hiervoor enkel een melding te maken bij je gemeente. Meer info over deze regeling en over de aanvraag vind je terug op de website www.denieuweburen.be of op www.orbitvzw.be.

Khava Haman (De Infolijn, ORBIT vzw)

Vanuit LEVL hebben we een beperkt aantal noden kunnen capteren. Een focus in een afzonderlijke bevraging specifiek bij deze doelgroep is hiervoor nodig.

9. AANBEVELINGEN

Op basis van een survey, focusgroepen en individuele gesprekken willen LEVL en haar partners **meer inzichten verkrijgen in de eigen ervaringen van nieuwkomers en hun woonnoden.**

Vertrekkende vanuit de ervaringen, formuleren we concrete aanbevelingen gericht aan beleidsmakers en betrokken huisvestingsactoren. We hebben met deze bevraging nieuwkomers voornamelijk tijdens hun inburgeringstraject bereikt. Hierdoor hebben we bepaalde subgroepen, vooral zij die in een nog meer precaire situatie zijn beland, niet bereikt. Hiervoor is een specifieke focus op deze groepen noodzakelijk.

Het recht op degelijke huisvesting is vastgelegd in de Belgische grondwet. Wonen is dus geen voorwaarde, maar een grondrecht. We vragen om dit **recht ook concreet waar te maken.** Drempels en discriminatie maken het moeilijk om toegang te krijgen tot kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting. Voor nieuwkomers is huisvesting nochtans een eerste prioritaire opstap, waar alles mee begint. Het heeft rechtstreekse gevolgen op de verdere participatie in de samenleving. Om actief te kunnen deelnemen aan de samenleving moet deze elementaire basisbehoefte optimaal vervuld worden. Een kwaliteitsvolle en betaalbare woning vinden mag niet afhangen van je afkomst, culturele achtergrond, taal, naam of verblijfsstatus.

Door de grote vraag bij kwetsbare profielen en het beperkte aanbod op de privéhuurmarkt, ontstaat verdringing. Mensen die nog maar pas in het land verblijven en amper kennis hebben van de woonmarkt, zijn daarbij ook vaak toegewezen op een grijze zone van illegale praktijken en zelfs wantoestanden.

De overheid garandeert het recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen.

- In Vlaanderen gaat 84% van de woonsubsidies naar eigendomsverwerving. Slechts 14% gaat naar de sociale huurmarkt en 2% gaat naar de private huurmarkt. Het Vlaams woonbeleid werkt Mattheuseffecten weg.
➔ Het is belangrijk om zich prioritair te focussen **op maatregelen die ten goede komen aan de meest kwetsbare groepen.**
- De huidige maatregelen zoals de huursubsidie en de huurpremie zijn zeer voorwaardelijk, waardoor talrijke kwetsbare groepen niet in aanmerking komen. Maatregelen die het budget van de huurders verhogen, kunnen worden ingezet, zoals het **optrekken van de huursubsidie.**
- Er is op de private huurmarkt nood aan maatregelen die het **betaalbaar aanbod vergroten.** Hiervoor moeten private verhuurders ondersteund worden in ruil voor kwaliteitsvolle, klimaatbestendige en energiezuinige woningen die betaalbaar verhuurd worden.
- Nieuwkomers komen terecht in woningen die niet altijd voldoen aan de kwaliteitseisen. Om ervoor te zorgen dat een woning voldoet aan conformiteitseisen, wordt **een conformiteitsattest verplicht.**
- De bestaande buddyprojecten zijn voornamelijk gefocust op samenleven in diversiteit en op tewerkstelling van personen met een migratieachtergrond. Momenteel wordt er weinig erkenning gegeven aan lokale **burgerinitiatieven** die nieuwkomers ondersteunen naar een woning. Ook deze initiatieven dienen **erkend en voldoende financieel ondersteund te worden.**

- **Koppel geen voorrangsregels van lokale binding aan de publieke huisvesting.**
 Kandidaat-huurders voor een sociale woning kunnen niet afgewogen worden op basis van de duur van hun verblijf in de gemeente. Nieuwkomers kunnen hun lokale binding niet aantonen, aangezien zij hun weg nog maar pas zoeken in ons land. Hun aankomst is bovendien afhankelijk van bv. het eerst intrekken bij familie, vrienden en kennissen, hun eerste job of opleiding, goedkope woning in een bepaalde gemeente, etc. In veel gevallen komen nieuwkomers dus niet in aanmerking voor de voorrangsregel. **Uitsluiting wordt in de hand gewerkt** nog voordat ze aan hun traject zijn begonnen. Mensen uitsluiten op basis van hun regionaal of lokaal woonverleden kan niet gelegitimeerd worden. De probleemstelling blijft bovendien dezelfde: een tekort aan sociale huisvesting. Het voorafgaand uitsluiten van kwetsbare mensen levert geen oplossing op, maar heeft een onmiddellijke negatieve impact op kwetsbare groepen, waaronder nieuwkomers. Volgens Unia kunnen toewijzingsreglementen op basis van lokale binding op gespannen voet staan met de antidiscriminatie wetgeving en met de Europese regelgeving over het vrij personenverkeer.¹⁷ Toewijzingen moeten vertrekken vanuit woonbehoeften en geen andere zaken die losstaan van deze woonbehoeften.
- Een sociale huurder moet momenteel aantonen dat die, binnen 1 jaar nadat de huurovereenkomst gestart is, voldoende Nederlands spreekt. **Het koppelen van taalbereidheidsvoorwaarden aan het recht op wonen tast dit elementair basisrecht aan. We vragen om deze zaken niet te koppelen.**
- Geen stigma's maar **investeren in sociale huisvesting**: het onderliggende probleem is niet wie voorrang heeft op wie. Er is momenteel een groot gebrek aan sociale huisvesting. Dit grote tekort kan in geen geval een excuus zijn om voorrangsregels te implementeren bij de reeds kwetsbaren. Er moet ingezet worden op het bijbouwen van sociale huurwoningen. Sociale huisvesting is een stevige buffer voor lage inkomens en moet met de nodige ambitie uitgebouwd worden. Naar analogie van de vraag van Decenniumdoelen zijn er minstens 7.500 extra woningen per jaar nodig. Er is nood aan een sociale huisvesting en een (energetisch) renovatiebeleid op maat van de huursector.
- Er moeten voldoende **grote(re) woningen en panden bijgebouwd** worden binnen de sociale huisvesting met oog voor de realiteit van vandaag, dus ook grotere gezinnen.
- Wegens de lange wachtlijsten voor sociale huisvesting zijn talrijke kwetsbare groepen, waaronder nieuwkomers, aangewezen op een woning op de private huurmarkt. Deze prijzen liggen echter veelal te hoog voor kwetsbare groepen. Wegens verdringing kunnen vele nieuwkomers niet anders dan een te groot budget van hun inkomen hieraan besteden en/of wonen in weinig kwaliteitsvolle woningen. Sommigen hebben wegens hun precariteit te maken met misbruik en illegale praktijken. Er is nood aan concrete structurele maatregelen om de private huurmarkt te versterken en te vergroten voor de meest kwetsbare groepen.
- De discriminatie die nieuwkomers ervaren zijn meervoudig. In de praktijk zien we dat een buitenlandse naam, huidskleur, herkomst, een andere taal, of een inkomen dat niet afkomstig is vanuit arbeid, nog te vaak redenen zijn om te discrimineren. Zowel **particulieren als de openbare huisvestingsector kunnen inspanningen leveren om huisvesting open te stellen voor iedereen.** Ook vanuit de overheid zijn extra inspanningen nodig.

¹⁷ Jaarverslag Unia, 2021

- Discriminatie is vervolgens meervoudig en situeert zich vaak op meerdere intersecties (bv. aard van inkomen, gezinssamenstelling, herkomst en/of nationaliteit) **Praktijktesten laten toe om inbreuken op de non-discriminatieregelgeving vast te stellen. Het gaat niet om burgers of makelaars in de val te lokken en ook niet om discriminatie uit te lokken. In Vlaanderen bestaat er een groeiend draagvlak voor: verscheidende lokale besturen nemen het heft in eigen handen en organiseren correspondentietesten. Praktijktesten zijn cruciaal in de strijd tegen discriminatie en de strijd tegen segregatie.** Niet alleen op academisch niveau, maar ook om te sensibiliseren en te sanctioneren. Het Vlaams beleid moet juridische, proactieve praktijktesten een volwaardige plaats geven.
- Discriminatie is geen klein individueel incident. Het is structureel aanwezig op de huisvestingsmarkt. De bestrijding ervan mag niet afhangen van meldingen van individuen. Het aantal meldingen is bovendien een topje van een onzichtbare ijsberg. De meldpunten discriminatie zijn amper tot niet gekend. Ook bij ondersteuners of begeleiders zijn ze zo goed als ongekend. **Een bredere bekendheid is nodig bij betrokken instanties die werken met kwetsbare groepen, zoals nieuwkomers. Ook dient er gevolg en opvolging te komen op basis van de meldingen.** Zij die leven in een overlevingsmodus, hebben perspectief nodig.
- De wooninspectiediensten stellen ambitieuze jaarlijkse minimumaantallen van gerichte controles betreffende discriminatie op de woninghuurmarkt. **Het toezicht op en de sanctionering van huurdiscriminatie wordt opgenomen in het decreet dat de geregionaliseerde huurwetgeving zal regelen.**
- Binnen de Vlaamse wooninspectie is er een **specifieke referentiepersoon** die belast wordt met de uitwerking van een antidiscriminatiebeleid, de opvolging en de behandeling van discriminatieklachten en –meldingen.
- Naar analogie met het Vlaams actieplan arbeidsgerelateerde discriminatie (ABAD) wordt ook een ambitieus **Vlaams actieplan huurdiscriminatie** opgesteld. Het actieplan bevat concrete maatregelen rond de registratie, behandeling en rapportering van meldingen, alsook monitoring en onderzoek van huurdiscriminatie en informatie-uitwisseling met andere handhavingsinstanties. Dit gebeurt met de **rechtstreekse betrokkenheid van de doelgroep(en).**
- Er komen meldpunten, instanties en/of een dienst die de juridische opvolging en behandeling garanderen voor de slachtoffers van discriminatie.

DANKWOORD

Deze nota was niet mogelijk zonder de steun en de medewerking van een aantal personen en organisaties.

We willen ten eerste alle nieuwkomers bedanken voor hun getuigenissen via de bevestigingen, groepsessies en individuele gesprekken. Ze gaven inzichten over hun woonnoden, drempels en obstakels in hun zoektocht naar een woning en maakten deze tastbaar door eigen verhalen. De aanbevelingen werden op deze manier afgetoetst aan hun realiteit en ervaringen.

Heel veel dank aan de partnerorganisaties Sam vzw, Vlaams Huurdersplatform, Decenniumdoelen, Orbit vzw, Welzijnszorg en Netwerk tegen Armoede. Ze hebben rechtstreeks input geleverd door hun expertise te delen en door constructief mee te werken en na te denken bij de opvolging van de bevestiging en de opmaak van het rapport.

Daarnaast danken we het Agentschap Integratie en Inburgering, Atlas en IN-Gent om de gesprekken te kunnen aangaan met de inburgeraars binnen de lessen Maatschappelijke Oriëntatie en om de survey mee te verspreiden.

BIJLAGE

Deze survey werd opgemaakt in de talen Engels, Frans, Turks, Russisch, Arabisch, Pashtu en Spaans.

BEVRAGING:

1. U bent:

Vrouw

Man

2. Hoe oud bent u?

18-30

31-45

46-55

56-65

older than 65

3. Familie situatie

Single zonder kinderen

Single met één kind

Single met twee kinderen

Single met drie of meer kinderen

Koppel zonder kinderen

Koppel met één kind

Koppel met twee kinderen

Koppel met drie of meer kinderen

Andere

4. Als u 'andere' heeft genoteerd, kunt u dan uw gezinssituatie toelichten?

5. Waar woont u?

Antwerpen

Limburg

Oost-Vlaanderen

West-Vlaanderen

Vlaams Vlaanderen

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

6. Welke stad of gemeente?

7. Wat is uw nationaliteit?

B. Zoektocht naar een woning:

1. Hoe hebt u een huis gezocht? U kunt meerdere antwoorden aangeven.

Zoeken online

Op bezoek bij een immokantoor

Met steun van kennissen, vrienden of familie

Met ondersteuning van een instantie

Ik hoefde geen huis te zoeken

Andere

B2. Hoe hebt u de zoektocht naar een woning ervaren?

1 heel slecht

2 slecht

3 neutraal

4 goed

5 heel goed

B3. Kunt u uw ervaringen toelichten?

B4. Hoe vaak bent u verhuisd?

Nul

Een keer

Twee tot vijf keer

Meer dan vijf keer

B5. Wat was de reden om naar een ander woning te verhuizen?

DISCRIMINATIE

C1. Hebt u ooit discriminatie ervaren bij het zoeken naar een woning? Hebt u door uw afkomst moeilijkheden ondervonden bij het zoeken naar een woning?

Ja

Nee

C2. Zo ja, kunt u dit toelichten?

C3 Zo ja, heeft u dit gemeld? Waarom of waarom niet? Waar?

D. HUIS ZELF

1. Hoe tevreden bent u met uw woning?

1 heel slecht

2 slecht

3 neutraal

4 goed

5 heel goed

D2. Kunt u uw antwoord toelichten?

D3. Wat is uw huidige woonsituatie?

Particuliere huurwoning

Sociale huurwoning

Een kamer in een gedeeld huis

Eigen woning (gekocht)

Ik heb geen vaste verblijfplaats

Logeren bij familie, kennissen of vrienden

Andere

D4. Welk percentage van uw (gezamenlijk) inkomen gaat naar huur/afbetaling?

Minder dan 10%

Tussen 10 en 20%

Ongeveer 30%

Tussen 40 en 50%

Meer dan 50%

E. HUUR (ALS U NIET HUURT, GA NAAR DE VOLGENDE PAGINA/SECTIE)

1. Kwaliteit van het huis:

Ik heb vochtproblemen

Ik heb elektriciteitsproblemen

Ik heb geen problemen

Andere

E2. Mocht u andere aangeduid hebben, kan u dit dan toelichten?

E3 Hoe tevreden bent u met de grootte van het huis?

Niet tevreden 1

Zeer tevreden 5

E4. Kunt u uw antwoord met betrekking tot grootte toelichten?

E.5 U kent

De Vlaamse huursubsidie

Brusselse huursubsidie

De Vlaamse huurpremie

Vermindering onroerende voorheffing

Ik ken geen enkele

E6. Welke van deze subsidies ontvangt u?

E7 Zijn er nog zaken waarover u ons wilt informeren?

E8. Als u geen sociale huurder bent, staat u dan op een wachtlijst voor een sociale huurwoning?

Ja

Nee

E9. Zo ja, voor hoe lang?

Minder dan 1 jaar

Tussen 1 en 3 jaar

Tussen 3 en 5 jaar

Meer dan 5 jaar

F EIGENAAR (ALS U GEEN EIGENAAR BENT, GA NAAR DE VOLGENDE PAGINA/SECTIE)

F1 Als u deze woning heeft gekocht, van wie heeft u dan geleend?

Een bank

Een sociale lening

vrienden, kennissen of familie

ander

F2. Hoe tevreden bent u over de kwaliteit van het huis?

Niet tevreden 1

Zeer tevreden 5

F3 Hoe tevreden bent u over de grootte van het huis?

Niet tevreden 1

Zeer tevreden 5

F4 Kunt u aangeven waarom u (niet) tevreden bent over de kwaliteit en/of grootte.

G JE HEBT GEEN PERMANENTE WOONPLAATS OF JE WOONT MET FAMILIE, VRIENDEN OF VRIENDEN OF EEN KAMER IN EEN GEDEELD HUIS

1. Heeft u geen vaste woning of woont u bij familie, kennissen of vrienden of heeft u een kamer in een gedeelde woning: Wat is de reden?

G2. Bent u op zoek naar een ander soort woning? Wat voor woning?

HEEL ERG BEDANKT VOOR HET INVULLEN VAN DIT FORMULIER!

Heeft u andere (persoonlijke) informatie die u wilt delen?

Als u over uw persoonlijke situatie wilt praten, kunt u hieronder altijd uw e-mailadres of telefoonnummer achterlaten.