

Scan deze QR code om de  
lezingen te bekijken waarop  
dit hoofdstuk gebaseerd is:



# De zware prijs van uitsluiting

Esma Uçan

Goede woonkwaliteit vormt de basis voor sociale mobiliteit. In de zoektocht naar een geschikte woning worden mensen in een kwetsbare positie echter structureel geconfronteerd met het ontoereikende aanbod enerzijds en discriminatie anderzijds. De vraag naar huisvesting overstijgt immers ruimschoots het bestaande aanbod. De problematische verhouding tussen vraag en aanbod leidt onvermijdelijk tot meer concurrentie tussen kandidaat-huurders, wat discriminerende praktijken nog meer in de hand werkt. Volgens de Diversiteitsbarometer Huisvesting van Unia (2014) is discriminatie op de woningmarkt op basis van vermogen, gezinssamenstelling, etniciteit, leeftijd, geslacht, handicap, nog steeds schering en inslag, ook buiten de voren genoemde concurrentiestrijd om. In die context moet een gelijke toegang tot huisvesting een prioriteit zijn voor onze overheid. Vanuit samenlevingsopbouw bepleiten wij alvast het bestrijden van die discriminatie via informatie en sensibilisering.



*"Goede woonkwaliteit vormt de basis voor sociale mobiliteit. De problematische verhouding tussen vraag en aanbod leidt onvermijdelijk tot meer concurrentie tussen kandidaat-huurders, wat discriminerende praktijken nog meer in de hand werkt."*

Een betaalbare en kwalitatieve woning. Een geschikte job. Elke dag een gezonde maaltijd op tafel. Centen om een sociaal leven uit te bouwen. Voor velen is dat niet vanzelfsprekend. De ongelijke organisatie van onze samenleving maakt kwetsbaar en sluit uit. Maatschappelijk opbouwwerk is daarbij een vorm van sociaal werk die met innovatief projectwerk en geëngageerd buurtwerk mensen samenbrengt

om te zoeken naar concrete en duurzame oplossingen. Samen met mensen in een kwetsbare positie ontwikkelen de opbouwwerkers van SAAMO modellen, geven ze een aanzet tot verbeteringen in beleid en regelgeving en bouwen ze aan publieke bewustwording. Door het geleverde veldwerk (lees: geëngageerd buurtwerk) bereiken levensechte verhalen de vele opbouwwerkers.

Zo is het grondrecht wonen al jaren een vast strijdpunt van SAAMO, want huisvesting is beslist een van de meest elementaire voorwaarden om een menswaardig leven te leiden. Daarom is het ook opgenomen in onze grondwet: artikel 23 stelt dat ‘Ieder recht heeft op een behoorlijke huisvesting’. We ontwikkelen vanuit SAAMO praktijken en modellen die de woonkwaliteit verbeteren op het vlak van veiligheid, gezondheid, wooncomfort en energiezuinigheid. En toch is de toegang tot volwaardige huisvesting niet voor iedereen vanzelfsprekend.

Mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie belanden nu eenmaal vaker in woningen die van slechte kwaliteit zijn, te duur zijn, niet aangepast zijn aan hun gezinssamenstelling of woonnoden en lopen meer risico op dak- of thuisloosheid. Doordat ze meer geconfronteerd worden met uithuiszettingen en huisjesmelkerij, bevinden ze zich vaker in preciaire en niet-duurzame woonsituaties. En dat heeft dan weer een impact op andere levensdomeinen, zo blijkt uit de getuigenis van een vaste buurtbewoner in SAAMO 't Pleintje:

We leven met zes personen in een sociale woning, waar we voortdurend te maken hebben met heel veel wateroverlast, schimmel en tocht. Persoonlijke ruimte is er niet. Ik heb er altijd van gedroomd om verder te studeren, maar gezien onze woonsituatie moet ik werken om aan een betere toekomst te kunnen bouwen voor mijn familie. We staan ondertussen al twaalf jaar op een wachtlijst.

Het afgelopen anderhalf jaar werden vooral dichtbevolkte grootsteden hevig geraakt door de gevolgen van de pandemie. De besmettingscijfers waren er vaak hoog: mensen leven noodgedwongen samen op een kleine woonoppervlakte en zijn aangewezen op beperkte publieke ruimte. Wat de huurmarkt betreft, registreerde professor Verhaeghe (VUB), die de praktijktesten in Antwerpen coördineerde, in 2020 een pervers corona-effect: doordat huisbezoeken tijdens de eerste lockdown een tijdlang waren opgeschort, had de vraag naar woningen zich opgestapeld, maar was het aanbod niet gevolgd. Makelaars moesten vervolgens selecteren wie ze op huisbezoek zouden uitnodigen, de discriminatie in die periode ging maar liefst

maal twee. Sindsdien is de situatie weer ‘genormaliseerd’, zegt Verhaeghe. Dat wil zeggen: ze zit opnieuw op het niveau van voor corona (De Morgen 2021).

Hoewel de pandemie ons allemaal heeft getroffen, zijn de grootste slachtoffers opnieuw de mensen in de meest kwetsbare positie: mensen die op kleine woonoppervlaktes leven, geen tuin hebben en aangewezen zijn op weinig publieke ruimte. Zoals Oosterlynck en Beeckmans beschrijven, zijn die ruimtes van fundamenteel belang voor mensen aangezien ze als een soort van verlengstuk van hun woonkamer fungeren. Ook de bewoners van woonzorgcentra kregen te lijden onder strenge lockdownmaatregelen. De Vlaamse Ombudsdienst sprak daarover met 45 anonieme getuigen en legde het rapport *Stemmen uit de stilte* voor in het Vlaams Parlement. Die ‘stemmen uit de stilte’ schetsen een bijzonder droevig beeld van wat zich in bepaalde woonzorgcentra heeft afgespeeld, zeker tijdens het begin van de crisis. Zowat alle professionele getuigen geven aan dat het isolement wel nodig was, maar dat het te lang heeft geduurd. Door het sociale isolement (gebrek aan sociale contacten, afwezigheid van een vertrouweling, geen deelname aan sociale activiteiten...) kregen kwetsbare ouderen het hard te verduren.

Uit gesprekken in mijn werkomgeving met mensen in kwetsbare situaties bleek dat een lockdown ‘het praktisch onmogelijk maakt om te ademen’. Het bewijst nogmaals hoe vitaal bepaalde ruimtelijke elementen zijn voor deze mensen in kwetsbare posities. Als overheid kun je het dan ook niet maken om mensen die in overbezetting wonen, en dus in ruimtelijke armoede leven, de toegang tot de publieke ruimtes te ontzeggen. Zo zijn er tal van voorbeelden, zowel nationaal als internationaal, waarbij het beleid ingrijpende maatregelen voor burgers opstelt, terwijl ze enkel financiële steun uitdeelt aan getroffen economische actoren, zoals de toeristische sector. Nochtans hebben kwetsbare mensen evenveel recht op ondersteuning om te kunnen overleven met de geldende gezondheidsmaatregelen. Bovendien moeten er structurele oplossingen gevonden worden voor de problemen rond het aanbod en de discriminatie op de woonmarkt.

Er is veel bekend over vormen van discriminatie op het gebied van huisvesting, maar weinig over welke beleidsmaatregelen het meest effectief zijn om een dergelijke discriminatie te bestrijden. Aan de andere kant is er weinig bekend over hoe overheden discriminatie in de hand werken. Wat we wel al weten, is dat heel veel mensen uit maatschappelijk kwetsbare groepen in hun kwetsbaarheid net worden versterkt als gevolg van de onveilige en onbetrouwbare aanpak van bepaalde diensten die net veilig en betrouwbaar zouden moeten werken. Zo dragen sociale-huisvestingsmaatschappijen een verantwoordelijkheid om een kwalitatieve woonst

beschikbaar te stellen aan hun bewoners. Mensen zijn geen nummer. Ze moeten gehoord worden en de opgevangen signalen moeten worden opgevolgd.

Het systeem van sociale huisvesting kan, als het goed wordt toegepast, mensen echt uit de armoede helpen: mensen huren een woning aangepast aan hun gezins-situatie, tegen een huurprijs die afgestemd is op hun inkomen. Helaas merken we dat sociale huisvesting ook net het tegenovergestelde kan betekenen voor de bewoners als het systeem niet werkt. Indien er niet voldoende wordt ingezet op de kwaliteit van deze woningen of op het tijdelijk beschikbaar maken van sociale huurwoningen, dan zorg je ervoor dat deze mensen in preciaire omstandigheden blijven, die nog meer precair worden tijdens een crisis. Het is dus geen overbodige luxe dat huisvesting een grondwettelijk recht is. Maar dit grondrecht realiseren blijkt geen sinecure, want vele Vlaamse gezinnen vinden geen betaalbare en gezonde woning. Het zou niet mogen dat verschillende gezinnen in een overbezetting wonen, in huizen waarvan de woonkwaliteit aan de lage kant ligt. Ook overbezetting en lage woonkwaliteit zijn een onrecht. Het is dus aan de overheid om te interveniëren en duurzaam te investeren in wonen door er een prioriteit van te maken.

En dat kan ze op verschillende manieren doen. Naast het investeren in sociale woningen hebben de socialeverhuurkantoren bijvoorbeeld ook verdere ondersteuning nodig. Dat stimuleert private eigenaars om te verhuren aan mensen met een laag inkomen. Zo komen er voor die groep meer woningen vrij. Daarnaast zou het conformiteitsattest voor elke verhuurder een verplichting moeten worden. Het lijkt niet meer dan logisch dat een woning voldoet aan de normen van de Vlaamse wooncode. Als de overheid de maatregelen rond kwalitatieve huisvesting wil versterken of ondersteunen, dan zal ze meer moeten doen dan enkel sensibiliseren.

De vrijblijvendheid zorgt ervoor dat huurders het slachtoffer worden van criminaliteit en misbruik. Huisjesmelkerij vindt, zeker in een grootstedelijke context, op die manier haar weg naar de woningmarkt. In combinatie met de discrepantie tussen vraag en aanbod wordt zo een afhankelijkheidsrelatie gecreëerd tussen huurder en verhuurder. Er zijn vele casussen bekend waaruit blijkt dat huurders in armoede niet durven te klagen over gebreken aan de woning of niet durven te vragen naar conformiteitsattesten uit angst voor het verliezen van de woning. Op die manier beschermt het beleid zijn burgers niet proactief. Ook met een voorwaarde op een waarborg leg je weer de zwaarte bij de huurders.

En elke drempel voor de huurders in een maatschappelijk kwetsbare positie is er eentje te veel. Vanuit samenlevingsopbouw proberen we alvast door middel van

alternatieve woonvormen zoals ‘wonen op gemeenschapsgrond’, ‘mobiel wonen’ of tijdelijk gebruik zoals sociaal leegstandsbeheer, vormen van wonen op maat te creëren. Dat werken we samen uit met mensen in een kwetsbare positie, omdat we ervan overtuigd zijn dat zij ook oplossingen kunnen bieden voor een crisis die hun grondrechten raakt.

De problemen op de woningmarkt zijn niet het gevolg van de pandemie. Corona heeft niettemin de sluipende, bestaande crisis (die voor de middenklassenbevolking een ver-van-mijn-bedshow leek) versterkt en genadeloos in beeld gebracht.

Of corona de gelijkmaker zal zijn, betwijfel ik ten eerste. Hoewel ik hoop dat het harde werk van de vele middenveldorganisaties en onderzoekers als het nodige drukmiddel kan werken voor het beleid.

## Literatuur

De Morgen (2021, 22 mei). Tijdens corona twee keer zo veel discriminatie op de woningmarkt. Geraadpleegd van <https://mobile-beta.demorgen.be/nieuws/een-jaar-na-de-dood-van-george-floyd-wat-is-er-veranderd-b0aa7d43/>.