



Wooncrisis in Beeld

Betaalbaarheid, woonkwaliteit en
woontevredenheid aan de onderkant
van de huurmarkt

SAAMO
Limburg



Wooncrisis in Beeld

Betaalbaarheid, woonkwaliteit en woontevredenheid aan de onderkant van de huurmarkt

Inleiding

De wooncrisis in Vlaanderen vereist een dringende aanpak. Dit beleidsdossier, gebaseerd op onderzoek in Limburg in het voorjaar van 2024, biedt een gedetailleerde analyse van de woonomstandigheden op zowel de private als de sociale huurmarkt. Het dossier brengt de uitdagingen in kaart waarmee veel Vlamingen aan de onderkant van de huurmarkt geconfronteerd worden. Het belicht cruciale thema's zoals betaalbaarheid, woonkwaliteit en tevredenheid onder huurders, en baseert zich op interviews met 276 huurders. Aan de hand van deze inzichten stellen we concrete beleidsmaatregelen voor om de wooncrisis te verlichten en betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen te waarborgen.

Interviews afgenomen door:

Femke Croux (SAAMO Limburg)

Nathalie Pirenne (SAAMO Limburg)

Analyse van de onderzoeksresultaten

Erik Nuyts (UHasselt)



UHASSELT

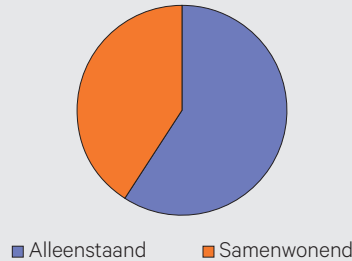




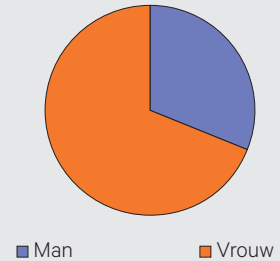
Wie werd bevroegd?

Voor dit onderzoek bevroegen we 276 Limburgse huurders, met een evenwichtige verdeling tussen private en sociale huurders. Dit zorgt voor een representatief beeld van beide huurmarkten. Ook wat betreft de huishoudens was er een goede spreiding, waarbij zowel alleenstaanden (met en zonder kinderen) als gezinnen bijna gelijk vertegenwoordigd waren. Het onderzoek richtte zich voornamelijk op mensen met een laag inkomen. Hierdoor biedt het onderzoek waardevolle inzichten in de specifieke uitdagingen waarmee deze groep op de huurmarkt geconfronteerd wordt. We namen de bevestigingen af bij verschillende sociale organisaties zoals armoedeverenigingen, Huurderssyndicaat Limburg, Centra voor Basiseducatie, enkele Limburgse OCMW's en buurtwerkingen van SAAMO Limburg.

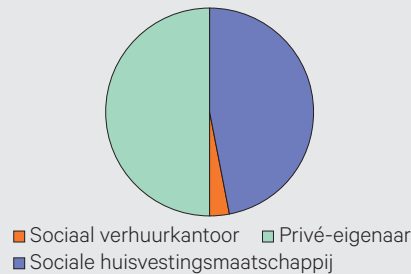
Gezinssituatie



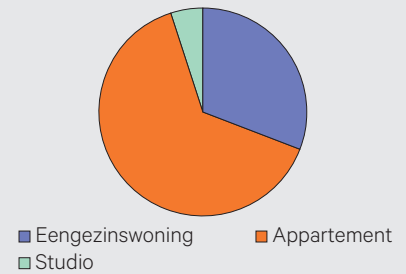
Geslacht



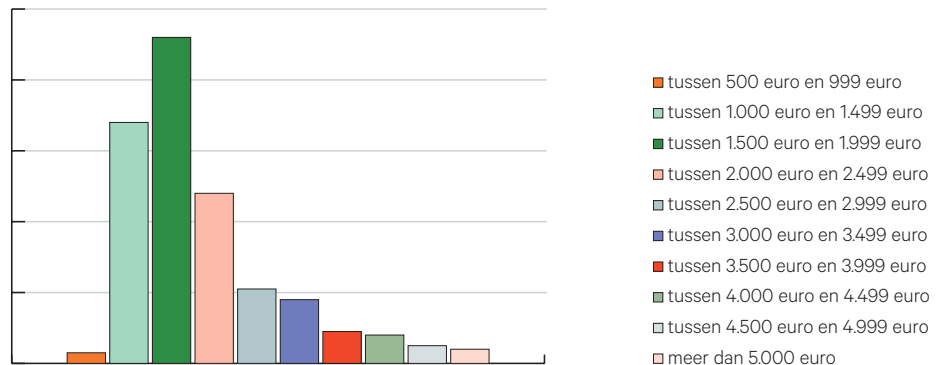
Verhuurder



Soort woning



Netto te besteden gezinsinkomen



| Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen is een van de grootste uitdagingen op de huurmarkt, vooral voor huishoudens met lage inkomens. In dit hoofdstuk zoomen we in op de financiële druk die huurders ervaren, waarbij hun huur- en woonkosten worden geanalyseerd in verhouding tot hun inkomen. Dit beleidsdossier richt zich specifiek op huurders met lagere inkomens, omdat zij vaak het meest te maken hebben met betaalbaarheidsproblemen.

Tijdens het onderzoek bevroegen we huurders over hun huur- en woonlasten, met de focus op energiekosten en waterverbruik. Andere vaste kosten, zoals voor telecommunicatie en verzekeringen, zijn buiten beschouwing gelaten om de analyses scherp en relevant te houden. Daarnaast onderzochten we of huurders op de private markt zich ook hebben ingeschreven voor een sociale woning en of zij gebruikmaken van een huurpremie.



Betaalbaarheidsproblemen op de huurmarkt

Om voldoende middelen over te houden voor een menswaardig bestaan, besteedt men idealiter maximaal een derde van het gezinsinkomen aan huur. Toch blijkt uit het onderzoek dat veel huurders deze norm niet kunnen aanhouden, wat wijst op een groeiend betaalbaarheidsprobleem.

Uit de bevraging blijkt dat 27% van de huurders meer dan een derde van hun inkomen uitsluitend aan huur uitgeeft. Als we echter de bredere woonkosten meenemen – zoals uitgaven voor energie en water – zien we dat de financiële druk nog groter is. Maar liefst 57% van de huurders besteedt meer dan een derde van hun inkomen aan totale woonkosten. Dit onderstreept de zware financiële last waarmee veel huurders worden geconfronteerd, vooral wanneer alle woonkosten in beschouwing worden genomen.

Lage inkomens worden het hardst getroffen

De betaalbaarheidsproblematiek is nog schrijnender voor huurders met een laag inkomen. Uit de resultaten blijkt dat 66% van de mensen met een maandinkomen tussen de 1000 en 2500 euro meer dan een derde van het inkomen aan woonkosten besteedt. Voor deze toch al kwetsbare groep dreigt betaalbare huisvesting steeds minder toegankelijk te worden.

Alleenstaanden onder druk

Alleenstaanden hebben het moeilijker om binnen de betaalbaarheidsnorm te blijven. Maar liefst 61% van hen besteedt meer dan een derde van hun inkomen aan woonkosten, vergeleken met 50% van de samenwonenden. Omdat alleenstaanden slechts op één inkomen kunnen vertrouwen, hebben ze minder financiële ruimte om hun woonlasten te dragen. Hierdoor worden ze direct en zwaar getroffen door de stijgende kosten, waardoor betaalbare huisvesting voor hen steeds meer buiten bereik raakt. De toenemende financiële druk maakt het haast onmogelijk om nog een betaalbare woning te vinden, wat hen dwingt tot onzekere en vaak ontoereikende woonsituaties.

Sociale huisvesting als oplossing

Onze bevraging toont aan dat sociale huisvesting een cruciale oplossing biedt voor de betaalbaarheidsproblemen op de huurmarkt. Huurders op de private huurmarkt besteden gemiddeld meer aan woonkosten: 71% van hen betaalt meer dan een derde van hun inkomen aan woonkosten. Daarentegen ligt dit percentage bij sociale huurders aanzienlijk lager, namelijk op 39%. Dit verschil benadrukt dat sociale huisvesting de betaalbaarheid van wonen sterk kan verbeteren en een belangrijke buffer biedt tegen de druk van stijgende woonkosten en het risico op kansarmoede.

Grote druk op sociale huurmarkt

De druk op de sociale woonmarkt is aanzienlijk, zoals blijkt uit de 176.026 mensen die op 31 december 2022 in Vlaanderen op een wachtlijst stonden voor een sociale woning. Uit onze bevraging blijkt dat 55% van de private huurders zich heeft ingeschreven op deze wachtlijst. Dit laat zien dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen, vooral voor huurders op de private markt die vaak hoge woonkosten hebben.

Lange wachtlijsten voor sociale woningen

De wachttijden voor sociale huisvesting zijn een groot probleem voor veel huurders. Van de private huurders die op de wachtlijst staan, wacht 41% al vier jaar of langer op een woning. Deze lange wachttijden veroorzaken veel onzekerheid en financiële druk, vooral voor huurders met lage inkomens die op de private markt vaak meer dan een derde van hun inkomen aan woonkosten besteden.

Huurpremie als ondersteuning

Voor huurders die al lange tijd op de wachtlijst staan voor een sociale woning, kan de huurpremie helpen om de huur betaalbaar te houden. Uit onze bevraging blijkt dat 56% van de mensen die vier jaar of langer wachten, gebruik maken van deze premie. De huurpremie is bedoeld om private huurders met een laag inkomen tijdelijk te ondersteunen. Toch blijkt uit ons onderzoek en eerdere studies dat veel huurders de premie niet aanvragen, zelfs als ze er recht op hebben.



Getuigenissen

An Georges

Wie ben ik: Alleenstaande moeder met zoon van 18 jaar

Inkomen: invaliditeitsuitkering van 1.452 euro en huurpremie van 250 euro

Huurt een SVK-woning: betaalt 732 euro huur per maand en 211 euro per maand aan elektriciteit

‘Op dit ogenblik voel ik dat ik de dingen kan doen die ik wil. Dat was daarvoor niet het geval. Als ik die huurpremie niet had bijgekregen, dan zat ik nu in de problemen.’

‘Ik woon hier graag. Ik woon bewust in het centrum van de stad om alles dichtbij te hebben. Nu ik ziek ben, komt dat nog beter uit. Aangezien ik mij heel slecht kan verplaatsen, heb ik zo’n centrale ligging echt nodig. Voor mij is hier wonen ideaal. Waar ga ik anders nog iets vinden?’



Woonkwaliteit

Woonkwaliteit is een van de belangrijkste factoren die bijdraagt aan het welzijn van bewoners. Het gaat verder dan alleen de fysieke staat van een woning; het omvat ook aspecten zoals voldoende ruimte, goede ventilatie, voldoende lichtinval, energie-efficiëntie en de omgeving waarin de woning zich bevindt. Een hoge woonkwaliteit zorgt niet alleen voor comfort, maar draagt ook bij aan de fysieke en mentale gezondheid van bewoners. Uit ons onderzoek blijkt dat veel huurwoningen nog kampen met gebreken die de levenskwaliteit en veiligheid van huurders beïnvloeden. Het verbeteren van de woonkwaliteit is belangrijk voor het welzijn van huurders en vereist samenwerking tussen beleidsmakers, verhuurders en huurders.

Veel voorkomende gebreken

Veel huurwoningen vertonen nog steeds gebreken die de levenskwaliteit en het welzijn van huurders beïnvloeden. Zo heeft 36% van de bevroegden last van vochtproblemen, wat kan leiden tot gezondheidsklachten en een onaangenaam woonklimaat. Daarnaast meldde 26% dat ramen en deuren in slechte staat verkeren, wat energieverlies veroorzaakt.

Verder heeft 17% van de huurwoningen geen goede dakisolatie en beschikt 10% niet over dubbelglas. Dit betekent dat veel woningen niet energiezuinig zijn, wat niet alleen slecht is voor het klimaat, maar ook zorgt voor hogere energiekosten voor huurders.

Rookmelders zijn niet altijd aanwezig, ondanks de wettelijke verplichting. Bij 6,5% van de huurders is er geen rookmelder.

Impact op welzijn

De kwaliteit van een woning heeft een grote invloed op hoe huurders zich voelen. 60% van de huurders in slechte of matige woningen voelt zich niet gelukkig. Problemen met de woning zorgen niet alleen voor ongemak, maar verminderen ook het welzijn en geluk van huurders.



Woontevredenheid

Een goede buurt is essentieel voor het welzijn van haar bewoners. Het gaat niet alleen om fysieke aspecten zoals nette straten en groene ruimtes, maar ook om het gevoel van verbondenheid en veiligheid dat mensen ervaren. Samenleven in een buurt waar burens elkaar kennen en ondersteunen, bevordert sociale cohesie en creëert een omgeving waarin iedereen zich thuis voelt. In zo'n gemeenschap ontstaan sterke netwerken die bijdragen aan een betere levenskwaliteit en helpen om uitdagingen samen aan te pakken. Kortom, een leefbare en inclusieve buurt vormt de basis voor een bloeiend samenleven.

Sociale huurders zijn tevreden

Sociaal wonen heeft vaak te maken met een groot stigma en een negatief imago. Het is belangrijk om deze misvatting te weerleggen en positieve ervaringen van sociale huurders te belichten.

Uit ons onderzoek blijkt dat maar liefst 85% van de sociale huurders zich thuis voelt in hun woning. Dit wijst op een sterke binding met hun leefomgeving. Bovendien geeft 77% van de sociale huurders aan gelukkig te zijn in hun woning, wat de waarde van sociale huisvesting als basis voor welzijn en levenskwaliteit onderstreept.

Veiligheid en sociale cohesie

Veiligheid in de buurt is een cruciaal aspect van wonen in een sociale woonwijk. Het onderzoek toont aan dat 82% van de sociale huurders zich veilig voelt in hun buurt. Deze cijfers laten zien dat sociale huisvesting niet alleen betaalbaar is, maar ook bijdraagt aan een gevoel van veiligheid en welzijn.

Daarnaast is er een sterke sociale cohesie onder sociale huurders. Maar liefst 38% van hen biedt elkaar regelmatig hulp aan, vergeleken met slechts 23% op de private huurmarkt.

Getuigenissen



Anoniem

Wie ben ik: Gezin met één kind en met een baby op komst

Inkomen: man heeft IBO-opleidingscontract van 1.000 euro en vrouw is huismoeder. Het gezin krijgt 240 uit het groeipakket

Huurt een appartement: betaalt 700 euro per maand aan huur en 265 euro aan gas en elektriciteit.

‘Ons appartement heeft een keukentje, salon, badkamer en 2 slaapkamers. We kunnen maar één slaapkamer gebruiken omdat de verwarming van de andere slaapkamer niet werkt. Het is er echt koud, dus ik kan er geen kinderkamer van maken. Mijn dochtertje slaapt daarom bij ons in de kamer. Met de baby erbij gaat dat een probleem zijn, daarom zijn we op zoek naar een andere huurwoning. Toen ik de huisbaas vertelde over de kapotte verwarming, zei hij enkel: “Beter zo, want anders ga je heel veel voor gas moeten betalen”’

‘We zijn op zoek naar een nieuwe huurwoning, maar in deze wijk zijn er gewoon geen. Ik wil graag in deze buurt blijven omdat mijn dochtertje hier naar school gaat. Ik heb geen rijbewijs. Later ga ik mijn toekomstige baby ook nog naar een andere school moeten brengen. Het gaat echt moeilijk worden.’



Saleh

Wie ben ik: Gezin met vier kinderen

Inkomen: een gezinsinkomen van 1.700 euro en 1.000 euro uit het groeipakket

Huurt een klein appartement met 2 slaapkamers voor 550 euro huur per maand en 200 euro aan gas en elektriciteit

‘Ik zoek al meer dan 3 jaar naar een andere woning: een grotere en gezondere woning. Mijn kinderen zijn nu heel vaak ziek: door het vele vocht in huis en doordat ze met 4 een slaapkamer moeten delen. We staan al 2,5 jaar ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning.’

‘Ons huurbudget bedraagt een 800 à 900 euro. De laatste 2,5 jaar krijg ik daarbij hulp van opbouwwerker Femke. Er is altijd wel iets: de woning is te klein, het appartement ligt op de 10de verdieping of de verhuurders zijn heel streng. Ze willen bijvoorbeeld enkel een huurder die een job heeft of die goed Nederlands spreekt.’



Cijfers

27%

27% van de huurders geeft meer dan een derde van hun inkomen uit aan huur.

57% van de huurders besteedt meer dan een derde van hun inkomen aan totale woonkosten

57%

66%

66% van de mensen met een maandinkomen tussen de 1000 en 2500 euro besteedt meer dan een derde van het inkomen aan woonkosten

41% van de private huurders staat al vier jaar of langer op de wachtlijst voor een sociale woning

41%



“Tijdens het onderzoek werd duidelijk dat veel huurders hun huurpremie niet aanvragen. Dankzij de vele gesprekken kennen we ook de oorzaken: huurders hebben angst voor een woononderzoek, weten niet dat de huurpremie bestaat en het papierwerk schrikt af en wordt als moeilijk ervaren. Ook vragen veel huurders, vooral gezinnen met kinderen, de huurpremie niet aan omdat de huurprijs te hoog ligt en ze dan geen recht hebben op de premie.”

Nathalie

I Beleidsaanbevelingen

Een goede buurt is essentieel voor het welzijn van haar bewoners. Het gaat niet alleen om fysieke aspecten zoals nette straten en groene ruimtes, maar ook om het gevoel van verbondenheid en veiligheid dat mensen ervaren. Samenleven in een buurt waar burens elkaar kennen en ondersteunen, bevordert sociale cohesie en creëert een omgeving waarin iedereen zich thuis voelt. In zo'n gemeenschap ontstaan sterke netwerken die bijdragen aan een betere levenskwaliteit en helpen om uitdagingen samen aan te pakken. Kortom, een leefbare en inclusieve buurt vormt de basis voor een bloeiend samenleven.

Zorg voor meer sociale woningen

Zorg ervoor dat er voldoende sociale woningen beschikbaar zijn om de groeiende vraag naar betaalbare huisvesting op te vangen en de wachtlijsten aanzienlijk te verkorten. Voer daarnaast een grondige evaluatie uit van het grond- en pandendecreet om te beoordelen in hoeverre het huidige beleid de bouw van extra sociale woningen ondersteunt. Pas het beleid waar nodig aan om de bouw van sociale woningen te stimuleren.

Maak de huurpremie toegankelijker

Maak de huurpremie flexibeler door minder strenge voorwaarden te hanteren, zodat meer huurders er sneller gebruik van kunnen maken. Stem de premie beter af op de werkelijke huurprijzen en inkomens om betaalbaarheidsproblemen aan te pakken, vooral in afwachting van de realisatie van meer sociale woningen. Dit zal direct bijdragen aan het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen.

Verbeter de beeldvorming van sociaal wonen

Werk aan een positieve beeldvorming van sociaal wonen en verbeter de perceptie van sociale woonwijken. Veel sociale huurders geven aan graag in deze wijken te wonen. Doorbreek de vooroordelen over sociale huurders en sociaal wonen, zodat het stigma verdwijnt en deze wijken aantrekkelijker worden voor een breder publiek. Zie sociaal wonen als een duurzame oplossing in plaats van een probleem.

Verhoog de woonkwaliteit

Zorg ervoor dat alle huurwoningen, met name aan de onderkant van de huurmarkt, tegen 2030 voldoen aan strikte minimale kwaliteitseisen. Veel kwetsbare huurders wonen in woningen met ernstige gebreken die hun gezondheid en welzijn in gevaar brengen. Stimuleer tegelijkertijd de verduurzaming van zowel sociale als private huurwoningen, met als doel om tegen 2050 alle huurwoningen klimaatneutraal te maken. Dit vraagt om gerichte investeringen, subsidies en ondersteuning voor verhuurders, zodat energiezuinige renovaties haalbaar en betaalbaar worden. Het verbeteren van de woonkwaliteit is essentieel om huurders in een veilige, gezonde en duurzame omgeving te laten wonen, ongeacht hun inkomen.

Werk samen met partners op het terrein

Ontwikkel gerichte maatregelen voor een eerlijke en duurzame huurmarkt, om de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren, met specifieke aandacht voor de onderkant van de huurmarkt, waar de wooncrisis het meest schrijnend is. Een krachtig woonbeleid moet niet alleen reactief, maar ook proactief zijn. Het is essentieel om alle betrokken actoren te betrekken bij de ontwikkeling van dit beleid. Een inclusief woonbeleid moet de noden van de meest kwetsbare huurders centraal stellen. Het is niet enkel een kwestie van stenen en beton, maar om het creëren van een omgeving waarin mensen een waardige plek hebben om te wonen en zich echt thuis kunnen voelen.



Getuigenissen



Bart

Wie ben ik: alleenstaande

Inkomen: invaliditeitsuitkering tussen 1.400 en 1.500 euro

Huurt een sociale woning en betaalt 283 euro huur per maand en 81 euro aan elektriciteit

‘Iemand vertelde me dat hij een huurvermindering kreeg nadat hij een bewijs van invaliditeit had binnengebracht. Dat heb ik dus ook gedaan, waardoor ik nu minder huur betaal.’

‘Het is moeilijk om rond te komen. Ik kom wel toe en houd elke maand zelfs wat over. Dat is enkel omdat ik heel goed oplet en al mijn uitgaven bijhoud met mijn smartphone. Ik betaal alles ook via domiciliëring.’

Sonja

Na haar scheiding in 2010 verhuisde Sonja naar haar huidige gemeente. Haar eerste appartement bevond zich in een huis met een fijne huisbazin die snel reparaties uitvoerde. Maar toen het huis werd verkocht aan nieuwe eigenaars, lieten zij de woning verwaarlozen. Toen een woononderzoek volgde, werd de woning onbewoonbaar verklaard, zonder dat Sonja vooraf werd geïnformeerd. Midden in de feestdagen moest ze binnen een maand vertrekken. Ze had geen huurwaarborg teruggekregen, waardoor ze bijna geen geld had om een nieuwe woning te huren.

Na veel aandringen bij het OCMW mocht ze tijdelijk in een noodwoning verblijven. Uiteindelijk vond ze een nieuwe woning, maar toen ze introk, ontdekte ze al snel meerdere gebreken, waaronder een lekkende douche die pas na twee maanden werd gerepareerd. Uit angst om opnieuw dakloos te worden, durfde Sonja niet te veel te klagen.

Toen ze huursubsidie aanvraagde, werd haar woning afgekeurd door de woningcontroleur vanwege ernstige gebreken zoals een risico op CO-vergiftiging, ongeaarde stopcontacten en ontbrekende trapleuningen. Hoewel sommige gebreken werden hersteld, blijven er problemen, zoals rookmelders die loskomen en schimmel in haar slaapkamer. De woonambtenaar verbood haar zelfs om nog in de slaapkamer te slapen vanwege de gezondheidsrisico's. Hierdoor gebruikt Sonja slechts de helft van haar woning, terwijl ze de volledige huur betaalt.

Ondanks de structurele problemen en haar slechte woonsituatie, blijft ze bang om te klagen, uit vrees opnieuw op straat te belanden. Met de hoge huurprijzen op de private markt kan ze zich geen andere woning veroorloven. Ze staat al 10 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning en hoopt iedere dag op goed nieuws.



Benieuwd naar alle woonverhalen?

SAAMO

samen
uitsluiting
aanpakken

SAAMO Limburg vzw
Marktplaats 9 bus 21
3550 Heusden-Zolder

**Schrijf je in voor onze nieuwsbrief
en volg ons op sociale media.**

www.facebook.com/SAAMOLimburg
www.linkedin.com/company/SAAMO-limburg
www.instagram.com/SAAMO_limburg
www.twitter.com/SAAMO_limburg

Ga naar www.saamolimburg.be en kom meer over ons te weten.



Onderzoek in samenwerking met Universiteit Hasselt