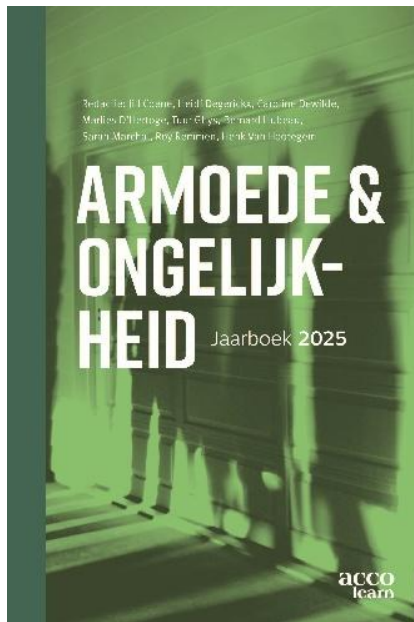


Jaarboek Armoede en Ongelijkheid 2025 focust op wonen



Redactie: Jill Coene, Heidi Degerickx, Caroline Dewilde, Marlies D'Hertoge, Tuur Ghys, Bernard Hubeau, Sarah Marchal, Roy Remmen, Henk Van Hootegem

Het Jaarboek Armoede en Ongelijkheid 2025 stelt vast dat de realisatie van het grondrecht op wonen op meerdere vlakken niet gerealiseerd wordt, vooral voor de meest kwetsbare huishoudens. Het versterkt daarmee de boodschap die armoedeorganisaties en andere actoren uit het brede middenveld al jaren herhalen.

Structureel falen van de woningmarkt

De problemen concentreren zich **vooral in het onderste segment** van de woningmarkt. Uit de Woonsurvey 2023 (de Smalen en collega's) blijkt dat eigenaars met een hypotheek in 2023 gemiddeld € 957 per maand afbetaalden. De huur op de private markt bedroeg € 766 en die op de sociale markt € 441. Het blijkt dat vooral private en sociale huurders, eenoudergezinnen en de 20% laagste inkomens kampen met problemen op vlak van **betaalbaarheid van wonen** (zie tabel in bijlage). **Bij de laagste inkomens namen die problemen zelfs significant toe sinds 2018.** Zoomt men in op gezinnen met een inkomen ter hoogte van het leefloon die steun krijgen van het OCMW, dan blijkt de grote kwetsbaarheid van deze doelgroep. 64% van deze gezinnen geeft meer dan 30% van hun beschikbaar inkomen uit aan de betaling van de huur (73% van de private huurders ten opzichte van 19% van de sociale huurders). Op basis van hun resterend inkomen (d.w.z. na aftrek van de huisvestingskosten), beschikt 78% van deze gezinnen over onvoldoende middelen om andere noodzakelijke uitgaven te dragen (81% bij private huurders en 57% bij sociale huurders) (Frederickx en collega's). Dat dwingt gezinnen te bezuinigen op andere noodzakelijke uitgaven, zoals gezondheidszorg, energie en vrije tijd.

Wat **woonkwaliteit** betreft, blijkt dat het aandeel woningen in slechte fysieke staat toeneemt naarmate het inkomen daalt. Maar waar het aandeel woningen in slechte staat stabiel bleef voor lagere en middeninkomens, daalde het significant voor de hoogste inkomens (de Smalen en collega's). Lage inkomens, slechte woonkwaliteit en stijgende energieprijzen zijn dan weer sterke voorspellers van **energiearmoede** (Coene en Meyer).

De **lange wachtlijsten voor sociale woningen** zijn bekend. Eind 2024 stonden bijna 188.000 unieke kandidaat-huurders op de wachtlijst in Vlaanderen. Maar niet iedereen plaatst zichzelf op een wachtlijst. Er zijn in Vlaanderen in totaal ongeveer 250.000 sociale woningen nodig om iedereen met een woonneed te bedienen (het gaat dan om de wettelijke doelgroep van huishoudens die in aanmerking komen op basis van de eigendoms- en inkomensvoorwaarde, maar (nog) niet sociaal huurden (cijfers 2018) (Coene et al.). In Wallonië wachtten eind 2024 49.945 gezinnen op een sociale woning en in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest stonden in datzelfde jaar 60.419 gezinnen op de wachtlijst (Vandewiele en Halfants).

Mensen op de wachtlijst zijn genooddaakt om zich tot de private huurmarkt te richten, die te maken heeft met **krapte** in de onderste segmenten, **vooral in de grootsteden, maar ook daarbuiten**. Door de krapte staan **mensen in armoede** vaak achteraan in de rij. Ze stuiten op **selectie en discriminatie** door verhuurders (gebaseerd op inkomen, migratieachtergrond of handicap). Ook **erkende vluchtelingen** worden hierdoor getroffen. Zij staan grotendeels alleen in hun zoektocht naar een geschikte woning. De **combinatie van de opvangcrisis en een ontbrekend woonbeleid** verergert de concurrentie in de zoektocht naar woningen aan de onderkant van de markt. Specifiek voor deze groep bemoeilijkt dat bovendien hun inclusietrajecten (Geldof en collega's).

Kwetsbare huurders op de private markt zwijgen soms over de slechte staat van hun woning uit **angst voor uithuiszetting**. Het maakt ook dat niet iedereen die er recht op heeft, een huurpremie aanvraagt (een premie voor wie minstens vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat). Om in aanmerking te komen, dient de private huurwoning immers conform te zijn en te voldoen aan alle kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen (naast andere voorwaarden, zoals een maximale huurprijs) (Coene, Hubeau en Dewilde).

“Ik had recht op een huurpremie. Deze was aangevraagd, maar door omstandigheden is mijn huurcontract niet door kunnen gaan. Ik ben mijn recht op een huurpremie, maar ook subsidie op die manier kwijtgespeeld. Momenteel leef ik terug op straat, omdat ik te weinig middelen heb om iets te huren. Alle woningen zijn veel te duur.” (getuigenis ervaringsdeskundige)

Cijfers over (dreigende) gerechtelijke uithuiszettingen zijn nog steeds fragmentair, weinig recent en weinig gedetailleerd (Put en collega's). Naast gerechtelijke uithuiszettingen (bv. omwille van wanbetaling) zijn er vormen van **verborgen verdringing** van private huurders die zich onder de radar afspelen. Voorbeelden zijn de opzeg of het niet verlengen van een huurcontract, onbewoonbaarheidsverklaringen, of allerlei informele manieren waarop mensen onder druk hun huis verlaten (zoals intimidatie door een huisbaas of iemand die door het eigen huishouden uit huis wordt gezet). Sociaal werkers blijken in dit soort dossiers van groot belang om huurders bij te staan en hun rechten te verdedigen, al staan ook zij vaak machteloos tegenover het gebrek aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen (de Monchy en collega's).

Sociale huur voorbehouden voor armste en meest kwetsbare groepen

De **toegang tot sociale huurwoningen** wordt steeds meer **ingeperkt en gekoppeld aan extra voorwaarden**, wat de wettelijke doelgroep de facto verkleint (zie bv. Vandromme). Voorbeelden zijn de middelentoets (kandidaat-huurders mogen niet over te veel spaargelden beschikken), de werkbereidheidstoets (waarbij sociale huurders die onvoldoende inspanningen doen bij het zoeken naar werk een hogere huurprijs moeten betalen) en de verstrenging van de taalkennisvereiste voor anderstaligen die zich willen inschrijven. Tegenover de (bijkomende) verplichtingen voor de sociale huurder staan echter **weinig verplichtingen voor de overheid**.

We zien dat er sprake is van een negatief discours, waarbij **sociale huurders geculpabiliseerd en gestigmatiseerd** worden (De Decker). De werkbereidheidstoets bijvoorbeeld laat uitschijnen dat sociale huurders niet zouden willen werken. Dit discours is allesbehalve bevorderlijk voor het mentaal welbevinden van wie door omstandigheden een beroep moet doen op een sociale woning.

Er is sprake van een evolutie waarbij **sociale huisvesting voornamelijk wordt bewoond door de armste en meest kwetsbare groepen** (Gielens en Dewilde). Dat proces **sluimert al geruime tijd**. Waar sociale woningen in de beginjaren ruimer gericht waren op de middenklasse, werden deze reeds in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw door wetswijzigingen (bv. een Koninklijk Besluit uit 1961) steeds meer toegespitst op lage inkomens waardoor sociale huisvestingsmaatschappijen hun beleid moesten herzien (Faust).

De toenemende concentratie van 'kwetsbare' huurders in de sociale huur **gaat daarentegen niet per se samen met een toename van preciaire woonsituaties** van de sector, gedefinieerd als de situatie waar gezinnen kampen met problemen op het vlak van kwaliteit, betaalbaarheid en betalingsachterstanden. De sociale huur blijkt zijn rol goed te spelen: door lagere huren en andere vormen van hulpverlening worden huurachterstanden wellicht (vooralsnog) vermeden (Gielens en Dewilde).

Dak- en thuisloosheid als meest schrijnende uiting van falend woonbeleid

Het **aantal dak- en thuisloze personen in Vlaanderen wordt geschat op 19.479**. In Wallonië zijn er dat naar schatting 19.055 (Demaerschalk en collega's). In Brussel werden in de nacht van 6 op 7 november 2024 9.777 personen geteld (Vandewiele en Halfants). Hun verblijfssituaties verschillen tussen kleine gemeenten en grotere gemeenten en steden (Demaerschalk en collega's). In kleine gemeenten komt verblijf in de publieke ruimte zelden voor en ontbreekt vaak een noodopvangaanbod. Het aandeel personen dat in niet-conventionele ruimtes verblijft, zoals caravans of chalets, is er beduidend hoger. In kleine Waalse gemeenten is het aandeel aanzienlijk hoger (+3 dak- en thuisloze personen per 1.000 inwoners) dan in kleine Vlaamse gemeenten (+1 per 1.000 inwoners). Dit verschil kan gedeeltelijk worden verklaard door demografische en geografische factoren, zoals bevolkingsdichtheid, gemeentelijke oppervlakte en de afstand tot sociale diensten. **Waalse gemeenten zijn doorgaans ruimer, dunner bevolkt en kampen met beperktere mobiliteit en infrastructuur**, wat leidt tot verminderde toegang tot hulpverlening, zeker voor kwetsbare groepen.

Dak- en thuisloosheid is het **resultaat van een samenspel van risicofactoren**, waarbij individuele en relationele factoren (zoals werkloosheid, mentale problemen, verslaving, een relatiebreuk of conflicten binnen het gezin, uithuiszetting, ...) samenkomen met structurele uitsluiting en institutionele tekortkomingen (zoals een abrupte overgang uit instellingen, zoals jeugdzorg of detentie) (Marana en collega's).

Het Jaarboek formuleert duidelijke aanbevelingen

- De markt lost de woonnoden niet op. De overheid moet dringend meer maatregelen treffen. Het **Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR) veroordeelde het Vlaamse woonbeleid** na een klacht van de Woonzaak, een coalitie van een 70-tal organisaties. Het ECSR stelde onder meer een gebrek aan inspanningen vast voor de bouw van sociale woningen en onvoldoende steun op de private huurmarkt. De uitspraak is een belangrijke hefboom: hoewel ze niet rechtstreeks afdwingbaar is, heeft ze een groot moreel gezag (Vandromme). De Vlaamse Regering moet nu tweejaarlijks aan het ECSR rapporteren over de genomen maatregelen.

- Er is een grote noodzaak om **het aantal sociale woningen structureel uit te breiden**. Uit een simulatie waarbij private huurders met een inkomen ter hoogte van het leefloon een sociale woning krijgen toegewezen, blijkt dat de impact van sociale huisvesting aanzienlijk groter is dan die van een huurpremie. Toch blijven sommige gezinstypes ook dan met financiële problemen worstelen. Een sociale woning is dus geen garantie op financiële toereikendheid wanneer het inkomen structureel tekortschiet, al draagt het sterk bij aan het verkleinen van de kloof tussen het inkomen en de noodzakelijke uitgaven. Een **kwaliteitsvol en uitgebreid sociaal woonaanbod**, gecombineerd met een **toereikende huurpremie**, evenals een **structurele verhoging van lage inkomens** zijn dus aangewezen (Frederickx en collega's).
- Het merendeel van het bestaande aanbod van sociale woningen scoort goed op het vlak van bereikbaarheid en tewerkstelling, en er zijn amper locaties te vinden waar de toegang tot basisvoorzieningen ontbreekt. Toch zijn er **regio's met een sterk bereikbaarheidsprofiel**, waar het aantal sociale woningen opvallend laag blijft, bijvoorbeeld in de randgemeenten. **Die gebieden zijn strategische locaties voor bijkomende sociale woningbouw**, dankzij hun goede ontsluiting met het openbaar vervoer en nabijheid van voorzieningen (Cochez en collega's).
- Er is nood aan een sociaal rechtvaardig klimaatbeleid gekoppeld aan een flankerend sociaal beleid. De **verduurzaming van sociale woningen** is essentieel vanuit zowel sociaal (tegengaan van energiearmoede) als ecologisch perspectief. Om dat te realiseren, zijn **structurele middelen en lagere administratieve lasten** nodig (Blommaert en collega's).
- Specifiek voor vluchtelingen is er nood aan **intensieve, praktische begeleiding** bij het zoeken naar een stabiele en geschikte woning na het verlaten van een asielcentrum. In elke gemeente zou er permanente infrastructuur voor tijdelijke huisvesting moeten worden voorzien (Geldof en collega's).
- Een stabiele woning op zich is niet voldoende. Ze moet gepaard gaan met **geïntegreerde ondersteuning**. Sociale huisvesting kan bijvoorbeeld gekoppeld worden aan toegang tot (geestelijke) gezondheidszorg, begeleiding naar werk en schuldhulpverlening. Die versterkte rol van de sociale huur moet gepaard gaan met **structurele financiering**. Ook programma's zoals 'Back on Track' (een éénjarig intensief begeleidingsprogramma, geïnspireerd op Housing First for Youth, richt zich op dak- en thuisloze jongeren en jonge detentieverlaters in West-Vlaanderen) tonen aan dat intensieve, generalistische en onvoorwaardelijke begeleiding positieve resultaten boekt, met stabiele huisvesting als uitgangspunt (Marana en collega's).

Het *Jaarboek Armoede en Ongelijkheid 2025* (uitgeverij acco), een publicatie van USAB (Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding van UAntwerpen) wordt voorgesteld tijdens een colloquium op **vrijdag 5 december 2025**, in de voormiddag, aan de Universiteit Antwerpen (**R.002, Rodestraat 14, 2000 Antwerpen**). Meer info via <https://www.uantwerpen.be/nl/projecten/usab/onderzoek-usab/jaarboek-armoede/jaarboek-2025/>

Voor een thema als wonen zijn de praktijken van het werkveld cruciaal. Op onze [blog](#) verzamelden we een aantal **inspirerende cases** die tonen hoe het anders kan.

“Het Pandschap belichaamt één specifieke manier om betaalbaar wonen mogelijk te maken: kleinschalig, flexibel, en met gebruik van privaat kapitaal voor een maatschappelijk doel. Ons model is geen wondermiddel, maar vult een leemte in het huidige woonlandschap: eigenaars met sociaal engagement begeleiden om hun pand in te zetten voor huurders in een maatschappelijk kwetsbare positie.”

“Het model Wonen Met Kansen is een model van sociaal leegstandsbeheer waardoor dak- of thuisloze jongeren (of jongeren die dit dreigen te worden) één jaar gebruik maken van een leegstaande sociale woning. Ze worden hierbij wekelijks ondersteund door een individuele begeleider en krijgen ook groepswerking aangeboden. Het woon- én begeleidingsaanbod biedt de jongeren een opstap naar zelfstandig wonen, leren en werken.”

Meer weten? Jill Coene (UAntwerpen): jill.coene@uantwerpen.be of 03 265 59 99

Bijlage. Betaalbaarheidsproblemen naar huishoudkenmerken, in %, Vlaanderen, 2023.

	Woonquote > 30%	Woonquote (incl. kosten) > 40%	Onder RI-norm	Subjectieve betalingsproblemen
Totaal	19	16	13	6
<i>Eigendomsstatuut</i>				
Eigenaar	10	8	5	3
- zonder hypotheek	0	0	2	2
- met hypotheek	21	15	8	4
Private huurder	49	44	34	13
Sociale huurder	16	18	30	14
- SHM huurder	14	16	27	14
<i>Huishoudtype</i>				
Alleenstaande	30	27	14	6
Eenoudergezin	30	26	38	12
Koppel zonder kind	8	5	4	2
Koppel met kind	15	13	13	7
<i>Inkomenskwintiel</i>				
K1 (20% laagste)	38	38	53	13
K2	25	21	13	8
K3	19	16	1	4
K4	11	7	0	3
K5 (20% hoogste)	7	4	0	2
N	4.103	3.330	4.403	3.962

Noot: De woonquote-indicatoren becijferen het aandeel huishoudens dat meer dan 30% uitgeeft aan (bruto) woonuitgaven (hetzij de hypotheekaflossing of huur), of meer dan 40% aan (alle) woonuitgaven inclusief verbruiks- en beheerskosten. Gezinnen onder de resterend-inkomen-norm (of RI-norm) hebben een inkomen dat kleiner is dan het minimumbudget om een menswaardig leven te leiden. Subjectieve betalingsproblemen geeft aan hoeveel gezinnen zelf aangeven dat ze moeite hebben met woonkosten te betalen.

Bron: Woonsurvey 2023.