Hoorzitting over het Woninghuurdecreet en het bestrijden van discriminatie op de private huurmarkt





Vlaams Netwerk tegen Armoede

Netwerk- en rechtenorganisatie van 61 verenigingen waar **mensen in armoede het woord nemen** in Vlaanderen en Brussel

Bereik?

22.000 mensen in armoede

Kernopdrachten?

- Ondersteuning 61 verenigingen
- Beleidsdialoog en participatie organiseren
- Beeldvorming en vooroordelen bijsturen
- Vorming en sensibilisering externen

Onze collectieve ambitie

"Het Vlaams Netwerk tegen Armoede brengt mensen in armoede en hun verenigingen samen opdat zij als gelijkwaardige partners en vanuit hun unieke ervaringskennis participeren aan beleidsprocessen en de samenleving waarbij armoede structureel bestrijden en vermijden de ambitie is."

→ structurele **Overleggroep Wonen** met mensen in armoede uit 16 lokale armoedeverenigingen

Maatschappelijke context: de wooncrisis





Wooncrisis ondermijnt recht op wonen

- Gebrek aan betaalbare woningen ondermijnt recht op wonen in die mate dat sommige mensen ongewild **dak- of thuisloos worden**.
- Gebrek aan betaalbare woningen werkt **discriminatie** in de hand.
- Kandidaat-huurders worden gedwongen om verregaande toegevingen te doen of **voorwaarden te aanvaarden die hun belangen onvoldoende beschermen**.
- Toenemende **digitalisering** werpt drempels op voor de toegankelijkheid van de private huurmarkt.



Wooncrisis ondermijnt recht op wonen

- Een kwart van de Vlamingen huurt op de private markt, oftewel **550.000 huishoudens.**
- Nijpend tekort aan beschikbare woningen, leidt tot zoektocht tot twee jaar en langer.

  ⇒ **215.000 huishoudens** op de wachtlijst voor een sociale huurwoning zijn aangewezen op de private huurmarkt.
- Mensen in armoede **dreigen uit de boot te vallen**.

Knelpunt 1: gebrek aan capaciteit op de huurmarkt





Wat zeggen mensen in armoede over het gebrek aan capaciteit?

"In Leuven is het moeilijk om als alleenstaande een deftig appartement te huren. Er is heel veel concurrentie met kortdurende tijdelijke contracten die veel flexibeler zijn. De eigenaar kan zo gemakkelijker de huurprijs jaarlijks doen stijgen. Veel huizen zijn opgekocht en in aparte kamers opgedeeld, waardoor het moeilijk is om als alleenstaande te huren."



Situering capaciteitsgebrek

- **Structureel aanbodtekort** op de Vlaamse huurmarkt (cfr. CIB huurbarometer)
- Kandidaat-huurders **verdringen elkaar in het goedkoopste segment** van de private huurmarkt.
- Huurmarkt is **oververhit** in het onderste segment: verhuurders kunnen **buitensporige prijzen** vragen voor woningen van **lage kwaliteit**.
- In sommige regio's **concurrentie met studentencontracten**.



Oplossingen voor capaciteitsgebrek

- De Vlaamse decreetgever moet **alle instrumenten aangrijpen** om de beschikbare wooncapaciteit zoveel mogelijk in te zetten voor het recht op wonen:
  - Het aantal **beschikbare sociale woningen** vergroten;
  - Inzetten op **bijkomende capaciteit aan betaalbare woningen op de private markt;**
  - Kritisch kijken naar **woningen die vandaag onvoldoende bijdragen aan het reguliere woonaanbod**: vb. langdurige leegstand, Airbnb, opzegging voor eigen gebruik.
  - **Recht op wonen vs. recht op eigendom:** het één sluit het ander niet uit.

Knelpunt 2: verregaande selectie en discriminatie op de private huurmarkt





Wat zeggen mensen in armoede over verregaande selectie?

'Ik ben op de private huurmarkt een woning gaan bekijken en de verhuurders zeiden: "Wij komen altijd kijken bij de mensen thuis. Dan komen wij op huisbezoek om te zien hoe de mensen leven."'



Wat zeggen mensen in armoede over verregaande selectie?

"Ik heb het gevoel dat er te veel vraag en te weinig aanbod is: verhuurders kunnen discrimineren zonder te discrimineren."



Situering verregaande selectie

- Verhuurders gaan op zoek naar **de 'ideale huurder'**, een zoektocht die verder gaat dan het nagaan of de kandidaat-huurder kan voldoen aan de huurdersverplichtingen.
- Kandidaat-huurders worden geconfronteerd met steeds **verregaandere verzoeken tot het voorleggen van bewijsstukken en documenten**.
- **Vlaams Mensenrechteninstituut**: het voortijdig of bijkomend informatie opvragen verhoogt het risico op discriminatie.



Oplossingen verregaande selectie

- Het Netwerk tegen Armoede is voorstander om een **beperkte lijst** op te nemen in het decreet van **welke gegevens** verhuurders mogen opvragen **per fase** van het verhuurproces.
- Bij het aanvragen van het plaatsbezoek zouden enkel de naam, voornaam en contactgegevens van de kandidaat-huurder gevraagd morgen worden (**cfr. advies 01/2009 GBA**).
- **Verhuurders hoeven zelfs geen discriminerende vraag te stellen om te discrimineren**: kandidaat-huurders zijn zo wanhopig dat ze elkaar proberen te overbieden door veel mogelijk informatie te geven die in hun voordeel zou kunnen spelen.



Wat zeggen mensen in armoede over discriminatie?

'Een van die verhuurders zei vlakaf: "Met het OCMW werk ik niet samen!"'



Wat zeggen mensen in armoede over discriminatie?

"We hebben in onze gemeente maar één immokantoor en die verhuren enkel aan tweewerkers met een groot loon. Zij willen niet verhuren aan alleenstaanden of mensen in bewindvoering."



Wat zeggen mensen in armoede over discriminatie?

"Tijdens een huisbezoek werd ik enerzijds genegeerd en ging de verhuurder niet in op mijn vragen. Anderzijds maakte hij opmerkingen over mijn hoofddoek. "



Situering & oplossing discriminatie

- Discriminatiegraad op de private huurmarkt blijft **rond de 20%** hangen en is afgelopen twintig jaar nauwelijks verminderd (Verhaeghe, 2026).
- Verhuurders geven aan minder te discrimineren o.b.v. afkomst. Voor **discriminatie o.b.v. vermogen is er nauwelijks een daling** (34% in 2013, 29% in 2023 - Woonsurvey).
- Klachtenmechanisme via VMRI of lokaal woonloket is te hoogdrempelig.
- Netwerk tegen Armoede pleit voor **structurele praktijktesten, uitgevoerd of gecoördineerd door de Vlaamse overheid en gekoppeld aan effectieve handhaving en sancties**.

netwerk tegen armoede

netwerk tegen armoede

Knelpunt 3: scheve machtsverhouding tussen (kandidaat-)huurder en verhuurder





Wat zeggen mensen in armoede over die machtsverhouding?

"Bij een bepaald immokantoor moet je een papier invullen. Wanneer je je kandidaat stelt voor een huurwoning en je wordt geselecteerd, dan ben je verplicht die woning te nemen. Zoniet, moet je een schadevergoeding betalen."



Wat zeggen mensen in armoede over die machtsverhouding?

"In Hasselt organiseren we een immo-café. Wanneer we voor de deelnemers online een dossier wilden aanmaken bij een immo-platform, werden we naar een betalende website doorgestuurd. We moesten eerst dertig euro betalen vooraleer we een bezichtiging konden aanvragen".



Situering van de machtsverhouding tussen huurder en verhuurder

- **Huurders zijn sterk afhankelijk van hun verhuurder** en beschikken niet altijd over voldoende onderhandelingsruimte om hun rechten af te dwingen.
- Het Vlaams Woninghuurdecreet moet **voldoende waarborgen bieden om die machtsongelijkheid te beperken** en huurders beter te beschermen.



Oplossingen om de machtsverhouding tussen huurder en verhuurder te herstellen

- **Netwerk tegen Armoede is voorstander van de volgende maatregelen om de machtsverhouding te herstellen:**
  - Invoering van **een verbod op huurbelofte;**
  - Wettelijke verankering van **een indexatiestop** voor huurwoningen zonder geldig EPC-certificaat of slechte energieprestaties;
  - Verduidelijking dat **de huurprijs maandelijks** moet betaald worden.



Oplossingen om de machtsverhouding tussen huurder en verhuurder te herstellen

- Nood aan **huurprijsobjectivering** om excessen op de private huurmarkt aan te pakken **(cfr. Woonzaak 2026)**:
  - Een kleine groep verhuurders in het onderste segment vraagt excessief hoge huurprijs i.v.g. met de marktprijs.
  - Huurprijsobjectivering = huurprijzen worden gekoppeld aan kenmerken, kwaliteit en locatie van de woning en worden getoetst aan vergelijkbare woningen.
  - Bij buitensporige afwijking van de marktprijs kan de overheid handhaven.

netwerk tegen armoede

netwerk tegen armoede

Knelpunt 4: digitale en administratieve drempels





Wat vertellen mensen in armoede over digitale en administratieve drempels?

“Je kan niet gewoon een bordje zien en bellen.”



Wat vertellen mensen in armoede over digitale en administratieve drempels?

*“Ze vroegen me om het plaatsbezoek online aan te vragen. Ik kreeg de verhuurder of immokantoor niet meer aan de lijn: alles verliep via huurprofiel en invulfiches. Ik heb vaak het gevoel dat ze **afwimpelen** met: vraag het online in en we contacteren je later.”*



Situering en oplossingen voor digitale drempels

- Vastgoed- en verhuursector digitaliseert in hoog tempo.
- Tegelijk beschikt meer dan één derde van de Vlamingen niet over de vaardigheden om zich digitaal uit de slag te trekken.
- **Netwerk tegen Armoede pleit voor het behoud van de huidige afficheringsplicht.**
- **Netwerk tegen Armoede pleit voor het includeren van laagdrempelige communicatiemiddelen** tussen verhuurder en kandidaat–huurder. Vb: sms, whatsapp, telefoonnummer.



Situering en oplossingen voor administratieve drempels

- **BBT Wonen 2027**: “Het Vlaams Woninghuurdecreet wordt aangepast, onder meer op basis van de evaluatie door de stakeholders van eind vorige legislatuur. Zo voorzien we onder meer in **een verplichting** om bij nieuwe huurcontracten de individuele kenmerken van **het verblijfsdocument** te vermelden.”
- **Mensen met precair verblijfsstatuut zijn bijna altijd mensen in armoede.** Elke mens heeft recht op een menswaardige behandeling, zeker zolang ze zich op ons grondgebied bevinden.



Meer informatie?

Zie volgende dossiers:

- Advies **VMRI, discriminatie woonmarkt:** https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/publicaties/advies-over-discriminatie-op-de-woonmarkt-informatieopvraging-en-een-derderegel
- Dossier **Woonzaak**: https://www.woonzaak.be/2026/11/02/betaalbaarheid-op-de-private-huurmarkt/
- Dossier **Grondrechten in gevaar**: https://netwerktegenarmoede.be/nl/nieuws/2026/toegang-tot-grondrechten-onder-druk
- Dossier **MijnHuurrecht, advies voor een toegankelijke huurtoelage**: https://netwerktegenarmoede.be/nl/nieuws/2025/mijnhuurrecht-advies-voor-een-toegankelijke-huurtoelage

netwerk tegen armoede



Contact

Heidi Degerickx - Algemeen Coördinator

0032 487 87 07 85

heidi.degerickx@netwerktegenarmoede.be

Michelle Van den Broeck - Beleidsmedewerker Wonen & Mobiliteit

0032 478 07 43 49

michelle.vandenbroeck@netwerktegenarmoede.be

netwerk tegen armoede