

# Aan de ONDERKANT ligt de lat altijd hoger

Verhalen uit de buik van de samenleving  
Marijke Decuypere  
& Guy Malfait



## Huisvesting

**“Aan mensen met een laag inkomen willen huiseigenaren niet verhuren. Ze zullen hun huur na een tijd toch niet meer kunnen betalen”.**

Bijdrage door Sien Winters:

Uit onderzoek blijkt dat verhuurders inderdaad huurders selecteren. In het Grote Woononderzoek 2013 (GWO2013) werden aan 10.000 huishoudens vragen gesteld over wonen. Bij deze groep waren er 622 huishoudens die een woning verhuurden. Aan hen werd gevraagd welke houding ze zouden aannemen indien zich een kandidaat-huurder zou aanbieden van een andere afkomst, indien dit een alleenstaande met kinderen zou zijn en indien het een kandidaat-huurder zou betreffen die afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW. In antwoord op deze vragen gaf een groot aantal verhuurders toe een andere huurder te zoeken. Onderstaande tabel geeft de resultaten.

Tabel: Antwoorden van verhuurders op de vraag wat hun houding is indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt van andere afkomst, als alleenstaande met kinderen, die afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW.

	Andere afkomst	Alleenstaande met kinderen	Afhankelijk van huurwaarborg OCMW

Geen enkel probleem	56,1	78,4	41,2
Minder prettig, maar zou dit aanvaarden	21,7	13,6	22,4
Andere huurder zoeken	22,0	8,0	36,4
Totaal	100	100	100

Bron: Heylen (2015a), p. 11-12.

Het kan hier zowel over selectie als over discriminatie gaan. Wettelijk gezien heeft een verhuurder het recht zich er van te verzekeren dat een huurder de huur zal kunnen betalen. Dergelijke selectie mag echter niet gebaseerd zijn op vooroordelen op basis van kenmerken van de huurder (bv allochtoon zijn), maar moet gestaafd zijn met gegevens bv over inkomens. Is dit niet het geval, dan is er sprake van discriminatie.

In een onderzoek in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (nu 'Unia') bleek dat er wel degelijk ook sprake is van discriminatie, en dit doorheen het volledige verhuurproces: van het plaatsen van de advertentie, de contactname met de kandidaat-huurder, het huisbezoek door de kandidaat-huurder, tot het tekenen en uitvoeren (of verbreken) van het huurcontract (Loopmans e.a., 2014). Deze discriminatie heeft volgens dit onderzoek ook te maken met vooroordelen gebaseerd op een inschatting van verhuurders op het risico om de huur niet te kunnen betalen.

Is het een vooroordeel van verhuurders dat mensen met een laag inkomen hun huur na een tijd niet meer kunnen betalen, of blijkt dit ook in de cijfers?

In het GWO2013 is aan huishoudens gevraagd wat hun inkomen is en hoeveel ze uitgeven voor wonen. Uit deze cijfers weten we dat een groot aandeel van de huurders een risico loopt om de huur niet te kunnen betalen. Van de huishoudens die een private woning huurden, betaalde in 2013 51% meer dan 30% van het inkomen aan huur. Tevens werd nagegaan hoeveel huishoudens nog overhouden van hun inkomen nadat de huur is betaald. Bij de huurders van private woningen bleek 30% na het betalen van de huur onvoldoende inkomen over te houden om menswaardig te kunnen wonen (Heylen, 2015b).

Moeilijkheden met het betalen van de huur zijn in de eerste plaats het gevolg van een te laag inkomen. Globaal genomen zijn de huurprijzen immers niet veel meer gestegen dan de inflatie (verkooprijzen van woningen zijn veel sterker gestegen). Maar een probleem is dat het gemiddeld inkomen van huurders veel minder is gestegen dan de huurprijs. Daardoor zijn de betaalbaarheidsproblemen van huurders doorheen de tijd toegenomen (Heylen, 2015b). Bovendien weten we dat (tussen 2005 en 2013) de zwakste groepen (werklozen, ziek of arbeidsongeschikt) het meest getroffen werden door huurprijsstijgingen en de huurprijzen van de kleinste woningtypes (kamers, studio's) sterker zijn gestegen dan van andere huurwoningen (Winters, 2016). Het is dus niet verwonderlijk dat private huurders een risico lopen op het niet kunnen betalen van de huur.

Maar leidt dit risico op het niet kunnen betalen van de huur ook effectief tot het te laat betalen van de huur? Om hierop een zicht te krijgen werd in het GWO2013 aan private huurders gevraagd of ze tijdens het afgelopen jaar hun huur één of meer keren te laat betaalden. Van de totale groep van private huurders bevestigde 9% dat dit zo was. Voor ongeveer een derde van deze groep ging het over een betaalachterstand van maximum één week, voor een ander derde duurde de achterstand tussen een week en een maand en voor het resterende derde was dit meer dan een maand. De antwoorden op deze vraag werden ook opgesplitst naargelang het inkomen. Bij de groep met de laagste inkomens (quintiel 1) antwoordde 19% één of meer keren de huur te laat betaald te hebben tijdens het afgelopen jaar (Heylen, 2015a).