

**HO
GENT**

**Voorwaarden boven rechten?
De ontoegankelijkheid van sociale
huisvesting voor kwetsbare burgers**

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1.1. Context en probleemstelling	3
1.2. Onderzoeksvraag en doelstelling	3
1.3. Relevantie voor sociaal werk	4
Methodologie	4
2.1. Literatuuronderzoek:	4
2.2. Praktijkonderzoek: interviews	5
2.3. Beperkingen van het onderzoek	5
Literatuuronderzoek met praktijkonderzoek	6
3.3. Het recht op wonen	6
3.4. Kwetsbare burgers: wie zijn ze?	7
3.5. Wettelijke en beleidsmatige voorwaarden die de toegang bepalen	8
3.5.1. Evolutie doorheen de legislaturen	10
3.6. Administratieve, praktische en psychologische drempels: analyse via administrative burden	11
3.7. Impact langdurige woononzekerheid	12
3.9. Ervaring sociaal werkers	14
Conclusie	15
Bibliografie	16
Afbeeldingen	18
Bijlagen	19

Inleiding

1.1. Context en probleemstelling

De toegankelijkheid van sociale huisvesting staat al jaren onder druk. Het Europees Comité voor Sociale Rechten stelde in 2023 dat Vlaanderen niet aan de verplichtingen rond het recht op wonen voldoet, onder meer door een tekort aan sociale woningen en structurele drempels in de toegang tot huisvesting (European Committee of Social Rights, 2024).

Tegelijk worden de voorwaarden voor sociale huisvesting steeds strenger. Recente beleidsvoorstellen, zoals hogere huurprijzen voor werklozen die werk weigeren (Bulcke, 2025), tonen hoe het debat verschuift naar controle en voorwaardelijkheid.

Voor het sociaal werk leidt deze uitdaging tot een fundamentele vraag: Hoe verhouden we ons tot een systeem waarin drempels de toegang tot het recht op wonen bepalen? Wat betekent dit voor burgers die nood hebben aan stabiliteit en toegankelijkheid?

Dit onderzoek vertrekt vanuit deze spanning tussen rechten en voorwaarden en focust op de drempels die kwetsbare burgers ervaren in hun traject naar sociale huisvesting. De analyse steunt op wetenschappelijke literatuur en interviews met cliënten en professionals uit CAW, OCMW en de Huurdersbond.

1.2. Onderzoeksvraag en doelstelling

Dit bacheloronderzoek wil inzicht bieden in hoe voorwaarden en administratieve drempels de toegankelijkheid van sociale huisvesting beïnvloeden voor kwetsbare burgers, waaronder dak- en thuislozen. De centrale onderzoeksvraag is:

In welke mate ondermijnen wettelijke voorwaarden en administratieve drempels de toegankelijkheid van sociale huisvesting in Vlaanderen, en wat zijn de gevolgen hiervan voor het welzijn van kwetsbare burgers?

Deelonderzoeksvragen:

1. Welke wettelijke en beleidsmatige voorwaarden bepalen de toegang tot sociale huisvesting, en hoe evolueerden deze doorheen recente legislaturen?
2. Welke administratieve, praktische en psychologische drempels ervaren kwetsbare burgers tijdens inschrijving en actualisatie?
3. Welke impact heeft langdurige woononzekerheid op welzijn en maatschappelijke participatie?
4. Hoe ervaren sociaal werkers deze voorwaarden en drempels in de praktijk?

Door literatuur en praktijkervaringen te combineren wil dit onderzoek bijdragen aan een beter begrip van de structurele drempels binnen sociale huisvesting en handvatten bieden voor sociaal werkers die cliënten begeleiden naar woonzekerheid.

1.3. Relevantie voor sociaal werk

De complexiteit van het Vlaamse woonbeleid heeft een grote impact op het sociaal werk. Steeds meer cliënten raken vast in administratieve regels, digitale stappen en onduidelijke voorwaarden. Vooral mensen in kwetsbare situaties zoals dak- en thuislozen, mensen in armoede of nieuwkomers botsen op drempels die voor anderen vanzelfsprekend lijken (Herd et al., 2023).

Tijdens mijn stage als woonbegeleidster bij het CAW zag ik dit regelmatig gebeuren. Veel cliënten wisten niet hoe ze zich moesten inschrijven voor een sociale woning of welke documenten ze moesten verzamelen. Eén situatie is me bijzonder bijgebleven: een man van 32 jaar kwam met een zak vol losse papieren naar ons gesprek. Hij zei: *“De woonmaatschappij zegt dat ik mijn aanslagbiljet moet binnenbrengen, maar ik heb geen computer, geen ltsme, geen idee waar ik dat kan vinden.”* Dat moment maakte voor mij heel duidelijk hoe groot de kloof is tussen wat het systeem verwacht en wat mensen in kwetsbare situaties kunnen.

Ook breder in de stagecontext merkte ik hoe de wooncrisis, strengere voorwaarden en de toenemende digitalisering de druk op sociaal werkers verhogen. Sociaal werkers proberen drempels te verlagen maar botsen zelf op regels en systemen die steeds meer focussen op voorwaarden in plaats van op het recht op wonen. Daarom is het belangrijk dat we goed begrijpen welke drempels cliënten ervaren en hoe die hun traject naar woonzekerheid beïnvloeden.

Methodologie

2.1. Literatuuronderzoek:

Het literatuuronderzoek werd uitgevoerd om een grondig inzicht te krijgen in de regelgeving, de historische evolutie en de structurele drempels binnen de sociale huisvesting in Vlaanderen. De geraadpleegde bronnen kunnen worden onderverdeeld in:

- A) Officiële beleidsdocumenten en informatie van de Vlaamse overheid. Deze bronnen werden gekozen omdat zij de meest actuele en juridisch correcte informatie bevatten over de voorwaarden, procedures en organisatie van sociale huisvesting.
- B) Wetenschappelijke literatuur, onderzoeksrapporten en boeken omdat ze dieper ingaan op het woonbeleid, sociale uitsluiting en administratieve drempels.
- C) Statistische en vergelijkende bronnen om de wooncrisis en positie van Vlaanderen (internationaal) te duiden.

De bronnen werden gevonden via de zoekmachine Google Scholar, via verwijzingen in eerder gevonden literatuur en via de officiële websites van Vlaamse instanties. In bijlage zijn de zoektermen die ik gebruikt heb terug te vinden.

2.2. Praktijkonderzoek: interviews

Het praktijkonderzoek bestond uit 4 kwalitatieve interviews met professionals waaronder:

- 1 Medewerker van de Huurderbond
- 2 CAW-medewerkers (woonbegeleider en teamverantwoordelijke)
- 1 OCMW-medewerker uit Lebbeke

Deze werden doelgericht geselecteerd omdat zij vanuit hun dagelijkse praktijk een uniek inzicht bieden in de manier waarop regelgeving en procedures worden toegepast. Zij begeleiden regelmatig kwetsbare burgers bij inschrijving, actualisatie en toewijzing van een sociale woning. Daarnaast hebben zij inzicht in de toepassing van de regelgeving.

Ook werden er 4 cliënten, in begeleiding bij het CAW geïnterviewd:

- Cliënt 1 (Isabella 39 jaar): Een Spaans gezin bestaande uit Isabelle, man (46j) en 4 kinderen (dochter 19j, dochter 14j, zoon 10j en zoon 4j). Huren op de private markt, staan 7 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning.
- Cliënt 2 (Erik 44 jaar): Alleenstaande man. Genoodzaakt op de private huurmarkt te huren. Is meerdere keren dakloos geweest door te hoge huurprijs en het afbetalen van schulden.
- Cliënt 3 (Anke 29 jaar): Dakloze vrouw. Komt terecht in de opvang te. Wilt haar inschrijven voor een sociale woning maar werd geweigerd. Heeft een heleboel schulden alsook geen contact met ouders. Werkt met interim contracten (geen vast inkomen) waardoor ze moeilijk op de private huurmarkt kan huren.
- Cliënt 4 (Mathias): Dakloze man door scheiding met ex-vrouw. Heeft eenmaal voorstel voor een sociale woning gekregen, heeft deze geweigerd wegens relatie. Kort nadien is relatie beëindigd en beland hierdoor op straat.

De interviews hebben als doel om de bevindingen uit de literatuur te toetsen aan de realiteit en om zicht te krijgen op de concrete drempels die kwetsbare burgers ervaren tijdens de inschrijving en toewijzing.

2.3. Beperkingen van het onderzoek

Zoals elk onderzoek kent ook dit project enkele beperkingen. Een eerste beperking is dat het praktijkonderzoek gebaseerd is op een beperkte steekproef van professionals en burgers. Hoewel zij waardevolle inzichten bieden, vertegenwoordigen zij niet de volledige sector of doelgroep. Een tweede beperking is dat het onderzoek afhankelijk is van beschikbare literatuur en beleidsdocumenten die soms snel evolueren door recente hervormingen binnen de woonsector. Tot slot richt het onderzoek zich specifiek op Vlaanderen, waardoor de bevindingen niet zomaar veralgemeenbaar zijn naar andere regio's of landen.

Literatuuronderzoek met praktijkonderzoek

3.3. Het recht op wonen

Het recht op wonen is in België sinds 1994 verankerd in artikel 23 van de Grondwet. Dit grondrecht erkent huisvesting als een essentieel onderdeel van een menswaardig leven en verplicht de Vlaamse overheid om te waken over veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten (Winters, 2023). Op het vlak van veiligheid gaat het onder meer om het voorkomen van CO-gevaar, de aanwezigheid van rookmelders en veilige trappen. Gezondheidsvereisten hebben betrekking op problemen zoals vocht en schimmel, voldoende verluchting en toegang tot drinkbaar water, terwijl woonkwaliteit ook betrekking heeft op sanitaire voorzieningen, isolatie en verwarming in de leefruimte (Vlaamse overheid, z.d.-c).

Vlaanderen vertaalde deze grondwettelijke verplichting naar concreet beleid via de Vlaamse Wooncode, die sinds 1977 de basis vormde van het Vlaamse woonbeleid. Sinds 2021 is deze regelgeving geïntegreerd in de Vlaamse Codex Wonen, die vandaag het juridisch kader vormt voor woonkwaliteit, sociale huisvesting en woonondersteunende maatregelen (Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, 2020).

Met de regionalisering van het woonbeleid in 1980 werd Vlaanderen volledig bevoegd voor de uitwerking van dit recht. Vanaf dat moment kreeg het woonbeleid een uitgesproken sociaal karakter, met aandacht voor betaalbaarheid, bescherming van kwetsbare groepen en de uitbouw van sociale huisvesting, onder meer via inkomensgrenzen, huurprijsregulering en instrumenten zoals huursubsidies en huurpremies (Tratsaert et al., 2010). Voor 1980, toen het woonbeleid een bevoegdheid voor de federale overheid was, lag de nadruk vooral op eigendomsverwerving en economische groei, met een beperkte rol voor sociale huisvesting (Winters, 2023).

Vandaag staat het recht op wonen onder zware druk door een structurele wooncrisis, gekenmerkt door een tekort aan betaalbare woningen, stijgende huurprijzen en een groeiende groep burgers die in woononzekerheid leeft (SERV, 2024).

Figuur 1: Evolutie van het aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen (2015–2024)

<https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningen-sociale-sector>

Figuur 1 toont de evolutie van het aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen tussen 2015 en 2024. De grafiek laat een gestage maar beperkte stijging zien. Het aantal sociale huurwoningen nam toe van ongeveer 149.945 in 2015 tot 164.140 in 2024. Hoewel deze evolutie op het eerste gezicht kan worden geïnterpreteerd als een positieve beleidsinspanning, blijkt dat de groei van het aanbod onvoldoende is om de toenemende woonneed op te vangen. De grafiek maakt zichtbaar dat Vlaanderen er structureel niet in slaagt het tekort aan betaalbare woningen substantieel te verminderen. Sociale huisvesting blijft daardoor een schaars goed, wat een belangrijke invloed heeft op de manier waarop toegang wordt georganiseerd.

Deze beperkte sociale woningvoorraad wordt extra duidelijk in internationale vergelijking. Het aandeel sociale huurwoningen ligt in Vlaanderen (6%) aanzienlijk lager dan in Nederland (29%), Frankrijk (16%) en Engeland (17%). Deze landen beschikken over grotere sociale huursectoren omdat zij historisch sterker hebben ingezet op publieke woningbouw en een breder woonmodel hanteren (Housing Europe, 2023). In Nederland maakt sociale huisvesting deel uit van een quasi universeel systeem waarin ook middeninkomens terecht kunnen (Czischke, 2014). Frankrijk bouwde sinds de jaren 1950 een uitgebreide HLM¹-sector uit (Institut national de la statistique et des études économiques, z.d.), terwijl Engeland sinds de jaren 1980 sterk inzette op gemeentelijke bouwprogramma's en publieke huisvesting (Scanlon et al., 2015). Vlaanderen daarentegen investeerde historisch minder en ontwikkelde een meer residueel woonmodel, waardoor de sociale huurmarkt veel beperkter bleef (Winters, 2023).

Wanneer het aanbod structureel beperkt is, wordt het woonbeleid steeds meer ingericht als een selectiemechanisme. In plaats van woonneed als centraal criterium te hanteren, worden voorwaarden ingezet om te bepalen wie toegang krijgt tot sociale huisvesting.

3.4. Kwetsbare burgers: wie zijn ze?

Uit het meest recente Woonsurvey (2023) blijkt dat sociale huisvesting in Vlaanderen wordt gebruikt door structureel kwetsbare groepen. Het gaat voornamelijk om personen met een laag inkomen, alleenstaanden, éénuoudergezinnen, ouderen, personen met een migratieachtergrond en mensen met een medische of psychosociale kwetsbaarheid. Meer dan de helft van alle sociale huurders behoort tot de laagste inkomenscategorie, terwijl middeninkomens slechts beperkt vertegenwoordigd zijn. Dat bevestigt dat

¹ *Habitation à Loyer Modéré*. Een publiek ondersteund systeem van betaalbare huurwoningen dat toegankelijk is voor brede bevolkingsgroepen en sterk door de staat wordt gefinancierd.

sociale huisvesting in Vlaanderen vooral een vangnet is voor wie de private huurmarkt niet kan betalen.

Daarnaast toont het onderzoek aan dat private huurders veel vaker dan sociale huurders meer dan 40% van hun inkomen aan wonen besteden. Vooral lage inkomensgroepen ervaren hierdoor in betaalbaarheidsproblemen, wat verklaart waarom zij sneller een beroep doen op sociale woningen (Statistiek Vlaanderen, 2025).

Specifieke kwetsbare groepen zijn, volgens analyses van de Woonsurvey (2023):

- **Alleenstaanden en eenoudergezinnen:** lopen het grootste risico door de combinatie van lage inkomens en hoge woonkosten.
- **Ouderen:** botsen op lage pensioenen, beperkte mobiliteit en een tekort aan aangepaste woningen.
- **Niet-Belgen en personen met een migratieachtergrond:** ervaren vaker discriminatie, hogere huurprijzen en administratieve drempels op de private markt waardoor ze afhankelijk zijn van sociale markt.
- **Dak- en thuislozen:** behoren tot de doelgroep maar hebben in de praktijk moeilijk toegang. Alleen acute situaties zoals huiselijk geweld of onbewoonbaar verklaarde woningen leiden soms tot versnelde toewijzing².

Deze groepen zijn kwetsbaar omdat:

- Ze te weinig inkomen hebben om de private markt te betalen
- Minder toegang hebben tot digitale middelen
- Meer kans hebben op administratieve fouten
- Ze te maken hebben met discriminatie of taalbarrières
- Gezondheidsproblemen of instabiele levensomstandigheden hebben

3.5. Wettelijke en beleidsmatige voorwaarden die de toegang bepalen

De toegang tot sociale huisvesting in Vlaanderen wordt bepaald door een reeks voorwaarden uit de Vlaamse Codex Wonen. Hoewel deze voorwaarden bedoeld zijn om woningen eerlijk te verdelen, tonen de interviews dat ze in de praktijk vaak botsten met de leefwereld van kwetsbare burgers. Hieronder de belangrijkste voorwaarden met telkens een voorbeeld uit de praktijk:

1) Inkomensvoorwaarde en middelentoets:

Kandidaten moeten onder de inkomensgrenzen vallen (bv. €29.531 voor alleenstaanden, €44.296 voor gezinnen). Daarnaast is er een bijkomende controle van de middelentoets waarbij men nagaat of iemand niet te veel vermogen, zoals spaargeld of beleggingen, bezit. (Vlaamse overheid, z.d.-b)

Casus Erik: verdient ongeveer €100 boven de inkomensgrens waardoor hij niet in aanmerking komt voor een sociale woning. Ondanks hij meermaals dakloos is

² Een verplicht aandeel van 20% van de jaarlijkse toewijzingen dat moet gebeuren aan kandidaat-huurders met een bijzondere nood of precare omstandigheden.

geweest door de hoge schuldenlast die hij moet afbetalen blijft hij verplicht op de private huurmarkt te zoeken.

Opmerkelijk! De inkomensgrenzen worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex maar armoedegrenzen worden steeds berekend volgens de mediaaninkomens die sneller groeien dan de inkomensgrenzen (Statbel, z.d.; Vlaamse overheid, z.d.-a). Hoewel deze inkomensgrenzen bedoeld zijn om sociale woningen voor te behouden aan wie ze het meest nodig heeft, houden ze geen rekening met onregelmatige inkomsten of regionale verschillen in kosten, waardoor bepaalde groepen disproportioneel worden uitgesloten.

2) Geen eigendom of vruchtgebruik:

Kandidaten mogen geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk bezitten, ook niet in vruchtgebruik³. (Vlaamse overheid, z.d.-b)

Casus Anke: heeft vruchtgebruik op de woning van haar ouders, maar kan daar door schulden en familiale problemen niet wonen. Zij heeft geen recht op een sociale woning door het vruchtgebruik dat ze heeft op de woning van haar ouders. Anderzijds wanneer zij zich domicilieert bij haar ouders kunnen de schuldeisers⁴ beslag leggen op de goederen die zich in het huis bevinden via een gerechtsdeurwaarder.

3) Taalkennisvereiste:

Kandidaten moeten na 2 jaar sociaal huren niveau A2 Nederlands halen, anders krijgen ze een geldboete. (Vlaamse overheid, z.d.-b)

Casus Isabella: Zij wil als moeder van 4 kinderen heel graag Nederlands leren maar kan door zorgtaken, stress en instabiele huisvesting moeilijk lessen volgen. De taalvereiste wordt zo een drempel boven op haar woonnood.

4) Bereidheid tot werk:

Kandidaten moeten bereid zijn stappen te zetten richting werk door hen in te schrijven bij de VDAB. (Vlaamse overheid, z.d.-b)

Casus OCMW-medewerker: een man van 45 jaar met zware rugproblemen kon tijdelijk niet werken. Toch werd hij ertoe verplicht zich in te schrijven bij de VDAB

³ Het zakelijk recht om goederen van een ander te gebruiken en de opbrengsten (vruchten) ervan te ontvangen terwijl de eigendom bij een ander (de blote eigenaar) blijft.

⁴ Een persoon, bedrijf of organisatie die een vordering heeft op de schuldenaar en nakoming kan eisen.

om zijn inschrijving in voor sociale huisvesting geldig te houden. Hij miste enkele afspraken bij de VDAB door ziekenhuisopnames waardoor hij als ‘niet-werkwillig’ geregistreerd werd en zijn plaats verloor op de wachtlijst.

5) Lokale binding:

Gemeenten mogen voorrang geven aan kandidaten die over een periode van 10 jaar, 5 jaar aansluitend in de gemeente wonen. (Vlaamse overheid, z.d.-b)

Casus CAW-medewerker: een jongen van 24 jaar verbleef na maanden dakloosheid tijdelijk in een daklozenopvang van een andere gemeente. Hierdoor verloor hij zijn lokale binding in zijn oorspronkelijke woonplaats en had hij geen voorrang meer.

3.5.1. Evolutie doorheen de legislaturen

De huidige toegangsvoorwaarden tot sociale huisvesting zijn geen losstaande regels, maar het resultaat van opeenvolgende beleidskeuzes die zich over meerdere Vlaamse legislaturen hebben opgebouwd. Doorheen de tijd verschoof de focus van sociale huisvesting als recht naar sociale huisvesting als voorwaardelijk systeem, waarbij gedrag en inzet steeds zwaarder doorwegen.

Tijdens de legislatuur van 2014-2019 (Regering-Bourgeois) werd sociale huisvesting steeds nadrukkelijker benaderd vanuit een activerings- en responsabiliseringslogica. De nadruk lag niet op het uitbreiden van het aantal sociale woningen, maar op het “doelgericht inzetten” van de bestaande voorraad. Onderzoek van Steunpunt Wonen toont dat de groei van sociale woningen in deze periode beperkt bleef, terwijl de vraag bleef toenemen, waardoor schaarste een structureel probleem werd (Vlaamse Regering, 2014).

Binnen deze legislatuur kregen voorwaarden zoals taalkennis, werkwilligheid en verplichte begeleiding een prominentere plaats. Sociale huisvesting werd minder voorgesteld als een onvoorwaardelijk vangnet en meer als een recht dat gekoppeld is aan gedrag en inzet. Deze evolutie sluit aan bij een bredere tendens binnen de welvaartsstaat, waarin sociale rechten steeds vaker verbonden worden aan wederkerigheid en controle (Herd & Moynihan, 2018).

De daaropvolgende legislatuur, 2019-2024 (Regering-Jambon I) bouwde verder op deze beleidslijn en vertaalde ze in concrete hervormingen. De voorbereiding van de woonmaatschappijen, de uitwerking van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) en de invoering van de middelentoets versterkten de nadruk op selectie en controle. Deze maatregelen werden voorgesteld als instrumenten om sociale woningen beter te richten op de “meest behoeftigen”, maar verhoogden tegelijk de administratieve en controlelast voor kandidaten.

Ook de taalkennisvereiste kreeg een strenger karakter. Waar taal eerst vooral ondersteunend werd gezien, werd ze steeds explicieter gekoppeld aan verplichtingen en

mogelijke sancties. Kritische analyses wijzen erop dat deze verstrenging vooral kwetsbare groepen treft, die net woonzekerheid nodig hebben om andere levensdomeinen, zoals werk of gezondheid, te stabiliseren (Verstichele, 2019).

Vanaf 2024, Regering-Diependaele, werden verschillende van deze voorbereide maatregelen effectief ingevoerd. De middelentoets trad in werking en het CIR werd operationeel, waardoor financiële controle een nog belangrijkere voorwaarde werd voor toegang en behoud van sociale huisvesting. Als je naar de evolutie kijkt zie je dat huisvesting steeds minder draait om woonnood en steeds meer om het vermogen van burgers om te voldoen aan complexe en blijvende voorwaarden (Vlaamse Overheid, 2024).

3.6. Administratieve, praktische en psychologische drempels: analyse via *administrative burdens*

Inschrijving en actualisatie zijn geen louter technische stappen, maar functioneren als structurele drempels die bepalen wie toegang kan behouden tot sociale huisvesting. Deze drempels treffen in het bijzonder de kwetsbare burgers hierboven vernoemd en kunnen theoretisch worden begrepen via het concept **administrative burdens** zoals uitgewerkt door Herd et al. (2023).

De theorie van *administrative burdens* vertrekt vanuit het inzicht dat toegang tot sociale rechten niet alleen wordt bepaald door wetten, maar ook door de lasten die burgers ervaren bij het opnemen van die rechten. Herd et al. (2023) onderscheiden drie vormen van administratieve last: *learning costs*, *compliance costs* en *psychological costs*. Deze driedeling biedt een analytisch kader om te begrijpen hoe administratieve procedures in de sociale huisvesting ongelijkheid uitwerken en bestaande kwetsbaarheden versterken.

Een eerste belangrijke drempel manifesteert zich in de **learning costs**. Kandidaten voor sociale huisvesting moeten inzicht krijgen in complexe en veranderende regelgeving, waaronder inkomensgrenzen, middelentoetsen, enz. Het systeem veronderstelt dat burgers in staat zijn om beleidsinformatie te begrijpen en correct toe te passen, terwijl onderzoek aantoonde dat dit voor veel kwetsbare burgers niet evident is. Herd en Moynihan (2018) tonen via casestudies, interviews en empirische analyses dat vooral mensen met lage geletterdheid of instabiele leefomstandigheden moeite hebben om complexe beleidsinformatie te verwerken. Ook Vlaamse studies bevestigen op basis van surveys en dossieranalyses dat kandidaat-huurders vaak fouten maken of afhaken omdat ze de procedures en digitale stappen niet begrijpen (Winters, 2023).

Deze *learning costs* worden versterkt door de digitalisering van de inschrijvings- en actualisatieprocedure⁵. Sinds de invoering van het Centraal Inschrijvingsregister verloopt het grootste deel van de communicatie digitaal. Kandidaten moeten online

⁵ Jaarlijkse, automatische procedure die het kandidatendossier nakijkt of er nog voldaan wordt aan de inschrijvingsvoorwaarden.

inschrijven en digitale berichten opvolgen (Vlaanderen, z.d.). Voor mensen met beperkte digitale vaardigheden, beperkte toegang tot technologie of taalvaardigheid vormt dit een aanzienlijke drempel.

“Isabella en haar partner gaven aan dat zij bij aankomst in België afhankelijk waren van vrienden en later van het CAW om officiële communicatie te begrijpen en hun dossier correct op te volgen. Deze afhankelijkheid vergroot hun kwetsbaarheid binnen het systeem.” (Isabella, 2026)

Naast learning costs spelen **compliance costs** een centrale rol in de ervaren drempels. Compliance costs verwijzen naar de tijd, energie en middelen die nodig zijn om effectief aan administratieve vereisten te voldoen. In de sociale huisvesting omvat dit onder meer het tijdig actualiseren van dossiers, het bezorgen van bewijsstukken en het naleven van deadlines. Voor mensen met instabiele levensomstandigheden, zonder vast adres of met beperkte cognitieve of administratieve vaardigheden zijn deze vereisten moeilijk vol te houden.

De invoering van de middelentoets illustreert hoe *compliance costs* worden verhoogd. Kandidaten moeten gedurende een vaak jarenlange wachttijd financieel binnen vastgelegde grenzen blijven, terwijl pas bij de effectieve toewijzing recente bankuittreksels worden opgevraagd (Vlaanderen, z.d.-b). Deze procedure creëert langdurige onzekerheid, vooral voor mensen met onregelmatige inkomsten, tijdelijke financiële steun of schuldenafbetalingen.

Naast learning en compliance costs spelen **psychological costs** een cruciale rol. Deze verwijzen naar gevoelens van stress, onzekerheid, schaamte en verlies aan controle die gepaard gaan met administratieve processen (Herd et al., 2023). In de context van sociale huisvesting ervaren kandidaten vaak voortdurende onzekerheid over hun dossier, angst om fouten te maken en het gevoel voortdurend beoordeeld te worden. Voor dak- en thuislozen en andere kwetsbare burgers stapelen deze psychologische lasten zich op en kunnen zij leiden tot ontmoediging of afhaken. Herd et al. (2023) beschrijven dit fenomeen als *non-take-up* waarbij burgers afzien van rechten waarop zij formeel aanspraak maken omdat de administratieve lasten te hoog zijn.

De signalen van de Huurdersbond bevestigen tijdens het interview dat administratieve lasten zich niet beperken tot de inschrijvingsfase, maar ook na toewijzing blijven doorwerken. Volgens de Huurdersbond ervaren sociale - en kandidaat-huurders vooral moeilijkheden bij het begrijpen van huurprijsberekeningen, afrekeningen van kosten en de toepassing van sancties bij niet-tijdige reactie op woningaanbiedingen.

De Huurdersbond benadrukt bovendien dat veel kandidaten geen duidelijk zicht hebben op hun positie op de wachtlijst. Het ontbreken van transparantie over rangschikking en kansen op toewijzing versterkt gevoelens van machteloosheid en uitzichtloosheid.

3.7. Impact langdurige woononzekerheid

Woononzekerheid wordt steeds vaker erkend als een cruciale factor van welzijn en gezondheid (*WHO Housing and health guidelines*, 2018). Het ontbreken van stabiele

huisvesting gaat gepaard met verhoogde stress, onzekerheid en een voortdurend gevoel van onveiligheid. Voor cliënten die langdurig op een sociale woning wachten of herhaaldelijk worden uitgesloten door voorwaarden wordt deze onzekerheid een permanente toestand. Bentley et al. (2025) tonen aan dat langdurige woononzekerheid samenhangt met verhoogde niveaus van angst, depressieve klachten en slaapproblemen

De casus van Anke illustreert hoe deze onzekerheid het mentaal welzijn onder druk zet. Ondanks de dakloosheid verloor zij haar kans op sociale huisvesting door de eigendomsvoorwaarde. Deze ervaring leidde niet alleen tot materiële uitsluiting, maar ook tot gevoelens van onrechtvaardigheid en machteloosheid. Anke gaf aan het gevoel te hebben “tussen de mazen van het net” te vallen.

Volgens de Huurdersbond durven huurders ernstige gebreken aan hun woning vaak niet te melden uit angst voor het verlies van hun huurcontract, zeker wanneer zij weten dat er door lange wachttijden geen haalbaar alternatief beschikbaar is. Woononzekerheid werkt hier verlamdend en zet huurders ertoe aan om gebrekkige woonomstandigheden te accepteren. Dit bevestigt dat woononzekerheid niet enkel materiële gevolgen heeft maar ook leidt tot risicomijdend gedrag dat het welzijn verder onder druk zet.

Naast mentale gezondheid heeft woononzekerheid ook directe gevolgen voor fysieke gezondheid. Instabiele woonomstandigheden gaan vaak gepaard met slechtere leefomstandigheden, beperkte rust en verhoogde blootstelling aan stressoren, wat kan leiden tot een verergering van bestaande gezondheidsproblemen (*WHO Housing and health guidelines*, 2018). Voor dak- en thuislozen bemoeilijkt het ontbreken van een vaste woonplaats de toegang tot gezondheidszorg, omdat inschrijving, opvolging en communicatie binnen de zorg vaak impliciet vertrekken van een stabiel adres. Hierdoor raken zorgtrajecten versnipperd of worden afspraken gemist wat leidt tot verergering van zowel fysieke als mentale gezondheidsproblemen (Fondation pour le Logement & FEANTSA, 2025).

Woononzekerheid beïnvloedt ook het gezinsleven en de opvoedingssituatie van kinderen. Voor gezinnen leidt instabiele huisvesting tot verhoogde stress binnen het gezin en onzekerheid over de toekomst. Ouders geven aan moeite te hebben om hun kinderen stabiliteit en structuur te bieden zolang hun woonsituatie onzeker is (Haffner & Hulse, 2019). De casus van Isabella, een moeder van vier kinderen, illustreert hoe woononzekerheid en beleidsvoorwaarden samen leiden tot overbelasting. Zij gaf aan dat de combinatie van zorg voor haar kinderen, verplichte taallessen en financiële stress het voor haar onmogelijk maakt om vooruit te plannen of perspectief te ontwikkelen.

De ervaringen van Isabella illustreren hoe woononzekerheid ook een directe impact heeft op haar kinderen. Tijdens het interview gaf zij aan dat haar tienjarige zoon geen eigen slaapkamer heeft en in de woonkamer slaapt. Het gebrek aan privacy en rust zorgt volgens haar voor spanningen binnen het gezin en leidt tot slaapproblemen bij haar zoon. Ook zijn gedrag de afgelopen jaren sterk veranderde: hij is sneller prikkelbaar, vertoont agressief gedrag en heeft het moeilijk om grenzen te respecteren, in het bijzonder tegenover vrouwen.

Deze casus sluit aan bij onderzoek dat aantoont dat woononzekerheid, zoals overbevolkte woonruimtes en slechte woonkwaliteit, samenhangt met slechtere schoolprestaties en een verhoogd risico op sociale en emotionele problemen bij kinderen. Instabiele woonomstandigheden ondermijnen niet alleen het leervermogen van kinderen, maar beïnvloeden ook hun emotioneel welzijn en gedrag (Housing Matters, 2024).

Ook op het vlak van arbeid en maatschappelijke participatie heeft woononzekerheid ingrijpende gevolgen. Een stabiele woonbasis is een voorwaarde om werk te vinden of te behouden, opleidingen te volgen en sociale netwerken uit te bouwen (Scanlon et al., 2015). Zonder vast adres wordt het moeilijk om administratieve verplichtingen na te komen, bereikbaar te blijven voor werkgevers of ondersteuning te ontvangen. Dit kwam duidelijk naar voren in het interview met Mathias, die door zijn dakloosheid niet alleen zijn arbeidsritme verloor, maar ook kansen op re-integratie misliep. Hij gaf aan dat hij “niet vooruit kan met zijn leven zolang hij geen vaste woonplek heeft”, en dat het gebrek aan woonzekerheid hem belemmert om opnieuw werk te zoeken of opleidingen te volgen. Onderzoek bevestigt dat woononzekerheid leidt tot uitstel of afstel van participatiekansen, wat de sociaaleconomische positie van cliënten verder ondermijnt (Winters, 2023).

3.9. Ervaring sociaal werkers

Sociaal werkers binnen CAW's, OCMW's en de Huurdersbond ervaren dat woonvragen de afgelopen jaren complexer en langduriger zijn geworden. Waar woonbegeleiding vroeger vaak tijdelijk was, spreken zij vandaag over trajecten die jarenlang aanslepen zonder concreet perspectief op verbetering. De CAW-woonbegeleider gaf aan dat een groot deel van haar werk bestaat uit het opvolgen van dossiers, actualisaties en communicatie met woonmaatschappijen, terwijl het onduidelijk blijft wanneer deze inspanningen effectief tot een woning zullen leiden. Ook de OCMW-medewerker bevestigde dat cliënten vaak jarenlang in begeleiding blijven zonder dat hun woonsituatie structureel verandert.

In de interviews kwam een duidelijk spanningsveld naar voren: sociaal werkers worden verwacht cliënten correct te informeren over regels en voorwaarden, maar zien tegelijk hoe deze voorwaarden in de praktijk ongelijkheid creëren. De CAW-teamverantwoordelijke omschreef dit als een vorm van morele belasting waarbij sociaal werkers regels moeten uitleggen die zij zelf als onrealistisch of onrechtvaardig ervaren.

De Huurdersbond herkent dezelfde patronen. Zij worden vaak gecontacteerd door (kandidaat-)huurders die vastlopen in administratieve procedures of conflicten met woonmaatschappijen. Veel dossiers komen pas bij hen terecht wanneer mensen in een negatieve spiraal zitten van stress, schulden of dreigende uithuiszetting. In conflictsituaties verwachten woonmaatschappijen bovendien dat welzijnsdiensten worden ingeschakeld, waardoor sociaal werkers regelmatig moeten bemiddelen.

Een terugkerend thema in de interviews is de beperkte handelingsruimte van sociaal werkers. Hoewel zij goed kunnen inschatten hoe dringend de woonnood van een cliënt is, hebben zij geen invloed op toewijzingen of wachttijden. De OCMW-medewerker benoemde het gevoel van machteloosheid wanneer cliënten herhaaldelijk worden teleurgesteld door gemiste woningaanbiedingen of administratieve fouten.

Tot slot ervaren sociaal werkers toenemende verwachtingen van cliënten. Omdat sociale huisvesting vaak het enige realistische perspectief op stabiel wonen is, worden zij gezien als laatste aanspreekpunt. Wanneer toewijzing uitblijft, richten frustratie en wantrouwen zich soms op de hulpverlening. Dit zet de werkrelatie onder druk.

Conclusie

Mijn onderzoeksvraag luidde als volgt: **“In welke mate ondermijnen wettelijke voorwaarden en administratieve drempels de toegankelijkheid van sociale huisvesting in Vlaanderen, en wat zijn de gevolgen hiervan voor het welzijn van kwetsbare burgers?”**

Uit mijn interviews met CAW-, OCMW- en Huurdersbondmedewerkers én uit de literatuur rond administratieve burden blijkt dat voorwaarden zoals inkomensgrenzen, eigendomsriteria, taalkennis en werkwillegheid in de praktijk functioneren als uitsluitingsmechanismen, vooral voor mensen met instabiele levensomstandigheden.

Administratieve drempels zoals inschrijving, actualisatie en digitalisering maken toegang afhankelijk van vaardigheden en stabiliteit die kwetsbare groepen vaak missen, waardoor zij sneller fouten maken, vertraging oplopen of afhaken. Dit leidt tot langdurige woononzekerheid met gevolgen zoals stress, angst, gezondheidsproblemen en beperkingen in participatie.

Tegelijk tonen de interviews dat sociaal werkers een groot deel van deze administratieve last opvangen binnen een systeem dat hun handelingsruimte beperkt, wat leidt tot morele stress en een verschuiving van psychosociale naar administratieve ondersteuning.

Samengevat ondermijnen voorwaarden en administratieve drempels de toegankelijkheid van sociale huisvesting aanzienlijk en zetten zij zowel het welzijn van kwetsbare burgers als de sociaal-werkpraktijk structureel onder druk.

Bibliografie

Bentley, R., Baker, E., & Mason, K. (2025). *Housing insecurity, financial hardship and mental health. Economics and Human Biology*. Geraadpleegd op 19 december 2025, van <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1570677X25000085>

Bulcke, I. (2025, 11 23). Werklozen zullen meer huur moeten betalen voor sociale woning als ze werk blijven weigeren. *HLN*. Geraadpleegd op 2 december 2025, van <https://www.hln.be/binnenland/demir-n-va-werklozen-zullen-meer-huur-moeten-betalen-voor-sociale-woning-als-ze-werk-blijven-weigeren~ae11f652/>

Czischke, D. (2014). *Social housing organisations in England and The Netherlands: Between the state, market and community*. Technische Universiteit Delft. Geraadpleegd op 4 januari 2026, van https://www.researchgate.net/publication/308745624_Social_Housing_Organisations_in_England_and_The_Netherlands_Between_the_State_Market_and_Community

de Smalen, D., & Winters, S. (2024, 14 november). *Woonsurvey 2023: eerste resultaten voor de basisindicatoren*. Steunpunt Wonen. Geraadpleegd op 4 januari 2026, van https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2024/03/2024_11_14_Nieuwsbericht_nota-Woonsurvey-2023.pdf

European Committee of Social Rights. (2024). *Follow-up to decisions on the merits of collective complaints: Findings 2023* (adopted January 2024). Council of Europe. Geraadpleegd op 3 december 2025, van <https://rm.coe.int/findings-2023-en/1680aef57f>

Fondation pour le Logement & FEANTSA. (2025). *TENTH OVERVIEW OF HOUSING EXCLUSION IN EUROPE 2025*. Geraadpleegd op 13 januari 2026, van https://www.feantsa.org/files/Themes/Overview/2025/Rapport_Europe_2025_EN4.pdf

Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020. (2020, 17 juli). codex.vlaanderen.be. Geraadpleegd op 18 januari 2026, van <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1033810&geannotteerd=false#H1105051>

Haffner, M., & Hulse, K. (2019). *A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. International Journal of Urban Sciences*, 23(1), 118–137. Geraadpleegd op 21 december 2025, van <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>

Herd, P., Hoynes, H., Michener, J., & Moynihan, D. (2023). *Introduction: Administrative burdens as a mechanism of inequality in policy implementation*. *RSF: The Russell Sage Foundation Journal of the Social Sciences*, 9(5), 1–30. Geraadpleegd op 13 januari 2026, van <https://doi.org/10.7758/RSF.2023.9.5.01>

Herd, P., & Moynihan, D. P. (2018). *Administrative burdens: Policymaking by other means*. Russell Sage Foundation. Geraadpleegd op 13 januari 2026, van

[https://books.google.be/books?hl=nl&lr=&id=HER0DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=Administrative+burden:+Policymaking+by+other+means+\(2nd+ed.\).+Russell+Sage+Foundation.&ots=ShEDBRsBjx&sig=CPzk5u0lyuzlFlg0hotPN1TDHak#v=onepage&q=Administrative%20burden%3A%20Policymaking%20by%20other%20means%20\(2nd%20ed.\).%20Russell%20Sage%20Foundation.&f=false](https://books.google.be/books?hl=nl&lr=&id=HER0DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=Administrative+burden:+Policymaking+by+other+means+(2nd+ed.).+Russell+Sage+Foundation.&ots=ShEDBRsBjx&sig=CPzk5u0lyuzlFlg0hotPN1TDHak#v=onepage&q=Administrative%20burden%3A%20Policymaking%20by%20other%20means%20(2nd%20ed.).%20Russell%20Sage%20Foundation.&f=false)

Housing Europe. (2023, June 20). *The state of housing in the EU 2023: Trends in a nutshell*. Housing Europe. Geraadpleegd op 5 januari 2026, van https://staging.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2023/06/FACTSHEET_The_State_of_Housing_in_the_EU_2023_DIGITAL.pdf

Housing Matters. (2024, February 28). *How housing instability affects children's health and development*. Urban Institute. Geraadpleegd op 12 december 2025, van <https://housingmatters.urban.org/articles/how-housing-instability-affects-childrens-health-and-development>

Institut national de la statistique et des études économiques. (z.d.). *Habitation à loyer modéré (HLM)*. Geraadpleegd op 23 januari 2026, van <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1930>

Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M., & Whitehead, C. M. E. (2015). *Social housing in Europe*. London School of Economics and Political Science. Geraadpleegd op 14 december 2025, van https://researchonline.lse.ac.uk/id/eprint/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf

SERV. (2024, april). *WONEN IN VLAANDEREN: UITDAGINGEN VANUIT SOCIAAL-ECONOMISCH PERSPECTIEF*. Geraadpleegd op 9 januari 2026, van https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV_20240429_woonproblematiek_RAP.pdf?utm_source=chatgpt.com

Statistiek Vlaanderen. (2025, 26 juni). *Woonquote*. Vlaanderen.be. Geraadpleegd op 10 januari 2026, van <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woonquote>

Statbel. (z.d.). *SILC definitions*. Statbel – Belgium's official statistical office. Geraadpleegd op 28 januari 2026, van <https://statbel.fgov.be/en/themes/households/poverty-and-livingconditions/plus>

Tratsaert, K., Winters, S., Heylen, K., Le Roy, M., & Vandekerckhove, B. (2010). *Onderzoek over wonen in Vlaanderen 1995-2010: Inventaris van studies en onderzoeksrapporten (Onderzoekspaper 2009-17)*. Steunpunt Ruimte en Wonen. Geraadpleegd op 19 december 2025, van https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Publicaties_steenpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2009/2009-17-onderzoek-over-wonen-in-vlaanderen-1995.pdf

Verstichele, J. (2019). *De onzichtbare wooncrisis*. EPO.

Vlaamse overheid. (z.d.-a). *Geïndexeerde bedragen sociale koop en kavel*. Vlaanderen.be. Geraadpleegd op 13 januari 2026, van <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/verwerven-en-vervreemden/vervreemdingen/geindexeerde-bedragen>

Vlaamse overheid. (z.d.-b). *Voorwaarden voor een sociale woning huren bij een woonmaatschappij*. Vlaanderen.be. Geraadpleegd op 8 december 2025, van <https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-woonmaatschappij/voorwaarden-voor-een-sociale-woning>

Vlaamse Overheid. (2024). *Wijzigingen sociale huur vanaf 1 januari 2024*. Geraadpleegd op 12 januari 2026, van <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/verhuren/wijzigingen-sociale-huur-vanaf-1-januari-2024>

Vlaamse overheid. (z.d.-c). *Woningkwaliteitsnormen*. Vlaanderen.be. Geraadpleegd op 30 januari 2026, van <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen>

Vlaamse Regering. (2014). *Beleidsnota Wonen 2014–2019*. Vlaams Parlement. Geraadpleegd op 6 december 2025.

Vlaanderen. (z.d.). *Inschrijven voor een sociale woning*. Geraadpleegd op 2 december 2025, van <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/sociaal-huren-en-verhuren/inschrijven-voor-een-sociale-woning>

Vlaanderen. (z.d. -b). *Middelentoets*. Geraadpleegd op 2 december 2025, van <https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-woonmaatschappij/middelentoets>

WHO Housing and health guidelines. (2018, 23 november). World Health Organization. Geraadpleegd op 23 december 2025, van <https://www.who.int/publications/i/item/9789241550376>

Winters, S. (2023). *De Vlaamse sociale huisvesting in woelig water*. *Karakter: Tijdschrift van Wetenschap*, 81, 13–15. Geraadpleegd op 23 november 2025, van <https://www.tijdschriftkarakter.be/de-vlaamse-sociale-huisvesting-in-woelig-water/>

Afbeeldingen

Statistiek Vlaanderen. (2026, 30 januari). *Ruim 178.000 sociale huurwoningen* [Grafiek]. Statistiek Vlaanderen: Woningen sociale sector. Geraadpleegd op 30 januari 2026, van <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningen-sociale-sector>

Bijlagen

Zoektermen die ik gebruikt heb bij het zoeken naar bronnen op Google Scholar:

- 1) Sociale woning *and* voorwaarden
- 2) Belgische grondrechten
- 3) Wonen *and* rechten
- 4) Administrative exclusion
- 5) Housing inequality and Europe
- 6) Acces social housing
- 7) Voorwaardelijkheid *of* sociaal beleid Vlaanderen
- 8) Housing crisis Belgium

Tijdens het schrijven van dit artikel gebruikte ik "ChatGPT" om spellingsfouten uit de tekst te halen alsook enkele zinnen academisch te verwoorden zonder de inhoud hiervan aan te passen. Ook werd dit gebruikt om aanvullende, vrij toegankelijke bronnen te raadplegen: Housing Matters (2024), European Committee of Social Rights. (2024) & de Smalen, D., & Winters, S. (2024, 14 november).