

WACHTLIJST SOCIAAL WONEN: NAUWELIJKS 350 TOEWIJZINGEN VOOR 8000 ERKENDE VLUCHTELINGEN



Bjorn Mallants
Directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH)

Honderdduizenden mensen op de vlucht trachtten sinds 2013 via de Middellandse Zee Europa te bereiken om hier in menswaardigere omstandigheden terecht te komen en asiel aan te vragen. Door de tragische gebeurtenissen die daarmee gepaard gaan spreekt men vanaf 2015 van de vluchtelingen crisis. 2015 was ook het piekjaar van het aantal asielaanvragen in België. In 2016 en 2017 is het aantal aanvragen sterk afgenomen. De beslissingen over de asielaanvragen komen natuurlijk een tijd later dan de aanvraag. Iets minder dan de helft wordt erkend.

De opstoot van de vluchtelingen crisis lijkt in België in 2017 dus enigszins achter de rug en de achterstand in behandeling is ook min of meer bijgebeend. Maar dat is voor erkende vluchtelingen slechts het begin van het traject om hun leven in België op de rails te krijgen. De toegang tot een goede en betaalbare woning – niet voor niets het uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode – speelt daarin een cruciale rol.

Dit artikel biedt een andere kijk op zowel de woonintegratiemogelijkheden die de Belgische (Vlaamse) overheid ter beschikking stelt voor erkende vluchtelingen.

gen enerzijds en de aanpak van het bredere sociaal woonbeleid anderzijds. Of, hoe uitzonderlijke omstandigheden mazen in het net illustreren.

Sociaal wonen¹ in Vlaanderen geeft via de beschikbare administratieve data een unieke kijk op de effecten van de vluchtelingencrisis in de woonmarkt. In 2015, tijdens de piek van de vluchtelingencrisis, waren 63% van de asiel-aanvragen afkomstig uit Syrië, Afghanistan en Irak. Die ook in 2016 het land van herkomst van de meeste kandidaat-vluchtelingen bleken². De zeer grote stijging van het aantal kandidaat-vluchtelingen uit het Midden-Oosten is duidelijk merkbaar in sociaal wonen. Zonder twijfel het gros erkende vluchtelingen.

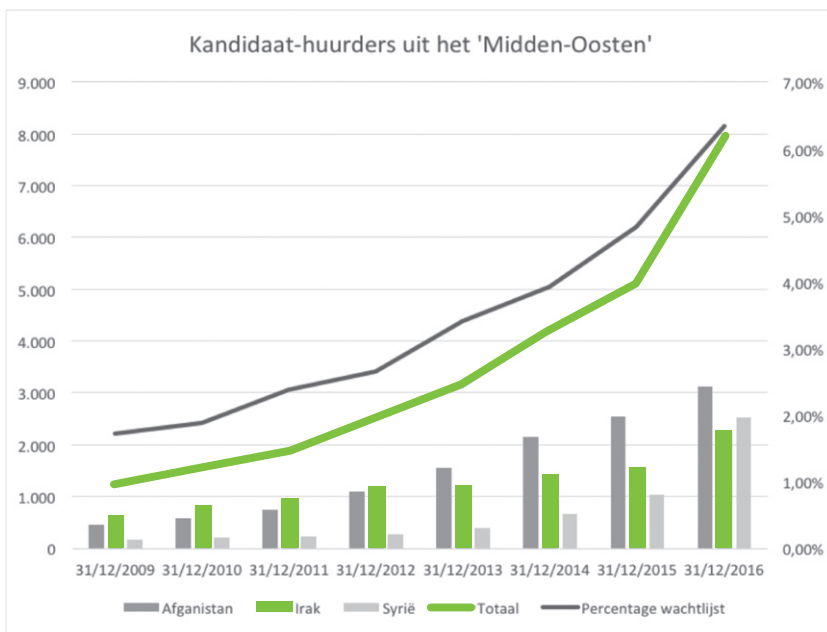
Om het effect van de vluchtelingencrisis binnen sociaal wonen te duiden, beperken we ons in dit artikel tot de drie aangehaalde landen uit het Midden-Oosten³. Gelijkaardige evoluties vallen ook te verwachten voor de vluchtelingenstroom uit bijvoorbeeld Afrika, maar daarvoor is door de veelvoud aan conflicthaarden en nationaliteiten, en vaak de moeilijk te achterhalen gegevens van de betrokkenen, het veel moeilijker een analyse uit te voeren.

KANDIDAAT-HUURDERS UIT HET MIDDEN-OOSTEN

We zien vanaf 2013, maar zeker vanaf 2015 een sterke stijging van het aantal kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten. De stijging is zeer sterk merkbaar in 2016. Door een zekere vertraging in de behandeling van de dossiers en de periode die het vergt om de weg tot sociaal wonen te vinden mogen we verwachten dat het aantal nog significant zal blijven stijgen in de volgende jaren.

We zien ook een sterke stijging in het totaal aantal kandidaat-huurders: van ongeveer 1200 in 2009 tot bijna 8000 in 2016. Het aandeel op de wachtlijst van de kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten stijgt evident ook sterk, van 1,7% tot 6,3 %. In absolute cijfers stijgt het aantal sterker dan het aandeel omdat we de afgelopen jaren geconfronteerd worden met een sterk groeiende wachtlijst. De vluchtelingencrisis is daarvan een oorzaak, maar duidelijk niet de enige reden. De totale wachtlijst groeit met andere woorden in verhouding sterker dan de toename van het aantal kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten.

De sterke stijging van het aantal kandidaten lijkt zich echter niet te vertalen in een sterke stijging van het aantal toewijzingen voor kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten.

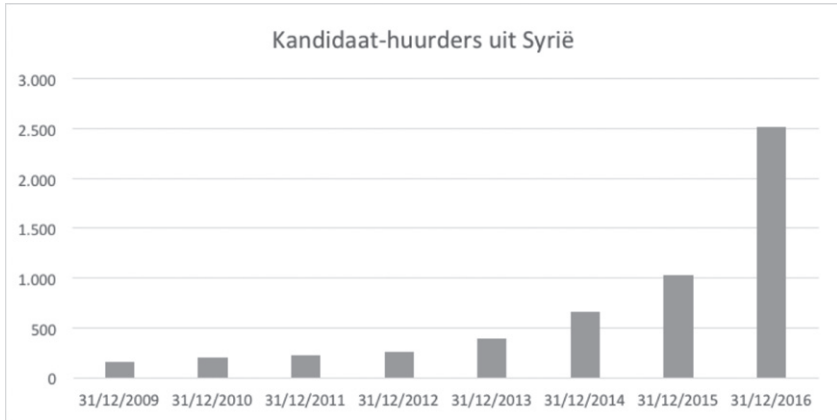


Op bovenstaande grafiek zien we dat de aangroei van kandidaat-huurders uit Afghanistan en zeker Irak gestaag verloopt. Hier speelt ook een cumulatief effect. Zoals we later zullen zien is het aantal toewijzingen slechts een fractie van het aantal kandidaat-huurders, dus nieuwe kandidaat-huurders worden bij de reeds bestaande gevoegd. Afghanistan en Irak zijn ook reeds lang conflictgebieden, dus deze vluchtelingenstroom is reeds langer aan de gang. Vanaf 2013 zien we echter de effecten van nieuwe conflicthaarden, vooral in Syrië, die duidelijk de hele regio beroeren. We zien dit effect zeer scherp in de cijfers van de kandidaat-huurders uit Syrië zelf.

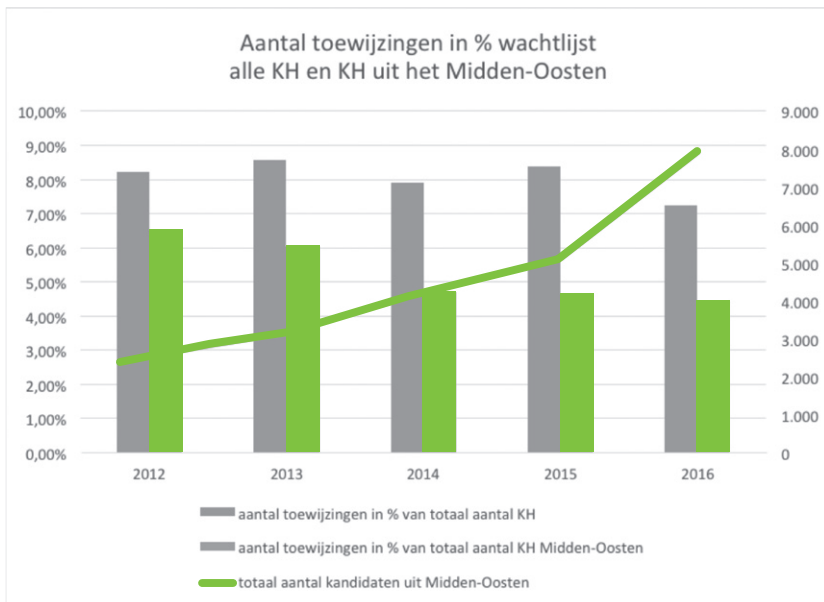
In 2009 was nauwelijks 0,2% (157) van alle kandidaat-huurders afkomstig uit Syrië. In 2016 is dat 2% (2521). Een vertienvoudiging van het aandeel kandidaat-huurders. Zoals gezegd verwachten we nog een verdere stijging. Op een jaar tijd nam het aantal kandidaat-huurders uit Syrië met een factor 2,5!

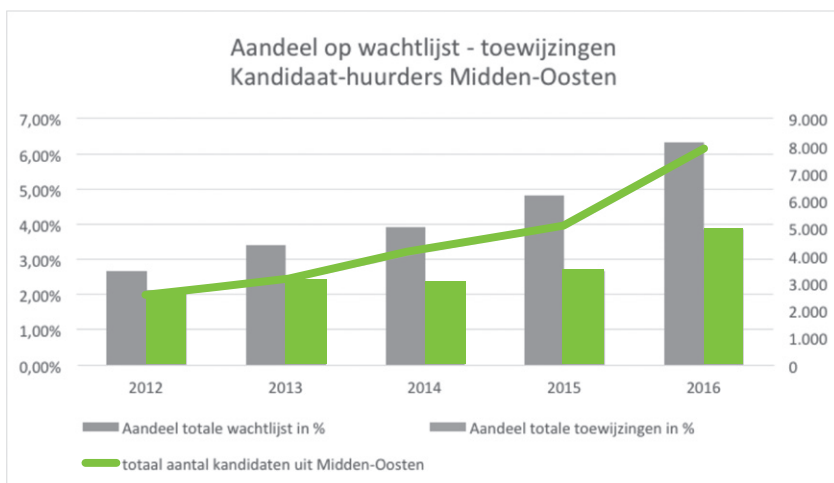
TOEWIJZINGEN AAN KANDIDAAT-HUURDERS UIT HET MIDDEN-OOSTEN

De sterke stijging van het aantal kandidaten lijkt zich echter niet te vertalen in een sterke stijging van het aantal toewijzingen voor kandidaat-huurders uit het



Midden-Oosten. We zien dat goed als we het aandeel becijferen van het aantal toewijzingen per kandidaat-huurder, zowel voor de hele wachtlijst als deze uit het Midden-Oosten. Per 100 kandidaat-huurders krijgen er gemiddeld 8 een toewijzing sinds 2012. Bij de kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten is dat





beduidend lager, gemiddeld 5. Wat ook opvalt is dat het aandeel toewijzingen afneemt in de periode 2012-2016. Dus ondanks een sterke aangroei van kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten blijkt dit te leiden tot een kleinere kans op toewijzing voor deze groep. Sowieso was de kans voor deze groep al veel kleiner dan gemiddeld.

Als we het aandeel kandidaat-huurders op de wachtlijst uit het Midden-Oosten bekijken en het aandeel toewijzingen uit die regio wordt dit nog veel opvallender. Zoals hoger in detail beschreven neemt het aandeel op de wachtlijst sterk toe. Het aandeel toewijzingen neemt echter veel minder toe! De grafiek hieronder toont duidelijk aan dat het verschil sterk toeneemt op het moment dat het aantal kandidaten ook sterk stijgt.

De conclusie is dat de sterke stijging in het aantal kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten verhoudingsgewijs niet tot een even sterke stijging van het aantal toewijzingen aan deze doelgroep leidt. Het aandeel toewijzingen aan deze groep kandidaat-huurders was sowieso

Per 100 kandidaat-huurders krijgen er gemiddeld 8 een toewijzing sinds 2012. Bij de kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten is dat beduidend lager, gemiddeld 5. Wat ook opvalt is dat het aandeel toewijzingen afneemt in de periode 2012-2016. Dus ondanks een sterke aangroei van kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten blijkt dit te leiden tot een kleinere kans op toewijzing voor deze groep.

Via de gewone instroom vanuit de wachtlijst is het uitermate moeilijk om een toewijzing te krijgen als men al niet een tijdje (vaak drie jaar) in de gemeente woont. Voorrangen en versnelde toewijzingen – bijvoorbeeld voor daklozen, onbewoonbare woningen, bijzondere jeugdzorg, beschut wonen, omwille van sociale aard,... - moeten reeds tal van uitzonderlijke situaties opvangen. Ze zijn sowieso ook eerder beperkt – een paar honderd per jaar - in aantal, zodat dit de woonbehoefte van de grote groep kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten onmogelijk kan opvangen.

al lager dan gemiddeld, maar nu blijkt dat verschil nog veel sterker op te lopen. Dit ondanks het feit dat we hier dat dit kandidaat-huurders met een zeer acute woonnood zijn, die er heel vaak niet in slagen om op eigen kracht een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te vinden⁴.

We willen hier nog even de cijfers concreetiseren. In 2016 stonden bijna 8000 kandidaat-huurders uit Afghanistan, Irak en Syrië op de wachtlijst. Slechts 350 daarvan kregen een toewijzing. Dat wil zeggen dat sociaal wonen voor deze sterk stijgende grote groep kandidaten - duidelijk grotendeels een gevolg van de vluchtelingen crisis - nauwelijks een antwoord biedt op hun acute woonbehoefte. Zoals al meermaals gezegd is dit

nog duidelijker voor kandidaat-huurders uit Syrië. 2521 op de wachtlijst, nauwelijks 57 toewijzingen in 2016.

We gaan in op de mogelijke oorzaken van dit beperkt aantal toewijzingen. Eerst doen we dat door het profiel van deze kandidaat-huurders onder de loep te nemen. Misschien vinden we daar een verklaring.

PROFIEL VAN DE KANDIDAAT-VLUCHTELINGEN UIT HET MIDDEN-OOSTEN

Iets meer dan 55% van de kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten zijn alleenstaanden. Net geen 90% heeft een gezinssamenstelling van maximaal 4 leden. Dit is zeer gelijkaardige met de andere kandidaat-huurders. Het aandeel alleenstaanden is zelfs hoger. Dit wil ook zeggen dat de gezinsgrootte geen globaal obstakel vormt voor de instroom in sociaal wonen. De recente aandacht in de media over grote vluchtelingengezinnen die geen aangepaste sociale woning vinden is terecht⁵, maar er blijkt uit de cijfers geen structurele mismatch tussen patrimonium in sociaal wonen en de kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten - althans niet meer dan voor andere kandidaat-huurders. De trage instroom moet dus elders gezocht worden.

Twee andere kenmerken springen hierbij in het oog. De spreiding in Vlaanderen van de groep kandidaat-huurders is beperkt. Meer dan een derde van de kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten woont in Antwerpen (of heeft een domicilieadres in Antwerpen). De andere centrumsteden zijn goed voor nog eens iets meer dan een derde. Het laatste derde is verspreid over de rest van Vlaanderen.

De inkomens van deze groep kandidaat-huurders zijn zoals te verwachten veel lager dan van andere kandidaat-huurders. Een kwart heeft bijvoorbeeld geen geregistreerd inkomen, bekeken vanuit de totale wachtlijst is dit 8%. Zoals ook te verwachten is het aandeel van de meest recente instroom uit Syrië nog hoger- meer dan 43%.

TRAGE INSTROOM ONDANKS WOONNOOD

In onderzoek over de in- en uitstroom van sociale woningen uit 2016⁶ bleek de kans voor niet-EU kandidaten op een toewijzing iets kleiner dan gemiddeld, maar niet veel. De onderzoekers zochten de verklaring vooral in een grotere gemiddelde gezinssamenstelling van deze groep en het feit dat ze vooral in steden ingeschreven waren, waar de kans op een toewijzing sowieso lager is.

DE GEHANTEERDE CIJFERS ZIJN UIT 2013, EN DATEREN DUS VAN VOOR DE VLUCHTELINGENCRISIS.

Zoals we hebben geïllustreerd is de gezinssamenstelling van de groep kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten zeer in lijn met de rest van de wachtlijst. Wel is de grote concentratie van kandidaat-huurders in de (groot)steden een element in de erg beperktere instroom.

Aan de andere kant bleken zeer lage inkomens net een grotere kans te hebben om een toewijzing te krijgen. Dit zou dan weer versnellend moeten spelen op basis van de inkomenskenmerken hierboven geschetst.

Sowieso leggen de onderzoekers heel sterk de nadruk op het effect van de voorkeuren van kandidaat-huurders. Hoe meer gericht, hoe kleiner de kans. We mogen er vanuit gaan dat de groep kandidaat-huurders die we onderzoeken

zeer zelden zeer gerichte voorkeuren geven, maar een snelle oplossing voor hun woonprobleem willen.

Het lijkt dat dus vooral de chronologie - de periode op de wachtlijst - overblijft als belangrijkste element voor tragere instroom, zeer vaak in combinatie met de lokale binding.

CHRONOLOGIE EN LOKALE BINDING

Het aantal jaren op de wachtlijst is globaal gezien het belangrijkste criterium om de plaats bij toewijzing te bepalen. Dit in de meeste gevallen samen met de factor van 'lokale binding'. Lang op de wachtlijst staan is dus niet genoeg, de kandidaat-huurders moeten meestal ook al een tijdje in de gemeente wonen waar de sociale woning ligt.

Beide elementen maken het natuurlijk voor erkende vluchtelingen moeilijk om snel in te stromen in sociaal wonen. Ze kunnen zich pas inschrijven als ze erkend worden, en evident begint dan ook pas de lokale binding te lopen.

Waar brede voorkeuren en een niet te grote gezinssamenstelling de chronologie kunnen temperen, geldt dit haast niet voor de lokale binding. Met andere woorden, via de gewone instroom vanuit de wachtlijst is het uitermate moeilijk om een toewijzing te krijgen als men al niet een tijdje (vaak drie jaar) in de gemeente woont. Voorrangen en versnelde toewijzingen – bijvoorbeeld voor daklozen, onbewoonbare woningen, bijzondere jeugdzorg, beschut wonen, omwille van sociale aard,... - moeten reeds tal van uitzonderlijke situaties opvangen. Ze zijn sowieso ook eerder beperkt – een paar honderd per jaar - in aantal, zodat dit de woonbehoefte van de grote groep kandidaat-huurders uit het Midden-Oosten onmogelijk kan opvangen⁷.

UITZONDERLIJKE OMSTANDIGHEDEN ILLUSTREREN MAZEN IN HET REGELGEVEND NET

Het strik hanteren van lokale binding – en in mindere mate van chronologie – binnen sociaal wonen zorgt ervoor dat dit instrument moeilijk kan inspelen op de acute woonbehoefte van vele duizenden erkende vluchtelingen op de wachtlijst. Terwijl natuurlijk beide elementen niet ontwikkeld zijn met deze situatie in het achterhoofd. Het is onwaarschijnlijk dat tijdelijke oplossingen

op de private markt, of versnelde toewijzingen dit probleem op grote schaal kunnen opvangen.

Nochtans is een stabiele woonsituatie één van de meest cruciale elementen om de integratie van erkende vluchtelingen in onze samenleving succesvol te maken. Ondanks de argumenten voor lokale binding⁸ lijkt het aangewezen om in uitzonderlijke omstandigheden het absolute karakter te laten varen. De vluchtelingencrisis illustreert in deze de mazen in het net. Een evenwichtig en flexibel omgaan met toewijzingen voor sociale woningen is aangewezen binnen een algemeen beleidskader. Ook recent onderzoek van het Steunpunt Wonen kwam tot die conclusie⁹. Het zou spijtig zijn als hierdoor kansen verloren gaan om ook vanuit sociaal wonen mee te werken aan een geslaagd integratiebeleid.

N

1. We bekijken hier de data van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen. De data werd aangeleverd door de VMSW en door onszelf verwerkt. Algemene data vindt u via www.vmsw.be
2. De gebruikte informatie komt uit de jaarverslagen van het Commissariaat-generaal voor de Vluchtelingen en de Staatlozen (2014, 2015 en 2016), geconsulteerd via www.cgvs.be/nl/publicaties
3. Ook in de aangehaalde jaarverslagen hierboven groepeerde men de aanvragen uit deze drie landen als illustratie van de vluchtelingencrisis.
4. Zievb. https://www.vluchtelingenwerk.be/system/tdf/vwv_crisisplatform_wonen_eindversie.pdf?file=1&type=document
5. <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2017/12/22/-ik-woon-met-mijn-4-broers-en-5-zusjes-in-twee-kleine-kamers-/>
6. Heylen K. (2016), In en uit de sociale huisvesting. De dynamiek in kaart gebracht, Steunpunt Wonen.
7. Voor enige duiding over versnelde toewijzingen in sociaal wonen, zie Mallants B., Van Elst S., Enkele bedenkingen over toewijzingen in sociale huisvesting, De Gids op Maatschappelijk Gebied, 2017/3.
8. Vooral het lokale draagvalk is hierin een belangrijk element.
9. Winters S., Vermeir D., Van Dooren W. & Hubeau B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes, Leuven, Steunpunt Wonen.