STEUNPUNT WONEN

Vlaanderen is wonen

Conceptnota ‘Verbeterde toegang tot tegemoetkomingen in de huurprijs’

Inzichten vanuit het onderzoek

Sien Winters
Onderzoeksleider HIVA – KU Leuven
Coördinator Steunpunt Wonen

Dr. Kristof Heylen
Expert onderzoeker HIVA – KU Leuven

Vlaams Parlement

Hoorzitting Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
27 mei 2021

KU LEUVEN

Algemeen:

- Conceptnota getuigt van zorg voor:
  - kwetsbare mensen
  - huurders
  - verhuurders
- Tot op heden weinig wetenschappelijk onderzoek over non take-up huurpremie/huursubsidie

Inhoud

STEUNPUNT WONEN

- Globale reactie
- Enkele simulaties

Globale reactie

STEUNPUNT WONEN

1. Principiële goedkeuring

Stap vooruit!

Maar zal het volstaan?

Adders onder het gras:

- Voldoende aanbod aan woningen?
- Lokale binding
- Twee keer verhuizen?
- Signaal aan verhuurder dat huurder mogelijk niet lang blijft
- Controle woningkwaliteit: zorg voor huurder en verhuurder

Sommige van deze problemen kunnen worden beperkt:

- Door verplichte inschrijving sociale huur los te laten (cfr punt 2)
- Door subsidie in private en sociale huur op gelijk niveau te brengen

1. Principiële goedkeuring

Meer algemeen: verklaringen voor onderbescherming en toegankelijkheid van diensten en hulpverlening:

- niveau organisatie
- niveau cliënt
- relatie cliënt – hulpverlener

→ Oplossingen zoeken in:

- beter informeren van cliënten
- versterken formele en informele netwerken
- vertrouwen winnen
- outreachend werken

→ wonen mee aan bod brengen in ‘Geïntegreerd Breed Onthaal’

2. Behoud van de huurpremie

Twee belangrijke argumenten:

- Kans benutten om goed privaat patrimonium in te zetten als ‘de facto sociale woning’
- Niet onnodig aanzetten tot verhuis

3. Overgang naar een sociale woning

Goed voorstel.

Zie simulaties Kristof Heylen

4. Wetenschappelijk onderzoek

Solvabiliteit

STEUNPUNT WONEN

- Belang van huurpremie voor de betaalbaarheid en solvabiliteitstoets, voor de doelgroep

- Simulatie op basis van huurpremie-formule en survey-data
  - Impact van de huurpremie op de betaalbaarheid/solvabiliteit
  - Afbakening van ‘wettelijke doelgroep’
  - Woonsurvey 2018

- Formule
  - Huurpremie= (maximale huurprijs*0,75) – eigen bijdrage
  - Eigen bijdrage= 1/55ste van het netto belastbaar inkomen
  - Maximum: 152,56 euro + 25,43 euro per ptl

Solvabiliteit

STEUNPUNT WONEN

- Methode ‘typegezinnen’
  - Mediaan bedragen per gezinstype
  - Huurprijs, besteedbaar inkomen, netto belastbaar inkomen
  - Woonquote als maat voor betaalbaarheid

Simulatie impact huurpremie, voor doelgroep, 2021

	Huurprijs	Maximale huurprijs	Eigen bijdrage	Huurpremie	Woonquote (%)	Woonquote incl. huurpremie (%)
Alleenstaande	570	618	327	137	44.0	33.4
Eenoudergezin (1 kind)	622	742	399	157	33.3	24.9
Koppel zonder kind	673	618	497	0	32.5	32.5
Koppel met 1 kind	680	742	553	3	21.7	21.6

  - Impact is het grootst voor alleenstaanden/eenoudergezinnen
    - Lagere eigen bijdrage
    - Marge met maximale huurprijs

Solvabiliteit

STEUNPUNT WONEN

- Methode ‘typegezinnen’
  - **Eerste kwartiel** bedragen per gezinstype
  - Huurprijs, besteedbaar inkomen, netto belastbaar inkomen
  - Woonquote als maat voor betaalbaarheid

Simulatie impact huurpremie, voor doelgroep, 2021

	Huurprijs	Maximale huurprijs	Eigen bijdrage	Huurpremie	Woonquote (%)	Woonquote incl. huurpremie (%)
Alleenstaande	492	618	255	153	44.8	30.9
Eenoudergezin (1 kind)	570	742	381	175	37.0	25.7
Koppel zonder kind	622	618	411	0	37.5	37.5
Koppel met 1 kind	632	742	511	46	33.9	31.4

  - Ook hier duidelijke verschillen naar gezinstype
    - Alleenstaande ontvangt maximale premie
    - Maximale huurprijs voor koppels zonder kind lijkt aan de lage kant

Overgang naar sociale woning

STEUNPUNT WONEN

- Probleem van ‘dubbele huur’ tijdens opzegperiode
- Voorgestelde oplossing in conceptnota
  - Systeem waar bij de huurder “geen huurgeld moet betalen zolang hij nog aan zijn private verhuurder moet betalen, maar zodra die periode is afgerond, aan de SHM een huurprijs blijft betalen die gelijk is aan de huurprijs die hij betaalde voor zijn private woning en dit totdat die eerste maanden huur volledig zijn betaald”
- Simulatie van de impact op de betaalbaarheid van dit systeem
  - Vergelijking met huidige situatie
  - Opzegvergoeding van 2 maanden gespreid over 2 maanden
  - Woonsurvey 2018, VMSW, methode van typegezinnen

Overgang naar sociale woning

STEUNPUNT WONEN

- Scenario van alleenstaande instromer
  - 1295 euro/maand besteedbaar inkomen (mediaan in doelgroep)
  - 570 euro/maand huurprijs private markt (mediaan in doelgroep)
  - 252 euro/maand (gem. sociale huur, VMSW)
  - In prijzen van 2021

	maand 1	maand 2	maand 3	maand 4	maand 5
Huidige situatie					
Huur opzeg	570	570	0	0	0
Sociale huur	252	252	252	252	252
Woonquote (%)	63.4	63.4	19.5	19.5	19.5
Voorgesteld systeem					
Huur opzeg	570	570	0	0	0
Sociale huur	0	0	570	437	252
Woonquote (%)	44.0	44.0	44.0	33.7	19.5

Betaalbaarheidslast evenrediger gespreid over de tijd

Overgang naar sociale woning

STEUNPUNT WONEN

- Scenario van instromend koppel
  - 2072 euro/maand besteedbaar inkomen (mediaan in doelgroep)
  - 673 euro/maand huurprijs private markt (mediaan in doelgroep)
  - 420 euro/maand (gem. sociale huur, VMSW)
  - In prijzen van 2021

	maand 1	maand 2	maand 3	maand 4	maand 5	maand 6	maand 7
Huidige situatie							
Huur opzeg	673	673	0	0	0	0	0
Sociale huur	420	420	420	420	420	420	420
Woonquote (%)	52.7	52.7	20.3	20.3	20.3	20.3	20.3
Voorgesteld systeem							
Huur opzeg	673	673	0	0	0	0	0
Sociale huur	0	0	673	673	673	499	420
Woonquote (%)	32.5	32.5	32.5	32.5	32.5	24.1	20.3

Betaalbaarheidslast evenrediger gespreid over de tijd
Periode van ‘terugbetaling’ sociale huur is langer dan bij alleenstaande

Referenties

STEUNPUNT WONEN

- Boost D., Elloukmani S., Hermans K. & Raeymaeckers P. (2018), *Een beschrijvend en evaluerend onderzoek naar het Geïntegreerd Breed Onthaal,* Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin.
- Heylen, K. (2020), *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en evolutie sinds 2008.* Leuven: Steunpunt Wonen, 89 p.
- Heylen, K. (2018), *In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016.* Leuven: Steunpunt Wonen, 100 p.
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019), *Wonen in Vlaanderen anno 2018.* Leuven: Steunpunt Wonen, 165 p.
- Van den Broeck K., Haffner M., Winters S. & Heylen K. (2017). *Naar een nieuw stelsel van huursubsidies,* Steunpunt Wonen, Leuven, 147 p.
- Van Hootegem H. & De Boe F. (2018), Waarom mensen in armoede hun rechten niet kunnen realiseren. *Samenleving & Politiek,* Jaargang 24, 2017, nr. 10 (december), p 55-62