

Conceptnota over verbeterde toegang tot tegemoetkomingen in de huurprijs

Hoorzitting commissie Wonen, Vlaams Huurdersplatform, 27/05/2021



Bestaand materiaal

- Advies Vlaamse Woonraad
- Memorandum Vlaams Huurdersplatform
- Onderzoek naar onderbenutting van rechten door oa Netwerk tegen Armoede en Interfederaal Steunpunt Armoedebestrijding
- Onderzoeken Steunpunt Wonen
- Talrijke boeken, papers, onderzoeken over onderbenutting van rechten
- ...

Non take-up

Doel conceptnota: wie in aanmerking komt voor huurtoelage, moet die ook effectief kunnen krijgen

Diverse oorzaken van non-take-up:

- Gebrek aan informatie
- Gebrek aan ondersteuning
- Complexe regelgeving
- Moedeloosheid
- Perverse effecten
- Administratieve drempels
- Toegang tot beroepsprocedures
- Helpt digitalisering?
- ...

Non take-up heeft te maken met:

- Geen toegang
- Geen gebruik

‘We zouden [ons] vergissen wanneer we alleen focussen op wat slecht loopt door fouten bij de administratie, door te veel rompslomp of door een gebrek aan informatie. De meeste en wellicht ook de ernstigste gevallen waarbij rechten niet worden gebruikt, zijn immers daar geen gevolg van, maar hebben te maken met de normale werking van het systeem en dus met de onderliggende beleidskeuzes en budgettaire keuzes’.

Paul Palsterman in: De Boe Françoise (2017). ‘De rol van de wetgever en van de justitiële actoren ten aanzien van de niet toegang tot en het niet-gebruik van rechten’, in Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2017). Armoede en ineffectiviteit van rechten: non-takeup van rechten. Brugge/Brussel. Die Keure / La Charte, p. 141.



Huurpremie aanvragen

Principe huurpremie:

Tegemoetkoming in afwachting van het bekomen van een sociale huurwoning

Lijst Huurpremie							
Jaar	# aanvragen	# goedkeuringen	# weigeringen	# nieuwe rechthebbenden	# rechthebbenden (mndlks)	# rechthebbenden (dec)	bedrag
2019	11554	6419	11117	6722	16627	12842	€ 26.158.613,23

Voorwaarden bekomen:

- Maximaal inkomen
- 4 jaar onafgebroken ingeschreven bij domiciliemaatschappij (en dus ook verstrengde eigendomsvoorwaarde)
- De gehuurde woning moet conform zijn
- Maximale huurprijs (618,25 euro + 20% pptl + 10% in sommige gemeenten)



Huursubsidie aanvragen

Principe huursubsidie

- Verhuizen van een slechte/onaangepaste woning naar een goede/aangepaste woning
- Verhuizen vanuit dakloosheid naar een goede woning
- Verhuizen naar een SVK-woning

Lijst Huursubsidie								
Jaar	Jaar	Provincie	Gemeente	# aanvragen	# goedkeuringen	# weigeringen	# rechthebbenden	bedrag
2019	2019			11946	6841	4702	24556	€ 40.393.093,52

Voorwaarden

- Maximaal inkomen (geen rekening houden met actueel inkomen)
- Geen eigendom (met uitzonderingen)
- De gehuurde woning moet conform zijn en aangepast
- Maximale huurprijs (618,25 euro + 20% pptl + 10% in sommige gemeenten)
- Inschrijving domiciliemaatschappij
- De te verlaten woning heeft besluit onbewoonbaar of overbewoond of is stevige ongeschiktheid (minstens 2 gebreken categorie 2) op moment van ondertekenen nieuw HC
- Bij overbewoning in dezelfde samenstelling verhuizen

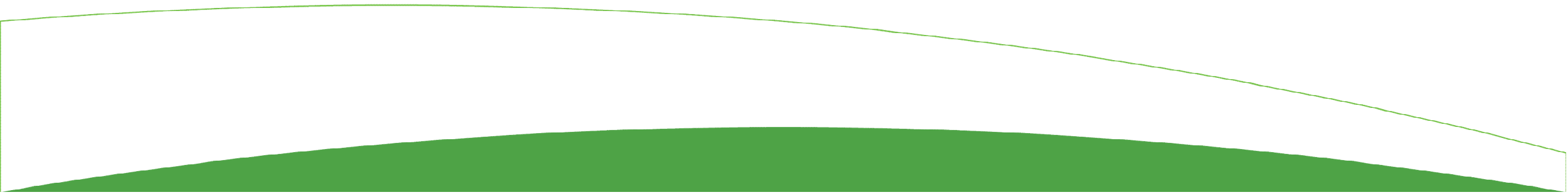


Bereik?

Totaal aantal rechthebbenden huurtoelages: 37.398 huishoudens (Statistiek Vlaanderen, 2019)

Theoretische doelgroep van huurtoelages: +/-248.000 (Steunpunt Wonen)

Niet bereikte doelgroep: 210.602 huishoudens





Onvoorspel- baarheid

Onvoorspelbaarheid

- ➔ In eerste orde problematisch voor de betaalbaarheid van de huurder
- ➔ Tevens problematisch bij toegang tot nieuwe woning (solvabiliteitscheck)

Behoud toelage

- Geen aanbod sociale huurwoning weigeren of niet reageren
- Geschapt door de domiciliemaatschappij
- Na verhuis niet tijdig opnieuw ingeschreven bij domiciliemaatschappij
- Inkomen te hoog

Onvoorspel- baarheid

Woningkwaliteit nieuwe woning

- ➔ Begrijpelijk criterium, maar wie draagt de nadelige gevolgen indien de kwaliteit niet volstaat?
- ➔ Niet normaal dat de huurder de huurtoelage misloopt terwijl hij niet verantwoordelijk is.
- ➔ Scenario: Huurtoelage zou gedurende 6 maanden moeten blijven doorlopen en de overheid moet zich wenden tot de verhuurder. Indien deze de herstelling niet tijdig uitvoert dan moet de overheid dit zelf uitvoeren en de kosten verhalen op de verhuurder.
- ➔ In afwachting van grotere bijsturing: huurder actief informeren over contactname huurdersbond zodat ofwel verhuurder aangespoord wordt tijdig werken uit te voeren of het mislopen van de toelage kan teruggevorderd worden bij de verhuurder.

Onvoorspel- baarheid

Principiële goedkeuring:

- Niet noodzakelijk voor bekomen huurpremie gezien er geen verhuisbeweging is
- Wel handig voor huursubsidie maar:
 - Moet al een echte zekerheid geven
 - Quasi onmogelijk met de huidige manier waarop de huursubsidie als verhuissubsidie is geconcipeerd (jaarlijkse berekening tussenkomst, kwaliteit, inschrijving SHM, aangepastheid woning en woonomgeving voor bejaarde, ...)
 - Reële kans op discriminatie, mogelijks ook aantal verhuurders die dit wel extra zekerheid vinden
 - Vrees van verhuurders die niet wensen dat er op woningkwaliteit gecontroleerd wordt

Noot: Op dit moment kan je zelfs pas een aanvraag voor huursubsidie indienen mits je reeds in de nieuwe woning woont!



Inschrijving domicilie- maatschappij

Voor zowel huursubsidie als huurpremie moet je ingeschreven zijn bij de domiciliemaatschappij en mag je maar 1 keer weigeren.

- ➔ Er zijn veel redenen denkbaar om sociaal woonaanbod te weigeren. Zou niet mogen leiden tot verlies huurondersteuning op private huurmarkt
- ➔ Verhuurders willen langere termijn: deze huurders zullen op bepaald moment quasi zeker verhuizen naar sociale huurwoning (of hun toelage verliezen)

Fundamenteel: Elke deelmarkt moet volwaardige woonoplossing bieden ➔ Keuzevrijheid

- ➔ Sociale huur moet eigen intrinsiek voordeel hebben (inzake toegang, woonzekerheid, betaalbaarheid, woningkwaliteit,...). Dan maken de mensen zelf wel die keuze.
- ➔ Inschrijving domiciliemaatschappij is geen nuttige voorwaarde maar wel zware administratieve voorwaarde.
- ➔ Bij de huursubsidie al helemaal te gek. Je bent net verhuisd!

Problemen huurtoelages

Dubbele huur

Principe dat mensen zich (verder) in de financiële problemen moeten steken door schuld op te bouwen (eventuele opzegvergoeding + dubbele huur) is niet aanvaardbaar. Je maakt mensen arm om sociaal te kunnen huren.

- ➔ Een afbetalingsstelsel is geen oplossing. Dubbele huur moet gewoon vermeden worden.
- ➔ Tijdig aanbod.
- ➔ Indien onmogelijk dan moet de kandidaat-huurder het recht krijgen op een wachperiode van maximaal drie maanden tussen toewijzing en aanvang van het huurcontract.

Conclusie algemeen

1. Amalgam van doelstellingen die gecombineerd worden in één instrument zorgt voor overmatig aantal voorwaarden en bijgevolg voor extra, vaak perverse werking van het instrument
2. Stap af van het principe dat een verhuis nodig is om een huursubsidie te bekomen
3. Om budgettaire redenen worden extra voorwaarden ingeschreven.
 - ➔ Die extra voorwaarden verkleinen de doelgroep, maar bemoeilijken ook de toegang voor wie wel tot de doelgroep behoort.
 - ➔ Bemoeilijkt ook nog eens de automatische rechtentoekenning.
 - ➔ Vinden we het belangrijk genoeg? Voorzie dan de nodige middelen.
 - ➔ Indien volledige doelgroep bereikt wordt: nood aan huurprijsomkadering
4. Nagaan welke kafkaïaanse procedures en voorwaarden er snel uitkunnen



Conclusie voorstellen conceptnota

Doelstelling 1: Principiële goedkeuring

- ➔ Is de juiste invalshoek, maar vergt een grondigere herdenking van het huurtoelagesysteem
- ➔ Indien we wensen dat private verhuurders verhuren aan mensen met een kwetsbaar profiel: waarom geen geconventioneerd verhuren?

Doelstelling 2: Domiciliemaatschappij

Voorwaarde tot inschrijving bij domiciliemaatschappij (en behoud daarvan) is inderdaad overbodig.

Doelstelling 3: Dubbele huur

Dubbele huur dient vermeden te worden, niet afbetaald.

We verwelkomen het onderzoek van het Steunpunt Wonen en het Antwerps proefproject.