



Netwerk tegen Armoede
Vooruitgangstraat 323 bus 6 - 1030 Brussel / tel. 02-204 06 50 / fax : 02-204 06 59
info@netwerktegenarmoede.be / www.netwerktegenarmoede.be

**evaluatie huurpremie
september 2013
(* toevoegingen oktober 2014)**

Het is een van de prioriteiten binnen het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding:

“De realisatie van een substantiële automatische huursubsidie voor mensen die te lang op de wachtlijst staan, en de laagste inkomensgroepen”.

De nood aan een beter uitgebouwd systeem van huursubsidie is groot. Uit allerlei onderzoek (zowel naar woonquote, als naar uithuiszetting) blijkt dat private huurders met lage inkomens een erg kwetsbare groep zijn. Wij merken binnen de verschillende verenigingen waar armen het woord nemen dat een kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoning vinden voor mensen met een laag inkomen vaak onmogelijk is. Omwille van de krapte op de private huurmarkt en het uitblijven van righthuurprijzen, zien we dat huurprijzen erg hoog liggen. Het jaarrapport van de Vlaamse huurdersbonden bevestigt nogmaals deze trends¹. Bovendien merken wij vele vormen van discriminatie, op basis van inkomen, afkomst of leeftijd. Ook problemen met (discriminatie op basis van ...) de huurwaarborg blijven. Over de hervorming van deze huurwaarborg namen wij vroeger reeds standpunten in, onder meer in samenwerking met het federaal Steunpunt Armoedebestrijding².

Sinds augustus 2012 is er de nieuwe huurpremie, een premie voor wie minstens vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woningen staat. Met verschillende verenigingen waar armen het woord nemen & leden van onze overleggroep wonen, maakten wij deze evaluatie van deze nieuwe premie.

Een eerste vaststelling is alvast dat heel wat mensen niet in aanmerking komen voor deze premie, ondanks hun woonnood. Dat deze premie er enkel is voor wie meer dan **vier jaar ingeschreven** staat op de wachtlijst voor een sociale woning is daar natuurlijk grotendeels voor verantwoordelijk. Vijf jaar ingeschreven zijn op een wachtlijst voor sociale woningen blijkt erg lang. Vaak hebben mensen al lang recht op en nood aan een sociale woning, maar daarom schreven ze zich nog niet in. Mensen worden niet automatisch ingeschreven op de wachtlijst, waardoor een effectieve inschrijving er soms pas komt wanneer de nood echt

¹ o.a. Verbist, Vanhille (2012), *Een simulatie van huursubsidies voor huishoudens in Vlaanderen ; Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden Werkingsjaar 2012 ;*

² o.a. http://www.armoedebestrijding.be/persconferentie_huurwaarborg.htm

hoog is. Bovendien loopt ook vaak iets fout bij de actualisatie, waardoor mensen zich misschien ooit (langer dan vijf jaar geleden) inschreven maar nu niet meer op de wachtlijst staan, en dus geen recht op de nieuwe huurpremie hebben³.

Ook bij een toewijzing loopt vaker iets fout. Mensen zijn soms geschapt van de wachtlijst omdat ze potentiële woningen weigerden, zonder zich daar echt bewust van te zijn. Huurders van een SVK-woning, bijvoorbeeld, die een woning bij een SHM weigerden, beseften toen niet dat ze daarmee ook hun recht op huurpremie opgaven.

Ook bij mensen die, terwijl ze op een wachtlijst stonden ingeschreven, scheidden, zien we nu problemen ontstaan. Hun wachttijd op de wachtlijst telde blijkbaar niet verder, waardoor sommigen die wel al vijf jaar zijn ingeschreven (zij het eerst als koppel, nu alleen), toch geen brief ontvingen.

De lange wachtlijsten hebben ook een erg ontmoedigend effect bij het inschrijven, sommige "profielen" weten dat ze sowieso jaren moeten wachten voor ze een woning krijgen, en schrijven zich bijgevolg gewoon niet in.

Als alleenstaande man in Gent heeft inschrijven op een wachtlijst voor mij geen zin, die wachtlijsten zijn eindeloos en ondertussen moet ik me toch zelf zien te redden.

Bovendien is de premie er enkel voor wie **een inkomen heeft dat nog lager** ligt dan de inkomensgrenzen voor de inschrijving op de wachtlijst. Op zich kunnen wij ons vinden in het idee dat de beschikbare middelen eerst gaan naar zij die er het meeste nood aan hebben. Anderzijds merken wij dat het inkomen dat hier wordt gehanteerd lang niet steeds het feitelijke, beschikbare inkomen is. Doordat rekening wordt gehouden met het inkomen dat gekend is bij de huisvestingsmaatschappij, wordt in de praktijk rekening gehouden met het inkomen van drie jaar terug. Dit maakt dat sommige mensen van het ene jaar op het andere hun huurpremie verliezen, zonder dat hun inkomen is gestegen. Dit zorgt voor problemen, zeker bij mensen die bijvoorbeeld via interim-werk eens een jaar even een iets hoger bruto-inkomen hadden. Al in onze voorgaande adviezen vroegen wij om zo veel mogelijk rekening te houden met het huidige, feitelijke inkomen.

In de brief die ik kreeg m.b.t. schrapping huurpremie op basis van een zagezegd brutoloon 3 jaar geleden staat duidelijk vermeld dat wanneer mijn inkomen zou dalen ik opnieuw recht heb op de premie. Ik kreeg in januari 2013 996 euro, deze maand zal dat ongeveer 80 euro minder zijn en als ik nog een maand langer werkloos zal zijn zakt het maandbedrag al met 5 procent. Nu moet u mij eens uitleggen hoe ik hiermee een huur van 424 euro zou moeten betalen bovenop alle maandelijkse kosten, als energie, verzekeringen, leningen (om te kunnen werken!),... Het is niet omdat ik de voorbije drie jaar eens enkele malen een mooi bruto maandloon had, dat ik enige overschot zou hebben, laat staan iets zou kunnen sparen.

³ Zowel tijdens VPAO (20/09/2010) als binnen verschillend lokaal woonoverleg (o.a. in Dendermonde i.s.m. SO Oost-Vlaanderen) werd de problematiek van onterechte uitval na actualisatie aangehaald. Ook verschillende oplossingen werden naar voor geschoven (ondermeer actievere inschakeling welzijnspartners).

De eerste cijfers tonen aan dat de premie niet ten volle wordt benut. Op 15 oktober 2012 werden 9940 aanvraagformulieren uitgestuurd, voor september en augustus waren uiteindelijk slechts 1857 rechthebbenden. Ergens loopt dus duidelijk nog iets fout bij de automatische toekenning. Over waarom mensen niet reageren zijn allicht weinig gegevens bekend. Wel lijkt het ons interessant duidelijk **te analyseren op basis van welke redenen dossiers werden geweigerd**.

Mensen die vijf jaar op de wachtlijst staan en waarvan de huisvestingsmaatschappij rekening houdt met een inkomen dat onder de maximumgrens ligt, kregen een brief. De premie komt er dus nog niet automatisch, de brief wel. Tussen het krijgen van de brief en het krijgen van de uiteindelijke premie, ervaren wij heel wat drempels.

De **maximale huurprijs** is er zeker een van.

Principieel vinden wij het koppelen van de huurpremie aan een maximale huurprijs een foute keuze. Er is in Vlaanderen geen controle op de huurprijzen, waardoor de hogere huurprijzen nooit een keuze van de huurder kunnen zijn. Bovendien geven de huurprijzen slechts een indicatie van de echte huurlast, lage huurprijzen kunnen gepaard gaan met erg hoge energiekosten enz.

Ik ben een alleenstaande moeder, met nog een dochter thuis. Ik ben op invaliditeit. Sta al vijf jaar ingeschreven voor een sociale woning. Huur een appartement van 650€. De elektriciteitrekoning is maandelijks 175€. Elke maand nog een 85€ voor belgacom. Hier in zit de tv, internet, telefoon en gsm. Mijn brand verzekering betaal ik om de drie maanden. Ik heb geen recht op een huurpremie.

Vasthouden aan deze maximale huurprijs zorgt ook voor absurde neveneffecten. Zo werd iemand aanvankelijk de huurpremie geweigerd om dat de huur, na gesimuleerde indexatie, te hoog zou zijn. In werkelijkheid werd de huurprijs echter nooit geïndexeerd, dus was dit een onterechte weigering. Uiteindelijk werd deze fout hersteld, maar enkel nadat de huurder zelf initiatief nam, wij vermoeden dat vele anderen zich neerleggen bij dergelijke foutieve beslissing.

Iemand anders kreeg van de huisbaas een huurcontract met een lagere huurprijs op, om zo toch de premie te kunnen aanvragen. De reële huurprijs blijft echter dezelfde en moet elke maand contant worden bijgepast.

Bovendien wist mijn huisbaas op deze manier dat ik een huurpremie kreeg. Enkele weken later kreeg ik een brief (met de schriftelijke vermelding "aangetekend") met de boodschap dat mijn huurprijs zou worden verhoogd.

De **controle op de woningkwaliteit** is een volgend pijnpunt.

Principieel vinden wij uiteraard dat woningen die niet voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode niet mogen worden verhuurd. Wij vinden echter niet dat deze kwaliteitscontroles moeten verbonden worden aan deze huurpremie. Door deze koppeling vragen sommigen de premie niet aan, omdat ze vrezen op deze manier hun huidige woonst kwijt te geraken, zonder beter alternatief. Bovendien (bv. bij kamerbewoners) zouden huurders op deze manier ook andere huurders in de problemen kunnen brengen, waar ze

dan voor terugdeinzen. Ook de relatie met de huisbaas kan hierdoor onder druk komen te staan.

Algemeen verhoogt deze kwaliteitscontrole nog eens de afhankelijkheid van de huurder ten aanzien van zijn verhuurder, het recht op de huurpremie wordt afhankelijk gemaakt van de manier waarop de verhuurder de woning onderhoudt & verhuurt. Wij denken dus niet dat deze koppeling mensen vooruit helpt, wel integendeel. Verder zorgt deze bepaling vooral voor heel wat onduidelijk. Zo wordt gevreesd dat de huurpremie moet worden terugbetaald als de woning niet wordt goedgekeurd. Je krijgt wel een premie, maar krijgt ook heel wat extra onzekerheid: zal er een controle komen? Wanneer vindt die controle dan plaats? Hoe zal mijn huisbaas hier op reageren? Wat als het pand ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt?

Ook het **inschrijven bij de domiciliemaatschappij** zorgt voor problemen.

Als Netwerk tegen Armoede konden we ons vinden in de koppeling van de huurpremie aan inschrijvingen op een wachtlijst voor een sociale woning. Wij vinden nog steeds dat een sociale woning voor mensen die het nodig hebben de uiteindelijke oplossing moet zijn. Een sociale woning biedt meer woonzekerheid, geeft meer kansen tot woonbegeleiding op maat enz.

Het inschrijven bij de domiciliemaatschappij is echter een stap verder. Mensen zijn vaak, omwille van de krappe huurmarkt, noodgedwongen verhuisd naar een andere gemeente. Nu moet men zich daar inschrijven op de wachtlijst bij de lokale huisvestingsmaatschappij, terwijl men misschien geen band heeft met die gemeente. Men kan wel ingeschreven blijven bij een andere huisvestingsmaatschappij, maar dan moet men opnieuw verhuizen enz.

Het verplicht inschrijven bij de domiciliemaatschappij zorgt daarnaast voor extra papierwerk, wat het toekennen van de huurpremie steeds minder "automatisch" maakt. Op deze manier worden extra drempels gecreëerd waardoor mensen voor wie de premie was bedoeld, hun premie niet krijgen (en dus niet geholpen worden).

Wij vragen ons ook af waarom het inschrijven bij de domiciliemaatschappij voor 31 mei moest, wij vrezen dat mensen daardoor hun recht op huurpremie kwijt geraakten.

Een erg kwetsbare groep zijn de mensen die bij hun domiciliemaatschappij schulden hebben of schulden hebben gehad. Deze mensen kunnen, willen of durven zich niet nog eens inschrijven bij deze maatschappij, en krijgen bijgevolg geen huurpremie.⁴

Algemeen merken wij ook dat het **naast elkaar bestaan van de verschillende huursubsidiesystemen** voor verwarring zorgt. Sommige mensen dachten dat je slechts één keer van één huursubsidie gebruik kan maken. Door het lage aantal mensen dat recht heeft op deze premie, blijft het ook een nieuw iets, waar weinig mensen mee vertrouwd zijn of ervaringen over kunnen uitwisselen. Daarom vinden wij het zeker positief dat wordt nagedacht over een verdere harmonisering van de verschillende huursubsidiesystemen.

⁴ Wij weten dat mensen met schulden bij een SHM zich wel kunnen inschrijven bij die SHM, toch hebben mensen het hier blijkbaar erg moeilijk mee.

Wij willen zeker ook enkele positieve signalen meegeven. Mensen die huren **via een Sociaal Verhuurkantoor** gaven te kennen dat de toekenning daar vlot verliep. Andere namen hun brief mee naar het OCMW, en kregen daar de nodige hulp. **Wie de premie krijgt, geeft ook aan wel geholpen te zijn met deze maandelijkse steun.**

De algemene indruk blijft echter dat mensen echt nood hebben aan deze begeleiding om hun huurpremie effectief te krijgen.

Besluitend kunnen we stellen dat wij elk initiatief ter uitbreiding van financiële ondersteuning voor huurders die het nodig hebben, toejuichen. Daarom zijn wij verheugd dat deze huurpremie er uiteindelijk kwam. Wij blijven deze huurpremie echter zien als een eerste stap, en verwachten een uitbreiding naar meer subsidies voor meer huurders.

Een premie voor wie vijf jaar wacht op een sociale woning, maakt ook nog eens pijnlijk duidelijk hoe groot het tekort aan sociale woningen in Vlaanderen nog steeds is. Ook daar blijven wij op hameren, het structurele tekort aan sociale woningen moet worden weggewerkt.

Wij begrijpen dat de nieuwe premie eerst gaat naar mensen met de hoogste woonnood. Daarvoor worden zowel inkomen als wachttijd voor sociale woning gebruikt.

Wij kunnen ons vinden in het idee dat mensen met de laagste inkomens prioritaire groepen zijn voor het verkrijgen van een huurpremie. Voor vele van deze mensen zijn de huurprijzen op de private huurmarkt onbetaalbaar of zorgt het betalen van de huur dat maandelijks te weinig over blijft. Wij vragen echter om zo veel mogelijk rekening te houden met het huidige, reëel inkomen. Door terug te grijpen naar inkomens van enkele jaren terug, worden mensen niet geholpen op het moment dat de hulp het meest nodig is.

Wij vinden het goed om de huurpremie te koppelen aan een inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning. Wij zien echter heel wat problemen bij het gebruiken van de wachttijd op de lijst om te bepalen vanaf wanneer je recht hebt op een huurpremie. Vele mensen zijn al veel meer dan vijf jaar woonbehoefstig, maar staan daarom nog geen vijf jaar ingeschreven op deze wachtlijsten.

Tenslotte merken wij dat allerlei extra regels (ingeschreven staan bij de domiciliemaatschappij, maximale huurprijs, woonkwaliteitscontrole) ervoor zorgen dat vele mensen die echt nood hebben aan deze premie, de premie niet krijgen. Het lijkt belangrijk al deze maatregelen af te toetsen aan het, volgens ons, uiteindelijk doel: financiële ondersteuning bieden aan mensen met erg lage inkomens wiens recht op een sociale woning momenteel niet kan worden toegekend.

*** Toevoeging oktober 2014**

* Ondertussen werden de huursubsidie (omwille van verhuis) en de huurpremie effectief geharmoniseerd. Wij betreuren dat deze harmonisatie vooral een besparingsactie blijkt. Een echte uitbreiding bleef uit (de verlaging van vijf jaar wachten naar vier jaar wachten kwam er vooral omwille van de non-take up bij de huurpremie). Wij verwachten dat deze aanpassing bovendien grote effecten zullen hebben voor de ganse SVK-sector (en hun huurders)

* De cijfers van Jaarverslag 2013 van Wonen-Vlaanderen tonen aan wat wij hier vermoedden, de take-up van de huurpremie is bedroevend laag. 15.619 unieke formulieren werden uitgestuurd, om uiteindelijk slecht 5.432 goedgekeurde dossiers over te houden (op 31/12/2013 zelfs slechts 3.689).

* Eind 2013 kregen dus 3.689 huurders een huurpremie, en 10.883 huurders een andere huursubsidie, als je weet dat het aantal wachtenden op een sociale woning in 2013 104.976 bedroeg blijkt toch duidelijk dat huursubsidies in Vlaanderen echt een erg klein bereik hebben.

* Een pijnpunt blijkt ook dat mensen die huren bij familielid eerste graad geen recht hebben op de premie. Een moeder die uit huis wordt gezet en uiteindelijk in gaat wonen bij haar zoon, terwijl ze wacht op die sociale woning wordt dus niet geholpen.