

Dossier

MijnHuurrecht: Advies voor een toegankelijke huurtoelage

TE HUUR

TE DUUR
VOOR MIJ

STA

huurprijs / maand

OP

energiescore (EPC)

STRAAT

kosten en lasten

Inhoudstafel

Inhoudstafel	3
1. Inleiding	4
2. Huurtoelagen als instrument in het woonbeleid	7
3. Non-take-up van de huurpremie en huursubsidie	8
a. 9000 kwetsbare huurders betalen maandelijks te veel voor huisvesting	8
b. Onderzoek Steunpunt Wonen over drempels huurtoelagen	9
c. Mensen in armoede aan het woord over de huurpremie en huursubsidie	9
4. Aanbevelingen om de huurtoelage toegankelijker te maken	15
a. Automatische toekenning van de huurtoelage	16
b. Toekenningscriteria in verhouding met de nood aan een huurtoelage	17
c. Blijf aandacht hebben voor mensen die net geen recht hebben op een huurtoelage maar wel in een precare situatie zitten waardoor het recht op wonen moeilijk wordt	19
5. Conclusie	19
Fotolegende	20
Bronnen	21

Mijn Huurrecht

Adviesnota voor een toegankelijke huurtoelage

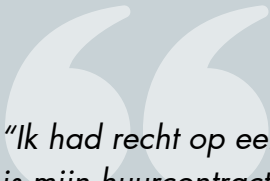
Inhoud en opzet

Deze adviesnota bevat een korte evaluatie van de **bestaande instrumenten ‘Vlaamse huurpremie’ en ‘huursubsidie’** en geeft aanbevelingen hoe dit beter kan vanuit de ervaringskennis van mensen in armoede. Deze nota is het resultaat van een participatief traject met mensen in armoede van de ‘verenigingen waar armen het woord nemen’ ((Armoededecreet, 2003) en onderdeel van een officiële Vlaamse armoedetoets.

Via een armoedetoets wordt nagegaan of wetgeving en dienstverlening geen onbedoelde effecten hebben voor mensen in armoede. Het omvat altijd een **participatief proces**, waarbij mensen in armoede en medewerkers van armoedeorganisaties ervaringen en aanbevelingen delen die meegenomen worden in de officiële evaluatie en optimalisatie van beleidsmaatregelen.

1. Inleiding

Het Netwerk tegen Armoede stelt, samen met haar 61 verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen, vast dat het voor gezinnen met een beperkt inkomen allesbehalve vanzelfsprekend is om een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te vinden. **Te duur, onzeker, onveilig en ongezond wonen** zorgt bij mensen voor dagelijkse **stress**. **Hoge woonkosten** zorgen ervoor dat ze noodgedwongen keuzes moeten maken en bekijken op welke posten ze kunnen besparen: gezondheidszorg, energie en vrije tijd.



“Ik had recht op een huurpremie. Deze was aangevraagd, maar door omstandigheden is mijn huurcontract niet door kunnen gaan. Ik ben mijn recht op een huurpremie, maar ook subsidie op die manier kwijtgespeeld. Momenteel leef ik terug op straat, omdat ik te weinig middelen heb om iets te huren. Alle woningen zijn veel te duur.”



Tegelijkertijd is een adres net cruciaal om toegang te krijgen tot verschillende rechten en ondersteuning. **Toegang tot huisvesting is essentieel voor een menswaardig bestaan** en doorslaggevend als hefboom in de strijd tegen armoede. Een (t)huis is een veilige plek waar kinderen kunnen opgroeien en de basis voor alle mensen om volwaardig te kunnen deelnemen aan de samenleving.

“Mijn woning op de private huurmarkt was niet meer te betalen. Voor mijn sociale woning betaal ik minder, en daardoor kan ik soms iets doen met vrienden, bijvoorbeeld samen eten, of een wandeling maken. Maar ik kan ook opnieuw mensen uitnodigen. Voor het eerst voelde ik: 'dit is mijn thuis'. De tuin, de locatie, de sfeer... Ik kon opnieuw mensen uitnodigen.”

Getuigenissen als deze bevestigen het belang van een kwaliteitsvolle, betaalbare en stabiele plek om te wonen. Desalniettemin kampt Vlaanderen met lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Voor meer dan **199.085 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning** staat het recht op wonen onder druk. Voor hen rest enkel de private huurmarkt, met vaak dure en weinig kwaliteitsvolle woningen. Daarbij komend stijgen de lonen minder snel dan de huurprijzen, waardoor het budget aan wonen een steeds grotere hap uit het totale inkomen neemt.

De Woonsurvey van 2023 toont aan dat de betaalbaarheidsrisico's sinds 2018 zijn verbeterd voor eigenaar-bewoners, even groot zijn voor private huurders, maar verslechterd zijn bij huishoudens in het laagste inkomenskwintiel. **De betaalbaarheid op de private huurmarkt voor mensen in armoede staat onder de druk.** Het tekort aan betaalbare woningen zorgt ervoor dat meer en meer mensen in armoede meer dan de helft van hun beschikbare inkomen besteden aan hun huurwoning. De nood aan een toegankelijke huurpremie blijkt cruciaal. Volgens onderzoek van Thomas More zijn twee maatregelen essentieel voor een menswaardig leven met een laag inkomen: een sociale woning en een huurpremie.

De verhalen, signalen en aanbevelingen in dit standpunt kwamen tot stand in overleg met verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen, in directe dialoog met en vanuit mensen in armoede zelf*. Ook de nieuwe naam **'MijnHuurrecht'** werd door de armoedeverenigingen zelf bedacht. Een huurtoelage mag niet gezien worden als een subsidie of steun voor mensen in armoede, maar als een recht om een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te kunnen huren. Met MijnHuurrecht wil het Netwerk tegen Armoede aansluiten bij initiatieven zoals MijnVerbouwpremie en MijnVerbouwlening, waarbij we huurders op dezelfde lijn worden plaatsen als eigenaars.



*Via de overleggroep wonen: Betonne Jeugd, Buurtwerk 't Lampeke, De Woonclub Mechelen i.s.m. De Keeting & De Lage Drempel, De Moazoart, De Nieuwe Volksbond, De Ruimtevaart, Mensen voor Mensen Aalst, OnderOns 't Kringske en 't Schoederkloptje. Maar ook via een inspraakmoment op de Forumdag Wonen op 15 mei én in samenwerking met Nathalie Pirenne van Saamo Limburg die de Limburgse armoedeverenigingen bevroeg

2. Huurtoelagen als instrument in het woonbeleid

Dat wonen een recht is, staat buiten kijf. Zo stelt de Belgische Grondwet (art 23): “Iedere Belg heeft het recht op een menswaardig leven. Dit recht omvat het recht op “behoorlijke huisvesting”. Overeenkomstig artikel 3 van de Vlaamse Wooncode heeft **iedereen recht op menswaardig wonen**. “Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.” Dat wil zeggen dat de Vlaamse overheid voorwaarden schept om voor alle burgers een aangepaste, betaalbare en kwaliteitsvolle woning met woonzekerheid en in een behoorlijke woonomgeving te waarborgen.

De Vlaamse overheid probeert de **betaalbaarheid** te verbeteren via twee instrumenten: een ‘**huurpremie**’ voor wie vier jaar of langer op de wachtlijst staat voor een sociale woning, en een ‘**huursubsidie**’ voor wie verhuist naar een conforme woning of huurwoning van een woonmaatschappij. Hoewel zowel de huurpremie als de huursubsidie voor kwetsbare huurders op de private markt een **reële ondersteuning** bieden, kunnen uiteindelijk veel te weinig rechthebbenden er ook gebruik van maken. De Vlaamse overheid bereikt maar weinig mensen met deze maatregel. In Vlaanderen krijgt amper 0,8% van de huishoudens een huursubsidie, in Nederland en Frankrijk is dat respectievelijk 14% en 18%. Het Europees Comité van Sociale Rechten suggereert dat er “enige ruimte is voor het uitbreiden van de huurtoeslagen in het Vlaams Gewest”.

In vorige regeerperiodes werden al een aantal positieve wijzigingen doorgevoerd in beide stelsels, maar de **hoge non-take-up** werd nauwelijks aangepakt. Het Netwerk tegen Armoede ziet alvast dat er grote drempels zijn ingebouwd in de toekenningscriteria. Om de non-take-up in de huurpremiestelsels te verkleinen, hervormt de Vlaamse Regering de huurpremie en huursubsidie en verlaagt ze zo veel mogelijk (administratieve) drempels. Uiteindelijk streeft ze naar een zo automatisch mogelijk, duidelijk en toegankelijk systeem. De Vlaamse Regering betreft daarbij mensen in armoede gezien zij best geplaatst zijn om de verschillende knelpunten en drempels én oplossingen aan te reiken.

In deze adviesnota schetsen we de drempels die mensen in armoede ervaren met betrekking tot de huurpremie en huursubsidie en beschrijven we oplossingen die kunnen zorgen dat de non-take-up ervan vermindert.

3. Non-take-up van de huurpremie en huursubsidie

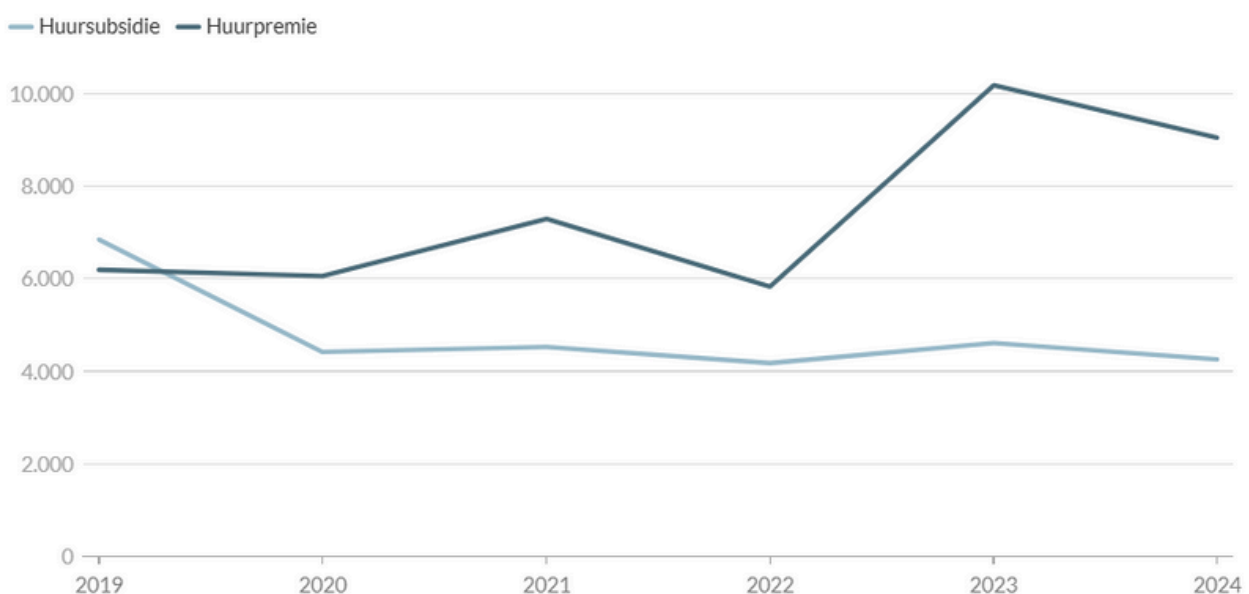
3.1. Bijna helft huurders (46%) neemt Vlaamse huurpremie niet op

In 2024 werden 4.255 aanvragen van een huursubsidie en 9.050 aanvragen van een huurpremie goedgekeurd. Uit cijfers van Vlaams minister van Wonen, Melissa Depraetere blijkt echter dat bijna de helft (46%) van alle huurders die recht hebben op de Vlaamse huurpremie, die niet opneemt. Daardoor betaalden vorig jaar zo'n 9.000 huurders te veel voor hun huisvesting.

Het aantal goedgekeurde aanvragen voor de huursubsidie is na 2019 afgenomen en ligt sinds 2020 op hetzelfde niveau, met een beperkte daling tussen 2023 en 2024. Het aantal goedgekeurde aanvragen voor de huurpremie schommelde sinds 2019 rond de 6.000 goedgekeurde aanvragen. In 2023 is dat aantal sterk toegenomen. In 2024 was er opnieuw een daling in het aantal goedgekeurde aanvragen voor de huurpremie. Bij de Vlaamse huurpremie werden in 2023 10.182 van de 13.420 aanvragen goedgekeurd. **Een relatief grote groep ondervindt dus mogelijk wel betaalbaarheidsproblemen, maar wordt geweigerd omdat ze op basis van de voorwaarden van de subsidie niet in aanmerking komt.**

Huursubsidies en huurpremies

Vlaams Gewest, 2019-2024, aantal goedgekeurde aanvragen



Bron: Wonen in Vlaanderen

3.2. Onderzoek Steunpunt Wonen over drempels huurtoelagen

Uit een onderzoek van Steunpunt Wonen blijkt dat er heel wat drempels zijn die ervoor zorgen dat mensen geen huurpremie en huursubsidie aanvragen. Het Netwerk tegen Armoede werd betrokken in functie van focusgroepen en interviews met mensen in armoede.

De studie onderscheidt **drie niveaus van non-take-up**.

- Op het niveau van de **gebruiker** situeren zich redenen voor de non-take-up. Voorbeelden zijn een gebrek aan kennis of draagkracht om sociale rechten te realiseren, of gevoelens van stigma of schaamte bij de vraag naar hulp.
- Een ander niveau situeert zich bij de **organisaties**. Bijvoorbeeld organisaties die de aanvragen voor het verkrijgen van voordelen beoordelen en die de tegemoetkoming weigeren op basis van verkeerde gronden. Het gaat dan om fouten in het beslissingsproces om iemand een voordeel toe te kennen.
- Het laatste niveau komt voor in een situatie waar personen die behoeftig zijn en die, naar de geest van de regelgeving, tot de doelgroep behoren, niet in aanmerking komen omwille van de gestelde **(toelatings)voorwaarden**.

De redenen, die voorkomen in het onderzoek, **hoort het Netwerk tegen Armoede vandaag nog steeds in de signalen** van de verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen (zie hieronder).

3.3. Mensen in armoede aan het woord over de huurpremie en huursubsidie

Gebrek aan duidelijke informatie

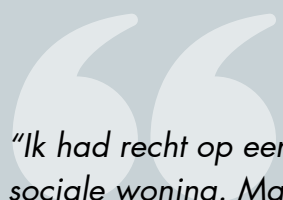
Mensen in armoede geven aan dat het gebrek aan kennis over de huurpremie en huursubsidie ervoor zorgen dat deze rechten niet worden opgenomen. Velen geven aan die instrumenten niet te kennen. Daarnaast kunnen velen van hen beide instrumenten moeilijk onderscheiden van elkaar.



“Eerst kreeg ik een huursubsidie, omdat ik verhuisde van een onbewoonbare woning. Daarna had ik recht op een huurpremie, omdat ik langer wacht dan vier jaar wacht op een sociale woning. De huursubsidie vroeg ik zelf aan, ik wist dat ik er recht op had. Maar ik ken veel kennissen die dit niet weten.”

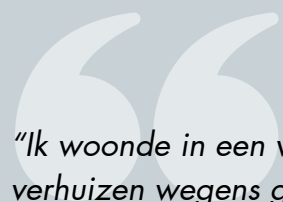
De communicatie is vaak onduidelijk. De brief voor de huurpremie blijkt echter niet voor iedereen even makkelijk begrijpbaar. Vooral mensen die het Nederlands niet goed beheersen, geven aan dat ze het een moeilijke brief vinden. Maar ook de veelheid aan brieven die mensen ontvangen, zorgt ervoor dat de brief gemakkelijk opzijgelegd en vergeten wordt. Het is daarom aan te bevelen om mensen ook via andere wegen – bijvoorbeeld telefonisch of via sms – te informeren. Mensen in armoede geven aan dat er nood is aan een meer laagdrempelig aanspreekpunt dat hen kan ondersteunen bij het begrijpen van de brief en aanvragen van de huurtoelage.

Hulpverleners op het terrein, zoals OCMW- of CAW-medewerkers, zijn aangewezen om de doelgroep van de huursubsidie en de huurpremie te informeren over hun rechten. Maar ook zij zijn niet steeds op de hoogte.



"Ik had recht op een huurpremie, want ik wachtte al langer dan vier jaar op een sociale woning. Maar ik stond die periode onder bewindvoering en de bewindvoerder heeft de huurpremie nooit voor mij aangevraagd...Momenteel woon ik in een sociale woning en heb ik er geen recht meer op."

Vanuit de lokale armoedeverenigingen hoort het Netwerk tegen Armoede ook enkele **positieve signalen**. Mensen die huurden 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 wel nood hebben aan begeleiding om hun huurtoelage effectief te krijgen.



"Ik woonde in een woning van het sociaal verhuurkantoor in Brussel. Ik moest verhuizen wegens gezondheidsredenen en ik ben naar de zee verhuisd. Het SVK in Brussel heeft dat aangevraagd. Mijn man en ik zijn 50+, wij hadden recht op een seniorenwoning. Ik ben gaan kijken naar een woning in Mariakerke. De huurprijs was 300 euro duurder dan toen ik in Brussel wonen. Met mijn klein pensioentje zag ik dat niet zitten. Iemand van SVK Oostende heeft me geholpen met papieren en zei dat we recht hadden op een subsidie of premie en die hebben dat allemaal geregeld. Daardoor ging mijn huurprijs met 200 euro naar beneden. Toen werd het wel betaalbaar. Ik had daar in Brussel nog nooit van gehoord. Misschien liep ik de juiste persoon tegen het lijf in Oostende, die me tips gaf."

Complexiteit en administratieve drempels

Als reden voor de hoge non-take-up van de huurpremie verwijzen mensen naar de **vele administratieve stappen**: invullen van het aanvraagformulier, inschrijving bij de woonmaatschappij die werkzaam is in de gemeente waar ze wonen, bezorgen van een 'geldig' huurcontract, etc. Die administratieve lasten komen bovenop de complexiteit van de instrumenten en de onzekerheid over het resultaat van een aanvraag, waardoor het risico op non-take-up verder toeneemt.

Dossiers slepen soms maandenlang aan of geraken uiteindelijk definitief niet in orde. Op die manier lopen huurders de voor hen soms broodnodige huurtoelage mis, terwijl ze toch aan alle voorwaarden voldoen. Op die manier komen ze onnodig in de financiële problemen of in conflict met hun verhuurder. Daarnaast begrijpen mensen de aanvraagformulieren niet of kunnen ze niet met de digitale toepassing overweg. Het vraagt ook heel wat papierwerk om je aanvraag in orde te krijgen.



"Ik deed begeleid zelfstandig wonen, maar verhuisde later naar een eigen woning op de private huurmarkt. Ik wist dat ik recht had op een huurpremie en vroeg die aan. Ik vroeg deze wel drie keer aan, er waren steeds problemen met de 'geldigheid' van mijn huurcontract. Mijn huisbaas vergat het huurcontract te ondertekenen. Dit bleef maar duren om een huurpremie aan te vragen. Eerst was er de administratieve rompslomp en dan het lange wachten op de huurpremie zelf."

Toekenningcriteria die zorgen voor extra drempels

Maximale huurprijs

Bij de aanvraag van een huursubsidie of een huurpremie geldt de vereiste van een maximale huurprijs. Principieel is het Netwerk tegen Armoede tegen een koppeling van een huurtoelage aan de huurprijs. Er is in Vlaanderen **geen controle op de huurprijzen**, waardoor de hogere huurprijzen nooit een keuze van de huurder kunnen zijn. De laatste jaren swingen de huurprijzen de pan uit. En doordat de huursubsidie enkel verkrijgen is na een verhuis, geeft die onvoldoende antwoord op de bestaande wooncrisis op de private huurmarkt.

Bovendien geven de huurprijzen **slechts een indicatie van de echte huurlast**. Lage huurprijzen kunnen gepaard gaan met erg hoge energiekosten of kosten voor gezondheidszorg. We stellen ons ook de vraag of de maximale huurprijs niet al achterhaald is? Vooral in een stedelijke context en voor bepaalde gezinstypes is het prijsplafond een knelpunt. De armoedeverenigingen geven alvast aan dat de maximale huurprijs veel te laag is. De huurprijzen liggen vandaag veel hoger.

“Door de huidige maximale huurprijs, dwing je mensen om in minder kwalitatieve woningen te wonen.”

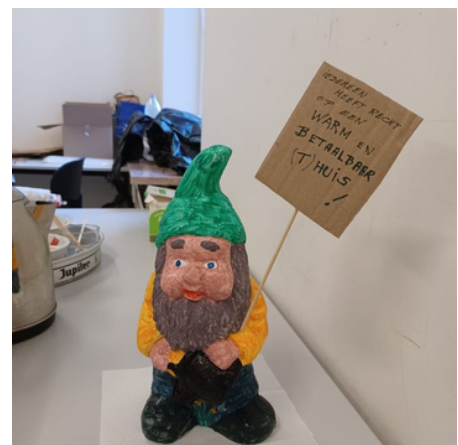
Het Netwerk tegen Armoede merkt op dat de voorwaarde als maximale huurprijs vooral een probleem vormt bij **alleenstaanden met kinderen**. Zij hebben meerdere slaapkamers nodig waardoor ze in een hogere prijscategorie moeten huren.

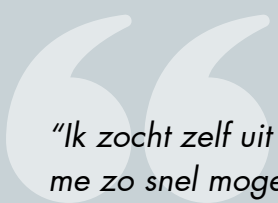
“Ik sta meer dan vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Momenteel huur ik een appartement met drie slaapkamers voor 1.200 euro op de private huurmarkt. Door mijn hoge huurprijs heb ik geen recht op een huurpremie. Ik kan dit geld wel goed gebruiken, want nu moet ik elke maand puzzelen om rond te komen.”

Conformiteit en woningkwaliteitscontrole

Een huurder die in aanmerking wil komen voor een huursubsidie of huurpremie moet een woning huren die conform is en dus voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Principieel vindt het Netwerk tegen Armoede uiteraard dat woningen die niet voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode niet mogen worden verhuurd. Wij vinden echter niet dat dit moet verbonden worden aan een huurtoelage.

De conformiteit vormt een belangrijke drempel voor mensen in armoede. Door de koppeling aan de huurtoelage vragen sommigen de een toelage niet aan, omdat ze vrezen hun huidige **woonst kwijt te geraken, zonder een beter alternatief**. Ook de relatie met de huisbaas kan daardoor onder druk komen te staan.





“Ik zocht zelf uit met hulp van OCMW of ik recht had op een huurpremie. Ik schreef me zo snel mogelijk in op de wachtlijst voor een sociale woning om zo snel mogelijk een huurpremie te verkrijgen. Dat hielp mij enorm want ik zat op dat moment ook nog in collectieve schuldbemiddeling. Door de huurpremie bleef mijn huurprijs betaalbaar. Het enige dat ik eng vond was het zinnetje rond woningkwaliteit en dat er elkjaar controle zou plaatsvinden. Als mijn woning niet in orde zou zijn, dan moest ik alles terugbetalen. Als je na vier jaar controle krijgt, dan moet je vier jaar huurpremie terugbetalen, dat is een groot bedrag. Dat heeft me wel doen twifelen om hem al dan niet op te nemen.”

De kwaliteitscontrole bij een huurpremie verhoogt vooral de **afhankelijkheid van de huurder ten opzichte van zijn verhuurder**, het recht op de huurpremie wordt afhankelijk gemaakt van de manier waarop de verhuurder de woning onderhoudt en verhuurt. De Vlaamse Regering wijzigde die voorwaarde vorige legislatuur. Wonen in Vlaanderen gaat ervan uit dat de woning conform is bij de aanvraag van de huurpremie, tenzij er een besluit ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning is voor de woning. Wonen in Vlaanderen voert geen woningkwaliteitscontroles bij de aanvragen (steekproeven) meer uit.



“Ik heb er recht op, maar weet niet of ik dit wil. Mijn woning moet in orde zijn, en dat is het niet. Dus ik twijfel nu. Wij zijn al blij met een dak boven ons hoofd, ook al is er schimmel. En als dan blijkt dat ik mijn huurpremie niet krijg omdat mijn woning niet goed is...”

Voor de huursubsidie geldt: de nieuwe woning moet een ‘conforme woning’ zijn. Mensen zouden voor ze verhuizen zeker moeten zijn dat de nieuwe woning daadwerkelijk voldoet aan die voorwaarde. Dat is vaak giswerk. Een conformiteitsattest is nog niet in elke gemeente verplicht. Indien de woning toch nog wordt afgekeurd, nadat je er al bent ingetrokken, ben je twee keer de dupe: je grijpt naast de huursubsidie én je bent gebonden aan het huurcontract tot je er via een lange procedure weer vanaf geraakt. Dat zou een verantwoordelijkheid moeten zijn van een verhuurder, maar nu moet de huurder de procedure in gang zetten.

Vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning

Heel wat mensen komen niet in aanmerking voor een huurpremie, ondanks hun woonneed. 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. Dat blijkt een erg lange periode. 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 als de nood echt hoog is.

Ook bij een **toewijzing** loopt vaker iets fout. Mensen zijn soms geschrapt van de wachtlijst omdat ze potentiële woningen weigerden, zonder zich daar echt bewust van te zijn.

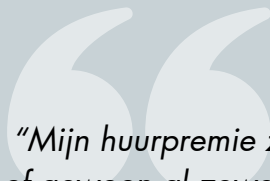
“Ik woonde in een appartement waarvoor ik niet zo veel moest betalen. Ik stond meer dan 4 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning en kreeg een huurpremie. De woonmaatschappij stelde een appartement voor dat minder goed en duurder was dan het appartement dat ik had. Ik heb dat aanbod natuurlijk geweigerd. Daardoor verloor ik mijn huurpremie. Ik weigerde ook een tweede appartement, waardoor ik mij opnieuw moest inschrijven op de wachtlijst en terug achteraan de lijst kwam.”

Installatiepremie

Het recht op huursubsidie voor daklozen hangt af van het feit of ze een installatiepremie hebben gekregen bij het OCMW. Daar duiken ook problemen op. Sommige mensen worden meer dan 1 keer dakloos, maar zij ontvangen maar 1 keer de installatiepremie, wat gevolgen heeft voor de huursubsidie.



4. Aanbevelingen om de huurtoelage toegankelijker te maken



“Mijn huurpremie zorgt dat ik kan besparen op huur en dus eens op uitstap kan gaan of gewoon al zowel mijn medicatie als eten kan kopen.”

De nood aan een beter uitgebouwd systeem van huurtoelagen is groot. Het Netwerk tegen Armoede ziet de huurtoelagen echter niet als een structurele oplossing. Het is een noodmaatregel die zich opdringt in een noodsituatie, zoals de Vlaamse wooncrisis zich al decennia manifesteert. De wachtlijst voor een sociale woning is immens en de betaalbaarheidsproblemen zijn groot. De laatste jaren blijven de huurprijzen de pan uitswingen, prijsstijgingen zijn breed voelbaar. Betaalbaarheid is daarenboven slechts één aspect van wonen, essentieel, maar niet genoeg om woonzekerheid te garanderen. Een huurtoelage op zich is geen oplossing voor al deze problemen. Bovendien zijn de voorwaarden van de Vlaamse huurpremie en huursubsidie zo strikt, dat velen, soms heel nipt, tussen de mazen van het net glijpen. Er is dus een grote groep niet-rechthebbenden die mogelijk betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt ondervindt.

Aanbevelingen

- Automatische toekenning van de huurtoelage
- Voorwaarden in verhouding met de nood aan een huurtoelage
- Blijf aandacht hebben voor mensen die net geen recht hebben op een huurtoelage maar wel in een precare situatie zitten waardoor het recht op wonen moeilijk wordt

4.1. Automatische toekenning van de huurtoelage

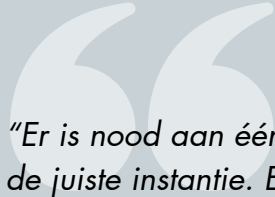


“Het aanbod aan sociale voordelen en tegemoetkomingen is in Vlaanderen zeer uitgebreid en versnipperd over verschillende overheidsniveaus: federaal, Vlaams, provinciaal en lokaal. Burgers weten vaak niet waar ze recht op hebben of waar ze terecht kunnen voor informatie waardoor ze niet alle sociale rechten opnemen. Ze komen zo in een situatie van onderbescherming terecht waarin de persoon niet het voordeel geniet van een publiek aanbod van rechten en diensten waarop hij aanspraak zou kunnen maken. Vooral de meest kwetsbare burgers maken niet ten volle gebruik van diverse overheidsmaatregelen en dreigen in onderbescherming terecht te komen. De overheid dient dan ook sterk in te zetten om rechten maximaal te realiseren. Het principe van automatische rechtentoekenning biedt de beste garantie dat burgers hun sociale grondrechten benutten” (Vlaams Armoedesteunpunt, 2013, p. 4).

De huursubsidie en huurpremie kennen een hoge non-take-up. Er is veel administratieve rompslomp en de procedure is moeilijk voor groepen in maatschappelijk kwetsbare situaties. Zo is het niet voor iedereen evident om de gevraagde documenten te verzamelen. Nochtans is veel informatie wel bekend bij andere instanties, en zou de aanvraag vergemakkelijkt kunnen worden als het OCMW de informatie rechtstreeks krijgt. Gebruik maken van bestaande databronnen is aangewezen, eerder dan deze (opnieuw) op te vragen bij mensen in armoede en zo het aanvraagproces te verzwaren

Het Netwerk tegen Armoede merkt op dat het automatisch versturen van brieven geen automatische rechtentoekenning inhoudt. Velen reageren niet op die brieven. Een automatische toekenning van de huurtoelage voor alle rechthebbenden is met andere woorden een oplossing. Het betekent ook een vermindering van de administratieve last voor de overheid.

Mensen in armoede geven wel aan dat ze het belangrijk vinden om een melding te krijgen dat ze een huurtoelage ontvangen en waarom ze die ontvangen. Zorg dat deze melding begrijpelijk is. Daarnaast moet er voorzien worden in een laagdrempelig aanspreekpunt waar ze terecht kunnen als ze hierover vragen hebben.



“Er is nood aan één centraal aanspreekpunt voor wonen, dat ons op weg helpt naar de juiste instantie. Er zijn te grote drempels naar het OCMW en de woonmaatschappij, er hangen te veel stigma’s aan vast.”

4.2. Voorwaarden in verhouding met de nood aan een huurtoelage

Ken de huurtoelage sneller toe

De huurtoelage moet alvast sneller toegekend worden dan na vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Idealiter is er geen wachttijd om een huurtoelage te ontvangen. Mensen die aan de voorwaarden voldoen, moeten die onmiddellijk ontvangen. Dit omdat hun woonneed bij de aanvraag van een huurtoelage het hoogst is. Daarnaast geven mensen in armoede aan dat een tijdige en maandelijkse storting belangrijk is.



“Wat positief is aan Leuvense premie is dat die snel wordt toegekend, na een jaar wachten op een sociale woning. Maar we weten ook dat het duidelijk is dat het bedrag van de premie hoog genoeg moet zijn. 20 euro als huurpremie is momenteel heel weinig.” (groepswerker vereniging)

Voorzie een inkomensgrens o.b.v. het actueel inkomen

Een inkomensgrens lijkt het Netwerk tegen Armoede de enige valabele voorwaarde. Stem die dan zo goed mogelijk af met de werkelijke inkomens om betaalbaarheidsproblemen aan te pakken. Belangrijk dat dit wordt afgetoetst met de actuele inkomenssituatie.

Het is een goede zaak dat de inkomensgrenzen worden zoals ze gelden voor de inschrijving voor een sociale woning. Het gaat tenslotte over mensen die recht hebben op een sociale woning. Door het tekort aan sociale woningen, moeten zij noodgedwongen huren op de private huurmarkt. Het is belangrijk dat het actuele belastbare inkomen in rekening te nemen, zodat plotse inkomensverliezen kunnen worden meegenomen.

Koppel de huurtoelage niet aan een maximale huurprijs

Principieel is het Netwerk tegen Armoede tegen een koppeling aan de huurprijs. We zijn benieuwd naar de redenering van die voorwaarde. In Vlaanderen is er immers geen controle op de huurprijzen en momenteel horen we van lokale armoedeverenigingen dat de maximale huurprijs achterhaald is. Die is niet afgestemd op de werkelijke huurprijzen in steden én (kleinere) gemeenten. Mensen in armoede geven aan dat ze geen conforme woningen vinden onder die maximale huurprijs.

Schaf de koppeling met de woningkwaliteit(scontrole) af

Uiteraard vindt het Netwerk tegen Armoede dat woningen niet mogen worden verhuurd die niet voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Wij vinden echter niet dat deze voorwaarde verbonden mag worden aan de huurtoelagen. Door die koppeling vragen sommigen de toelage niet aan. Ook de relatie met de huisbaas kan daardoor onder druk komen te staan. De kwaliteitscontrole verhoogt nog eens de afhankelijkheid van de huurder ten opzichte van zijn verhuurder. Het recht op de huurpremie wordt afhankelijk gemaakt van de manier waarop de verhuurder de woning onderhoudt en verhuurt.

Het Netwerk tegen Armoede somde in een ander dossier 'Wonen in onzekerheid. De impact van slechte woonkwaliteit op het leven van mensen in armoede' aanbevelingen op om in te zetten op betaalbare en kwaliteitsvolle woningen.

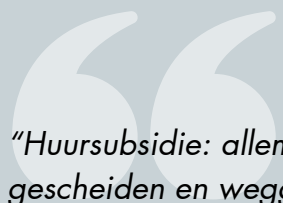


Dossier

4.3. Blijf aandacht hebben voor mensen die net geen recht hebben op een huurtoelage maar wel in een precare situatie zitten waardoor het recht op wonen moeilijk wordt

Het is belangrijk om rekening te houden met verscheidene rechthebbenden: mensen die wachten op een sociale woning, mensen die zich in een dak- of thuisloze situatie bevinden of mensen die verhuizen naar een kwaliteitsvolle woning. Daarnaast mogen mensen die hier nét niet aanspraak op maken niet uit de boot vallen.

Een algemene bedenking bij de toekenningscriteria is dat sommige mensen in precare situaties nog steeds uit de boot vallen. Bepaalde situaties zorgen ervoor dat mensen ook nood hebben aan een huurtoelage om hun recht op wonen te kunnen garanderen. De lokale armoedeverenigingen geven aan dat er naast de voorwaarden rekening dient gehouden te worden met de situatie en het verhaal. Zo zien we vaak alleenstaanden, éénoudergezinnen, mensen in dak- en thuisloosheid, ... uit de boot vallen. Het Netwerk tegen Armoede stelt voor te werken met meer getrapte inkomensgrenzen, zodat het niet langer een 'alles of niets' verhaal is.



"Huursubsidie: allemaal goed en wel, maar een situatie moet bekeken worden. Ik ben gescheiden en weggegaan van mijn man. Ik heb er geen recht op, ook vanwege mijn inkomen dat net iets te hoog was. Maar ik stond wel met mijn kinderen op straat. We hebben dan ook met drie op een matras moeten slapen omdat ik nergens een betaalbare woonst vond. Als alleenstaande ouder heb ik weinig recht op zaken, maar ik moet elke maand eindjes bij elkaar knopen"

5. Conclusie

Een aantal elementen kan een positief effect hebben op de toereikendheid van de huurtoelage voor (kandidaat-)huurders met een laag inkomen: een snellere toekenning, toekenningscriteria die in verhouding staan tot de nood aan een huurtoelage, gekoppeld aan een proactieve opsporing van rechthebbenden en een automatische toekenning om non-take-up te voorkomen. Het Netwerk tegen Armoede vindt het alvast positief dat de Vlaamse Regering beide systemen zal samenvoegen. Dat zal de duidelijkheid en bekendheid vergroten. Om de hervorming te doen slagen, zal er bovendien een serieuze verhoging van de budgetten nodig zijn.

FOTOLEGENDE

- © Netwerk tegen Armoede. Foto van Forumdag wonen van het Netwerk tegen Armoede. (p. 6)

BRONNEN

- de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen
- Frederickx, M., Delanghe, H., Penne, T. en Storms, B. (2024). Kan je menswaardig leven met een minimuminkomen in België? Working paper 24.01. Geel: Thomas More
- MIP. (2025, juli 3). Duizenden kwetsbare huurders laten maandelijkse premie van 184 euro liggen. Nieuwsblad. <https://www.nieuwsblad.be/politiek/duizenden-kwetsbare-huurders-laten-maandelijkse-premie-van-184-euro-liggen/75220731.html>
- Van den Broeck, K., & Vermeir, D. (2023). Non-take-up huurpremie en huursubsidie. Steunpunt Wonen
- Verstichele, J. (2018). De onzichtbare wooncrisis. Berchem, Antwerpen: EPO VZW
- Vlaamse Regering (n.d.). Regeerakkoord 2024-2029. Samen werken aan een warm en welvarend Vlaanderen. Geraadpleegd via <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/69476>
- Woonzaak. (2025). Europa geeft een rode kaart aan het Vlaamse woonbeleid. Geraadpleegd via <https://www.woonzaak.be/uitspraak/>

Contact



Vooruitgangstraat 323 b6
1030 Brussel



02 204 06 50



info@netwerktegenarmoede.be



www.netwerktegenarmoede.be



ondernemingsnummer
0864.536.155

