

26/08/2020

ADVIES OVER EENMALIGE GENTSE HUURPREMIE (relancemaatregel in kader van corona-crisis)

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van ...

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies geven op vraag van het stadsbestuur, maar ook spontaan advies verlenen op eigen initiatief. Hier geeft hij advies over een nieuw stadsreglement op vraag van het stadsbestuur, in het bijzonder van de Schepenen van Wonen.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Naar aanleiding van de corona-crisis besliste Stad Gent om 25 miljoen EUR uit te trekken voor relancemaatregelen, die de negatieve effecten van de crisis en de ermee gepaard gaande inkomensdaling verzachten voor de meest kwetsbare Gentenaren.

De eenmalige Gentse Huurpremie werd ontwikkeld als een van die relancemaatregelen.

In het kader van de eenmalige Gentse Huurpremie verleent Stad Gent, eenmalig, een Gentse huurpremie aan Gentse huurders die een private woning huren, waarin ze hun hoofdverblijfplaats hebben, en die op 1 oktober 2020 minstens 2 jaar onafgebroken en geen 4 jaar als kandidaat-huurder bij een domiciliemaatschappij zijn ingeschreven.¹

De eenmalige Gentse huurpremie bedraagt maximum 480 euro, a rato van 40 euro per maand.

De Gentse huurpremie kan verleend worden voor maximum 12 maanden, hetgeen overeenkomt met de maanden oktober 2020 tot en met september 2021, en dit tot het bereiken van 4 jaar inschrijving bij de domiciliemaatschappij en voor zover de aanvrager gedurende de gehele periode aan de voorwaarden voldoet.

¹ Met 'domiciliemaatschappij' wordt bedoeld een sociale huisvestingsmaatschappij die werkzaam is in gemeente waar de huurder domicilie houdt.

Uit cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) blijkt dat bij benadering 2 300 Gentse gezinnen tussen de twee en de vier jaar op een wachtlijst voor een sociale woning ingeschreven zijn. Voor deze maatregel voorziet de Stad Gent 900 000 EUR. Het reglement treedt in werking op 1 oktober 2020 en eindigt op 30 september 2021. Het kan niet verlengd worden.

De eenmalige Gentse Huurpremie gaat in principe vooraf aan een eventuele Vlaamse huurpremie en is er in de mate van het mogelijke mee afgestemd. Ze is er echter niet aan gekoppeld, is er niet mee verenigbaar en haar voorwaarden zijn niet identiek aan de Vlaamse. De aanvrager van de eenmalige Gentse huurpremie moet uiterlijk op 28/02/2021 een aanvraag indienen bij Stad Gent. Er zijn twee referentiedata waarop geverifieerd wordt of de aanvrager beantwoordt aan de reglementsvoorwaarden: op 01/10/2020 en op 01/03/2021. De eenmalige stedelijke huurpremie wordt, indien voldaan aan de voorwaarden, retro-actief en verder per maand uitbetaald.

De Vlaamse huurpremie is een maandelijkse huurpremie voor burgers die een conforme private huurwoning huren in Vlaanderen en 4 jaar of meer onafgebroken als kandidaat-huurder bij een domiciliemaatschappij zijn ingeschreven. De huurprijs is begrensd. Conformiteit en begrenzing huurprijs zijn wel voorwaarden voor de Vlaamse huurpremie, maar geen voorwaarden voor de eenmalige Gentse huurpremie.

Motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad adviseert GUNSTIG inzake de eenmalige Gentse huurpremie voor huurders op de private huurmarkt die minimaal 2 jaar onafgebroken en geen 4 jaar bij een domiciliemaatschappij zijn ingeschreven als kandidaat-sociale huurder.

De relancemaatregel is niet bedoeld als structurele maatregel. Daarom heeft de Stedelijke Woonraad begrip voor de eenmaligheid en de tijdelijkheid van de Gentse huurpremie.

Stad Gent kiest ervoor om de eenmalige stedelijke huurpremie (in de mate van het mogelijke) af te stemmen met de Vlaamse huurpremie. De Stedelijke Woonraad heeft daar begrip voor. In dit geval is het logisch dat identieke definities gehanteerd worden.

Indien de eenmalige stedelijke huurpremie bedoeld is om de meest kwetsbare huurders tijdelijk te ondersteunen in het betalen van huurgelden, dan heeft het (gedeeltelijk) overnemen van voorwaarden van de Vlaamse huurpremie ook ernstige nadelen.

Zo is het niet logisch om de huishoudens die op de wachtlijst staan van een sociaal verhuurkantoor uit te sluiten: huren bij een sociale huisvestingsmaatschappij en huren bij een sociaal verhuurkantoor zijn beide vormen van sociaal huren (Sociaal Huurbesluit). Kandidaat-huurders bij een sociaal verhuurkantoor zijn vandaag overigens niet meer verplicht om zich te laten registreren op de wachtlijst van een domiciliemaatschappij.

Verder zullen leefloners weinig voordeel hebben bij de ondersteuning. Ze is immers niet vrijgesteld in de berekening van hun leefloon.

Niet-erkende vluchtelingen kunnen geen beroep doen op sociaal wonen in Vlaanderen: daarmee blijven ook deze bijzonder kwetsbare mensen uitgesloten van de eenmalige Gentse huurpremie.

De relancemaatregel vraagt om een snelle introductie en zal slechts kortlopend toegepast worden ter ondersteuning van de betrokken private huurders. Daarom heeft de Stedelijke Woonraad begrip voor het feit dat de eenmalige Gentse huurpremie, in tegenstelling tot de Vlaamse huurpremie, niet gekoppeld wordt aan de conformiteit van de private huurwoning, noch aan de hoogte van de private huurprijs.

De Stedelijke Woonraad waarschuwt voor de gebeurlijke ongelijkheid tussen kwetsbare private huurders, die het effect kan zijn van de afwijkende voorwaarden waaronder de eenmalige Gentse huurpremie enerzijds en de Vlaamse huurpremie anderzijds verleend worden.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

Dit WORA-advies is, wegens hoogdringendheid in het kader van de corona-crisis, geformuleerd na het inwinnen van de standpunten van de WORA-leden via een schriftelijke mailing.

Hoogachtend



Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad