

# Evaluatie van de Leuvense huurpremie

Een mixed methods onderzoek naar de non-take-up en het effect van de Leuvense huurpremie op de betaalbaarheid van wonen

**Luna Cochez**

R0771973

Masterproef aangeboden tot het behalen van de graad

MASTER IN HET SOCIAAL WERK EN SOCIAAL BELEID

Promotor: Prof. Dr. Wim Van Lancker

Verslaggever: Prof. Dr. Koen Hermans

Academiejaar: 2021-2022

Word count: 27.720

# Inhoudsopgave

Lijst met afkortingen .....	2
Lijst met figuren & tabellen .....	3
Voorwoord .....	4
Samenvatting.....	5
<b>1. Inleiding .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Theoretisch kader.....</b>	<b>7</b>
2.1 Visueel model .....	7
2.2 Non-take-up.....	8
2.3 Betaalbaarheid van wonen .....	11
2.4 Contextfactoren & gedragseffecten.....	12
<b>3. Context: huursubsidies als instrument in het woonbeleid .....</b>	<b>15</b>
3.1 Woonbeleid en huursubsidies .....	15
3.2 Kadering in het Vlaamse woonbeleid.....	16
3.3 De Leuvense huurpremie .....	19
<b>4. Onderzoeksvragen .....</b>	<b>21</b>
<b>5. Methodologisch kader.....</b>	<b>22</b>
5.1 Onderzoeksparadigma & wetenschappelijke integriteit.....	22
5.2 Kwantitatief luik.....	23
5.3 Kwalitatief luik .....	26
<b>6. Resultaten .....</b>	<b>31</b>
6.1 Omvang non-take-up van de LHP .....	31
6.2. Vergelijking profiel ontvangers – niet-ontvangers LHP.....	32
6.3 Verklaringen voor non-take-up van de LHP.....	34
6.4 Effect LHP op betaalbaarheid van wonen .....	45
<b>7. Discussie &amp; aanbevelingen .....</b>	<b>51</b>
Referentielijst .....	58
Bijlagen.....	I
Bijlage 1: Brief OCMW.....	I
Bijlage 2: Simulatie netto beschikbare gezinsinkomen.....	II
Bijlage 3: Regressie-imputatie huurprijzen .....	VI
Bijlage 4: Minimumbudgetten resterend inkomen .....	VIII
Bijlage 5: Geïnformeerde toestemming diepte-interviews.....	XI
Bijlage 6: Vragenprotocol diepte-interviews.....	XII
Bijlage 7: Voorbereiding focusgroep.....	XIX
Bijlage 8: Aanvulling kwantitatieve analyses.....	XXI
Bijlage 9: Codeerschema diepte-interviews & focusgroep .....	XXIII

## Lijst met afkortingen

CAW	Centrum Algemeen Welzijnswerk
CEBUD	Centrum voor budgetadvies en -onderzoek
IVT	Inkomensvervangende Tegemoetkoming
KSZ	Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid
LHP	Leuvense huurpremie
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RI	Resterend inkomen
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal verhuurkantoor
SWaL	Sociaal Wonen arro Leuven
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VUTG	Vlaams Agentschap voor de Uitbetaling van Toelagen in het kader van het Gezinsbeleid
WQ	Woonquote

## Lijst met figuren & tabellen

Figuur 1	Visuele voorstelling proces Leuvense huurpremie	p. 7
Figuur 2	Drempels en faciliterende factoren voor non-take-up	p. 10
Tabel 1	Overzicht respondenten diepte-interviews	p. 25
Tabel 2	Overzicht deelnemers focusgroep	p. 28
Tabel 3	Vergelijking frequentie ontvangers – niet-ontvangers LHP, per inkomenskwartiel en huishoudtype	p. 32
Tabel 4	Vergelijking gemiddeld aantal maanden op wachtlijst SHM, per huishoudtype	p. 32
Tabel 5	Vergelijking woonquote en risico betaalbaarheidsproblemen, per huishoudtype, gemiddelden	p. 33
Tabel 6	Aandeel huishoudens uit volledige groep rechthebbenden met risico op betaalbaarheidsproblemen, per gezinstype, voor en na LHP	p. 46
Tabel 7	Aandeel huishoudens uit volledige groep rechthebbenden met risico op betaalbaarheidsproblemen, per inkomenskwartiel, voor en na LHP	p. 46
Tabel 8	Verskil tussen RI en RI-norm voor volledige groep rechthebbenden	p. 47
Tabel 9	Tekort RI volledige groep rechthebbenden, vergeleken met huidig bedrag LHP na 4 jaar wachtlijst	p. 48
Tabel 10	Basisschaal bedrijfsvoorheffing	p. II
Tabel 11	Vermindering basisbelasting voor kinderen ten laste	p. II
Tabel 12	Maandelijkse bedrag Groeipakket in oude systeem (basisbedrag)	p. III
Tabel 13	Maandelijkse bedrag Groeipakket in oude systeem (leeftijdsbijslag)	p. III
Tabel 14	Sociale toeslag nieuwe systeem Groeipakket	p. IV
Tabel 15	Sociale toeslag oude systeem Groeipakket	p. IV
Tabel 16	Bedragen jaarlijkse schoolbonus Groeipakket	p. IV
Tabel 17	Inkomstengrenzen schooltoeslag 2021-2022	p. V
Tabel 18	Bedragen schooltoeslag 2021-2022	p. V
Tabel 19	Correlatie huurprijs – onafhankelijke variabelen	p. VI
Tabel 20	Enkelvoudige regressies huurprijs	p. VI
Tabel 21	Meervoudige regressies huurprijs	p. VII
Tabel 22	Minimum RI per gezinstype, korf juni 2021, geïndexeerd naar maart 2022	p. VIII
Tabel 23	Gemiddelde huurprijzen voor volledige groep rechthebbenden, per huishoudtype	p. XXI
Tabel 24	Gemiddelde huurprijzen voor huidige LHP-ontvangers, per huishoudtype	p. XXI
Tabel 25	Aandeel LHP-ontvangers met risico op betaalbaarheidsproblemen, per gezinstype, voor en na LHP	p. XXI
Tabel 26	Aandeel LHP-ontvangers met risico op betaalbaarheidsproblemen, per inkomenskwartiel, voor en na LHP	p. XXII
Tabel 27	Verskil tussen RI en RI-norm voor huidige LHP-ontvangers, per huishoudtype	p. XXII
Tabel 28	Tekort RI voor huidige LHP-ontvangers vergeleken met huidig bedrag LHP na 4 jaar wachtlijst	p. XXII
Tabel 29	Structuur codeerschema diepte-interviews	p. XXIII

## Voorwoord

*"People educate each other through the mediation of the world."* (Freire, 1970)

Met deze woorden van Paulo Freire sluit ik mijn opleiding aan de KU Leuven graag af. Want een wereld die meer dan twee jaar door corona werd gedomineerd heeft niet alleen deze thesis, maar ook mij als student sociaal werk en sociaal beleid mee gevormd, en mij inzichten gegeven die ik anders nooit zou hebben gehad. Het belang van 'in uw kot' blijven zorgde ervoor dat zowel op persoonlijk als maatschappelijk vlak de evidentie van een veilige thuis in vraag werd gesteld. Het is dan ook niet toevallig dat de keuze voor dit thesisonderwerp en mijn interesse voor de rol van huisvesting tijdens deze jaren is ontstaan en gegroeid.

Het was ergens een 'voorrecht' om net in deze periode aan de master te beginnen en theoretische kaders aangereikt te krijgen om de wereld als levend laboratorium beter te begrijpen. "De wereld herontdekte sociaal werk", en ik mocht sociaal werk ontdekken samen met haar. Ik zou dan ook graag het opleidingsteam sociaal werk en sociaal beleid zelf bedanken voor de kennis die ik de afgelopen jaren heb opgedaan. Ik kijk ernaar uit om met die kennis binnenkort - samen met mijn studiegenoten - ook in de praktijk mee verder te bouwen aan sterk sociaal werk. Een bijzondere dank gaat uit naar mijn promotor Wim Van Lancker voor de goede begeleiding bij deze thesis. Ook bedankt aan CEBUD voor het verlenen van toegang tot de REMI-applicatie, en aan Julie Vinck voor het advies met betrekking tot het berekenen van de beschikbare inkomens.

Voor deze thesis bouwde ik echter niet alleen verder op academische kennis, maar heb ik mogen samenwerken met veel mensen. Mijn dank gaat dan ook uit naar iedereen die betrokken was bij dit onderzoek: alle respondenten die tijd maakten voor diepte-interviews, de deelnemers aan de focusgroep, de medewerkers van het OCMW, Dijledal, SWaL, het Woonanker, de RuimteVaart en 't Lampeke en de mensen van de stad Leuven die deze thesis mee begeleidden. Bedankt voor jullie tijd, openheid en kwetsbaarheid. Deze thesis is er enkel gekomen dankzij jullie, en ik heb er vertrouwen in dat de betaalbaarheid van wonen en de non-take-up van de huurpremie een thema is dat ook na deze thesis zal blijven verder leven.

Daarnaast wil ik ook het team Duurzaam Wonen van De RuimteVaart en het Woonanker bedanken voor de ervaring die ik de afgelopen twee jaar opdeed als vrijwilliger. De vele ontmoetingen en verhalen hebben mij gevormd als sociaal werker en als mens, en zorgden ervoor dat deze thesis al van in het begin om zoveel meer ging dan droge literatuur en cijfertjes. Een bijzondere dank aan Henri, Ihsaan, Stijn, Sanne, Stienus, Mehdi en Mees. In De RuimteVaart kreeg 'thuis' ook voor mij een nieuwe, bredere invulling.

Tenslotte een dikke merci aan mijn familie en vrienden, voor jullie steun en vertrouwen tijdens dit thesisproces en gedurende de mooie en moeilijker momenten van mijn studentenjaren. Ik ben blij dat jullie in mijn team zitten!

## Samenvatting

In 2018 introduceerde het OCMW van Leuven de Leuvense huurpremie, een maandelijkse financiële ondersteuning om de huurlast van kandidaat-huurders die op de wachtlijst voor een sociale woning staan te verminderen. Binnen dit thesisonderzoek wordt deze premie geëvalueerd, door te verkennen wat de omvang en redenen voor non-take-up zijn, en na te gaan wat het effect van de premie op de betaalbaarheid van wonen is. Hiervoor is een mixed methods design ontwikkeld, waarbij kwantitatieve analyses van administratieve gegevens van het OCMW en SHM Dijledal samengebracht worden met kwalitatieve data uit diepte-interviews en een focusgroep.

De premie slaagt er niet in om een grote groep huishoudens met risico op betaalbaarheidsproblemen te bereiken. Uit de kwantitatieve analyses blijkt dat 52% van de aangeschreven gezinnen geen Leuvense huurpremie ontvangt. Bij alleenstaanden zonder kinderen is die non-take-up nog groter. De oorzaken voor deze non-take-up die uit de interviews en focusgroep naar voren komen zijn divers: mensen hebben onvoldoende informatie over de premie, zijn onzeker over het al dan niet in aanmerking komen of ervaren gevoelens van schaamte om hun hulpvraag. Het proactief informeren over het mogelijk recht op de Leuvense huurpremie is dan weer een faciliterend element, maar communicatie via brief blijkt hierbij niet voor iedereen voldoende. Ook de aanvraagprocedure wordt door sommigen als complex ervaren, waardoor de drempel om de premie aan te vragen vaak zwaarder doorweegt dan de opbrengst ervan.

Het effect van de Leuvense huurpremie op de betaalbaarheid van wonen is eerder beperkt: het aandeel van het inkomen dat naar huur gaat daalt door de premie slechts met 1,5%. Om menswaardig te kunnen leven hebben alleenstaanden zonder kinderen een maandelijks inkomenstekort van gemiddeld €310; bij gezinnen met kinderen loopt dit tekort op tot bijna €850. Wanneer dit tekort vergeleken wordt met het bedrag van de Leuvense huurpremie zien we dat die 9,7 tot 19,7% van het inkomenstekort opvangt.

Op basis van deze resultaten formuleren we enkele beleidsaanbevelingen die het mogelijk moeten maken om de drempels bij de aanvraagprocedure te verlagen en zo de non-take-up te verminderen. Om het effect van de Leuvense huurpremie op de betaalbaarheid van wonen te maximaliseren wordt aanbevolen om de verhoudingen en berekeningswijze van de premiebedragen te herzien, en worden er suggesties voor verder onderzoek gedaan.

## 1. Inleiding

Dat Vlaanderen met lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen kampt is geen nieuw gegeven. In 2020 stonden 169.096 huishoudens op de wachtlijst bij een sociale huisvestingmaatschappij (SHM), met een gemiddelde wachttijd van bijna 4 jaar (VMSW, 2021b, 2021a). Een grote groep kandidaat-huurders moet dus blijven huren op de private huurmarkt, maar daar is door aanhoudende prijsstijgingen en een toename in het aantal huishoudens een tekort aan betaalbare woningen (Ryckewaert e.a., 2012). Het zijn bovendien vooral de prijzen van de goedkopere huurwoningen die snel toenemen, terwijl de huurprijsstijging bij duurdere woningen wel ongeveer gelijk loopt met de inflatie. Daarbij komend stijgen de lonen minder snel dan de huurprijzen, waardoor het budget aan wonen een steeds grotere hap uit het totale inkomen neemt (Heylen, 2014; Verstichele, 2018).

In centrumsteden vormt betaalbaar wonen daarenboven nog een grotere uitdaging (Dreesen & Vastmans, 2021). In 2020 stonden 6.130 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale huurwoning in Leuven, waarvan 4.100 Leuvenaars. De gemiddelde wachttijd voor een toewijzing bij een Leuvense SHM bedroeg toen meer dan 4 jaar. Deze wachttijd wordt mogelijk te laag ingeschat, omdat ook de wachttijd van reeds zittende sociale huurders hierin is meegerekend (VMSW, 2021b, 2021a). In Leuven geeft ongeveer 45% van de huurders meer dan een derde van hun inkomen uit aan huur, en heeft dus risico op betaalbaarheidsproblemen (Gemeente-Stadsmonitor, 2021). Er wordt vermoed dat deze betaalbaarheidsproblemen zorgen voor een stadsvlucht van de meest kwetsbare groepen. In 2020 had 34% van de Leuvense inwoners de intentie om binnen de vijf jaar te verhuizen, waarvan de helft naar een andere gemeente. Bij meer dan de helft (56%) van deze huishoudens waren financiële redenen het belangrijkste motief voor de verhuisintentie (Gemeente-Stadsmonitor, 2021; Stad Leuven, 2018).

### **Leuvense huurpremie**

Als antwoord op de lange wachtlijsten en betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt besloot het OCMW van Leuven om in 2018 de Leuvense huurpremie (LHP) in te voeren, een maandelijkse financiële ondersteuning voor Leuvense kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan. Met de premie wil de stad de huurlast verminderen, zodat huishoudens genoeg inkomen overhouden om menswaardig te leven en zo te “voorkomen dat Leuvense kandidaat-huurders noodgedwongen moeten verhuizen naar een andere gemeente omdat zij de hoge Leuvense huurprijzen niet kunnen blijven betalen” (OCMW Leuven, 2019). De LHP biedt bovendien een antwoord op de tekortkomingen van de Vlaamse huurpremie, die sinds 2012 bestaat. Waar het recht op de Vlaamse huurpremie pas na 4 jaar op de wachtlijst bij een SHM opent, heb je al recht op de LHP na 2 jaar. De LHP werkt ook zonder minimale kwaliteitscriteria voor de woning, en zonder inkomensgrens en maximale huurprijs, waardoor huishoudens die niet aan de voorwaarden voor de Vlaamse huurpremie voldoen mogelijk toch in aanmerking komen voor de LHP.

Vier jaar na invoering van deze premie is het tijd voor een tussentijdse evaluatie. In de bestuursnota voor 2019-2024 gaf de stad Leuven aan de huurpremie te willen evalueren en versterken. In maart 2022 werd de LHP alvast uitgebreid naar alleenstaanden zonder kinderen, en vanaf september 2022 opent het recht op de LHP al na één i.p.v. twee jaar op de wachtlijst (Stad Leuven, 2019, 2021). Een grondigere evaluatie van de LHP is echter nodig. In vergelijking met de Vlaamse huurpremie zijn de bedragen van de LHP relatief laag, en men heeft er geen zicht op of de premie wel effectief zorgt voor een betaalbare woonsituatie. Er wordt door het OCMW bovendien geschat dat ongeveer 40% van de rechthebbenden hun recht op de LHP niet laat onderzoeken. Deze non-take-up wijst erop dat het programma niet werkt zoals bedoeld, waardoor de vooropgestelde beleidsdoelstellingen mogelijk ook niet worden behaald. In dit thesisonderzoek, in opdracht van de stad Leuven, zal daarom worden

onderzocht of de LHP er op dit moment effectief mee voor zorgt dat rechthebbenden betaalbaar kunnen wonen, en waar verklaringen liggen voor de non-take-up.

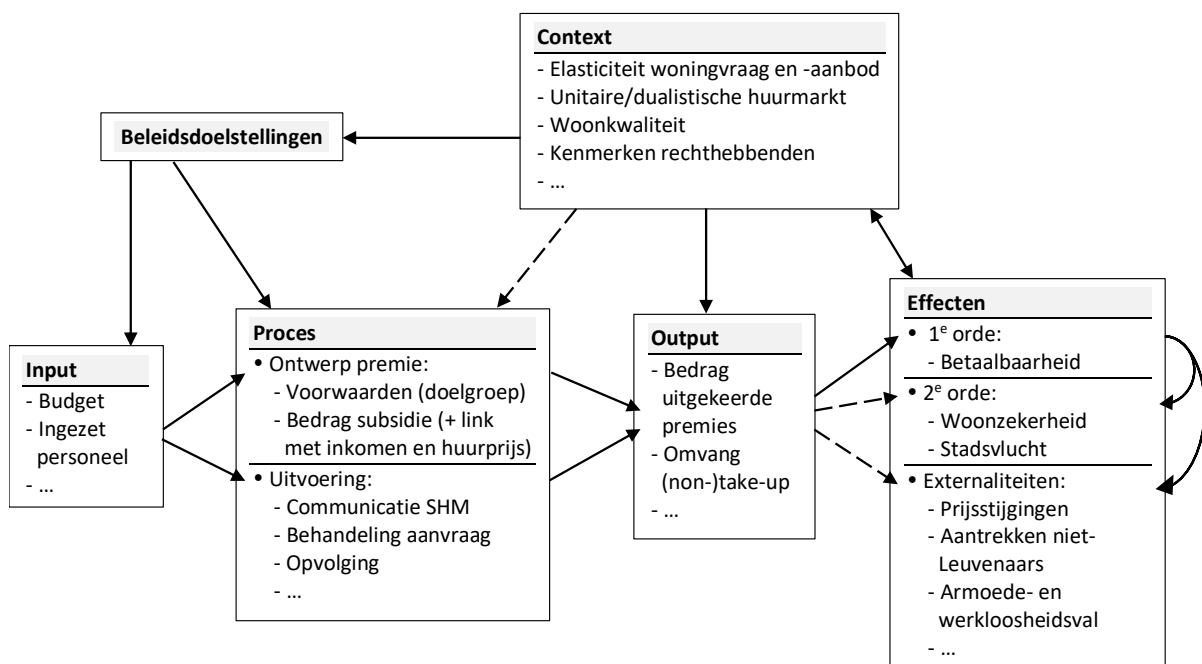
### Structuur thesis

Deze thesis is als volgt opgebouwd: we beginnen met het theoretisch kader te introduceren, waarin we de definiëring en mogelijke verklaringen voor non-take-up bespreken (2.2), de betaalbaarheid van wonen conceptualiseren (2.3) en enkele contextfactoren en mogelijke (on)gewenste effecten aanhalen die het gevolg kunnen zijn van het introduceren van de premie (2.4). Nadien kaderen we het gebruik van huursubsidies binnen het bredere Vlaamse woonbeleid en plaatsen dit naast andere financiële beleidsinstrumenten die gericht zijn op het goedkoper maken van wonen (3.1 en 3.2). Vervolgens bespreken we de kenmerken van de Leuvense huurpremie (3.3), om aansluitend de onderzoeksvragen verder uit te werken (4). Nadien volgt het methodologisch kader, waarin de kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden worden toegelicht (5.1, 5.2 en 5.3). Hierop volgend bespreken we uitgebreid de resultaten van het onderzoek (6), die we afsluitend bediscussiëren en die de basis vormen voor enkele beleidsaanbevelingen en suggesties voor verder onderzoek (7).

## 2. Theoretisch kader

### 2.1 Visueel model

We stellen het beleidsproces van de Leuvense huurpremie hieronder voor in een visueel model (gebaseerd op Van Den Broeck e.a., 2016, p. 22 & H. Chen, 2015). Dit schema vertrekt vanuit de beleidsdoelstelling van de stad Leuven om wonen betaalbaar te maken voor huishoudens die op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Keuzes die gemaakt worden in het ontwerp en de uitvoering van de Leuvense huurpremie hebben een directe invloed op de output van de premie, en op het uiteindelijke effect dat de premie heeft op de betaalbaarheid van wonen. In wat volgt lichten we de belangrijkste componenten van dit model toe om zo een beter zicht te krijgen op het implementatieproces van de LHP.



Figuur 1: Visuele voorstelling proces Leuvense huurpremie



## 2.2 Non-take-up

### A. Definiëring

Voor de meeste uitkeringen en premies is bekend dat niet iedereen die er recht op heeft deze ook effectief aanvraagt en/of (volledig) ontvangt. We noemen dit fenomeen ‘non-take-up’ of ‘niet-gebruik’ (van Oorschot, 1991, p. 16). Doorgaans wordt er in onderzoek een onderscheid gemaakt tussen primaire non-take-up – waarbij een subsidie helemaal niet wordt aangevraagd – en secundaire non-take-up – waarbij de subsidie wel wordt aangevraagd maar niet ontvangen. Non-take-up duidt niet alleen op een ineffektieve werking van het premiestelsel – wat de kans verkleint dat het programma zijn doel bereikt – maar creëert ook onrechtvaardigheid tussen zij die de premie wel krijgen en zij die de premie niet ontvangen maar er wel voor in aanmerking komen. Bovendien blijkt dat de non-take-up vaak het hoogst is bij programma’s die gericht zijn op de meest kwetsbare groepen van de samenleving (Hernanz e.a., 2004, p. 9; van Oorschot, 1991; Weiss-Gal & Gal, 2009).

Bij de Vlaamse huurpremie is het bekend dat de primaire non-take-up groot is: van de 18.991 kandidaat-huurders die in 2020 een invulformulier ontvingen om de Vlaamse huurpremie aan te vragen, werden er slechts 8.953 aanvragen ingediend (Agentschap Wonen, 2020). Bij de Leuvense huurpremie wordt de primaire non-take-up door het OCMW rond de 40% geschat (medewerker stad Leuven, persoonlijke communicatie, 18-02-2022). Het is daarnaast ook interessant om te kijken naar de secundaire non-take-up, of het aantal weigeringen van aanvragen (Winters e.a., 2018). Bij de Vlaamse huurpremie werden in 2020 6.059 van de 8.953 aanvragen goedgekeurd. Bij de Vlaamse huursubsidie werden zelfs maar 3.495 van de 7.861 aanvragen goedgekeurd. Een relatief grote groep ondervindt dus mogelijk wel betaalbaarheidsproblemen, maar wordt geweigerd omdat ze op basis de voorwaarden van de subsidie niet in aanmerking komt (Agentschap Wonen, 2020; Van Den Broeck, Haffner, Winters & Heylen, 2017).

Belangrijke opmerking hierbij is dat non-take-up slechts één vorm van ‘mistargeting’ is. Non-take-up wijst op de kloof tussen het aantal gerechtigden op de premie en de groep die de premie effectief ontvangt. Er kan echter ook een discrepantie zijn tussen de bedoelde doelgroep die de ontwerpers van een premie in hun hoofd hebben, en de groep die uiteindelijk wettelijk in aanmerking komt (van Oorschot, 1995). In het geval van de LHP is het bijvoorbeeld denkbaar dat ook andere huishoudens op de private huurmarkt betaalbaarheidsproblemen ondervinden, maar niet in aanmerking voor de LHP komen omwille van de voorwaarden. Zo schrijft slechts 28% van de huurders die in aanmerking komen voor een sociale woning zich in bij een SHM, bijvoorbeeld omdat de rest de kans klein inschat dat ze een woning toegewezen zullen krijgen (Heylen, 2019a; Verhaeghe e.a., 2020). Dat wilt zeggen dat de overige 72% van de wettelijke doelgroep van SHM’en sowieso ook al niet in aanmerking komt voor een Leuvense of Vlaamse huurpremie, aangezien de inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning voor beide premies een belangrijke voorwaarde is. Aangezien de Leuvense huurpremie ontworpen is specifiek met het doel om de periode op de wachtlijst te overbruggen hoeft deze voorwaarde op zich geen probleem te zijn, maar het is wel belangrijk om bij de analyse van de resultaten in het achterhoofd te houden dat er mogelijk nog een grote groep gezinnen is die niet in aanmerking komt voor de LHP, maar ook betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt ervaart.

### B. Drempels & faciliterende factoren

De oorzaken voor non-take-up zijn volgens van Oorschot (1991, 1995) te vinden op drie niveaus: bij de cliënt, bij de uitvoering en bij het ontwerp van het premiestelsel zelf. Op elk van deze niveaus zijn randvoorwaarden terug te vinden die de non-take-up kunnen verhogen, of net faciliterend zijn en de aanvraag dus vergemakkelijken. Uiteraard staan deze verschillende niveaus met elkaar in verbinding, en is er zelden sprake van slechts één duidelijke oorzaak die de non-take-up verklaart.

Onderzoek naar non-take-up focust zich meestal vooral op verklaringen bij de **rechthebbenden** zelf:

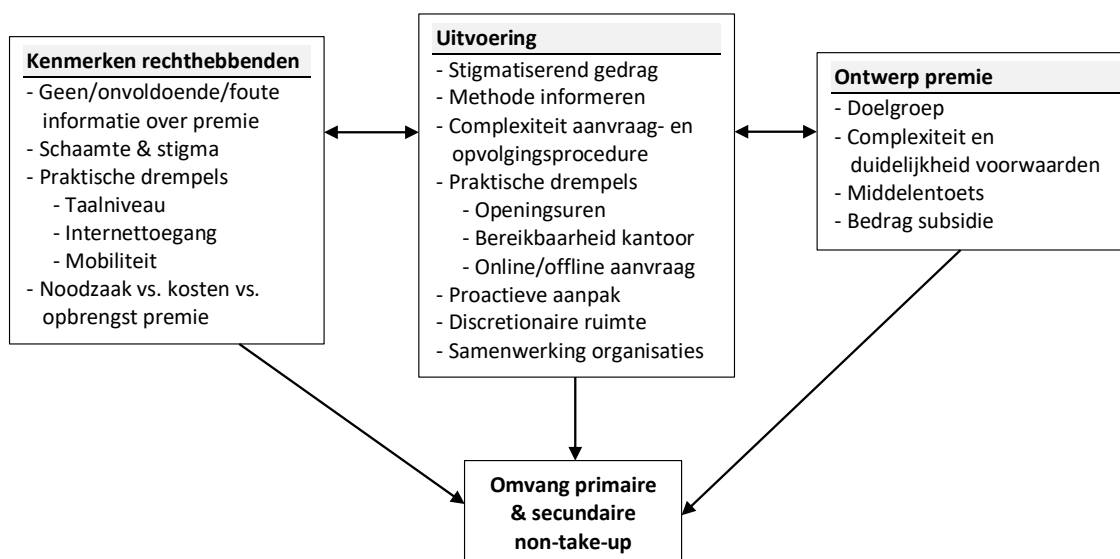
- Een eerste belangrijke oorzaak voor non-take-up is dat rechthebbenden vaak gewoon niet bewust zijn van het bestaan van de premie, of hier niet genoeg informatie over hebben waardoor ze ervan uitgaan dat ze niet in aanmerking komen. Vooral dat laatste – onvolledige of incorrecte informatie over de premie – blijkt de belangrijkste oorzaak te zijn voor non-take-up. Geïnformeerd worden over het bestaan, maar ook over de exacte werking van de aanvraagprocedure van de premie (zowel door de administratie als door persoonlijke kennis) is dan ook vaak de belangrijkste faciliterende factor om een aanvraag in te dienen (Boost e.a., 2021, p. 840-841; van Oorschot, 1995, p. 42-44).
- Ook gevoelens van schaamte en stigmatisering blijken een verklaring te zijn voor het niet-aanvragen van premies. Die gevoelens kunnen er zowel zijn omwille van een meer algemeen gevoel van stigma bij de rechthebbende, die zich (bv. op basis van eerdere negatieve ervaringen) slecht voelt over zijn of haar hulpvraag en welvaartsafhankelijkheid. Het stigma-gevoel kan echter ook pas ontstaan doorheen het aanvraagproces van de premie zelf. Bij uitkeringen die werken met een inkomenstoets zou dit gevoel van stigma sterker aanwezig te zijn (Reijnders e.a., 2018; van Oorschot, 1995, p. 45-48; Boost e.a., 2018, p. 843).
- Daarnaast kunnen ook praktische elementen de kans op non-take-up verhogen. Zo is het voor veel rechthebbenden door praktische redenen niet evident om fysiek op het kantoor te geraken waar de premie moet worden aangevraagd. Voor wie de taal niet goed machtig is zijn aanvraagformulieren bovendien vaak te ingewikkeld om alleen in te vullen, en voor iemand die geen internettoegang heeft of weinig digitaal geletterd is, is een online aanvraag dan vaak weer een hoge drempel (Eurofound, 2015, p. 25; van Oorschot, 1995, p. 48-51). Bij de Vlaamse huurpremie is bekend dat de procedure voor een groot deel van de doelgroep als te complex wordt ervaren, wat volgens veldwerkers zorgt voor uitval doorheen het aanvraagproces (Vlaamse Woonraad, 2017a, p. 4-5).
- Uiteraard spelen ook economische factoren mee of iemand wel of geen uitkering aanvraagt. De verwachte opbrengst van de premie wordt afgewogen tegenover de noodzaak die men voelt voor extra financiële steun en met de verwachte inspanningen die men moet leveren om de premie te verkrijgen. Die inspanningen gaan niet enkel om objectieve 'kosten', zoals de tijd die men in de aanvraag steekt, maar ook om de hiervoor besproken negatieve gevoelens die bij de aanvraag kunnen komen kijken. Vooral een plotse verandering in de inschatting van de 'nood' aan ondersteuning – bv. een plots inkomensverlies of een verhoogde huur – blijkt een faciliterend element voor take-up (van Oorschot, 1995, p. 51-53).

Mogelijke oorzaken voor non-take-up kunnen ook op het **uitvoeringsniveau** liggen:

- De kans op non-take-up is hoger wanneer het personeel van de administratie de aanvragers behandelt op een vernederende of stigmatiserende manier. Onderzoek toonde aan dat dit stigma meer gevoeld wordt in face-to-face aanvragen. Bovendien blijkt dat aanvragers een hoger stigma ervaren wanneer het personeel zowel een dienstverlenende als een controlefunctie combineert (Eurofound, 2015, p. 30).
- Onvoldoende informatie en onduidelijke communicatie van de administratie naar de (mogelijk) rechthebbenden toe verhoogt de kans op non-take-up.
- De complexiteit van de aanvraagprocedure ligt ook in de handen van de administratie zelf. Een aanvraag die al dan niet online moet gebeuren, aanvraagformulieren in moeilijke, formele taal, slechte openingsuren of een moeilijk bereikbaar kantoor, de hoeveelheid documenten die opgevraagd wordt... Indien een aanvraag via meerdere kanalen kan gebeuren is de take-up gewoonlijk hoger.

- Als de administratieve procedure ook complex is voor het administratief personeel zelf, verhoogt bovendien de kans dat zij foutieve beslissingen nemen, of beslissingen die gebaseerd zijn op onvolledige of bevooroordeelde informatie, wat dan weer zorgt voor meer secundaire non-take-up. Uiteraard heeft ook de discretionaire ruimte – of de hoeveelheid ruimte die de administratie heeft in het interpreteren van de regels in functie van de context van de cliënt – invloed op de hoeveelheid aanvragen die wordt goedgekeurd (De Wilde & Marchal, 2019; Lipsky, 1980).
- Een proactieve aanpak vanuit de administratie maakt de kans op non-take-up een stuk kleiner. Niet alleen zorgt zo een aanpak ervoor dat mensen sneller geïnformeerd zijn over hun rechten, een proactieve aanpak helpt ook vaak om burgers minder schaamte te doen voelen over hun hulpvraag (Boost e.a., 2021, p. 841–842). De procedure met de grootste kans op take-up is die waar een premie automatisch wordt toegekend, en de rechthebbende dus zelf geen aanvraag meer moet doen. Hoe meer het initiatief voor de aanvraag bij de aanvrager zelf ligt, hoe groter de kans op non-take-up. Wat hier een faciliterend element in kan zijn is ‘passporting’, wat betekent dat recht op één uitkering automatisch ook je recht op andere uitkeringen opent. Het linken van gegevensbanken van verschillende administraties is hierbij essentieel. Het risico bij passporting is echter dat er mogelijk te weinig aandacht is op zij die nog niet gekend zijn in het systeem, en die daardoor mogelijk cumulatieve non-take-up ervaren (Eurofound, 2015, p. 29; van Oorschot, 1995, p. 4, 49–51).
- Ook het hebben van samenwerkingen met andere organisaties die in contact staan met de doelgroep van de premie komt uit onderzoek naar voren als een belangrijke faciliterende factor in het informeren van rechthebbenden en zo in het verlagen van de non-take-up. Bovendien kunnen dit soort contacten ook helpen om groepen te bereiken die over het algemeen minder vertrouwen hebben in overheidsdiensten (Eurofound, 2015, p. 31–32).

Al deze factoren zijn ook gelinkt aan het **ontwerp van de premie**, die het kader vormt waarbinnen zowel administratie als cliënten handelen. De kans op non-take-up is groter bij premiestelsels die complexe en onduidelijke regels of vage voorwaarden hebben, premies waar het initiatief voor de aanvraag bij de gerechtigde zelf ligt, premies die werken met een middelentoets, premies die getarget zijn naar groepen waar een negatief stigma op rust en premies die een eerder supplementair karakter hebben (van Oorschot, 1995, p. 32–34). Figuur 2 vat de drempels en faciliterende factoren voor (non-)take-up samen.



Figuur 2: Drempels en faciliterende factoren voor non-take-up

## 2.3 Betaalbaarheid van wonen

Stone (2006, vertaald in Heylen, 2019) definieert betaalbaarheid als “de uitdaging waarmee elk huishouden wordt geconfronteerd om de kosten van zijn huidige of potentiële woonsituatie enerzijds, en de niet-woonuitgaven anderzijds, binnen de beperkingen van zijn inkomen in evenwicht te houden”. Betaalbaarheid is dus geen kenmerk van de woning zelf, maar gaat om de relatie tussen de woonuitgaven en het huishoudinkomen (Stone, Burke, & Ralston, 2011).

We vullen dit aan met de definitie van betaalbaarheid van Maclennan en Williams (1990, vertaald in Winters e.a., 2018): “betaalbaarheid heeft betrekking op het verzekeren van één of meerdere gegeven woningstandaarden aan een prijs of huur die – in de ogen van een derde – geen onredelijke belasting vormt voor het huishoudinkomen.” Belangrijk daarbij is dat betaalbaarheid in deze definitie ook een normatief element bevat: vanaf wanneer vormen de woonuitgaven een onredelijke belasting op het huishoudinkomen? Volgens Maclennan en Williams kan deze norm enkel door een derde worden beoordeeld, zelfs als huishoudens de situatie anders inschatten. Uit de gesprekken met medewerkers van de Leuvens huurpremie blijkt dat de doelstelling van de LHP is om de huurlast te verminderen zodat huishoudens genoeg inkomen overhouden om menswaardig te leven. ‘Menswaardig leven’ is vormt in dit onderzoek daarom de standaard voor betaalbaarheid.

De exacte definiëring van betaalbaarheid hangt echter sterk samen met de indicator die gebruikt wordt om betaalbaarheid te meten. Vandaar dat we in dit deel alvast de theoretische onderbouwing van de twee belangrijkste indicatoren – de woonquote en het resterend inkomen – bespreken. De berekeningswijze van de indicatoren wordt nadien verder toegelicht in het methodologisch luik (5.2).

Gemeenschappelijk aan beide betaalbaarheidsindicatoren is dat ze bestaan uit enerzijds een meeteenheid die de relatie tussen de woonuitgaven en het huishoudinkomen vat, en anderzijds een normatieve standaard voor deze meeteenheid die bepaalt vanaf wanneer iemand het risico loopt op betaalbaarheidsproblemen (Galster & Lee, 2021; Heylen, 2021; Sunega & Lux, 2016). Daarbij moet benadrukt worden dat deze standaard enkel aangeeft of een huishouden risico heeft op betaalbaarheidsproblemen, en dus niet of de personen in kwestie die betaalbaarheidsproblemen ook daadwerkelijk zo ervaren. In het kwalitatief luik van deze studie worden deze resultaten daarom nog verder aangevuld en geïnterpreteerd via een subjectieve bevraging naar de betaalbaarheid van wonen.

### A. Woonquote

De woonquote is de bekendste manier om de betaalbaarheid van wonen te meten. Hierbij gaat men na hoe groot het aandeel van het inkomen is dat naar de woning gaat. De redenering is dat als een te groot percentage van het inkomen naar huur gaat, er niet genoeg overblijft voor andere noodzakelijke goederen en diensten (Heylen, 2015; Stone, 2006). De woonquote is de meest gebruikte betaalbaarheidsindicator in internationaal onderzoek, en wordt ook veel toegepast in de financiële sector en het (sociale) huisvestingsbeleid, wat het makkelijk maakt om de indicator te vergelijken in andere contexten (Heylen, 2021; Winters e.a., 2018).

Meestal wordt een 30%-norm gebruikt wanneer enkel naar de huur wordt gekeken, en een 40%-norm voor volledige woonkosten. Als het percentage van je inkomen dat naar huur (en extra kosten) gaat hoger is dan deze norm, wordt je geacht risico te hebben op betaalbaarheidsproblemen. Deze norm is gebaseerd op empirische studies die over de tijd heen in kaart brachten welk deel van het inkomen huishoudens aan huisvesting besteedden. Het grootste nadeel aan de woonquote echter is dat er geen logische of theoretische onderbouwing is voor deze indicator en voor de norm die gebruikt wordt (Stone, 2006).

Doordat er geen link is met actuele consumptiepatronen van huishoudens is de 30%-norm namelijk erg arbitrair, en daarom ook vaak bekritiseerd (Heylen, 2019b; Stone e.a., 2011). De grootste kritiek is dat de norm geen rekening houdt met verschillen in inkomsten, consumptie en uitgaven bij verschillende huishoudgroottes. Daarenboven heeft de 30%-norm een andere betekenis afhankelijk van het gezinsinkomen. Wie een lager inkomen heeft, geeft niet noodzakelijk minder uit aan niet-huisvestingskosten. Bij hoge inkomensgroepen wijst een hoge woonquote dan weer niet noodzakelijk op betaalbaarheidsproblemen, maar eerder op een grotere consumptie van huisvesting (Heylen, 2021; Winters e.a., 2018).

## B. Resterend inkomen

Het resterend inkomen komt tegemoet aan de meeste kritieken op de woonquote. Deze indicator drukt het verschil uit tussen het besteedbaar inkomen en de woonuitgaven, m.a.w. hoeveel huishoudens overhouden na het betalen van hun huur. Vervolgens wordt dit resterend inkomen vergeleken met een budgetnorm die uitdrukt wat een gezin minimaal nodig heeft voor de consumptie van andere noodzakelijke goederen en diensten. Wie na het betalen van de huur minder overhoudt dan deze norm heeft risico op betaalbaarheidsproblemen (Heylen, 2015, 2021).

Deze budgetnorm heeft als voordeel dat die aangepast kan worden aan de daadwerkelijke kosten van noodzakelijke goederen en diensten. Hoewel die kosten voor ieder gezin in realiteit natuurlijk verschillend zijn, kan er wel een 'korf' worden samengesteld van producten en diensten die – binnen de normen en consumptiepatronen die op een bepaald moment gangbaar zijn – als noodzakelijk worden beschouwd om menswaardig te kunnen participeren in de samenleving (Stone e.a., 2011). Het nadeel van deze indicator is dan weer dat de budgetnorm niet universeel is, en daardoor moeilijker te vergelijken in internationaal onderzoek (Stone, 2006). In deze studie beschouwen we die fundering in de actuele consumptiepatronen echter vooral als sterkte van de indicator. Recent onderzoek van Heylen (2021) toonde bovendien aan dat deze indicator beter aansluit bij de subjectieve beoordeling van huishoudens hun betaalbaarheidsproblemen dan de ratio-indicator.

## 2.4 Contextfactoren & gedragseffecten

Tenslotte willen we de aandacht vestigen op enkele aspecten die we in deze studie niet (of beperkt) mee onderzoeken, maar die wel invloed kunnen hebben op de werking en het effect van de LHP. Het gaat om contextfactoren – zoals de woonkwaliteit – en 2<sup>e</sup> orde-effecten ten gevolge van het introduceren van de premie.

### A. Woonkwaliteit

De definitie van betaalbaarheid van Maclennan en Williams bevat ook een kwaliteitselement: een woning is pas betaalbaar als deze ook een minimum woonstandaard kan verzekeren. Betaalbaar wonen kan namelijk ook bereikt worden door te kiezen voor een goedkopere woning met slechtere kwaliteit of via een woning die te klein is t.o.v. de gezinssamenstelling. Men spreekt dan van 'onderconsumptie' (Heylen, 2019b). Om te voorkomen dat ongeschikte woningen gesubsidieerd worden kan de Vlaamse huurpremie daarom ook enkel toegekend worden als je woning conform de kwaliteitsnormen is (J. Chen, 2008; Heylen, 2020; Kemp, 2007).

In tegenstelling tot de Vlaamse huurpremie heeft de LHP echter geen kwaliteitsvoorwaarde, aangezien dit het bereik van de subsidie zou verkleinen (medewerker stad Leuven, persoonlijke communicatie, 18-02-2022). Daarnaast beschikken we voor deze studie ook niet over de nodige data om de woonkwaliteit mee in rekening te nemen, en zou het te tijdsintensief zijn om deze zelf te verzamelen

in het kader van dit thesisonderzoek. De woonkwaliteit is daarom geen element waar we rekening mee houden in dit onderzoek.

Dat neemt niet weg dat de keuze voor het al dan niet meenemen van een kwaliteitsnorm goed doordacht moet zijn bij het ontwerpen van huursubsidies die het verbeteren van betaalbaarheid tot doel hebben. Enerzijds omdat woonkwaliteit volgens verschillende auteurs (zoals Maclennan & Williams, 1990) een essentieel onderdeel is van het betaalbaarheidsconcept. Anderzijds omdat het combineren van beide doelstellingen niet altijd compatibel is. Een woning van betere kwaliteit betekent vaak een duurdere woning. Het is ook belangrijk om rekening te houden met mogelijke negatieve effecten van een kwaliteitsvoorwaarde. Dit zorgt vaak voor een grotere drempel voor de ontvanger. In Vlaanderen woont bijna de helft van de private huurders in een woning van ontoereikende kwaliteit, en in onze huidige woningmarkt kan op korte termijn niet voor iedereen met betaalbaarheidsproblemen een woning van voldoende kwaliteit worden voorzien (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015). Afhankelijk van hoe streng je de kwaliteitsvoorwaarde maakt, sluit je dus een grote – vaak extra kwetsbare – groep huurders uit. Bovendien zorgt het controleren van de woonkwaliteit voor een grotere personeels- en administratiekost (Van Den Broeck e.a., 2017).

## B. Woonzekerheid & stadsvlucht

Bij de beoordeling van de LHP maken we een onderscheid tussen zogenaamde 1e orde-effecten en 2e orde- of gedragseffecten. De eerste orde-effecten heb je als beleidsmaker relatief goed onder controle bij het ontwerpen van je instrument of interventie, zoals het verbeteren van betaalbaarheid. Gedragseffecten zijn effecten die het gevolg zijn van het introduceren van de premie, maar waar je minder controle op hebt omdat ze door veel factoren kunnen worden beïnvloed. Deze effecten kunnen zowel bedoeld als onbedoeld zijn (Heylen, 2020; Van Den Broeck e.a., 2017; Yates, 2012). Een bedoeld 2<sup>e</sup> orde-effect van de Leuvense huurpremie is het verbeteren van woonzekerheid en het tegengaan van stadsvlucht omwille van betaalbaarheidsproblemen (OCMW Leuven, 2019).

Winters en collega's (2018, p. 50) definiëren woonzekerheid als "de mogelijkheid om in de woning te blijven wonen, zolang de bewoner het wenst". We vullen dit aan met de definitie van Flambard (2013), die een woonsituatie als 'zeker' of 'stabiel' beschouwt wanneer huishoudens beschermd zijn tegen onvrijwillige verhuizen in het geval van tijdelijke crisissen of levensgebeurtenissen die een impact hebben op het huishoudinkomen en/of -uitgaven (bv. werkloosheid, echtscheiding, geboorte van nieuw kind, verandering van werk, overlijden van een partner...). De betaalbaarheid van de woning is slechts één factor die bijdraagt aan die woonzekerheid. Ook de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de buurt zullen in grote mate bepalen of iemands woonsituatie als 'zeker' of 'stabiel' kan worden beschouwd (Frederick e.a., 2014; Winters e.a., 2018). Daarnaast speelt ook de relatie tussen huurder en verhuurder, en hoe die juridisch is vastgelegd, een rol in de woonzekerheid van huurders. In België is bijvoorbeeld een tussenkomst van de vrederechter nodig voor je iemand uit hun woning kunt zetten, en huurprijzen die contractueel zijn vastgelegd mogen niet worden verhoogd, enkel geïndexeerd, wat huurders beter beschermt tegen plotse onvrijwillige verhuizen (Vermeir & Hubeau, 2021). Ook kenmerken van de woningmarkt hebben invloed op de woonzekerheid van huurders: bv. structureel tekort aan betaalbare huurwoningen, gentrificatieprocessen... (Flambard, 2013).

Wanneer zo een noodgedwongen verhuis huishoudens bovendien uit de stad weg duwt, valt dit onder het fenomeen van stadsvlucht. Uiteraard zijn er veel redenen waarom een gezin beslist om te verhuizen naar een andere gemeente. Zo kunnen mensen in een nieuwe levensfase zitten, een veranderde gezinssamenstelling hebben, een andere job vinden, beslissen om een woning te kopen, zich niet (meer) goed voelen in de wijk... (Coenen e.a., 2018; Dreesen, 2019). De stadsvlucht waar de Leuvense huurpremie echter een effect op wilt hebben, is die waarbij kwetsbare gezinnen verhuizen

omdat de huurprijzen in de stad te hoog zijn voor hen om betaalbaar te leven. Het is bekend dat huishoudens uit de laagste inkomensgroepen vaker verhuizen dan andere inkomensgroepen (Vlaamse Woonraad, 2017a, p. 10).

Er wordt vaak vanuit gegaan dat huursubsidies een positief effect hebben op de woonzekerheid, maar dit effect is niet gegarandeerd. Zelfs als huursubsidies ervoor zorgen dat gezinnen betaalbaar (der) kunnen wonen, dan nog is dat geen garantie dat ze helemaal beschermd zijn tegen onvrijwillige verhuizen (Flambard, 2013). Frans onderzoek toonde aan dat enkel huursubsidies niet genoeg bescherming bieden tegen financiële moeilijkheden bij onverwachte inkomensverliezen. Vooral bij alleenstaande en jonge ouders zorgen plotse veranderingen in het inkomen sneller voor financiële moeilijkheden. Een goede coördinatie met andere vormen van sociale bijstand en een snelle aanpassing van de huursubsidie aan de nieuwe leef- en inkomenssituatie zijn in dit geval aangewezen om te voorkomen dat huishoudens nog meer financiële moeilijkheden opbouwen tijdens dit soort transitieperiodes (Flambard, 2019).

Om de woonzekerheid en eventuele gedragsveranderingen ten gevolge van de huurpremie echt in kaart te brengen is een longitudinaal onderzoek aangewezen. Aangezien het binnen het tijdsbestek van deze thesis niet mogelijk is om het afzonderlijke effect van de LHP op woonzekerheid te meten, is besloten om enkel te focussen op het effect van de LHP op de betaalbaarheid van de woonsituatie. In het kwalitatief luik peilen we wel naar de stabiliteit van de woonsituatie en eventuele verhuisintenties.

### C. Ongewenste effecten

Alle subsidies hebben een zeker effect op de marktwerking. Dat effect kan gewenst zijn, bijvoorbeeld omdat de markt niet efficiënt of rechtvaardig werkt, maar meestal creëren subsidies ook ongewenste effecten (Hoek-Smit & Diamond, 2003; Winters, 2005).

#### **Prijsstijgingen**

Een veelvoorkomend argument tegen vraaggerichte woonsubsidies is dat het de huurprijzen zou doen stijgen. De grootte van dit effect hangt voor een groot deel af van de inkomenselasticiteit van de woningvraag en -aanbod. Het hogere beschikbare inkomen kan namelijk de woningvraag wijzigen, terwijl het aanbod aan goedkope huurwoningen in Vlaanderen kleiner is dan de vraag ernaar. Wanneer het aanbod niet snel genoeg reageert op die veranderde vraag kan dat op korte termijn leiden tot prijsstijgingen (Heylen, 2020; Priemus e.a., 2005; Van Den Broeck e.a., 2017; Viren, 2012; Winters, 2005). Dit heeft natuurlijk niet alleen een effect op de ontvangers van de huursubsidie, maar ook op andere huurders op de privémarkt. Niet-rechthebbenden zijn hierdoor mogelijk nóg slechter af, aangezien zij ook hogere huurprijzen ervaren, maar dit niet gecompenseerd wordt door een subsidie.

Uiteraard hangt dit effect ook af van het aantal huishoudens die een huurpremie krijgt in proportie tot de totale groep huurders (Priemus e.a., 2005). Momenteel ontvangt slechts een klein deel van de private huurders een LHP: net geen 750 huishoudens, tegenover ongeveer 25.000 huishoudens en 35.000 niet-gedomicilieerde studenten die op de private markt huren, waardoor wordt verondersteld dat het prijsstijgend effect beperkt blijft (Gemeente-Stadsmonitor, 2021; medewerker stad Leuven, persoonlijke communicatie, 18-02-2022). Toch blijft het belangrijk om dit in de gaten te houden, zodat de huurpremie zich niet in de eigen voet schiet (Verstichele, 2018, p. 53–54).

#### **Aantrekken niet-Leuvenaars**

Doordat de OCMW's decentraal zijn georganiseerd, en de Leuvense huurpremie enkel aan inwoners van Leuven wordt uitgekeerd, zouden niet-Leuvenaars mogelijk kunnen worden aangetrokken om te verhuizen naar Leuven om zo ook recht te krijgen op deze premie en andere rechten die ze in de omringde gemeenten niet hebben. Aangezien de hoge huurprijzen in Leuven momenteel niet echt



gecompenseerd worden door het relatief lage bedrag van de huurpremie, en je de LHP pas na een jaar op de wachtlijst krijgt, lijkt dit scenario op dit moment weinig aannemelijk.

### **Armoede- en werkloosheidsval**

Een ander mogelijk ongewenst effect is dat huishoudens hun gedrag gaan aanpassen om zo hun recht op de huurpremie te openen of behouden. Wanneer een premie afhankelijk is van inkomensgrenzen is het namelijk realistisch dat je je recht op de premie verliest wanneer er een stijging van het inkomen plaatsvindt. Vanuit een klassieke economische redenering zouden mensen gedemotiveerd kunnen zijn om zelf hun inkomen te verhogen indien dit meer inspanningen vereist dan wanneer ze minder verdienen en de premie wel behouden (Kemp, 2007; Van Den Broeck e.a., 2017). Om die reden zijn veel premies voorwaardelijk, en kun je bijvoorbeeld je recht op een premie verliezen als je niet genoeg reageert op vacatures en sollicitatietrainingen (Priemus e.a., 2005). Tot nu toe werd er echter geen sluitend bewijs gevonden die dit argument bij huursubsidies kon staven (zie bv. Flambard, 2019; Nordvik & Åhrén, 2005).

## **3. Context: huursubsidies als instrument in het woonbeleid**

### **3.1 Woonbeleid en huursubsidies**

In wat volgt kaderen we huursubsidies als financieel instrument in het woonbeleid. Woonsubsidies zijn volgens Haffner en Oxley (1999; vertaald in Heylen, 2020, p. 13) “alle financiële beleidsinstrumenten die zorgen voor een daling van de kost van de productie of de consumptie van wonen, op een impliciete of expliciete manier”. Daarnaast beschikt het woonbeleid ook over niet-financiële instrumenten, zoals regulatieve maatregelen (bv. minimum kwaliteitstandaarden, huurprijscntroles, een bindend objectief voor sociale woningen...) en communicatieve instrumenten (burgers informeren over de woningmarkt via campagnes, maatschappelijk kwetsbare groepen begeleiden in het zoeken naar een geschikte woning...) (Van Den Broeck e.a., 2016). In de definitie van woonsubsidies zien we meteen ook een opdeling tussen types subsidies die in de literatuur vaak wordt gemaakt: naar doelgroep (productie of consumptie van wonen) en naar overheidsbudget (expliciet of impliciet).

#### **Expliciete vs. impliciete subsidies**

Expliciete (directe) woonsubsidies zijn het duidelijkst en makkelijkst zichtbaar als een uitgave in het overheidsbudget. Dit zijn budgetten die rechtstreeks naar de gebruiker gaan. In Vlaanderen worden die aan huurders gegeven in de vorm van de Vlaamse huursubsidie en de Vlaamse huurpremie. Impliciete (indirecte) subsidies daarentegen zijn vaak moeilijker te meten. Dit zijn subsidies die via belastingvoordelen lopen – zoals de recent afgeschafte woonbonus – en dus een soort ‘misgelopen’ inkomsten voor de overheid zijn. Ook systemen zoals huurprijnsreglementering – waarbij panden verhuurd worden onder de marktprijs en de eigenaar hiervoor een financiële compensatie krijgt – kunnen beschouwd worden als impliciete woonsubsidies. In de sociale huursector bijvoorbeeld zijn de huurprijzen gereguleerd, waarvoor de SHM een tegemoetkoming krijgt van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Het verschil tussen de (hypothetische) marktprijs en de sociale huurprijs kan dan gezien worden als een impliciete subsidie (Galster & Lee, 2021; Haffner & Oxley, 1999; Heylen, 2014, 2020).

#### **Aanbod- vs. vraaggerichte subsidies**

Woonsubsidies kunnen gericht zijn naar de productie- of aanbodzijde van de woningmarkt. Ze focussen zich dan op de aanbieders van woningen, en maken het mogelijk voor eigenaars om minder te vragen voor een woning dan de marktprijs. Het doel van aanbodsubsidies is dus om de prijs van het aanbod



te verlagen. Bij een inefficiënte woningmarkt zouden aanbodgerichte subsidies het meest doeltreffend zijn. Wanneer onbetaalbaar wonen echter puur het gevolg is van een ongelijke inkomensverdeling zijn vraaggerichte subsidies een effectief instrument (Van Den Broeck e.a., 2016, p. 70). Subsidies die zich richten op de consumptie- of vraagzijde van de woningmarkt zijn bedoeld voor de gebruikers van woningen. De bedoeling is om het beschikbare budget voor huisvesting te verhogen of om te zorgen dat huisvesting een minder grote hap uit het beschikbare inkomen neemt (Heylen, 2020; Kemp, 2007; Van Den Broeck e.a., 2017; Winters, 2004). Woonsubsidies die als expliciet doel hebben het inkomen van gezinnen te verhogen, liggen dan ook op de vage grens tussen het woonbeleid en sociale bijstand (Griggs & Kemp, 2012).

Afhankelijk van het achterliggende doel en politiek-ideologische percepties kan een voorkeur gegeven worden voor een bepaalde vorm van investering. Verschillende subsidies worden ook vaak samen gebruikt. Daarnaast kunnen subsidies ook eerder gericht zijn op eigendomsverwerving of op het (private of sociale) huursegment van de woningmarkt.

Zowel de Leuvense als Vlaamse huurpremie en Vlaamse huursubsidie zijn expliciet en vraaggericht. We volgen daarvoor de definitie van Yates (2012, eigen vertaling), die huursubsidies omschrijft als “expliciete subsidies gericht aan huisvestingsconsumenten om de betaalbaarheid te verbeteren”. Deze definitie wijst ook meteen op de belangrijkste doelstelling van huursubsidies, nl. het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen.

### 3.2 Kadering in het Vlaamse woonbeleid

Om het gebruik van huursubsidies als antwoord op de lange wachtlijsten in de sociale huurmarkt en de betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt beter te begrijpen, geven we hier kort de ontwikkeling van het woonbeleid in België en Vlaanderen weer. Nieuwe beleidsinstrumenten ontstaan namelijk niet in vacuüm, maar zijn ingebed in beleidstradities binnen de nationale context (Kemp, 2007; Van Den Broeck e.a., 2016).

#### **Historische focus op eigendomsverwerving**

België staat er om bekend een eigenaarsmaatschappij te zijn. Het verwerven en bezitten van een eigen woning wordt dan ook al sinds eind 19<sup>e</sup> eeuw aangemoedigd en gestimuleerd door de Belgische overheid, aanvankelijk vooral door investeringen in de aanbodzijde van de woningmarkt (De Decker & Dewilde, 2010; Winters & Heylen, 2014). Ronald (2008) beschrijft dit ook als de 'ideology of home-ownership', of de normalisering van één vorm van woningbezit ten koste van de andere woonvormen (De Decker & Dewilde, 2010). Een voorbeeld van dit beleid is de eerste volkswoningbouwwet van 1889, die de bouw van eigendomswoningen stimuleerde. Deze wet ging gepaard met goedkopere leningen die het voor de (financieel beter gestelde) arbeiders mogelijk moest maken om een eigen woning te verwerven (Winters, 2005; Winters e.a., 2007).

Hoewel er verschillende motieven waren voor dit beleid, werd een eigen woning vooral gezien als een goede investering en bescherming voor later, als een vorm van pensioensparen (De Decker, 2013; De Decker & Dewilde, 2010; Winters & Heylen, 2014). Daarnaast werd een eigen woning ook beschouwd als het ideale middel om de werkende klasse verantwoordelijkheid en discipline bij te brengen. Daarenboven kwam de vraag voor dit soort maatregelen ook vooral van beneden uit, van vakbonden en de werkende middenklasse. Investeringen in het aanbod van goedkope woningen en het stimuleren van eigenaarschap zijn dan ook investeringen die eerder terecht komen bij deze brede groep, in vergelijking met bv. huurpremies, die enkel de laagste inkomensklassen ten goede zouden komen (Kemp, 2007; Van Den Broeck e.a., 2017).

Gedurende de 20e eeuw bleef het verwerven van een eigen huis het uitgangspunt van het Belgische en later Vlaamse woonbeleid. Toen er na de Tweede Wereldoorlog grote woningtekorten waren, speelde het huisvestingsbeleid een essentiële rol in het heropbouwen van het land. Dit gebeurde ook weer vooral via investeringen in de aanbodzijde van de woningmarkt. In vergelijking met andere Europese landen lag de focus daarbij veel meer op eigenaarschap, terwijl er slechts beperkt werd ingezet op het bouwen van nieuwe sociale woningen (Kemp, 2007; Winters, 2005; Winters e.a., 2007).

### **Jaren '70-80: verschuiving naar vraagzijde woningmarkt**

Vanaf de jaren '70 was er echter geen acuut woningtekort meer, en werd de voorziening van huisvesting steeds meer overgelaten aan de markt. Net zoals in andere ontwikkelde welvaartsstaten begon het Belgische huisvestingsbeleid zich meer te focussen op de vraagzijde van de woningmarkt, met meer selectieve bijstand (Kemp, 2007; Van Den Broeck e.a., 2017). Dit valt ook te kaderen binnen bredere trends die op dat moment gaande waren in Noordwest-Europese welvaartsstaten. Als gevolg van de economische crisissen en onder invloed van (neo-)liberale ideeën werd overheidsinmenging liefst beperkt gehouden, en in de plaats daarvan meer belang gegeven aan de markt. De zogenaamde 'crisis van de welvaartsstaat' zorgde voor een veranderde visie op sociale risico's, die meer geïndividualiseerd werden en minder als de verantwoordelijkheid van de gemeenschap beschouwd (Kemp, 2007; Winters, 2005). Investeringen in de vraagzijde van de woningmarkt zijn meer in lijn met het 'eigen keuze'-idee en werden geacht de vrije markt minder te verstoren dan bijvoorbeeld investeringen in sociale woningen.

### **Vanaf jaren '90: regionalisering & focus op betaalbaarheid**

Sinds de staatshervorming van 1980 zijn de regio's bevoegd voor hun eigen huisvestingsbeleid. Door budgettaire beperkingen en de discussies die deze bevoegdheidsoverdracht meebracht kende de sociale woningbouw tijdelijk een terugval. Net als bij de andere twee regio's bleef in Vlaanderen de sterke focus op eigendomsverwerving aanvankelijk behouden, maar vanaf midden jaren '90 namen de subsidies aan eigenaars af, ten voordele van de bouw en renovatie van sociale huurwoningen (Winters, 2005; Winters & Heylen, 2014). Eind vorige eeuw zette Vlaanderen ook de eerste stappen in het erkennen van nieuwe actoren, zoals de sociale verhuurkantoren en huurdersbonden, die in 1997 een formele plaats kregen in de Vlaamse Wooncode (in 2021 opgeheven door de Vlaamse Wooncodex). De sociale huurmarkt werd echter nooit heel sterk uitgebouwd, en het aandeel sociale woningen in Vlaanderen is dan ook lager dan in de meeste Europese landen (OECD, 2021; Ryckewaert e.a., 2012). Bovendien is de Vlaamse huurmarkt sterk gedualiseerd: sociale huisvesting wordt gezien als residueel, en heeft door die beperkte schaalgrootte dan ook weinig invloed op de prijzen in het lagere prijssegment van de private huurmarkt (Kemeny, 2001; Verstichele, 2018).

In vergelijking met het eigendomssegment en de sociale huurmarkt heeft de private huurmarkt altijd de minste steun gekregen van de Vlaamse overheid, en is deze zelfs lang quasi ongereguleerd gebleven. De private huurmarkt wordt gekenmerkt door contractuele vrijheid en de overheid komt bij nieuwe huurcontracten niet tussen in het bepalen van de huurprijs (De Decker & Dewilde, 2010; Heylen, 2014). Geleidelijk aan werd betaalbaarheid van wonen wel een belangrijker thema van het Vlaamse huisvestingsbeleid, waardoor er meer werd ingezet op vraagsubsidies, met de ingang van de Vlaamse huursubsidie in 1992 en de Vlaamse huurpremie in 2012 (Agentschap Wonen, 2020). Griggs en Kemp (2012) merken dan ook op dat de inkomensondersteunende rol van het woonbeleid belangrijker wordt dan de huisvestingsrol. Vraagsubsidies kunnen vaak beter gericht worden op de groep die er de grootste nood aan heeft, meestal door er een inkomenstoets aan te verbinden. Investeringen in het aanbod van woningen daarentegen komen vaak een grotere groep van zowel lage- en middelhoge inkomensgroepen ten goede, waardoor ze een minder doeltreffend en kostelijker instrument lijken in het verbeteren van betaalbaarheid (Kemp, 2007; Van Den Broeck e.a., 2017).

### **Privaat huursegment met weinig overheidssteun**

Die historische aanmoediging van eigendomsverwerving verklaart waarom de private huurmarkt tot op vandaag het segment van woningmarkt is dat de minste overheidssteun krijgt (Winters & Heylen, 2014). Volgens de laatste Woonsurvey van 2018 (Heylen & Vanderstraeten, 2019) is 71,8% van de huishoudens in Vlaanderen eigenaar-bewoner, 19% private huurder en 7% sociale huurder. Wanneer rekening wordt gehouden met belastingvoordelen (bv. woonbonus), ging in 2018 ongeveer 77% (2 miljard euro) van het budget dat de overheid spendeert aan wonen naar het ondersteunen van eigenaar-bewoners. Dit tegenover 23% (581 miljoen euro) van de subsidies die geïnvesteerd werden in de huursector. Nochtans zijn er in de totale bevolking bijna 27% huurders (privaat en sociaal), en worden zij dus ondervertegenwoordigd in het totaalbedrag van de woonsubsidies (Heylen, 2020; Ryckewaert e.a., 2012, p. 30–31). Nu de woonbonus is afgeschaft is deze verdeling ondertussen waarschijnlijk wel gewijzigd.

### **Situatie vandaag: wooncrisis**

Sinds de eeuwwisseling wordt de huurmarkt gekenmerkt door aanhoudende prijsstijgingen, wat geleid heeft tot een tekort aan betaalbare woningen. In 2021 was de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen €759 per maand voor een appartement en €1.098 voor een vrijstaande woning, terwijl dat in 2018 nog respectievelijk €697 en €940 was. Dat betekent dat de huurprijzen op 3 jaar tijd met respectievelijk 8,9% en 16,8% zijn toegenomen (CIB Vlaanderen, 2022). Ook de bijkomende woonkosten (verwarming, elektriciteit, water, gemeenschappelijke delen) worden steeds hoger (Heylen & Vanderstraeten, 2019). In Vlaamse centrumsteden wordt de prijsstijging bovendien nog sterker gevoeld (Dreesen & Vastmans, 2021).

De oorzaken van die prijsstijgingen zijn divers, en hier een volledig overzicht geven valt buiten het bestek van deze studie. Voor een uitgebreide analyse verwijzen we de lezer door naar het onderzoek van het Steunpunt Wonen (Vastmans & Dreesen, 2021) over de woningprijsontwikkeling en regionale woningprijsverschillen in Vlaanderen. Wel belangrijk om te vermelden in het kader van deze thesis is dat onderzoek heeft aangetoond dat de prijsstijgingen mede te verklaren zijn door de fiscale voordelen voor eigendomsverwerving (Ryckewaert e.a., 2012; Verstichele, 2018). Maatregelen zoals de woonbonus hebben er mee voor gezorgd dat huishoudens meer kunnen uitgeven voor een woning. Over het algemeen is het ook makkelijker geworden om een hypothecaire lening aan te gaan, waardoor de ontleningscapaciteit groter is geworden, wat mee gezorgd heeft voor prijsstijgingen. Het is dus belangrijk dat instrumenten in het woonbeleid goed doordacht worden, en dat de voordelen worden afgewogen tegenover mogelijke ongewenste effecten, zoals stijgende woningprijzen.

Veel private huurders in Vlaanderen slagen er vandaag dan ook niet in om betaalbaar te wonen: 52% van de private huurders heeft een woonquote van meer dan 30 procent, en geeft dus meer dan een derde van hun inkomen uit aan huur, tegenover slechts 23% van de sociale huurders en 25% van de eigenaars met een hypotheek. Binnen het laagste inkomenskwintiel had zelfs 83% risico op betaalbaarheidsproblemen. Wanneer betaalbaarheid gemeten wordt aan de hand van het resterend inkomen heeft 31,2% van de private huurders onvoldoende inkomen om menswaardig te leven na het betalen van de huur. In het laagste inkomenssegment gaat het dan zelfs om 92,6% van de private huurders (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

Er is nood aan structurele maatregelen om een antwoord te bieden op de lange wachtlijsten voor sociale woningen en de betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt, maar ook oplossingen op korte termijn zijn op dit moment dringend nodig. De Vlaamse Woonraad (2017b) vroeg daarom om de bestaande instrumenten - zoals de huursubsidie en huurpremie - verder uit te bouwen en ervoor te zorgen dat de toepassing ervan verzekerd wordt.

### 3.3 De Leuvense huurpremie

De stad Leuven erkent die problematiek van de kwetsbaarste huurdersgroepen. Kwalitatief en betaalbaar wonen is opgenomen als prioritaire doelstelling in het meerjarenplan van het Leuvens stadsbestuur voor de periode 2020-2025 (Stad Leuven & OCMW Leuven, 2021). Naast het uitbreiden van het sociale huuraanbod verkent de stad op dit moment ook nieuwe woonvormen, zoals Community Land Trust. Er wordt ook ingezet op het bewaken van woonkwaliteit en het bestrijden van leegstand. Ook het versterken van de huur- en woonbegeleiding heeft een belangrijke rol in het Leuvens meerjarenplan rond wonen, o.a. via het oprichten van een nieuw woonpunt, en door de steun aan het Woonanker en de Huurdersbond te versterken. Daarnaast gaf de stad aan dat ze de Leuvense huurpremie wilden evalueren en uitbreiden. Hieronder bespreken we de kenmerken van die Leuvense huurpremie.

#### **Voorwaarden**

Koppeling met sociale huisvesting: In veel landen staan huursubsidies open voor alle huurders (privaat, sociaal en soms ook eigenaars) met een inkomen onder een zekere grens. Zowel de Vlaamse als de Leuvense huurpremie zijn echter enkel bedoeld voor kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan bij een SHM, aangezien het de bedoeling is om met de premie de wachttijd op een sociale huurwoning te overbruggen. In Leuven komen kandidaat-huurders bij SHM Dijledal en SWaL (en vanaf mei 2022 ook Volkswoningbouw) in aanmerking voor de huurpremie. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bij een SHM zijn daardoor impliciet ook de voorwaarden om recht te hebben op de Leuvense huurpremie. De wachttijd bij de SHM is ook een voorwaarde voor de Leuvense huurpremie. In tegenstelling tot de Vlaamse huurpremie opent het recht op de Leuvense huurpremie vanaf september 2022 al na 1 jaar in plaats van na 4 jaar op de wachtlijst bij een SHM. Voorlopig is de minimale wachttijd nog 2 jaar.

Woonplaats: Enkel inwoners van Leuven hebben recht op de Leuvense huurpremie. Kandidaat-huurders die een aanvraag indienden voor een sociale huurwoning in Leuven maar er momenteel niet verblijven komen dus niet in aanmerking.

Huishoudtype: Voor maart 2022 kwamen enkel huishoudens (koppels en alleenstaande ouders) met minstens 1 kind ten laste in aanmerking voor de Leuvense huurpremie. Sinds maart 2022 is het recht op de LHP uitgebreid naar alleenstaanden zonder kinderen. Koppels zonder kinderen komen wel nog steeds niet in aanmerking.

Inkomens- en vermogensvoorwaarde: Om enkel de huishoudens te bereiken die de meeste 'nood' hebben aan financiële ondersteuning worden bij de meeste premies inkomensgrenzen vastgesteld. Hierbij moet gekozen worden naar welk soort inkomen men kijkt (belastbaar, beschikbaar...), wat de hoogte is van de inkomensgrens, en of die eventueel varieert voor verschillende huishoudtypes. Sommige huursubsidiestelsel hebben ook een vermogensgrens en/of een eigendomsvoorwaarde (Van Den Broeck e.a., 2017, p. 69–71). In tegenstelling tot de Vlaamse huurpremie heeft de Leuvense huurpremie geen expliciete inkomensvoorwaarde, maar ze volgt wel impliciet de inkomensgrenzen en eigendomsvoorwaarden van de SHM'en. Er wordt echter geen bijkomend inkomensonderzoek gedaan aangezien de SHM dit al doet.

Combineerbaarheid met andere premies & uitkeringen: Tot voor kort was de Leuvense huurpremie nog combineerbaar met de Vlaamse huursubsidie en de Vlaamse huurpremie. Sinds maart 2022 kan de Leuvense huurpremie niet meer worden aangevraagd als je al één van deze subsidies ontvangt. Voor de reeds lopende dossiers is er nog een uitlooperperiode tot eind 2022. De Leuvense huurpremie is wel combineerbaar met andere uitkeringen (leefloon, werkloosheidsuitkering...).

Geen kwaliteitsvoorwaarde: Wanneer kwaliteitsverbetering een doel is van de subsidie, of wanneer men wilt vermijden dat woningen van ondermaatse kwaliteit gesubsidieerd worden, legt men vaak een kwaliteitsvoorwaarde op aan de woning, al dan niet door het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek (Van Den Broeck e.a., 2017, p. 45, 79–80). De Leuvense huurpremie legt geen kwaliteitsvoorwaarde op aan de woning, in tegenstelling tot bv. de Vlaamse huurpremie. Er werd gekozen om deze voorwaarde niet op te leggen aangezien kwaliteitscontrole extra kosten en tijd met zich meebrengt, en om te vermijden dat de drempel hiermee zou verhogen en het bereik kleiner wordt (medewerker stad Leuven, persoonlijke communicatie, 18-02-2022).

Geen maximale huurprijs: Om overconsumptie of prijsstijgingen tegen te gaan kan ervoor gekozen worden om een maximale huurprijs op te leggen, zoals het geval is bij de Vlaamse huurpremie, waar een maximale huurprijs per gezinstype is vastgelegd. Meestal wordt deze berekend op basis van de referentiehurprijzen (Kemp, 2007; Van Den Broeck e.a., 2017, p. 72). Bij de Leuvense huurpremie is ervoor gekozen om geen maximale huurprijs op te leggen.

### **Uitvoeringsprocedure**

Aan het begin van het kalenderjaar dat kandidaat-huurders 2 jaar (vanaf september 2022: 1 jaar) op de wachtlijst staan stuurt de SHM hen een brief met de mededeling dat zij mogelijk in aanmerking komen voor de Leuvense huurpremie (zie bijlage 1). Het OCMW beschikt zelf niet over een lijst van de kandidaat-huurders bij de SHM'en, waardoor zij hen niet zelf kunnen contacteren en er ook geen opvolging kan gebeuren als er niet op de brief gereageerd wordt (medewerker stad Leuven, persoonlijke communicatie, 18-02-2022). Op dit moment wordt onderzocht of het OCMW die gegevens wel kan krijgen, zodat het OCMW in de toekomst de optie heeft om zelf kandidaten die in aanmerking komen voor de huurpremie te contacteren (Stad Leuven, 2021).

De huishoudens moeten nadien zelf een aanvraag indienen voor de Leuvense huurpremie bij het OCMW om hun recht te laten onderzoeken, waarna de aanvraag wordt verwerkt door een administratief medewerker van het OCMW. Als de aanvrager geen lopende hulp heeft bij het OCMW, neemt de administratief medewerker de nodige documenten zelf in ontvangst en verwerkt ze. Als de aanvrager wel lopende hulp heeft bij het OCMW, is het de maatschappelijk werker van die persoon die de aanvraag doorgeeft aan de administratief medewerker die voor de LHP verantwoordelijk is (OCMW Leuven, 2019). Het bijzonder comité voor sociale dienst kent vervolgens per individueel dossier de Leuvense huurpremie goed.

Indien ontvangers van de LHP niet meer voldoen aan de voorwaarden moeten zij dit in principe zelf doorgeven aan het OCMW. Daarnaast vraagt het OCMW ook zelf om de drie maanden bij de SHM'en op of deze personen nog op de wachtlijst van een sociale woning staan, en wordt in de KSZ gekeken of ze nog steeds aan de andere voorwaarden voldoen (Stad Leuven, 2021).

### **Premiebedrag**

Het bedrag van huursubsidies is gewoonlijk gebaseerd op de huurprijs en/of het inkomen. Het bedrag van de huursubsidie kan dan gelijk zijn aan het verschil tussen woonuitgaven en een minimumbijdrage, maar meestal wordt er hier nog een correctie op gedaan, door te vermenigvuldigen met een factor die kan variëren over gezinstypes of inkomenscategorieën. Gewoonlijk wordt er ook een maximumbedrag vastgelegd (Van Den Broeck e.a., 2017, p. 47–54).

Vergeleken met andere subsidiestelsels is de berekening van de Leuvense huurpremie echter relatief simpel, aangezien deze niet gebaseerd is op het inkomen of de woonuitgaven. Het basisbedrag is afhankelijk van het gezinstype. Alleenstaanden met kind(eren) ontvangen een basisbedrag van 40 euro/maand, koppels met kind(eren) 20 euro/maand. Bij dit bedrag wordt per kind 15 euro/maand opgeteld. Sinds 2022 krijgen alleenstaanden zonder kind ook een basisbedrag van 20 euro/maand.

Koppels zonder kinderen komen momenteel niet in aanmerking voor de LHP. Na 4 jaar op de wachtlijst worden deze bedragen verhoogd met 10 euro/maand.

Er moet wel rekening mee gehouden worden dat de huurprijs van de gerechtigde na aftrek van de premie niet lager mag liggen dan €250, als een soort minimale eigen bijdrage. Het idee hierachter is dat wanneer iemand heel goedkoop huurt, het niet de taak van het OCMW is om nog extra financiële ondersteuning te geven (medewerker stad Leuven, persoonlijke communicatie, 18-02-2022).

## 4. Onderzoeksvragen

Nu de Leuvense huurpremie vier jaar bestaat is het tijd voor een evaluatie. Er wordt geschat dat ongeveer 40% van de rechthebbenden hun recht op de LHP niet laat onderzoeken (medewerker stad Leuven, persoonlijke communicatie, 18-02-2022), maar er is geen zicht op de exacte omvang van de non-take-up, en op de kenmerken waarin de huishoudens die geen aanvraag indienen verschillen van de LHP-ontvangers. We formuleren daarom volgende onderzoeksvragen, die we via een kwantitatieve analyse van administratieve data zullen beantwoorden:

- Onderzoeksvraag 1: Wat is de omvang van de non-take-up van de Leuvense huurpremie?
- Onderzoeksvraag 2: Wat is het verschil in het profiel van de huishoudens die wel en geen aanvraag voor de Leuvense huurpremie indienen?

Bovendien is niet geweten om welke redenen de non-take-up-groep geen aanvraag indient. Uit het theoretisch kader blijkt dat oorzaken voor non-take-up terug te vinden zijn op drie niveaus: bij de rechthebbenden, op het uitvoeringsniveau en bij het ontwerp van de premie. We stellen daarom een onderzoeksvraag op, bestaande uit drie deelvragen:

- Onderzoeksvraag 3: Wat zijn verklaringen voor de non-take-up van de LHP?
  - A: Wat zijn verklaringen op het niveau van de rechthebbenden?
  - B: Wat zijn verklaringen bij het ontwerp van de premie?
  - C: Wat zijn verklaringen op het uitvoeringsniveau?

Deze vragen beantwoorden we aan de hand van diepte-interviews en een focusgroep. We hebben daarbij zowel aandacht voor mogelijke drempels als faciliterende elementen in de take-up van de Leuvense huurpremie.

Aangezien een relatief grote groep geen aanvraag indient voor de LHP kunnen we ons afvragen of de premie wel werkt, en of ze dus effectief zorgt voor een betaalbare woonsituatie. Met betrekking tot de Vlaamse huurpremie zijn veldwerkers van mening dat het premiebedrag onvoldoende is om het resterend inkomen van de doelgroep voldoende hoog te duwen (Vlaamse Woonraad, 2017a, p. 8). Aangezien de bedragen van de Leuvense huurpremie liggen lager dan die van de Vlaamse huurpremie kan ook de effectiviteit van deze premie in vraag worden gesteld. Daarom formuleren we de laatste onderzoeksvraag:

- Onderzoeksvraag 4: Wat is het effect van het bedrag van de Leuvense huurpremie op de betaalbaarheid van wonen?

Deze laatste vraag beantwoorden we via een kwantitatieve analyse, aangevuld met informatie uit de diepte-interviews en de focusgroep.

## 5. Methodologisch kader

### 5.1 Onderzoeksparadigma & wetenschappelijke integriteit

De meeste evaluatieonderzoeken naar de impact van woonsubsidies zijn eerder kwantitatief van aard. Het doel van deze evaluatie is echter formatief, in functie van verbeteringen van het premiestelsel (H. Chen, 2015, p. 7–13). We stellen ons dus niet alleen de vraag of de huurpremie het gewenste bereik en effect heeft, maar onderzoeken ook waarom de premie al dan niet succesvol is. Een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden is daarvoor het meest aangewezen (Mortelmans, 2013, p. 374).

We geven dit onderzoek dan ook vorm vanuit een pragmatisch paradigma. Daarbij vertrekken we vanuit de vaststelling dat iedere onderzoeksmethode haar beperkingen heeft, en dat sommige methoden beter geschikt zijn om bepaalde onderzoeksvragen te beantwoorden. Terwijl kwantitatieve onderzoeksmethoden ons in staat stellen om patronen en verbanden in de data te ontdekken, zijn kwalitatieve methoden meer geschikt om mensen hun eigen ervaringen, houdingen en motivaties te vatten (Gray e.a., 2010; Heylen, 2021; Veenhoven, 2002). Door verschillende onderzoeksmethoden te combineren doen we ook aan methodische triangulatie, wat zorgt voor een verhoging van de validiteit en van de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten (Bryman, 2016, p. 386).

De onderzoeksvragen rond non-take-up geven we vorm via een explorerend sequentieel design: we voeren hierbij eerst een verkennende kwantitatieve analyse uit waarbij we de omvang van de non-take-up schatten en de groep ontvangers van de LHP vergeleken wordt met de groep die geen LHP ontvangt. Naast het feit dat deze analyse op zich interessant is, vormt het ook de basis voor de selectie van respondenten voor het kwalitatief luik, die het meeste gewicht krijgt in het beantwoorden van deze vraag (Bryman, 2016, p. 652–653; Mortelmans, 2013, p. 382). Het effect van de LHP op betaalbaarheid onderzoeken we in een verklarend sequentieel design. De kwantitatieve analyse – met de berekening van de woonquote en het resterend inkomen – vormt hier de kern. De kwalitatieve gegevens worden gebruikt om de kwantitatieve resultaten aan te vullen en te illustreren (Bryman, 2016, p. 643–650; Mortelmans, 2013, p. 382–383). De analyse van kwantitatieve en kwalitatieve data zal apart gebeuren, en de resultaten worden achteraf geïntegreerd (Mortelmans, 2013, p. 388–392).

De onderzoeker is een externe evaluator, en werkt dus onafhankelijk van de stad Leuven en het OCMW Leuven, die de Leuvense huurpremie hebben ontworpen. Dit heeft als voordeel dat objectiviteit en neutraliteit tegenover de opdrachtgevers gewaarborgd is (H. Chen, 2015, p. 14–15). Toch kan er van complete neutraliteit evenwel geen sprake zijn. De onderzoeker heeft doorheen stage- en vrijwilligerservaringen op regelmatige basis contact gehad met de doelgroep van de LHP. Bij deze ervaringen was de rol van belangenbehartiging en het realiseren van rechten belangrijker dan neutraliteit. De onderzoeker is zich ten alle tijden bewust proberen te blijven van deze andere ‘rol’ tijdens het onderzoek, door hier regelmatig over te reflecteren en zo de objectiviteit zoveel mogelijk te waarborgen. Desondanks is dit een thesisonderzoek binnen de master sociaal werk, en is het dan ook de bedoeling om met dit onderzoek een bijdrage leveren aan het bevorderen van sociale verandering en sociale rechtvaardigheid (IFSW, 2014).

## 5.2 Kwantitatief luik

### A. Beschrijving dataset

Voor het kwantitatief luik van deze studie kon de onderzoeker gebruik maken van twee datasets: administratieve data over de kandidaat-huurders die sinds 2018 door SHM Dijledal zijn aangeschreven voor de LHP (enkel die nu nog steeds in Leuven wonen en nog op de wachtlijst staan) en administratieve data die het OCMW Leuven heeft over de ontvangers van de LHP. Op basis van geboortedatum, inschrijfdatum bij Dijledal en gezinssamenstelling konden gezinnen uit beide datasets met elkaar gelinkt worden. De data van Dijledal werden begin maart 2022 opgevraagd, en bevatten dus ook gegevens van alle alleenstaanden zonder kinderen die sinds de uitbreiding voor de LHP in aanmerking komen. De data van het OCMW zijn van februari 2022.

Opmerking: naast Dijledal worden ook kandidaat-huurders van SWaL (en vanaf mei 2022 ook Volkswoningbouw) aangeschreven voor de LHP. Van hen hebben we geen data. Dijledal is echter de grootste SHM in Leuven, en mensen schrijven zich vaak in bij meerdere maatschappijen. 306 van de 339 ontvangers van de LHP (90,3%) werden teruggevonden op de wachtlijst van Dijledal, waardoor zij een redelijk goede benadering zijn van de hele populatie rechthebbers en ontvangers van de LHP.

### B. Berekening omvang non-take-up

Er kan altijd wat tijd liggen tussen het moment dat mensen kennis nemen van de LHP, en het moment dat ze deze aanvragen. Van Oorschot (1995, p. 3) noemt dit frictionele non-take-up. Bovendien worden alle brieven voor de LHP gewoonlijk in januari verstuurd door de SHM, ook als huishoudens pas later op het jaar effectief in aanmerking komen. Om hier rekening mee te houden filteren we voor de analyses rond de non-take-up iedereen die pas vanaf 2022 door Dijledal is aangeschreven uit de dataset.

Om de omvang van de non-take-up te schatten gebruiken we volgende formule:

$$\text{Non take up} = 1 - \frac{\text{Ontvangers LHP}}{\text{Alle aangeschrevenen LHP}}$$

Aangezien alleenstaanden zonder kinderen pas sinds maart 2022 recht hebben op de LHP, zijn zij niet mee opgenomen in de berekeningen rond de non-take-up. In een interview met een OCMW-medewerker eind april bevragen we wel hoeveel aanvragen er op dat moment al zijn gedaan.

Gezinnen worden aangeschreven door de SHM indien ze dat jaar 2 jaar op de wachtlijst staan, een gezinstype hebben dat aan de voorwaarden voldoet (dus geen koppels zonder kinderen) en indien ze in Leuven wonen. Mogelijk zit er bij deze groep toch nog een deel dat geen recht heeft op de LHP, omdat ze bijvoorbeeld al een woning huren bij een andere SHM of omdat hun huur te laag is. De non-take-up is hierdoor waarschijnlijk een overschatting.

De berekening voor de non-take-up die hierboven wordt beschreven omvat zowel de primaire als secundaire non-take-up. Om een idee te krijgen van de secundaire non-take-up berekenen we het aantal weigeringen ten opzichte van het aantal aanvragen dat gedaan is voor de LHP. We beschikken hiervoor over gegevens van het aantal weigeringen sinds het begin van de LHP (in 2018) tot eind 2020.

### C. Vergelijking profiel ontvangers – niet-ontvangers LHP

Vervolgens willen we nagaan of de groep ontvangers van de LHP anders is samengesteld dan de groep niet-ontvangers, op vlak van huishoudtype, wachttijd bij de SHM en het risico op betaalbaarheidsproblemen. We stellen daarvoor kruistabellen op die ons toelaten om de kenmerken van beide



groepen te vergelijken. Aangezien we werken met gegevens van de hele populatie rechthebbenden (en niet van een steekproef) wordt er niet getest op statistische significantie.

Om de inkomens van verschillende huishoudtypes met elkaar te kunnen vergelijken gebruiken we het equivalent beschikbaar inkomen. Hiervoor corrigeren we het beschikbaar inkomen m.b.v. de OESO-equivalentieschaal. We delen het inkomen met een factor die verschilt naargelang het aantal gezinsleden: factor 1 voor het gezinshoofd, vermeerderd met 0,5 per volwassene en per kind ouder dan 14 jaar, en met 0,3 per kind jonger dan 14 jaar (Heylen, 2020, p. 17). Om inkomensgroepen te vergelijken stellen we vervolgens kwartielen op, waarbij het eerste kwartiel de 25% laagste, en het vierde kwartiel de 25% hoogste equivalent beschikbare huishoudinkomens bevat.

#### **D. Berekening betaalbaarheidsindicatoren**

Zoals besproken in 2.3 bestaan er verschillende manieren om de betaalbaarheid van wonen vast te stellen (Heylen, 2021). Om het effect van de huurpremie op betaalbaarheid van wonen te meten zullen we in dit onderzoek vertrekken van de woonquote en het resterend inkomen. Zowel de woonquote als het resterend inkomen zijn gebaseerd op het beschikbare gezinsinkomen enerzijds, en de woonuitgaven anderzijds.

##### **Beschikbaar gezinsinkomen**

De inkomens van de kandidaat-huurders zijn door SHM Dijledal opgevraagd uit de KSZ. Voor ieder lid uit het huishouden beschikken we over het inkomen uit 2019. Dit inkomen omvat de som van de netto belastbare inkomsten (inkomsten uit roerende en onroerende goederen, beroepsinkomsten (werknemersbezoldiging, vervangingsinkomen, pensioen...) en alimentatiegeld), het (aanvullend) leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming. Om de woonquote en het resterend inkomen te berekenen hebben we echter het (netto) beschikbaar gezinsinkomen nodig, of de inkomens waar huishoudens over kunnen beschikken om te besteden. Daarom maakten we een simulatie van het netto beschikbaar inkomen.

Om het netto beschikbaar inkomen te construeren vanuit het netto belastbare inkomen passen we de regels van bedrijfsvoorheffing toe, wat een vereenvoudigde versie is van de personenbelasting. Dit doen we in lijn met twee gelijkaardige simulaties die gedaan zijn door Van Herreweghe en collega's (2020) en Vinck (2021). We berekenen eerst de basisbelasting op het netto belastbare jaarinkomen. Dit doen we apart voor alleenstaanden en echtgenoten die beide eigen beroepsinkomsten hebben, en via de regel van de huwelijksquotiënt voor koppels waarbij de partner geen eigen inkomen heeft. Hier worden vervolgens de belangrijkste belastingverminderingen van afgetrokken (FOD Financiën, 2019). Het inkomen na bedrijfsvoorheffing is vervolgens geïndexeerd naar 2022, en hierbij werd het gesimuleerde bedrag van het Groeipakket en de schooltoeslag opgeteld om tot een netto beschikbaar inkomen te komen. Een meer gedetailleerde beschrijving van deze simulatie kan de lezer terugvinden in bijlage 2.

##### **Woonuitgaven**

We werken in deze studie enkel met de huurprijs, en niet met de totale woonkosten (dus zonder de kosten van energie, verwarming, gemeenschappelijke lasten...). Voor dit onderzoek werd de huurprijs handmatig uit individuele dossiers gehaald door een OCMW-medewerker, en dit voor 161 van de 306 ontvangers van de LHP (via een enkelvoudige aselechte steekproef). Voor 52 van de 432 alleenstaanden zonder kinderen die op 13 april 2022 reeds aan aanvraag indienden zijn op dat moment ook de huurprijzen opgevraagd. Voor het ander deel van de LHP-ontvangers en bij de groep die geen LHP ontvangt heeft de onderzoeker geen informatie over de huurprijs.

Er is overwogen om voor die groep met referentiehuurprijzen te werken, maar er bestaat geen enkele indicator die specifiek rekening houdt met de Leuvense huurprijzen. De referentiehuurprijzen van CEBUD (2021b) liggen bovendien lager dan de gekende reële huurprijzen. Om te werken met huurprijzen die zo dicht mogelijk bij de reële huurprijzen aansluiten kiezen we er daarom voor om de ongekende huurprijzen te imputeren via een regressie-imputatie. Op basis van een lineair meervoudig regressiemodel – dat gebaseerd is op de gekende huurprijzen en op de onafhankelijke variabelen inkomen, aantal kinderen, partner en deelgemeente – maken we een zo goed mogelijke schatting van de ontbrekende huurprijzen. De uitleg voor deze methode is te vinden in bijlage 3. Het nadeel van deze methode is dat alle huurprijzen van de non-take-up-groep ook geschat zijn op basis van de huurprijzen van de LHP-ontvangers, terwijl deze twee groepen in realiteit mogelijk huren in een ander prijssegment

Het OCMW kent de huurprijs voor alle ontvangers van de LHP op het moment van de aanvraag. Uit de dataset kan echter niet worden achterhaald in welke maand en jaar de LHP is aangevraagd, waardoor we niet weten ten opzichte van welke periode de huurprijs moet worden geïndexeerd. Aangezien de LHP pas sinds 2018 bestaat zit er maximum vier jaar verschil tussen de gekende huurprijs en de actuele huurprijs. We doen daarom twee berekeningen van de huurprijzen: één zonder indexering (waardoor de huurprijzen onderschat zijn) en één waar alle huurprijzen geïndexeerd worden tegenover 2018 (wat een overschatting is van de huurprijzen). We gebruiken daarvoor als verhogingscoëfficiënt de gemiddelde consumptieprijsindex van januari t.e.m. maart 2022 (118,67; waarbij 2013 = 100) t.o.v. de gemiddelde index van 2018 (107,35; waarbij 2013 = 100) (StatBel, 2022). We krijgen daardoor een foutenmarge, waarbinnen de actuele huurprijs zich zal situeren. Voor de alleenstaanden zonder kinderen zijn wel de meest recente huurprijzen gekend (van maart of april 2022). Deze indexeren we daarom niet. De uiteindelijke gemiddelde huurprijzen per gezinstype zijn terug te vinden in bijlage 8.

### **Woonquote & 30%-norm**

Ondanks de kritiek op de woonquote als indicator voor betaalbaarheid van wonen geven we deze voor de volledigheid toch mee, om een idee te geven van hoe groot het aandeel van het huishoudinkomen is dat naar huur gaat. Om de woonquote van de huishoudens in de dataset te berekenen gebruiken we volgende formule:

$$\text{Woonquote} = \frac{\text{Huurprijs}}{\text{Beschikbaar gezinsinkomen}}$$

Wanneer huishoudens een woonquote hebben dat groter is dan 30% gaan we ervan uit dat hun woonsituatie een risico op betaalbaarheidsproblemen vormt. Bij de interpretatie van de resultaten moet er echter rekening mee gehouden worden dat deze indicator weinig theoretische onderbouwing heeft.

### **Resterend inkomen & budgetnorm**

Het resterend inkomen van de huishoudens berekenen we als volgt:

$$RI = \text{Beschikbaar gezinsinkomen} - \text{Huurprijs}$$

Om in te schatten of gezinnen een risico op betaalbaarheidsproblemen hebben, vergelijken we het resterend inkomen met het minimumbudget dat uitdrukt hoeveel je als huishouden nodig hebt om menswaardig te leven. We gebruiken hiervoor de budgetstandaard die is opgesteld door CEBUD (Storms & Van Den Bosch, 2009). Zij stelden een korf op van goederen en diensten die noodzakelijk zijn voor mensen om op een menswaardige manier te kunnen participeren aan de (Vlaamse) samenleving. Voor de samenstelling van de korf deden ze beroep op experts en werden lage-inkomensgezinnen betrokken. De totale korf is opgesteld uit 8 deelen, voor voeding, kleding,

gezondheid, huisvesting en veiligheid, rust en ontspanning, het onderhouden van sociale relaties, een veilige kindertijd en mobiliteit (Storms & Van Den Bosch, 2009, p. 53). Het voordeel van deze indicator is dat we het budget voor huisvesting er makkelijk uit kunnen halen, waardoor we het minimale resterende inkomen kunnen berekenen.

Het meeste gelijkaardig onderzoek gebruikt de referentiebudgetten van de 16 typegezinnen die CEBUD zelf heeft uitgewerkt. Wij zullen het budget echter meer specifiek afstemmen op het gezinstype, rekening houdend met de leeftijd van de kinderen. Om die referentiebudgetten te bepalen maken we gebruik van de REMI-applicatie, een instrument dat het mogelijk maakt om referentiebudgetten op te stellen die rekening houden met effectieve gezinssituaties (CEBUD, 2021a). De minimale resterende inkomens voor de verschillende gezinstypes zijn terug te vinden in bijlage 4. Huishoudens die een RI hebben dat lager ligt dan dit minimaal RI worden verondersteld risico op betaalbaarheidsproblemen te hebben.

## E. Effect LHP op betaalbaarheid van wonen

### Vergelijking betaalbaarheidsindicatoren met en zonder LHP

Om te berekenen of de LHP zorgt voor een verandering in de woonquote en het resterend inkomen tellen we het bedrag van de LHP op bij het beschikbare inkomen. Aangezien de berekening van de LHP redelijk eenvoudig is kunnen we ook voor zij die momenteel geen huurpremie ontvangen berekenen welk bedrag zij zouden ontvangen moesten ze een LHP toegekend krijgen. We vergelijken vervolgens de woonquote en het risico op betaalbaarheidsproblemen mét de LHP met diezelfde indicatoren zonder LHP. We doen dit zowel voor de volledige groep aangeschreven huishoudens, als voor de huidige LHP-ontvangers. Bij beide groepen maken we een onderverdeling tussen verschillende inkomenskwartielen en gezinstypes.

### Tekort in het resterend inkomen opgevangen door LHP

Om te berekenen hoeveel inkomen huishoudens maandelijks tekort komen om betaalbaar te kunnen wonen werken we enkel verder met de methode van het resterend inkomen, aangezien deze theoretisch meer onderbouwd is dan de woonquote (zie 2.3) en beter aansluit bij de praktijk van het OCMW. We berekenen hiervoor voor de verschillende gezinstypes het tekort in het resterend inkomen als het verschil tussen het minimale RI o.b.v. de referentiebudgetten volgens CEBUD en het daadwerkelijke RI van de huishoudens:

$$\text{Tekort RI} = \text{RI}_{\text{norm}} - \text{RI}$$

Dit tekort vergelijken we vervolgens met de bedragen van de LHP om een zicht te krijgen op hoe groot het aandeel van het tekort is dat door de LHP wordt gecompenseerd.

## 5.3 Kwalitatief luik

### A. Keuze onderzoekseenheden

#### Diepte-interviews

We kiezen ervoor om drie groepen te bevragen over de drempels en faciliterende elementen bij de aanvraag van de LHP: de huidige ontvangers van de LHP, mogelijk rechthebbenden die geen aanvraag voor de LHP indienden en medewerkers van de organisaties die betrokken zijn bij de Leuvense huurpremie. In totaal vonden er 18 diepte-interviews plaats.

Respondent #	Type respondent	Plaats/methode interview	Code interview
Respondent 1	Ontvanger LHP	OCMW	LHP_1
Respondent 2	Ontvanger LHP	Telefonisch	LHP_2
Respondent 3	Ontvanger LHP	OCMW	LHP_3
Respondent 4	Ontvanger LHP	Bij respondent thuis	LHP_4
Respondent 5	Ontvanger LHP	Bij respondent thuis	LHP_5
Respondent 6	Ontvanger LHP	Telefonisch	LHP_6
Respondent 7	Ontvanger LHP	Telefonisch	LHP_7
Respondent 8	Non-take-up LHP	Telefonisch	NTU_1
Respondent 9	Non-take-up LHP	Telefonisch	NTU_2
Respondent 10	Non-take-up LHP	Telefonisch	NTU_3
Respondent 11	Non-take-up LHP	Bij respondent thuis	NTU_4
Respondent 12	Non-take-up LHP	Bij respondent thuis	NTU_5
Respondent 13	Non-take-up LHP	Bij respondent thuis	NTU_6
Respondent 14	Non-take-up LHP	Bij respondent thuis	NTU_7
Respondent 15	Medewerker OCMW	OCMW	OCMW_1
Respondent 16	Medewerker OCMW	Telefonisch	OCMW_2
Respondent 17	Medewerker SHM	Videobellen	TL_1
Respondent 18	Medewerker Woonanker	Telefonisch	TL_2

Tabel 1: Overzicht respondenten diepte-interviews

De ontvangers van de huurpremie werden gecontacteerd door de administratief medewerker van het OCMW die de LHP-dossiers behandelt. Die vroeg hen eerst of ze bereid waren om deel te nemen aan het onderzoek, en gaf hun contactgegevens door aan de onderzoeker als ze hier toestemming voor had gekregen. De groep niet-ontvangers van de LHP werd op dezelfde manier gecontacteerd, maar hiervoor werd beroep gedaan op medewerkers van SHM Dijledal. Zoals eerder gezegd kozen we de respondenten deels op basis van de resultaten van de exploratieve kwantitatieve vergelijking tussen LHP-ontvangers en niet-ontvangers (zie 6.2). Hieruit kwam naar voren dat deze groepen licht verschillen op vlak van inkomen, huishoudtype en wachttijd bij de SHM. Er werd daarom gekozen voor een criterium-gebaseerde steekproef (Bryman, 2016, p. 652; Mortelmans, 2013, p. 161–162), waarmee wordt bedoeld dat de onderzoeker in de dataset respondenten afbakende op basis van hun inkomensgroep, huishoudtype en wachttijd. Binnen elk van deze groepen werden er vervolgens willekeurig 2 personen geselecteerd, die door SHM Dijledal werden opgebeld met de vraag of de onderzoeker hen mocht contacteren voor een interview. De respondenten die door het OCMW werden gecontacteerd konden niet eerst geselecteerd worden in de dataset, dus hiervoor werd aan de medewerker gevraagd om zelf een selectie te maken van mogelijke respondenten die varieerden over deze kenmerken heen.

Niet iedereen die gecontacteerd werd kon ook effectief worden bereikt of was bereid om deel te nemen aan het onderzoek. Uiteindelijk vonden er 7 interviews plaats met ontvangers van de LHP en 7 interviews met niet-ontvangers. Hierna was de onderzoeker van mening dat dezelfde thema's steeds weer naar voren kwamen in de gesprekken, en dat theoretische saturatie was bereikt (Mortelmans, 2013, p. 168–169). Drie respondenten van de non-take-up-groep (NTU\_4, NTU\_5 en NTU\_6) gaven op het eind van het interview aan dat ze de LHP waarschijnlijk gingen aanvragen; zij werden anderhalve maand na het interview nog eens gecontacteerd voor een kort, telefonisch opvolggesprek. Bij de interpretatie van de resultaten moet er rekening mee worden gehouden dat de bereidheid om deel te nemen mogelijk een gevolg is van respondenten die bv. een sterkere mening hebben over het thema, wat een effect kan hebben op de externe validiteit van de interviews.

Naast interviews met de rechthebbenden van de huurpremie, vonden ook interviews plaats met twee OCMW-medewerkers. Uit het literatuuronderzoek kwam namelijk naar voren dat de activiteiten van

de administratie ook een verklaring kunnen zijn voor de non-take-up. Eén van de geïnterviewde OCMW-medewerkers is een administratief medewerker die specifiek de LHP-aanvragen behandelt; de andere respondent heeft de functie van maatschappelijk werker. De interviews met de OCMW-medewerkers vonden plaats na de interviews met de rechthebbenden op de LHP, zodat de thema's die uit de interviews naar voren kwamen met hen besproken konden worden.

Aangezien de literatuur wijst op het belang van een proactieve aanpak en samenwerking met organisaties in het verminderen van non-take-up deden we ook twee interviews met organisaties die een mogelijk toeleidende rol kunnen spelen bij de LHP. Met een medewerker SWaL vond een interview plaats; Dijledal liet via mail weten dat ze geen vragen over de LHP krijgen. We deden ook een interview met een medewerker van het Woonanker, een dienst van het CAW Oost-Brabant (in samenwerking met de stad en het OCMW van Leuven) die maatschappelijk kwetsbare mensen helpt bij het zoeken naar een private huurwoning.

### Focusgroep

Naast de diepte-interviews vond er een focusgroep plaats met bezoekers, vrijwilligers en medewerkers van de RuimteVaart en 't Lampeke, twee Leuvense verenigingen waar armen het woord nemen. De deelnemers werden door deze organisaties zelf gezocht of konden zich aanmelden via een infoblad dat in het sociaal restaurant van de verenigingen ophing. Uiteindelijk namen 16 participanten deel.

Resp. #	Type respondent	Code respondent
1	Bezoeker	FG_1
2	Bezoeker	FG_2
3	Bezoeker	FG_3
4	Bezoeker	FG_4
5	Bezoeker	FG_5
6	Vrijwilliger	FG_6
7	Vrijwilliger	FG_7
8	Vrijwilliger	FG_8

Resp. #	Type respondent	Code respondent
9	Vrijwilliger	FG_9
10	Vrijwilliger	FG_10
11	Energiesnoeier	FG_11
12	Energiesnoeier	FG_12
13	Stagiair	FG_13
14	Begeleider	FG_14
15	Begeleider	FG_15
16	Begeleider	FG_16

Tabel 2: Overzicht deelnemers focusgroep

De meeste van deze respondenten kenden elkaar al, en sommigen kenden ook de onderzoeker reeds. Hoewel dit gewoonlijk wordt afgeraden om groepsdenken te vermijden, toonde onderzoek van Jones en collega's (2018) aan dat dit niet noodzakelijk meer het geval is dan wanneer participanten elkaar niet kennen. Bovendien kan een reeds bestaande groep ervoor zorgen dat deelnemers zich meer op hun gemak voelen en daardoor ook sneller persoonlijke informatie delen, wat de onderzoeker zelf ook aanvoelde in deze groep. Wel merkt de onderzoeker op dat deelnemers die minder vertrouwd waren met de groep ook minder aan bod kwamen tijdens het gesprek, waar de onderzoeker door de grootte van de groep ook niet altijd even makkelijk op kon inspelen. Mogelijk heeft dit invloed op de resultaten.

De respondenten werden voorafgaand aan het interview en de focusgroep geïnformeerd over de inhoud van het interview/focusgroep en over het doel van het onderzoek, en gaven mondeling of schriftelijk toestemming om een geluidsopname van het gesprek te maken. Respondenten NTU\_2 en NTU\_7 gaven geen toestemming voor opname; bij hen werden notities genomen tijdens het gesprek. De deelnemers konden het interview op elk moment stopzetten. Om hun privacy te waarborgen zijn de interviews en de focusgroep anoniem verwerkt (zie geïnformeerde toestemming, bijlage 5).

## B. Dataverzameling

### Diepte-interviews

De kwalitatieve data verzamelden we via diepte-interviews en één focusgroep. Er is ook overwogen om enkel focusgroepen i.p.v. diepte-interviews te houden, maar omwille van de persoonlijke

informatie waarin de onderzoeker geïnteresseerd was leek een interview toch de meest aangewezen methode. Bovendien bieden diepte-interviews meer ruimte om in te gaan op reconstructie van persoonlijke ervaringen, gevoelens en motivaties van de respondenten (Mortelmans, 2013, p. 230).

De onderzoeker koos voor semigestructureerde interviews, en bepaalde dus reeds op voorhand enkele thema's die tijdens het interview aan bod zouden komen, zodat voldoende gerichte informatie verzameld zou worden om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Hiervoor werd een vragenprotocol opgesteld die als leidraad diende doorheen het interview (zie bijlage 6). Flexibiliteit tijdens het interview was echter belangrijk, zowel om op nieuwe thema's te komen die in het literatuuronderzoek niet naar voren kwamen, maar ook om de respondenten genoeg ruimte te geven om hun perspectief te delen (Bryman, 2016, p. 469–472). Het natuurlijk verloop van het interview had voorrang op het vragenprotocol. De voorop opgestelde vragen werden dan ook niet altijd letterlijk gesteld, en de volgorde werd aangepast naargelang de loop van het gesprek.

Enkele interviews vonden telefonisch plaats, wanneer de respondent hier de voorkeur aan gaf. Het nadeel hierbij is dat de onderzoeker de lichaamstaal van respondent niet kon waarnemen. Volgens Bryman (2016, p. 484–485) hoeft dit echter geen beperking te zijn, en kan in het geval van gevoelige informatie de respondent zelfs meer open zijn wanneer de interviewer fysiek niet aanwezig is. De onderzoeker zelf had echter wel het gevoel dat de telefonische interviews minder rijke informatie bevatten dan de fysieke interviews, en gaf dan ook de voorkeur aan dat laatste. Twee interviews gingen door in het Engels, de rest in het Nederlands. Niet iedereen was de voertaal van het interview even machtig, ook dit heeft mogelijk een invloed op de resultaten.

Om het vragenprotocol (bijlage 6) op te stellen is de interviewstructuur van Mortelmans (2013, p. 236–240) gevolgd. Eerst worden enkele inleidende vragen gesteld om de respondent te laten wennen aan de interviewsituatie en om de onderzoeker de mogelijkheid te geven om de respondent in te schatten en inzicht te verwerven in diens gezinssituatie. Via enkele transitievragen die peilen naar de woonsituatie van de respondent wordt het gesprek vervolgens naar de kern van het gesprek gestuurd.

Nadien komen de sleutelvragen, die gaan over de betaalbaarheid van de woonsituatie, (indien van toepassing: de invloed die de LHP daarop heeft) en over de ervaringen van de respondent met het aanvraagproces van de LHP of de redenen voor non-take-up. Aangezien er nog niet veel kwalitatief onderzoek naar betaalbaarheid van wonen is gedaan, zijn de vragen die hierrond werden opgenomen in het vragenprotocol voornamelijk gebaseerd op vragen uit surveyonderzoek. De onderzoeker liet zich hierbij o.a. inspireren door onderzoek van Bramley (2012), Flambard (2013), het Groot Woononderzoek (Heylen, 2015) en de Vlaamse Woonmonitor (Winters e.a., 2021). De vragen over (non-)take-up zijn vooral gebaseerd op de thema's uit de literatuurstudie. De groep niet-ontvangers werd bevraagd over redenen en mogelijke drempels die ervoor gezorgd hebben dat zij geen premie hebben aangevraagd. Zij die de LHP wel ontvangen werden naast drempels ook bevraagd over faciliterende elementen die hen geholpen hebben bij de aanvraag van de LHP. In de besluitende vragen vat de onderzoeker tenslotte het gesprek samen, en toetst zo of ze de kern goed begrepen heeft en of de respondent zich hierin herkent.

De interviews werden opgenomen via een geluidsrecorder op de smartphone van de onderzoeker, en zijn vervolgens ad verbatim getranscribeerd. De onderzoeker streefde ernaar de interviews binnen de week te transcriberen, zodat herinneringen over het gesprek (bv. non-verbale communicatie) niet teveel verloren gingen. Respondent NTU\_4, NTU\_5 en NTU\_6 werden 1,5 maand na het interview ook teruggebeld om na te vragen of zij de LHP ondertussen hebben aangevraagd en hoe ze die procedure hebben ervaren.

## Focusgroep

De focusgroep in samenwerking met de RuimteVaart en 't Lampeke kadert in een breder traject dat beide organisaties willen opzetten rond wonen. Het doel is om regelmatig mensen met een armoede-ervaring samen te brengen om het telkens over een ander woonthema te hebben, samen te bekijken hoe problemen kunnen worden aangekaart en welke oplossingen zij hiervoor kunnen voorstellen. De sessie over de Leuvense huurpremie vond plaats in het sociaal restaurant van de RuimteVaart. Het was de eerste samenkomst van deze groep, waardoor er genoeg tijd werd vrijgemaakt voor kennismaking en om de focusgroep te kaderen binnen het gezamenlijk traject en als onderdeel van dit onderzoek.

De meerwaarde van deze focusgroep voor dit onderzoek is tweeledig. Enerzijds diende dit gesprek om nog extra input te verkrijgen om de onderzoeksvragen te beantwoorden. We vertrekken daarbij van de vaststelling dat onze kijk op dingen dynamisch is, en dat visies en meningen ontstaan doorheen interactie met elkaar. Waar diepte-interviews geschikt zijn om dieper in te gaan op individuele ervaringen en opinies, biedt een focusgroep de kans om een gezamenlijk proces van betekenisopbouw te construeren, waardoor andere antwoorden naar voren kunnen komen dan bij de diepte-interviews (Mortelmans, 2013, p. 342). Daarnaast bood de focusgroep aan de onderzoeker ook de kans om de resultaten en voorlopige conclusies af te toetsen. Aangezien er binnen het onderzoek te weinig tijd was om een echte respondentenvalidatie te doen, deed deze uitwisseling dus functie als een alternatieve member check. Zo kon worden nagegaan of de resultaten door de doelgroep en relevante organisaties als geloofwaardig worden ervaren, en konden de resultaten bijgestuurd en aangevuld worden (Bryman, 2016, p. 385; Mortelmans, 2013, p. 484–485).

Na een uitgebreide kennismaking introduceerde en lichtte de onderzoeker de LHP toe. Hierop volgend werden de deelnemers gestimuleerd om in gesprek te gaan over wat 'betaalbaar wonen' betekent en wat de invloed van de LHP daarop is. In het tweede deel werd in kleinere groepen nagedacht over wat mogelijke drempels kunnen zijn die de non-take-up van de LHP kunnen verklaren. Deze antwoorden werden nadien teruggekoppeld naar de volledige groep. We groepeerden de drempels die samen horen (= concept mapping), en de onderzoeker vulde dit aan met eigen resultaten uit de diepte-interviews en de kwantitatieve analyses. Afsluitend vond nog een discussie plaats over hoe de deelnemers graag betrokken zouden blijven over wat er met het onderzoek gedaan is, en over wat de verwachtingen zijn van het woontraject dat de RuimteVaart en 't Lampeke samen opstartten. De voorbereiding van deze focusgroep kan worden teruggevonden in bijlage 7. De focusgroep is opgenomen met een professionele geluidsrecorder en werd de dag na de focusgroep ad verbatim getranscribeerd, zodat de onderzoeker nog goed herinnerde wie wat zei in het geval dit niet duidelijk was o.b.v. de opname.

## C. Kwalitatieve analyse

De focusgroep- en interviewtranscripten zijn geanalyseerd via een (deductief-hybride) thematische analyse. Deze methode kan flexibel toegepast worden binnen verschillende wetenschappelijke paradigma's, en is daardoor geschikt voor studies die zijn vormgegeven vanuit een pragmatische benadering (Braun & Clarke, 2006). De methode laat toe om de perspectieven van verschillende respondenten op een georganiseerde manier met elkaar te vergelijken, en zo gelijkenissen en verschillen over de interviews heen te ontdekken (Nowell e.a., 2017).

Aangezien het theoretisch kader al een goed idee gaf van het soort thema's die in de data te verwachten zijn, is gekozen voor een eerder deductieve aanpak. De bestaande theorie rond betaalbaarheid van wonen en non-take-up is dus de lens waarmee naar de data gekeken wordt. In een eerste fase maakte de onderzoeker zichzelf vertrouwd met de data door de transcripten door te lezen. Op basis van de literatuurstudie (zie theoretisch kader 2.2, 2.3 en figuur 2) en het vragenprotocol werd

nadien een voorlopig codeerschema opgesteld in de vorm van een kruistabel, met axiale codes die telkens het thema samenvatten van een deel van het gesprek (zie bijlage 9). Met dit schema codeerde de onderzoeker alle transcripten, door (delen van) zinnen te markeren en de bijpassende code hierbij te voegen. De stukken tekst werden gekopieerd naar het codeerschema, zodat vergelijking tussen de respondenten bij elk thema mogelijk was. Het voordeel van een thematische analyse is dat deze methode ook zeer geschikt is om onverwachte inzichten voort te brengen (Nowell e.a., 2017). Wanneer een stuk tekst niet paste bij een van de deductieve codes, werd er een nieuwe code toegevoegd aan het codeerschema. Daarbij werd gestreefd naar codes met duidelijke grenzen, zodat er geen overlap was. Sommige thema's bevatten ook subcodes, die vooral inductief werden bepaald. Het uiteindelijke codeerschema kan worden teruggevonden in bijlage 9.

Het voordeel van de thematische analyse is dat een georganiseerd, maar toch gedetailleerd overzicht van de data wordt verkregen (Braun & Clarke, 2006). Het codeerschema vormt dan ook de basis voor het interpreteren van de uiteindelijke resultaten. Bij het uitschrijven hebben we proberen te streven naar een zogenaamde 'thick description', door zoveel mogelijk contextfactoren in beeld te brengen en gebruik te maken van citaten. Op die manier proberen we ook de generaliseerbaarheid van de resultaten naar andere contexten te verhogen (Bryman, 2016, p. 384; Nowell e.a., 2017).

## 6. Resultaten

### 6.1 Omvang non-take-up van de LHP

Van de 638 gezinnen die vóór 2022 door Dijledal zijn aangeschreven over de LHP (en nog steeds in Leuven wonen en op de wachtlijst staan), zijn er 306 gezinnen die momenteel de LHP ontvangen. De take-up ligt dus rond de 48%. Dat wilt zeggen dat 52% van de aangeschreven huishoudens de LHP niet ontvangt. Bij de +/- 2500 alleenstaanden die in maart 2022 zijn aangeschreven gaat het om nog een kleiner deel dat reageert: 8 weken na het versturen van de brief zijn er 432 aanvragen gebeurd. Bij hen gaat het dus om een (voorlopige) non-take-up-graad van ongeveer 83%.

Zoals gezegd moeten deze cijfers met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Niet iedereen die aangeschreven wordt door de SHM heeft uiteindelijk ook effectief recht op de LHP. Uit de interviews met de non-take-up-groep bleek dat 2 respondenten reeds huurden bij SWaL, maar toch zijn aangeschreven door Dijledal. Zij zijn dus onterecht als 'non-take-up' geclassificeerd. Eén respondent die de LHP niet heeft aangevraagd kan goedkoop huren bij familie (€300), en zou hierdoor ook niet in aanmerking komen voor LHP. Bovendien is het sinds 1 maart 2022 niet meer mogelijk om de LHP aan te vragen als je al een Vlaamse huurpremie of huursubsidie krijgt, waardoor de effectieve groep rechthebbenden ook verkleint. Bij de alleenstaanden zonder kinderen is een deel van de non-take-up waarschijnlijk ook frictionele non-take-up, en zullen sommigen nog van plan zijn de premie aan te vragen (van Oorschot, 1995, p. 3). De non-take-up-graad van 52% en 83% is dus een overschatting.

Van de 581 aanvragen die van 2018 t.e.m. 2020 zijn gedaan werden er 524 goedgekeurd en 57 geweigerd. De secundaire non-take-up ligt dus rond de 9,8%. Uit de beschikbare data kan niet worden achterhaald waarom aanvragen geweigerd werden, maar volgens een OCMW-medewerker gaat dit vooral om mensen die op het moment van de aanvraag nog niet aan de minimale wachttijd van 2 jaar op de wachtlijst bij een SHM voldoen.



## 6.2. Vergelijking profiel ontvangers – niet-ontvangers LHP

Tabel 3 geeft de verdeling weer van de ontvangers en niet-ontvangers van de LHP over verschillende inkomenskwartielen en huishoudtypes heen. We zien dat bij gezinnen uit het laagste en hoogste inkomenskwartiel een groter aandeel de LHP niet krijgt dan wel (resp. 58,1% en 65,4%), terwijl deze verdeling in de middelste twee inkomenskwartielen omgekeerd is (39,0% - 45,6%). Bij gezinnen uit het hoogste inkomenskwartiel kan de verklaring zijn dat ze mogelijk minder ‘nood’ voelen aan een extra financiële ondersteuning, maar de hogere non-take-up bij het laagste inkomenskwartiel is opvallend. Wat de verdeling over huishoudtypes betreft, ligt de non-take-up het hoogst bij gezinnen met 1 of 2 kinderen. Gezinnen met 3 of meer kinderen lijken wel meer hun weg te vinden naar de LHP.

Inkomenskwartiel	Ontvangers LHP			Non-take-up			Totaal	
	N	% binnen LHP	% binnen kwartiel	N	% binnen NTU	% binnen kwartiel	N	% binnen totaal
1	67	21,9	41,9	93	28,0	58,1	160	25,1
2	97	31,7	61,0	62	18,7	39,0	159	24,9
3	87	28,4	54,4	73	22,0	45,6	160	25,1
4	55	18,0	34,6	104	31,3	65,4	159	24,9
Huishoudtype	N	% binnen LHP	% binnen hhtype	N	% binnen NTU	% binnen hhtype	N	% binnen totaal
Alleenstaande 1 kind	42	13,7	42,0	58	17,5	58,0	100	15,7
Alleenstaande 2 kinderen	32	10,5	43,2	42	12,7	56,8	74	11,6
Alleenstaande 3 kinderen	20	6,5	57,1	15	4,5	42,9	35	5,5
Alleenstaande ≥ 4 kindrn	15	4,9	53,6	13	3,9	46,4	28	4,4
Koppel 1 kind	33	10,8	39,3	51	15,4	60,7	84	13,2
Koppel 2 kinderen	62	20,3	44,9	76	22,9	55,1	138	21,6
Koppel 3 kinderen	51	16,7	52,0	47	14,2	48,0	98	15,4
Koppel ≥ 4 kinderen	51	16,7	63,0	30	9,0	37,0	81	12,7
<b>Totaal</b>	<b>306</b>	<b>100</b>	<b>48,0</b>	<b>332</b>	<b>100</b>	<b>52,0</b>	<b>638</b>	<b>100</b>

Tabel 3: Vergelijking frequentie ontvangers – niet-ontvangers LHP, per inkomenskwartiel en huishoudtype

Wanneer we de wachttijd op een sociale woning tussen de twee groepen vergelijken (tabel 4), zien we dat de groep die geen LHP ontvangt gemiddeld 4 maanden langer op de wachtlijst staat dan de groep die wel de premie ontvangt. Bij gezinnen met minstens 3 kinderen is dit verschil meer uitgesproken. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat gezinnen die al langer op de wachtlijst staan ondertussen zelf al manieren hebben gevonden om de huur van hun private woning betaalbaar te houden, óf dat ze door de langere wachperiode communicatie van de SHM minder opvolgen en daardoor de brief over de LHP missen.

Huishoudtype	Ontvangers LHP	Non-take-up	Totaal
Alleenstaande 1 kind	53,2	54,4	53,9
Alleenstaande 2 kinderen	62,2	54,6	57,9
Alleenstaande 3 kinderen	62,9	79,3	69,9
Alleenstaande 4 of meer kinderen	64,4	62,1	63,3
Koppel 1 kind	48,4	52,6	51,0
Koppel 2 kinderen	57,7	64,1	61,2
Koppel 3 kinderen	58,9	82,0	70,0
Koppel 4 of meer kinderen	77,8	88,6	81,8
<b>Totaal</b>	<b>60,8</b>	<b>64,8</b>	<b>62,9</b>

Tabel 4: Vergelijking gemiddeld aantal maanden op wachtlijst SHM, per huishoudtype

In tabel 5 vergelijken we de woonquote en het risico op betaalbaarheidsproblemen van de LHP-ontvangers met die van de niet-ontvangers, waarbij de bovenste rij telkens de resultaten weergeeft gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen, en de onderste rij de resultaten met de geïndexeerde huurprijzen. De gemiddelde woonquote en het aandeel huishoudens met risico op betaalbaarheidsproblemen bevindt zich dus telkens ergens binnen deze foutenmarge.

Huishoudtype	Ontvangers LHP			Non-take-up			Totaal		
	WQ	WQ > 30%	RI < RI-norm	WQ	WQ > 30%	RI < RI-norm	WQ	WQ > 30%	RI < RI-norm
Alleenstaande 1 kind	43,5	90,5	92,9	45,6	91,4	93,1	44,7	91,0	93,0
	48,3	95,2	97,6	50,6	96,6	93,1	49,6	96,0	95,0
Alleenstaande 2 kndrn	38,0	84,4	96,9	35,6	81,9	92,9	36,6	82,4	94,6
	42,1	93,8	100	39,5	92,9	92,9	40,6	93,2	96,0
Alleenstaande 3 kndrn	28,9	30,0	100	28,2	33,3	93,3	28,6	31,4	97,1
	32,0	45,0	100	31,3	40,0	93,3	31,7	42,9	97,1
Alleenstaande ≥ 4 kndrn	21,1	0	86,7	21,9	0	92,3	21,5	0	89,3
	23,4	6,7	93,3	24,3	7,7	92,3	23,8	0,1	92,9
Koppel 1 kind	46,7	78,8	81,8	41,4	82,4	76,5	43,5	81,0	78,6
	51,9	84,9	81,8	45,9	90,2	80,4	48,2	88,1	81,0
Koppel 2 kinderen	31,0	50,0	80,7	32,6	46,1	67,1	31,9	47,8	73,2
	34,4	66,1	85,5	36,2	57,9	68,4	35,4	61,6	76,1
Koppel 3 kinderen	29,0	25,5	86,3	24,9	10,6	78,7	27,0	18,4	82,7
	32,2	56,9	90,2	27,6	25,5	78,7	30,0	41,8	84,7
Koppel ≥ 4 kinderen	20,3	3,9	84,3	22,8	13,3	70,0	21,2	7,4	79,0
	22,5	3,9	88,2	25,3	13,3	70,0	23,5	7,4	81,5
<b>Totaal</b>	<b>32,4</b>	<b>46,7</b>	<b>87,3</b>	<b>34,0</b>	<b>53,6</b>	<b>80,4</b>	<b>33,2</b>	<b>50,3</b>	<b>83,7</b>
	<b>36,0</b>	<b>58,8</b>	<b>90,9</b>	<b>37,7</b>	<b>62,7</b>	<b>81,3</b>	<b>36,9</b>	<b>60,8</b>	<b>85,9</b>

Tabel 5: Vergelijking woonquote en risico betaalbaarheidsproblemen, per huishoudtype, gemiddelden (%)

We zien dat de groep die geen LHP ontvangt een gemiddeld hogere woonquote heeft dan de premie-ontvangers: de LHP-ontvangers spenderen 32,4-36% van hun beschikbaar inkomen aan huur, terwijl bij de niet-ontvangers 34-37,7% van het inkomen naar woonkosten gaat. Opvallend is dat de woonquote kleiner wordt als er meer kinderen zijn. Mogelijk is dit te verklaren doordat de belastingvermindering voor kinderen ten laste en de tegemoetkomingen uit het Groeipakket zorgen voor een hoger beschikbaar inkomen bij grotere gezinnen, wat hun woonquote doet afnemen.

Wanneer we naar het risico op betaalbaarheidsproblemen kijken o.b.v. de woonquote met 30%-norm ligt het aandeel gezinnen met risico op betaalbaarheidsproblemen hoger bij de non-take-up-groep dan bij de LHP-ontvangers. De RI-indicator geeft echter een omgekeerd patroon: 87,3-90,9% van de LHP-ontvangers heeft risico op betaalbaarheidsproblemen, tegenover 80,4-81,3% van de non-take-up-groep. Dat zou willen zeggen dat de premie wel degelijk terecht komt bij de groep die er meer nood aan heeft. Het verschil tussen beide groepen varieert echter over de verschillende gezinstypes heen. De tabel toont in ieder geval aan dat ook een groot deel van de non-take-up-groep risico heeft op betaalbaarheidsproblemen (53,6-62,7% o.b.v. de woonquote en 80,4-81,3% o.b.v. het RI). De Leuvense huurpremie slaagt er op dit moment dus zeker niet in om alle gezinnen met risico op betaalbaarheidsproblemen te bereiken.

## 6.3 Verklaringen voor non-take-up van de LHP

Doorheen de diepte-interviews en de focusgroep gingen we na wat mogelijke verklaringen zijn voor de non-take-up van de Leuvense huurpremie. We bespreken hier achtereenvolgens de gevonden drempels en faciliterende factoren op niveau van de rechthebbenden, bij het ontwerp van de premie en op het uitvoeringsniveau.

### A. Verklaringen op niveau van de rechthebbenden

#### Afweging noodzaak - kosten - opbrengst premie

Zoals we in het theoretisch kader aanhaalden kan door de rechthebbenden een afweging worden gemaakt tussen de verwachte opbrengst van de premie, de inspanningen die men moet doen om de premie te verkrijgen, en de nood die men voelt aan extra financiële ondersteuning. In de diepte-interviews gaf slechts één respondent met gezinslast aan dat hij bewust de LHP niet heeft aangevraagd omdat hij geen nood heeft aan extra financiële ondersteuning, doordat hij goedkoop kan huren bij familie. Alle andere respondenten vertelden dat een huurpremie welkom is, en dat de verklaring voor non-take-up bij hen dus in andere factoren ligt. Zo vertelt respondent NTU\_4 dat hij momenteel in collectieve schuldenregeling zit, en hij maandelijks 300-400 euro tekort heeft om zijn elektriciteit en eten te kunnen betalen, waardoor de schulden zich opstapelen. Respondent NTU\_5 legt dan weer uit dat zij haar woning momenteel enkel kan blijven huren dankzij de financiële steun van haar ouders:

*“Alle beetjes die mij kunnen helpen moeten mijn ouders minder bijspringen he... [stilte] Het is niet de bedoeling dat zij niet op vakantie kunnen gaan omdat ik... Vooral ook naar mijn broer en mijn zus toe, zij willen dat voor alle drie gelijk doen en dat gaat dan niet want ik ga wel met een heel deel van de pot lopen nu he... Maar moesten ze het niet doen dan kan ik hier niet blijven wonen...”*

Wanneer ze hun noodzaak aan financiële ondersteuning echter afwegen tegenover de opbrengst van de LHP komt een ander patroon naar voren: vooral alleenstaanden zonder kinderen geven aan dat het bedrag van €20-30 per maand niet voldoende is om in hun behoefte aan ondersteuning te voldoen, en voor sommigen daarom ook niet de moeite om een aanvraag te doen. Ook respondent OCMW\_1 ziet in het bedrag van de LHP een mogelijke verklaring voor de non-take-up bij alleenstaanden zonder kinderen:

*“Er zijn ook mensen die zeggen van: ‘oh, had ik geweten dat het 20 euro is, had ik gewoon niet gekomen’. Het is volgens het volk dat ik nu gehoord heb wel wat weinig.”*

Ook in de focusgroep wordt het bedrag voor alleenstaanden zonder kinderen bediscussieerd:

- Respondent FG\_10: *“Da’s niet de moeite, dat zijn 4 maaltijden.”*
- Respondent FG\_11: *“Het is niet veel, maar het is al een begin, dus niet te kritisch zijn mensen.”*
- Respondent FG\_9: *“Voor mij is eigenlijk, dat is peanuts.”*
- Respondent FG\_2: *“Het bedrag is te klein. Ik vind dat de overheid dan, dat de regering daar echt heel erg in tekort schiet, dat ze zo weinig tegemoet komen aan mensen met een kleine uitkering.”*

De respondenten met kinderen uit de non-take-up groep geven aan dat het bedrag voor hen niet voldoende is om ‘betaalbaar’ te wonen, maar dat dat zeker geen reden is om de LHP niet aan te vragen, en ze deze dus wel graag willen ontvangen. Het blijkt dan ook niet om de verhouding noodzaak – opbrengst van de premie an sich te gaan, maar vooral om de ‘kosten’ die bij de aanvraag komen kijken. Respondent NTU\_4 besloot na ons interview bijvoorbeeld om de LHP aan te vragen. Aangezien hij de oorspronkelijke brief niet meer heeft moest hij zelf contact opnemen met de SHM om een kopie van de brief te vragen, wat hij teveel werk vindt voor een premie van €20/maand.

- Respondent FG\_16: *“Het is heel veel moeite he, dat was duidelijk bij ons toch wel, dat het heel veel moeite is voor iets dat ge niet eens weet wat het gaat zijn, en als ge het dan opzoekt voor te weinig. Dan hebt ge heel veel moeite gedaan om ehh...”*
- Respondent FG\_10: *“Dan zijn u telefoonkosten al betaald.”*

### **Schaamte & stigma**

Het gaat bovendien niet enkel om objectieve kosten. Ook gevoelens van schaamte en stigma blijken elementen die (on)bewust worden meegenomen in de afweging om een huurpremie aan te vragen. In de interviews wordt dit vooral aangegeven door respondenten die buiten de huurpremie geen contact hebben met het OCMW. Ook in de focusgroep komt naar voren dat er voor veel mensen nog een negatieve connotatie hangt rond het OCMW, en dat het een plek is waar ze niet graag naartoe gaan.

*“Ik moet eerlijk zeggen, als er zo’n post komt, ja dat is confronterend he. Dus dat zijn wel dingen die ik durf laten liggen. Als dat nu voor iemand anders is, dan zou ik daar wel goed achter zitten, maar voor mezelf ben ik daar heel slecht in om daarachter te zitten en daarvoor te vechten en na te vragen enzo.”* (Respondent NTU\_5)

*“Goh ja, eerlijk gezegd schaamde ik mij een beetje, van ‘ik heb 43 jaar gewerkt en nu moet ik naar het OCMW gaan voor hulp te vragen’, ik voel mij daar eigenlijk niet goed bij. En der zijn andere mensen die dat dat misschien meer..., allez het is niet dat ik honger lijdt he, er zijn anderen die er meer nood aan hebben dan ik, denk ik dan.”* (Respondent LHP\_6)

Ook de OCMW-medewerkers zelf merken dat de drempel om ondersteuning te vragen nog vaak hoog is, en dat mensen een eerder stereotiep beeld hebben van het OCMW:

*“Ik denk ook dat velen ook nog wel dat algemeen beeld van het OCMW hebben, dat het hier enkel voor de arme mensen is, terwijl het OCMW er ook is voor mensen die werken en moeilijk rondkomen. Maar dat beeld hangt daar nog zo he, ik denk dat daardoor mensen ook twijfelen om naar het OCMW te komen wel. Ik merk toch soms zo dat mensen wat schaamte hebben om langs te komen, en zo pas als het echt-echt niet meer anders kan, dat is toch nog wel altijd zo.”* (Respondent OCMW\_2)

### **Persoonskenmerken**

Naast gevoelens van schaamte zijn er ook enkele persoonskenmerken die het voor sommige respondenten niet evident maken om de stap naar het OCMW te zetten. Respondent NTU\_5 kan omwille van haar ziekte bv. niet gemakkelijk op een fysieke afspraak bij het OCMW geraken:

*“Het is op zich niet dat ik mij schaam om naar het OCMW te gaan, want ik ben er toen al eens geweest, maar het is ook gewoon weer energiegewijs. Je moet een afspraak maken, ik weet dan al vaak niet of ik mij wel goed ga voelen die dag, en dan naar daar gaan en allez ja, dat vraagt wel veel van mij...”*

Ook voor mensen met kinderen of met een voltijdse job is het niet even evident om een afspraak te maken bij het OCMW. Daarnaast blijkt ook taal een grote drempel bij de LHP. Voor wie de Nederlandse taal niet vlot beheerst is het niet eenvoudig om de brief van de LHP te begrijpen, en ook tijdens de aanvraag zorgt dit geregeld voor communicatiemoeilijkheden. Deze drempels hangen uiteraard sterk samen met de wijze waarop de aanvraag van de LHP is vormgegeven op het uitvoeringsniveau. Daarom gaan we hier in punt C verder op in.

### **Verwarring met de Vlaamse huurpremie**

Een ander vaak terugkerend thema doorheen de interviews is de verwarring van de Leuvense met de Vlaamse huurpremie. De gelijkenis tussen beide premies kan op verschillende manieren een drempel vormen voor de LHP. Twee respondenten waren zich niet bewust van het bestaan van de

LHP. Toen we hen contacteerden voor een interview gingen ze er dan ook van uit dat het over de Vlaamse huurpremie ging. Sommige respondenten hadden wel door dat het om een verschillende premie ging, maar dachten dat de voorwaarden voor beide dezelfde zijn:

*"Het enige wat ik mij zou kunnen voorstellen is van als ik die brief effectief zou hebben gekregen, dat ik zou gedacht hebben van 'ja maar, 't is weer gelijk die Vlaamse huurpremie, dat heeft geen zin, dus ik reageer er niet op'. Omdat ik daarop gereageerd heb en dat heeft geen nut, dus ja."* (Respondent NTU\_5)

Ook de medewerker van het Woonanker merkt bij bezoekers soms verwarring tussen beide premies:

*"Mensen verwachten dat vaak ook niet, dat ze al na 1 of 2 jaar een premie krijgen. We hebben ook altijd gezegd aan de mensen dat als ze 4 jaar op de wachtlijst staan ze een brief van de Vlaamse huurpremie gaan krijgen, dat is zo den algemene regel, en de Leuvense huurpremie wijkt daar natuurlijk wat van af he."* (Respondent TL\_2)

De medewerkers van het OCMW merken ook vaak onduidelijkheid bij hun bezoekers over het verschil tussen beide premies, niet alleen over de verschillende voorwaarden, maar ook over het verschil in bedrag. En ook omgekeerd ziet respondent OCMW\_1 vaak bezoekers die met het aanvraagformulier voor de Vlaamse huurpremie langskomen op hun afspraak:

*"Als mensen niet zo goed Nederlands kunnen is het soms nogal moeilijk om de juiste uitleg te geven over Wonen-Vlaanderen, dat is heel abstract als ze dat niet goed begrijpen, van 'er is een andere organisatie, die hebben dat ook', dat is niet echt evident."*

### **Teleurstelling & demotivatie**

Een andere manier waarop de overeenkomst met de Vlaamse huurpremie een drempel vormt voor de Leuvense huurpremie, is door de teleurstelling en demotivatie die een weigering bij sommige respondenten veroorzaakt. Respondent LHP\_1 was aanvankelijk niet van plan om de Leuvense huurpremie aan te vragen na haar negatieve ervaring met de Vlaamse huurpremie:

*"Ik kreeg dan dat antwoord van dat mijn huurprijs te hoog was, en ja dan krijg ik daar iets van. Als ge in zo'n situatie zit en ge hoort de meest onlogische regels, ja daar wordt ge woest van he, da's gewoon pure machteloosheid. Vooral de energie dat ge er moet insteken en ermee bezig zijn, en dan vooral als ge een brief krijgt maar het dan toch niet krijgt, da's wel elke keer weer een slag in u gezicht."*

De woning van respondent NTU\_7 werd na de kwaliteitscontrole in het kader van de Vlaamse huurpremie ongeschikt verklaard. Aangezien de eigenaar geen herstellingen wilt doen, vreest hij dat hij een andere woning zal moeten zoeken. Zijn negatieve ervaring met de Vlaamse huurpremie - die ervoor heeft gezorgd dat zijn situatie nu nóg moeilijker is dan voordien - zorgt bij hem ook voor wantrouwen tegenover de LHP.

## **B. Verklaringen bij het ontwerp van de premie**

Naast de verwarring met de Vlaamse huurpremie blijkt er bij de respondenten ook onduidelijkheid te bestaan over de voorwaarden van de Leuvense huurpremie zelf.

### **Gezinstype & begrip 'kinderen ten laste'**

Het begrip 'kinderen ten laste' zorgt bij gescheiden respondenten soms voor onzekerheid over het al dan niet in aanmerking komen. Respondent LHP\_1 was niet zeker of ze voor de LHP in aanmerking zou komen omdat haar kinderen niet bij haar gedomicilieerd zijn:

*"Ik heb toen het OCMW er toch over aangesproken, en dan hebben ze dat eigenlijk wel bekeken in functie van mijn persoonlijke situatie, en hadden ze zoiets van 'ja maar ja, gij hebt daar eigenlijk evengoed evenzeer recht op'. En dat was eigenlijk heel mooi dat [medewerker OCMW]*

*dat dan ook heeft bekeken en voorgelegd en dat dat is goedgekeurd door de commissie. Het zijn al die kleine beetjes dat echt helpen.”*

Respondent NTU\_4 heeft na ons interview contact opgenomen met zijn maatschappelijk werker om de LHP aan te vragen. Hij kreeg dan weer te horen dat hij waarschijnlijk enkel het bedrag van een alleenstaande zal krijgen, en uit zijn ontevredenheid:

*“Zij zijn niet ten laste, maar komen wel om de twee weekends en bijna elke vakantie bij mij, dan heb ik toch ruimte nodig in mijn woning voor hen? Ik betaal alimentatie, ik doe transport, auto, eten... Dat is toch niet logisch?”*

Medewerker OCMW\_1 verduidelijkt hoeveel ruimte ze heeft in het interpreteren van die voorwaarde:

*“Normaal kijk ik naar de kinderbijslag, da's ook te zien in de kruispuntbank. Bij gescheiden ouders wordt geval per geval bekeken, dan hebben ze een verslag van de rechtbank over de bezoekregeling enzo, als het week-week is dan wordt de huurpremie wel toegekend. Als het maar een weekend om de twee weken is ofzo vind ik het moeilijker om de huurpremie toe te kennen. Er is een klein beetje vrijheid daarin, maar er zijn regels natuurlijk he.”*

In de focusgroep wordt ook verbazing geuit over het feit dat koppels zonder kinderen op dit moment niet in aanmerking komen voor de LHP.

### **Minimale huurprijs**

Om recht te hebben op de LHP moet de huurprijs na aftrek van het bedrag van de LHP nog minstens €250 zijn. Bij alleenstaanden die co-housen is het echter niet altijd makkelijk om te bepalen of men aan die minimale huurprijs-voorwaarde voldoet. Medewerker OCMW\_1 legt uit:

*“Ik moet zien dat de persoon die de huurpremie krijgt nog 250 euro huur betaalt na de aftrek van de huurpremie. Maar dan heb je mensen die samenwonen, en één betaalt dan de huur, en de andere doet maandelijks een overschrijving naar die persoon, en dat is dan soms wel wat twijfelachtig. Of mensen die bij hun ouders wonen, aangezien er geen huurcontract is doen we dat niet, dat is niet te bewijzen op die manier.”*

### **Minimale wachttijd**

Ook de voorwaarde van de minimale wachttijd bij de SHM zorgt regelmatig voor verwarring. Alle brieven worden namelijk sowieso in januari verstuurd door de SHM, ook als mensen pas later in dat jaar in aanmerking komen. Medewerker OCMW\_1 verduidelijkt dit:

*“Ja, want dat was te moeilijk om te filteren vanuit Dijledal en SWaL denk ik. Ik filter het dan aan de telefoon wanneer dat ze een afspraak moeten hebben. Want ze krijgen hun brief in januari, maar zij komen in aanmerking pas in november bijvoorbeeld, dan heeft het geen nut om vóór oktober een afspraak te maken.”*

Ze heeft er geen zicht op of die periode tussen het aanvragen en de effectieve afspraak soms ook zorgt voor uitval.

### **Mogelijkheid combineren met andere premies**

Tenslotte is er ook bij verschillende respondenten onduidelijkheid over de mogelijkheid over het combineren van de LHP met de Vlaamse huurpremie of huursubsidie. Bij respondent LHP\_2 zorgde dit eerst voor argwaan:

*“Ik heb ook die van de Vlaamse overheid. Dat vond ik eerst heel vreemd, ik dacht: nu worden we echt gepakt door criminelen, ik krijg hem al onder een iets andere naam. Ik was ook niet zeker of het echt naast elkaar mocht, dus dat heb ik nagevraagd, zodat ik niet plots iets zou moeten terugbetalen.”*

Sinds maart 2022 is het echter niet meer mogelijk om beide premies te combineren. Respondent OCMW\_2 merkt op dat dit niet vermeld stond in de laatste versie van de brief, en dat ze daardoor regelmatig mensen moet teleurstellen die vragen of ze recht hebben op de LHP. Ook in de focusgroep heerst er verwarring over het al dan niet combineren van de LHP met een Vlaamse huurpremie of huursubsidie. Sommigen dachten dat beide premies ook al voor de nieuwe regel niet mochten worden gecombineerd. Respondent FG\_3 hoopt dan weer dat de nieuwe regel niet betekent dat degenen die momenteel nog de twee premies tegelijk ontvangen het bedrag van de LHP gaan moeten terugbetalen.

### **Premiebedrag**

Zoals eerder vermeld wegen verschillende respondenten het bedrag van de LHP af tegenover hun noodzaak aan ondersteuning en de kosten van de aanvraag. De hoogte van de premiebedragen is dan ook een mogelijke reden voor non-take-up van de LHP, zeker bij alleenstaanden zonder kinderen. We gaan nog uitgebreid in op het effect van de LHP op de betaalbaarheid van wonen in 6.4.

Een ander aspect met betrekking tot het premiebedrag is dat er in de brief niet vermeld staat of de LHP met terugwerkende kracht wordt uitbetaald. Respondent OCMW\_1 legt uit dat de uitbetaling inderdaad wordt terugbetaald tot het moment dat je recht op de LHP opende, maar dat ze hierbij maximum teruggaan tot januari van het lopende jaar. In de focusgroep wordt aangehaald dat de motivatie om de LHP aan te vragen hierdoor wel hoger wordt.

## **C. Verklaringen op het uitvoeringsniveau**

### **Duidelijkheid brief**

Zoals in de paragrafen hiervoor al naar voren kwam heerst er bij verschillende respondenten verwarring en onduidelijkheid, zowel over de voorwaarden van de LHP, als over het verschil met de Vlaamse huurpremie. Zowel in de focusgroep als doorheen de diepte-interviews wordt aangehaald dat de brief over de LHP niet voor iedereen verstaanbaar is. Ook de geïnterviewde OCMW-medewerkers merken dat mensen vaak niet begrijpen waar de brief over gaat. Ze zien vooral in de taal van de brief een drempel. Rechthebbenden die het Nederlands niet goed beheersen en nooit steun van het OCMW hebben gehad begrijpen de brief niet of niet goed. Respondent LHP\_3 illustreert dit door te wijzen op het verschil tussen spreektaal en formele taal:

*"Ik had burens die afkomstig waren van Irak, en als vluchteling naar hier waren gekomen [...] Zij spreken wel een beetje Nederlands, maar zij verstaan minder van officiële taal dan van op straat te spreken, dat zijn twee verschillende dingen hé. En zij hadden problemen met de officiële brieven en dat soort dingen allemaal. Volgens mij is er wel een verschil tussen spreektaal en formele taal, dat is een groot verschil. Zij begrijpen dat niet, en doen nog een paar pogingen om dat te laten lezen aan iemand, maar na een paar keer worden ze dat ook een beetje beu, en ze doen de brief ergens in een mapje of in de kast, en ze vergeten het daar."*

Ook in de focusgroep vinden ze dat de brief eenvoudiger en toegankelijker zou kunnen worden gemaakt. Respondent FG\_11 ziet een mogelijke oplossing in het gebruik van pictogrammen:

*"Wat ook heel duidelijk moet zijn, of handig is, is met pictogrammen. [...] Pictogrammen, dat iemand die de Nederlandse taal niet begrijpt, en die ziet een pictogram met een euroteken, die begrijpt dat, of een telefoon ofzo."*

Hierop wordt ingepikt door te verwijzen naar die brief die Wonen-Vlaanderen stuurt over de Vlaamse huurpremie. Respondenten FG\_3, FG\_11 en FG\_14 vinden dat deze heel duidelijk en overzichtelijk is opgesteld. Vooral over de bijgevoegde informatiefolder, waar een tabel met de berekeningsmethode is in opgenomen, is de groep positief:

*“Ja, dat ge u bedrag kent, want dat was hier ook, [FG\_10] zei van: ik lees hier die brief maar ik weet eigenlijk niet wat dat bedrag is, dus allez ja. Waar moet ge dat gaan zoeken: op ne website. En dan zei [FG\_5] ook van: hier staat van ‘u kan de volledige voorwaarden terugvinden’, als ze dat lezen hebben ze als iets van ‘pwa, pwa, pwah, volledige voorwaarden, wat gaat dat allemaal zijn?’ Ma da’s eigenlijk een mooi voorbeeld dan, dat ge zegt van dat ze zich daarop kunnen inspireren.” (Respondent FG\_16)*

### **Breed uitgestuurde brief**

Het is uit de brief dus niet meteen op te maken of je daadwerkelijk in aanmerking komt voor de LHP. Respondent LHP\_3 haalt in ons interview ook aan dat het woord ‘mogelijk’ voor veel mensen al onduidelijkheid opwekt. Op dit moment wordt de brief door de SHM’ën dan ook redelijk breed uitgestuurd, enkel rekening houdend met de criteria van de minimale wachttijd, het gezinstype en de woonplaats. Dit blijkt bij verschillende mensen voor verwarring te zorgen. Sommigen hebben meerdere brieven gekregen, van zowel SWaL als Dijledal. Respondenten NTU\_2 en NTU\_3 kregen dan weer een brief van Dijledal, terwijl ze eigenlijk al een sociale woning huren bij SWaL. In de focusgroep wordt het voorbeeld gegeven van een dakloze man die de brief over de LHP ontving, maar geen huur betaalt en dus ook niet in aanmerking komt. De groep vraagt zich af of dat niet anders kan:

*“Waarom doen ze zoveel moeite om al die brieven uit te sturen, ook naar mensen die daar eigenlijk niet voor in aanmerking komen? Omdat ge daar zoveel moeite voor moet doen om uit te zoeken waarover dat dat gaat, terwijl dat je eigenlijk misschien niet eens in aanmerking komt voor die premie. En er werd hier het voorbeeld gegeven: bij de belastingen weten ze alles van u, weten ze of dat ge al die premie krijgt of een andere premie, maar voor de LHP worden die brieven dan heel breed uitgestuurd, ook naar mensen die eigenlijk met zo’n brief geen actie moeten ondernemen.” (Respondent FG\_14)*

*“Maar het zou ook gewoon goed zijn als die brief enkel gaat naar mensen die er echt recht op hebben. Ge kunt een heel andere boodschap geven. ‘Gij hebt recht op geld’ is een heel andere boodschap dan ‘misschien, mogelijk, als ge dit en dit doet.’” (Respondent FG\_15)*

### **Brief niet voor iedereen ideale communicatiemiddel**

Naast de inhoud van de brief, is één van de meest aangehaalde opmerkingen ook dat een brief an sich misschien niet het meest geschikte communicatiemiddel is. Van de 5 non-take-up-respondenten die ook effectief voor de LHP in aanmerking zouden komen, waren 3 zich niet bewust van het bestaan van de LHP. Van de groep die de LHP wel ontvangt hebben 4 personen voor het eerst over de LHP gehoord via de brief. Zij zijn positief over deze manier van informeren. Zo vertelt respondent LHP\_6 dat ze zonder brief niet zou geweten hebben dat ze recht heeft op de LHP, en ze vanuit zichzelf niet spontaan bij het OCMW zou durven zijn langsgedaan om te vragen welke steun er bestaat. De brief hielp haar dus wel om de drempel wat te verlagen. Ook respondent LHP\_3 is positief over de brief:

*“Eigenlijk dat is heel goed, want zonder brief gaan heel veel mensen dat niet weten. [...] Zelfs ik lees regelmatig de Vlaamse krant, ik kijk naar Vlaamse tv, ik volg alles, ik help mensen met hun documenten invullen, en ik wist het zelfs niet.... totdat ik die brief kreeg. Zonder brief of zonder dat de dienst de mensen verwittigen gaan misschien heel weinig mensen op de hoogte zijn, of dat zal via via zijn. Anders moet je dat echt specifiek googelen of specifiek zoeken van bestaat er zo’n systeem, maar dat gaan heel weinig doen... Als je geen brief krijgt, dan is de kans heel klein dat de mensen op de hoogte zijn.”*

De meeste respondenten zien de manier van communiceren met enkel een brief echter als onvoldoende. Een brief kan makkelijk worden opzij gelegd en vergeten. Medewerker OCMW\_1 herkent dit en vertelt dat mensen ook regelmatig met 2 jaar vertraging langskomen met de brief, als ze die toevallig terugvinden. Respondent NTU\_6 heeft de brief voor de LHP een tweetal maanden



geleden ontvangen en wilt deze ook graag aanvragen, maar is er nog niet toe gekomen omwille van een hectische periode waar ze momenteel in zit, en ook respondent LHP\_1 legt uit dat ze in het verleden zelf niet altijd haar brieven goed opvolgde.

*"Of course that would make a big difference for me, and I should have asked already, but when I received that letter it was about the same time that I had to find a place for my daughter in a crisis unit in Gasthuisberg. I have so many letters from the hospital, I have to organise a lot of things with my daughter that, to be honest, really I'm even forgetting to pay some bills, I put it aside and I don't remember anymore. I have so much on my head that I haven't done that yet, it's just not my priority right now."* (Respondent NTU\_6)

*"Als ge echt wel al in een depressievere sfeer zit, en ge krijgt de zoveelste post van een instantie waarvan ge denkt 'pfff, ze gaan mij toch weer op een of andere manier in 't zak zetten ofzo'. Vanuit die negatieve geladenheid waar mensen in zitten wordt een brief op een andere manier gelezen he. Alleen al de formule kunt ge over nadenken, is een brief wel het meest laagdrempelige om iemand te informeren? Is dat voldoende?"* (Respondent LHP\_1)

Wanneer we tijdens de focusgroep bezig zijn met de brief te bespreken komt een vaste bezoeker het sociaal restaurant binnen. *"Ik smijt dat in de vuilbak, zo nen brief"*, zegt hij. In de focusgroep wordt bevestigd dat dat bij veel mensen de reactie is:

- Respondent FG\_16: *"Heel vaak zijn het brieven met vensterkes dat ze niet open doen he."*
- Respondent FG\_14: *"Zeker als er in't groot 'OCMW' opstaat."*
- Respondent FG\_16: *"Dan euh, vraag ik mij af of ze zelfs open gaat."*
- Respondent FG\_5: *"Deze brief kan heel anders geformuleerd worden met een verkooppraatje"*
- Respondent FG\_16: *"Het moet een toegankelijker brief worden."*
- Respondent FG\_5: *"Ja toegankelijk, en mensen aanspreken, meer verliefd erop maken, dat ze moeten erin geloven."*
- Respondent FG\_16: *"En dees is te sec."*
- Respondent FG\_15: *"Dat ze zijn van: die premie wil ik hebben!"*
- Respondent FG\_5: *"Dat dat niks kost eigenlijk, dat dat alleen maar bespaart eigenlijk, en meer op die manier dan he."*
- Moderator: *"En op dit moment vindt ge de brief niet toegankelijk dan?"*
- Respondent FG\_5: *"Nee, daar staat 8 keer op in't groot 'OCMW' allez, kei onpersoonlijk."*
- Respondent FG\_16: *"Ik denk dat dat een belangrijke is naar de stad toe, dat dat kei onpersoonlijk is, dat is zo standaard ja, dat is typisch he."*

De lage reactie op brieven is niet uniek voor de LHP. Een medewerker van SWaL vertelt dat op hun eigen brieven – bijvoorbeeld voor de actualisatie van de wachtlijst – ook vaak niet gereageerd wordt. De medewerker van het Woonanker merkt dit ook op:

*"Ze sturen gelukkig wel redelijk wat brieven, maar pas op, het gevaar is wel als ge bijvoorbeeld zijt verhuisd, dat die brief dan nog op een vorig adres komt ofzo. Er kan vanalles fout lopen, en da's hetzelfde met die huurpremie ook he. Als er geen echt contact is en de brief wordt niet goed ontvangen, dan loopt ge wel wat mensen mis."* (Respondent TL\_2)

### **Nood aan een toegankelijk aanspreekpunt**

Het belang van echt contact komt inderdaad in de meeste interviews en tijdens de focusgroep naar voren. Voor sommige respondenten was het duidelijk waar de brief om ging, of ze wisten bij wie ze terecht konden om hen er verder mee te helpen. Wie reeds in begeleiding is bij het OCMW moet voor de LHP contact opnemen met zijn/haar maatschappelijk werker. Bij de geïnterviewde LHP-ontvangers

bleek de maatschappelijk werker dan ook vaak de eerste persoon te zijn waarbij ze om verduidelijking vroegen. Respondent FG\_16 merkt op dat heel wat mensen echter niet goed weten wie hun maatschappelijk werker is, of daar nog nooit contact mee hebben opgenomen. De informatie die het OCMW over de LHP geeft blijkt daarenboven ook niet altijd correct te zijn:

*"[FG\_3] vertelde dat zij had gebeld toen dat zij die brief kreeg naar het OCMW, en zij heeft daar heel veel uitleg gekregen, maar uitleg die eigenlijk niet duidelijk was, en die ook niet helemaal correct was. En achteraf heeft ze nog heel veel extra informatie moeten vragen om dan tot de conclusie te moeten komen dat zij eigenlijk niet in aanmerking kwam."* (Respondent FG\_14)

Op dit moment is respondent OCMW\_1 de enige medewerker die de aanvragen voor de LHP behandelt. Het zijn ook enkel haar contactgegevens die op de brief vermeld staan, maar ze merkt op dat mensen toch regelmatig naar het algemene nummer van het OCMW bellen. De persoon die opneemt is dan inderdaad niet altijd volledig op de hoogte van alle details van de LHP, wat de foutieve informatie zou kunnen verklaren.

Bovendien heeft niet iedereen die op de wachtlijst staat bij een SHM ook begeleiding bij het OCMW. Respondent OCMW\_1 vertelt dat ongeveer de helft van de LHP-ontvangers verder geen hulp krijgt bij hen. Voor sommige van deze respondenten bleek de stap naar het OCMW niet al te hoog, maar bij de meerderheid van hen was er wel aarzeling om contact op te nemen. Respondenten OCMW\_2 en FG\_16 merken op dat mensen vaak pas naar het OCMW stappen als het al te laat is. Verder gaand op het stigma dat bij sommige mensen nog rond het OCMW hangt, vraagt de focusgroep zich af of er geen neutraler en laagdrempeliger aanspreekpunt kan bestaan, dat bovendien ook goed bereikbaar is:

- Respondent FG\_16: *"Wat dat ook interessant zou zijn, is dat alle mensen die dat op de wachtlijst staan eigenlijk een soort persoonlijke begeleider hebben die blijft. Als ge al 10 jaar op de wachtlijst staat, dat ge dan ook 10 jaar diezelfde persoon hebt waarnaar ge kunt bellen, en die bereikbaar is. Want ookal belt ge naar het OCMW, naar dit nummer, die mensen zijn vaak overwerkt, waardoor dat ge niet zozeer bereikbaar zijt. En bij ons zeggen mensen: wij bellen 2 keer terug, maar 3 keer bellen wij niet terug. Dus als ge 3 keer bot hebt gevangen aan de telefoon, dan zijn er heel veel mensen van wie het geduld al op is. Want dat zijn niet de enige telefoons waar ze bot vangen, dat ze niet makkelijk terug bellen. Maar dus ne vaste begeleider die voor u dezelfde blijft, da's ook wat [FG\_14] zei, dat ge weet bij wie ge terecht kunt."*
- Respondent FG\_11: *"Ofwel bij 't stad Leuven. Bij het stadskantoor is dat meer toegankelijker."*
- Respondent FG\_16: *"Da's neutraler."*
- Respondent FG\_11: *"Da's neutraler, ja, en meer persoonlijk dan het OCMW."*
- Respondent FG\_8: *"Daar wordt ge ook meestal vriendelijker ontvangen dan bij het OCMW."*
- Moderator: *"En op welke manier vriendelijker? Of waarin verschillen die twee?"*
- Respondent FG\_8: *"Ja, bij de stad hebt ge wel het gevoel dat ge welkom zijt, bij het OCMW is dat niet zo, allez niet altijd. Dus ja, da's ook een werkpunt voor het OCMW."*

### **Belang proactiviteit & opvolging bij non-respons**

Om de stap naar het OCMW laagdrempeliger te maken, geven verschillende respondenten ook aan dat ze meer respons verwachten indien er gebeld zou worden:

*"Waarom bellen ze niet gewoon eens naar de mensen? Zeker als er geen antwoord op komt. Dat is ook zoiets, ook bij de sociale woonmaatschappijen, er wordt niet gebeld als er niet gereageerd wordt, ik vind dat een zeer vreemd iets. Ik heb zoiets van: als ge bezorgd en bekommerd zijt om mensen, dan vind ik het logisch dat er iets bij u begint te alarmeren als er geen communicatie komt. Want dan wilt dat zeggen dat er iets aan de hand is, of die het nu gewoon niet heeft ontvangen of niet wilt ontvangen, maar er is een element waarvan ge niet*

*weet wat de reden is, en ge moogt daar niet standaard vanuit gaan om dat te klasseren als 'die heeft geen goesting' ofzo, want met wat zijn we dan bezig?"* (Respondent LHP\_1)

*"Ik vind dat sommige dingen moeten duidelijk zijn voor die mensen die in een moeilijke situatie zitten, zij kennen hier niemand, ze spreken geen taal. Ik vind dat uitzonderlijk voor dit soort mensen ze toch een beetje op een andere manier kunnen aanpakken, dat ze bij hen één keer bellen, gewoon kort zeggen: 'Er is een huurpremie. Wil jij dat?', in zijn taal, en als hij 'ja' zegt: 'Dan moet je dit en dit bewijzen, en binnenbrengen op deze datum en dit uur'. Dan is alles duidelijk voor deze mensen. Hij moet dan niet meer twifelen van 'Oei, welke dag, welk uur, heb ik dat juist begrepen, en welke document, is dat deze document?'"* (Respondent LHP\_3)

Er zijn echter ook mogelijke nadelen verbonden aan het opbellen van rechthebbenden. Een OCMW-medewerker vreest dat bellen op dit moment te tijdsintensief zou zijn, en legt het initiatief eerder bij de rechthebbenden zelf. Met bellen moet men bovendien ook vermijden te opdringerig over te komen.

*"Om iedereen op te bellen dan. Ja... dat is eigenlijk een beetje aan hun dan, als ze de brief niet begrijpen, dat ze ons zelf opbellen, want da's voor ons denk ik te tijdsintensief om zelf al die mensen op te bellen en uit te leggen. Maar er staan contactgegevens op he, dus ze kunnen wel altijd zelf eerst informatie navragen."* (Respondent OCMW\_2)

*"Telefonisch, heel soms kan dat bij mij het omgekeerde effect hebben, dat ik zoiets heb van dat het zo teveel druk is. Maar ja, als het niet te opdringerig is vind ik het op zich wel een goeie manier, dan heb je meteen meer info he."* (Respondent NTU\_5)

### **Belang doorverwijzing & toeleiding**

Een ander faciliterend element voor take-up van de LHP blijkt doorverwijzing en toeleiding door het OCMW of andere organisaties. Medewerker OCMW\_1 legt uit dat ongeveer de helft van de LHP-aanvragen via een maatschappelijk werker is gebeurd, m.a.w. bij mensen die al voor iets anders dan de LHP ondersteuning krijgen van het OCMW. Respondent LHP\_4 was bovendien al op voorhand geïnformeerd over de LHP door haar maatschappelijk assistent bij het OCMW, en geeft aan dat het hierdoor makkelijker was om de brief te verstaan, omdat ze al op voorhand wist waar het over ging. Respondent OCMW\_2 verduidelijkt dit:

*"Ja, dat zeggen we wel, van 'als ge 4 jaar op de wachtlijst staat bijvoorbeeld gaat ge automatisch een brief krijgen, en met die brief kun je langskomen bij ons en dan zullen we samen die aanvraag in orde brengen', dus we lichten hen daar wel van in."*

Twee respondenten waren ondanks contact met het OCMW echter toch niet op de hoogte van de LHP. Respondent OCMW\_2 legt uit dat ze het recht op de LHP niet proactief bevragen:

*"Euh nee, da's niet zoiets dat we proactief gaan bevragen. Wel als we dat toevallig opmerken ofzo, van 'die staat al zo lang op de wachtlijst', maar het is niet zo dat we standaard gaan bevragen bij de verschillende huisvestingsmaatschappijen van 'wanneer is die ingeschreven', da's iets wat wij niet doen. Maar normaal krijgen ze die brief en komen ze daar wel mee langs."*

De SHM'en zelf spelen, buiten het verzenden van de brieven, geen toeleidende rol. Beide SHM'en laten weten geen of weinig vragen te krijgen van kandidaat-huurders over de LHP. Voorlopig ziet de medewerker van de SHM ook geen grotere rol voor hen weggelegd wat betreft de LHP.

*"Eigenlijk moet ik zeggen dat we daar heel weinig vragen over krijgen. Allez ne keer dat die brieven vertrokken zijn, er zijn er wel sommigen die hier staan, maar dan zeggen wij ook gewoon van 'ja, je moet naar het OCMW daarvoor gaan.'" (Respondent TL\_1)*

*"Dat is een beetje moeilijk omdat het niet onze core business is, om het zo te zeggen. Er is al zoveel te doen, ons werkingsgebied is ook groter dan Leuven he. Ik denk dat bij ons, we willen*

*die brieven sturen, maar dat is zo een beetje de minimale investering. Er zullen wellicht wel dingen zijn die er kunnen gebeuren, maar ik denk niet dat de huisvestingsmaatschappij dat nu op zich wil nemen, het is ook niks dat van ons uitgaat he.” (Respondent TL\_1)*

Ze ziet in de fusie van de SHM'en in de woonmaatschappijen echter wel een mogelijke piste voor een betere samenwerking met het OCMW wat betreft de LHP, en verwacht dat het zowel voor kandidaat-huurders als OCMW overzichtelijker zal worden. Medewerker OCMW\_1 denkt ook dat bij de SHM'en een kans ligt voor het verhogen van de take-up van de LHP:

*“Maar ik weet niet wat hun instelling daarover is. Want een SHM is denk ik niet zo betrokken bij hun mensen als een OCMW, ze zouden dat eventueel wel kunnen met veel wil en wat opleidingen, zij zouden meer volk in hun gebied kunnen aanspreken. Die samenwerking zou eigenlijk nog beter kunnen, maar ja, wij kunnen ze niet dwingen he.”*

Respondent OCMW\_1 ziet ook kansen voor meer take-up in samenwerking met andere organisaties, maar vermoedt dat zij op dit moment nog niet allemaal voldoende geïnformeerd zijn over wat er allemaal bestaat. Respondent LHP\_5 heeft over de LHP gehoord via het Woonanker. Een medewerker legt uit dat ze bij hun bezoekers standaard een rechtendetectie voor huursubsidies doen:

*“Dat is wel iets dat wij sowieso effe bevragen bij de bezoeker, dat we zeggen van ‘zijt ge daar al langs geweest?’, ‘hebt ge al iets gehoord?’, ‘hebt ge al een brief ontvangen van het OCMW?’. Dan weten we al iets, en dat gaan we natuurlijk wel ook met die persoon bespreken, maar buiten aansporen doen we zelf niks concreet.”*

Twee respondenten uit de diepte-interviews geven ook aan dat zij voor andere rechten geholpen of geïnformeerd zijn door andere organisaties. Respondent NTU\_4 heeft voor de aanvraag van de Vlaamse huurpremie beroep kunnen doen op een medewerker van de RuimteVaart, en ook respondent LHP\_1 ziet in de buurthuizen een mogelijke piste voor het informeren over de LHP. Een begeleider van 't Lampeke merkt wel op dat dit niet voldoende is:

*“Ik vind dat altijd een goeie dat ze dat ook doen, maar dat mag niet het enige zijn. Want ook wij hebben veel mensen die nog niet bij ons binnen durven komen, omwille van ook een beetje, allez, we zijn geen OCMW natuurlijk, maar voor sommige mensen is dat toch ook een grote stap he.” (Respondent FG\_16)*

### **Complexiteit aanvraagprocedure & nodige documenten**

De respondenten die de LHP ontvangen zijn over het algemeen tevreden over de aanvraagprocedure zelf. Voor 5 van de 7 geïnterviewde LHP-ontvangers was het duidelijk welke stappen ze moesten nemen en welke documenten ze moesten verzamelen voor de aanvraag. Medewerker OCMW\_1 merkt echter op dat mensen vaak zonder de gevraagde documenten op de afspraak langskomen:

*“Heel vaak eigenlijk. Ik weet niet goed waar het aan ligt, want ik heb nog specifiek gevraagd om het te omkaderen in de brief, zodat het duidelijk is, en ik zeg het nog eens aan de telefoon, en dat gebeurt dan niet. Of ze komen met zo'n hele stapel papieren aan om hun huurpremie aan te vragen, en dan tijdens de afspraak zitten ze daar door te bladeren om hun brief van de huurpremie te vinden.”*

Voor sommigen is het vooral de taal die ervoor zorgt dat onduidelijkheid bestaat over de documenten die ze moeten meenemen. Respondent OCMW\_1 vertelt dat ze op de afspraak zelf wel soms gebruik probeert te maken van Google Translate of er een tolk bijhaalt. In de initiële communicatie lijken taalmoeilijkheden echter toch een probleem te zijn. Respondent LHP\_5 heeft door haar Nederlandse taalniveau hulp moeten vragen aan haar werkgever om de nodige documenten bijeen te zoeken. Ook respondent LHP\_3 ziet taal als een mogelijke drempel tijdens de aanvraag:

*"Ik heb het zelf meegemaakt jaren geleden als ik hier pas was, dat was enorm moeilijk om gewoon een afspraak te regelen aan de telefoon. Soms moest ik een bus nemen of naar een andere stad gaan, om daar een kennis te vinden en vragen of die een afspraak voor mij kan regelen. Het is niet gemakkelijk."*

Respondent LHP\_7 zegt niet digitaal vaardig genoeg te zijn om online te bankieren, zij is fysiek naar de bank gegaan om rekeninguittreksels van de huur te vragen. Respondent OCMW\_1 vertelt dat ze tijdens de afspraak hier ook mee kan helpen, en ze regelmatig samen met bezoekers online hun rekeninguittreksels opvraagt. Wanneer respondenten hun originele brief niet meer hebben, kan het OCMW op dit moment zelf niet nakijken of de kandidaat ook daadwerkelijk ingeschreven is bij de SHM. Respondent OCMW\_1 laat weten dat ze in dat geval soms zelf de SHM contacteert, maar dat ze mensen meestal vraagt om zelf contact op te nemen met de SHM om een kopie van de brief te vragen. Respondent NTU\_4 uitte hierover zijn ongenoegen, en vond dit teveel werk voor wat hij in ruil zou krijgen aan premie. Ook in de focusgroep wordt er vooral gewezen op de moeite die moet gedaan worden om documenten te verzamelen, terwijl je niet zeker bent of je de premie uiteindelijk krijgt:

- Respondent FG\_15: *"Ja, en verder gaand op die brief, hadden wij toch, ge moet toch wel heel veel documenten meenemen he. Ge hebt zo en het stuk: ge moet een afspraak maken al, alle da's al een eerste grote stap. En daarbij moet ge ook nog eens ik weet niet wat documenten verzamelen. Bij ons werd er dan ook wel gezegd van: ja, dat is al zo een gedoe om u papieren bij elkaar te houden, dan moet ge daar nog van alle bewijzen gaan zitten zoeken. Om dat dan ook nog eens mee te nemen, dat dat misschien ook wel wat afschrikt."*

- Respondent FG\_5: *"Ja, ik denk dat de documenten, de vraag is duidelijk, maar ze moeten naar de bank, de uittreksels al die moeite doen, dat zelf berekenen of ze in aanmerking komen... En al die dingen, dan zeggen ze van: laat maar zijn, alle op voorhand al van."*

- Respondent FG\_16: *"Ge moet eens kijken hoeveel uren dat dat iemand kost, en hoeveel inkomen dat dat op een werkdag zou zijn, en dat naast u huurpremie leggen."*

### **Praktische drempels**

Hoewel een fysieke afspraak door de meeste respondenten als een faciliterend element wordt gezien, waarbij je meteen duidelijkheid hebt en verder kunt worden geholpen, zijn er ook verschillende respondenten die tijdens de interviews aangeven dat een fysieke afspraak net een drempel is voor hen. Voor respondent NTU\_5 vraagt het door haar ziekte veel energie om fysiek naar het OCMW te gaan, en zij zou de voorkeur geven aan het mailen of opsturen van de documenten. Ze ziet hier ook een mogelijke reden in waarom ze de brief vergeten is. Respondent NTU\_6 zit momenteel in een moeilijke gezinssituatie, waarvoor ze heel veel moet regelen en organiseren. Het maken van een afspraak en het zoeken van papieren vraagt veel energie voor haar.

*"Dat is dan ook wel weer iets van afspraken maken bij het OCMW, dat ik dan zeg van 'ah ja oké, dat moet ik nog doen', en ik leg dat dan opzij. Dan vind ik het gemakkelijker als ge gewoon u documenten moet bijeenhalen en moet opsturen, in mijn situatie is dat gewoon minder energie-opslopend en is dat gewoon veel gemakkelijker."* (Respondent NTU\_5)

*"I already searched for some documents, but I still need to call to make an appointment. For some people it may be difficult to understand, but in my circumstances to copy documents, making a call, making appointments... I'm really overwhelmed by all the things that are going on at the moment. It would be easier if I could just send all the information through my email-box."* (Respondent NTU\_6)

Medewerker OCMW\_1 vertelt bovendien dat ongeveer een vijfde van de mensen niet opdaagt op hun afspraak, waarna ze hen wel opbelt om een nieuwe afspraak vast te leggen. Ze legt uit dat het echter niet nodig is om fysiek langs te komen bij het OCMW:

*"Iedereen die contact heeft opgenomen telefonisch of via mail heeft wel de keuze gekregen in principe. Tenzij dat de afspraak werd gemaakt via de balie, dus via de algemene nummer. Er staat het telefoonnummer van mij en twee e-mails van mij in de brief, dat was expliciet zo gevraagd zodat mensen enkel mij contacteren, zodat ze volledige info kunnen krijgen. Maar sommige mensen bellen toch via het algemene nummer naar het OCMW, en dat is dan afhankelijk van wie dat de telefoon opneemt en hoe druk het is, soms is het voor hen gemakkelijker om een afspraak in te boeken dan de hele uitleg te doen van 'en ge kunt dat ook via mail' en alle documenten opsommen."*

Ongeveer 100 van de 432 mensen die een LHP hebben aangevraagd sinds maart kozen na deze telefonische uitleg voor de optie om hun documenten via mail te verzenden. Op de brief staat echter vermeld dat een afspraak moet worden gemaakt, wat de onduidelijkheid over deze mogelijkheid verklaart.

Twee respondenten vragen zich tenslotte af waarom de LHP niet automatisch wordt uitgekeerd. Ook de medewerker van het Woonanker haalt dit aan:

*"Het is geen automatisch gegeven, dat is misschien spijtig, er moeten nog altijd wel een paar handelingen aan te pas komen. Het kan zijn dat mensen die de taal niet goed kennen iemand moeten meenemen, en die stapkes, van het in het oog houden tot in orde te brengen, dat zijn allemaal stapkes waar vanalles kan mislopen he."*

## 6.4 Effect LHP op betaalbaarheid van wonen

In de paragrafen hierboven is het al een aantal keer aangehaald: het bedrag van de LHP is volgens de meeste respondenten te laag. Aangezien de LHP er niet in slaagt om alle gezinnen met een risico op betaalbaarheidsproblemen te bereiken, rijst de vraag of de LHP wel doet waarvoor ze bedoeld is, nl. huishoudens in staat stellen betaalbaar te wonen. In dit laatste deel bekijken we daarom wat het effect is van het premiebedrag op de betaalbaarheid van wonen.

### A. Vergelijking betaalbaarheidsindicatoren met en zonder LHP

In tabel 5 (zie 6.2) vergeleken we reeds de woonquote en het risico op betaalbaarheidsproblemen tussen de LHP-ontvangers en de non-take-up-groep. Voor zowel de volledige groep rechthebbenden als voor de huidige ontvangers van de Leuvense huurpremie vergelijken we wat het verschil is in deze betaalbaarheidsindicatoren met en zonder het bedrag van de LHP. De resultaten voor de volledige groep aangeschreven gezinnen worden in tabel 6 en 7 hieronder weergegeven. In bijlage 8 zijn dezelfde resultaten voor enkel de groep huidige LHP-ontvangers terug te vinden.

Uit tabel 6 blijkt dat de aangeschreven gezinnen met kinderen zonder LHP gemiddeld 33,2-36,9% van hun inkomen uitgeven aan huur, met de LHP is dat nog 32,1-35,6%. De huurpremie doet de woonquote dus gemiddeld slechts met 1,5-1,6% afnemen. De hoge gemiddelde woonquote bij alleenstaanden zonder kinderen valt op: zij geven meer dan de helft van hun inkomen uit aan huur. Ook bij hen zorgt de LHP voor een daling van 1,6% in de woonquote. Hoe meer kinderen, hoe kleiner het effect van de LHP op de woonquote. Ook als we kijken naar het aandeel huishoudens dat met de LHP onder de risicogrens op betaalbaarheidsproblemen belandt is het effect klein, namelijk 0,6-0,8% minder gezinnen met de indicator o.b.v. de woonquote en 1,8-1,9% minder met de indicator o.b.v. het RI.

Huishoudtype	Gemiddelde woonquote		Aandeel risico betaalbaarheidsproblemen Woonquote > 30%		Aandeel risico betaalbaarheidsproblemen RI < RI-norm	
	Zonder LHP	Met LHP	Zonder LHP	Met LHP	Zonder LHP	Met LHP
	Alleenstaande 0 kinderen	57,8	56,2	99,1	98,9	84,8
Alleenstaande 1 kind	44,7	42,7	91,0	90,0	93,0	90,0
	49,6	47,4	96,0	95,0	95,0	94,0
Alleenstaande 2 kinderen	36,6	35,0	82,4	78,9	94,6	94,6
	40,6	38,8	93,2	90,5	96,0	94,6
Alleenstaande 3 kinderen	28,6	27,5	31,4	28,6	97,1	94,3
	31,7	30,5	42,9	40,0	97,1	94,3
Alleenstaande ≥ 4 kindrn	21,5	20,7	0	0	89,3	85,7
	23,8	23,0	0,1	0,1	92,9	89,3
Koppel 1 kind	43,5	41,9	81,0	79,8	78,6	77,4
	48,2	46,5	88,1	86,9	81,0	79,8
Koppel 2 kinderen	31,9	31,0	47,8	45,7	73,2	71,7
	35,4	34,4	61,6	59,4	76,1	74,6
Koppel 3 kinderen	27,0	26,3	18,4	17,4	82,7	78,6
	30,0	29,2	41,8	36,7	84,7	82,7
Koppel ≥ 4 kinderen	21,2	20,6	7,4	7,4	79,0	72,8
	23,5	22,9	7,4	7,4	81,5	77,8
<b>Totaal (alle huishoudens)</b>	<b>50,1</b>	<b>48,6</b>	<b>83,8</b>	<b>83,2</b>	<b>84,5</b>	<b>82,6</b>
	<b>51,3</b>	<b>49,7</b>	<b>87,1</b>	<b>86,3</b>	<b>85,2</b>	<b>83,4</b>
<b>Totaal (huishoudens ≥ 1 kind)</b>	<b>33,2</b>	<b>32,1</b>	<b>50,3</b>	<b>48,8</b>	<b>83,7</b>	<b>81,0</b>
	<b>36,9</b>	<b>35,6</b>	<b>60,8</b>	<b>58,6</b>	<b>85,9</b>	<b>84,0</b>

Tabel 6: Aandeel huishoudens uit volledige groep rechthebbenden met risico op betaalbaarheidsproblemen, per gezinstype, voor en na LHP (%)

Huishoudtype	Gemiddelde woonquote		Aandeel risico betaalbaarheidsproblemen Woonquote > 30%		Aandeel risico betaalbaarheidsproblemen RI < RI-norm	
	Zonder LHP	Met LHP	Zonder LHP	Met LHP	Zonder LHP	Met LHP
	<b>Inkomenskwartiel (alle gezinnen)</b>					
1	64,7	61,8	85,5	84,7	99,6	99,4
	67,1	64,2	90,0	88,8	99,8	99,6
2	51,8	50,3	85,1	84,5	98,8	98,6
	52,7	51,3	88,2	87,8	99,2	98,8
3	45,0	43,9	79,2	78,8	92,3	89,8
	45,8	44,7	82,9	82,3	93,8	91,9
4	39,4	38,6	85,1	84,6	49,6	44,6
	39,8	39,0	87,0	86,1	50,4	45,9
<b>Inkomenskwartiel (gezinnen ≥ 1 kind)</b>						
1	47,5	45,2	88,8	88,1	100	100
	52,7	50,2	93,8	93,8	100	100
2	31,1	30,2	52,8	50,9	98,1	97,5
	34,5	33,5	64,8	61,0	99,4	98,1
3	29,5	28,6	40,0	38,1	91,9	90,0
	32,7	31,7	53,1	51,3	93,1	91,9
4	24,8	24,2	19,5	17,6	44,7	36,5
	27,5	26,9	31,5	28,3	50,9	45,9

Tabel 7: Aandeel huishoudens uit volledige groep rechthebbenden met risico op betaalbaarheidsproblemen, per inkomenskwartiel, voor en na LHP (%)

Aangezien de totale cijfers sterk beïnvloed worden door de hogere woonquote bij de grote groep alleenstaanden zonder kinderen, geven we ook de verdeling weer voor de inkomenskwartielen berekend zonder de alleenstaanden zonder kinderen (tabel 7). Het effect van de LHP is dan iets groter: een daling in het aantal huishoudens met risico op betaalbaarheidsproblemen van 1,5-2,2% en 1,9-2,7% op basis van respectievelijk de woonquote en het resterend inkomen. De huurpremie slaagt er beter in om gezinnen uit de hogere inkomenskwartielen onder de risicogrens op betaalbaarheidsproblemen te brengen, terwijl bij gezinnen uit de laagste inkomenskwartielen het effect van de LHP minimaal is.

## B. Tekort in het resterend inkomen opgevangen door LHP

Het huidige bedrag van de Leuvense huurpremie slaagt er dus niet in om veel gezinnen onder de risicogrens voor betaalbaarheidsproblemen te brengen. Uit de indicatoren in tabel 6 en 7 kunnen we echter niet afleiden hoe groot het verschil is tussen het daadwerkelijke resterend inkomen en het resterend inkomen dat gezinnen minimaal nodig hebben om menswaardig en betaalbaar te leven. Tabel 8 toont het verschil tussen het resterend inkomen en de RI-norm. Dit is dus het bedrag aan extra inkomen dat rechthebbenden idealiter zouden moeten ontvangen om hen boven de risicodrempel te brengen. In bijlage 8 zijn dezelfde resultaten terug te vinden voor enkel de huidige LHP-ontvangers.

Huishoudtype	Kwartielen			Gem. tekort
	25%	50%	75%	
Alleenstaande 0 kinderen	139,10	322,63	440,04	309,79
Alleenstaande 1 kind	316,99	454,21	669,92	473,59
	382,27	526,93	737,25	541,23
Alleenstaande 2 kinderen	469,13	715,33	1099,57	759,00
	541,21	778,87	1166,15	829,79
Alleenstaande 3 kinderen	363,09	748,45	1202,18	777,14
	425,52	821,84	1300,76	850,77
Alleenstaande 4 of meer kinderen	260,33	618,64	905,45	590,54
	306,83	693,82	980,20	664,20
Koppel 1 kind	51,70	552,61	895,33	509,43
	127,43	625,95	975,22	586,17
Koppel 2 kinderen	-58,70	519,70	865,62	428,50
	20,03	597,44	943,52	507,08
Koppel 3 kinderen	131,51	580,12	870,17	533,13
	220,22	670,14	948,78	614,93
Koppel 4 of meer kinderen	56,74	452,84	828,17	456,58
	128,95	534,05	905,93	537,17

Tabel 8: Verschil tussen RI en RI-norm voor volledige groep rechthebbenden (€)

We zien dat het tekort om aan de RI-grens te komen erg varieert, zowel tussen als binnen de verschillende gezinstypes. Alleenstaanden zonder kinderen komen maandelijks gemiddeld €309,79 tekort in het beschikbare inkomen, terwijl alleenstaanden met 3 kinderen gemiddeld €777,14-850,77 extra per maand zouden moeten hebben om menswaardig te kunnen leven. Hoe meer kinderen, hoe groter het tekort is. Enkel de bedragen bij de huishoudens met 4 kinderen wijken telkens wat af van deze stijgende trend. Uit tabel 23 en 24 in bijlage 8 blijkt dat de gemiddelde huurprijs van deze groep ook wat lager is. De bedenking is dan echter of de woning groot genoeg is t.o.v. de huishoudgrootte.

De tekorten zijn in ieder geval een stuk hoger dan de huidige bedragen van de LHP, die in tabel 9 worden vergeleken. Uiteraard ligt dit niet alleen aan de hoogte van de huurprijzen, maar ook aan de hoogte van het beschikbare inkomen. De oplossing voor dit tekort ligt dan ook niet alleen bij de LHP. We zien dat de premie een groter deel van het tekort opvangt bij gezinnen met meer kinderen. Bij koppels met 3 kinderen bijvoorbeeld compenseert de LHP 12,20-14,07% van het maandelijks tekort,



terwijl bij alleenstaanden zonder kinderen de premie slechts 9,68% van het tekort opvangt. De bedragen van de LHP volgen dan ook niet helemaal dezelfde verdeling als de verhouding van de tekorten in het RI, die in de 3<sup>e</sup> kolom is weergegeven.

Huishoudtype	Gem. tekort	Verhouding tekorten	Bedrag LHP	Aandeel tekort opgevangen door LHP (%)
Alleenstaande 0 kinderen	309,79	1	30	9,68
Alleenstaande 1 kind	473,59	1,53	65	13,72
	541,2	1,75		12,01
Alleenstaande 2 kinderen	759,00	2,45	80	10,54
	829,79	2,68		9,64
Alleenstaande 3 kinderen	777,14	2,51	95	12,22
	850,77	2,75		9,99
Alleenstaande 4 of meer kinderen	590,54	1,91	≥ 110	18,64
	664,20	2,14		16,56
Koppel 1 kind	509,43	1,64	45	8,83
	586,17	1,89		7,68
Koppel 2 kinderen	428,50	1,38	60	14,00
	507,08	1,64		11,83
Koppel 3 kinderen	533,13	1,72	75	14,07
	614,93	1,98		12,20
Koppel 4 of meer kinderen	456,58	1,47	≥ 90	19,71
	537,17	1,73		16,75

Tabel 9: Tekort RI volledige groep rechthebbenden, vergeleken met huidig bedrag LHP na 4 jaar wachtlijst (€)

### C. Beperkingen betaalbaarheidsindicatoren

Hoewel de kwantitatieve analyses hierboven een helder globaal beeld geven van het effect van de LHP op de betaalbaarheid van wonen, maken de diepte-interviews en focusgroep duidelijk dat een kwantitatieve berekening van betaalbaarheid ook enkele tekortkomingen heeft. Wanneer we in de focusgroep vragen wat de deelnemers verstaan onder ‘betaalbaar wonen’ wordt er ook gewezen op de verhouding van de huur ten opzichte van het inkomen. Het 1/3<sup>e</sup>-concept is bij de meeste respondenten bekend, maar de discussie hierrond maakt ook duidelijk dat 30% van het inkomen als indicator niet voor iedere individuele situatie de beste maatstaf is voor betaalbaarheid:

- Respondent FG\_6: *“Ik woon hier sinds 2013 (...). Nu nog steeds mijn loon is hetzelfde, maar ik betaal meer huur. En ook eten kopen, huis duur, alles duurder, maar loon niet omhoog.”*
- Respondent FG\_10: *“Ik vind dat de huisbazen maar 1/3<sup>e</sup> van mijn inkomen mogen vragen.”*
- Respondent FG\_2: *“Oh nee, da’s niet het geval.”*
- Respondent FG\_3: *“Nee voor mij is dat maar 1/5<sup>e</sup> van mijn loon zou ideaal zijn. 1/3<sup>e</sup> is teveel.”*
- Respondent FG\_16: *“1/3<sup>e</sup>, dat was vroeger zo, maar wat [FG\_6] zegt: ondertussen gaan de prijzen omhoog in de winkel en van de huizen.”*
- Respondent FG\_10: *“Awel het is daarom dat ze niet boven mijn 1/3<sup>e</sup> mogen gaan, anders kom ik ook nimmer rond he met mijn inkomen, alles gaat omhoog, da’s waar.”*
- Respondent FG\_4: *“Ik heb ook opgeschreven: de huur zou maximum 1/3<sup>e</sup> van het inkomen of u uitkering mogen zijn. En 10-15 jaar geleden was dat voor veel mensen nog mogelijk, maar nu zijn de huurprijzen zo hard blijven stijgen, dat da niet meer gaat. Voor sommige mensen is het de helft van hun inkomen.”*
- Respondent FG\_10: *“Maar ik vind het al chique als ze het op 1/3<sup>e</sup> van ons inkomen houden.”*
- Respondent FG\_4: *“Da’s belange zo niet.”*
- Respondent FG\_10: *“We betalen meer als 1/3<sup>e</sup> he, da’s waar he.”*

Bij de berekeningen van het beschikbaar inkomen is er bovendien van uitgegaan dat iedereen toelagen uit het Groeipakket ontvangt. Twee gescheiden respondenten krijgen dit echter niet, en moeten ook alimentatiegeld betalen aan hun ex-partner. Hun beschikbare inkomen is daardoor nog lager, en het grootste deel gaat dan ook naar de woning. De huur van respondent NTU\_4 wordt volgende maand geïndexeerd; hij maakt de som:

*"Mijn uitkering is nu tussen 1100 en 1200 euro. Als je 825 euro alleen al aan huur moet betalen, en 225 euro alimentatiegeld daarbovenop, dan ik heb bijna niks meer over. Waar is de elektriciteit en gas en eten? Als de huur volgende maand 925 euro wordt, dan is mijn hele inkomen weg he."*

#### D. Subjectieve beoordeling betaalbaarheid & effect LHP

Wie vindt zijn/haar woonsituatie dan wel betaalbaar, en welke redenen geven ze daarvoor? In de diepte-interviews geven 4 van de 12 respondenten aan dat hun woonsituatie voor hen min of meer betaalbaar is, al is het voor 3 van hen op het randje. Hiervoor geven zij verschillende redenen: voor respondent NTU\_1 is dat vooral omdat hij goedkoop kan huren bij familie. De huurprijs van respondent NTU\_6 is niet geïndexeerd sinds ze in haar appartement is gaan wonen, omdat ze zelf veel renovaties heeft uitgevoerd en nog steeds de prijs van een niet-gerenoveerd appartement betaalt. Voor respondent LHP\_4 is de woning ook betaalbaar sinds ze vast werk heeft gevonden en via schuldbemiddeling al haar schulden heeft kunnen aflossen.

De andere 8 respondenten vinden hun eigen woonsituatie niet betaalbaar. Het profiel van deze respondenten is zeer verschillend: 2 van hen ontvangen een ziekte- of invaliditeitsuitkering, 1 een pensioen, 1 een leefloon en 4 hebben inkomsten uit werk. Sommigen wijzen op de hoogte van hun inkomen als oorzaak voor hun betaalbaarheidsproblemen, maar vooral de hoge huurprijzen lijken voor de meesten de doorslag te geven. In de interviews komt voornamelijk naar voren dat ze het gevoel hebben weinig andere keuze te hebben dan duur te huren:

*"Leuven is duur. Onder deze prijzen een propere of deftige woning vind je bijna niet, dus ik heb geen andere keuze. Ik moet akkoord zijn, of anders moet ik verhuizen naar een goedkopere gemeente waar ik moeilijker ga hebben om naar het werk te komen, ofwel moet ik akkoord zijn. Ja, ik heb geen andere keuze." (Respondent LHP\_5)*

Wanneer tijdens de diepte-interviews gevraagd wordt of de LHP verschil maakt, bevestigen alle LHP-ontvangers dat de premie zeker helpt. Wanneer het echter gaat om echt 'betaalbaar' wonen komt een gelijkaardig patroon naar voren als uit de kwantitatieve analyses: voor zij die de woonsituatie al als relatief betaalbaar ervaren is de huurpremie een welkome extra ondersteuning die een beetje extra marge geeft. Voor wie onbetaalbaar woonde zonder premie, slaagt de LHP er echter ook niet in om hen boven de grens van betaalbaarheid te trekken.

Respondenten LHP\_1, LHP\_3, LHP\_5, LHP\_6 en LHP\_7 vinden hun woonsituatie nog steeds niet betaalbaar, ondanks de huurpremie. Ze vinden wel allemaal dat de huurpremie zeker een verschil maakt. Respondent LHP\_3 maakt de vergelijking met de huurprijs op de sociale woningmarkt:

*"Genoeg zeker niet, maar het is toch iets. Allez dat is beter dan niks, maar genoeg sowieso niet. Als je moet vergelijken, stel je voor dat je een sociale woning krijgt, op de privé-huurmarkt betaal je nog altijd een heel ander bedrag, het verschil is wel groter dan €60. Oké dat is niet veel, maar het is toch iets. Voor sommige mensen is dat het misschien niet waard om te doen of niet veel geld, maar voor mij toch wel want elke cent telt. Elke euro dat er bijkomt is welkom, want wij zijn een gezin en leven van één loon."*

## E. Wonen: meer dan betaalbaarheid

Alle respondenten vinden betaalbaar wonen belangrijk, maar zoals in 2.4 reeds werd aangehaald staan mensen regelmatig voor moeilijke keuzes, waarbij de betaalbaarheid van de woning vaak moet worden afgewogen tegenover de locatie, woonkwaliteit en woninggrootte.

### Belang van Leuven als locatie

Van de 12 respondenten wijzen er 10 op het belang van in of rond Leuven te blijven wonen. Ze zien in Leuven de meest geschikte uitvalsbasis voor hun werk(kansen), netwerk en mobiliteit. Respondent NTU\_4 bijvoorbeeld is omwille haar van ziekte weinig mobiel, en ook respondenten LHP\_1 en NTU\_6 verkiezen om in Leuven te blijven, ookal weten ze dat ze verder weg waarschijnlijk wel een meer betaalbare woning zouden kunnen vinden:

*"Ik heb hier altijd gewoond, mijn ouders die wonen verder in de straat. Ik heb geen auto nimeer, dus dat is wel makkelijk, want ik mag hun auto gebruiken. Mijn kinderen gaan hier allebei naar school, de winkel is daar verderop, dus naar mijn gezondheid toe is dit wel gewoon praktisch."* (Respondent NTU\_4)

*"Ik zie mijn werkpotentieel meer in Leuven. Ik heb hier echt veel opgebouwd, ken veel mensen, dus mijn netwerk zit echt wel hier."* (Respondent LHP\_1)

*"Of course I could move, and my children could travel by train, but it's much more difficult, also for the hobbies, we have everything in Leuven. I also don't have to worry that something would happen on the way because everything is just in the neighbourhood."* (Respondent NTU\_6)

### Woningkwaliteit & -grootte

Als de woning toch betaalbaar is, blijkt dat bovendien vaak ten koste te gaan van de woonkwaliteit of de grootte van de woning. Voor respondenten LHP\_2 en LHP\_4 bijvoorbeeld is de woning op dit moment relatief betaalbaar, maar van slechte kwaliteit en te klein voor de huidige gezinsgrootte.

*"Ja dat lukt, want we zijn ingestapt bijna 9 jaar geleden met een redelijk lage huur, ook omdat de badkamer en de keuken bijna uit elkaar vallen. Elk jaar valt er een kraan af of dan lekt er iets of dan hebben we weer geen water en daarom blijft de huur laag. [...] Het is ook vrij klein, zeker met een autistisch kind dat niet een eigen ruimte heeft is dat niet altijd evident. Het kan soms wel een beetje gevaarlijk zijn als er iemand even time-out nodig heeft."* (Respondent LHP\_2)

Voor wie wel tevreden is over de grootte en kwaliteit van de woning, is dat dan weer een motief om de woning te behouden, ondanks de hoge huurprijs. Respondent NTU\_4 zegt bijvoorbeeld:

*"Kijk, als ik alleen was had ik allang verhuisd, was ik allang weg naar iets kleiner. Een klein appartementje of studio, maar ik wil plaats hebben voor de kinderen."*

Voor de helft van de respondenten uit de diepte-interviews is de woonsituatie zowel moeilijk betaalbaar als van ondermaatse kwaliteit en/of grootte. De woning van respondent NTU\_7 is in zeer slechte staat en werd onlangs ongeschikt verklaard. Op de vraag of de woning goed geïsoleerd is antwoordt respondent NTU\_5:

*"Nee, helemaal niet. Heel koud huis, heel koud. Niet volgens de huisbaas, maar het waait eigenlijk soms echt gewoon binnen. Heel koude vloeren en ook vooral de buitenmuren. De ramen zijn wel dubbel glas beneden, maar boven niet. Maar vooral de vloer, soms zijn de wasproducten in de kast zelfs zo net niet bevroren. En in de zomer dan veel te warm he. En door mijn ziekte ben ik hier natuurlijk altijd overdag, dus de verwarming staat wel veel aan."*

### Woonzekerheid

Betaalbaar wonen is bovendien niet genoeg om woonzekerheid te garanderen. Van de 7 respondenten die de LHP ontvangen zeggen er 4 dat ze niet genoeg reserve hebben in het geval ze onverwachte grote

kosten zouden hebben. Respondent LHP\_7 kreeg twee weken voor ons interview bezoek van de deurwaarder omwille van onbetaalde rekeningen. Ondertussen heeft ze een afbetalingsplan kunnen regelen, maar ze maakt zich zorgen dat er nog onverwachte uitgaven bij zouden komen. Respondent LHP\_1 woont momenteel in een cohousing-formule. Voor haar is dat de enige manier om de woonsituatie iets betaalbaarder te maken:

*"Alleen is het probleem nu dat het huis waarschijnlijk gaat verkocht worden. De timing is natuurlijk geweldig, samen met gerechtsdeurwaarders die al mijn uitkering confisqueren. Om dan nog officieel op straat te komen maakt dat ik een potentiële kandidaat ben om echt dakloos te worden... Allez ik ga altijd wel iemand vinden bij wie ik terecht kan, dat is het ding niet, maar ik heb natuurlijk mijn middelen wat nodig om mijn job te kunnen doen en om ouder te kunnen zijn voor mijn kinderen, en dat dreigt nu wel nog precairder te worden."*

## 7. Discussie & aanbevelingen

Het doel van dit onderzoek was tweeledig: in een eerste luik wilden we nagaan wat de omvang en mogelijke verklaringen zijn voor de non-take-up van de Leuvense huurpremie. Daarnaast werd de vraag gesteld of de LHP er ook effectief mee voor zorgt dat de ontvangers van de premie betaalbaar kunnen wonen. In dit laatste deel herhalen we de belangrijkste resultaten en formuleren we aan de hand hiervan enkele beleidsaanbevelingen en aanbevelingen voor verder onderzoek.

### A. Omvang en profiel non-take-up-groep LHP

De non-take-up-graad van de LHP wordt rond 52% geschat voor gezinnen met kinderen, wat ongeveer hetzelfde is als bij de Vlaamse huurpremie, waar 53% van de aangeschreven huishoudens niet reageert. Bij alleenstaanden zonder kinderen ligt de non-take-up voorlopig rond 83%. De secundaire non-take-up – of het aantal weigeringen – van de LHP lag tot 2020 rond 9,8%. Hierbij zien we duidelijk het effect van de minder strenge voorwaarden t.o.v. de Vlaamse huurpremie, waar 32% van de aanvragen geweigerd wordt (Agentschap Wonen, 2020).

De totale non-take-up is echter een overschatting, aangezien niet iedereen die wordt aangeschreven ook daadwerkelijk recht heeft op de LHP. Sommige huishoudens zijn aangeschreven door één SHM terwijl ze al huren bij een andere Leuvense SHM, of ze ontvangen reeds de Vlaamse huurpremie of huursubsidie. Voor een meer correcte berekening van de non-take-up is het daarom noodzakelijk dat gegevens van de SHM'en en Wonen-Vlaanderen in de toekomst gedeeld worden met het OCMW van Leuven. Op die manier kan ook de evolutie van de non-take-up op termijn beter in kaart worden gebracht. Op dit moment is de stad al bezig met juridische mogelijkheden te verkennen om het delen van gegevens mogelijk te maken (Stad Leuven, 2021). Ook bij de fusie van de SHM'en en SVK's in één woonmaatschappij liggen kansen om dit probleem gedeeltelijk op te lossen.

Uit de kwantitatieve analyses blijkt dat non-take-up van de LHP meer voorkomt bij huishoudens met 1 of 2 kinderen dan bij grotere gezinnen. Bij huishoudens uit het hoogste inkomenskwartiel ontvangt twee derde de LHP niet; bij hen zou de lagere noodzaak die men voelt voor financiële ondersteuning een mogelijke verklaring kunnen zijn (van Oorschot, 1995, p. 51–53). Ook in het laagste inkomenskwartiel zijn er echter meer huishoudens die de LHP niet krijgen dan wel. De volledige non-take-up-groep heeft bovendien een gemiddeld hogere woonquote dan de LHP-ontvangers. O.b.v. de woonquote- en de RI-norm heeft respectievelijk 54 tot 81% van de non-take-up-groep risico op betaalbaarheidsproblemen. De kwantitatieve analyses tonen dus aan dat de LHP momenteel niet alle gezinnen met risico op betaalbaarheidsproblemen bereikt.

## B. Verklaringen voor non-take-up van de LHP

### **Onduidelijkheid & onvolledige informatie**

Uit de diepte-interviews en focusgroep blijkt dat niet iedereen zich bewust is van het bestaan van de LHP of hier niet correct is over geïnformeerd. De grootste onduidelijkheid betreft het verschil tussen de Leuvense en de Vlaamse huurpremie. Verschillende respondenten gaan ervan uit dat de bedragen van beide premies dezelfde zijn, of dat er bij de LHP ook een inkomensgrens en maximale huurprijs is. Gezien verschillende rechthebbenden reeds geweigerd zijn voor de Vlaamse huurpremie bestaat de kans dat ze daardoor ook geen aanvraag meer indienen voor de LHP. Daarom is het aan te bevelen om in de communicatie naar rechthebbenden toe duidelijk te maken dat de voorwaarden voor de LHP verschillen van die van de Vlaamse huurpremie.

Ook over enkele voorwaarden van de LHP zelf bestaat er echter onduidelijkheid. Gescheiden ouders hebben hun kinderen niet altijd ten laste, waardoor het voor hen soms onduidelijk is of zij in aanmerking komen voor het bedrag van een alleenstaande met of zonder kinderen. Meer duidelijkheid – in combinatie met discretionaire ruimte in het interpreteren van deze regel – is faciliterend voor de take-up van de premie. Ook de voorwaarde van de minimale wachttijd van 2 (binnenkort 1) jaar op de wachtlijst bij een SHM is voor enkele respondenten verwarrend, vooral omdat de brief over de LHP telkens in het begin van het jaar al wordt verstuurd, ook als je pas enkele maanden later in aanmerking komt. Bovendien gebeuren de meeste weigeringen omwille van deze reden. Bij de rechthebbenden die sinds maart 2022 zijn aangeschreven blijkt ook dat velen niet op de hoogte zijn van het feit dat de LHP niet meer gecombineerd kan worden met de Vlaamse huurpremie of -subsidie.

De brief over de LHP wordt op dit moment dan ook zeer breed uitgestuurd. Aangezien verschillende mensen toch niet in aanmerking komen o.b.v. deze voorwaarden is het aan te raden om waar mogelijk het recht op de LHP reeds proactief te onderzoeken, en enkel een brief te sturen naar wie er (bijna) zeker voor in aanmerking komt. Op die manier worden huishoudens die al een sociale woning huren, een Vlaamse premie ontvangen of nog niet lang genoeg op de wachtlijst staan niet ten onrechte aangeschreven, en kunnen teleurstellingen worden vermeden. Hoe meer de toekenning richting automatisering gaat en hoe minder het initiatief bij de rechthebbenden ligt, hoe kleiner de kans op non-take-up wordt. Bovendien is de boodschap 'jij hebt recht op de LHP' meer faciliterend dan een onzekere 'jij komt mogelijk in aanmerking' met onduidelijkheid over de voorwaarden. Hiervoor is het ook weer nodig dat de SHM'en, Wonen-Vlaanderen en het OCMW van Leuven gegevens delen, zodat bij het verzenden van de brieven huishoudens met een sociale woning of met een Vlaamse huurpremie of -subsidie er al uitgefilterd kunnen worden.

Daarnaast bevelen we ook aan om duidelijker te communiceren over de voorwaarden en de bedragen van de LHP. Op dit moment worden deze namelijk niet vermeld op de brief; er is enkel een verwijzing naar de website. Het feit dat mensen dit zelf nog moeten opzoeken is voor sommigen een drempel. In de focusgroep werd de informatiefolder die bij de brief over de Vlaamse huurpremie wordt meegestuurd vermeld als een goed en duidelijk voorbeeld.

### **Communicatie via brief is onvoldoende**

Dat brengt ons bij de brief waarmee mensen geïnformeerd worden over hun mogelijk recht op de LHP. Het is positief dat mensen hier proactief over verwittigd worden, anders zouden velen niet op de hoogte zijn over het bestaan van de LHP. Bovendien maakt de brief de drempel en eventuele schaamte over de hulpvraag al een stuk kleiner. De brief 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.

Een brief blijkt voor velen dan ook niet het meest geschikte communicatiemiddel, door het feit dat er geen onmiddellijke verduidelijking kan gegeven worden en/of door de veelheid aan brieven die mensen ontvangen, wat ervoor zorgt dat de brief gemakkelijk opzij gelegd en vergeten wordt. Het is daarom aan te bevelen om mensen ook via andere wegen – bijvoorbeeld telefonisch – te informeren over de LHP, zeker wanneer er geen antwoord komt op de initiële brief. We haalden reeds aan dat de non-take-up kleiner wordt als het initiatief meer vanuit de administratie komt. Mensen hebben sneller correcte informatie over wat de premie inhoudt en welke stappen ze hiervoor moeten ondernemen, en voelen minder schaamte over hun hulpvraag. Ook hiervoor is het echter nodig dat gegevens worden gedeeld tussen de SHM'en en het OCMW, zodat het OCMW zelf contact kan opnemen met kandidaat-huurders die voor de LHP in aanmerking komen.

### **Schaamte & stigma rond OCMW**

Daarnaast blijkt ook de drempel om financiële ondersteuning te vragen aan het OCMW nog steeds hoog. Door gevoelens van schaamte en de negatieve connotatie die bij verschillende respondenten hangt rond het OCMW zijn ze eerder aarzelend om de LHP aan te vragen. Dit is vooral het geval bij mensen die nog geen contact hebben gehad met het OCMW. Van de huidige LHP-ontvangers had de helft nog geen begeleiding bij het OCMW. We kunnen echter niet achterhalen hoeveel mensen van de non-take-up-groep bij het OCMW gekend zijn. Het is interessant om dit in de toekomst verder te onderzoeken. Doorheen de aanvraag zelf zegt wel niemand van de respondenten dat ze stigma hebben gevoeld; het feit dat bij de LHP geen inkomenstoets meer wordt gedaan is hierin mogelijk een faciliterend element (van Oorschot, 1995, p. 45).

Aangezien de stap naar het OCMW voor sommigen nog hoog blijkt te zijn, ontstaat in de focusgroep de vraag voor een laagdrempeliger aanspreekpunt. Zij geven aan dat ze de premie makkelijker zouden aanvragen bij het stadskantoor dan bij het OCMW, omdat deze plek door hen als meer neutraal en verwelkomend wordt ervaren. Wat het primaire aanspraakpunt voor de LHP ook is, het is belangrijk dat het bereikbaar is, en dat de medewerkers goed geïnformeerd zijn over de werking van de LHP. Op dit moment blijkt namelijk dat de informatie die via het algemene nummer van het OCMW wordt gegeven niet altijd correct of volledig is. Het is daarom belangrijk dat ook andere personen dan de LHP-deskundige voldoende geïnformeerd zijn over de LHP, zodat er juiste informatie over de voorwaarden en aanvraagprocedure wordt doorgegeven.

Eén van de elementen waar nu regelmatig foutief over wordt gecommuniceerd is de mogelijkheid om de LHP via mail aan te vragen. Het is faciliterend dat deze optie bestaat, maar op basis van de brief gaan de meeste respondenten ervan uit dat ze fysiek langs moeten komen voor de aanvraag, wat voor sommigen van hen een drempel is. Volgens de literatuurstudie is de kans op het voelen van stigma bovendien ook hoger bij face-to-face afspraken. Het is wel belangrijk dat de mogelijkheid voor een fysieke afspraak ook wordt behouden, aangezien niet iedereen digitaal even vaardig is, en de meerderheid wel aangeeft dat ze dankzij deze afspraak meer duidelijkheid hebben gekregen of verder werden geholpen met het bijeen zoeken van de nodige documenten.

### **Meer samenwerking rond de LHP**

Daarnaast bevelen we ook aan om meer in te zetten op doorverwijzing en toeleiding, in de eerste plaats door het OCMW zelf. Het is positief dat maatschappelijk werkers nu reeds op voorhand aan hun cliënten vermelden dat ze een brief over de LHP zullen krijgen, zodat ze hier al van op de hoogte zijn. Het recht op de LHP zou echter ook proactief kunnen worden nagegaan, bijvoorbeeld door af te toetsen hoe lang iemand al op de wachtlijst bij een SHM staat. Moest het OCMW zelf over de gegevens van de wachtlijsten beschikken zou deze rechtendetectie worden vergemakkelijkt.

Aangezien niet alle kandidaat-huurders al begeleiding hebben bij het OCMW, is ook toeleiding via andere organisaties aangeraden. De SHM'en zelf zouden proactief hun kandidaat-huurders kunnen informeren over het bestaan van de LHP, wat op dit moment niet gebeurt. Nu de lokale SHM'en fuseren tot één woonmaatschappij voor werkingsgebied Oost-Brabant-Midden heeft de stad Leuven als lokaal bestuur mogelijk kansen om deze samenwerking te versterken. Uit de literatuur blijkt dat samenwerking met andere organisaties bovendien ook kan helpen om groepen te bereiken voor wie de stap naar het OCMW te groot is. Daarom raden we aan dat de stad ook organisaties zoals het Woonanker, de buurtcentra en de basiswerkingen meer informeert over de LHP, zodat zij hier ook binnen hun werking mensen over kunnen aanspreken.

### **Complexiteit aanvraagprocedure**

De meeste respondenten ervaren de aanvraagprocedure als relatief vlot, maar het was niet voor iedereen duidelijk welke documenten nodig zijn om te onderzoeken of ze in aanmerking komen. Cliënten hebben dan ook regelmatig niet alle gevraagde documenten mee op hun afspraak. Bankuittreksels als bewijs van de huur zijn niet evident te verkrijgen voor wie digitaal minder geletterd is, en ook voor wie in een cohousing-formule woont is het niet altijd even makkelijk om de huurprijs te bewijzen. Het is wel positief dat mensen hiermee tijdens hun afspraak kunnen worden verder geholpen.

Ook wanneer mensen de originele brief van de SHM niet meer hebben wordt hen nu meestal gevraagd om zelf een kopie op te vragen bij de SHM, tenzij de OCMW-medewerker merkt dat hun taalniveau daarvoor onvoldoende is. Ook hier zou het delen van gegevens met de SHM'en en/of Wonen-Vlaanderen weer kunnen helpen, zodat het OCMW dit gewoon zelf kan nakijken en zo vermeden kan worden dat de aanvraag onnodig meer complex wordt.

### **Afweging noodzaak-kosten-opbrengst**

Uit de interviews en focusgroep kwamen dus best veel drempels naar boven die de aanvraag van de LHP bemoeilijken, en ervoor kunnen zorgen dat mensen bij aanvang – maar ook doorheen het aanvraagproces – afhaken. Dat brengt ons bij de afweging die huishoudens maken tussen hun noodzaak aan financiële ondersteuning, de inspanningen die ze moeten leveren en de (verwachte) opbrengst van de premie. De algemene opinie is dat het bedrag van de LHP te laag is om echt betaalbaar te kunnen wonen, zeker voor alleenstaanden zonder kinderen. Hier komen we zometeen op terug. Desondanks geven bijna alle respondenten aan dat de huurpremie voor hen een welkome steun is.

De verklaring voor non-take-up van de LHP ligt dus vooral in de combinatie van de inspanningen die geleverd moeten worden, in verhouding tot het relatief lage premiebedrag. Hoewel die opbrengst voor een deel van de respondenten wel opweegt tegenover de kosten, blijkt de drempel toch behoorlijk hoog door de onzekerheid over het al dan niet in aanmerking komen, door gevoelens van schaamte en door de moeite die gedaan moet worden voor het verzamelen van de nodige documenten.

## **C. Effect LHP op betaalbaarheid van wonen**

### **Beperkt effect van de LHP op betaalbaarheid**

Dat brengt ons bij de vraag of de LHP erin slaagt huishoudens betaalbaar te doen wonen. Uit de kwantitatieve analyses blijkt dat het effect van de Leuvense huurpremie op de betaalbaarheid van wonen eerder beperkt is. Het aandeel van het inkomen dat naar huur gaat daalt met de LHP slechts met 1,5%. Zeker voor gezinnen uit de laagste inkomensgroepen is het effect van de premie minimaal. Het aandeel gezinnen met kinderen dat risico op betaalbaarheidsproblemen heeft daalt met de LHP van 50,3-60,8% naar 48,8-58,6% (o.b.v. woonquote) en van 83,7-85,9% naar 81,0-84,0% (o.b.v.



resterend inkomen). Bij alleenstaanden zonder kinderen gaat het om een daling van 99,1% naar 98,9% (o.b.v. woonquote) en van 84,8% naar 83,1% (o.b.v. resterend inkomen). Ook in de diepte-interviews komt dit naar voren: voor wie al relatief betaalbaar woont is de LHP een welkome extra financiële steun die zorgt voor wat marge. Voor zij die de eigen woonsituatie echter als onbetaalbaar ervaren is de LHP een zeer welkome ondersteuning die zeker verschil maakt, maar wel niet voldoende hoog om de woonsituatie betaalbaar te maken. Vooral alleenstaanden zonder kinderen blijken teleurgesteld over het lage bedrag.

De berekeningen o.b.v. de minimumbudgetten voor menswaardig leven wijzen op een gemiddeld maandelijks tekort in het resterend inkomen van 310 euro voor alleenstaanden zonder kinderen, tot 780-850 euro voor alleenstaanden met drie kinderen. Als we dat tekort vergelijken met de huidige bedragen van de LHP is het verschil groot: het bedrag van de LHP vangt slechts 9,7 tot 19,7% van het maandelijks inkomenstekort op. Bij gezinnen met meer kinderen wordt dit tekort beter gecompenseerd dan bij kleine gezinnen en alleenstaanden zonder kinderen. Om de verschillende gezinstypes op een gelijke manier tegemoet te komen bevelen we daarom aan om de LHP-bedragen meer in lijn te brengen met de verhouding in de inkomenstekorten die in tabel 9 (p.48) is weergegeven.

Uiteraard is dit tekort niet alleen te verklaren door de hoge huurprijzen, en wijst dit ook op een algemeen inkomenstekort (Winters e.a., 2018). Bovendien kon bij de berekening van het beschikbaar inkomen geen rekening gehouden worden met eventuele andere tegemoetkomingen, zoals de verwarmingstoelage, de toelage voor menselijke waardigheid, het sociaal tarief voor energie etc. Het is dan ook aan te raden om het toekennen van de LHP te koppelen aan een bredere rechtendetectie, zodat het tekort in het resterend inkomen ook via andere rechten kan worden verkleind. Bovendien blijkt uit de literatuurstudie dat een goede coördinatie met andere vormen van sociale bijstand ook meer bescherming en woonzekerheid biedt in het geval van plotse inkomensverliezen (Flambard, 2019). Tijdens de interviews werd ook enkele keren gewezen op het feit dat het bedrag van de LHP erg verschilt van de Vlaamse huurpremie, maar er ook niet in slaagt om de huurprijs te verlagen tot de prijs die huishoudens op de sociale woningmarkt betalen. Het verschil tussen de marktprijs en sociale huurprijs noemden we eerder al een impliciete huursubsidie. Het zou een interessante oefening zijn om ook bij andere instrumenten in het woonbeleid na te gaan wat hun impact op de betaalbaarheid van wonen is, en de LHP hier dan mee te vergelijken.

Als het doel van de LHP is om gezinnen echt betaalbaar en menswaardig te laten wonen is een verhoging van het premiebedrag nodig. Op dit moment maakt de LHP enkel een differentiatie in het bedrag voor verschillende gezinstypes en afhankelijk van de wachttijd op een sociale woning. Om het effect van de huurpremie op betaalbaarheid zo groot mogelijk te maken, raden Van Den Broeck e.a. (2017, p. 47–55, 80) aan om ook het inkomen van huishoudens mee te nemen in de berekening van het premiebedrag. Men kan er dan voor kiezen om een eigen bijdrage te berekenen (als percentage van het inkomen of als een forfaitaire bijdrage per inkomensinterval), en de rest bijpassen via de huurpremie. Daarnaast kan er ook voor gekozen worden om bij de berekening een link met de (feitelijke of referentie-)huurprijs te maken. Dit heeft wel als nadeel dat de berekening van de premie minder eenvoudig en transparant wordt, en dat er minder zekerheid is over het budget dat nodig zal zijn voor de LHP. Voor meer informatie over de mogelijke berekeningswijzen voor huursubsidies en de voor- en nadelen van iedere methode verwijzen we de lezer graag door naar desbetreffende studie (Van Den Broeck e.a., 2017). Ook raden we aan om het premiebedrag regelmatig te indexeren, zodat de LHP welvaartsvast blijft.

### **Beperkingen & aanbevelingen voor verder onderzoek**

De kwantitatieve resultaten moeten gelezen worden binnen de beperkingen van dit onderzoek. We hebben de beschikbare inkomens gesimuleerd door de regels van bedrijfsvoorheffing toe te passen op



zowel de belastbare inkomsten als de leeflonen en de IVT, aangezien we in de beschikbare data geen onderscheid konden maken tussen deze inkomensbronnen. Voor wie een leefloon of IVT ontvangt is het beschikbare inkomen daardoor mogelijk onderschat. We gingen er bij het beschikbare inkomen ook vanuit dat iedereen het bedrag van het Groeipakket en de schooltoeslag ontvangt. Bij ouders die deze tegemoetkomingen niet ontvangen ligt het beschikbaar inkomen in realiteit lager. Bovendien gebruikten we enkel data van de kandidaat-huurders bij Dijledal (90,3% van de LHP-ontvangers). Moesten de LHP-ontvangers die enkel bij SWaL en Volkswoningbouw zijn ingeschreven hier worden bijgeteld kunnen de resultaten mogelijk licht verschillen.

Daarnaast waren enkel de huurprijzen gekend voor een representatief deel van de LHP-ontvangers. De ongekende huurprijzen zijn hiervan afgeleid door ze via een regressievergelijking te imputeren. We deden dit voor zowel de LHP-ontvangers als voor de non-take-up-groep, terwijl de huurprijzen van deze laatste groep in realiteit mogelijk verschillen van die in de steekproefgroep. Bovendien konden we de huurprijzen niet correct indexeren, waardoor de resultaten zich situeren binnen een foutenmarge. Ook konden we binnen deze thesis de woonkwaliteit en woonzekerheid niet op een objectieve manier in kaart brengen, en ook uitspraken over de langetermijneffecten van de LHP (zowel ongewenste effecten op vlak van prijsstijgingen, als gewenste effecten zoals het tegengaan van stadsvlucht) kunnen we niet doen op basis van de beschikbare administratieve data.

Deze beperkingen zijn niet enkel eigen aan dit thesisonderzoek, maar worden ook in andere onderzoeken genoemd. In Belgische en Vlaamse context is het dan ook niet mogelijk om informatie over het beschikbare gezinsinkomen, huurprijzen en de woonkwaliteit uit administratieve data te achterhalen (Van Herreweghe e.a., 2020; Winters e.a., 2018). Via surveyonderzoek is dit wel mogelijk, maar geen van de bestaande surveys bevatten de geschikte indicatoren voor dit onderzoek. De EU-SILC, een jaarlijkse Europese survey, bevraagt het beschikbare inkomen bijvoorbeeld wel, maar heeft een te kleine steekproefgrootte om hier op lokaal niveau correcte uitspraken over te doen. De Gemeente- en Stadsmonitor komen hieraan tegemoet, maar bevatten data op persoons- i.p.v. op huishoudniveau. De gegevens die verzameld zijn binnen het Groot Woononderzoek van 2013 hebben die representativiteit op niveau van de centrumsteden dan weer wel, én bevatten naast gegevens over het beschikbaar inkomen en de woonquote ook informatie over de subjectieve beoordeling van betaalbaarheid, maar deze zijn ondertussen al verouderd en vermoedelijk ook van een te kleine steekproefgrootte om uitspraken te doen over de subgroep van kandidaat-huurders bij SHM'en. Om een 100% correcte analyse te doen van het effect van de LHP zou informatie over het beschikbaar inkomen en de huurprijs dus best al geregistreerd worden op het moment van inschrijving bij de SHM. Om zicht te krijgen op de woonkwaliteit, woonzekerheid en de langetermijneffecten van de LHP zal bijkomend longitudinaal en surveyonderzoek nodig zijn.

#### D. Leuvense huurpremie: dweilen met de kraan open?

Tenslotte willen we nog even stilstaan bij enkele meer fundamentele bedenkingen bij de LHP. We kunnen er niet omheen: de wachtlijsten voor sociale woningen in Leuven en Vlaanderen zijn lang, en de betaalbaarheidsproblemen groot. Betaalbaarheid is daarenboven slechts één aspect van wonen, essentieel, maar niet genoeg om woonzekerheid te garanderen. Een huurpremie op zich kan niet voor al deze problemen een oplossing bieden. De prijsstijgingen worden bovendien breed gevoeld. Enkel mensen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan komen op dit moment in aanmerking voor een huurpremie, terwijl er daarnaast ook een grote groep niet-rechthebbenden is die mogelijk betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt ondervinden.

In de literatuurstudie haalden we reeds aan dat inkomensondersteunende woonsubsidies vooral een effectieve oplossing zijn wanneer onbetaalbaar wonen enkel en alleen het gevolg is van een ongelijke

inkomensverdeling (Van Den Broeck e.a., 2016; Winters, 2005). De oorzaak voor de huidige betaalbaarheidsproblemen ligt echter ook bij de inefficiënte werking van de woningmarkt zelf. Om de prijs van het woningaanbod te verlagen zijn investeringen in het woningaanbod zelf dan ook meer doeltreffend (Van Den Broeck e.a., 2016, p. 70). Bovendien toont onderzoek aan dat vraaggerichte subsidies als mogelijk ongewenst effect hebben dat ze de huurprijzen net doen stijgen, wat ook gevolgen heeft voor andere huurders (Priemus e.a., 2005; Viren, 2012). Tijdens de diepte-interviews en de focusgroep kwam de vraag naar meer structurele maatregelen regelmatig naar voren:

- Respondent FG\_11: *“En ga je ook in jouw onderzoek, of eindconclusie, zeggen van dat er iets aan de wachtlijsten moet gedaan worden?”*

- Respondent FG\_14: *“Ik vind dat wel een terechte opmerking, want de LHP, dat is niet de oplossing he.”*

- Respondent FG\_11: *“Het is een tussenstap eigenlijk he, het zijn die wachtlijsten. Tijdens de energiescans is dat vaak van: ‘ik moet al zolang wachten, en op de wachtlijst staan’, dit en dat. Terwijl er zoveel leegstaande woningen zijn, dat men daar ook iets aan doet.”*

- Respondent FG\_9: *“Het is een politieke beslissing, maar voor mij, Leuven doet niet genoeg. De vraag is niet alleen ‘hoeveel premie?’ Want het probleem is, ja, een beetje hoger.”*

Een huurpremie is zeker een goed instrument om een tijdelijk en snel antwoord te bieden op de acute nood aan betaalbare woningen, en het is dan ook positief dat de stad Leuven via een eigen huurpremie mee zoekt naar oplossingen om de tekortkomingen van de Vlaamse huurpremie te helpen opvangen. Het belang van structurele maatregelen mag echter niet worden vergeten. Het effect van de Leuvense huurpremie op de betaalbaarheid van wonen is beperkt, en het blijft dan ook ten alle tijden belangrijk om instrumenten in het woonbeleid tegenover elkaar af te wegen, en prioriteiten in de beleidsdoelstellingen af te bakenen.

## Referentielijst

- Agentschap Wonen. (2020). *Jaarverslag 2020*. Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen.
- Boost, D., Raeymaeckers, P., Hermans, K., & Elloukmani, S. (2021). Overcoming non-take-up of rights: A realist evaluation of Integrated Rights-Practices. *Journal of Social Work, 21*(4), 831–852.
- Bramley, G. (2012). Affordability, poverty and housing need: triangulating measures and standards. *Journal of Housing and the Built Environment, 27*(2), 133–151.
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology, 3*(2), 77–101.
- Bryman, A. (2016). *Social research methods*. Oxford: Oxford University Press.
- CEBUD. (2021a). *FAQ REMI*.
- CEBUD. (2021b). *Productengids juni 2021. Overzicht producten en diensten opgenomen in de referentiebudgetten*.
- CEBUD. (2022). *REMI*. Geraadpleegd op 28 januari 2022 via <https://www.cebud.be/remi>
- Chen, H. (2015). *Practical program evaluation. Theory-driven evaluation and the integrated evaluation perspective*. Los Angeles: Sage.
- Chen, J. (2008). The effects of housing allowance benefit levels on recipient duration: Evidence from the Swedish 1997 reform. *Urban Studies, 45*(2), 347–366.
- CIB Vlaanderen. (2022). *CIB-Huurbarometer*. Geraadpleegd op 25 mei 2022 via <https://www.cib.be/kennis/d03fe156-0ab7-11ea-b05f-d778d1b2070d/cib-huurbarometer>
- Coenen, A., Verhaeghe, P. P., & Van de Putte, B. (2018). Should I stay or should I go? The association between upward socio-economic neighbourhood change and moving propensities. *Environment and Planning A: Economy and Space, 50*(2), 370–390.
- De Decker, P. (2013). *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?* Antwerpen: Garant.
- De Decker, P., & Dewilde, C. (2010). Home-ownership and asset-based welfare: The case of Belgium. *Journal of Housing and the Built Environment, 25*(2), 243–262.
- De Wilde, M., & Marchal, S. (2019). Weighing up Work Willingness in Social Assistance: A Balancing Act on Multiple Levels. *European Sociological Review, 35*(5), 718–737.
- Dreesen, S. (2019). *Verhuisbewegingen in Vlaanderen*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Dreesen, S., & Vastmans, F. (2021). *De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Enders, C. (2010). *Applied Missing Data Analysis*. New York: Guilford Press.
- Eurofound. (2015). *Access to social benefits: Reducing non-take-up*. Luxemburg: Publications Office of the European Union.
- Flambard, V. (2013). Housing allowances and forced moves. *International Journal of Housing Policy, 13*(2), 159–182.
- Flambard, V. (2019). Housing allowances: still struggling to make ends meet. *Housing Studies, 34*(4), 688–714.

- FOD Financiën. (2019). *Sleutelformule voor het berekenen van de bedrijfsvoorheffing (BV), vanaf 1 januari 2019*.
- Frederick, T., Chwalek, M., Hughes, J., Karabanow, J., & Kidd, S. (2014). How stable is stable? Defining and measuring housing stability. *Journal of Community Psychology, 42*(8), 964–979.
- Freire, P. (1970). *Pedagogy of the oppressed*. (M. Bergman Ramos, Vert.). New York: Herder and Herder.
- Galster, G., & Lee, K. O. (2021). Housing affordability: a framing, synthesis of research and policy, and future directions. *International Journal of Urban Sciences, 25*(S1), 7–58.
- Gemeente-Stadsmonitor. (2021). *Gemeentescan Leuven*. Brussel: Agentschap Binnenlands Bestuur.
- Gray, M., Webb, S., & Platt, D. (2010). *Evidence-based social work: A critical stance*. Londen: Routledge.
- Griggs, J., & Kemp, P. A. (2012). Housing Allowances as Income Support: Comparing European Welfare Regimes. *International Journal of Housing Policy, 12*(4), 391–412.
- Haffner, M., & Oxley, M. J. (1999). Housing subsidies: Definitions and comparisons. *Housing Studies, 14*(2), 145–162.
- Hernanz, V., Malherbet, F., & Pellizzari, M. (2004). *Take-up of welfare benefits in OECD countries: A review of the evidence*. Parijs: OECD Publishing.
- Heylen, K. (2014). *Housing affordability and the effect of housing subsidies*. Leuven: Centrum voor Sociologisch Onderzoek.
- Heylen, K. (2015). *Grote woononderzoek 2013 Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2019a). *Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2019b). *Metten van betaalbaar wonen. Naar een nieuwe aanpak?* Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2020). *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en en evolutie sinds 2008*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2021). Measuring housing affordability. A case study of Flanders on the link between objective and subjective indicators. *Housing Studies, 1*–17.
- Heylen, K., & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Oud-Turnhout: Gompel & Svacina.
- Hoek-Smit, M., & Diamond, D. (2003). Subsidies for housing finance. *Housing Finance International, 17*(3), 3–13.
- IFSW. (2014). Global Definition of Social Work. Geraadpleegd op 23 april 2022 via <https://www.ifsw.org/what-is-social-work/global-definition-of-social-work/>
- Israëls, A., Kuijvenhoven, L., van der Laan, J., Pannekoek, J., & Schulte, E. N. (2011). *Imputatie. Statistische methoden*. Den Haag: Centraal Bureau voor Statistiek.
- Jones, C. D., Newsome, J., Levin, K., Wilmot, A., McNulty, J. A., & Kline, T. (2018). Friends or Strangers? A Feasibility Study of an Innovative Focus Group Methodology. *The Qualitative Report, 23*(1), 98–112.
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment, 16*(1), 53–70.

- Kemp, P. A. (2007). *Housing allowances in comparative perspective*. Bristol: Policy Press.
- Lipsky, M. (1980). *Street-Level Bureaucracy: Dilemmas of the individual in public services*. New York: Russell Sage Foundation.
- MacLennan, D., & Williams, R. (1990). *Affordable Housing in Britain and the United States*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Mortelmans, D. (2013). *Handboek kwalitatieve onderzoeksmethoden*. Leuven: Acco.
- Neels, K. (2017). *Inleiding tot de multivariate analyse voor de sociale wetenschappen*. Leuven: Acco.
- Nordvik, V., & Åhrén, P. (2005). The duration of housing allowance claims and labour market disincentives: The Norwegian case. *European Journal of Housing Policy*, 5(2), 131–146.
- Nowell, L. S., Norris, J. M., White, D. E., & Moules, N. J. (2017). Thematic Analysis: Striving to Meet the Trustworthiness Criteria. *International Journal of Qualitative Methods*, 16(1), 1–13.
- OCMW Leuven. (2019). *Huidige richtlijnen Leuvense huurpremie. Versie 2019*.
- OECD. (2021). PH4.2 Social rental housing stock. *OECD Affordable Housing Database*.
- Priemus, H., Kemp, P. A., & Varady, D. P. (2005). Housing vouchers in the United States, Great Britain, and the Netherlands: Current issues and future perspectives. *Housing Policy Debate*, 16(3–4), 575–609.
- Reijnders, M., Schalk, J., & Steen, T. (2018). Services Wanted? Understanding the Non-take-up of Social Support at the Local Level. *Voluntas*, 29(6), 1360–1374.
- Ronald, R. (2008). *The ideology of home ownership: homeowner societies and the role of housing*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Ryckewaert, M., De Decker, P., Winters, S., Vandekerckhove, B., Vastmans, F., Elsinga, M., & Heylen, K. (2012). *Een woonmodel in transitie: toekomstverkenning van het Vlaamse wonen*. Antwerpen: Garant.
- Stad Leuven. (2018). *Leuven in cijfers. Omgevingsanalyse '18*.
- Stad Leuven. (2019). *Baanbrekend Leuven. Bestuursnota 2019-2025*.
- Stad Leuven. (2021). *Ontwerpnota: Uitbreiding van de Leuvense huurpremie*.
- Stad Leuven, & OCMW Leuven. (2021). *Meerjarenplan 2020 – 2025. Aanpassing november 2021*.
- StatBel. (2022). *Consumptieprijsindex*. Geraadpleegd op 3 april 2022 via <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/consumptieprijsindex#news>
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184.
- Stone, M. E., Burke, T., & Ralston, L. (2011). *The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice* (AHURI Positioning Paper no. 139). Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Storms, B., & Van Den Bosch, K. (2009). *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*. Leuven: Acco.
- Sunega, P., & Lux, M. (2016). Subjective perception versus objective indicators of overcrowding and housing affordability. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(4), 695–717.

- Van Den Broeck, K., Haffner, M., & Winters, S. (2016). *An evaluation framework for moving towards more cost-effective housing policies*. Leuven: HIVA Research Institute for Work and Society.
- Van Den Broeck, K., Haffner, M., Winters, S., & Heylen, K. (2017). *Naar een nieuw stelsel van huursubsidies*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Van Herreweghe, L., Schols, J., Robben, L., & Van Lancker, W. (2020). *Ontwikkelen van een indicator voor het beschikbaar gezinsinkomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op basis van administratieve data*. Leuven: Centrum voor Sociologisch Onderzoek.
- van Oorschot, W. (1991). Non-Take-Up of Social Security Benefits in Europe. *Journal of European Social Policy*, 1(1), 15–30.
- van Oorschot, W. (1995). *Realizing rights: A multi-level approach to non-take-up of means-tested benefits*. Aldershot: Ashgate.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). *Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Veenhoven, R. (2002). Why Social Policy Needs Subjective Indicators. *Social Indicators Research*, 58(1/3), 33–45.
- Verhaeghe, P. P., Verstraete, J., Vermeir, D., & De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Vermeir, D., & Hubeau, B. (2021). *Een verkennende studie van woonzekerheid op de private huurmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Verstichele, J. (2018). *De onzichtbare wooncrisis*. Berchem: EPO.
- Vinck, J. (2021). Income poverty among children with a disability in Belgium: the interplay between parental employment, social background and targeted cash support. *Journal of Social Policy*, 1–24.
- Viren, M. (2012). Is the housing allowance shifted to rental prices? *Empirical Economics*, 44(3), 1497–1518.
- Vlaamse Woonraad. (2017a). *Advies knelpunten huursubsidie huurpremie. Advies 2017-03 / 6.03.2017*.
- Vlaamse Woonraad. (2017b). *Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt. Advies 2017-06 / 27.04.2017*.
- VMSW. (2021a). *Kandidaat-huurders en -kopers*. Geraadpleegd op 10 december 2021 via <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Kandidaat-huurders-en-kopers>
- VMSW. (2021b). *Statistisch bulletin kandidaat-huurders*. Brussel: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.
- VUTG. (2022a). *Bedragen Groeipakket*. Geraadpleegd op 6 maart 2022 via <https://www.groeipakket.be/bedragen>
- VUTG. (2022b). *Bedragen voor kinderen geboren voor 2019 (overgangsmaatregelen)*. Geraadpleegd op 6 maart 2022 via <https://www.groeipakket.be/bedragen/voor-kinderen-geboren-voor-2019>

- VUTG. (2022c). *Schoolbonus*. Geraadpleegd op 6 maart 2022 via <https://www.groeipakket.be/Tegemoetkomingen/Schoolbonus>
- VUTG. (2022d). *Schooltoeslag*. Geraadpleegd op 6 maart 2022 via <https://www.groeipakket.be/tegemoetkomingen/schooltoeslag>
- Weiss-Gal, I., & Gal, J. (2009). Realizing rights in social work. *Social Service Review*, 83(2), 267–291.
- Winters, S. (2004). *Op weg naar een Vlaamse huursubsidie?* Leuven: Kenniscentrum voor duurzaam woonbeleid.
- Winters, S. (2005). Are there grounds for housing allowances in Flanders (Belgium)? *European Journal of Housing Policy*, 5(2), 167–185.
- Winters, S., Buyst, E., Ceulemans, W., Elsinga, M., Heylen, K., Ryckewaert, M., ... Verbeeck, G. (2018). *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid. Versie 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Winters, S., Elsinga, M., Heylen, K., Haffner, M., Tratsaert, K., Van Damme, B., & Van Daalen, G. (2007). *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?* Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Winters, S., & Heylen, K. (2014). How housing outcomes vary between the Belgian regions. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 541–556.
- Winters, S., Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., & Vastmans, F. (2021). *Vlaamse Woonmonitor 2021*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Yates, J. (2012). Housing subsidies. In D. F. Clapham, W. A. V. Clark, & K. Gibb (Eds.), *The SAGE Handbook of Housing Studies* (p. 397–418). Londen: Sage Publications.

# Bijlagen

## Bijlage 1: Brief OCMW



Bedrijfsnaam (optioneel)  
Voornaam Naam  
Straatnaam en nummer  
Postcode gemeente/stad

**Uw kenmerk**

Voeg kenmerk toe

**Ons kenmerk**

Leuvense huurpremie

**Contactpersoon**

**Datum**

24/02/2022

**Telefoonnummer**

**E-mail**

Geachte mevrouw, meneer,

Volgens onze informatie staat u in 2022 minstens **twee jaar** op de **wachlijst** voor een **sociale woning** in Leuven. Omdat u momenteel in Leuven woont, komt u mogelijks in aanmerking voor de **Leuvense huurpremie**. Met deze premie ondersteunen OCMW en Stad Leuven **gezinnen met kinderen en alleenstaanden** die al lang op de wachtlijst staan zodat de huurlast vermindert.

U kan deze huurpremie **aanvragen bij het OCMW Leuven**. Wanneer u al in begeleiding bent bij het OCMW, kan u contact opnemen met uw maatschappelijk werker. Bent u niet in begeleiding bij het OCMW, maak dan een afspraak door te mailen naar [redacted] of door te bellen naar [redacted].

Op de website: [www.ocmw-leuven.be/huurpremie](http://www.ocmw-leuven.be/huurpremie) kan u de volledige voorwaarden samen met de premiebedragen en de aanvraagprocedure terugvinden.

**Documenten voor onderzoek**

Breng deze documenten mee naar uw afspraak bij OCMW Leuven, zodat we kunnen onderzoeken of u in aanmerking komt:

- brief van uw sociale huisvestingsmaatschappij die u samen met deze brief ontving waarop staat dat u een aanvraag kan komen indienen bij OCMW Leuven
- het bedrag + bewijs van betaling van de huishuur van de laatste 3 maanden
- identiteitskaart
- bankkaart

Aarzel niet om een beroep te doen op deze extra steun.

vriendelijke groeten,

de algemeen directeur

Geertrui Vanloo

de voorzitter van het vast bureau

bij delegatie  
Bieke Verlinden  
schepen van zorg en welzijn, wijkwerking en  
begraafplaatsen



## Bijlage 2: Simulatie netto beschikbare gezinsinkomen

### A. Simulatie bedrijfsvoorheffing

Via een simulatie van de bedrijfsvoorheffing construeren we voor de gezinnen uit de dataset het netto beschikbare inkomen. Hiervoor berekenen we eerst de basisbelasting op het netto belastbare jaarinkomen, en trekken hier de belangrijkste belastingverminderingen van af (FOD Financiën, 2019). Opmerking: gezien in de dataset geen onderscheid kan worden gemaakt tussen de (belastbare) inkomsten uit arbeid en pensioenen en de (onbelastbare) inkomens uit het leefloon en de IVT worden de regels van bedrijfsvoorheffing in de simulatie op alle inkomens toegepast. Dit wilt zeggen dat het beschikbare inkomen voor een deel van de gezinnen waarschijnlijk onderschat is. We gaan er in de simulatie bovendien van uit dat iedereen die feitelijk op hetzelfde adres verblijft samen een fiscaal huishouden vormt. Partners worden beschouwd als getrouwd of wettelijk samenwonend, ook wanneer zij in realiteit feitelijk samenwonend zijn.

Alleenstaanden en echtgenoten die beide eigen beroepsinkomsten hebben worden apart belast. Wanneer de partner geen eigen inkomen heeft wordt de regel van de huwelijksquotiënt toegepast: aan de partner zonder beroepsinkomsten kennen we fictief 30% van de beroepsinkomsten van de partner met een inkomen toe, met een maximum van 10.930 euro. Na deze opdeling wordt voor hen apart de basisbelasting berekend en nadien tellen we beide bedragen terug samen op.

Voor inkomens van 2019 wordt volgende basisschaal gebruikt:

Belastbaar netto inkomen	Basisbelasting
€0,01 - 12.860,00	26,75%
€12.860,01 - 19.630,00	€3.440,05 + 42,80% op de schijf boven €12.860,00
€19.630,01 - 40.470,00	€6.337,61 + 48,15% op de schijf boven €19.630,00
> €40.470,00	€16.372,07 + 53,50% op de schijf boven €40.470,00

Tabel 10: Basisschaal bedrijfsvoorheffing (FOD Financiën, 2019, p. 23)

Van de uiteindelijke basisbelasting (van gezinshoofd en eventuele partner opgeteld) trekken we vervolgens de belangrijkste belastingverminderingen af:

- De belasting op de belastingvrije som (van €7.720,00): €2.065,10 per persoon
- De vermindering voor alleenstaanden: €312,00
- De vermindering voor gezinslasten indien de echtgenoot persoonlijke beroepsinkomsten heeft die niet meer bedragen dan €230,00 netto per maand: €1.380,00
- De vermindering voor kinderen ten laste:

Aantal kinderen ten laste	Vermindering van de basisbelasting (€)
1	432,00
2	1.248,00
3	3.300,00
4	5.796,00
5	8.556,00
6	11.328,00

Tabel 11: Vermindering voor kinderen ten laste (FOD Financiën, 2019, p. 26)

Deze laatste vermindering behandelen we als belastingkrediet: indien de belastingvrije som wegens kinderlast niet (volledig) is opgebruikt in de belastingverminderingen wordt het resterende bedrag ervan uitbetaald (met een maximum van €460 per kind ten laste), wat het netto beschikbaar inkomen doet stijgen.

We beschikken niet over voldoende informatie om te weten of andere belastingverminderingen – bv. gehandicapt kind, verminderingen ingevolge persoonlijke bijdragen etc. – van toepassing zijn, dus deze worden niet mee berekend.

Om het maandelijks besteedbare gezinsinkomen te berekenen tellen we uiteindelijk het jaarinkomen van het gezinshoofd en de eventuele partner bij elkaar op. Hier wordt de basisbelasting min belastingverminderingen van af getrokken en eventuele belastingkredieten omwille van kinderen ten laste bij opgeteld. Dit jaarinkomen delen we door 12 om tot het maandelijks gezinsinkomen te komen.

## B. Bijdrage inwonende kinderen en andere volwassenen

Inkomens van inwonende kinderen en andere volwassenen werden tot nu toe niet mee opgeteld in het beschikbare gezinsinkomen. Bij 25 van de 718 gezinnen met inwonende kinderen (3,5%) had één van de kinderen (of een andere inwonende persoon buiten het gezinshoofd of de partner) in 2019 een inkomen. In de praktijk dragen inwonende kinderen hun eigen inkomen echter vaak niet of slechts gedeeltelijk af aan hun ouders. In plaats van het volledige inkomen van deze kinderen in rekening te brengen, volgen we de voorgestelde procedure van CEBUD (2021a) om een onderhoudsbijdrage van €340 per maand bij het gezinsinkomen te tellen voor inwonende volwassenen met een eigen inkomen.

## C. Indexering

Aangezien we werken met inkomens uit 2019 indexeren we deze naar 2022. We gebruiken hiervoor als verhogingscoëfficiënt de gemiddelde consumptieprijnsindex van januari t.e.m. maart 2022 (118,67; waarbij 2013 = 100) tegenover die van januari t.e.m. december 2019 (108,92; waarbij 2013 = 100) (StatBel, 2022). Aangezien verschillende inkomenscomponenten in realiteit anders worden geïndexeerd geeft deze indexatie enkel een benadering van het uiteindelijke gezinsinkomen, en kan deze in realiteit verschillen.

## D. Simulatie Groeipakket

Tenslotte berekenen we voor alle gezinnen met kinderen het bedrag aan Groeipakket en schooltoeslag waar zij in schooljaar 2021-2022 recht op hebben, en tellen dit bedrag op bij het gezinsinkomen na bedrijfsvoorheffing en indexering, om zo tot het uiteindelijke netto beschikbare gezinsinkomen per maand te komen. We gaan er in de simulatie dus van uit dat alle gezinnen in de dataset het Groeipakket ook effectief ontvangen. Er moet echter rekening mee worden gehouden dat – bv. in het geval van gescheiden ouders – het mogelijk is dat de ex-partner deze ondersteuning krijgt, waardoor het beschikbare inkomen voor die gezinnen in de dataset overschat is.

Voor kinderen geboren vanaf 2019 rekenen we met de bedragen van het nieuwe systeem. Per kind ten laste tellen we dus het basisbedrag van €169,79 bij het maandelijks inkomen op (VUTG, 2022a). Bij kinderen die geboren zijn voor 2019 werken we met de bedragen van het oude systeem. Hierbij is het basisbedrag afhankelijk van de geboortevolgorde in het gezin, en is er een leeftijdsbijslag van toepassing (VUTG, 2022b).

Basisbedrag	
jongste kind in het gezin voor 2019	€ 97,73
tweede jongste kind in het gezin voor 2019	€ 180,83
overige kinderen in het gezin voor 2019	€ 259,49

Leeftijdsbijslag	
6 tot 11 jaar	€ 32,63
12 tot 17 jaar	€ 49,86
vanaf 18 jaar	€ 63,40

Tabel 12 & 13: Maandelijks bedrag Groeipakket in oude systeem (VUTG, 2022b)

De meeste gezinnen uit de dataset vallen binnen de inkomensgrenzen voor maandelijkse sociale toeslag op het Groeipakket, dus deze berekenen we ook mee. Ook hier is er weer een onderscheid in berekening van het bedrag voor kinderen geboren vóór 2019 (oude systeem) en kinderen geboren na 2019 (nieuwe systeem). Voor het jaarinkomen kijken we naar het netto belastbare inkomen, terwijl in werkelijkheid het bruto inkomen moet worden gebruikt. Een paar gezinnen zullen in de simulatie daardoor geen sociale toeslag krijgen, terwijl ze hier in werkelijkheid wel recht op hebben.

Kinderen	Inkomen	Sociale toeslag
1 of 2	< €32.238	€ 53,06
> 2	< €32.238	€ 84,89
> 2	€32.238 - €63.672	€ 63,67

Tabel 14: Sociale toeslag nieuwe systeem (VUTG, 2022a)

Basisbedrag kind	Sociale toeslag
€ 97,73	€ 49,75
€ 180,83	€ 30,83
€ 259,49	€ 5,41

Tabel 15: Sociale toeslag oude systeem (VUTG, 2022b)

Het bedrag van de jaarlijkse schoolbonus delen we door 12 en tellen we op bij het maandbedrag van het Groeipakket. Het startbedrag reken we niet mee aangezien dit slechts eenmalig wordt uitgekeerd. Ook andere toeslagen zoals de zorgtoeslag en participatietoeslagen rekenen we niet mee, aangezien we met de beschikbare gegevens in onze dataset niet kunnen identificeren wie hier recht op heeft.

Leeftijd kind	Bedrag schoolbonus
0 - 4 jaar	€ 21,23 per jaar
5 - 11 jaar	€ 37,14 per jaar
12 - 17 jaar	€ 53,06 per jaar
18 - 25 jaar	€ 63,67 per jaar

Tabel 16: Bedragen jaarlijkse schoolbonus (VUTG, 2022c)

## E. Simulatie schooltoeslag

Gezinnen met schoolgaande kinderen en een laag inkomen hebben recht op een jaarlijkse schooltoeslag als aanvulling op het Groeipakket. Voor wie in Vlaanderen woont wordt deze automatisch berekend en toegekend. Het bedrag van de schooltoeslag is afhankelijk van het onderwijsniveau van het kind en van inkomstengrenzen in verhouding tot je gezinsgrootte.

De gezinsgrootte wordt berekend in 'punten' van het gezin of leefeenheid (VUTG, 2022d). Ook hierbij is het weer belangrijk om te vermelden dat we er in de simulatie van uitgaan dat de kinderen gedomicilieerd zijn bij de referentiepersoon in onze dataset. Bij gescheiden ouders zou het echter kunnen dat kinderen hun domicilie hebben bij de andere ouder, waardoor in realiteit dat gezin als leefeenheid voor de berekening wordt gebruikt en de schooltoeslag mogelijk aan de andere ouder wordt uitbetaald.

We rekenen 1 startpunt voor ieder gezin met minstens één minderjarig kind, en tellen hier 1 punt extra bij voor ieder ander kind zonder eigen inkomen. Aangezien we niet weten of meerderjarige kinderen hoger onderwijs volgen, is ervoor gekozen om hen wel te beschouwen als 'fiscaal ten laste' (tenzij ze zelf een inkomen hebben) - wat recht geeft op 1 punt - maar hen geen extra punt toe te kennen voor het volgen van hoger onderwijs. Om diezelfde reden berekenen we voor hen ook geen studietoelage voor hoger onderwijs (bij de studietoelage voor hoger onderwijs is er bovendien ook geen automatische toekenning).

Voor het inkomen gebruiken we de som van het geïndexeerde netto belastbare inkomen (dus vóór bedrijfsvoorheffing), het leefloon en de IVT.

Punten gezin	Minimumgrens (€)	Maximumgrens (€)
0	12.153,01	24.857,23
1	21.061,72	34.905,15
2	23.762,15	42.700,21
3	26.033,87	48.462,26
4	27.405,54	54.709,49
5	28.762,93	62.412,38
6	30.120,24	67.628,49
7	31.477,58	70.421,64

Tabel 17: Inkomstengrenzen schooltoeslag 2021-2022 (VUTG, 2022a)

Onderstaande tabel geeft de bedragen van de jaarlijkse schooltoelage weer. Bij leerlingen uit het secundair onderwijs rekenen we met het basisbedrag. Leerlingen uit de 3<sup>e</sup> graad beroepsonderwijs of op internaat krijgen in werkelijkheid echter een hogere schooltoeslag. Wanneer het gezinsinkomen boven de maximumgrens ligt heeft het gezin geen recht op de schooltoeslag. Bij een inkomen onder de minimumgrens krijgt het gezin de volledige toeslag. Wie een inkomen heeft tussen de minimum- en de maximumgrens krijgt je een gedeeltelijke toeslag. Het bedrag van de studietoelage wordt in dat geval als volgt berekend:

$$\text{Bedrag toeslag} = \text{volledige toeslag} \times \frac{(\text{maximumgrens} - \text{gezinsinkomen})}{(\text{maximumgrens} - \text{minimumgrens})}$$

Schooltoeslag (jaarbedrag schooljaar 2021 - 2022)	Minimumtoeslag (€)	Volledige toeslag (€)
Kleuteronderwijs		106,72
Lager onderwijs	124,54	193,68
Secundair onderwijs	240,56	970,80

Tabel 18: Bedragen schooltoeslag 2021-2022 (VUTG, 2022a)

Het uiteindelijke bedrag van de schooltoeslag wordt door 12 gedeeld en bij het maandelijks beschikbaar gezinsinkomen opgeteld.

### Bijlage 3: Regressie-imputatie huurprijzen

Aangezien slechts voor de helft van de LHP-ontvangers de reële huurprijs gekend is, imputeren we de huurprijzen bij de huishoudens waar de huurprijs ontbreekt. We schatten de ontbrekende huurprijzen via een lineair meervoudig regressiemodel dat gebaseerd is op de gekende huurprijzen en op de onafhankelijke variabelen inkomen, aantal kinderen, gezinstype en deelgemeente (Enders, 2010; Israëls e.a., 2011).

De regressievergelijking ziet er uit als volgt:

$$\hat{y} = \alpha + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p$$

waarbij  $\hat{y}$  de verwachte huurprijs is, geschat op basis van onafhankelijke variabelen  $x_1, x_2, \dots, x_p$ , regressieconstante  $\alpha$  en partiële regressiecoëfficiënten  $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p$ .

Om onafhankelijke variabelen te selecteren die de huurprijzen zo goed mogelijk helpen voorspellen, bekijken we eerst welke variabelen gecorreleerd zijn aan de doelvariabele huurprijs ( $y$ ). We doen daarvoor een analyse van de samenhang tussen de huurprijs enerzijds, en de variabelen leeftijd, inkomen, aantal kinderen, partner en deelgemeente anderzijds.

	Correlatie met huurprijs	
	Pearson	Spearman
Leeftijd	0,113°	0,132*
Inkomen	0,329***	0,348***
Aantal kinderen	0,304***	0,378***
Partner	0,324***	0,309***
	Phi	Cramer's V
Deelgemeente	1,531°	0,766°

Tabel 19: Correlatie huurprijs – onafhankelijke variabelen; ° $p < 0,2$ ; \* $p < 0,1$ ; \*\*\* $p < 0,001$

De correlatiecoëfficiënten wijzen op een verband tussen de onafhankelijke variabelen en de huurprijs, al is dit verband eerder zwak. We bekijken de relatie tussen deze variabelen en de huurprijs eerst apart in enkelvoudige regressiemodellen (model 1-5 in tabel 20).

	Model 1		Model 2		Model 3		Model 4		Model 5	
	$\beta$	Sig.	$\beta$	Sig.	$\beta$	Sig.	$\beta$	Sig.	$\beta$	Sig.
Intercept	594,665***		529,428***		609,243***		611,005***		666,175***	
Leeftijd	1,945°									
Inkomen			0,088***							
Aantal kinderen					29,226***					
<i>Gezinstype (ref. = geen partner)</i>										
Wel partner							113,466***			
<i>Deelgemeente (ref. = 3000 Leuven)</i>										
Heverlee									-16,465	
Kessel-Lo									18,331	
Wilsele/Wijgmaal									93,082*	
R	0,113		0,329		0,304		0,324		0,153	
R <sup>2</sup>	0,013		0,108		0,092		0,105		0,023	
Adjusted R <sup>2</sup>	0,008		0,104		0,088		0,100		0,008	

Tabel 20: Enkelvoudige regressies huurprijzen; ° $p < 0,2$ ; \* $p < 0,1$ ; \*\* $p < 0,05$ ; \*\*\* $p < 0,001$

Vervolgens stellen we meervoudige regressiemodellen op waar de invloed van de verschillende onafhankelijke variabelen op de huurprijs samen wordt gemeten (model 6-9 in tabel 21). Zowel inkomen als gezinstype komen in alle modellen naar voren als een goede voorspellende parameter, en zullen we daarom ook gebruiken in het uiteindelijke regressiemodel. Hoewel de correlatie tussen huurprijs en het aantal kinderen niet significant is, blijkt het aantal kinderen wel een invloed te hebben op het effect van het inkomen op de huurprijs. Daarom kiezen we voor een model waar het aantal kinderen wel wordt opgenomen als verklarende variabele. De leeftijd van de respondent blijkt weinig extra toegevoegde waarde te hebben in het verklaren van de variantie in huurprijzen ( $R^2 = 0,160$  tegenover  $R^2 = 0,161$ ). Voor regressie-imputatie wordt de voorkeur gegeven aan een zuinig model (Israëls e.a., 2011 p. 33). Daarom nemen we leeftijd niet mee op als variabele in ons uiteindelijke regressiemodel, en kiezen we voor model 8.

	Model 6		Model 7		Model 8		Model 9	
	$\beta$	Sig.	$\beta$	Sig.	$\beta$	Sig.	$\beta$	Sig.
Intercept	537,707***		548,366***		547,288***		526,342***	
Leeftijd							,597	
Inkomen	0,058*		0,039°		0,034		0,033	
Aantal kinderen			10,707		10,898		10,113	
Gezinstype (ref. = geen partner)								
Wel partner	72,484*		68,435**		70,328**		71,118**	
Deelgemeente (ref. = 3000 Leuven)								
Heverlee					-7,456		-10,181	
Kessel-Lo					11,680		11,170	
Willele/Wijgmaal					82,058*		78,098°	
R	0,373		0,381		0,400		0,402	
R <sup>2</sup>	0,139		0,145		0,160		0,161	
Adjusted R <sup>2</sup>	0,130		0,132		0,134		0,130	

Tabel 21: Meervoudige regressies huurprijs; ° $p < 0,2$ ; \* $p < 0,1$ ; \*\* $p < 0,05$ ; \*\*\* $p < 0,001$

Als controle testen we dit model op de assumpties waaraan een lineair regressiemodel moet voldoen (Neels, 2017, p. 169–170). De variantie-inflatiefactor is voor alle onafhankelijke variabelen lager dan 2,4, en er is dus geen sprake van ernstige multicollineariteit tussen deze variabelen. De foutenterm is bij benadering normaal verdeeld (Kolmogorov-Smirnovtoets met een significantieniveau van 0,2). De variantie van de foutenterm is bovendien gelijk voor elke waarde van de onafhankelijke variabele (= homoscedasticiteit). Er is dus aan alle assumpties voldaan, wat de keuze voor dit lineair regressiemodel bevestigt.

Voor ieder huishouden waar de reële huurprijs niet gekend is imputeren we de beste voorspelling van de huurprijs op basis van dit regressiemodel (model 8). Indien de reële huurprijs wel gekend is wordt deze behouden.

## Bijlage 4: Minimumbudgetten resterend inkomen

Onderstaande tabel geeft per gezinstype het minimale resterend inkomen weer dat je als gezin geacht wordt nodig te hebben na het betalen van de huur om menswaardig te kunnen participeren aan de samenleving. De budgetten werden door de onderzoeker gegenereerd via de REMI-toepassing (CEBUD, 2022).

Net zoals bij de typegezinnen die CEBUD opstelde gaan we er hierbij van uit dat alle gezinsleden een goede gezondheid hebben, geen auto gebruiken en de nodige competenties hebben om hun budget goed te beheren. Er moet echter wel rekening mee worden gehouden dat lage-inkomensgezinnen in realiteit vaker meerkosten kunnen hebben door gezondheidsproblemen of schulden, waardoor de minimumbudgetten mogelijk toch niet toereikend zijn (Storms & Van Den Bosch, 2009, p. 56). Gezien we in de voor ons beschikbare data ook geen onderscheid kunnen maken tussen voltijds en deeltijds inwonende kinderen, gaan we er in deze berekening vanuit dat kinderen voltijds inwonend zijn in het gezin.

Gezinstype	Minimum RI (€)
Alleenstaande 0 kind	814,04
Alleenstaande 1 kind	
Voorschools	1065,36
Kleuter	1139,09
Lager	1269,76
Secundair	1448,73
Hoger	1586,36
Alleenstaande 2 kinderen	
Voorschools - Voorschools	1283,72
Voorschools - Kleuter	1358,40
Voorschools - Lager	1431,87
Voorschools - Secundair	1488,11
Voorschools - Hoger	1561,44
Kleuter – Kleuter	1691,29
Kleuter – Lager	1691,51
Kleuter - Secundair	1764,74
Kleuter - Hoger	1828,88
Lager – Lager	1893,16
Lager – Secundair	1902,71
Lager - Hoger	2031,65
Secundair – Secund.	2040,04
Secundair - Hoger	2176,252
Hoger - Hoger	2315,68
Alleenstaande 3 kinderen	
3 Voorschools	1484,09
2 Voorschools - 1 Kleuter	1557,55
2 Voorschools - 1 Lager	1687,448
2 Voorschools - 1 Secundair	1887,59
2 Voorschools - 1 Hoger	2024,73
1 Voorschools - 2 Kleuters	1630,16
1 Voorsch. - 1 Kleut. - 1 Lager	1760,94
1 Voorsch. - 1 Kleut. - 1 Sec.	1960,75
1 Voorsch. - 1 Kleut. - 1 Hoger	2098,63
1 Voorsch. - 2 Lager	1891,13
1 Voorsch. - 1 Lager - 1 Sec.	2089,69
1 Voorsch. - 1 Lager - 1 Hoger	2227,68
1 Voorsch. - 2 Sec.	2247,87
1 Voorsch. - 1 Sec. - 1 Hoger	2383,64

Gezinstype	Minimum RI (€)
Koppel 0 kind	1243,39
Koppel 1 kind	
Voorschools	1499,31
Kleuter	1573,10
Lager	1703,22
Secundair	1881,21
Hoger	2020,63
Koppel 2 kinderen	
Voorschools - Voorschools	1715,47
Voorschools - Kleuter	1790,15
Voorschools - Lager	1919,86
Voorschools - Secundair	2123,04
Voorschools - Hoger	2260,63
Kleuter – Kleuter	1863,61
Kleuter – Lager	1993,19
Kleuter - Secundair	2196,48
Kleuter - Hoger	2334,44
Lager – Lager	2123,25
Lager – Secundair	2324,99
Lager - Hoger	2463,39
Secundair – Secund.	2471,83
Secundair - Hoger	2608,00
Hoger - Hoger	2747,42
Koppel 3 kinderen	
3 Voorschools	1926,35
2 Voorschools - 1 Kleuter	1999,81
2 Voorschools - 1 Lager	2129,70
2 Voorschools - 1 Secundair	2329,85
2 Voorschools - 1 Hoger	2466,99
1 Voorschools - 2 Kleuters	2072,42
1 Voorsch. - 1 Kleut. - 1 Lager	2203,21
1 Voorsch. - 1 Kleut. - 1 Sec.	2402,53
1 Voorsch. - 1 Kleut. - 1 Hoger	2540,89
1 Voorsch. - 2 Lager	2333,39
1 Voorsch. - 1 Lager - 1 Sec.	2531,95
1 Voorsch. - 1 Lager - 1 Hoger	2669,94
1 Voorsch. - 2 Sec.	2690,14
1 Voorsch. - 1 Sec. - 1 Hoger	2825,90

1 Voorsch - 2 Hoger	2523,03
3 Kleuter	1703,21
2 Kleuter - 1 Lager	1833,81
2 Kleuter - 1 Sec.	2033,56
2 Kleuter - 1 Hoger	2171,21
1 Kleuter - 2 Lager	1964,86
1 Kleuter - 1 Lager - 1 Sec.	2163,48
1 Kleuter - 1 Lager - 1 Hoger	2301,16
1 Kleuter - 2 Sec.	2321,29
1 Kleuter - 1 Sec. - 1 Hoger	2457,16
1 Kleuter - 2 Hoger	2596,88
3 Lager	2096,05
2 Lager - 1 Sec.	2294,84
2 Lager - 1 Hoger	2430,80
1 Lager - 2 Sec.	2450,96
1 Lager - 1 Sec. - 1 Hoger	2588,84
1 Lager - 2 Hoger	2727,14
3 Secundair	2589,59
2 Sec. - 1 Hoger	2727,99
1 Sec. - 2 Hoger	2865,18
3 Hoger	3003,06
Alleenstaande 4 kinderen	
1 Voorsch. - 3 Kleut.	1910,96
1 Voorsch. - 2 Kleut. - 1 Lager	2040,31
1 Voorsch. - 2 Kleut. - 1 Sec.	2242,50
1 Voors. - 1 Kleut. - 1 Lag. - 1 Sec.	2368,58
1 Voors. - 1 Kleut. - 1 Lag. - 1 Hog.	2507,03
1 Voorsch. - 1 Kleut. - 2 Lager	2168,71
1 Voorsch. - 3 Lager	2301,88
1 Voors. - 1 Lag. - 2 Sec.	2656,89
1 Voors. - 1 Lag. - 1 Sec. - 1 Hog.	2794,84
1 Voors. - 1 Sec. - 2 Hog.	3080,67
3 Kleuter - 1 Sec.	2316,00
2 Kleuter - 2 Lager	2242,11
2 Kleut. - 1 Lager - 1 Sec.	2445,68
1 Kleuter - 3 Lager	2375,44
1 Kleut. - 2 Lager - 1 Sec.	2576,39
1 Kleut. - 2 Lager - 1 Hog.	3015,59
1 Kleut. - 1 Lag. - 2 Sec.	2729,46
1 Kleut. - 3 Sec.	2880,59
1 Kleut. - 2 Sec. - 1 Hoger	3017,33
4 Lager	2504,63
3 Lager - 1 Sec.	2704,91
2 Lager - 2 Sec.	2861,12
2 Lager - 1 Sec. - 1 Hoger	2860,66
1 Lager - 3 Sec.	3010,78
1 Lager - 2 Sec. - 1 Hoger	3145,83
1 Lager. - 1 Sec. - 2 Hog.	3281,04
4 Secundair	3009,07
3 Sec. - 1 Hoger	3147,21
2 Sec. - 2 Hoger	3285,35
1 Sec. - 3 Hoger	3423,12
Alleenstaande 5 kinderen	
2 Voors. - 2 Kleuter - 1 Sec.	2436,03
2 Voors. - 1 Kleut. - 2 Lager	2368,51
1 Voors. - 2 Kleut. - 1 Lag. - 1 Sec.	2639,91

1 Voorsch - 2 Hoger	2965,29
3 Kleuter	2145,48
2 Kleuter - 1 Lager	2276,07
2 Kleuter - 1 Sec.	2476,82
2 Kleuter - 1 Hoger	2614,47
1 Kleuter - 2 Lager	2408,12
1 Kleuter - 1 Lager - 1 Sec.	2606,74
1 Kleuter - 1 Lager - 1 Hoger	2744,42
1 Kleuter - 2 Sec.	2764,51
1 Kleuter - 1 Sec. - 1 Hoger	2901,76
1 Kleuter - 2 Hoger	3040,32
3 Lager	2539,49
2 Lager - 1 Sec.	2738,28
2 Lager - 1 Hoger	2874,24
1 Lager - 2 Sec.	2894,40
1 Lager - 1 Sec. - 1 Hoger	3032,28
1 Lager - 2 Hoger	3170,58
3 Secundair	3033,03
2 Sec. - 1 Hoger	3170,83
1 Sec. - 2 Hoger	3308,62
3 Hoger	3446,50
Koppel 4 kinderen	
1 Voorsch. - 3 Kleut.	2345,56
1 Voorsch. - 2 Kleut. - 1 Lager	2474,96
1 Voorsch. - 2 Kleut. - 1 Sec.	2677,14
1 Voors. - 1 Kleut. - 1 Lag. - 1 Sec.	2803,60
1 Voors. - 1 Kleut. - 1 Lag. - 1 Hog.	2941,99
1 Voorsch. - 1 Kleut. - 2 Lager	2603,56
1 Voorsch. - 3 Lager	2736,52
1 Voors. - 1 Lag. - 2 Sec.	3092,06
1 Voors. - 1 Lag. - 1 Sec. - 1 Hog.	3229,87
1 Voors. - 1 Sec. - 2 Hog.	3515,64
3 Kleuter - 1 Sec.	2750,97
2 Kleuter - 2 Lager	2677,08
2 Kleut. - 1 Lager - 1 Sec.	2880,32
1 Kleuter - 3 Lager	2810,09
1 Kleut. - 2 Lager - 1 Sec.	3011,03
1 Kleut. - 2 Lager - 1 Hog.	3146,44
1 Kleut. - 1 Lag. - 2 Sec.	3164,46
1 Kleut. - 3 Sec.	3315,23
1 Kleut. - 2 Sec. - 1 Hoger	3452,27
4 Lager	2939,82
3 Lager - 1 Sec.	3139,56
2 Lager - 2 Sec.	3296,43
2 Lager - 1 Sec. - 1 Hoger	3295,30
1 Lager - 3 Sec.	3445,42
1 Lager - 2 Sec. - 1 Hoger	3580,47
1 Lager. - 1 Sec. - 2 Hog.	3713,98
4 Secundair	3444,36
3 Sec. - 1 Hoger	3582,99
2 Sec. - 2 Hoger	3719,32
1 Sec. - 3 Hoger	3857,76
Koppel 5 kinderen	
2 Voors. - 2 Kleuter - 1 Sec.	2871,01
2 Voors. - 1 Kleut. - 2 Lager	2803,48
1 Voors. - 2 Kleut. - 1 Lag. - 1 Sec.	3074,89



1 Voors. - 2 Kleut. - 1 Lag. - 1 Hog.	2777,85	1 Voors. - 2 Kleut. - 1 Lag. - 1 Hog.	3212,82
1 Voors. - 1 Kleut. - 2 Lag. - 1 Sec.	2771,69	1 Voors. - 1 Kleut. - 2 Lag. - 1 Sec.	3206,69
1 Voors. - 1 Kleut. - 2 Sec. - 1 Hog.	3215,71	1 Voors. - 1 Kleut. - 2 Sec. - 1 Hog.	3650,68
1 Voors. - 2 Lager - 2 Sec.	3061,52	1 Voors. - 2 Lager - 2 Sec.	3496,49
1 Voors. - 1 Lag. - 1 Sec. - 2 Hog.	3483,36	1 Voors. - 1 Lag. - 1 Sec. - 2 Hog.	3918,47
1 Kleut. - 3 Lager - 1 Sec.	2975,88	1 Kleut. - 3 Lager - 1 Sec.	3410,85
1 Kleut. - 2 Lager - 2 Sec.	3133,28	1 Kleut. - 2 Lager - 2 Sec.	3568,57
1 Kleut. - 1 Lag. - 2 Sec. - 1 Hog.	3418,53	1 Kleut. - 1 Lag. - 2 Sec. - 1 Hog.	3853,82
3 Lager - 2 Hoger	3539,20	3 Lager - 2 Hoger	3974,49
2 Lager - 3 Sec.	3413,16	2 Lager - 3 Sec.	3848,45
1 Lager - 2 Sec. - 2 Hoger	3835,36	1 Lager - 2 Sec. - 2 Hoger	4270,49
1 Lager - 1 Sec. - 3 Hoger	3835,04	1 Lager - 1 Sec. - 3 Hoger	4409,58
4 Sec. - 1 Hoger	3837,30	4 Sec. - 1 Hoger	4272,59
3 Sec. - 2 Hoger	3973,14	3 Sec. - 2 Hoger	4408,43
2 Sec. - 3 Hoger	4111,86	2 Sec. - 3 Hoger	4547,15
Alleenstaande 6 kinderen		Koppel 6 kinderen	
2 Voorsch. - 1 Kleuter - 3 Lager	2768,47	2 Voorsch. - 1 Kleuter - 3 Lager	3203,55
1 Voorsch. - 2 Kleut. - 3 Lager	2844,24	1 Voorsch. - 2 Kleut. - 3 Lager	3279,68
1 Voors. - 1 Kleut. - 3 Lager - 1 Sec.	3175,29	1 Voors. - 1 Kleut. - 3 Lager - 1 Sec.	3610,26
1 Voors. - 1 Kleut. - 2 Lager - 2 Sec.	3331,82	1 Voors. - 1 Kleut. - 2 Lager - 2 Sec.	3766,79
1 Voors. - 2 Lager - 3 Sec.	3614,45	1 Voors. - 2 Lager - 3 Sec.	4049,42
1 Voors. - 1 Lag - 2 Sec. - 2 Hog.	4032,77	1 Voors. - 1 Lag - 2 Sec. - 2 Hog.	4468,79
2 Kleut. - 3 Sec. - 1 Hoger	3837,59	2 Kleut. - 3 Sec. - 1 Hoger	4272,67
1 Kleut. - 2 Lager - 3 Sec.	3687,78	1 Kleut. - 2 Lager - 3 Sec.	4122,87
3 Lager - 3 Sec.	3819,72	3 Lager - 3 Sec.	4254,80
3 Lager - 3 Hoger	4231,29	3 Lager - 3 Hoger	4666,38
1 Lager - 4 Sec. - 1 Hoger	4250,91	1 Lager - 4 Sec. - 1 Hoger	4686,35
1 Lager - 2 Sec. - 3 Hoger	4525,19	1 Lager - 2 Sec. - 3 Hoger	4960,63
4 Sec. - 2 Hoger	4526,82	4 Sec. - 2 Hoger	4961,80

Tabel 22: Minimum RI per gezinstype, korf juni 2021, geïndexeerd naar maart 2022 (eigen berekeningen, via REMI)

## Bijlage 5: Geïnfomeerde toestemming diepte-interviews



FACULTEIT SOCIALE WETENSCHAPPEN  
DECANAAT  
PARKSTRAAT 45 BUS 3600  
3000 LEUVEN, BELGIË



### Geïnfomeerde toestemming masterproefonderzoek

**Titel onderzoek:** Evaluatie van de Leuvense huurpremie

**Verantwoordelijke student-onderzoeker:** Luna Cochez, Master Sociaal Werk en Sociaal Beleid

**Contactgegevens:** luna.cochez@student.kuleuven.be, // // // //

- Ik heb voldoende informatie gekregen omtrent het doel van het onderzoek.
- Ik begrijp wat van mij verwacht wordt tijdens dit onderzoek.
- Ik geef toestemming om een geluidsopname te maken van het interview.
- Ik begrijp dat mijn deelname aan deze studie vrijwillig is. Ik heb het recht om mijn deelname op elk moment stop te zetten. Daarvoor hoef ik geen reden te geven en ik weet dat daaruit geen nadeel voor mij kan ontstaan.
- De resultaten van dit onderzoek kunnen gebruikt worden voor wetenschappelijke doeleinden en mogen gepubliceerd worden. Mijn naam wordt daarbij niet gepubliceerd, anonimiteit en de vertrouwelijkheid van de gegevens is in elk stadium van het onderzoek gewaarborgd.
- Ik weet dat er geen vergoeding voorzien is voor deelname aan het onderzoek.
- Ik wil graag op de hoogte gehouden worden van de resultaten van dit onderzoek. De student-onderzoeker mag mij hiervoor contacteren op het volgende e-mailadres: .....
- Voor vragen evenals voor de uitoefening van mijn rechten (inzage gegevens, correctie ervan,...) weet ik dat ik na mijn deelname terecht kan bij:
  - Luna Cochez (student-onderzoeker): luna.cochez@student.kuleuven.be of // // // //*
  - Wim Van Lancker (promotor onderzoek): wim.vanlancker@kuleuven.be*
- Voor eventuele klachten of andere bezorgdheden omtrent ethische aspecten van deze studie kan ik contact opnemen met de Sociaal-Maatschappelijke Ethische Commissie van KU Leuven:  
*smec@kuleuven.be*

**Ik heb bovenstaande informatie gelezen en begrepen en heb antwoord gekregen op al mijn vragen betreffende deze studie. Ik stem toe om deel te nemen.**

Datum:

Naam en handtekening respondent

Naam en handtekening student-onderzoeker

## Bijlage 6: Vragenprotocol diepte-interviews

### A. Interviews met ontvangers LHP

1) Onderzoek voorstellen, uitleg bedoeling interview + overlopen informed consent

2) Inleidende vragen: gezinssamenstelling, werksituatie

3) Wachtlijst sociale woning

- Hoelang sta je al op wachtlijst voor een sociale woning?
- Is het voor jou belangrijk dat je snel naar een sociale woning kan verhuizen? Waarom?

4) Huidige woning

- Hoelang woon je al in je huidige woning?
- Ben je tevreden met je huidige woning?
  - Kwaliteit & grootte
  - Locatie & buurt
  - Huurprijs & kosten
- Is het voor jou belangrijk dat je in Leuven kan blijven wonen? Waarom wel/niet?
- Is het voor jou belangrijk dat je voorlopig in deze woning kan blijven wonen? Waarom?

5) Betaalbaarheidsproblemen

- Veel gezinnen hebben het vandaag moeilijk om hun huur te betalen, hoe gaat dat voor jou?
- Als je kijkt naar het deel van je inkomen dat naar de huur gaat, vind je dat dan een goede verhouding?
- Heb je het gevoel dat je na het betalen van de huur nog genoeg over houdt voor andere 'noodzakelijke dingen' (voor verwarming, voeding, kinderen)?
- Moet je veel uitgaven weigeren omdat je deze niet kan betalen?
- Als je plots een onverwachte kost hebt, zou je dit dan kunnen betalen?
- Heb je het afgelopen jaar problemen gehad met de betaling van de huur en verbruikskosten?
  - Heb je al achter gestaan met de huur? Hoe lang/vaak?
  - Hoe heb je deze periode overbrugd? (bv. geld geleend, minder uitgegeven aan andere dingen...?)

6) Woonzekerheid

- Heb je het gevoel dat je nog lang in deze woning kan blijven wonen?
  - Indien nee -> Wat is de reden daarvoor? (bv. contract eindigt, slechte relatie huisbaas, kosten, gezinsverandering...)
- Hoe is je relatie met je huisbaas?
- We zijn aan het bekijken of het bedrag van de LHP genoeg is voor gezinnen om menswaardig te leven. Wat versta jij onder 'menswaardig leven'? En onder 'betaalbaar wonen'?
  - Heb je het gevoel dat je momenteel betaalbaar woont?

7) Impact Leuvense huurpremie

- Je krijgt op dit moment de LHP, maakt dit voor jou veel verschil in het betalen van de huur?
- Je hebt x jaar op de wachtlijst gestaan voordat je een huurpremie kreeg, lukte het tijdens deze periode om je huur te betalen?
- Zou je zonder de LHP je huur nog kunnen betalen?
- Zou je zonder de LHP je woning kunnen behouden?
  - Indien nee, wat zou je dan gedaan hebben?

8) Kennisneming LHP

- Wanneer heb je voor het eerst gehoord over de LHP? Van wie?
- Wie heeft jou er nog over verteld (OCMW, SHM, toeleidende organisaties, familie...)?

- Kent u andere mensen die LHP ontvangen? Met andere mensen gesproken over LHP? Welke ervaringen hebben zij hierbij gehad? En heeft dit een invloed gehad op hoe u erover denkt?

#### 9) Overlopen brief

- De sociale huisvestingmaatschappij stuurt naar iedereen die recht heeft op de Leuvense huurpremie deze brief. Heb je deze ontvangen?
- Was het voor jou duidelijk waar brief over ging?
- Is het op basis van deze brief voor jou duidelijk dat je in aanmerking komt? Was je zeker dat je recht had op de LHP voordat je deze aanvraag? Vond je de voorwaarden duidelijk en wist je of je aan alle voorwaarden voldeed?
- Was het voor jou duidelijk hoe groot het bedrag van de LHP zou zijn?
- Was het voor jou duidelijk waar je de LHP kon aanvragen?
- Heb je getwijfeld om de LHP aan te vragen? Waarover dan?
- Veel mensen reageren niet op deze brief, waaraan denk u dat dat ligt? Hoe kunnen we de brief duidelijker maken?

#### 10) Aanvraag

- Kreeg je al begeleiding bij het OCMW voor je de LHP aanvraag?
  - Indien niet: vond je makkelijk je weg naar het OCMW?
  - Indien ja: heb je het gevoel dat dit het makkelijker maakte om de LHP aan te vragen?
- Weet je nog hoe je de LHP hebt aangevraagd? Kun je beschrijven hoe dit is gegaan? Heb je hiervoor eerst gebeld/gemailed of ben je meteen langs gegaan?
- Kreeg je tijdens je aanvraag genoeg en duidelijke informatie van OCMW-medewerkers?
- Wat vind je van de aanvraag? Veel werk of makkelijke procedure?
- Was het moeilijk/makkelijk voor jou om alle nodige documenten voor de aanvraag te verzamelen? Wist je waar je dit kon vinden? Kreeg je hulp hierbij?
- Hebt je ooit gevoelens van schaamte ervaren tijdens de aanvraagprocedure? Waarom?
- Heb je tijdens de aanvraag ooit getwijfeld om de aanvraag door te zetten? Waarom?
- Na aanvraag: wist je wanneer je de beslissing zou krijgen?
- Hebt u hulp gekregen bij het aanvragen van de LHP? Zo ja, door wie?
- Zou u het aanraden aan andere mensen om een aanvraag in te dienen?
- Hoe zouden we het aanvraagproces gemakkelijker kunnen maken voor mensen die in de toekomst de LHP aanvragen?

#### 11) Besluitende vragen

- Korte samenvatting geven, afdruipen of dit klopt
- Zijn er dingen niet aan bod gekomen tijdens het interview die je graag nog wilt vertellen?

## B. Interviews met kandidaat-huurders die geen aanvraag voor LHP indienden (non-take-up)

### 1) Onderzoek voorstellen, uitleg bedoeling interview + overlopen informed consent

### 2) Inleidende vragen: gezinssamenstelling, werksituatie

### 3) Wachtlijst sociale woning

- Hoelang sta je al op wachtlijst voor een sociale woning?
- Is het voor jou belangrijk dat je snel naar een sociale woning kan verhuizen? Waarom?
- Hoe lang verwacht je dat je nog op de wachtlijst zal staan voor je een woning toegewezen krijgt?

### 4) Huidige woning

- Hoelang woon je al in je huidige woning?

- Ben je tevreden met je huidige woning?
  - Kwaliteit & grootte
  - Locatie & buurt
  - Huurprijs & kosten
- Is het voor jou belangrijk dat je in Leuven kan blijven wonen? Waarom wel/niet?
- Is het voor jou belangrijk dat je voorlopig in deze woning kan blijven wonen? Waarom?

#### 5) Betaalbaarheidsproblemen & woonzekerheid

- Veel gezinnen hebben het vandaag moeilijk om hun huur te betalen, hoe gaat dat voor jou?
- Als je kijkt naar het deel van je inkomen dat naar de huur gaat, vind je dat dan een goede verhouding?
- Heb je het gevoel dat na je na het betalen van de huur nog genoeg over houdt voor andere 'noodzakelijke dingen' (voor verwarming, voeding, kinderen...)?
- Moet je veel uitgaven weigeren omdat je deze niet kan betalen?
- Als je plots een onverwachte kost hebt, zou je dit dan kunnen betalen?
- Heb je het afgelopen jaar problemen gehad met de betaling van de huur en verbruikskosten?
  - Heb je al achter gestaan met de huur? Hoe lang/vaak?
  - Hoe heb je deze periode overbrugt? (bv. geld geleend, minder uitgegeven...?)
- Heb je het gevoel dat je nog lang in deze woning kan blijven wonen?
  - Indien nee -> Wat is de reden daarvoor? (bv. contract eindigt, slechte relatie huisbaas, kosten, gezinsverandering...)
- Hoe is je relatie met je huisbaas?
- Heb je al gehoord van de Leuvense huurpremie?

#### 6a) Indien geen kennis Leuvense huurpremie

- Kort uitleggen doel LHP (nog niet alle voorwaarden, komt later aan bod)
- Denk je dat jij recht hebt op een LHP? Waarom wel/niet?
- Zou deze extra financiële steun veel verschil voor jou maken? Makkelijker om huur te betalen en woning te behouden?
- Zou u overwegen om in de toekomst een aanvraag in te dienen voor de LHP? Waarom wel/niet?

#### 6b) Indien kennis Leuvense huurpremie

- Wat weet je over de LHP? (werking, doel, voorwaarden & bedragen)
  - Aanvullen/corrigeren indien nodig
- Zou deze extra financiële steun veel verschil voor jou maken om huur te betalen en om jouw woning te behouden?
- Wanneer heb je voor het eerst gehoord over de LHP? Van wie?
- Kent u andere mensen die de LHP ontvangen? Welke ervaringen hebben zij hierbij gehad? Heeft dit een invloed gehad op hoe u erover denkt?
- Denk je dat jij recht hebt op een LHP? Waarom wel/niet?
- Heb je ooit een aanvraag ingediend voor de LHP? Of hiernaar geïnformeerd?
  - Indien nee -> waarom niet?
  - Indien ja -> waarom niet ontvangen?
    - Kreeg je al begeleiding bij het OCMW voor je de LHP aanvraag?
      - Indien niet: vond je makkelijk je weg naar het OCMW?
    - Weet je nog hoe je de LHP hebt aangevraagd? Kun je beschrijven hoe dit is gegaan? Heb je hiervoor eerst gebeld/gemailed of ben je meteen langs gegaan?
    - Kreeg je tijdens je aanvraag genoeg en duidelijke informatie van OCMW-medewerkers?
    - Wat vind je van de aanvraag? Veel werk of makkelijke procedure? Veel tijd?

- Was het makkelijk voor jou om alle nodige documenten voor de aanvraag te verzamelen? Wist je waar je dit kon vinden? Kreeg je hier hulp bij?
- Hebt u hulp gekregen bij het aanvragen ervan? Zo ja, door wie?
- Zou u het aanraden aan andere mensen om een aanvraag in te dienen?
- Hebt je ooit gevoelens van schaamte ervaren tijdens de aanvraagprocedure? Waarom?
- Hoe zouden we het aanvraagproces gemakkelijker kunnen maken voor mensen die in de toekomst de LHP aanvragen?
- Zou u overwegen om in de toekomst een aanvraag in te dienen voor de LHP? Waarom wel/niet?

#### 7) Overlopen brief

- De sociale huisvestingmaatschappij stuurt naar iedereen die recht heeft op de Leuvense huurpremie deze brief. Heb je deze ontvangen?
- (Brief laten lezen) Is het voor jou duidelijk waar de brief over gaat?
- Is het op basis van deze brief voor jou duidelijk dat je in aanmerking komt? Vind je de voorwaarden duidelijk en weet je of je aan alle voorwaarden voldoet?
- Is het voor jou duidelijk hoe groot het bedrag van de LHP zou zijn?
- Is het voor jou duidelijk waar je de LHP kan aanvragen?
- Veel mensen reageren niet op deze brief, waaraan denk u dat dat ligt? Hoe kunnen we de brief duidelijker maken?
- Zouden meer mensen reageren wanneer zij op een andere manier de mededeling krijgen? Wat zou u geholpen kunnen hebben?

#### 8) Besluitende vragen

- Korte samenvatting geven, aftoetsen of dit klopt
- Gaat u na het interview overwegen om toch een aanvraag op te starten? Zo ja, wat heeft u ervan overtuigd om dit te doen? Zo nee, waarom niet?
  - Indien ja: mag ik jou over een maand nog eens opbellen om te vragen hoe de aanvraag is gegaan?
- Zijn er dingen niet aan bod gekomen tijdens het interview die je graag nog wilt vertellen?

#### 9) Bij eventueel opvolggesprek (telefonisch)

- Heeft u de LHP ondertussen aangevraagd?
- Indien ja:
  - Kun je beschrijven hoe dit is gegaan? Heb je hiervoor eerst gebeld/gemailed of ben je meteen langs gegaan?
  - Kreeg je tijdens je aanvraag genoeg en duidelijke informatie van OCMW-medewerkers?
  - Wat vind je van de aanvraag? Veel werk of makkelijke procedure?
  - Was het moeilijk/makkelijk voor jou om alle nodige documenten voor de aanvraag te verzamelen? Wist je waar je dit kon vinden? Kreeg je hulp hierbij?
  - Hebt je ooit gevoelens van schaamte ervaren tijdens de aanvraagprocedure? Waarom?
  - Heb je tijdens de aanvraag ooit getwijfeld om de aanvraag door te zetten? Waarom?
  - Na aanvraag: wist je wanneer je de beslissing zou krijgen?
  - Zou u het aanraden aan andere mensen om een aanvraag in te dienen?
  - Hoe zouden we het aanvraagproces gemakkelijker kunnen maken voor mensen die in de toekomst de LHP aanvragen?
- Indien nee: waarom niet?

## C. Interviews met maatschappelijk werkers OCMW

1) Open vraag: waar liggen volgens u verklaringen voor non-take-up van de LHP?

- Doorvragen via 3 niveaus: rechthebbenden, administratie, ontwerp premie

2) Vragen over procedure:

- Heeft u vaak cliënten geholpen/doorverwezen naar LHP?
- Wat zijn jullie richtlijnen met betrekking tot de LHP?
- Indien iemand zelf naar vraagt: op welke manier geven jullie aanvraag door aan bevoegde administratief medewerker?
- Bevragen jullie het mogelijke recht op de LHP ook in het kader van rechtendetectie?
  - Vb. respondenten die niet zijn bevraagd bij kortlopend contact

3) Vragen rond communicatie:

- Momenteel informeert het OCMW/SHM mensen over de LHP enkel via een brief, is dit volgens u de beste manier om iedereen te bereiken?
  - Voor wie werkt dit? Waarom?
  - Voor wie niet? Waarom?
- Is brief duidelijk volgens u?
- Is een andere methode meer effectief?
- Denkt u dat u als maatschappelijk werker een rol kan spelen in het verhogen van de take-up?
- Denkt u dat het OCMW een rol kan spelen in het verhogen van de take-up?
- Denkt u dat andere organisaties een rol kunnen spelen in het verhogen van de take-up?

4) Vragen over voorwaarden:

- Heeft u het gevoel dat de voorwaarden van de premie duidelijk zijn voor de rechthebbenden? Welke wel, welke niet?
- Vaak verwarring met Vlaamse huurpremie?
  - Vb. respondenten die hierdoor geen aanvraag deden

5) Vragen over bedrag:

- Heeft u het gevoel dat het bedrag van de LHP voldoende is voor mensen om betaalbaar te wonen?
- Is dit een huisvestings- of inkomensprobleem?

## D. Interview met administratief medewerker LHP OCMW

1) Open vraag: waar liggen volgens u verklaringen voor non-take-up?

- Doorvragen via 3 niveaus: rechthebbenden, administratie, ontwerp premie
- Hoeveel aanvragen zijn er ondertussen reeds gedaan door alleenstaanden?

2) Vragen rond communicatie:

- Momenteel informeren jullie mensen enkel via een brief, is dit de beste manier om iedereen te bereiken?
  - Voor wie werkt dit? Waarom?
  - Voor wie niet? Waarom?
- Hoe komen de meeste mensen bij u terecht? Via brief of doorverwezen? Door wie?
- Is een andere methode meer effectief?
- Denkt u dat het OCMW een rol kan spelen in het verhogen van de take-up?
- Denkt u dat andere organisaties een rol kunnen spelen in het verhogen van de take-up?

3) Vragen over procedure

- Indien brief niet meer hebben, contact met SHM?

- Verloopt samenwerking OCMW-SHM'en vlot?
- Is het voor iedereen duidelijk welke documenten voor onderzoek ze moeten meenemen?
- "Het bijzonder comité voor sociale dienst kent per individueel dossier de LHP goed"
  - Wat houdt dit in?
  - Voor ieder dossier apart of enkel uitzonderingen?
- Op welke manier wordt beslissing (positief/negatief) meegedeeld?
- "Indien ontvangers van de LHP niet meer voldoen aan de voorwaarden moeten zij dit zelf doorgeven aan het OCMW"
  - Wat indien niet doen? Sanctie? Terugbetalen?
- Hoe vaak wordt geactualiseerd?
- Hoe wordt stopzetting meegedeeld?
- Wat is meerwaarde van fysieke afspraak?
  - Vb. respondent die door ziekte liever thuis blijft + respondent die daardoor blijft uitstellen en het wel al zou hebben aangevraagd als het gewoon via mail kon
  - Zijn er uitzonderingen voor wie er niet geraakt (ziekte/werk)?

#### 4) Vragen over voorwaarden:

- Heb je het gevoel dat de voorwaarden van de premie duidelijk zijn voor de rechthebbenden?
  - Welke wel, welke niet?
- Aantal mensen brief ontvangen maar toch geen recht -> gebeurt het vaak dat zij toch aanvraag indienen?
  - Mensen die al huren bij andere SHM
  - Mensen met te lage huur
  - Andere redenen?
- Vaak verwarring met Vlaamse huurpremie?
  - Vb. respondenten die hierdoor geen aanvraag deden
- Voorwaarde 'kinderen ten laste' -> hoe ruim geïnterpreteerd?
  - Vb. gescheiden respondenten van wie kinderen niet ten laste en ook geen domicilie bij hen
- Zijn er ook andere voorwaarden die soms onduidelijk te interpreteren zijn?
  - Hoeveel ruimte om van af te wijken?

#### 5) Vragen over bedrag LHP:

- Wat is de reactie van mensen op het bedrag van de LHP?
- Gevoel dat dit voldoende is? Voor wie wel/niet?

### E. Interview met medewerker Woonanker

- Kort uitleggen wat Woonanker doet + functie respondent
  - Hoe komen mensen bij jullie terecht? Doorverwezen (door wie?), zelf weg gevonden?
  - Samenwerking met OCMW?
- Jullie helpen bezoekers met het zoeken naar een woning in en rond Leuven, wat zijn de belangrijkste redenen waarom ze een nieuwe woning zoeken?
  - Financieel, uithuiszetting, verandering gezin, locatie...
- Hebben jullie het gevoel dat veel mensen een betaalbare woning vinden?
  - Uitleg 'betaalbaarheid' met 1/3<sup>e</sup> regel en budgetmethode menswaardig leven: veel mensen die hieraan voldoen?
- Zien jullie veel mensen die recht hebben op de Leuvense huurpremie?
- Hebben veel van jullie bezoekers al een LHP/zijn ze ervan bewust dat ze recht hebben op LHP vóórdat ze naar jullie komen?



- Bezoekers die niet bewust van zijn
  - Informeren jullie hen over hun (mogelijk) recht?
  - Welke informatie geven jullie hen?
  - Op welke manier begeleiden/op weg helpen?
  - Wat is hun reactie hierop? Bereidheid om aan te vragen, aarzel...?
- Bezoekers die wel al van LHP gehoord hebben
  - Idee via welke weg ze dit weten?
  - Waarom niet aangevraagd/geweigerd?
- Bezoekers die LHP ontvangen
  - Deze mensen zoeken nieuwe woningen ondanks LHP: is betaalbaarheid hoofdreden om te verhuizen? Verhuizen binnen of buiten Leuven?
  - Hebben jullie het gevoel dat de LHP verschil maakt? Zorgt bedrag voor meer kans op betaalbare woning? Op behouden van woning?
- Aanvraagproces LHP
  - Momenteel vraagt ongeveer de helft van de potentieel rechthebbenden de LHP aan. Een idee waarom de rest niet bereikt?
- De sociale huisvestingmaatschappij stuurt naar iedereen die recht heeft op de LHP deze brief.
  - Vinden jullie het duidelijk waar deze brief over gaat?
  - Is het op basis van deze brief voor jou duidelijk wie in aanmerking komt en wat de voorwaarden zijn?
  - Is het duidelijk waar je de LHP kan aanvragen?
  - Veel mensen reageren niet op deze brief, waaraan denk u dat dat ligt? Hoe kunnen we de brief duidelijker maken?
  - Zouden meer mensen reageren wanneer zij op een andere manier de mededeling krijgen? Wat zou kunnen helpen?
- Denkt u aan nog andere manieren waarop we meer mensen kunnen bereiken?
  - Welke rol kunnen jullie hierin spelen?
  - Welke rol voor SHM'en en OCMW?
- Nog andere dingen die niet aan bod zijn gekomen?

## F. Interview met SHM-medewerker

- Hoe verloopt de samenwerking tussen SWaL en het OCMW wat betreft de LHP?
  - Hoe vaak geven jullie gegevens door, actualisatie etc.?
- Informeren jullie kandidaat-huurders over de LHP op andere manieren dan via de brief?
  - Bv. bij inschrijving op wachtlijst
- Komen kandidaat-huurders soms bij jullie informeren naar de LHP?
  - Welke informatie geven jullie dan? Verwijzen jullie door?
- Ongeveer de helft van de rechthebbenden vraagt de LHP aan, waar ligt volgens jullie de verklaring voor de andere helft die geen aanvraag indient?
  - Vinden jullie de voorwaarden van de premie duidelijk?
  - Vinden jullie de brief duidelijk?
- Zou SWaL een rol kunnen spelen in het verhogen van de take-up van de LHP? Hoe?
  - Eventueel: waarom gebeurt dat nu nog niet? Wat hebben jullie hiervoor nodig?
- Wie kan er nog een rol spelen in het verminderen van de non-take-up?

## Bijlage 7: Voorbereiding focusgroep

### Doelen:

- Woonthema levendig houden in de RuimteVaart en 't Lampeke en hier structureel over samenkomen met +/- vaste groep
- Extra input & antwoorden op onderzoeksvragen thesis
- Resultaten van thesis voorstellen en aftoetsen/feedback krijgen van doelgroep

### 1) Welkom vanuit de RuimteVaart & Lampeke (10')

- Thema 'wonen'
- Dialooggroep rond wonen
  - Mensen samenbrengen om hierover te spreken
  - Samen bekijken hoe we problemen kunnen aankaarten & welke oplossingen we kunnen voorstellen
- Niet alleen vandaag → opstart van een traject rond het thema 'wonen'
- Vandaag: de Leuvense huurpremie
- Mogelijk bepaalde zaken parkeren om tijdens volgende dialooggroep verder op in te gaan

### 2) Kennismaking met Luna (5')

- Hoe ben je tot dit onderwerp gekomen?
  - Vraag vanuit de stad, gekozen voor dit onderwerp
- Hoe pak je dat aan zo'n thesis? Welke verschillende stappen heb je al doorlopen?
  - Literatuuronderzoek, berekeningen, interviews ...
- Waarom wil je graag vandaag op de RuimteVaart in gesprek gaan rond dit onderwerp?
  - Nadruk leggen op interesse in hun input, hun visie en ervaringen zijn leerrijk voor mij
  - Verschillende meningen zijn oké, we hoeven niet akkoord te zijn met elkaar, maar belang respect en luisteren naar elkaars mening
- Wat gaat er na deze namiddag nog voor je thesis gebeuren?
  - Thesis schrijven, conclusies, feedback, ...
  - Resultaten terugkoppelen naar beleid (bespreken met de stad, met OCMW)
- Wat hoop je met je thesis te bereiken?
- + toestemming vragen voor opname

### 3) Kennismaking met elkaar (15')

- Actieve kennismaking. 'Ja' en 'Nee' aan muur ophangen tegenover elkaar. Afhankelijk van het antwoord aan de ene of de andere kant gaan staan.
- Woon je in Leuven (of een deelgemeente van Leuven)?
- Huur je een woning?
- Sta je al langer dan 5 jaar op wachtlijst sociale woning?
- Ontvang je de Leuvense huurpremie?
- Heb je een brief ontvangen voor de Leuvense huurpremie?

#### 4) Introductie Leuvense huurpremie (10')

- Link leggen met vele brieven die in maart zijn verstuurd
- Onderscheid verduidelijken met Vlaamse huurpremie: LHP dient om wie niet in aanmerking komt voor Vlaamse huurpremie toch te ondersteunen
  - Na 2 jaar ipv 4 jaar (binnenkort 1 jaar)
  - Geen kwaliteitsvoorwaarden
  - Geen maximum huurprijs
- Bedragen: voorbeelden geven totaalbedrag voor enkele type-gezinnen (fiches)
- Procedure uitleggen: SHM stuurt brief, aanvraag bij OCMW

#### 5) Betaalbaarheid & bedrag LHP (20')

- Wat betekent 'betaalbaar wonen' voor jullie? (eventueel in kleinere groepen?) (10')
  - Groot blad waarop 'betaalbaar wonen' staat, antwoorden hierrond schrijven/post-its
- Stellingen en groen/rood blad (10')
  - 'Ik kan betaalbaar wonen' of 'Nadat ik mijn huur betaal hou ik nog genoeg over voor andere noodzakelijke dingen'
    - Bijvraag: hoe zit dat bij mensen in jullie omgeving? Denken jullie dat er in Leuven/op de wachtlijst voor sociale woning veel mensen zijn die moeilijkheden hebben met het betaalbaar wonen?
  - 'Het bedrag van de LHP is genoeg om betaalbaar te wonen'
    - Voor mij/algemeen
    - Bijvraag: hoe hoog zou het bedrag van de LHP moeten zijn?

-- PAUZE (15') --

#### 6) Non-take-up LHP (35')

- Uitleg 'non-take-up' & cijfers geven (5')
- Brainstorm mogelijke drempels (10')
  - Wat denken jullie dat redenen zijn waarom mensen de LHP niet aanvragen? (op groot blad plakken met post-its)
    - Nadruk dat er geen juiste of foute antwoorden zijn, benieuwd naar hun input, drempels die ze zelf al hebben meegemaakt bij andere premies etc.
    - Indien nodig: stimuleren door verschillende niveaus te bevragen (oorzaken mensen zelf, communicatie, aanvraagprocedure, voorwaarden & bedrag...)
  - Wat zou kunnen helpen bij aanvraag?
- Concept mapping (10')
  - Drempels groeperen in grote thema's
  - Welke drempels horen samen?
- Thema's aanvullen met resultaten onderzoek (10')

#### 7) Afronding door De RuimteVaart/'t Lampeke (10')

- Gesprek over terugkoppeling naar beleid. Wat verwachten deelnemers?
- Verwachtingen dialooggroep wonen over LHP? Vooruitkijken?

## Bijlage 8: Aanvulling kwantitatieve analyses

Huishoudtype	Gemiddelde huurprijs (€)	
	Zonder indexatie	Met indexatie
Alleenstaande 0 kinderen	586,02	n.v.t.
Alleenstaande 1 kind	617,40	685,03
Alleenstaande 2 kinderen	646,27	717,05
Alleenstaande 3 kinderen	672,19	745,82
Alleenstaande 4 of meer kinderen	672,52	746,18
Koppel 1 kind	700,55	777,28
Koppel 2 kinderen	717,39	795,96
Koppel 3 kinderen	746,76	828,56
Koppel 4 of meer kinderen	735,74	816,32

Tabel 23: Gemiddelde huurprijzen voor volledige groep rechthebbenden, per huishoudtype

Huishoudtype	Gemiddelde huurprijs (€)	
	Zonder indexatie	Met indexatie
Alleenstaande 1 kind	632,07	701,30
Alleenstaande 2 kinderen	665,09	737,93
Alleenstaande 3 kinderen	689,01	764,48
Alleenstaande 4 of meer kinderen	667,28	740,37
Koppel 1 kind	703,61	780,68
Koppel 2 kinderen	710,65	788,48
Koppel 3 kinderen	750,36	832,54
Koppel 4 of meer kinderen	723,79	803,07

Tabel 24: Gemiddelde huurprijzen voor huidige LHP-ontvangers, per huishoudtype

Huishoudtype	Gemiddelde woonquote		Aandeel risico betaalbaarheidsproblemen Woonquote > 30%		Aandeel risico betaalbaarheidsproblemen RI < RI-norm	
	Zonder LHP	Met LHP	Zonder LHP	Met LHP	Zonder LHP	Met LHP
	Alleenstaande 1 kind	43,5 48,3	41,7 46,3	90,5 95,2	90,4 95,2	92,9 97,6
Alleenstaande 2 kinderen	38,0 42,1	36,3 40,3	84,4 93,8	84,4 87,5	96,9 100	90,5 96,9
Alleenstaande 3 kinderen	28,9 32,0	27,8 30,8	30,0 45,0	30,0 40,0	100 100	95,0 95,0
Alleenstaande ≥ 4 kindrn	21,1 23,4	20,4 22,6	0 6,7	0 0	86,7 93,3	80,0 86,7
Koppel 1 kind	46,7 51,9	44,9 49,8	78,8 84,9	78,8 84,9	81,8 81,8	81,8 81,8
Koppel 2 kinderen	31,0 34,4	30,2 33,5	50,0 66,1	50,0 62,9	80,7 85,5	77,4 82,3
Koppel 3 kinderen	29,0 32,2	28,2 31,2	25,5 56,9	25,5 51,0	86,3 90,2	86,3 86,3
Koppel ≥ 4 kinderen	20,3 22,5	19,7 21,9	3,9 3,9	3,9 3,9	84,3 88,2	78,4 84,3
<b>Totaal</b>	<b>32,4</b> <b>36,0</b>	<b>31,3</b> <b>34,7</b>	<b>46,7</b> <b>58,8</b>	<b>45,4</b> <b>55,9</b>	<b>87,3</b> <b>90,9</b>	<b>84,6</b> <b>87,6</b>

Tabel 25: Aandeel LHP-ontvangers met risico op betaalbaarheidsproblemen, per gezinstype, voor en na LHP (%)

Inkomenskwartiel	Gemiddelde woonquote		Aandeel risico betaalbaarheidsproblemen Woonquote > 30%		Aandeel risico betaalbaarheidsproblemen RI < RI-norm	
	Zonder LHP	Met LHP	Zonder LHP	Met LHP	Zonder LHP	Met LHP
	1	43,3 48,0	41,3 45,9	75,0 85,5	75,0 84,2	100 100
2	30,8 34,1	29,8 33,1	50,7 61,0	49,4 57,1	97,4 98,7	97,4 97,4
3	30,0 33,3	29,0 32,2	39,0 52,0	36,4 49,4	96,1 98,7	94,8 96,1
4	25,7 28,5	25,0 27,7	22,4 36,8	21,1 32,9	55,3 65,8	46,1 56,6

Tabel 26: Aandeel LHP-ontvangers met risico op betaalbaarheidsproblemen, per inkomenskwartiel, voor en na LHP (%)

Huishoudtype	Kwartielen			Gem. tekort
	25%	50%	75%	
Alleenstaande 1 kind	316,93	442,99	629,99	450,26
	382,25	507,65	694,53	519,49
Alleenstaande 2 kinderen	486,63	830,92	1107,63	819,75
	565,40	898,02	1183,85	892,60
Alleenstaande 3 kinderen	368,45	685,68	981,73	711,59
	432,71	755,20	1057,13	787,06
Alleenstaande 4 of meer kinderen	118,61	339,16	823,15	435,25
	176,94	411,58	909,37	508,34
Koppel 1 kind	340,07	640,54	894,26	583,20
	411,29	739,12	972,45	660,27
Koppel 2 kinderen	167,08	549,75	821,96	506,54
	243,13	627,81	881,97	584,37
Koppel 3 kinderen	294,91	634,35	889,43	654,26
	362,27	728,07	980,34	736,45
Koppel 4 of meer kinderen	125,86	453,10	762,12	516,87
	200,08	542,91	855,22	596,14

Tabel 27: Verschil tussen RI en RI-norm voor huidige LHP-ontvangers (€), per huishoudtype

Huishoudtype	Gem. tekort	Verhouding tekorten	Bedrag LHP	Aandeel tekort opgevangen door LHP (%)
Alleenstaande 1 kind	450,26	1	65	14,44
	519,49	1,15		12,51
Alleenstaande 2 kinderen	819,75	1,82	80	9,76
	892,60	1,98		8,96
Alleenstaande 3 kinderen	711,59	1,58	95	13,35
	787,06	1,75		12,07
Alleenstaande 4 of meer kinderen	435,25	0,96	≥ 110	25,27
	508,34	1,13		21,94
Koppel 1 kind	583,20	1,30	45	7,72
	660,27	1,47		6,82
Koppel 2 kinderen	506,54	1,12	60	11,85
	584,37	1,30		10,27
Koppel 3 kinderen	654,26	1,45	75	11,46
	736,45	1,64		10,18
Koppel 4 of meer kinderen	516,87	1,15	≥ 90	17,41
	596,14	1,32		15,10

Tabel 28: Tekort RI voor huidige LHP-ontvangers vergeleken met huidig bedrag LHP na 4 jaar wachtlijst (€)

## Bijlage 9: Codeerschema diepte-interviews & focusgroep

	LHP_1	LHP_2	...	NTU_1	OCMW_1	TL_1
<b>Algemene info</b>						
Gezinstype						
Huurprijs						
Inkomen						
Wachttijd sociale woning						
<b>Betaalbaarheid &amp; woonzekerheid</b>						
Betaalbaarheid woning						
- Factoren invloed op						
- Achterstand huur						
- Impact LHP						
Tevredenheid woning						
- Kwaliteit						
- Grootte						
- Locatie						
Belang Leuven als woonplaats						
Relatie huisbaas						
Woonzekerheid/perspectief						
- Eigen verhuisintentie						
- Dreiging onvrijwillige verhuis						
<b>Drempels en faciliterende elementen aanvraag</b>						
Methode kennisneming LHP						
- OCMW						
- Persoonlijke contacten						
- Brief						
- Duidelijkheid brief						
- Andere methode beter?						
- Proactiviteit						
Doorverwijzing organisaties						
- Basiswerkingen						
- SHM						
Duidelijkheid & complexiteit voorwaarden						
Procedure						
- Aanvraag						
- Opvolging						
- Discretionaire ruimte						
Kennis over LHP						
- Verwarring VHP						
- Argwaan						
Noodzaak LHP						
Praktische elementen						
- Taal						
- Fysieke afspraak						
Schaamte & stigma						
(De)motivatie						
- Positieve/negatieve ervaringen						
- Persoonlijkheid						
Mentale ruimte						

Tabel 29: Structuur codeerschema diepte-interviews