



Knelpuntennota Woonzinnig!

*De knelpuntennota is een document van het
Preventieteam Jongerenwelzijn regio Oost-Vlaanderen
naar aanleiding van het project 'Woonzinnig!'*

December 2006

Tine Behaeghe - Eindredactie

Vlaamse overheid



COLOFON

D/2007/3241/294

Woonzinnig! is een project van de Vlaamse overheid
Met de financiële steun van het provinciebestuur Oost- Vlaanderen
en Fortis Foundation Belgium

In samenwerking met de Werkgroep Voorzieningen

Dirk Demolder – vzw Hadron
Ellen De Ruyck – Begeleidingscentrum Stappen
Katelijne Nachtergaele – CAW Artevelde
Lien Schepens - vzw Steevliet
Hedwig Tiebos – De Cocon
Valérie Carrette – CBGS, preventiecel van het CBJ Gent-Eeklo
Leen Verzele – preventieteam jongerenwelzijn
Niek Vermandere – preventieteam jongerenwelzijn, verslaggeving

Met dank aan

Jimmy Eeckhoudt – Agentschap Wonen - RWO
Tinne Op De Beeck – Woonraad stad Gent
Geert Inslegheers – VOB
Magda Baeck – Woonfonds Gent
Lut Verbeeck - VVSG
David De Keukelaere - OCMW Gent
voor de waardevolle nuanceringsen en toevoegingen

...en alle anderen die onze vragen beantwoordden

Inhoudstafel

Inleiding

1. Huursubsidie en installatiepremie van de Vlaamse Overheid	6
2. Een moeilijke hindernis: de huurwaarborg	9
3. Sociale verhuring en het aanbod op de huisvestingsmarkt	13
4. Het OCMW en jongeren in BZW	17
5. Een steeds terugkerend knelpunt: de minderjarigheid	20

Preventieteam Jongerenwelzijn regio Oost-Vlaanderen

 ***Lousbergskaaï 106, bus 21***
9000 Gent

 ***09-235 32 70***

 ***Preventiebjb.oostvlaanderen@vlaanderen.be***

Inleiding

Er is nood aan een duidelijk signaal!

- *Verscheidene gemeenten in Oost-Vlaanderen hebben veel oude en weinig comfortabele woningen.*
- *Huisvesting van een slechte kwaliteit treft vooral mensen met beperkte financiële draagkracht.*
- *De diensten die begeleid zelfstandig wonen organiseren, vragen aandacht voor de moeilijke, want te dure huisvesting voor alleenwonende jongeren.*

Dit zijn enkele risicofactoren die, eind 2004, met betrekking tot het thema 'huisvesting en woonomgeving' in de omgevingsanalyse van het preventieteam Jongerenwelzijn¹ van de regio Oost-Vlaanderen te lezen zijn.

Het problematische karakter van de kwaliteit en de betaalbaarheid van de huisvesting voor jongeren die begeleid zelfstandig wonen², werd door de preventiewerking als een prioritair werkhema voorop gesteld.

Het is bekend dat de woonomgeving in hoge mate bepalend is voor het welzijn en een gevoel van welbevinden. Daarnaast is degelijke huisvesting zowel een sociaal grondrecht als een recht van kinderen (IVRK³, artikel 27).

De preventiewerking stelde zich tot doel het publiek te sensibiliseren over de problematische huisvestingssituatie van jongeren die begeleid zelfstandig wonen, deze problemen te signaleren aan intermediären en beleidsverantwoordelijken, en gerichte acties op te zetten in samenwerking met andere partners. Daarom werd het project 'Woonzinnig!' opgestart.

Wie heeft zicht op de problematiek?

Uit een bevraging van hulpverleners tewerkgesteld in de Oost-Vlaamse voorzieningen die binnen de Bijzondere Jeugdbijstand en het Algemeen Welzijnswerk begeleid zelfstandig wonen aanbieden, bleek dat jongeren die begeleid zelfstandig wonen met specifieke problemen geconfronteerd worden die hun kwetsbaarheid op de huisvestingsmarkt vergroot. Bovendien bleek dat de huisvestingsproblematiek van deze jongeren zich niet enkel stelt in een grootstedelijke context; gelijkaardige problemen worden ook vastgesteld in een aantal kleinere steden en gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen.

Om ook het perspectief van de jongeren die begeleid zelfstandig wonen een plaats te geven in het debat over huisvesting werd de visie van de jongeren gevat in woord (vragenlijsten, interviews) en

¹ Na een herstructurering in de Vlaamse Overheid is de naam 'Preventie Bijzondere Jeugdbijstand' vervangen door 'Preventie Jongerenwelzijn'

² Met de term 'Begeleid Zelfstandig Wonen' wordt de begeleidingsvorm in Bijzondere Jeugdbijstand en in het Algemeen Welzijnswerk aangeduid waarbij jongeren gedurende een beperkte periode worden begeleid bij hun eerste stappen in het zelfstandig leven.

³ Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind

beeld (foto's, videobeelden). In het onderzoeksrapport¹ worden de resultaten van het eerste deel van het onderzoek ('woord') beschreven en geanalyseerd. De standpunten van de jongeren zoals hier verder beschreven komen uit dit rapport.

Aan wie is deze nota gericht?

De knelpuntennota is gericht aan iedereen die kan bijdragen om effectief iets te veranderen. De beschikbare informatie is bedoeld voor zowel de deskundigen als voor de beleidsverantwoordelijken op het vlak van huisvesting en welzijn en op de verschillende beleidsniveaus: federaal, Vlaams, provinciaal, intergemeentelijk, gemeentelijk.

De pers kan helpen om het signaal meer gewicht te geven en te verspreiden.

Over welke jongeren gaat het?

Het gaat om jongeren die onder begeleiding zelfstandig gaan wonen. Ze zijn tussen 16 en 25 jaar² en worden begeleid door een voorziening van Bijzondere Jeugdbijstand (van 17 tot 21 jaar) of van het Algemeen Welzijnswerk (van 16 tot 25 jaar). Veel van deze jongeren verbleven voorheen, na verwijzing door een Comité voor Bijzondere Jeugdzorg of door de Jeugdrechtbank, in een voorziening van Bijzondere Jeugdbijstand. De meeste van deze jongeren zijn tussen de 17 en 21 jaar.

Op dit keerpunt in hun leven waarbij zij voor het eerst op eigen benen staan, moeten zij alle kansen krijgen op een goede start. Voor de meesten betekent zelfstandig wonen "alleen" wonen, anderen beginnen een eigen gezinsleven, eventueel met kinderen.

De toegankelijkheid van goede en aangepaste huisvesting blijkt sterk verbonden met de financiële draagkracht. Behalve duidelijke tekortkomingen op dit terrein, hebben deze jongeren ook te maken met andere beperkingen: een eventuele minderjarigheid, een mogelijke afhankelijkheid van een leefloon, het in begeleiding zijn, een beperkt sociaal netwerk....

In de Bijzondere Jeugdbijstand gaat het om een duidelijke en welomschreven groep. Dit zijn jongeren die omwille van een problematische opvoedingssituatie hulp krijgen of gekregen hebben van een Comité voor Bijzondere Jeugdzorg of van Sociale Dienst bij de Jeugdrechtbank. Vanaf 17 jaar kunnen zij met begeleiding zelfstandig gaan wonen³. Dit gebeurt na tussenkomst van een verwijzende instantie (CBJ of JRB) waarbij die de begeleiding door de erkende voorziening ook verder opvolgt. De begeleidingskosten worden vergoed door het Fonds Jongerenwelzijn⁴ maar er worden in principe geen verblijfskosten aan de jongere of de voorziening uitbetaald. Als er geen ander inkomen is, wordt wel een verblijfssubsidie uitbetaald.

Meer oudere jong- volwassenen komen terecht in het AWW. Voor een begeleiding in het AWW moet geen verwijzende instantie tussenkomen maar kan ook geen verblijfssubsidie worden gevraagd.

In november 2006 levert een rondvraag in de eigen provincie volgende cijfergegevens. We telden 141 jongeren in BZW⁵, 104 jongeren werden begeleid in BJB (Bijzondere Jeugdbijstand), 37 in het

¹ Onderzoeksrapport Woonzinnig!, Valérie Carette, CBGS, 2006

² De onderzoeksgroep van 'Woonzinnig!' bestond uit 17 tot 23-jarigen uit de Bijzondere Jeugdbijstand en het Algemeen Welzijnswerk.

³ Gecoördineerde decreten van 1990

⁴ Zie verder: het OCMW en jongeren in BZW

⁵ Begeleid Zelfstandig Wonen

⁶ Stand van zaken op 24/11/06, rondvraag bij alle Oost-Vlaamse voorzieningen die BZW aanbieden. Twee voorzieningen van het AWW gaven geen gegevens door (op een totaal aantal voorzieningen van 32). Er zullen iets meer jongeren in begeleiding zijn geweest.

AWW (Algemeen Welzijnswerk). Er zijn evenveel studenten als niet-studenten; er zijn iets meer meisjes dan jongens.

27 jongeren waren minderjarig, 2 van deze jongeren werden begeleid in het AWW (5%), 25 in BJB (95%). Tervijl 41% van de jongeren in het AWW ouder is dan 20 jaar, is dat in BJB nog geen 10%.

41% van de jongeren overleeft met een leefloon, 24% krijgt een verblijfssubsidie van het Fonds Jongerenwelzijn (enkel voor jongeren in de sector BJB).

In de sector Bijzondere Jeugdbijstand waren er in Vlaanderen en Brussel in 2004 590 jongeren die met een begeleidingsmaatregel van de Vlaamse overheid zelfstandig woonden. Dit is ongeveer hetzelfde aantal als in 2003¹.

De meeste jongeren zijn hier jonger dan 20 jaar (84%). Er zijn meer meisjes dan jongens (55% vs. 45%). De meerderheid (77%) is verwezen door een CBJ.

117 van deze jongeren wonen in 2004 in Oost-Vlaanderen (20%).

Wat zijn de knelpunten?

We wilden een knelpuntennota met realistische aanknopingspunten tot gerichte acties.

Er zijn verschillende factoren die de beschikbaarheid van huisvesting voor een bepaalde doelgroep bepalen.

Een belangrijke factor is het **algemene aanbod op de huisvestingsmarkt**.

Er zijn op dit ogenblik op de private en op de sociale huisvestingsmarkt onvoldoende woningen beschikbaar voor alleenstaande jongeren en jonge gezinnen met een beperkt budget. Regulerende maatregelen die de kwantiteit en de kwaliteit van het algemene aanbod doen toenemen, zijn essentieel. Hier gaan we in het kader van deze nota niet verder op in.

Andere factoren hebben eerder te maken met de **toegankelijkheid van de huisvestingsmarkt voor een bepaalde doelgroep**. Over deze knelpunten willen we het hier verder wel hebben.

Daarbij gaat het in de eerste plaats om de betaalbaarheid van geschikte woningen. De woonkosten nemen een zeer grote hap uit het budget en het beginkapitaal van doelgroepen met een bescheiden inkomen.

Er wordt vastgesteld dat de bestaande regelgeving die de betaalbaarheid voor bepaalde groepen wil verbeteren via subsidies, toelagen, premies, sociale verhuur... geen rekening houdt met de specificiteit van de jonge mensen in BZW.

Daarnaast is er ook een imago- probleem voor de jonge huurders in begeleiding. Zowel de begeleiders van de voorzieningen als de jongeren² stellen vast dat herhaaldelijk verhueringen worden geweigerd. Nochtans willen zowel jongeren als voorzieningen zich engageren om de verhuur positief te laten verlopen. Op de private markt is deze discriminatie zeer ingrijpend maar tegelijk moeilijk aan te pakken.

Een betere toegankelijkheid van de sociale woonmarkt is een vereiste. Hier kunnen kansen worden gecreëerd door overleg met de betrokken partners.

¹ Cijfers Vlaamse Overheid, Agentschap Jongerenwelzijn

² Onderzoeksrapport Woonzinnig!, Valérie Carette, CBGS, 2006, blz. 17

De knelpunten die in de nota zijn opgenomen, situeren zich hoofdzakelijk op het terrein van de toegankelijkheid. Dit is een bewuste keuze.

Het zijn knelpunten die door de voorzieningen en de jongeren herhaaldelijk worden aangebracht. Bij de betrokkenen zelf is er een ruim draagvlak t.a.v. de noodzaak en de haalbaarheid om met deze concrete aanknopingspunten de huisvestingssituatie te verbeteren.

Elk thema wordt beknopt gesitueerd. Hierbij wordt de essentie toegelicht. De voorzieningen en de jongeren komen aan het woord. Tenslotte worden mogelijke actiepunten weergegeven.

De recente prijsstijgingen op de woonmarkt hebben heel wat in beweging gezet. Zowel in de sector van de huisvesting als in de welzijnssector is er momenteel toenemende aandacht voor de huisvestingsproblemen van maatschappelijk kwetsbare personen.

Besprekingen vinden plaats, veranderingen zijn op til. We hopen alleszins op betere kansen voor de jongeren in BZW.

In de eerste plaats willen we onze doelgroep in het blikveld van de beleidsmakers en deskundigen brengen. Om ook in de regelgeving een plaats voor hen te reserveren, suggereren wij volgende voorstellen.

Het gaat daarbij niet alleen rond aanpassingen in de regelgeving i.v.m. huursubsidie, huurwaarborg, de sociale verhuring, het leefloon, de verblijfssubsidie en de minderjarigheid. Belangrijk vinden wij ook dat overleg en informatieoverdracht tot stand worden gebracht.

Huursubsidie en installatiepremie van de Vlaamse Overheid

Wat zijn huursubsidie en installatiepremie?

Bewoners met een laag inkomen 'met een bijzondere woonbehoefte' die het moeilijk hebben op de huurmarkt worden geholpen via het huursubsidiestelsel.

De huursubsidie en installatiepremie zijn twee financiële tegemoetkomingen die door de Vlaamse Overheid onder bepaalde voorwaarden worden toegekend aan huurders.

De premie en subsidie zijn in principe gebonden aan een verhuisactiviteit. Zij zijn bedoeld om het **verhuizen naar een gezondere en/of beter aangepaste woning** te stimuleren.

De installatiepremie is eenmalig, de huursubsidie is maandelijks. De bedragen zijn variabel.

Je behoort tot een groep 'met een bijzondere woonbehoefte' als vastgesteld wordt dat de woning die je wil verlaten **ongezond of overbevolkt** is.

Je behoort ook tot een groep 'met een bijzondere woonbehoefte' als je geen vaste verblijfplaats hebt in een periode van minstens 6 maanden voor het betrekken van de nieuwe woning want dan wordt je beschouwd als een **dakloze**.

Dit geldt bijvoorbeeld voor jongeren die in een residentiële voorziening (een opvangtehuis) verblijven. Hier worden geen voorwaarden gesteld in verband met de te verlaten woning.

Voor de nieuwe, in huur genomen woning gelden er in elk geval voorwaarden. De woning moet gezond en aangepast zijn en voldoen aan normen inzake hygiëne, oppervlakte en prijs.

De staat van beide woningen wordt gecontroleerd door een bevoegd ambtenaar. Een aanvraag moet worden ingediend bij een administratie van de Vlaamse Overheid (Agentschap Wonen¹).

In de besluiten wordt niet vermeld dat de aanvrager meerderjarig dient te zijn. Toch wordt dit door de administratie vereist.

Indien het huurcontract is afgesloten door een meerderjarige of een welzijnsorganisatie in de plaats van de minderjarige en dit duidelijk in het contract is vermeld, lukt de aanvraag soms toch. Het principe is echter dat de huisvestingssituatie van de aanvrager wordt beoordeeld.

Ook het plaatselijke OCMW kan op aanvraag een huurtoelage en/of een installatiepremie uitbetalen². Dit gebeurt na een sociaal onderzoek.

Subsidie en premie zijn ook mogelijk voor een verhuring via een Sociaal Verhuurkantoor of in de Sociale Huisvesting.

Wat ervaren de betrokkenen?

Deze premies worden door **de hulpverleners** als een goede zaak beschouwd. Maar het stelsel is allerminst sluitend. Vooral de problemen die gepaard gaan met de aanvraag worden vaak aangehaald.

¹ Zie adressenlijst op www.woonzinning.be of op www.bouwenenwonen.be

² Zie verder in deze nota: Het OCMW en jongeren in BZW

De lange duur van de procedure brengt de jongere in moeilijkheden. De termijn tussen de aanvraag en de eerste uitbetaling is te lang. Op die manier ontstaat een periode die enkel kan overbrugd worden als de jongere over financiële reserves beschikt. Dit is heel vaak niet het geval. Daar komt bij dat de bedragen die als maximum huurprijs gelden en de subsidies die worden toegekend, al 15 jaar niet meer geïndexeerd werden en dus niet meer van deze tijd zijn. Er is weinig zicht op het verloop van de procedure: zal de subsidie worden toegekend en hoeveel zal ze bedragen?

Ook de resultaten van het onderzoek bij **de jongeren** maken duidelijk dat het niet evident is om een installatiepremie en/ of huursubsidie te verkrijgen. Minder dan een vijfde van de bevroegde jongeren kreeg een premie of subsidie¹. Dit was een derde (installatiepremie) tot de helft (huursubsidie) van het aantal jongeren dat een aanvraag indiende. Enkele minderjarige jongeren kregen een subsidie of een premie. Er zijn ook jongeren die niet weten of ze een premie of toelage kregen.

Wat kan er verbeteren?

- De **periode** tussen aanvraag, beslissing en eerste betaling is in deze procedure erg lang (vaak 9 tot 12 maanden).
De totale duur van de procedure zou niet langer dan drie maanden mogen bedragen.
- De subsidie**bedragen** en de maximumhuurprijs zijn in verhouding tot de hedendaagse kosten, te laag.
Een verhoging van de bedragen is voorzien. Jaarlijkse indexaanpassingen van de bedragen zijn daarna een goede stap.
- Als men zes maanden in een tehuis verblijft, is men in principe dakloos, waardoor binnen de huidige regeling, een recht ontstaat op subsidie of premie. Jongeren die de begeleiding vanuit een thuissituatie of een pleeggezin opstarten, zijn geen rechthebbenden.
Een aanpassing van de toekenningscriteria kan verhelpen dat ook deze jongeren in een problematische leefsituatie uit de boot vallen. Het behoren tot de groep van jongeren in BZW zou kunnen worden erkend als een evenwaardig criterium (een groep met een 'bijzondere woonbehoefte') voor de toekenning van de huursubsidie.

Cijfergegevens eind 2006²: Precies de helft van het totaal aantal jongeren (141) verbleef voorheen minstens 6 maanden in een opvangtehuis. Deze jongeren komen dus als dakloze in aanmerking voor een premie.

In het AWW bedraagt dit percentage maar 41% (15 jongeren op 37) tegenover 53% (55 jongeren op 104) in BJB. De andere jongeren verbleven een kortere periode in een tehuis (10%) of kwamen van thuis (17%); zij verbleven in een pleeggezin (7%) of verbleven elders (16%).

- De afhandeling van de **procedure** is weinig transparant. Dit geeft aanleiding tot grote onzekerheid (al of niet verkrijgen en hoogte van het bedrag).

¹ Zie onderzoeksrapport 'Woonzinnig!' blz. 41

² Stand van zaken op 24/11/06, rondvraag bij alle Oost-Vlaamse voorzieningen die BZW aanbieden. Twee voorzieningen van het AWW gaven geen gegevens door (op een totaal aantal voorzieningen van 32). Er zullen iets meer jongeren in begeleiding zijn geweest.

De procedure moet worden vereenvoudigd en transparanter gemaakt.
Overleg met de regionale administraties kan leiden tot werkbare afspraken.

- Een aanvraag van niet-ontvoogde **minderjarigen** wordt nu niet aanvaard. Nochtans is in het besluit meerderjarigheid of handelingsbekwaamheid geen voorwaarde.
Dit dient juridisch te worden uitgeklaard.
- Sommige **OCMW** schieten deze premies minder en minder voor, omdat er weinig zekerheid is omtrent het al dan niet toekennen ervan. Zij kunnen ook een eigen huurtoelage en/of installatiepremie toekennen.
Onderhandelingen met de plaatselijke OCMW zijn aangewezen. Er is nood aan een grotere betrokkenheid en kennis over de doelgroep jongeren in BZW.

Huursubsidies en installatiepremies door de Vlaamse Overheid kunnen een grote hulp betekenen om de zware huurkost te verminderen.

De bevoegde Minister werkt aan een aanpassing van de bestaande huursubsidie- en installatiepremieregeling.

Voor de jongeren in BZW zou de nieuwe regeling moeten voorzien:

- **Dat de procedure eenvoudiger en transparanter wordt, en vooral ook korter,**
- **Dat de bedragen hoger worden en aangepast aan de index,**
- **Dat de jongeren in BZW, ook de minderjarigen, als een 'doelgroep met een bijzondere woonbehoefte' worden erkend.**

Een moeilijke hindernis: de huurwaarborg

Wat is een huurwaarborg?

De meeste huurovereenkomsten bepalen dat de huurder een waarborg geeft. De waarborg beschermt de verhuurder. Dit wordt niet opgelegd bij wet. De waarborg is dus niet verplicht behalve indien de overeenkomst het voorziet. De wet legt ook geen specifieke vorm op voor de huurwaarborg. Vrijwel steeds wordt aan de huurder een som geld gevraagd. Voor de nieuwe huurder betekent dit een belangrijke financiële investering op een ogenblik dat reeds heel wat kosten moeten worden gemaakt.

Indien de huurwaarborg bestaat uit een som geld voorziet de wet verplichtende regels.

Een eerste regel is dat de waarborg **niet meer dan 3 maanden huur** mag overschrijden.

De tweede regel zegt dat de overeenkomst niet mag eisen dat de waarborg door de huurder moet worden overgemaakt aan de verhuurder. De waarborg moet verplicht bij een financiële instelling worden geplaatst, **op een geblokkeerde rekening**, op naam van de huurder. Wanneer de verhuurder de waarborg heeft ontvangen, dan is hij aan de huurder de gemiddelde marktrente op de waarborgsom verschuldigd¹.

Bij het einde van de huurovereenkomst, worden de waarborg en de interesten overgemaakt aan de huurder voor zover hij al zijn verplichtingen nakwam. De financiële instelling mag de waarborg slechts terugbetalen op voorlegging van een schriftelijk akkoord van de huurder en de verhuurder opgemaakt na het beëindigen van de huurovereenkomst en ondertekend door beide partijen (of op voorlegging van een vonnis).

Belangrijk is dat beide regels verplichtend zijn, wat betekent dat ze van toepassing zijn zelfs als het contract het tegenovergestelde voorziet.

De federale regering stelt nu een **nieuwe regeling** voor. De waarborgsom zou in de toekomst niet meer dan tweemaal de huurprijs mogen bedragen indien de som in één schijf bij de aanvang van de huur wordt betaald. Het voorstel zou ook zijn dat de huurder kan vragen de waarborg in maandelijkse schijven te betalen; de waarborgsom zou in dat geval maximaal driemaal de huurprijs mogen bedragen².

Indien de huurder over onvoldoende financiële middelen beschikt, kan hij aan het **OCMW** een renteloze lening vragen om de waarborg op een geblokkeerde rekening te betalen.

Het OCMW stelt de waarborg soms ook onder andere vormen ter beschikking: als waarborgbrief of onder de vorm van een bankgarantie. Het verlenen van een bankgarantie vereist geen terugbetaling behalve indien op het einde van de huur schade moet worden vergoed.

¹ Stelt de huurder de verhuurder hiervoor bij aangetekend schrijven in gebreke, dan bedraagt vanaf dat moment de wettelijke intrest 7%.

² De regering moet nog met de banken en de OCMW (De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten – VVSG- treedt op als spreekbuis voor de OCMW) onderhandelen om de waarborgsom op een geblokkeerde rekening te vervangen door een bankgarantie. In deze vorm zou de verhuurder de herkomst van de waarborg niet kunnen achterhalen. De regeling is nog niet van kracht.

Er zijn daarnaast ook premies vanwege de verschillende overheden om de kosten bij aanvang van een huur te verlichten. De installatiepremie van de Vlaamse Overheid is bedoeld om het verhuizen naar een betere woonst mogelijk te maken¹. De Federale Overheid betaalt een installatiepremie voor daklozen die via het OCMW moet worden aangevraagd maar in principe niet is bedoeld voor de betaling van de huurwaarborg².

Wat ervaren de betrokkenen?

De **hulpverleners** melden dat de nieuwe huurders (voor een groot deel minderjarigen) vaak niet beschikken over een startkapitaal. Dit startkapitaal is nodig omdat in vele gevallen bij aanvang van de huur een huurwaarborg én de eerste huur gevraagd wordt (daar bovenop komt ook nog een brandverzekering). Die huurwaarborg bedraagt meestal 3 maal de huishuur. We spreken dus al meteen van een vrij hoog bedrag.

Er zijn een aantal oplossingen om dit kapitaal te verzamelen, maar deze blijken niet altijd even interessant.

Een mogelijke oplossing is een renteloze lening bij het Couturierfonds³ of het OCMW. Het nadeel aan deze tegemoetkoming is dat de starters al met een relatief hoge schuldenlast beginnen, en die soms maar moeilijk kunnen terugbetalen.

Minderjarigen kunnen echter meestal niet terecht bij het OCMW.

Het concept van de **geblokkeerde huurwaarborgrekening** wordt blijkbaar meer en meer toegepast. Dit garandeert in zekere mate dat geen misbruik kan gemaakt worden van de huurder.

De middelen die het OCMW eventueel ter beschikking stelt voor de betaling van de waarborg, zullen meestal rechtstreeks op een geblokkeerde waarborgrekening worden gestort. Sommige OCMW verlenen een bankgarantie maar dit wordt door veel verhuurders niet geaccepteerd. In de meeste gevallen wordt de tussenkomst van het OCMW door de verhuurder opgemerkt, eventueel ook als het OCMW discreet optreedt⁴.

Bij het vinden van de woonst kan de ondertekening van de huurovereenkomst problematisch worden voor de kandidaat-huurder als niet vlug genoeg kan worden gereageerd omdat er nog geen geld ter beschikking is. Om dit te verhelpen wensen sommige voorzieningen in dringende situaties aan de jongere zelf een voorschot te geven om een korte periode te overbruggen. Dit is echter dikwijls niet verenigbaar met de procedure voor het OCMW.

De meerderheid van **de jongeren** (93%) kent de waarborg die ze betaalden voor hun woning⁵. Het **bedrag** van de waarborg varieert van 0 tot 2000 euro. Ruim een vijfde van de jongeren betaalde een waarborg tussen 500 en 750 euro; een vierde betaalde een waarborg tussen 750 en 1000 euro. Bijna drie op tien jongeren heeft een waarborg betaald tussen 1000 en 1250 euro. Eén op acht jongeren betaalde minder dan 500 euro en één op tien betaalde meer dan 1250 euro. Wettelijk werd bepaald dat het maximumbedrag van de waarborg drie maanden huur mag bedragen. Het onderzoek toont aan dat één op zes jongeren meer dan drie maand huur betaalt als waarborg. Sommige jongeren zeggen vier of vijf maand huur als waarborg te hebben betaald.

¹ Zie hoger in deze nota: Huursubsidie en installatiepremie van de Vlaamse Overheid

² Zie verder in deze nota: Het OCMW en jongeren in BZW

³ Het Couturierfonds stelt middelen ter beschikking aan jongeren die vanuit de sector Bijzondere Jeugdbijstand zelfstandig gaan wonen.

⁴ Een OCMW zorgt dan voor een anonieme storting op een geblokkeerde rekening of kan werken met een discrete bankgarantie van Dexia.

⁵ Onderzoeksrapport Woonzinnig!, Valérie Carette, CBGS, 2006 blz.21-22

Van zes op tien jongeren staat de waarborg op een aparte rekening voor huurwaarborg. Eén op vijf jongeren zegt dat de waarborg niet op een rekening voor huurwaarborg staat en evenveel jongeren weten niet of een aparte rekening is geopend¹. Dit is opmerkelijk gezien de geblokkeerde waarborgrekening bij wet verplicht is (indien de waarborg een som geld is) en de duidelijke toestemming van beide partijen vereist is. Meerdere verhuurders houden zich dus ook hier niet aan de reglementering.

Wat kan er verbeteren?

- De middelen die het OCMW ter beschikking stelt, worden dikwijls rechtstreeks en op een niet-discrete wijze op de geblokkeerde rekening van de verhuurder gestort. Zo moet de huurder zich telkens 'outen' als OCMW-cliënt en wordt zijn privacy niet gerespecteerd. Voor veel verhuurders is dit een belangrijke drempel of zelfs een voldoende reden om de kandidaat huurder te weigeren. Er is nood aan een **anoniem betalingssysteem**. Een 'Huurwaarborgfonds' is door de Vlaamse Regering als beleidsoptie voorgesteld maar is niet terug te vinden in de Federale regeringsvoorstellen. Een dergelijk fonds kan een oplossing zijn voor financieel minder draagkrachtige doelgroepen. De verhuurder hoeft niet op de hoogte te zijn van de financiële situatie van de huurder. In het nieuwe regeringsvoorstel zou de jongere aan de verhuurder moeten vragen om zijn waarborg in verschillende termijnen te mogen afbetalen. Het gevolg kan zijn dat de verhuurder op dat ogenblik afhaakt.
- Het OCMW kan de jongeren een voorschot bieden om de waarborg te betalen. Daarnaast kunnen jongeren uit Bijzondere Jeugdbijstand beroep doen op het Couturierfonds voor een renteloze lening. In de plaats van een caritatief initiatief is er nood aan een meer structurele oplossing. Alleen al het bestaan van een instelling als het Couturierfonds wijst op de nood aan een fonds dat consequenter kan ingeroepen worden en op eigen tempo kan worden **afbetaald**.
- Nog steeds zijn er verhuurders die niet werken met **geblokkeerde rekeningen** voor de huurwaarborg. Ook de terugbetaling van de waarborg kan moeilijkheden leveren. Hulp van een Huurdersbond kan op dit terrein nodig zijn. Daarom is een goede samenwerking met Huurdersbonden te suggereren.
- **Minderjarigen** kunnen voor een startkapitaal meestal niet terecht bij het OCMW. De OCMW moeten worden opgeroepen om ook minderjarigen waar nodig financieel te ondersteunen.
- De OCMW oordelen over elke tegemoetkoming individueel en op basis van een sociaal onderzoek. Deze procedure vraagt tijd. In individuele cases kan op dit ogenblik de beslissing worden bespoedigd door voorafgaandelijk afspraken te maken tussen de cliënt en het OCMW over de voorwaarden waaraan het huurcontract moet beantwoorden. Maar ook de algemeen geldende procedure kan korter. Het voorstel bestaat om de beslissing over de waarborg bij hoogdringendheid te laten nemen door de OCMW- voorzitter. Sommige OCMW passen deze regeling toe.

¹ Zie onderzoeksrapport 'Woonzinnig!' blz.22

Men zou ook enkele doelgroepen op reglementaire basis in aanmerking kunnen laten komen voor de tussenkomst. Daarbij komen zeker ook de jongeren in BZW in aanmerking. De begeleidende voorziening neemt voor deze jongeren de taak op om samen met hen de haalbaarheid van het af te sluiten contract en de kwaliteit van de te huren woning te onderzoeken.

Lokale samenwerkingsafspraken tussen de voorzieningen van Bijzondere Jeugdbijstand, het Algemeen Welzijnswerk en het OCMW kunnen worden gemaakt.

- De **voorschotregeling van het OCMW** verloopt soms problematisch.
De terugbetalingen van de huurwaarborg van het OCMW kunnen uitzonderlijk oplopen tot 70 euro per maand en dit is niet haalbaar voor wie met een leefloon moet rondkomen.
Onderhandelingen met het OCMW kunnen deze problemen bespreekbaar maken.
- Een **premie** die niet moet worden terugbetaald is zelden beschikbaar. De installatiepremie van de Vlaamse Overheid is onzeker en laat lang op zich wachten.
De installatiepremie voor daklozen van de Federale Overheid is vooral weinig bekend.
Ook hier moet worden samengewerkt met het OCMW om de toegankelijkheid voor de doelgroep te vergroten.

De betaling van een huurwaarborg blijft een moeilijk te nemen hindernis voor starters. Niettegenstaande de nieuwe maatregelen van de Federale Regering, moet verder worden nagedacht over de waarborgregeling.

Voor de jongeren in BZW kan er nog veel verbeteren.

- Een huurwaarborgfonds is een garantie tegen de discriminatie van de niet-kapitaalkrachtige huurder. Om effectief te zijn moet het laagdrempelig en snel kunnen opereren en ook toegankelijk zijn voor minderjarige huurders.
- Evenzeer kunnen afspraken worden gemaakt met de plaatselijke OCMW om de huurwaarborgvoorschotregeling voor de jongeren te verbeteren.
De voorschotten via het OCMW zouden beschikbaar moeten zijn voor huurders in BZW, ook minderjarige, en terugbetaalbaar via realistische afbetalingsplannen.
Ten allen tijde moet discretie tegenover de verhuurder worden gewaarborgd.

Sociale verhuring en het aanbod op de huisvestingsmarkt

Wat is sociale verhuring?

Sociale verhuring is bedoeld **voor mensen met een bescheiden inkomen**, alleenstaanden of gezinnen, en is mogelijk op de private woningmarkt en op de sociale huisvestingsmarkt. Enkel meerderjarigen mogen zich inschrijven voor een sociale huurwoning. De aanvraag van een individuele afwijking op deze regel is echter mogelijk.¹

Sociale verhuring op de **private markt** gebeurt door het verder onder te verhuren van woningen die bij private eigenaars zijn gehuurd. Een dienst of overheid treedt op als intermediair. Het kan een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) zijn, een gemeente, een OCMW of het Vlaams Woningfonds voor grote gezinnen (VWF - voor gezinnen met minstens één kind)².

De SVK wijzen de woningen toe aan wie de woning het meest nodig heeft. Er bestaan wel wachtlijsten met kandidaat-huurders maar de chronologische volgorde is ondergeschikt aan de toewijzingsregels die geldig zijn voor alle erkende SVK. Zo krijgen meer dringende situaties of meer beperkte inkomens voorrang.

Daarvoor wordt een puntensysteem gehanteerd. Wie zelfstandig gaat wonen in het kader van het decreet Bijzondere Jeugdbijstand krijgt op die manier voorrang. De SVK bieden hun huurders ook intense huurbegeleiding aan.

Het aandeel van de SVK op de huurwoningmarkt is echter beperkt (3.032 woningen op 31/12/2005).

De SVK zelf pleiten ervoor de meerderjarigheidvereiste niet te laten gelden voor jongeren uit de Bijzondere Jeugdbijstand. Er zijn ook SVK die minderjarigen toestaan zich in te schrijven.

Sociale verhuring op de private markt zou combineerbaar blijven met de huursubsidies van de Vlaamse Overheid.

Op de **sociale huisvestingsmarkt** zijn de verhuurders een honderdtal Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM). Deze worden ondersteund door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)³. Meestal gaat het om appartementen, maar ook huizen behoren tot het aanbod. Dikwijls gaat het om grotere sites of zelfs volledige buurten met sociale woningbouw.

¹ Het beslissingsorgaan van de Sociale Huisvestingsmaatschappij kan in individuele gevallen een gemotiveerde afwijking vragen van de meerderjarigheidsvoorwaarde bij inschrijving als kandidaat-huurder (artikel 7.§ 4 van het sociaal huurbesluit van 21/10/2000) evenals van de wettelijke voorrangsregels, op grond van bijzondere sociale omstandigheden. De kandidaat-huurder die vaststelt dat de sociale huisvestingsmaatschappij voor hem geen afwijking vraagt, kan mits een gemotiveerd verzoek, hiertoe zelf een afwijking vragen aan de VMSW². Een ondersteuning door een Huurdersbond of een OCMW is hierbij aangewezen.

² Zie: www.woonzinnig.be of www.vob-vzw.be of www.vmsw.be met o.a. adressenlijsten van SVK, SHM en andere huurdiensten.

³ De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen was nog niet zolang geleden bekend als VHM – Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In de toekomst zal de wettigheidscontrole van de verrichtingen door sociale verhuurders (SHM, SVK, VWF) en gemeenten en OCMW (doch enkel beperkt voor die woningen waarvoor een projectsubsidie voor huisvesting verstrekt is) gebeuren door de toezichtshouders voor de sociale huisvesting en het IVA Inspectie van het Departement RWO (Vlaamse Overheid). Sociale huurders en kandidaat-huurders die een

Op 31/12/2004 beschikten de SHM samen over 128.918 woningen die volgens het sociaal huurstelsel verhuurd werden¹.

De toewijzing gebeurt altijd op basis van een chronologische lijst van kandidaten. Men houdt wel rekening met een 'oordeelkundige bezetting van de woningen', wat betekent dat een woning met drie slaapkamers eerder zal toegewezen worden aan een gezin met kinderen.

Uitzonderlijk kunnen reglementaire voorrangsregels gelden (handicap, speciale programma's, gewijzigde gezinssituatie...).

Voorrang kan ook worden gegeven aan kandidaat-huurlers die een aantal jaren gedomicilieerd zijn in de gemeente waar zij willen huren.

Ten slotte moet nog vermeld worden dat een gedeelte van de sociale woningen aangepast is voor specifieke doelgroepen (mensen met een handicap, bejaarden, grote gezinnen). Momenteel is dit ongeveer 10 % van het totale aantal.

Ook hier worden wijzigingen in de regelgeving verwacht. Een nieuw decreet over de **Vlaamse Wooncode** regelt de sociale huursector. Te onthouden valt dat de lokale overheden een grotere rol worden toebedeeld.

Een **kaderbesluit Sociale Huur** (Ministerieel Besluit), dat de toepassing van de Vlaamse Wooncode regelt, zou naast een algemeen toewijzingsbeleid ook een doelgroepenbeleid mogelijk maken op de sociale huisvestingsmarkt, opnieuw in afspraak met het lokale bestuur en lokale actoren (ook de relevante lokale welzijnsactoren).

Wat ervaren de betrokkenen?

Er is weinig ervaring met sociale verhuring.

De beleving van **de hulpverleners** is dat de sociale woonmarkt minder en minder toegankelijk wordt voor jongeren die BZW willen starten. Er zijn enerzijds de lange wachtlijsten, anderzijds is het moeilijk of onmogelijk om de start van BZW te plannen in functie van het beschikbaar zijn van een sociale woning.

Daarbovenop komt dat voor minderjarigen in elk geval geen woningen beschikbaar zijn. Een aantal jaar geleden kon men wel nog op de wachtlijst worden gezet als minderjarige. Dit is niet langer het geval.

Doordat jongeren zo moeilijk terecht kunnen op de sociale huisvestingsmarkt, zijn zij aangewezen op de private markt. Maar ook op de private markt zijn zij dikwijls niet welkom. Tijdens hun zoektocht moeten ze het opnieuw stellen met een kleiner aanbod. Als gevolg hiervan worden ze geconfronteerd met (te) hoge huurprijzen, woningen die niet in orde zijn, huurcontracten die niet in orde zijn....Eventueel komen ze dan ook terecht in andere circuits, bvb. in studentenkamers waar ze voor permanente bewoning eigenlijk niet thuishoren, of elders in het grijs- zwarte circuit².

De **jongeren** beschrijven dezelfde moeilijkheden bij het zoeken naar een woonst³. Verschillende jongeren kloppen aan bij SVK of SHM maar vinden daar geen oplossing voor hun (meestal

klacht hebben kunnen zich in de eerste instantie tot de sociale verhuurder richten en, wanneer dit niet tot het verhoopte resultaat leidt, zich wenden tot de Vlaamse Ombudsman die zich zal uitspreken over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de klacht en kan bemiddelen.

¹ Op jaarbasis worden ongeveer 10.000 huurwoningen toegewezen, m.i. van de interne mutaties van huurders. Alle kandidaat-huurlers wachten eind 2005 gemiddeld tussen 624 dagen (1 jaar en 9 maanden) in Oost-Vlaanderen en 792 dagen (2 jaar en 2 maanden) in West-Vlaanderen. Slechts 1% van de kandidaat-huurlers is, eind 2005, minder dan 20 jaar.

² Term uit het Algemeen Verslag over de Armoede, 1995, Koning Boudewijnstichting

³ Zie onderzoeksrapport 'Woonzinnig!' blz. 15 en verder.

dringende) vraag. Soms wordt ook het OCMW ingeschakeld. Op de huurmarkt voelen zij zich gediscrimineerd omwille hun leeftijd, hun begeleiding, hun OCMW- leefloon. Zij stellen hun kwaliteitseisen niet te hoog om toch maar vlug een woning te vinden, desnoods als een tijdelijke oplossing¹.

De helft van de bevraagde jongeren kent het SVK, zes jongeren op de tien kennen de SHM², maar slechts één op vijf maakt gebruik van de diensten tijdens de zoektocht naar een woonst. De andere huurdiensten (Huurderbond en Woonwinkel) zijn iets minder goed gekend (vier op de tien). Alle jongeren kennen het OCMW en de meeste jongeren kennen ook het JAC (Jongerenadviescentrum). Het OCMW worden door een derde van de bevraagde jongeren aangesproken tijdens de zoektocht.

5 van de 69 bevraagde jongeren kwamen uiteindelijk in een sociale woning terecht. Een vijfde van de jongeren staat op een wachtlijst voor een sociale woning³

Wat kan er verbeteren?

- Het algemene aanbod op de **sociale huisvestingsmarkt** is op dit ogenblik te beperkt. Het aanbod van sociale woningen is, vooral voor alleenstaanden, te klein. De chronologie van aanvraag is doorslaggevend en de wachtlijsten zijn erg lang. Om tijdens een begeleidingsperiode aanspraak te kunnen maken op een sociale woning, zouden de jongeren in BZW **voorrang** moeten kunnen krijgen. Voor deze jongeren kan ook de bijkomende voorwaarde dat je een aantal jaren moet wonen in de gemeente waar je een huurwoning wenst, niet worden opgelegd. Het nieuwe doelgroepenbeleid zou een breuk kunnen betekenen met het huidige toewijzingsbeleid omdat meer lokale accenten kunnen worden ingebracht. Plaatselijk overleg met alle actoren wordt in de toekomst zeer bepalend.
- **Minderjarigen** maken geen aanspraak op een sociale woning. Zij mogen zich ook niet inschrijven op een wachtlijst. Door de lengte van de wachtlijsten wordt hen de kans ontnomen tijdens hun begeleidingsperiode aanspraak te kunnen maken op een sociale woning. Ook voor minderjarigen moeten er op de sociale huisvestingsmarkt kansen worden gecreëerd. Momenteel zijn individuele afwijkingen mogelijk. Voor de jongeren in Bijzondere Jeugdbijstand kan een algemene afwijking op de meerderjarigheidsvereiste worden gesteld.
- De toegankelijkheid van de sociale huisvestingsmarkt en andere vormen van sociale verhuur kan verbeteren door een centraal aanmeldingsloket. Deze functie kan door een Woonwinkel worden opgenomen
- De **private huisvestingsmarkt** is moeilijk toegankelijk voor de jongeren. De verhuurders en klassieke intermediairen op de huurmarkt zoals de immo-kantoren zijn sterk gereserveerd t.a.v. jongeren zonder een arbeidsinkomen en jongeren uit de Bijzondere Jeugdbijstand. Jongeren in BZW zijn nochtans in begeleiding waardoor er een vorm van toezicht en hulp door de hulpverlening mogelijk is. De jongeren zelf tonen een sterk engagement om te slagen. Deze jongeren een goede start en een stabiel perspectief bieden, kan op termijn veel problemen voorkomen. Een goede communicatie tussen verhuurders en voorzieningen kan vooroordelen verhelpen.

¹ Zie onderzoeksrapport 'Woonzinnig!' blz. 31

² Zie onderzoeksrapport 'Woonzinnig!' blz. 27

³ Zie onderzoeksrapport 'Woonzinnig!' blz. 35

- Sociale Verhuurkantoren kunnen op dit vlak veel kansen bieden. Niet alleen maken zij de brug naar de private markt, zij bieden ook kwalitatief betere woningen en huurdersbegeleiding. Daarbovenop bestaat nog de mogelijkheid om voor deze woningen huursubsidie te krijgen. Op lokaal niveau moet overleg tussen de welzijnsvoorzieningen (Bijzondere Jeugdbijstand en Algemeen Welzijnswerk) en de actoren op het terrein van de sociale verhuring ruimte scheppen voor verhuring aan jongeren in BZW.

Jongeren in BZW hebben op dit ogenblik vrijwel geen toegang tot de sociale huurmarkt. Op dit terrein moeten in de toekomst kansen gecreëerd worden.

Voor de minderjarige jongeren die in het kader van het decreet Bijzondere Jeugdbijstand begeleiding krijgen, kan een algemene afwijking worden gevraagd op de geldende meerderjarigheidsvereiste voor sociale verhuring.

- De nieuwe Wooncode en het sociaal huurbesluit zullen meer mogelijkheden bieden aan de gemeentelijke overheden om het eigen lokale woonbeleid mee vorm te geven. De gemeente kan in overleg met andere lokale actoren een gemeentelijk doelgroepenbeleid in de sociale verhuring uitwerken waarbij voor de jongeren in BZW een eigen plaats wordt gereserveerd.
- Opdat de SVK een effectievere rol zouden kunnen spelen in het vergroten van de toegankelijkheid van de private markt moeten hun aanbod en slagkracht verder versterkt worden. Dit geldt evenzeer voor andere huurdiensten (huurdersbonden) en woonwinkels.
- Er moeten samenwerkingsverbanden komen tussen huurdiensten en welzijnsdiensten. De beleidsplanning in functie van Lokaal Sociaal Beleid biedt mogelijkheden tot overleg en afspraken.

Het OCMW en jongeren in BZW

Wat kan een OCMW aan deze jongeren bieden?

Voor jongeren die in een residentiële voorziening van Bijzondere Jeugdbijstand verblijven, worden de verblijfkosten betaald door de Vlaamse Overheid (Fonds Jongerenwelzijn¹). De decreten bepalen dat jongeren in de Bijzondere Jeugdbijstand op 17-jarige leeftijd met begeleiding zelfstandig kunnen gaan wonen. Maar om zelfstandig te gaan wonen moet er een eigen inkomen zijn om de leef- en woonkosten te betalen.

Minderjarige jongeren hebben per definitie geen arbeidsinkomen. Zij zijn immers nog onderworpen aan de leerplicht en studeren.

Deze jongeren kunnen op dat ogenblik geen aanspraak maken op een OCMW- leefloon. Volgens de wet is een OCMW leefloon bedoeld voor meerderjarigen. De wetgeving bepaalt op de meerderjarigheidsregel reglementaire uitzonderingen voor het ontvangen van een leefloon bij

- (1) ontvoogding door het huwelijk,
- (2) zwangerschap,
- (3) kinderen ten laste.

Behoudens de reglementaire bepalingen, kunnen OCMW een eigen beleid uitwerken. Zo zijn er OCMW die toch een leefloon uitbetalen aan minderjarigen. Een argument om hier voorzichtig mee om te springen zou zijn dat men jongeren niet wil stimuleren het ouderlijke gezin vroegtijdig te verlaten.

Na een weigering tot uitbetaling van een leefloon door het OCMW is er als alternatief voor de jongeren met een begeleiding in de Bijzondere Jeugdbijstand de **verblijffssubsidie**. Deze subsidie ter waarde van een leefloon² wordt uitbetaald door de Vlaamse Overheid (Fonds Jongerenwelzijn). Jongeren die een opleiding volgen in het deeltijds onderwijs krijgen een vrijstelling van +/- 200 € per maand. Andere mogelijke bijkomende arbeidinkomens, zoals bvb. vakantie- of weekendwerk, worden niet vrijgesteld.

Meerderjarige jongeren zonder inkomen hebben steeds het recht bij het OCMW **een leefloon** aan te vragen. Elk OCMW dient de aanvraag te onderzoeken.

Eventueel betaalt het OCMW naast dit leefloon ook andere kosten verbonden aan onderwijs, kleding, huur... Aan de uitbetaling van een leefloon door een OCMW zijn ook lagere tarieven gekoppeld voor telefoon, elektriciteit, openbaar vervoer... Maar ook de kansen op tewerkstelling kunnen toenemen door het recht op een leefloon (tewerkstelling via art.60).

Ook hier wordt bijkomende inkomensverwerving in mindering gebracht op het maandelijkse bedrag dat men ontvangt. Opnieuw is er mogelijkheid van een vrijstelling van een bepaald bedrag (tot +/- 200 €) indien de tewerkstelling van start gaat tijdens de periode waarin het leefloon wordt verstrekt.

De aanvraag van de **federale installatiepremie voor daklozen**¹ gebeurt bij het OCMW maar wordt uitbetaald door de Federale Overheid².

¹ Voorheen Fonds Bijzondere Jeugdbijstand

² Momenteel ontvangt een alleenstaande maandelijks 644,48 € leefloon.

Om deze premie te ontvangen moet aan 3 voorwaarden worden voldaan:

- (1) de dakloze heeft recht op een leefloon, een vervangingsinkomen of een ander beperkt inkomen (bvb. een verblijfssubsidie van het Fonds Jongerenwelzijn),
- (2) de dakloze heeft een woning gevonden,
- (3) de dakloze heeft de eenmalige premie nooit vroeger ontvangen.

De premie is een vast bedrag.³ Ze kan worden gecombineerd met een voorschot op de huurwaarborg of met een Vlaamse huursubsidie of installatiepremie. Minderjarigheid zou hier geen probleem mogen vormen.

Wat ervaren de betrokkenen?

De verblijfssubsidie voor jongeren in Bijzondere Jeugdbijstand wordt algemeen door de **begeleiders** als ontoereikend beschreven.

De bijkomende voordelen die de OCMW- leefloontrekker kan bekomen, blijken wel degelijk een verschil te maken.

Als enkel het bedrag van het leefloon wordt ontvangen, kan de jongere slechts overleven, d.w.z. de kosten voor voeding en de woonkosten betalen. Voor bijkomende kosten is het bedrag van het leefloon ontoereikend. Jongeren in BZW hebben soms hoge bijzondere kosten (medische, therapeutische, onderwijsrichtingen met een hoge studiekost –vooral in beroepsopleidingen- ...).

Weekend- en vakantiewerk kunnen de jongeren een bijkomend inkomen opleveren waardoor zij hun leefsituatie kunnen verbeteren. Maar doordat het geld wordt ingehouden ontbreekt de stimulans van het bijverdienen. Denkend aan het proces van maatschappelijke en arbeidsintegratie is dit onaanvaardbaar.

Bij deze jonge mensen is het pedagogisch niet verantwoord om hen bij het begin van hun zelfstandig leven te confronteren met de armoedeval.

Ooit werd de verblijfssubsidie ingevoerd als een subsidiaire bron van inkomsten: slechts na weigering van betaling door het OCMW kan een verblijfs subsidie worden uitbetaald.

Sommige OCMW gebruiken het bestaan van de verblijfs subsidie in de sector Bijzondere Jeugdbijstand als reden om geen leefloon te moeten uitkeren, in sommige gevallen ook niet aan meerderjarige jongeren.

De federale installatiepremie voor daklozen blijkt niet bekend bij de voorzieningen en de jongeren in BZW.

De woonkosten lopen voor de **jongeren** met een leefloon of een verblijfssubsidie dikwijls hoog op in verhouding met hun inkomen⁴. Als haalbare quote voor de betaalbaarheid van huisvesting wordt gerekend op 20% à 33% van het inkomen. Jongeren in BZW met een inkomen van minder dan 600 € (bvb een leefloon met een afbetaling van een lening voor een huurwaarborg) besteden aan hun woonkosten gemiddeld de helft van hun inkomen. Het gebeurt dat het bedrag van de woonkosten

¹ Een dakloze wordt gedefinieerd als iemand die niet over een eigen woongelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheid ter beschikking wordt gesteld.

² Zie ook: www.mi-is.be

³ Eind 2006 bedraagt de premie 859,31 €. Dit bedrag is gerelateerd aan het bedrag van een leefloon en wordt aangepast.

In België hebben in 2005 2.204 gewezen daklozen een dergelijke premie gekregen, waarvan 223 wonen in Gent, 21 in Aalst en 20 in Sint-Niklaas

⁴ Zie onderzoeksrapport 'Woonzinnig!' blz. 46.

oploopt tot twee derde van het inkomen. Een groot aantal van deze groep jongeren zegt dan ook moeilijk tot zeer moeilijk te kunnen rondkomen.

Wat kan er verbeteren?

- Elk plaatselijk OCMW bepaalt het eigen beleid t.a.v. **minderjarige** steunzoekers. Voor de 17-jarige die in zijn gemeente geen leefloon kan krijgen is dit een spijtig en discriminerend feit. Het betekent bijvoorbeeld dat deze minderjarige verder is aangewezen op begeleiding binnen de sector Bijzondere Jeugdbijstand indien hij/zij zelfstandig wil verblijven. Toch is ook in de wetgeving rond het leefloon meerderjarigheid geen algemeen geldende norm. Er worden uitzonderingen gemaakt voor jongeren die gehuwd zijn, zwanger zijn of kinderen hebben. Waarom dan ook geen altijd geldende uitzondering voor jongeren uit de Bijzondere Jeugdbijstand die onder begeleiding zelfstandig verblijven?
- De meeste OCMW zien minderjarige bewoners en jongeren uit de Bijzondere Jeugdbijstand niet als **een doelgroep binnen hun werking**. Een uitgebouwd beleid en erkenning van de doelgroep is nodig. Het OCMW beschikt over verschillende instrumenten ter verbetering van de leefsituatie: naast het leefloon zijn er ook installatiepremie, huurtoelagen, sociale tarieven... Minderjarige, maar ook soms meerderjarige, jongeren uit de Bijzondere Jeugdbijstand worden herhaaldelijk van deze steunmaatregelen uitgesloten. Verblijfssubsidies betaald door het Fonds Jongerenwelzijn bieden veel minder kansen en zouden daarom overbodig moeten worden gemaakt. Indien verblijfssubsidies blijvend noodzakelijk blijken, moeten de bedragen worden verhoogd of moeten de sociale voordelen van de leefloontrekker ook voor deze jongeren mogelijk zijn.
- De hele **procedure** die is uitgewerkt i.v.m. de aanvraag van het leefloon, de beroepsmogelijkheden na een weigering en de uitkering van een verblijfssubsidie geeft aanleiding tot rechtsonzekerheid en discriminatie. In het verleden heeft de bestaande rechtspraak terzake tegenstrijdige uitspraken opgeleverd. De bevoegde overheden moeten een gezamenlijk initiatief nemen om de situatie op te helderen. Een algemeen geldend beleid voor Vlaanderen zou een vooruitgang betekenen.

Cijfergegevens eind 2006¹: De groep minderjarigen in BZW in Oost-Vlaanderen telt 27 jongeren. Dit is 19% van de totale groep (141). Twee van hen worden begeleid in het AWW, 25 in BJB.

64 jongeren krijgen een leefloon, twee van deze jongeren zijn nog minderjarig.

37 jongeren leven met een verblijfssubsidie van het Fonds Jongerenwelzijn, veertien jongeren zijn meerderjarig.

9 meerderjarige jongeren die een verblijfssubsidie ontvangen na weigering van het leefloon, verblijven in eenzelfde gemeente.

31 jongeren hebben een arbeidsinkomen.

¹ Stand van zaken op 24/11/06, rondvraag bij alle Oost-Vlaamse voorzieningen die BZW aanbieden. Twee voorzieningen van het AWW gaven geen gegevens door (op een totaal aantal voorzieningen van 32). Er zullen iets meer jongeren in begeleiding zijn geweest.

➤ De **federale installatiepremie voor daklozen** is nu enkel beschikbaar voor jongeren die 6 maanden in een opvangtehuis verbleven.

Een gelijkaardige premie zou beschikbaar moeten zijn voor alle jongeren met een beperkt inkomen die willen begeleid zelfstandig wonen. Allen zijn het jongeren in een problematische leefsituatie die moeten geholpen worden om een eigen leven op te bouwen en niet in een situatie van dakloosheid terecht te komen.

Overleg tussen de VVSG, de Vlaamse Overheid (Welzijn) en de federale Minister van Maatschappelijke Integratie zou kunnen leiden tot een aanpassing van de toekenningsvoorwaarden van deze premie.

Cijfergegevens eind 2006¹: De helft (70) van het totaal aantal jongeren (141) verbleef voorheen minstens 6 maanden in een opvangtehuis. Slechts de helft van het aantal jongeren komt als dakloze in aanmerking voor een premie.

De besluitvorming in een OCMW wordt doorkruist door beleidsopties en regelgeving afkomstig van de verschillende politieke niveaus. Maar OCMW hebben ook op vele terreinen autonome interpretatiemogelijkheden.

Voor de jongeren in BZW kan er veel verbeteren.

➤ Alle jongeren in een problematische opvoedingssituatie (zoals de jongeren in Bijzondere Jeugdbijstand), ook de minderjarige jongeren, die zonder een inkomen zelfstandig willen gaan wonen, moeten kans krijgen op een leefloon met de bijhorende sociale voordelen.

➤ De federale installatiepremie voor daklozen moet beter bekend worden gemaakt. Een dergelijke premie moet ook mogelijk zijn voor alle jongeren in BZW met een beperkt inkomen.

¹ idem

Een steeds terugkerend knelpunt: de minderjarigheid

Het grote verschil tussen 17 en 18 jaar.

De stijgende woonkosten worden als één van de redenen gezien waarom jongeren in de Westerse maatschappij op steeds latere leeftijd zelfstandig gaan wonen.

Toch zijn er nog steeds jongeren die ervoor kiezen om vóór hun meerderjarigheid alleen te gaan wonen.

Er zijn tal van dwingende redenen denkbaar waarom jongens en meisjes van 17 jaar, verblijvend in een tehuis of in een gezinssituatie, deze stap willen zetten. Het decreet Bijzondere Jeugdbijstand laat dan ook begeleiding toe vanaf de leeftijd van 17 jaar. In het AWW kan de begeleiding zelfs starten vanaf 16 jaar.

Er zijn echter verregaande consequenties verbonden aan de minderjarigheid.

Niet-ontvoogde minderjarigen zijn in principe handelingsonbekwaam en kunnen dus geen handelingen stellen die rechtsgevolgen met zich meebrengen. Daarom zouden zij geen (rechtsgeldige) contracten kunnen tekenen. Theoretisch kunnen zij niet zelfstandig een huurcontract tekenen of een contract afsluiten voor telefoon, water, energie... maar evenmin kunnen ze een bankrekening openen of een adresverandering aangeven.

Het kan weer wel als een meerderjarige meetekent en daardoor de verantwoordelijkheid voor het contract opneemt.

Sommige verhuurders sluiten evenwel toch contracten met minderjarigen. Deze contracten zijn slechts relatief nietig. T.a.v. de meerderjarige contractant is het contract rechtsgeldig. Daarentegen kan de verbintenis van de minderjarige nietig worden verklaard op vraag van de ouders of voogd (of van de minderjarige zelf).

Een minderjarige moet een aanvraag tot adreswijziging stellen in gezelschap van zijn wettelijke vertegenwoordiger. Na een beslissing van de jeugdrechtbank of bij ontvoogding kan de jongere deze stap zelfstandig stellen.

Ontvoogde minderjarigen mogen wel rechtshandelingen stellen.

Er zijn twee vormen van ontvoogding. De minderjarige wordt van rechtswege ontvoogd (volledig en onherroepelijk) door een huwelijk of wordt vrijwillig ontvoogd door tussenkomst van de jeugdrechtbank (gedeeltelijk en herroepelijk). Dit kan op vraag van de ouders maar ook van een ander familielid of van de procureur des Konings.

In de wet wordt expliciet vermeld dat de ontvoogde minderjarige verhuringen mag aangaan.

Niet ontvoogde minderjarigen vallen onder het ouderlijk gezag van hun ouders. Ouders moeten ook instaan voor het onderhoud van hun kinderen. Als zij dit niet kunnen, moeten zij daarvoor hulp vragen. Minderjarigen kunnen zelf geen aanvraag tot steun stellen.

Dit principe geldt voor velerlei steunmaatregelen: leefloon, huursubsidie, installatiepremie...

Het blijkt dat de verschillende overheden de minderjarigen niet erkennen als een steunvrager die in aanmerking kan komen.

Het argument dat men door jongeren in hun zelfstandigheid te erkennen gezinsbreuk kan stimuleren, gaat voorbij aan de realiteit van de Bijzondere Jeugdbijstand. In deze situaties is het niet- samenleven van jongeren en hun ouders een geaccepteerd feit dat mogelijk in het verleden aanleiding gaf tot jarenlange hulpverlening.

Door de wetgever wordt voor het verstrekken van het leefloon wel een uitzondering gemaakt voor de gehuwde minderjarige (ontvoegd door het huwelijk) en de minderjarige die zwanger is of kinderen heeft.

Wat ervaren de betrokkenen?

De **begeleiders** bevestigen de problemen ten gevolge van de rechtspositie van de minderjarige huurder.

Verhuurders vragen bij de ondertekening van een contract een borgstelling door een meerderjarige. Hetzelfde probleem stelt zich voor het afsluiten van verzekeringscontracten¹, een bankrekening, contracten voor elektriciteit, gas, water en kabel of voor de domicilielijziging.

Soms is het moeilijk om in de omgeving van de minderjarige iemand te vinden die wil tekenen.

Er zijn voorzieningen die vroeger zelf borg stonden tot zij zich op een gegeven ogenblik niet meer konden verzekeren tegen schadegevallen.

Veel **jongeren** vermelden in het onderzoek de onwil van de verhuurders om te verhuren aan een minderjarige². Soms worden ouders of een voogd opgeroepen om borg te staan maar dit is niet steeds mogelijk. Jongeren ervaren dit als discriminatie.

Minderjarigen ervaren ook dat zij een beroep moeten doen op hun ouders of voogd voor een domicilielijziging³.

Wat kan er verbeteren?

➡ De mogelijkheid tot het aanvragen van een huursubsidie van de Vlaamse overheid wordt aan minderjarigen grotendeels ontnomen. Het huidige besluit specificeert deze leeftijdsbeperking niet maar wordt dusdanig wel geïnterpreteerd.

Het uitsluiten van minderjarigen kan (ook hier) enkel te maken hebben met de betwisting van de rechtsgeldigheid van de verbintenissen.

Nu een nieuw besluit voorligt, kan deze discriminatie op basis van leeftijd worden verholpen.

➡ Sociale verhuring moet mogelijk zijn voor minderjarigen. Minstens moeten minderjarigen uit de Bijzondere Jeugdbijstand een algemene afwijking kunnen krijgen op de regel die minderjarigen uitsluit van een plaats in de wachtlijst.

➡ Een 17-jarige die om welke reden dan ook niet meer thuis kan verblijven, zou zonder de mogelijkheden tot ondersteuning die een meerderjarige ter beschikking staan, een zelfstandig leven moeten kunnen uitbouwen.

¹ Slechts 1 verzekeringsmaatschappij zou verzekeringen afsluiten met minderjarigen als contractant.

² Onderzoeksrapport Woonzinnig!, Valérie Carette, CBGS, 2006, blz.21

³ Onderzoeksrapport Woonzinnig!, Valérie Carette, CBGS, 2006, blz.22

De wetgever ziet wel dwingende redenen om een minderjarige die huwt of een minderjarige die een kind krijgt of heeft, een leefloon te betalen, maar biedt geen steun aan de jongere die het zelfstandige leven 'alleen' aanvangt, ook als er geoordeeld wordt dat hij/zij niet langer in het ouderlijk huis kan verblijven.

Als tegemoetkoming kan er dan wel een verblijfssubsidie worden uitbetaald, die uiteindelijk ontoereikend blijkt

- De aanvraag van een **federale installatiepremie** zou binnen het wettelijk kader moeten lukken voor minderjarigen met een verblijfssubsidie. Ook hier moeten minderjarigen eventueel beducht zijn op weigeringen die te maken hebben met hun leeftijd.

Met de plaatselijke OCMW moet over de modaliteiten overleg mogelijk zijn.

- Het sluiten van **rechtsgeldige contracten** is problematisch voor minderjarigen. In wezen is dit een maatregel die minderjarigen dient te beschermen maar intussen aan jongeren die een zelfstandig leven willen uitbouwen, heel wat kansen ontnemt.

De wetgever verwacht dat een wettelijke vertegenwoordiger het opneemt voor de minderjarige die zijn eigen rechten niet kan opeisen. Maar wie neemt de verantwoordelijkheid als de wettelijke vertegenwoordiger dit nalaat? Moet dit worden verwacht van de begeleidende voorziening of moet de overheid die de minderjarige toestaat zelfstandig te gaan wonen, zijn verantwoordelijkheid terzake nemen?

Er bestaat een mogelijkheid tot ontvoogding van minderjarigen door de jeugdrechtbank. Ontvoogde minderjarigen kunnen huurcontracten aangaan. We betwijfelen of er zover moeten worden gegaan. Niet in het minst omdat de juridische constructie niet de psychologische reserves zal wegnemen die bestaan tegenover jongeren die zelfstandig verblijven.

Intussen verwachten we van de verschillende overheden een doordachte en consequente stellingname tegenover de probleemstelling.

Minderjarige huurders verkeren in een erg dubbelzinnige positie. Er wordt van hen verwacht dat zij zelfstandig kunnen verblijven, en toch blijken zij geen enkele (rechts)handeling zelfstandig te kunnen uitvoeren.

- Voor de minderjarige jongeren die in het kader van het decreet Bijzondere Jeugdbijstand begeleiding krijgen, kan een algemene afwijking worden gevraagd op de geldende meerderjarigheidsvereiste voor sociale verhuring.
- Huursubsidies en leefloon moeten net als andere steunmaatregelen mogelijk zijn voor minderjarigen met een begeleiding bij het zelfstandig wonen. Overleg tussen de verschillende sectoren moeten wederzijdse garanties leveren voor een aanpak die de uiteenlopende kwaliteitseisen van de partners kan verzoenen.
- De betrokken overheden moeten zich beraden over mogelijke oplossingen voor de positie van minderjarigen die in feite rechtshandelingen stellen maar dit volgens de wet niet kunnen. Dit is een complex juridisch probleem dat niet uit de weg mag worden gegaan..