

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING,

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders  
- Principiële goedkeuring

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1 SITUERING

In de conceptnota Private Huur wordt de ambitie geuit om de private huurmarkt uit te bouwen tot een volwaardige pijler, met een brede waaier aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor vele gezinstypes, voor alle inkomens en in alle regio's én met een redelijk rendement voor de verhuurders. Gebaseerd op het beleidsvoornemen om het Vlaams huursubsidiestelsel een grotere rol toe te kennen in het woonbeleid heeft het Steunpunt Wonen een onderzoek gedaan naar voorstellen over een nieuw stelsel van huursubsidies. In hun rapport<sup>1</sup> werden de mogelijkheden voor zulk een nieuw systeem van huursubsidies verkend.

In het licht van de doelstellingen van het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 rond betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid heeft de Vlaamse Regering op 13 juli 2018 het voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Wooncode definitief goedgekeurd dat een uitbreiding van het aanbod van nieuwe of vernieuwde kwaliteitsvolle betaalbare woningen op de private verhuurmarkt beoogt. Dat ontwerpdecreet brengt private investeerders en de sociale verhuurkantoren samen in een samenwerkingsmodel waarbij eigenaar-verhuurders kunnen overtuigd worden om te investeren in kwaliteitsvolle huurwoningen die tegen een billijke huurprijs verhuurd worden (het SVKpro-initiatief).

Momenteel zijn er te weinig kwaliteitsvolle én betaalbare huurwoningen op de markt die kunnen worden aangeboden aan de lagere segmenten van de woningmarkt.

Om het bijkomend potentieel aan woningen effectief te kunnen aanboren is het noodzakelijk om het vertrouwen van zowel de sociale verhuurkantoren als de private investeerders te verstevigen zodat

---

<sup>1</sup> Van den Broeck K., Haffner M., Winters S. & Heylen K. (2017). Naar een nieuw stelsel van huursubsidies, Steunpunt Wonen, Leuven, 147 p.

beiden bereid worden gevonden om langdurige engagementen aan te gaan. In het huidige bedrijfsmodel heeft een sociaal verhuurkantoor weinig marge om buffers op te bouwen die noodzakelijk zijn om het vertrouwen van de verhuurders te bekomen in de belofte van het sociaal verhuurkantoor tot ononderbroken betaling van de huur gedurende de volledige looptijd van het contract. Om hun sociale opdracht te kunnen invullen, kunnen sociale verhuurkantoren slechts een kleine marge op de huurprijs die zij aan de eigenaars betalen, aan de huurder doorrekenen. Aangezien er aan een doelgroep wordt verhuurd die in precare financiële omstandigheden verkeert, is het risico op discontinuïteit door gebrek aan middelen reëel.

Naast het uitbouwen van een kader waarbinnen de private investeerders meer zekerheid wordt geboden op een continu rendement, is het van even groot belang dat de betaalbaarheid van de nieuwe woningen in hoofde van de tot de precare doelgroep van SVK-huurders behorende mensen bijkomend ondersteund wordt. In essentie heeft het voorliggend voorstel tot doel de doelgroep van de SVK-huurders voortaan onder te brengen onder één en dezelfde subsidieregeling waardoor de verhuring via sociale verhuurkantoren verder uit kan groeien tot een volwaardige en betekenisvolle speler op de sociale huurmarkt en het aanbod via sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen meer op gelijke voet geplaatst kan worden.

Voorliggend besluit voorziet dan ook in:

- een substantiële verhoging van de huursubsidie en -premie;
- een tegemoetkoming in functie van het inkomen;
- een extra inspanning voor huurders van nieuwe woningen die door sociale verhuurkantoren aangeboden worden omdat de betaalbaarheidsproblematiek zich voor die categorie van woningen nog scherper stelt;
- het optrekken van de inkomensgrenzen naar de inkomensgrenzen die vandaag voor de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij van toepassing zijn;
- het wegvallen van de verplichting om zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij voor huurders van woningen die door sociale verhuurkantoren aangeboden worden;
- het wegvallen van de begrenzing in de tijd van de gesubsidieerde periode voor huurders van woningen die door sociale verhuurkantoren aangeboden worden. Vandaag wordt die begrensd tot 9 jaar.

Bij de budgettaire inschatting staat een gedetailleerde uitleg over de nieuwe huursubsidieberekening.

Om de belangrijke bijkomende inspanning effectief ten goede te laten komen aan de woonbehoefte huurders die beroep kunnen doen op de huursubsidie of -premie, wordt een jaarlijks inkomenscontrole uitgevoerd. Bij overschrijding van de verhoogde inkomensgrenzen wordt de tegemoetkoming opgeschort tot bij een volgende jaarlijkse controle blijkt dat dit niet langer het geval is.

Tegelijk worden een aantal aanpassingen voorgesteld die tot doel heeft ongelijkheden en anomalieën weg te werken die vandaag leiden tot toepassingsproblemen bij de beoordeling van het recht op de huursubsidie of op de huurpremie.

Dit houdt in dat :

- de inkomensdefinitie en de wijze waarop het inkomen voor beide stelsels berekend wordt, worden gelijkgesteld. Concreet betekent dit dat de inkomensgrenzen voor de huursubsidie volledig worden afgestemd op de wijze waarop deze in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) worden bepaald. Tevens worden alle inkomenscomponenten die het KSH vandaag reeds onderscheidt, overgenomen in beide regelgevingen;
- het begrip “huurovereenkomst” eenduidig geformuleerd wordt in beide besluiten;
- bij verhuizers wordt het recht op huursubsidie afhankelijk gesteld van de voorwaarde dat de verlaten woning geschikt en onbewoonbaar werd verklaard.

Op elk van de wijzigingen wordt hierna meer in de diepte ingegaan in de artikelsgewijze bespreking.

## 1.2 ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

### **Wijzigingen aan het besluit van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders (huursubsidiebesluit):**

#### **Artikel 1:**

Er wordt verduidelijkt dat de huurovereenkomst ofwel een huurovereenkomst betreft die valt onder de woninghuurwet, vermeld in het Burgerlijk Wetboek, ofwel een huurovereenkomst betreft opgemaakt voor een woning die wordt verhuurd door een sociaal verhuurkantoor.

Een aantal andere definities worden geactualiseerd want het is de doelstelling tot uniforme definities te komen binnen alle instrumenten van het woonbeleid.

In het kader van de vereenvoudigingsoefening werd vastgesteld dat de gehanteerde inkomenscomponenten (zowel de begrippen 'aan de personenbelasting onderworpen inkomsten' als 'niet-belastbare vervangingsinkomsten') niet in overeenstemming zijn met de officiële terminologie (financiën en sociale zekerheid) of aanleiding kunnen geven tot verwarring. Bepaalde inkomsten vallen door de fiscale benadering buiten de toepassing van de definitie, zonder dat daar een logische verklaring voor is, bv. beroepsinkomsten genoten in het buitenland die voor de Belgische inkomstenbelasting zijn vrijgesteld. Voortaan worden de volgende inkomenscomponenten in rekening gebracht:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten zijn een vertaling van wat nu begrepen wordt onder 'aan de personenbelasting onderworpen inkomsten'. Het gezamenlijk belastbaar inkomen omvat de beroepsinkomsten, de onroerende inkomsten, roerende inkomsten en diverse inkomsten zoals onderhoudsuitkeringen. De beroepsinkomsten worden bepaald op basis van de reële eigen beroepsinkomsten. Dat betekent dat er abstractie wordt gemaakt van het huwelijksquotiënt, de fiscale maatregel waarbij een deel van het beroepsinkomen van de wettelijke partner met het hoogste inkomen overgeheveld wordt naar de andere partner (art. 87 en 88 WIB92)..

De afzonderlijk belastbare inkomsten hebben betrekking op drie categorieën van inkomsten: de roerende inkomsten, de meeste diverse inkomsten en bepaalde niet-periodieke beroepsinkomsten, met name meerwaarden, achterstallen, opzeggingsvergoedingen, kapitalen vereffend bij het vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan, en ook gewestelijke tewerkstellingspremies.

Daarnaast wordt het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap meegenomen bij de vaststelling van het inkomen. Andere niet-belastbare sociale overdrachten worden niet meegerekend zoals de wettelijke kinderbijslagen, het kraamgeld en de wettelijke adoptiepremies, de oorlogspensioenen of de renten toegekend wegens een arbeidsongeval of een beroepsziekte aan een persoon die geen beroepsinkomsten derft.

Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een internationale instelling moeten aangegeven worden in de inkomstenbelasting en worden meegenomen in het gezamenlijk belastbaar inkomen. In bepaalde gevallen zijn de inkomsten vrijgesteld op basis van een

overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingen, bv. de inkomsten verworven bij een EU-instelling. In dat geval moeten ze ook worden aangegeven, maar komen ze niet in het gezamenlijk belastbaar inkomen. Er wordt voor geopteerd om die inkomsten ook mee te nemen om de woonbehoefte vast te stellen. Ze worden dan ook apart vermeld in de definitie .

Het meest recent gekende inkomen zal steeds in aanmerking genomen worden. Daar dit soms het inkomen van drie jaar voor de aanvraagdatum zal zijn, en in sommige gevallen twee jaar voor de aanvraagdatum dient dit inkomen geïndexeerd te worden, zodat het kan getoetst worden aan de inkomensgrens.

De definitie van “inzake bezetting onaangepaste woning” wordt geactualiseerd en de definitie “inzake bezetting aangepaste woning” wordt toegevoegd.

De definitie van persoon ten laste wordt eveneens gewijzigd. Volgens de huidige regeling kan de minister personen ten laste aanduiden. In de praktijk gaat het meestal om studenten die meer dan 25 jaar zijn en die geen kinderbijslag meer ontvangen. De bepaling dat de minister personen ten laste kan aanduiden, wordt geschrapt. Op die manier wordt persoon ten laste ook afgestemd op de kinderbijslagregeling. Voor de personen die beschouwd worden als ernstig gehandicapt wordt voortaan verwezen naar het Kaderbesluit Sociale Huur.

Paragraaf 2 wordt opgeheven. De indexatiemechanismen worden in het desbetreffende artikel ingeschreven.

#### **Artikel 2:**

Voor de volledigheid wordt in artikel 2, in punt 1°, 2° en 3° telkens ingeschreven dat het om een inzake bezetting aangepaste woning moet gaan.

Aan de huurder die een niet conforme woning verlaat voor een conforme woning, kan een huursubsidie verleend worden als de niet conforme woning onbewoonbaar, overbwoond of ongeschikt verklaard is. Sedert 2012 is de regel ingevoerd dat elk technisch verslag, ongeacht de reden van het conformiteitsonderzoek en ongeacht de fase waarin een procedure zich bevindt, aanleiding kan geven tot huursubsidie (uiteraard voor zover de vaststellingen dermate ernstig zijn dat er sprake is van onbewoonbaarheid of dat er bij ongeschiktheid aan de bijkomende voorwaarden is voldaan). Dit is bovendien niet alleen het geval voor de conformiteitsonderzoeken die Wonen-Vlaanderen uitvoert, maar ook voor de onderzoeken die een woningcontroleur van een gemeente doet.

Intussen hebben er zich evenwel op het terrein twee belangrijke evoluties voorgedaan. Eerst en vooral voeren de meeste gemeenten, al dan niet in een intergemeentelijk samenwerkingsverband, op heden vooronderzoeken uit als ze een klacht over woningkwaliteit ontvangen. Deze vooronderzoeken zijn bovendien, veel meer dan vroeger, als echte conformiteitsonderzoeken te beschouwen aangezien er meestal een technisch verslag opgesteld wordt. Daarnaast zetten de gemeenten de laatste jaren alsmaar meer in op een aanklappend, preventief beleid (in het kader van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring). Dat wil zeggen dat ze na een eerste, eigen, conformiteitsonderzoek met de eigenaar in gesprek gaan en hem motiveren om de gebreken aan de woning snel te verhelpen. Als dat lukt, hoeft het niet tot een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te komen en kan bovendien een herhuisvesting van de bewoner(s) worden vermeden. De doelstelling van de woningkwaliteitsbewaking, nl. het garanderen van de minimale woningkwaliteit, wordt op die manier dus vaak gerealiseerd, maar dat neemt niet weg dat de bewoner zijn rechten op huursubsidie behoudt op basis van de resultaten van het eerste conformiteitsonderzoek.

Gelet op de voornoemde vaststellingen wordt er voorgesteld om de toegangspoort bij ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbwoonbaarheid opnieuw te beperken tot de woningen

waarvoor de burgemeester effectief een besluit neemt. Op die manier wordt de toegang tot huursubsidie beperkt tot de woningen waarvoor een snelle oplossing van de kwaliteitsproblemen niet mogelijk is of niet gerealiseerd is. Dezelfde keuze wordt gemaakt in functie van de voorrang sociale huur.

In punt 1° e) wordt verwezen naar het decreet betreffende de toeristische logies van 10 juli 2008 dat het decreet van 3 maart 1993 heeft opgeheven.

In paragraaf 1 worden twee leden ingevoegd. Het betreft verplichtingen die zijn opgenomen in het MB van 10 juni 2014 van de huursubsidie. Daar deze bepalingen bijkomende voorwaarden opleggen om al dan niet in aanmerking te komen voor een huursubsidie, worden deze thans opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering.

In een ander nieuw lid wordt bepaald dat op basis van de gegevens van bewoning vermeld in het Rijksregister nagegaan wordt of de huurder de woning bewoont als hoofdverblijfplaats. Deze bepaling wordt ingeschreven voor een vlotte dossierafhandeling. Op deze wijze worden de aanvragers tevens gesensibiliseerd tijdig de nodige verklaringen af te leggen bij de gemeente.

In paragraaf 2 wordt de bepaling geschrapt dat geen huursubsidie verleend kan worden aan wie in de periode van tien jaar voorafgaand de aanvraag al een tegemoetkoming in de huurprijs ontvangen heeft. Door deze bepaling kan iemand die in het verleden één maand huurpremie heeft ontvangen, geen aanvraag meer doen om een huursubsidie te ontvangen. Deze cumulbepaling is een veel te zware sanctie en wordt geschrapt.

Wel wordt bepaald dat geen huursubsidie verleend kan worden, als de huurder al een huurpremie of een premie volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 1991 ontvangt. Voor de duidelijkheid wordt toegevoegd dat voor eenzelfde tijdsbestek de huurder slechts één van de tegemoetkomingen kan ontvangen, vermeld in eerste lid van paragraaf 2.

### **Artikel 3:**

Er wordt verduidelijkt dat de onaangepastheid van de woning inzake bezetting aangetoond kan worden door middel van een conformiteitsonderzoek op het ogenblik dat de aanvrager nog zijn hoofdverblijfplaats had in de verlaten woning of op basis van een afschrift van de bouwplannen. Als de aanvrager de woning niet langer bewoont, is het immers zeer moeilijk na te gaan of de woning onaangepast is inzake bezetting. Dit veronderstelt immers de medewerking van de eigenaar.

### **Artikel 4:**

Met de aanpassing in paragraaf 1, eerste lid komen kamers voortaan, net zoals bij de huurpremie, in aanmerking voor een huursubsidie. De sociale huurwoningen die niet in aanmerking komen voor een huursubsidie worden vervolledigd conform artikel 2, 22° van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van de woningen die worden verhuurd door een sociaal verhuurkantoor.

In paragraaf 1, tweede lid wordt de term “maximale huurprijs” ingevoegd omdat hier in latere artikels naar verwezen wordt. Er wordt ingevoegd dat voor de berekening van de huurprijs gebruik gemaakt wordt van de huurcalculator, die ter beschikking staat van het publiek. Dit vermijdt discussies over de huurprijs.

Voor kamers geldt wel een lagere maximale huurprijs .

De verhoging voor personen ten laste wordt van 12,5% naar 20% gebracht maar blijft wel beperkt tot een maximale verhoging met 50%.

#### **Artikel 5:**

In paragraaf 1 worden de nieuwe inkomensgrenzen ingeschreven. Zoals voormeld worden de inkomensgrenzen overgenomen zoals ze gelden voor de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij.

In paragraaf 1/1 wordt de verplichting om in te schrijven in het inschrijvingsregister van een sociale huisvestingsmaatschappij van zes naar negen maanden gebracht. De aanvraag, overeenkomstig artikel 2, §1, eerste lid, 1° en 2°, dient overeenkomstig artikel 6, immers ook binnen 9 maanden na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst te worden ingediend.

In het tweede lid van deze paragraaf wordt vermeld dat de verplichting tot inschrijving niet geldt voor de huurders die een SVK-woning huren. Zoals vermeld wordt de verhuring door sociale verhuurkantoren op hetzelfde niveau geplaatst als de verhuring door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Een inschrijvingsverplichting is dus niet langer vereist. Daarnaast wordt de definitie van domiciliemaatschappij uitgebreid zodat een inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan het werkgebied grenst aan de gemeente waarin de woning gelegen is, ook voldoende is.

In paragraaf 2 wordt enerzijds de eigendomsvoorwaarde gewijzigd. Zoals vermeld in het ontwerp kaderbesluit Sociale Huur, wordt enkel de situatie op de aanvraagdatum bekeken en niet langer in de drie voorafgaandelijke jaren, of zelfs in de tien voorafgaandelijke jaren voor de huurder die aanvraagt met toepassing van artikel 2, §1, eerste lid, 2°. Anderzijds wordt er ook een verstrenging ingevoerd. In de huidige regelgeving mag de huurder en de inwonende gezinsleden geen woning volledig in volle eigendom hebben of volledig in vruchtgebruik. Volgens het ontwerp zal de huurder en de inwonende gezinsleden evenmin erfpachter of opstalrechthouder mogen zijn. Zo wordt de eigendomsvoorwaarde met de verschillende eigendomsvormen vervolledigd. De uitzondering op de eigendomsvoorwaarde betreft een ongeschikte woning die de door de huurder of de inwonende gezinsleden werd bewoond, conform artikel 81, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode en wordt voor de volledigheid in het besluit ingeschreven.

#### **Artikel 6:**

Zoals voormeld wordt bepaald dat de aanvragen binnen negen maanden na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst ingediend moeten worden. Deze bepaling geldt echter niet voor de aanvragen voor een huursubsidie voor een woning die verhuurd wordt door een sociale verhuurkantoren. Door het optrekken van de inkomensgrenzen, zullen er huurders, die thans een SVK-woning huren en niet in aanmerking komen voor een huursubsidie volgens de huidige inkomensgrenzen, voortaan wel in aanmerking komen. Maar ook de huurders van een SVK-woning die wel reeds een huursubsidie ontvangen, zullen een hogere subsidie ontvangen volgens dit besluit.

Om al de huurders van SVK-woningen op een gelijke manier te behandelen, wordt de bepaling dat de aanvraag moet ingediend worden binnen negen maanden na de aanvraag geschrapt.

In paragraaf 2 wordt het woord kamer geschrapt. De definitie van woning, zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode omvat immers tevens kamers.

Bij de aanvraag worden de huurders die zich nog moeten inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, hieraan herinnerd.

#### **Artikel 7:**

In het huidige besluit staat in artikel 2 ingeschreven dat de conformiteit van de woning wordt vastgesteld met toepassing van artikel 3 en 6 van het Kwaliteitsbesluit. Daar dit een procedureel aspect betreft, wordt dit thans ingeschreven in artikel 7. Tevens wordt vermeld dat de conformiteit vastgesteld 'kan' worden. Dit biedt de mogelijkheid om de onderzoeken uit te voeren op vooraf afgelijnde risicogroepen en bijvoorbeeld niet op de nieuwbouwwoning die door het sociaal

verhuurkantoor in huur wordt genomen. Het sociaal verhuurkantoor is immers zeer goed op de hoogte van de eisen waaraan voldaan moet worden opdat de woning conform zou zijn.

In dit artikel wordt ingeschreven dat aan de voorwaarde dat de woning conform moet zijn, voldaan is als het conformiteitsonderzoek niet binnen drie maanden uitgevoerd is. De aanvragen van een huursubsidie worden thans afgewezen als het conformiteitsonderzoek niet tijdig plaatsgehad heeft. De aanvrager heeft echter geen controle over het feit of het conformiteitsonderzoek al dan niet tijdig plaatsvindt en mag bijgevolg niet afgestraft worden op deze grond.

#### **Artikel 8:**

In dit artikel wordt de nieuwe berekening van de huursubsidie ingeschreven. Deze bedraagt 75% van de maximale huurprijs, verminderd met 1/55<sup>ste</sup> van het inkomen van de huurder en de inwonende gezinsleden. De tegemoetkoming bedraagt maximaal 150 euro en wordt verhoogd met 25 euro per persoon ten laste en maximaal met 100 euro.

De berekening van de tegemoetkoming is geïnspireerd op de vaststelling van de huurprijs voor sociale huurwoningen, opgenomen in het kaderbesluit sociale huur.

Als het een SVK-woning betreft, waarvoor een sociaal verhuurkantoor een hoofdhurovereenkomst afsluit, na de inwerkingtreding van dit besluit en waarvan de eerste ingebruikname of de voltooiing van de werken niet dateert van meer dan drie jaar voor het afsluiten van de hoofdhurovereenkomst, wordt een percentage van 85% van de maximale huurprijs toegepast. Het voldoen aan de recente bouwtechnische en energetische normen, veronderstelt immers een grotere investering van de verhuurder, wat resulteert in een hogere huurprijs. Zoals voormeld in punt 1.1. wordt een extra financiële inspanning gedaan voor de nieuwbouw en hernieuwbouwwoningen omdat de betaalbaarheidsproblematiek voor dit type woningen zich scherper stelt.

De huursubsidie wordt gedurende maximaal negen jaar uitbetaald aan de aanvragers die de aanvraag indienen met toepassing van artikel 2, §1, eerste lid, 1<sup>o</sup>. De aanvragers die de aanvraag indienen als SVK-huurder of als 65-plusser of als ernstig gehandicapte, behouden het recht op tegemoetkoming voor onbepaalde duur. Zoals voormeld behouden nu ook de SVK-huurders de huursubsidie voor onbepaalde duur. Het huren van een SVK-woning wordt op gelijke voet gebracht met het huren van een sociale huurwoning .

Zoals voormeld wordt in de mogelijkheid voorzien voor de huurders die thans een SVK-woning huren en al een huursubsidie genieten, een aanvraag in te dienen volgens het voorliggend ontwerpbesluit. Om te vermijden dat eenzelfde aanvrager tweemaal recht zou hebben op de installatiepremie, wordt ingeschreven dat deze niet wordt uitbetaald aan een huurder die deze al ontvangen heeft.

#### **Artikel 9:**

In dit artikel wordt ingeschreven dat het recht op tegemoetkoming ontstaat op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst met dien verstande dat van de aanvrager verwacht wordt dat hij zijn aanvraag binnen de twee maanden na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst indient. Om die reden wordt er voor het bepalen van het recht op subsidie steeds maar 2 maanden teruggegaan te rekenen van de aanvraagdatum. Met deze bepaling wordt duidelijk bepaald vanaf wanneer het recht op tegemoetkoming ontstaat. Onder de huidige regeling werd de premie met terugwerkende kracht uitbetaald in het geval de huurder zijn aanvraag ruim na de start van de nieuwe huurovereenkomst aanvroeg. Het is echter de verantwoordelijkheid van de aanvrager, zijn aanvraag tijdig in te dienen.

#### **Artikel 10:**

Het verlaten van de huurwoning wordt geschrapt als stopzettingsreden en wordt als opschortingsreden opgenomen in artikel 12.

Enkel het inwonend gezinslid dat de huurovereenkomst voortzet na het overlijden van de huurder, treedt in de rechten van de huurder, als dat gezinslid minstens een jaar voor de voortzetting van het huurcontract gedomicilieerd was op het adres van de huurder en hij voldoet aan de voorwaarden vermeld in hoofdstuk 3. Als de huurder echter vertrekt, naar een niet-conforme woning, wordt niet langer voorzien in de mogelijkheid dat het inwonend gezinslid in de rechten treedt van de huurder. Het inwonend gezinslid voldoet op dat ogenblik niet aan één van de toegangsronden, vermeld in artikel 2.. Enkel bij overlijden van de aanvrager is het te verantwoorden om te stellen dat het inwonend gezinslid in de rechten van de huurder treedt.

#### **Artikel 11:**

In dit artikel wordt een jaarlijkse controle ingeschreven op de verjaardag dat het recht op de huursubsidie is ontstaan volgens dit ontwerpbesluit. Jaarlijks zal worden nagegaan of de huurprijs van de woning niet meer bedraagt dan de maximale huurprijs, of het inkomen van de huurder en de inwonende gezinsleden voldoet aan de ingeschreven inkomensvoorwaarden en of de huurder en de inwonende gezinsleden voldoen aan de opgelegde eigendomsvoorwaarden. De tegemoetkoming zal tevens jaarlijks herberekend worden.

In artikel 12 worden vier opschortingsredenen vermeld. De uitbetaling van de tegemoetkoming wordt opgeschort:

1° als bij de jaarlijkse controle blijkt dat de huurder niet voldoet aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden;

2° als een huurder voor wie de verplichting tot inschrijving geldt, verhuist naar een huurwoning binnen het werkgebied van een andere sociale huisvestingsmaatschappij en dit totdat hij zich bij die sociale huisvestingsmaatschappij heeft ingeschreven;

3° als de woning waarvoor de huursubsidie verleend wordt, ongeschikt, overbewoond of onbewoonbaar verklaard wordt;

4° als de huurder, met uitzondering van de huurder die een SVK-woning huurt, verhuist naar een andere conforme en aan de bezetting aangepaste woning, totdat blijkt dat terug aan alle voorwaarden van het besluit voldaan is.

In bovenstaande vier situaties wordt de huursubsidie opgeschort totdat blijkt dat terug aan de voorwaarden voldaan is. Zo zal de huursubsidie van een huurder wiens inkomen niet meer aan de inkomensgrens voldoet doordat ook rekening wordt gehouden met het inkomen van de persoon die bij hem is komen inwonen, geen huursubsidie meer ontvangen. Wanneer zijn inkomen echter weer voldoet aan de inkomensgrens, zal de huursubsidie terug uitbetaald worden.

In het laatste lid van artikel 12 worden de stopzettingenredenen vermeld. De tegemoetkoming wordt stopgezet:

1° als de huurder een sociale huurwoning huurt;

2° als de huurder geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister. Deze bepaling is van toepassing op de huurders voor wie de verplichting tot inschrijving geldt.

3° als de uitbetaling van de huursubsidie negen maanden opgeschort is. De termijn wordt hier van zes naar negen maanden gebracht omdat de huurder in het ontwerpbesluit negen maanden tijd heeft om zich in te schrijven in het inschrijvingsregister van de sociale huisvestingsmaatschappij;

4° als een SVK-huurder de woning verlaat die hij in huur heeft genomen van een sociaal verhuurkantoor.

Daar het huren van een SVK-woning op gelijke voet gesteld wordt met het huren van een sociale huurwoning, wordt de tegemoetkoming stopgezet als de huurder de huurwoning van het sociaal verhuurkantoor verlaat voor een huurwoning op de private huurmarkt. Als de huurder vervolgens terug een woning huurt bij een sociaal verhuurkantoor, kan hij opnieuw een aanvraag indienen voor een huursubsidie. Ook als de huurder de woning die hij huurt van een sociaal verhuurkantoor



verlaat, en dadelijk verhuist naar een woning die ook verhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor, kan hij opnieuw een aanvraag indienen.

#### **Artikel 12:**

In het tweede lid van artikel 14 wordt het gezondheidsindexcijfer expliciet vermeld waaraan een bedrag vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 1991, wordt gekoppeld. In de huidige tekst wordt gewerkt met een verwijzing naar het gezondheidsindexcijfer in een artikel dat opgeheven wordt.

#### **Wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (huurpremiebesluit):**

#### **Artikel 13:**

In het huurpremiebesluit wordt het woord “Socialehuurbesluit” telkens vervangen door “Kaderbesluit Sociale Huur” zoals het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wordt genoemd.

De definitie van domiciliemaatschappij wordt uitgebreid zodat een inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan het werkgebied grenst aan de gemeente waar de kandidaat-huurder zijn woonplaats gelegen is, ook in orde is.

In punt 12° van artikel 1 wordt verwezen naar de inkomensgrens vermeld in het huursubsidiebesluit. Daar de inkomensgrenzen voor de huursubsidie worden verhoogd, stijgen ze ook in de huurpremie.

Aan artikel 1 wordt een lid toegevoegd dat het gezondheidsindexcijfer vermeld waaraan de bedragen die betrekking hebben op het inkomen worden gekoppeld.

#### **Artikel 14:**

Net zoals in het huursubsidiebesluit wordt in artikel 2 van het huurpremiebesluit de term huurovereenkomst verder verduidelijkt.

Aangezien de huurprijsplafonds voor de huursubsidie worden verhoogd, stijgen ze ook in de huurpremie.

In het huurpremiebesluit wordt ook opgenomen dat het agentschap op grond van de gegevens van bewoning vermeld in het rijksregister, zal nagaan of de kandidaat-huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft in het gehuurde goed. Zoals voormeld wordt deze bepaling ingeschreven om een vlotte dossierafhandeling te garanderen en de aanvragers te sensibiliseren tijdig de nodige verklaringen af te leggen bij de gemeente.

De huurpremie wordt niet langer toegekend aan de kandidaat-huurders die een woning huren van een sociaal verhuurkantoor. Zoals voormeld wordt het huren van een SVK-woning op gelijke voet gezet met het huren van een sociale huurwoning. De huursubsidie wordt bijgevolg voor onbepaalde duur toegekend en de inschrijvingsverplichting in het inschrijvingsregister van de sociale huisvestingsmaatschappij valt weg. Bijgevolg is er geen noodzaak meer om ook aan deze groep huurders de mogelijkheid te bieden om een huurpremie aan te vragen.

Daar in het huursubsidiebesluit de term “maximale huurprijs” wordt ingevoerd, wordt de verwijzing hiernaar in het huurpremiebesluit aangepast.

Voor de volledigheid en naar analogie met de huursubsidie vermeldt artikel 2 dat de voorwaarde dat de woning die in huur wordt genomen, conform moet zijn, kan vastgesteld worden

overeenkomstig artikel 3 en 6 van het kwaliteitsbesluit. Als de conformiteit van de woning niet binnen drie maanden na de volledigheidverklaring wordt vastgesteld, wordt de voorwaarde dat de woning conform moet zijn, geacht vervuld te zijn.

De termijn voor de kandidaat-huurder om zich in te schrijven bij de sociale huisvestingsmaatschappij wordt verlengd van drie maanden naar negen maanden zodat deze termijn hetzelfde is voor de huurpremie en de huursubsidie.

#### **Artikel 15:**

Paragraaf 2 van artikel 3 wordt opgeheven. Inmiddels zijn de informaticatoepassingen van alle sociale huisvestingsmaatschappijen gekoppeld aan de toepassing van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. In het tweede lid van paragraaf 2 van de huidige tekst wordt verbijzonderd wat de actualisatie inhoudt die door de sociale huisvestingsmaatschappij moet uitgevoerd te worden. Dit wordt thans toegevoegd in paragraaf 1 en verder aangevuld met een derde punt. De sociale huisvestingsmaatschappijen dienen tevens de datum van schrapping in het referentiebestand te vermelden, als de kandidaat-huurder, geschrapt wordt.

#### **Artikel 16:**

Of de kandidaat-huurder voldoet aan de eigendomsvoorwaarde die voortvloeit uit artikel 81, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode, wordt door het Agentschap nagegaan door het raadplegen van de desbetreffende databanken. Hiervoor dient de kandidaat-huurder geen verklaring af te leggen. Voor wat de onroerende goederen in het buitenland betreft, dient de kandidaat-aanvrager een verklaring op eer af te leggen. Deze verklaring wordt thans vermeld in artikel 9, derde lid.

#### **Artikel 17:**

In het huidige besluit staat vermeld dat het ingediende formulier als onbestaande wordt beschouwd als het niet tijdig wordt vervolledigd. Deze bepaling wordt thans opgeheven in artikel 6 omdat in de praktijk bleek dat niet werkbaar was en niet toegepast werd.

In het derde lid van paragraaf 1 wordt ingeschreven dat het Agentschap zijn beslissing aan de kandidaat-huurder mededeelt binnen drie maanden in plaats van twee maanden. De voorwaarde dat de woning die in huur wordt genomen conform moet zijn, wordt immers, zoals voormeld, vervuld geacht, als de vaststelling van de conformiteit niet binnen de drie maanden na de volledigheidverklaring heeft plaatsgehad.

#### **Artikel 18:**

In paragraaf 1 van artikel 8 wordt de aangepaste huurpremieberekening opgenomen naar analogie met de wijziging van de huursubsidieberekening. Deze aanpassing is ook van toepassing op bestaande huurpremedossiers.

Zoals voormeld is het niet langer mogelijk voor huurders van een SVK-woning om een huurpremie aan te vragen. De bepaling in artikel 7 dat de tegemoetkoming uitbetaald wordt aan het sociaal verhuurkantoor, wordt dan ook opgeheven.

In paragraaf 2 wordt de laatste zin opgeheven. Hierin wordt vermeld dat de tegemoetkoming opnieuw berekend wordt als de kandidaat-huurder op de zesde verjaardag van de startdatum nog geen sociale huurwoning aangeboden kreeg. Deze bepaling is echter overbodig. Er wordt automatisch rekening gehouden met de indexatie van de huurprijs. Verder wordt ook het aantal personen ten laste aangepast zodra deze gegevens geactualiseerd worden door de sociale huisvestingsmaatschappij in het referentiebestand en wordt de tegemoetkoming herberekend.

### Artikel 19:

De eigendomsvoorwaarde wordt aangepast aan de bepaling zoals ze wordt opgenomen in het huursubsidiebesluit.

### Artikel 20:

Dit artikel heeft geen verdere uitleg.

### Artikel 21:

Met dit artikel wordt een overgangsbepaling opgenomen zodat lopende huursubsidiedossiers ook kunnen genieten van de gewijzigde huursubsidieberekening.

### Artikel 22:

Dit artikel heeft geen verdere uitleg.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

### **2.1 Krijtlijnen nieuwe huursubsidie**

De nieuwe huursubsidie wordt als volgt berekend:

$$\text{Huursubsidie} = \text{referentiehuurprijs} - (\text{belastbaar inkomen} / 55)$$

Volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- De maximum huursubsidie bedraagt 150 euro te verhogen met 25 euro per PTL tot maximum 4 PTL. In bepaalde gemeenten wordt het basisbedrag en de verhoging met PTL, verhoogd met 10%.

	0	1	2	3	Vanaf 4 PTL
Max.HS	150	175	200	225	250
Max.HS in voorkeur-gemeenten	165	192,5	220	247,5	275

- De huursubsidie wordt niet beperkt in functie van de reële huur (huidig systeem 1/3);
- Het maximuminkomen wordt opgetrokken tot de grenzen die gelden voor de sociale huur;
- Inschrijving bij een domiciliemaatschappij is niet langer een voorwaarde om in aanmerking te komen voor een huursubsidie;
- De huurprijs om in aanmerking te komen voor een huursubsidie mag niet hoger liggen dan de maximale huurprijs;
- De referentiehuurprijs in functie van aantal personen ten laste zijn verschillend voor de basiswoning en de nieuwbouwwoning (aangeboden door een sociaal verhuurkantoor), en worden met 10% verhoogd in bepaalde gemeenten:
  - Voor de basiswoning bedraagt de referentiehuurprijs 75% van de maximale huurprijs

Ptl	0	1	2	3	4
Max.huur woning	600	720	840	900	900
Ref. huur (75% van max. huur)	450	540	630	675	675

Max.huur voorkeurgemeente	660	792	924	990	990
Ref. huur voorkeurgemeente (75% van max. huur)	495	594	693	742,5	742,50

- Voor de nieuwwoning bedraagt de referentiehurprijs 85% van de maximale huurprijs

Ptl	0	1	2	3	4
Max.huurwoning	600	720	840	900	900
Ref. huur (85% van max. huur)	510	612	714	765	765
Max. huur woning voorkeurgemeente	660	792	924	990	990
Ref. huur voorkeurgemeente	561	673,20	785,40	841,5	841,50

## 2.2. Componenten budgettaire impact basisscenario

De volgende 5 componenten moeten worden meegenomen in de budgettaire berekening en worden hieronder apart berekend:

1. Huidige SVK-huurders die huursubsidie-gerechtigd zijn, zullen kunnen genieten van een hogere subsidie;
2. Huidige SVK-huurders die huurpremie-gerechtigd zijn, zullen kunnen genieten van een hogere subsidie;
3. Jaarlijks neemt het SVK-patrimonium ongeveer toe met 11%. Deze toekomstige SVK-huurders zullen kunnen genieten van een hogere subsidie.
4. SVK-huurders van een nieuwbouwwoning zullen kunnen genieten van een hogere subsidie;
5. Van de ca 10.000 huidige SVK-huurders geniet momenteel ongeveer 70% van een huursubsidie- of -premie. Door het optrekken van de inkomensgrens tot de KSH-grens zal een bijkomende groep instromen;
6. Uitbreiding naar alle toekomstige huursubsidiegenieters;
7. Uitbreiding voor kamers;
8. Jaarlijkse inkomens- en eigendomscontroles;
9. Voorwaarde cumul tot 10 jaar terug valt weg;
10. Conformiteit moet binnen 3 maand ter plaatse onderzocht worden;
11. Wegvallen retroactiviteit i.f.v. startdatum huurcontract;
12. Verlenging van de inschrijvingsperiode bij domiciliemaatschappij bij verhuis in huurpremie.

### **2.2.1. Hogere subsidie voor huidige huursubsidiegenieters in SVK-woningen**

Uit de applicaties werd voor de maand oktober 2017 een lijst getrokken van uitbetaalde huursubsidies aan SVK-huurders. De huidige gemiddelde huursubsidie voor deze groep bedraagt 149,12 euro voor NHS en 139,97 euro voor SPW. (NHS = huursubsidiegenieters met aanvraag vanaf 1 mei 2014 en SPW = huursubsidiegenieters met aanvraag tussen 1 mei 2007 en 30 april 2014) Vervolgens werd op basis van het inkomen, de gezinslast en de ligging van de woning een basisreferentiehurprijs en een 'betaalbare huur' berekend. Als betaalbare huur wordt, naar analogie met de sociale huur, het belastbaar inkomen gedeeld door 55 (of een woonquote van ca 22% op maandbasis). De hervormde huursubsidie wordt vervolgens berekend als het verschil tussen de basisreferentiehurprijs en de betaalbare huur, eventueel verhoogd met 10% voor bepaalde 'voorkeurgemeenten'. De gemiddelde hervormde huursubsidie voor deze groep bedraagt 180,40 euro voor NHS en 186,06 euro voor SPW, ofwel een verhoging met respectievelijk 20,98% en 32,93%

Een belangrijke kanttekening bij de berekening is dat voor SPW gerekend werd met een 'overgangmaatregel'. De nieuwe subsidieregeling is namelijk niet voordeliger voor veel SPW'ers die levenslang en niet-degressief een huursubsidie genieten. SPW'ers die door de hervorming een lagere huursubsidie uitkomen als voorheen, zijn in de berekening meegenomen met hun oude voordeligere huursubsidie.

In 2017 bedraagt het aandeel van sociale verhuurkantoren in de uitgaven van NHS 42,57%, en in de uitgaven van SPW 40,13%. De hervorming zal dus een verhoging van de uitgaven van NHS met zich meebrengen van 8,93% ( $20,98\% * 42,57\%$ ), en een verhoging van de uitgaven van SPW van 13,21% ( $32,93\% * 40,13\%$ ).

Toegepast op de ramingen van NHS en SPW bij de begrotingsopmaak 2019 komt dit neer op een verhoging van de uitgaven van:

NHS:  $8,93\% * 30.819.107 = 2.752.146$  euro

SPW:  $13,21\% * 5.876.799 = 776.325$  euro

Totaal:  $2.752.146 + 776.325 = \mathbf{3.528.471}$  euro

## **2.2.2 Hogere subsidie voor huidige huurpremiegenieters in SVK-woningen**

SVK-huurders zullen dankzij de voorgestelde hervorming ook kunnen genieten van een hogere huurpremie. Er kan van uitgegaan worden dat -zoals in NHS- de gemiddelde huurpremie voor de groep van SVK-huurders ook zal toenemen met 20,98%. Sinds de hervorming van beide subsidiestelsels in 2014 werden namelijk zowel de inkomensvoorwaarden als de subsidiebedragen aan elkaar gelijk gesteld.

In 2017 bedraagt het aandeel van sociale verhuurkantoren in de uitgaven van de huurpremie 8,25%. De hervorming zal dus een verhoging van de uitgaven huursubsidie met zich mee brengen van 1,73% ( $20,98\% * 8,25\%$ ).

Toegepast op de raming van de huurpremie bij de begrotingsopmaak 2019 komt dit neer op een verhoging van:  $19.853.963 * 1,73\% = \mathbf{343.474}$  euro

## **2.2.3. Groei van 11% per jaar in SVK-patrimonium**

De afgelopen jaren nam het SVK-patrimonium ongeveer toe met 11%. Op 31 december 2017 zijn er 10.008 woningen in beheer bij SVK's. De simulatie gaat uit dat het woningpatrimonium bij sociale verhuurkantoren stijgt met een 1.000-tal woningen per jaar. Dit groeipad moet budgettair ingecalculereerd worden vanaf 2020. Op basis van historische gegevens wordt 81% van de aanvragen van SVK-huurders aanvaard en 19% geweigerd. Van deze weigeringen wordt 17% geweigerd omdat ze niet voldoen aan de inkomensvoorwaarden en 25% omdat ze niet zijn ingeschreven bij een domiciliemaatschappij, twee weigeringsgronden die onder de nieuwe regelgeving niet meer van toepassing zullen zijn. Er kan dus uitgegaan worden van 891 dossiers (810+33+48) die jaarlijks zullen instromen in het nieuwe huursubsidiestelsel omwille van de aangroei van het SVK-patrimonium:

- 1.000 woningen \* 81% = 810 aanvaarde dossiers
- 1.000 woningen \* 19% = 190 geweigerde dossiers waarvan 17% of 33 dossiers omdat hun inkomen te hoog is en 25% of 48 dossiers omdat ze niet ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij

Uitgaande van 891 nieuwe huursubsidies per jaar en een gemiddelde subsidie- en installatiepremie (3 maanden huursubsidie) van 180,40 euro (subsidiebedrag NHS na hervorming, zie 2.2.1) komt dit neer op 1.928.837 euro en 482.209 euro:

	2019	2020	2021	2022	2023
Impact aangroei patrimonium in 2020		1.928.837	1.928.837	.1928.837	1.928.837
Installatiepremie 2020		482.209			
Impact aangroei patrimonium in 2021			1.928.837	.1928.837	1.928.837
Installatiepremie 2021			482.209		
Impact aangroei patrimonium in 2022				.1928.837	1.928.837
Installatiepremie 2022				482.209	
Impact aangroei patrimonium in 2023					1.928.837
Installatiepremie 2023					482.209
		<b>2.411.046</b>	<b>4.339.883</b>	<b>6.268.720</b>	<b>8.197.556</b>

Bovenstaande berekening heeft betrekking op de globale budgettaire impact van de aangroei van het patrimonium. De budgettaire impact van voorliggend ontwerpbesluit bestaat enkel uit:

1. de delta tussen de verhoogde huursubsidie (180,40 euro) en de huursubsidie in constant beleid (149,12 euro), nl. 31,28€.
2. De bijkomende instroom omwille van het versoepelen van de voorwaarden

Onderstaande tabel geeft de berekening weer:

	2019	2020	2021	2022	2023
Impact aangroei patrimonium in 2020		479.390	479.390	479.390	479.390
Installatiepremie 2020		119.848			
Impact aangroei patrimonium in 2021			479.390	479.390	479.390
Installatiepremie 2021			119.848		
Impact aangroei patrimonium in 2022			-	479.390	479.390
Installatiepremie 2022				119.848	
Impact aangroei patrimonium in 2023					479.390
Installatiepremie 2023					119.848
	-	<b>599.238</b>	<b>1.078.628</b>	<b>1.558.019</b>	<b>2.037.409</b>

## **2.2.4 Subsidie voor SVKpro-initiatief**

Zoals voormeld heeft het SVKpro-initiatief de bedoeling het patrimonium uit te breiden met nieuwe woningen die vnl. gerealiseerd zullen worden door vastgoedontwikkelaars.

Assumpties die gebruikt worden voor de budgettaire impact:

- Een bouwritme van 1.000 woningen in begrotingsjaar 2019, 2020, 2021,2022 en 2023.
- Voor de SVK-pro woningen wordt ervan uitgegaan dat dat de gemiddelde huursubsidie lager zal liggen. Door het verhogen van de inkomensgrens naar het niveau van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt rekening gehouden met een lagere gemiddelde subsidie

van 140 euro omwille van de hogere correctie. In onderstaande tabel wordt puur ter informatie de delta berekend bij een huursubsidie van 120 euro en 160 euro. Wanneer deze correctie niet doorgevoerd wordt en het gemiddelde van 180,40 euro voor alle huurders doorgetrokken wordt, zal de budgettaire kost 564.186 euro hoger liggen in 2019 en 2.369.581 euro hoger liggen in 2023 zoals in onderstaande tabel weergegeven wordt.

- In het huidige huursubsidiestelsel doet 88% van de nieuwe SVK-huurders een aanvraag voor de huursubsidie. Men kan er van uitgaan dat dit percentage voor de SVK-pro-woningen hoger zal liggen, nl. op 98%, omdat veel van de mogelijke redenen om geen aanvraag te doen zoals. woning is niet conform, verplichte inschrijving bij een domiciliemaatschappij, en inkomensvoorwaarden wegvallen.
- In het huidige huursubsidiestelsel wordt 81% van de aanvragen van SVK-huurders aanvaard. We gaan er van uit dat dit percentage voor de SVK-pro-huurders hoger zal liggen, nl. op 95%, omdat veel van de meest voorkomende weigeringsgronden niet meer van toepassing zullen zijn zoals bijv. een te hoog inkomen en niet ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij.
- De budgettaire impact wordt vervolgens berekend met deze formule: impact nieuwe aanvragen begrotingsjaar + installatiepremie + impact lopende contracten

Waarbij:

- o Impact nieuwe aanvragen begrotingsjaar = goedgekeurde aanvragen \* gemiddelde huursubsidie \* 12 maanden
- o Installatiepremie = goedgekeurde aanvragen \* gemiddelde huursubsidie \* 3 maanden
- o Impact lopende contracten = impact voorgaande jaren (excl. installatiepremie)  
Er wordt geen uitvalspercentage toegepast, omdat we er van uit gaan dat wanneer een SVK-pro-huurder verhuist, het SVK een nieuwe huurder zal zoeken voor de SVK-pro-woning.

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Aantal SVK-pro-woningen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
98% doet een aanvraag huursubsidie	980	980	980	980	980
95% van de aanvragen wordt goedgekeurd	931	931	931	931	931
Huursubsidie	140	140	140	140	140
Budgettaire impact aanvragen begrotingsjaar	1.564.080	1.564.080	1.564.080	1.564.080	1.564.080
Installatiepremie	391.020	391.020	391.020	391.020	391.020
Lopende contracten		1.564.080	3.128.160	4.692.240	6.256.320
<b>Totaal</b>	<b>1.955.100</b>	<b>3.519.180</b>	<b>5.083.260</b>	<b>6.647.340</b>	<b>8.211.420</b>
Delta bij huursubsidie van 160€ of 120€	+/-279.300	+/-502.740	+/-726.180	+/-949.620	+/- 1.173.060
Delta bij huursubsidie van 180,40€	+564.186	+1.015.535	+1.466.884	+1.918.232	+ 2.369.581

## **2.2.5 Bijkomende instroom omwille van versoepelen SVK-voorwaarden**

Het versoepelen van enkele voorwaarden (wegvallen inschrijvingsplicht, en optrekken inkomen tot KSH) zal ook een effect hebben op zittende huurders die momenteel geen huursubsidie- of premie genieten.

De impact wordt als volgt berekend:

1. Momenteel zijn er +-10.000 SVK-woningen
2. Einde 2017 waren er 789 huurpremies en 6.101 huursubsidies in betaling aan SVK-huurders. Samen 6.890 dossiers. Dat betekent dat 3.110 SVK-huurders momenteel geen premie of subsidie krijgen.
3. Zoals al vermeld in 2.2.3 worden op basis van historische gegevens 81% van de aanvragen van SVK-huurders aanvaard en 19% geweigerd. Van deze weigeringen wordt 17% geweigerd omdat ze niet voldoen aan de inkomensvoorwaarden en 25% omdat ze niet zijn ingeschreven bij een domiciliemaatschappij. Als ervan uitgegaan wordt dat die percentages mogen doorgetrokken worden op de groep van niet huursubsidie- en huurpremiegenieters wordt het volgende bekomen:
  - $3.110 * 81\% = 2.519$  aanvaarde dossiers
  - Van de 590 geweigerde dossiers worden 17% of 100 dossiers geweigerd omdat hun inkomen te hoog is en 25% of 148 dossiers omdat ze niet zijn ingeschreven bij een domiciliemaatschappij
4. Er kunnen dus 2.767 dossiers (2.519+100+148) extra instromen. De budgettaire impact hiervan wordt geraamd op **4.649.000 euro**.

## **2.2.6 Uitbreiding naar alle toekomstige huursubsidiegenieters**

Met de hulp van het Steunpunt Wonen werd dit berekend. De wettelijke doelgroep van NHS, los van de verhuisvoorwaarde, bevat 28,3% van de private huurders. Wanneer de inkomensgrenzen worden verhoogd tot het niveau van deze van het Kaderbesluit Sociale Huur, groeit de wettelijke doelgroep aan tot 53,8% van de private huurders. Dit is een toename van 90,1%. Dus om een inschatting te krijgen van de verhoogde instroom voor NHS, moet het aantal instromende dossiers (excl. sociale verhuurkantoren en excl. dakloos) vermenigvuldigd worden met 0,901.

In de begrotingsopmaak 2019 werd rekening gehouden met een instroom van 5.140 dossiers in 2019 waarvan 10% betrekking heeft op dossiers exclusief de sociale verhuurkantoren en daklozen. Er moet dus rekening gehouden worden met 514 instromende dossiers. Uitgaande van een gemiddelde huursubsidie van 180,40 euro, een toename van 90,1% en een jaarlijkse uitval van 20%, bedraagt de verhoging van de uitgaven:

Verhoging uitgaven	2019	2020	2021	2022	2023
uit 2019	1.002.549	802.039	641.631	513.305	410.644
uit 2020		1.002.549	802.039	641.631	513.305
uit 2021			1.002.549	802.039	641.631
uit 2022				1.002.549	802.039
uit 2023					1.002.549
<b>Totaal</b>	1.002.549	1.804.589	2.446.220	2.959.525	3.370.169

## **2.2.7 Uitbreiding voor kamers**

Op basis van onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat tussen 1,16% en 2,5% van de private huurders in Vlaanderen een kamer bewoont. In 2017 was er een instroom van ca 446 dossiers in het huursubsidiestelsel. Dit zal door het optrekken van de inkomensgrens oplopen naar 847 dossiers ( $446 * 1,9$ ). Er wordt ook rekening gehouden met een instroom van 2.800 daklozen. Als uitgegaan wordt van de aanname dat deze groep 97,5 % vertegenwoordigt van alle private huurders die in aanmerking komen voor de huursubsidie, dan moet rekening worden gehouden met een bijkomende instroom van ca 100 huursubsidiegenieters die een kamer huren. De budgettaire last



kan bijgevolg geraamd worden op 216.000 euro (100 \* 180 \* 12) verhoogd met de installatiepremie van 54.000 euro.

	2019	2020	2021	2022	2023
Budgettaire impact aanvragen begrotingsjaar	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000
Installatiepremie	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
Lopende contracten		216.000	432.000	648.000	864.000
<b>Totaal</b>	<b>270.000</b>	<b>486.000</b>	<b>702.000</b>	<b>918.000</b>	<b>1.134.000</b>

### **2.2.8 Jaarlijkse inkomens- en eigendomscontroles**

Er wordt geen effect van de mogelijke hogere uitval ingecalculerd als gevolg van de vooropgestelde jaarlijkse controle op inkomen en eigendom. Door de hogere inkomensgrenzen zal dit wellicht niet zo een belangrijk effect hebben. Er is iets meer ruimte om binnen die grenzen te bewegen. Bovendien kan men zich toch weer in orde stellen omdat het enkel om opschortingen en dus niet om stopzettingen gaat. Door eigendom te vervreemden kan men terug huursubsidie genieten. Het effect zal bijgevolg maar tijdelijk zijn.

### **2.2.9 Voorwaarde cumul tot 10 jaar terug valt weg**

In 2017 bedroeg het aantal weigeringen omwille van cumulverbod 465 dossiers op een totaal van 5.182. Bij SVK-huurders kan men stellen dat men beter op de hoogte is van deze voorwaarde en dus bewust geen aanvraag ingediend heeft in het huidige stelsel. De impact zal uitgaan van het wegvallen van weigeringen van aanvragen van niet-SVK-huurders. Daar was het aantal weigeringen in totaal 335 op 4.852. Moesten dergelijke aanvragen toch kunnen doorstromen, dan duiken er later in het aanvraagcircuit wellicht nog mogelijke weigeringsgronden op., Er wordt daarom uitgegaan van 200 extra huursubsidies (en installatiepremies) per jaar door deze versoepeling.

	2019	2020	2021	2022	2023
Budgettaire impact aanvragen begrotingsjaar	432.000	432.000	432.000	432.000	432.000
Installatiepremie	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000
Lopende contracten		432.000	864.000	1.296.000	1.728.000
<b>Totaal</b>	<b>540.000</b>	<b>972.000</b>	<b>1.404.000</b>	<b>1.836.000</b>	<b>2.268.000</b>

### **2.2.10 Conformiteit moet binnen 3 maand ter plaatse onderzocht worden**

In 2017 werden 647 aanvragen waarbij het conformiteitsonderzoek meer dan 3 maanden na het opstarten van het dossier uitgevoerd werd, geweigerd op basis van het feit dat de nieuwe woning niet-conform of te klein was. Van deze geweigerde aanvragen werden er uiteindelijk 213 goedgekeurd. Dit leidt tot een eenmalige versnelling in het jaar van inwerkingtreding van het besluit met 213 huursubsidies extra tegen 180,40 euro en een installatiepremie, of 575.000 euro (213 \* 180,40 \* 15).

Wel dient nog bijkomend rekening te worden gehouden met de weerslag van de 434 definitief geweigerde aanvragen. In de nieuwe regeling zullen deze dossiers na 3 maanden huursubsidie ontvangen en genieten gedurende de periode die vandaag nodig is voor de controle. Er mag daarbij uitgegaan worden van 9 maanden subsidie. Ook dit effect zal enkel het eerste jaar spelen. Door de ruimte die vrijkomt door de controle op de verlaten woning af te schaffen, wordt ervan

uitgegaan dat vanaf 2020 alle woningen binnen de 3 maanden kunnen gecontroleerd worden waardoor dit effect wegvalt. Er dient wel rekening te worden gehouden met een correctie op de kredietbehoefte 2019. Dit leidt in het jaar van inwerkingtreding tot een eenmalige kredietbehoefte van **939.523 euro** ( $434 * 180,4 * 12$  (incl. installatiepremie)).

Totale (eenmalige) kredietbehoefte: 575.000 euro + 939.523 euro = **1.514.523 euro**.

### **2.2.11 Wegvallen retroactiviteit i.f.v. startdatum huurcontract**

Het recht op huursubsidie ontstaat voortaan op de aanvraagdatum daar waar er voorheen terugwerkende kracht was tot de startdatum van het huurcontract als die datum voor de aanvraagdatum lag. Dit is dus een besparing. De aanvraagdatum lag in 2017 gemiddeld 57 dagen na de startdatum van het huurcontract, afgerond 2 maand. Door deze wijziging bespaart men dus bij een eerste uitbetaling gemiddeld 2 maand huursubsidie. Uitgaande van de instroom van 5.140 opgenomen in de begrotingsopmaak 2019 gaat het om een besparing van 1.854.512 euro ( $5.140 * 180,40 \text{ euro} * 2 \text{ maanden}$ ).

### **2.2.12 Verlenging van de inschrijvingsperiode bij domiciliemaatschappij bij verhuis in huurpremie**

De periode waarover een huurpremiegerechtigde beschikt om zich bij verhuis buiten het werkingsgebied van zijn domiciliemaatschappij in te schrijven bij zijn nieuwe domiciliemaatschappij wordt van 3 naar 9 maanden verlengd. In de afgelopen jaren werden gemiddeld 160 stopzettingen beslist. Als ervan uitgegaan wordt dat de verlenging tot gevolg heeft dat deze groep in de toekomst niet zal stopgezet worden en de gemiddelde periode van niet rechthebbend zijn in het jaar van stopzetting 6 maanden is, moet rekening worden gehouden met  $160 * 6 * 150 = 144.000 \text{ euro}$

### **2.2.13 Nieuwe subsidiëring ook toepassen op huidige huursubsidie-genieurs**

Uit de applicaties werd voor de maand oktober 2017 een lijst getrokken van uitbetaalde huursubsidies. De huidige gemiddelde huursubsidie voor deze groep bedraagt 147,52 euro voor NHS en 144,98 euro voor SPW. (NHS = huursubsidiegenieurs met aanvraag vanaf 1 mei 2014 en SPW = huursubsidiegenieurs met aanvraag tussen 1 mei 2007 en 30 april 2014). Vervolgens werd op basis van het inkomen, de gezinslast en de ligging van de woning een basisreferentiehuurprijs en een 'betaalbare huur' berekend. Als betaalbare huur wordt, naar analogie met de sociale huur, het belastbaar inkomen gedeeld door 55 (of een woonquote van ca 22% op maandbasis). De hervormde huursubsidie wordt vervolgens berekend als het verschil tussen de basisreferentiehuurprijs en de betaalbare huur, eventueel verhoogd met 10% voor bepaalde 'voorkeurgemeenten'. De gemiddelde hervormde huursubsidie voor deze groep bedraagt 177,86 euro voor NHS en 187,14 euro voor SPW, ofwel een verhoging met respectievelijk 20,57% en 21,07%

Een belangrijke kanttekening bij de berekening is dat voor SPW gerekend werd met een 'overgangsmaatregel'. De nieuwe subsidieregeling is namelijk niet voordeliger voor veel SPW'ers die levenslang en niet-degressief een huursubsidie genieten. SPW'ers die door de hervorming een lagere huursubsidie uitkomen als voorheen, zijn in de berekening meegenomen met hun oude voordeligere huursubsidie.

De gewogen gemiddelde verhoging van 23,33% wordt vervolgens toegepast op de raming van de huursubsidie bij de begrotingsopmaak 2019.

	NHS	SPW met overgangsmaatregel
Huidige gemiddelde HS	147,52	144,98
Hervormde gemiddelde HS	177,86	187,14
Verhogings %	20,57%	21,07%
Gewogen gemiddelde verhoging	23,33%	

Raming huursubsidie BO19	36 695 906
--------------------------	------------

Meerkost huursubsidiebudget	8 561 145	(incl. SVK's)
	<b>5 032 674</b>	(excl. SVK's, dus excl. 2.2.1 uit de nota)

### 2.2.14 Nieuwe subsidiëring ook toepassen op huidige huurpremiegenieters

Er kan verondersteld worden dat -zoals in NHS- de premie zal toenemen met 20,57%. Sinds de hervorming van beide subsidiestelsels in 2014 werden namelijk zowel de inkomensvoorwaarden als de subsidiebedragen aan elkaar gelijk gesteld. De gemiddelde subsidie stijgt dan van +-170 euro naar +-200 euro.

Toegepast op de raming van de huurpremie bij de begrotingsopmaak 2019 komt dit neer op een verhoging van:  $19.854.000 * 20,57\% = 4.083.173$  euro (inclusief SVK's). Exclusief SVK's bedraagt de impact 3.739.699 euro ( $4.083.173 - 343.474$ )

### 2.2.15 Inkomensgrenzen huurpremie optrekken

Einde 2017 staan 92.647 unieke personen op de wachtlijst, die momenteel niet-huurpremie-rechthebbend zijn, geen toewijzing hebben gekregen, geen sociale woning huren en een openstaande inschrijving hebben. We maken de assumptie dat de wachtlijst einde 2018 er identiek hetzelfde zal uitzien.

Wanneer de inkomensgrens in het huurpremiestelsel wordt verhoogd naar de KSH-grenzen, stromen potentieel 14.375 extra dossiers binnen in de huurpremie. Aan al deze dossiers de hervormde huursubsidie toekennen geeft een budgettaire impact van 21,6 miljoen euro. Dit is een grote overschatting. Van deze 14.375 dossiers voldoen er namelijk 7.082 aan de huidige maximum huurpremiegrenzen en toch zijn zij niet huurpremie-rechthebbend. Dit kan verschillende redenen hebben: niet geantwoord op hun brief, cumul met NHS/SPW, te hoge huur of slechte woningkwaliteit). Als wordt verondersteld dat deze 7.082 dossiers ook bij een uitbreiding van de inkomensgrenzen niet rechthebbend zullen worden, resteren er 7.293 dossiers ( $14.375 - 7.082$ ). Met de assumptie dat ze rechthebbend zullen worden aan een huurpremie van 62 euro geeft dat een maximum scenario met een budgettaire impact van 5.425.992 euro. Het huidige uitvalspercentage is 48%. Het is dus veilig om te rekenen met een vork die ligt tussen 2,8 miljoen euro en 5,4 miljoen euro.

Daarnaast zullen er ook meer dossiers instromen in de huurpremie. In de veronderstelling dat er ca 3.000 dossiers bijkomend kunnen instromen, betekent dat er nog een opstoot verwacht kan worden van ca 1,2 miljoen euro ( $3.000 * 0,52\% * 62 \text{ euro} * 12$ ).

## 2.2.16 Samenvattende tabel budgettaire impact

	2019	2020	2021	2022	2023
Hogere subsidie voor huidige huursubsidiegeïnteresseren in SVK-woningen (2.2.1)	3.528.471	3.528.471	3.528.471	3.528.471	3.528.471
Hogere subsidie voor huidige huurpremiegeïnteresseren in SVK-woningen (2.2.2)	343.474	343.474	343.474	343.474	343.474
Effect hogere subsidie op constante groei in SVK-patrimonium (2.2.3)		599.238	1.078.628	1.558.019	2.037.409
Subsidie voor SVK-pro-huurders (2.2.4)	1.955.100	3.519.180	5.083.260	6.647.340	8.211.420
Bijkomende instroom omwille van versoepelen voorwaarden (2.2.5)	4.649.000	4.649.000	4.649.000	4.649.000	4.649.000
Uitbreiding naar alle toekomstige huursubsidiegeïnteresseren (2.2.6)	1.002.549	1.804.589	2.446.220	2.959.525	3.370.169
Uitbreiding voor kamers (2.2.7)	270.000	486.000	702.000	918.000	1.134.000
Jaarlijkse inkomens- en eigendomscontroles (2.2.8)	-	-	-	-	-
Voorwaarde cumul tot 10 jaar terug valt weg (2.2.9)	540.000	972.000	1.404.000	1.836.000	2.268.000
Conformiteit moet binnen 3 maand ter plaatse onderzocht worden (2.2.10)	1.514.523	-	-	-	-
Wegvallen retroactiviteit i.f.v. startdatum huurcontract (2.2.11)	-1.854.512	-1.854.512	-1.854.512	-1.854.512	-1.854.512
Verlenging van de inschrijvingsperiode bij domiciliemaatschappij bij verhuis in huurpremie (2.2.12)	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000
gelijkberechtiging huidige huursubsidiegeïnteresseren (2.2.13)	5.032.674	5.032.674	5.032.674	5.032.674	5.032.674
gelijkberechtiging huidige huurpremiegeïnteresseren (2.2.14)	3.739.699	3.739.699	3.739.699	3.739.699	3.739.699
inkomensgrenzen huurpremie optrekken naar KSH (2.2.15)	3.983.000	3.983.000	3.983.000	3.983.000	3.983.000
<b>Algemeen totaal</b>	<b>24.847.978</b>	<b>26.946.813</b>	<b>30.279.914</b>	<b>33.484.690</b>	<b>36.586.804</b>

Het advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 2 juli 2018.

Hierna wordt stilgestaan bij de door de Inspectie opgeworpen vragen en bedenkingen:

- Inhoudelijke bedenkingen
  - De wijziging van artikel 1, 2° werd geschrapt
  - Er wordt inderdaad uitdrukkelijk voor geopteerd om de voorwaarden voor het bekomen van een huurpremie niet te wijzigen. Wel worden de SVK-huurders die vandaag in beperkte mate een huurpremie genieten uit het huurpremiestelsel gelicht en gelijkgesteld. Hierdoor wordt de uniformiteit qua betoelaging van de SVK-huurders bewerkstelligd.
  - Wat de bedenking omtrent de koppeling met personen ten laste i.p.v. met de oppervlakte van de woning betreft, klopt het dat de private promotoren bij de aanvang van de bouwprojecten niet op de hoogte zullen zijn van het aantal personen ten laste dat de toekomstige huurder heeft. Dit neemt niet weg dat er een behoeftenonderzoek zal gebeuren dat door de SVK's wordt geïnitieerd, waarvan het resultaat in een verder stadium de basis zal bieden voor een open oproep bij de bouwpromotoren die door de VMSW wordt gelanceerd. In het kader van deze open oproep zullen de door de private investeerders aangeboden verhuurbeloften worden afgewogen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de private investeerders bij het uittekenen van hun projecten rekening zullen houden met de gekende behoeften. Vermits er een sluitend verband is tussen de oppervlakte van de woning en het aantal personen dat de woning betreft, kunnen de investeerders rekening houden met de differentiatie in maximale huurprijs en de daarmee verbonden huursubsidie. Daarnaast biedt het aantal personen ten laste een meer sluitende administratieve controle. Het aantal personen ten laste kan immers vastgesteld worden op basis van bronnen

waarvoor het agentschap Wonen-Vlaanderen gemachtigd is om ze te raadplegen. Als het aantal m<sup>2</sup> wordt gehanteerd, dan past dit gegeven enkel in de context van nieuw te bouwen woningen van private investeerders. Daarbuiten gaat het om een al bestaand patrimonium en dan zullen er vaak, spijs reeds eerder uitgevoerde conformiteitsonderzoeken in de betreffende woningen, opnieuw onderzoeken ter plaatse uitgevoerd moeten worden om het aantal m<sup>2</sup> vast te stellen of zal er een beroep moeten gedaan worden op bouwkundige plannen wat extra administratieve last met zich meebrengt.

- Opmerking d) met betrekking tot de tekst van artikel 4 is terecht De tekst werd aangepast.
- Wat opmerking e) met betrekking de nieuw huursubsidieberekening betreft is het belangrijk om erop te wijzen dat het hanteren van een referentiehuurprijs in plaats van de reële huurprijs een aanbeveling was in het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen. De referentiehuurprijs wordt als een efficiënte methode ervaren die huurders ertoe aanzet om een conforme woning te zoeken waarvan de reële huurprijs niet meer bedraagt dan de referentiehuurprijs aangezien het huren van een duurdere woning geen aanleiding zal geven tot een hogere huursubsidie. Inspectie van Financiën geeft aan dat aan de hand van simulaties kan nagegaan worden of de gunstigere subsidie voor nieuwe SVK woningen er niet toe kunnen leiden dat bepaalde huurders van dergelijke woningen een lagere prijs zullen betalen dan SVK-huurders voor een bestaande woning. Er zijn al simulaties gebeurd waaruit blijkt dat de range van inkomens waarbij het effect van het verschil in referentiehuurprijs van 10% ten volle speelt op de huursubsidie, eerder beperkt is. Het prijsverschil wordt in de meeste inkomensgroepen gereduceerd of volledig geneutraliseerd door de verrekening van 1/55 van het inkomen. Zelfs als het verschil ten volle speelt, mag ervan uitgegaan worden dat dit verschil in het merendeel van de gevallen zal doorgerekend zijn in de effectieve huurprijzen van de nieuwbouwwoningen.
- Wat opmerking f) inzake de conformiteitsonderzoeken betreft, klopt het dat er niet langer in een verplichting tot conformiteitsonderzoek wordt voorzien. Door de mogelijkheid tot onderzoek in te schrijven kan er gerichter worden gecontroleerd waardoor de beschikbare resources in de toekomst efficiënter en effectiever kunnen worden ingezet. Door een maximum termijn in te schrijven wordt de potentieel rechthebbende beschermd tegen het verlies van zijn aanspraken op huursubsidie ingevolge het niet tijdig instellen van een kwaliteitsonderzoek. Dit neemt niet weg dat alles in het werk wordt gesteld om voor de woningen waarvan een controle aangewezen is, de termijn van 3 maanden maximaal in acht zal worden genomen.

#### Budgettaire opmerkingen

De nota werd aangepast en houdt rekening met de inwerkingtreding op 1 januari 2019. Het klopt dat het onmiddellijk doorrekenen van 1.000 bijkomende SVK-woningen in het eerste jaar van toepassing van het SVK-decreet mogelijks te ruim is. Het budgettair voorzichtigheidsprincipe wordt gehanteerd. Veel zal afhangen van de wijze waarop de private investeerders op de geboden mogelijkheden zullen reageren en welk nieuwbouwpatrimonium in de eerste maanden van toepassing beschikbaar is op de private huurmarkt.

Wat opmerking a) met betrekking tot eenmalig effect van de regeling waarbij de huursubsidie toegekend wordt indien er na 3 maanden geen conformiteitsonderzoek plaatsvond dient rekening

te worden gehouden met het uitgangspunt dat de conformiteitscontrole in ieder geval zal plaatsvinden. Dit heeft tot gevolg dat er bij een vergelijkbare instroom als deze van 2017 na 3 maanden 647 aanvragen niet zullen gecontroleerd zijn. Deze zullen de huursubsidie na 3 maanden ontvangen en deze genieten tot op het ogenblik van de controle. 213 aanvragen werden na controle toch nog goedgekeurd. 434 aanvragen bleven definitief geweigerd. Er is bijgevolg bijkomende budgettaire weerslag voor de 213 aanvragen die de subsidie die ze nu pas na de kwaliteitscontrole kregen, in het nieuwe systeem vroeger, nl. na 3 maanden zullen ontvangen en verder zullen behouden tot de woning gecontroleerd werd. De huursubsidie die de 213 finaal goedgekeurde aanvragen in de volgende jaren kregen is nu al in de budgetten huursubsidie verrekend. Dit verklaart waarom enkel rekening wordt gehouden met een meerkost ten opzichte van het huidige budget voor het eerste jaar van toepassing. De budgettaire raming in punt 2.2.10 werd ingevolge het advies nog bijgesteld voor de geweigerde aanvragen.

Wat de versoepeling van de onroerende bezitsvoorwaarde betreft klopt het dat er vandaag een controle op de eigendomsvoorwaarde gebeurt die op het moment van de aanvraag drie jaar teruggaat in de tijd. In de nieuwe regeling wordt de eigendomsvoorwaarde op de aanvraagdatum beoordeeld. Het is op basis van de beschikbare gegevens onmogelijk om het budgettaire effect te berekenen. Het aantal weigeringen op basis van eigendom is bovendien zeer klein, nl. in 2017 minder dan 0,5% van alle weigeringen. Daarbij moet er ook rekening gehouden worden met het feit dat bij de raming van de budgettaire weerslag de verlagende impact van de toegenomen controlefrequentie (jaarlijks i.p.v. na 2 en 6 jaar) ook niet werd meegenomen (cf. supra punt 2.2.8)

Wat bedenking c) betreft (punt 2.2.4) kan aangegeven worden dat er rekening gehouden werd met de budgettaire weerslag van de hogere referentiehuurprijs voor SVK-Pro woningen bij het bepalen van het uitgangspunt dat de gemiddelde huursubsidie voor SVK-Pro woningen 140 euro zal bedragen. Het is vandaag niet mogelijk om precies te ramen wat het effect zal zijn van de instroom van hogere inkomens. In de berekening werd de delta berekend bij een huursubsidie van 120, 160 en 180 euro om een veiligheidsmarge in te bouwen.

De budgettaire inpasbaarheid van dit voorstel wordt gegarandeerd door de in de begroting 2019 beschikbare ruimte op de provisie voor nieuw beleid. Op het provisieartikel QF0-1QDC2TC-PR is een krediet van 37.686.000 euro beschikbaar. Dit volstaat om de geschetste uitgavenevoluitie op te vangen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 16 juli 2018.

### **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Er is geen impact op de lokale besturen.

### **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Er is geen impact op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

### **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018-305 van 29 juni 2018.

Het Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen vond plaats op 6 juli 2018. Bij de opmaak van dit dossier werd ook rekening gehouden met de bevindingen van het onderzoek van Steunpunt Wonen<sup>2</sup>.

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting:
  - 2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
  - 2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd tekst;
  - 2.3. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State , met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Binnenlands bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth Homans

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering of voorontwerp van decreet
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord

---

<sup>2</sup> Van den Broeck K., Haffner M., Winters S. & Heylen K. (2017). Naar een nieuw stelsel van huursubsidies, Steunpunt Wonen, Leuven, 147 p.