



ADVIES
HUURSUBSIDIE EN HUURPREMIE

Advies 2018-22 / 30.08.2018



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Nood aan ondersteuning	3
3.2	Krijtlijnen wijzigingen	5
3.3	Modaliteiten	7
3.3.1	Definities	7
3.3.1.	Voorwaarden woning	7
3.3.2.	Voorwaarden huurder	9
3.3.3.	Procedure	10
3.3.4.	Berekening tegemoetkoming en betalingsprocedure	11
3.3.5.	Weigerings-, schrappings- en stopzettingsgronden	12
3.3.6.	Overgangsbepaling	13



1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 20 juli 2018 haar principiële goedkeuring aan het 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. Op 30 augustus 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

Voorliggend ontwerpbesluit wijzigt twee besluiten tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en voor kandidaat-huurders, gekend als de ‘huursubsidie’ en de ‘huurpremie’. De wijzigingen beogen onder andere het onder één en dezelfde subsidieregeling brengen van de doelgroep van de SVK-huurders. Hierdoor kan de verhuring via sociale verhuurkantoren verder uitgroeien tot een volwaardige en betekenisvolle speler op de sociale huurmarkt en komt het aanbod via sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen meer op gelijke voet te staan. Daarnaast voorziet het ontwerpbesluit het optrekken van de inkomensgrenzen (van zowel de huurpremie als de huursubsidie) naar de inkomensgrenzen die vandaag voor de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij van toepassing zijn. Er wordt tevens een verhoging van de huursubsidie en -premie voorzien (in het bijzonder voor de diverse types van SVK-huurders). Bij de berekening van de tegemoetkoming wordt rekening gehouden met het inkomen van de huurder en er zijn wijzigingen aan de maximale huurprijs van de woning waarvoor een tegemoetkoming kan worden verkregen. Tot slot worden er een aantal aanpassingen voorgesteld die inspelen op huidige toepassingsproblemen bij de beoordeling van het recht op een huursubsidie of –premie.

3 BESPREKING

3.1 NOOD AAN ONDERSTEUNING

De Raad heeft in eerdere adviezen beklemtoond dat inspanningen noodzakelijk zijn om de betaalbaarheid van huurders te ondersteunen¹. Dat ondersteuning en overheidstussenkomst noodzakelijk zijn voor bepaalde

¹ Advies over Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 2017/06, 27 april 2017; Advies over Wijziging Vlaamse Wooncode- Sociale Verhuurkantoren, Advies 2018/10, 26 april 2018; Advies over Besluit Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, Advies 2018/12, 21 juni 2018.



groepen blijkt ook uit het Grote Woononderzoek (GWO 2013). Een van de belangrijkste conclusies van dit onderzoek is dat de woonsituatie van de sociaaleconomische zwakkere groepen sinds 2005 niet verbeterd is, integendeel². Dit laat zich het scherpst voelen op de private huurmarkt waar de prijzen sterk stijgen: in 2013 betaalt een huurder gemiddeld 8% meer (bovenop de inflatie) dan in 2005. Hoewel een deel van deze stijging mogelijks kan toegeschreven worden aan een verbeterde woonkwaliteit, is het opvallend dat de huurprijzen het sterkst gestegen zijn voor de laagste inkomensgroepen, werklozen en zieke/arbeidsongeschikte personen. Daarnaast blijkt dat het inkomen van private huurders gemiddeld niet is toegenomen. Hierdoor is er een opmerkelijke stijging van het aandeel huurders die meer dan 30% van hun inkomen aan wonen spenderen: 52% van de private huurders heeft een woonquote boven 30%, wat een stijging ten opzichte van 2005 betekent met 13 procentpunt³. Vooral bij de laagste 20% inkomens loopt het aandeel private huurders dat onbetaalbaar woont aanzienlijk op (namelijk 80%).

Om de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren wordt in vele landen de huursubsidie als beleidsinstrument gebruikt. Een huursubsidie wordt dan ook omschreven als een expliciete subsidie voorzien voor huurders met de bedoeling om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren⁴. De Raad waardeert dat via voorliggend ontwerpbesluit de overheid inspeelt op de betaalbaarheidsproblematiek door zowel de huursubsidie als de huurpremie als beleidsinstrumenten te versterken. De doelgroep voor betoelaging wordt geënt op de doelgroep sociale huur, waardoor de inkomensgrenzen sterk opgetrokken worden en een grotere potentiële doelgroep in aanmerking komt voor financiële ondersteuning (cf. huurpremie voor kandidaat sociale huurders die vier jaar ingeschreven zijn). Dat de doelgroep uitgebreid wordt tot de doelgroep sociale huur is een logische keuze. Sociale huur richt zich immers op die groep die zwak staat op de woningmarkt en zonder deze steun het moeilijk zou hebben in de realisatie van het recht op wonen⁵. Daarnaast wordt een verhoging van het bedrag van de huursubsidie/premie vooropgesteld (substantieel voor de SVK-huurders). Tevens zal rekening worden gehouden met het inkomen en zal een gedifferentieerde betoelaging naargelang het inkomen worden verstrekt (75% of 85% van de maximale huurprijs verminderd met 1/55 van het inkomen). De verschillende wijzigingen opgenomen in dit ontwerpbesluit zullen volgens de Raad ten dele bijdragen aan het milderen van betaalbaarheidsproblemen (onderzoek toont immers aan dat indien men de subsidie wil verbinden met de betaalkracht de koppeling met het inkomen aangewezen is⁶). Verder toont onderzoek aan dat het ondersteunen van de betaalbaarheid kan resulteren in positieve aanbodeffecten⁷. De Raad ondersteunt bijgevolg voorliggend ontwerpbesluit dat effectief een budgettaire inspanning vooropstelt en het toepassingsgebied op relevante wijze verruimt. Voorgesteld ontwerp wordt volgens de Raad dan ook beschouwd als een eerste belangrijke

² Heylen K. (2015). Eigendomsstatuut, woonuitgaven en betaalbaarheid, in: De Decker P., e.a. (eds). Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen (p. 25-41). Antwerpen, Garant.

³ Heylen K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁴ Yates J. (2012). Housing subsidies, in: Clapham D. F., Clark W. A. V. & Gibb K. (eds.). The SAGE Handbook of Housing Studies (p 397-418). Londen, SAGE publications Ltd.

⁵ Winters S., Heylen K., Pannecoucke I. & De Decker P. (2016). De Vlaamse sociale huur. Een vertaling van de recentste gegevens naar beleidsvragen. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁶ Van den Broeck K., Haffner M., Winters S. & Heylen K. (2017). Naar een nieuw stelsel van huursubsidies. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁷ Steunpunt Wonen (2016). Een nieuwe rol voor de private huur. Leuven, Steunpunt Wonen.

opstap naar een stelsel van ruimere betoelaging van de huurder op de huurmarkt en als een versterking van de private huurmarkt.

Hoewel de Raad het voorstel globaal positief kan onthalen, wenst de Raad een aantal fundamentele kanttekeningen te plaatsen. Hoger is de problematiek op de private huurmarkt geschetst, in het bijzonder de toenemende betaalbaarheidsproblemen sinds 2005 die een structureel karakter aannemen. De Raad stelt evenwel vast dat het voorstel vooral de verbetering van de betaalbaarheid van de sociale huurder in de SVK-huurwoningen voor ogen heeft, en in mindere mate deze van de private huurder. In die zin vertrekt het individueel recht op een huursubsidie op de private huurmarkt nog steeds van de verhuisvoorwaarde en blijft deze in beginsel in de tijd beperkt. Verder stelt de Raad de vraag of vooropgestelde verruiming van de doelgroep effectief benut zal worden, nu de nota aan de Vlaamse Regering slechts uitgaat van een verruiming van 150 dossiers huursubsidie in 2019. Mogelijk staan drempels en voorwaarden een effectieve verruiming in de weg, wat volgens de Raad extra aandacht vergt. De Raad acht de verbetering van de efficiëntie en de effectiviteit van bestaand instrumentarium dan ook aangewezen. Zo is het van belang om de huidige onderbenutting van de betoelaging en uitval te verminderen (onder meer door het aantal weigeringen, schorsingen of stopzettingen omwille van administratieve formaliteiten te ondervangen). De Raad dringt dan ook aan op een fundamenteel debat over de huursubsidie en de huurpremie en de daarin gehanteerde uitgangspunten, onder meer de koppeling aan de verhuis naar een conforme woning en de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Ook de gelijke behandeling op basis van woonnood kan voorwerp zijn van een dergelijk debat.

Tenslotte meent de Raad dat het verder toewerken naar een versterkt privaat huurbeleid een noodzaak blijft (onder meer werd in diverse beleidsbrieven het geconventioneerd huren aangekondigd). Eveneens meent de Raad dat het blijvend investeren in een substantiële toename van het sociaal huurpatrimonium noodzakelijk is zodoende dat kwetsbare huishoudens ook kunnen wonen in kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.

3.2 KRIJTLIJNEN WIJZIGINGEN

Vooraleer in te gaan op de krijtlijnen wenst de Raad haar waardering uit te drukken over de tot standkoming van de wijzigingen. De Raad stelt vast dat deze steunen op een uitgebreide ex ante evaluatie van de huursubsidie⁸, en dat suggesties uit andere rapporten⁹ werden meegenomen. Het mede op een wetenschappelijk gefundeerde manier herwerken van beleidsinstrumenten draagt volgens de Raad bij tot de doelmatigheid van het beleid.

⁸ Van den Broeck K., Haffner M., Winters S. & Heylen K. (2017). Naar een nieuw stelsel van huursubsidies. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁹ Zoals bijvoorbeeld Winters S. (2016), Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: Van vaststellingen naar beleidskeuzes. Leuven, Steunpunt Wonen. We willen hierbij ook verwijzen naar de hoorzitting in de Commissie over de conceptnota private huur op 21 oktober 2016 die tevens meegenomen werd in voorliggend voorstel.

continu rendement, het van even groot belang is dat de betaalbaarheid van de nieuwe woningen voor de precare doelgroep van SVK-huurders ondersteund wordt. Het ontwerp voorziet in een andere berekeningswijze van de huursubsidie waarbij als referentiehuis 85 % van de huurprijs wordt genomen voor nieuwbouwwoningen verhuurd door SVK's versus 75% voor de andere woningen (zowel SVK-woningen als deze op de private huurmarkt).

Uit de budgettaire oefening (nota aan de Vlaamse Regering) blijkt dat een belangrijk deel van het budget voorzien wordt voor de SVK-huurders, en daarbinnen op termijn voor de SVK-huurders die een nieuwbouwwoning betrekken (in concreto worden cijfers voorgesteld voor huurders van SVK-pro-woningen). Een hogere betoelaging, naargelang het een SVK-nieuwbouwwoning betreft, wordt noodzakelijk geacht om de hogere huurprijzen enigszins betaalbaar te maken. Dit verschil wijst er mogelijk op dat nieuwbouwwoningen moeilijk haalbaar zijn voor de doelgroep van het SVK, wat kan wijzen op een probleem van kosten-efficiëntie¹⁰. Daarnaast meent de Raad dat het onderscheid in financiële ondersteuning evenzeer mogelijk een ongelijke behandeling van sociale huurders inhoudt. De Raad vraagt hier extra aandacht voor. Verder heeft de Raad in eerder advies inzake de SVK-pro-regeling aangedrongen op een robuuste regelgeving die voldoende rechtszekerheid kan bieden.

3.3 MODALITEITEN

3.3.1 Definities

In artikel 1, §1, 1° van het huidige huursubsidiebesluit wordt het begrip aanvraagdatum gedefinieerd als de datum van de initiële aanvraag tot het bekomen van een huursubsidie (afgifte aanvraagdocumenten of postdatum verzending of digitale indiening). Het begrip aanvraagdatum zal echter ook na de voorgestelde wijzigingen diverse malen aan bod komen in de huursubsidiereglementering. De Raad vraagt na te gaan of met name bij een tweede verhuis naar een conforme huurwoning nadat initieel een huursubsidie is toegekend iedere verwijzing naar de aanvraagdatum geschrapt is. Hierbij stelt zich de vraag of de toekenning van de huursubsidie in duur onbeperkt kan zijn voor wie na de tweede verhuis 65 jaar of ouder is (of gehandicapt), dan wel beperkt wordt wanneer de initiële duur van negen jaar verstrijkt.

3.3.1. Voorwaarden woning

In functie van het nagaan van de niet-conformiteit van de verlaten woning wordt voor de tegemoetkoming voorgesteld het besluit onbewoonbaarheid of ongeschiktheid als toekenningsbasis te nemen, terwijl momenteel eveneens een verslag van het onderzoek of een attest volstaat. Hoewel de Raad in beginsel het idee kan

¹⁰ Zie ook eerder Advies over Wijziging Vlaamse Wooncode – Sociale Verhuurkantoren, Advies 2018/10, 26 april 2018.

ondersteunen om de huursubsidie te beperken tot die gevallen waar een woning moet worden verlaten omwille van effectieve gebreken die een onbewoonbaarheid of ernstige ongeschiktheid veroorzaken, is het vooropstellen van een effectief besluit problematisch. De Raad wenst op te merken dat tussen de vaststelling van de woningkwaliteit en het effectief besluit een langere tijdsduur kan verlopen. Ondertussen kunnen betrokkenen beslissen om te verhuizen zonder de effectieve beslissing af te wachten (het is immers niet evident om te blijven wonen in een slechte woning met ernstige gebreken of risico's). Indien tijdens deze periode het pand alsnog wordt hersteld, terwijl betrokkenen wel zijn verhuisd, kan volgens het voorstel niet langer een huursubsidie worden verstrekt. De Raad meent dat in geval van ernstige gebreken aan de woning de verhuis naar een conforme woning uiteraard gerechtvaardigd is, en op zich voor de doelgroep voldoende zou moeten zijn om een huursubsidie te ontvangen. De voorwaarde om effectief een formeel besluit van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid af te wachten kan voor de huurder contraproductief werken. Zo nemen maatschappelijk kwetsbare huurders de kans te baat als ze daadwerkelijk een betere woning kunnen huren (de ervaring leert hen dat het moeilijk is zich als kandidaat-huurder op de private huurmarkt te begeven). Bovendien vraagt de Raad aandacht voor de relatie met voorgestelde wijzigingen zowel op vlak van woningkwaliteit als op vlak van het woninghuurdecreet voor hoofdverblijfplaatsen. In de administratieve procedure woningkwaliteitsbewaking wordt een voorafgaande preventieve stap voorzien die een besluit van de burgemeester moet voorkomen. Op zich is dergelijk preventief luik binnen de woningkwaliteitsbewaking positief, maar het mag de verhuis uit de gebrekkige woning en bijgevolg het recht op huursubsidie niet verhinderen. Verder bepaalt het ontwerp van woninghuurdecreet dat na drie jaar huur de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen om verbouwingswerken uit te voeren, wat mogelijk het geval zal zijn wanneer een advies ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt opgemaakt. De huurder zal dan de gebrekkige woning moeten verlaten zonder dat het tot een besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid zal komen. Verder vraagt de Raad aandacht voor de mogelijke nietigverklaring van het huurcontract waardoor de huurder zonder huurtitel genoodzaakt wordt de woning te verlaten. De Raad wijst er bijgevolg op dat de koppeling aan de formele beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voor de huurder in meerdere gevallen nadelig zal werken, terwijl in het kader van een verhuissubsidie de geattesteerde gebrekkige toestand van de te verlaten woning als voldoende grond kan worden beschouwd.

Daarnaast wenst de Raad nog op te merken dat de evaluatienota van het Agentschap Wonen-Vlaanderen van 2016 als meest voorkomende reden van weigering of stopzetting van een aanvraag voor een huursubsidie de kwaliteit van niet enkel de verlaten maar evenzeer van de nieuwe woning aanstipt (bijvoorbeeld er kan geen toegang meer verkregen worden tot de verlaten woning en kan dus ook de staat van de woning niet worden vastgesteld, of de nieuwe woning telt verschillende kwaliteitsgebreken en is bijgevolg niet-conform). Hoger heeft de Raad gewezen op de onderbenutting en uitval¹¹. Hoewel volgens de Raad gestreefd moet worden naar het subsidiëren van bewoning in conforme woningen, moet evenzeer algemeen nagedacht worden over de consequenties van de koppeling van de huursubsidie aan de kwaliteitsvoorwaarde (niet enkel omwille van de uitval maar evenzeer omdat de zwakste inkomens zich vaak noodgedwongen enkel een woning met gebreken kunnen veroorloven). Ook dit moet voorwerp uitmaken van het hogervermeld algemeen debat.

¹¹ Advies Knelpunten huursubsidie huurpremie, Advies 2017/03, 6 maart 2017.

Artikel 4 van het ontwerp van besluit bepaalt de maximale huurprijs op € 485. De maximale huurprijs werd reeds bepaald in het oorspronkelijke Besluit van de Vlaamse regering (dd. 2 februari 2007). In het ontwerpbesluit wordt naast indexering in een verhoging van 20% per persoon ten laste voorzien (met een maximum tot 50%) waar dit in de huidige regeling 12,5% is. Deze aanpassing moet het mogelijk maken in te spelen op de gewijzigde huurprijzen op het terrein. Het blijft echter onduidelijk of er een voldoende groot huuraanbod zal zijn onder deze maximumprijzen. Mogelijk kunnen cijfers op basis van de databank van de huurschatter verduidelijken in welke mate dit het geval is. Verder merkt de Raad op dat is vastgehouden aan de in voege zijnde regionale differentiatie (een verhoging van de maximale huurprijs met 10% in een vastgelegde lijst van gemeenten). De gegevens van de databank van de huurschatter zouden toelaten ook deze maxima te actualiseren. Ten slotte wordt opgemerkt dat de verhoging voor personen ten laste bij kamers slechts 12,5% bedraagt. Het is de Raad niet duidelijk waarom hier niet geopteerd wordt voor een gelijkenschakeling met de woningen (wanneer de kamer al zou kunnen bewoond worden door meerdere personen).

3.3.2. Voorwaarden huurder

Voor de aanvrager (van zowel de huursubsidie als de huurpremie) wordt voorgesteld om de inkomensvoorwaarden gelijk te stellen met deze van de sociale huur. Zoals hoger gesteld kan de Raad instemmen met een uitbreiding van het toepassingsgebied en de afstemming ervan op de sociale huur. Verder vraagt de Raad - gelijklopend met de sociale huur - toe te laten het huidige inkomen te nemen als het inkomen op het aanslagbiljet te hoog is, zoals in het huidig stelsel wel mogelijk is.

Verder wordt ook de eigendomsvoorwaarde gewijzigd. Enerzijds wordt niet langer de voorafgaandelijke jaren bekeken maar de situatie op het moment van aanvraag zelf, en geldt enkel de voorwaarde dat men geen woning volledig in volle eigendom of vruchtgebruik mag hebben, wat volgens de Raad veel accurater is. Anderzijds wordt er een verstrenging doorgevoerd waarbij de eigendomsvoorwaarde wordt uitgebreid tot erfpacht en opstalrecht. Op die manier wordt de voorwaarde met de verschillende eigendomsvormen vervolledigd. De Raad kan dit bijtreden.

Er wordt voorgesteld om op basis van de gegevens van het Rijkregister na te gaan of de huurder de woning betreft als hoofdverblijfplaats. Met het oog op een vlotte administratieve behandeling is een dergelijke controle aannemelijk. Zoals aangehaald in eerder advies¹² is het aangewezen de mogelijkheid te bieden aan kandidaat-huurders het bewijs te leveren van de bestemming tot hoofdverblijfplaats indien zij nog niet zijn ingeschreven in het bevolkingsregister. Het is immers van belang om specifieke doelgroepen via het stelsel te kunnen vatten zoals daklozen of instellingsverlaters. De Raad vraagt hiertoe extra aandacht en in dit verband moet worden nagegaan of (bijkomende) voorwaarden niet belemmerend zullen werken. De Raad merkt op dat momenteel de toekenning van een tegemoetkoming aan ex-daklozen behoorlijk functioneert, en dit moet behouden blijven.

¹² Advies Vlaamse Woonraad over de huurwaarborglening, advies 2018/13 van 25 juni 2018.

Verder vraagt de Raad na te gaan of nieuw samengestelde huurdersgezinnen of vluchtelingen na gezinshereniging, die willen verhuizen omdat ze te klein wonen, niet zullen botsen op de voorwaarde dat de gezinssamenstelling dezelfde moet zijn. Dergelijke voorwaarde lijkt de Raad weinig pertinent (wel kan worden nagegaan of de te verlaten woning onaangepast zou zijn voor de nieuwe gezinssamenstelling). Bovendien vraagt de Raad voor de berekening van het huursubsidiebedrag en de maximum huurprijsgrens rekening te houden met de nieuwe samenstelling van het gezin.

Een van de voorwaarden waaraan de aanvrager van zowel een huurpremie als huursubsidie moet voldoen is dat hij zich inschrijft bij een sociale huisvestingsmaatschappij (uitgezonderd de SVK-huurders). De periode om dit in orde te brengen wordt verlengd tot negen maand en de aanvrager kan zich nu aanmelden bij een SHM waarvan het werkgebied grenst aan de gemeente waarin woning gelegen is. De Raad kan deze versoepeling in beginsel volgen (met een dergelijke versoepeling wordt een veelvoorkomende weigeringsgrond aangepakt). Wel vraagt de Raad aandacht voor mogelijke toepassingsmoeilijkheden. Is bijvoorbeeld de kans niet reëel dat de kandidaat-huurder in de aangrenzende gemeente relatief lang zal moeten wachten vooraleer hij een woning toegewezen krijgt omwille van de voorkeur aan eigen inwoners van de gemeente en brengt het feit dat in een aangrenzende gemeente ook een SHM werkzaam is niet bijkomende administratieve lasten en moeilijkheden (bv. naar inkomenscheck) met zich mee? De vereiste van inschrijving bij een domiciliemaatschappij voor huurders die opteren voor de private huurmarkt maakt volgens de Raad voorwerp uit van hogervermeld debat.

Tenslotte wordt de verplichte doorstroming van de huurder van een SVK-woning naar een sociale huurwoning afgeschaft. Hiermee valt het ongewild, verplicht verhuizen weg. Het komt de SVK-huurder toe om zich op vrijwillige basis al dan niet in te schrijven bij een SHM. De Raad kan instemmen met de afschaf van de verplichte doorstroming. Volgens de Raad moet worden nagegaan of de verplichte inschrijving bij een SHM nog aangewezen is wanneer de huurder op de private huurmarkt huursubsidie ontvangt. Wel meent de Raad dat het precaire doelpubliek van de SVK's er mogelijk baat bij heeft om door te schuiven naar het traditionele aanbod SHM-aanbod (daar bij de bepaling van de huurprijs allicht het inkomen sterker doorweegt - simulaties kunnen uitsluitel geven in welke mate de verschillen verminderd zijn - en een hogere woonzekerheid kan worden geboden). In dit verband kunnen de SVK's hun sociale huurders desgewenst informeren en adviseren. Daarenboven komen op dergelijke manier SVK-woningen vrij en door het specifieke toewijzingsstelsel is de kans groot dat deze terecht zullen komen bij zwakke huishoudens die het zonder ondersteuning bijzonder moeilijk hebben op de private huurmarkt.

3.3.3. Procedure

Artikel 6 van het ontwerp van besluit schrapt onder meer de bepaling dat de aanvraag voor een huursubsidie ingediend moet worden binnen de negen maanden voor SVK-huurders. De nota geeft aan dat door het optrekken van de inkomensgrenzen er nu heel wat SVK-huurders zijn die wel in aanmerking zullen komen voor ondersteuning. De Raad kan instemmen met de schrapping van de aanvraagtermijn.



Artikel 9 van het ontwerp van besluit verduidelijkt het moment wanneer het recht op tegemoetkoming ontstaat, namelijk 2 maanden te rekenen van de aanvraagdatum, wat niet altijd overeen zal stemmen met de aanvangsdatum van de huurovereenkomst indien de aanvraag later gebeurt. De nota aan de Vlaamse Regering wijst op de verantwoordelijkheid van betrokkene om de aanvraag tijdig in te dienen. De Raad wenst erop te wijzen dat het voor de doelgroep niet altijd evident is om de administratieve aanvraagprocedure succesvol te doorlopen. Indien er echter begeleiding is, kan dit resulteren in een hogere take-up en participatiegraad.

Om de bijkomende budgettaire inspanning effectief ten goede te laten komen aan de woonbehoeftige huurders zal er jaarlijks een (inkomens)controle worden uitgevoerd. Bij een overschrijding van de inkomensgrens wordt de tegemoetkoming in beginsel met een jaar opgeschort (tot bij een volgende controle blijkt dat betrokkene voldoet aan de inkomensvoorwaarde). De Raad kan zich in principe vinden in het feit dat de ondersteuning voorbehouden blijft voor huurders die voldoen aan de inkomensvoorwaarde (daar bij deze huishoudens de betaalbaarheid van het wonen het meest in het gedrang is). Tegelijkertijd zullen er zich ook situaties stellen waarbij het minder voor de hand ligt dat er tot opschorting wordt overgegaan (bijvoorbeeld wanneer een ouder zijn meerderjarig kind tijdelijk opvangt). Daarnaast zijn er nog enkele onduidelijkheden. In geval opschorting is het niet duidelijk of de jaarlijkse controle automatisch zal plaatsvinden dan wel of de potentiële rechthebbende dit effectief moet aanvragen? Overigens lijkt het de Raad dat de jaarlijkse controle en berekening van de huursubsidie administratief erg belastend is. Hier kan gepleit worden voor vereenvoudiging en een beperking van de administratieve lasten waar mogelijk. Bijvoorbeeld kan voor de zittende SVK- huurders die momenteel nog niet subsidiegerechtigd zijn bij voorkeur via een eenmalige maatregel de subsidie worden toegekend (zonder de formele aanvraagprocedure te moeten doorlopen). Verder vraagt de Raad om de SVK's tijdig op de hoogte te brengen van het al dan niet toekennen van de huursubsidie. Bij het afsluiten van het huurcontract is het immers wenselijk het huursubsidiebedrag te kennen. Eveneens vraagt de Raad, gelet op de diverse wijzigingen, aandacht voor mogelijke overgangsproblemen tussen de oude en nieuw voorgestelde regeling.

Verder wordt in het ontwerpbesluit eveneens de cumulbepaling geschrapt. De Raad kan deze keuze onderschrijven daar de nood aan wisselende ondersteuning veel meer aansluit bij de (wisselende) leef- en woonsituatie van de doelgroep.

3.3.5. Weigerings-, schrappings- en stopzettingsgronden

Het huidige huursubsidiestelsel telt een aantal weigeringsgronden. Met de voorgestelde wijzigingen op procedureel vlak wordt getracht het aantal weigeringen op basis van administratieve formaliteiten tot een minimum te beperken. Onder meer de inschrijvingsplicht en de termijnen worden aangepast (zie hoger). De Raad kan het inperken van de administratieve drempels ten volle onderschrijven. De Raad vraagt te willen nagaan of op termijn geen (semi-)automatische toekenning mogelijk is.

De Raad stelt vast dat het verlaten van de SVK-woning een impact heeft op de betoelaging. Het is niet duidelijk wat in dit verband moet gebeuren met de interne mutaties. Het is aangewezen te verhinderen dat een volledig nieuwe aanvraag vereist is (er kan worden gepleit voor een herberekening op basis van de gegevens van het nieuwe adres). Verder roept de stopzetting van de huursubsidie bij verhuis uit de SVK-woning naar een private huurwoning vragen op, in het bijzonder wanneer het hoofdhuurcontract voortijdig wordt beëindigd (en de inkomenssituatie van de huurder dezelfde blijft). Dergelijke stopzetting gaat uit van de deelmarkt waarop betrokkene beroep doet (hoger werd gerefereerd naar de gelijke behandeling op basis van woonnood). Verder wenst de Raad te wijzen op de weigering van de huurpremie op grond van de schrapping uit het inschrijvingsregister. Vaak is dit te wijten aan het niet vervullen van de formaliteiten, en niet aan de verbetering van de (inkomens)situatie van betrokkenen. De Raad vraagt de gevolgen van het niet vervullen van administratieve verplichtingen niet te willen laten doorwegen op de reële woonnood, en de schrapping dan ook als een opschortingsgrond in te vullen eerder dan als een uitsluitingsgrond.

3.3.6. Overgangsbepaling

Het is volgens de Raad aangewezen om bij wijzigingen in lopende stelsels voldoende aandacht te verlenen aan de overgangsbepalingen, in het bijzonder in geval van wijzigende definities of modaliteiten.