

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, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1 SITUERING

Op 20 juli 2018 hechtte de Vlaamse Regering 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 (VR 2018 2007 DOC.0853/2BIS). De Vlaamse Regering gelastte mij advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad en vervolgens van de Raad van State, op voorwaarde dat het advies van de Vlaamse Woonraad geen aanleiding geeft tot wijziging van de door de Vlaamse Regering op 20 juli, jl. goedgekeurde tekst.

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2018-22), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd verkregen op 18 september 2018.

1.2 ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

De Vlaamse Woonraad beklemtoont het belang van inspanningen om de betaalbaarheid van huurders te ondersteunen, en waardeert dat via voorliggend ontwerpbesluit zowel de huursubsidie als de huurpremie als beleidsinstrument worden versterkt en daardoor beter wordt ingespeeld op de betaalbaarheidsproblematiek die in brede mate kan worden vastgesteld bij huurders (52% van de private huurders heeft een woonquote boven 30%). Algemeen genomen ondersteunt de Raad bijgevolg voorliggend ontwerpbesluit omdat het een budgettaire inspanning vooropstelt en het toepassingsgebied op relevante wijze verruimt.

De Raad waardeert dat het voorstel steunt op een uitgebreide ex ante evaluatie van de huursubsidie. De wetenschappelijk gefundeerde manier van herwerken van beleidsinstrumenten

draagt volgens de Raad bij tot de doelmatigheid van het beleid. De Raad ondersteunt ook dat de voorgestelde aanpassingen gericht zijn op het wegwerken van ongelijkheden en toepassingsproblemen. In beginsel stemt de Raad in met:

- de gelijklopende inkomensdefiniëring (optrekken naar de inkomensgrenzen die gelden bij de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij);
- het wegvallen van de begrenzing tot negen jaar huursubsidie voor SVK-huurders;
- het wegvallen van de verplichting om zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij voor SVK-huurders;
- het wegvallen van de voorafgaande jaren bij de beoordeling van de eigendomsvoorwaarde, en de uitbreiding naar erfpacht en opstalrecht;
- de impliciete erkenning dat aan de woningkwaliteitsvoorwaarde voldaan is als het conformiteitsonderzoek niet binnen drie maanden is uitgevoerd;
- de verhoging van het subsidiebedrag;
- het schrappen van de cumulbepaling.

De Raad plaatst wel een aantal kanttekeningen bij het voorstel, die hieronder besproken worden.

- Het voorstel heeft vooral de verbetering van de betaalbaarheid van de sociale huurder in de SVK-huurwoningen voor ogen, en in mindere mate deze van de private huurder

Voor wat betreft de huurders op de private huurmarkt wijst de Raad erop dat de nota aan de Vlaamse Regering slechts uitgaat van een verruiming van 150 dossiers huursubsidie in 2019. Wellicht vergiste de Raad zich bij de opgave van dit aantal want in de nota aan de Vlaamse Regering is in 2019 voor de private huurders rekening gehouden met een extra instroom van 514 huursubsidies (zie nota punt 2.2.6 Uitbreiding naar alle toekomstige huursubsidiegenieters). Voor de private huurders gelden inzake de voorwaarden van maximuminkomen en maximale huurprijs, en voor het bepalen van het huursubsidie/huurpremiebedrag dezelfde verruimingen als voor SVK-huurders. Alleen is het zo dat deze verruimingen voor bepaalde doelgroepen minder effect zullen sorteren dan voor SVK-huurders.

De significante verhoging van het maximuminkomen zal met name voor de private huurders die als ex-dakloze toegang krijgen tot de huursubsidie via een installatiepremie uitbetaald door een OCMW weinig tot geen effect hebben aangezien deze installatiepremie weggelegd is voor huurders die ofwel een leefloon genieten, ofwel een vervangingsinkomen dat maximaal 10% meer bedraagt dan het leefloon. Daarmee is in de nota rekening gehouden. De private huurders genieten dus wel degelijk dezelfde uitbreidingen in het voorstel, alleen zullen er exogene factoren zijn die met zich meebrengen dat niet elke categorie van private huurders die uitbreidingen volledig kan invullen.

- Er is vandaag onderbenutting van de betoelaging en er is veel uitval. De Raad dringt 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

Over het opzetten van een algemene inkomensaanvullende tegemoetkoming voor huurders zijn al verschillende studieopdrachten uitgevoerd. De Raad verwijst zelf naar de laatste opdracht hieromtrent in haar advies (Van den Broeck K., Haffner M., Winters S. & Heylen K. (2017): Naar een nieuw stelsel van huursubsidies. Leuven, Steunpunt Wonen). Uit dit rapport kwam duidelijk naar boven dat een veralgemeende huursubsidie die afstapt van een verplichte verhuisbeweging zonder de component van de woningkwaliteit in de nieuwe woning los te laten en zonder toegevingen te doen inzake betaalbaarheid voor de huurder jaarlijks ongeveer 150 miljoen euro kost. Legt men geen kwaliteitsvoorwaarde in de nieuwe woning op, dan stijgt de budgettaire behoefte naar ongeveer 430 miljoen euro. Zelfs het scenario met behoud van de woningkwaliteitscomponent is financieel niet haalbaar. Het voorstel breidt uit en verbetert rekening houdend met wat maximaal haalbaar is.

De inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij is een administratieve formaliteit die wegeringen (door zich niet tijdig in te schrijven) en uitval (door geschrapt te worden) kan veroorzaken. In het voorstel is het niet langer vereist voor SVK-huurders om zich in te schrijven, en voor de private huurders wordt de termijn van zes maanden bij huursubsidie en drie maanden bij huurpremie om de inschrijving in orde te brengen uitgebreid naar negen maanden.

Om binnen de budgettaire mogelijkheden verder uitval te vermijden, zal in de toekomst geen voorwaarde van aangepastheid wat de nieuwe woning betreft, meer opgelegd worden. Uitgangspunt daarvoor is de vaststelling dat in de doelgroep van de huursubsidie en in de groep van kandidaat-huurders die lange tijd op de wachtlijst staan voor een sociale woning een aanzienlijk aandeel gezinnen voorkomt. Voor gezinnen is er relatief minder aanbod van sociale woningen. De kans dat deze gezinnen op de private huurmarkt een “te kleine” woning huren (omdat gepaste betaalbare woningen rekening houdende met de lage inkomensgrens die men gesteld had, moeilijk te vinden zijn op de private woninghuurmarkt) is aanzienlijk.

Onaangepastheid inzake bezetting is elke overschrijding van de bezettingsnorm. De bezettingsnorm wordt overschreden zodra de feitelijke bezetting hoger ligt dan de bezettingsnorm. Een overschrijding van de bezettingsnorm wordt op heden administratief echter niet gehandhaafd. Het overschrijden van de bezettingsnorm maakt momenteel wel nog deel uit van de strafbaarstelling, maar ook daar zal het in de toekomst niet meer worden gehandhaafd. Het louter overschrijden van de bezettingsnorm is op zich immers zeker niet altijd een onoverkomelijk kwaliteitsprobleem waar moet tegen opgetreden worden. Er moet geval per geval bekeken worden of de overschrijding van de bezettingsnorm problematisch is. In dat geval moet de burgemeester een woning overbewoond verklaren (administratieve handhaving) en ook de Wooninspectie kan daar tegen optreden (strafrechtelijke handhaving). Om het wegvallen van de strafbaarstelling m.b.t. onaangepastheid wel op te vangen voor de ernstige gevallen, zal in de toekomst het begrip ‘overbewoning’ een ruimere invulling gegeven worden dan nu, zodat niet alleen echte veiligheids- en gezondheidsrisico’s, maar ook mensonwaardige toestanden ermee kunnen worden gevat.

Tot voormelde wijzigingen decretaal definitief zijn goedgekeurd, blijft evenwel de voorwaarde dat de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt verleend aangepast moet zijn, van kracht op basis van artikel 82 van de Vlaamse Wooncode..

- Met de voorgestelde wijziging worden alle huurders in de SVK-woningen weliswaar ondersteund, maar simulaties wijzen er vermoedelijk op dat in de nieuwe regeling verschillen blijven bestaan

In de nieuwe regeling zal elke huurder een eigen bijdrage dienen te betalen die gelijk is aan 1/55e van het inkomen. Voorts zal de reële huur niet langer bepalend zijn voor het huursubsidiebedrag, maar wordt in de plaats daarvan uitgegaan van een referentiehuur. Een huurder met een hogere reële huur zal dus geen hogere huursubsidie ontvangen. Daardoor kan een bestaand verschil in betaalbaarheid tussen twee huurders (beide met een gelijk inkomen maar de ene met een hogere reële huurprijs dan de andere) ook na ondersteuning met huursubsidie blijven bestaan. De referentiehuur werd echter bewust als criterium voor het bepalen van de huursubsidie vooropgesteld in het voorstel omdat op die manier huurders zoveel mogelijk worden gestimuleerd om een nieuwe huurwoning te zoeken waarvan de reële huurprijs de referentiehuurprijs niet overschrijdt. Dit heeft als voordeel dat de huursubsidie geen inflatie veroorzaakt van de reële huurprijzen. De voorgestelde berekening van de huursubsidie sluit bovendien aan op de optimalisatiepiste die in het ex ante onderzoek werd uitgewerkt.

- De doelgroep die momenteel aangewezen is op de private huurmarkt komt minder aan bod (dan SVK-huurders). In dat verband kan de principiële vraag gesteld worden of al wie op de private huurmarkt huurt en daarbij problemen met betaalbaarheid of kwaliteit ervaart, ook niet van overheidssteun zou moeten kunnen genieten

De Raad doelt hier op het feit dat de huurders die niet via de SVK-toeganggrond in aanmerking komen voor huursubsidie, moeten terugvallen op gronden die een recht instellen vanuit het verlaten van een te kleine of slechte woning, zonder dat er rekening wordt gehouden met hun reële woonnoden. Zoals hierboven reeds aangehaald komt dit in feite neer op het instellen van een algemene inkomensverhogende tegemoetkoming waarvoor de budgettaire middelen ruimschoots ontoereikend zijn. Het voorstel gaat uit van wat maximaal haalbaar is en stelt een hogere huursubsidie/huurpremie, alsook hogere inkomensgrenzen en maximale huurprijzen in.

- Het ontwerp voorziet in een referentiehuurprijs van 85% voor nieuwbouwwoningen verhuurd door SVK's versus 75% voor de andere woningen. 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-efficiëntie

Het ontwerp wenst aan te sluiten bij het energetisch efficiënt bouwen. Dergelijke nieuwbouwwoningen vereisen de inzet van specifieke, duurzame bouwmaterialen die kostprijsverhogend werken. De verwachte huur van nieuwbouwwoningen die via het SVK pro initiatief zullen aangeboden worden aan de SVK's vereisen een verhoging van de referentiehuurprijs van 75% naar 85% om de betaalbaarheid niet in het gedrang te brengen. De referentiehuurprijs van 85% werd dus niet ingesteld om een probleem van kosten-efficiëntie op te lossen, maar om die bouwopties mogelijk te maken die de levenskwaliteit van de huurder in de nieuwbouwwoning waarborgen en die zoveel mogelijk inspelen op de evoluties in de bouwsector zonder daarbij de betaalbaarheid van die huurder in het gedrang te brengen.

- Er moet worden nagegaan of elke verwijzing naar de aanvraagdatum geschrapt is bij een tweede verhuis nadat initieel een huursubsidie is toegekend

Op vraag van de Raad werd dit gecontroleerd. Er werden geen verwijzingen naar de aanvraagdatum meer gevonden bij het luik in de nieuwe regelgeving dat tweede verhuizen behandelt. In de huidige regelgeving was er met name een probleem bij tweede verhuizen die ingegeven waren door een gezinsuitbreiding omdat in de definiëring van een persoon ten laste een koppeling met de aanvraagdatum was gelegd. Deze koppeling is in het voorstel niet aanwezig zodat er bij tweede verhuizen wel rekening kan worden gehouden met het actueel aantal personen ten laste.

- Het voorstel vertrekt in functie van het nagaan van de niet-conformiteit van de verlaten woning van het besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid als toekenningsbasis, terwijl momenteel eveneens een verslag van het onderzoek of een advies strekkende tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid volstaat. Dit is problematisch omdat er tussen vaststelling van de woningkwaliteit en het effectief besluit een langere tijdsduur kan verlopen

In de huidige regeling kan de huurder inderdaad ook op basis van een technisch verslag of een advies dat strekt tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid een huursubsidie aanvragen. Deze regeling creëert in de praktijk echter heel wat onduidelijkheden en misverstanden.

Ten eerste komt een woning in aanmerking voor een besluit ongeschiktheid zodra op het technisch verslag minstens 15 strafpunten genoteerd worden. Om in aanmerking te komen voor de huursubsidie ligt die grens hoger. Het technisch verslag op zich doet echter geen enkele uitspraak

over de mogelijkheid tot huursubsidie. Geregeld treden er dan ook situaties op waarbij huurders die een huursubsidie aanvragen zich beroepen op een technisch verslag dat hen vanuit een woningkwaliteitsprocedure die op zich losstaat van een aanvraag tot huursubsidie, werd bezorgd, en waarbij in dit verslag weliswaar gebreken zijn aangeduid, maar onvoldoende om in aanmerking te kunnen komen voor de huursubsidie. In het besluit ongeschiktheid daarentegen wordt wel uitdrukkelijk verwezen naar de mogelijkheid om een huursubsidie aan te vragen als blijkt dat het vereist aantal gebreken of strafpunten gehaald wordt.

Daarnaast is het in de huidige regeling zo dat de huurder die over een technisch verslag beschikt waarin voldoende gebreken of strafpunten aanwezig zijn, enkel aanspraak kan maken op de huursubsidie voor zover hij de woning in kwestie tijdig verlaat. Worden de gebreken aan de woning hersteld voordat de huurder verhuist, dan vervalt de toegangsgrond. In de praktijk worden heel wat aanvragen voor de huursubsidie voorafgaand aan de verhuis ingediend. Wonen-Vlaanderen voert in die aanvragen dan een conformiteitsonderzoek uit van de te verlaten woning, en als daarbij voldoende gebreken worden vastgesteld, deelt Wonen-Vlaanderen de huurder mee dat hij kan verhuizen en daarbij een recht op huursubsidie opent. Tegen dat de huurder dan effectief verhuist, blijkt echter soms dat de gebreken tijdig hersteld waren en dient de aanvraag dus alsnog geweigerd te worden. Dit veroorzaakt uiteraard wrevel bij de huurder aangezien hij eerder een schrijven had ontvangen waarin hem werd meegedeeld dat er wel een recht zou ontstaan.

Teneinde frustraties die bij de huurder voortvloeien uit dit procedurele verloop te vermijden, wordt in het ontwerp niet langer in de mogelijkheid voorzien om voorafgaand aan de verhuis een aanvraag voor de huursubsidie in te dienen, en kan er enkel nog voort worden gegaan op het besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid als toegangsticket. Het besluit geeft het finale stadium aan. Op dat ogenblik is het duidelijk dat de woning ernstige gebreken vertoont en dat de eigenaar niet bereid is om die op korte termijn te herstellen. Dit zijn dus de meest ernstige gevallen die voorrang horen te krijgen bij de aanvraag tot huursubsidie.

- Naast het streven naar subsidiëring van bewoning in conforme woningen moet evenzeer algemeen nagedacht worden over de consequenties van de koppeling van de huursubsidie aan de kwaliteitsvoorwaarde (de zwakste inkomens kunnen zich vaak noodgedwongen enkel een woning met gebreken veroorloven)

Dit standpunt van de Raad kan bijgetreden worden, maar gelet op de veiligheids- en gezondheidsrisico's die verbonden zijn aan het bewonen van een niet-conforme woning, is het vanuit stimulerende instrumenten zoals de huursubsidie en -premie niet aangewezen om de huurder die niet kwaliteitsvol woont, toch bijkomend te ondersteunen. De motivatie voor de huurder om een betere woning te zoeken en een beroep te doen op een huursubsidie om de hogere huurprijs die daaraan verbonden is, op te vangen, valt daardoor namelijk weg.

Bij de bespreking van de wijzigingen aan artikel 7 geeft de Raad zelf aan dat een minimale woningkwaliteit gegarandeerd moet blijven. Die minimale woningkwaliteitseis wordt vandaag weerspiegeld door het conformiteitsattest.

Het loslaten of versoepelen van de woningkwaliteitseis heeft uiteraard ook zware budgettaire gevolgen. Hierboven werd al aangehaald dat een algemene huursubsidie die los staat van woningkwaliteit budgettair helemaal niet haalbaar is.

- Er is vastgehouden aan de in voege zijnde regionale differentiatie (verhoging van de maximale huurprijs met 10% in bepaalde gemeenten). Het blijft echter onduidelijk of er een voldoende groot huuraanbod zal zijn onder deze maximumprijzen. De Raad stelt dat mogelijk een beroep kan gedaan worden op de databank van de huurschatter om te verduidelijken in welke mate dit het geval is

De gehanteerde regionale differentiatie blijft in het voorstel behouden op 10% in de gemeenten die in 2014 bij lijst werden opgesomd in het huursubsidiebesluit. Aan de basis van die lijst en de gerelateerde verhoging met 10% liggen onderzoeksrapporten van K. Tratsaert en F. Vastmans, in het bijzonder deel II van het rapport Huurprijzen en Richthuurprijzen. Er zijn nog regio's waar hogere huurprijzen voorkomen, maar deze vertonen een zeer heterogeen karakter. Deze regio's zijn in 2014 dan ook bewust niet mee opgenomen in de doorgevoerde differentiatie. Bij het uitwerken van het voorstel is ervan uitgegaan dat die situatie op de vrij korte termijn die sinds 2014 verstreken is, ongewijzigd is gebleven en het dus aangewezen was om de 10% algemeen te behouden in die gemeenten.

- De verhoging van de maximale huurprijs voor kamers per persoon ten laste bedraagt slechts 12,50% daar waar het 20% is voor zelfstandige woningen. Het is de Raad niet duidelijk waarom hier niet geopteerd wordt voor een gelijkschakeling

Er wordt ingegaan op deze opmerking van de Raad. De verhoging voor kamers zal eveneens worden ingesteld op 20% per persoon ten laste, tot een maximale verhoging van 50%. Het ontwerpbesluit werd in die zin aangepast.

- Het moet mogelijk zijn het huidige inkomen te nemen als het inkomen op het aanslagbiljet te hoog is, zoals dit in het huidige stelsel wel mogelijk is

In het huidige huursubsidiestelsel is het niet mogelijk om het huidige inkomen te nemen. Vandaag geldt daar dat het belastbaar inkomen van het derde jaar voor de aanvraagdatum van toepassing is, of dat van een recenter jaar mocht dat van het derde jaar voor de aanvraagdatum te hoog zijn. Het moet dus altijd minstens gaan om een ingekohierd belastbaar inkomen. De huurpremie beroept zich vandaag op het inkomen zoals dat door de sociale huisvestingsmaatschappij werd vastgesteld, en op bepaalde uitzonderingen na is dit het belastbaar inkomen uit het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraag. Wel wordt aangevuld dat het aanslagbiljet niet mag dateren van na de datum van de beslissing van het al dan niet verlenen van een huurpremie of een huursubsidie. Als een aanvrager nog een aanslagbiljet ontvangt na de aanvraagdatum, maar voor de beslissingsdatum, waaruit blijkt dat zijn inkomen wel aan de inkomensvoorwaarden voldoet, zal hiermee wel rekening worden gehouden.

De mogelijkheid om bij de toekenning van de huursubsidie ook rekening te houden met het actueel inkomen, zoals bij sociale huur, om op die manier huurders die geconfronteerd worden met een structureel inkomensverlies nog mee te nemen, kan er wel toe bijdragen dat het bereik van de maatregel fijner wordt afgestemd. Belangrijk daarbij is dat een sluitende vaststelling van dergelijke terugval in inkomen mogelijk moet gemaakt worden. Daartoe moet worden onderzocht of een van de aanvrager onafhankelijke gegevensbron kan geconsulteerd worden. Ook de praktische implicaties op het proces van de behandeling van huursubsidie-aanvragen dienen, eenmaal het agentschap over de nodige machtigingen beschikt, in de informaticatoepassingen te worden geïntegreerd. Momenteel is in de regelgeving ingeschreven dat het recentst beschikbare aanslagbiljet bepalend is.

Gelet op het optrekken van de inkomensgrenzen tot het niveau van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) van 12 oktober 2007 van toepassing voor de sociale huurder bij een SHM of SVK en de directe link tussen de toetredingsregels in KSH en het bekomen van een huurpremie of -subsidie, is het aan te bevelen om het begrip actueel inkomen ook in te voeren bij het toekennen van een huurpremie.

Zoals voormeld is dit nog niet implementeerbaar maar het is wel de ambitie om tegen mei 2020 rekening te kunnen houden met het actueel inkomen naar analogie met het KSH, zeker bij het toekennen van een huurpremie. Vanaf mei 2020 kan er immers een abnormaliteit ontstaan tussen de inkomensvoorwaarde van enerzijds een kandidaat-huurder waarbij wel het actueel inkomen in aanmerking kan worden genomen en anderzijds een huurpremiegenieter dat zich enkel zou baseren op het laatst beschikbare aanslagbiljet. Tot einde april 2020 zal wel nog rekening gehouden worden met het inkomen van de kandidaat-huurder en de personen ten laste van de kandidaat-huurder, waarmee overeenkomstig het KSH rekening gehouden is bij de jongste actualisatie.

Voor de huursubsidie zou het ook niet logisch zijn dat men wel een SVK-woning kan toegewezen krijgen op basis van het actueel inkomen maar toch niet in aanmerking komt voor een huursubsidie omdat enkel gekeken wordt naar het laatst beschikbare aanslagbiljet.

- Er moet worden nagegaan of de bijkomende voorwaarde die stelt dat het Rijksregister doorslaggevend is om na te gaan of de huurder de woning als hoofdverblijfplaats betreft, niet belemmerend zal werken

Het is wettelijk verplicht om aangifte te doen van een adreswijziging bij de gemeente. Het ontwerp legt wat dat betreft dus geen extra verplichtingen op ten aanzien van de huurder. Een correcte registratie van het adres waar de huurder verblijft is in elk geval cruciaal bij het beheren van goedgekeurde en in uitbetaling zijnde aanvragen voor een huursubsidie aangezien Wonen-Vlaanderen minstens ieder kwartaal hoort te controleren of de huurder nog steeds op hetzelfde adres verblijft.

Een belemmering voor de huurder hoeft dit niet te vormen: zodra de huurder zijn adreswijziging heeft gemeld bij het gemeentebestuur, verschijnt dit aan de hand van een specifiek informatietype in het Rijksregister en kan Wonen-Vlaanderen daar al rekening mee houden, nog voordat de adreswijziging door het gemeentebestuur werd gevalideerd.

- Voor nieuw samengestelde huurdersgezinnen of vluchtelingen na gezinshereniging moet nagegaan worden of ze in geval van een verhuis omwille van te klein wonen niet zullen botsen op de voorwaarde dat de gezinssamenstelling dezelfde moet zijn.

De Raad wijst op een probleem dat zich in dit geval mogelijk stelt met vluchtelingen die een huursubsidie wensen aan te vragen op basis van het verlaten van een te kleine woning. Vluchtelingen zullen in regel evenwel toegang tot huursubsidie verkrijgen via een installatiepremie van het OCMW, en niet via het verlaten van een te kleine woning.

In bepaalde gevallen kan geen beroep worden gedaan op de toegangsgrond “onaangepastheid inzake bezetting”. Bijvoorbeeld omdat het gezinshoofd eerst alleen is aangekomen in België en vrij snel een eigen inkomen heeft verworven, waardoor de installatiepremie van het OCMW geweigerd wordt. Vervolgens verhuist deze persoon naar een grotere woning waarna de gezinshereniging wordt doorgevoerd. De nieuwe gezinsleden hebben in dat geval nooit in de te kleine woning gewoond, zodat geen beroep kan gedaan worden op voormelde toegangsgrond. Hiervoor is een uitzondering voorzien, is niet opportuun aangezien men in dat geval zou uitgaan van een gewenste woonsituatie als toegangsgrond voor de huursubsidie in plaats van een reëel probleem met bezetting. Ook in het geval men een uitzondering zou voorzien voor samengestelde huurdersgezinnen, gaat men uit van de gewenste woonsituatie wat niet opportuun is.

De toegangsgrond “onaangepastheid inzake bezetting” wordt geschrapt. Deze toegangsgrond omwille van te klein wonen is weinig succesvol (jaarverslag 2017 Wonen Vlaanderen: 190 goedkeuringen tegenover 1.385 weigeringen).

Zoals voormeld zal om verder uitval te vermijden in de toekomst geen voorwaarde van aangepastheid wat de nieuwe woning betreft meer opgelegd worden.

Naast het begrip overbewoning zal in de toekomst tevens het begrip onaangepastheid gewijzigd worden. Een onaangepaste woning is dan een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap. Het voldoen aan de bezettingsnorm verdwijnt uit de definitie. Zoals voormeld, is het niet langer de bedoeling elke vorm van overschrijding van de bezettingsnorm aan te pakken, maar aan de hand van het begrip overbewoning veiligheids- en gezondheidsrisico's en mensonwaardige toestanden een halt toe te roepen.

De uitgangspunten voor de aanpassingen zijn dan ook de volgende:

1. Aangepaste bezetting is geen voorwaarde meer voor opstart van huursubsidie en huurpremie.
2. De vaststelling van onaangepastheid inzake bezetting is geen grond meer voor opschorting van de tegemoetkoming. Als de huursubsidie of -premiëwoning overbewoond wordt verklaard, is dat wel een grond voor opschorting van de tegemoetkoming
3. Verhuizen uit een inzake bezetting onaangepaste woning naar een inzake bezetting aangepaste woning is geen grond meer voor huursubsidie, verhuizen uit een overbewoond verklaarde woning blijft dat wel (zie verder).

In het licht van voormelde wijziging worden de begrippen "inzake bezetting aangepaste woning" en "inzake bezetting onaangepaste woning" die in de principieel goedgekeurde tekst werden ingeschreven, niet langer weerhouden. Tot voormelde wijzigingen decretaal definitief zijn goedgekeurd, blijft evenwel de voorwaarde dat de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt verleend aangepast moet zijn van kracht op basis van artikel 82 van de Vlaamse Wooncode.

Het schrappen van deze toegangsgrond leidt tot een vereenvoudiging, zowel naar de burger toe, als in administratieve behandeling. Tegenover de schrapping van deze toegangsgrond staat de versoepeling bij de toegang op basis van het verlaten van een ongeschikte woning want de lat naar aantal gebreken/strafpunten toe wordt lager gelegd.

- De huurder krijgt meer tijd (negen maanden) om zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij en bovendien zal hij zich ook kunnen inschrijven bij een gemeente waarvan het werkgebied grenst aan de gemeente waarin de woning gelegen is. De kans is daardoor reëel dat de huurder die zich inschrijft bij de sociale huisvestingsmaatschappij die niet actief is in de domiciliegemeente maar wel in de aangrenzende gemeente, lang zal moeten wachten op de toewijzing van een sociale woning

Dit is een terechte opmerking aangezien de lokale binding bij vrijwel elke sociale huisvestingsmaatschappij als optionele voorrangsregel wordt toegepast. Bijgevolg zullen de huurders die ervoor opteren om zich niet in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij die actief is in de domiciliegemeente maar wel bij een die actief is in een naburige gemeente, bijna altijd langer moeten wachten op een toewijzing. De huurder die eigenlijk helemaal geen toewijzing van een sociale huurwoning wenst, zou ook bewust zijn inschrijving op die manier kunnen instellen. Hij zal dan niet geschrapt worden (want hij zal geen aanbod krijgen en kan er bijgevolg ook geen weigeren) en blijft gewoon de huursubsidie of huurpremie ontvangen.

Op het vlak van administratieve opvolging brengt een uitbreiding van het aantal maatschappijen waar een huurder zich kan inschrijven ook extra problemen met zich mee. Zodra een huurder zich bij meerdere maatschappijen inschrijft, brengt dat met zich mee dat elke maatschappij afzonderlijk het inkomen bepaalt. In het geval van de huurpremie, waar het inkomen en het aantal personen ten laste worden overgenomen vanuit de informatie die de sociale huisvestingsmaatschappijen aanreiken, kan dit leiden tot tegenstrijdige gegevens.

Deze opmerking van de Raad is dan ook terecht. Deze voorwaarde wordt daarom bijgesteld in het ontwerpbesluit zodat (net zoals in de huidige regeling) enkel die sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in de domiciliegemeente van de huurder als mogelijkheden zullen gelden qua inschrijving.

- De verplichte doorstroming van de SVK-huurder naar een sociale huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt afgeschaft. Er moet worden nagegaan of deze verplichte inschrijving nog aangewezen is bij de huurder die op de private huurmarkt huursubsidie ontvangt

De verplichte inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij wordt in het ontwerp afgeschaft voor SVK-huurders omdat in dit geval reeds sprake is van sociale huur en het SVK bovendien perfect geplaatst is om de huurder te informeren over de voor- en nadelen van een dergelijke inschrijving, waarna de huurder alsnog zelf kan beslissen of hij zich al dan niet inschrijft. Bij de huurders die zelf op de private huurmarkt huren, ligt deze uitgebreide begeleidingsmogelijkheid minder voor de hand. Daar is het dan ook aangewezen om de verplichting tot inschrijving te behouden. De verplichting algemeen afvoeren doet de huursubsidie ook weer meer evolueren naar een algemene inkomensondersteunende tegemoetkoming, wat niet de bedoeling is van het ontwerp.

- De Raad merkt op dat het vaststellen van de conformiteit van de nieuwe woning geen verplicht gegeven meer is in het ontwerp. Er wordt aangegeven dat de conformiteit 'kan' vastgesteld worden. De Raad vindt in dat verband dat de minimale woningkwaliteit gegarandeerd moet blijven en dat een blijvende waakzaamheid is aangeraden bij het toepassen van deze voorwaarde

Een conformiteitsonderzoek zal inderdaad niet meer noodzakelijk zijn om te kunnen overgaan tot een goedkeuring van de aangevraagde huursubsidie. Het is echter nog altijd de bedoeling om de woningkwaliteit waar nodig te controleren. Bij het beoordelen of een onderzoek ter plaatse al dan niet aangewezen is, wordt eerst en vooral rekening gehouden met geldige conformiteitsattesten enerzijds en besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring anderzijds. Conformiteitsonderzoeken van gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid die recent plaatsvonden, worden in de beoordeling meegenomen. Daarnaast kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met het soort aanvraag dat voorligt (de Raad geeft zelf aan dat in het geval van SVK-nieuwbouwwoningen een zekere mate van selectiviteit aannemelijk is) of met de voorhistoriek van de betreffende woning of het woongebouw (bv. een of meerdere andere woningen in het gebouw zijn in het verleden al ongeschikt of onbewoonbaar bevonden). Als Wonen-Vlaanderen niet binnen drie maanden na de volledigheid van de aanvraag een conformiteitsonderzoek heeft uitgevoerd, zal de voorwaarde dat de woning conform moet zijn, geacht vervuld te zijn. De Raad waardeert ook deze keuze. In dit verband kan ook verwezen worden naar de lopende initiatieven ter optimalisering van het woningkwaliteitsbeleid. Zoals blijkt uit het voorontwerp van optimalisatiedecreet woningkwaliteit (dat op 8 februari definitief is goedgekeurd) wordt er nagedacht over een opleidings- en certificeringstraject voor de gemeentelijke en gewestelijke (kandidaat-)woningcontroleurs. De mogelijkheid om in tweede instantie dergelijk traject ook open te stellen voor private kandidaat-woningcontroleurs die door de burgemeester worden aangeduid, wordt eveneens onderzocht, met aandacht voor de draagwijdte van het instrumentarium van de woningkwaliteitsbewaking (nl. administratieve, fiscale en strafrechtelijke handhaving).

- Het is niet duidelijk hoe de huurprijzen van de SVK-nieuwbouwwoningen tot stand komen. Een mogelijke onderbouwing met de nodige simulaties is aangewezen. Er kan overwogen worden dat de markthuurwaarde van de SVK-woningen op objectieve parameters (b.v. vanuit de huurschatter) wordt berekend

In de open oproep worden de maximale huurprijzen van dit besluit opgenomen. Enkel huurprijzen die gelijk zijn met of onder deze maxima blijven, komen in aanmerking voor de beoordeling van het prijs criterium. Als de aangeboden huurprijs van de woningen te duur is, kan het SVK beslissen de verhuurbelofte niet te lichten. De kandidaat-verhuurder geeft ook aan welke projectgerelateerde lasten maximaal zullen worden gevraagd. Bij de beoordeling zal gekeken worden naar de som van de huurprijs en de maximale projectgerelateerde lasten. De VMSW is actief betrokken in het gunningsproces en zal bij de rangschikking van de biedingen en de beoordeling van de redelijkheid een inbreng hebben. De SVK's blijven uiteraard contractpartij en hebben het laatste woord bij het afsluiten van de overeenkomsten.

- De huursubsidie wordt voor onbepaalde duur toegekend aan SVK-huurders. Huursubsidiegerechtigden in de private huurmarkt blijven echter gebonden aan maximaal negen jaar huursubsidie. Dit is een ongelijke behandeling

De huursubsidie blijft inderdaad beperkt tot maximaal negen jaar voor huurders in de private huurmarkt. Zoals hierboven aangegeven blijft voor deze huurders echter de verplichting bestaan om zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Gesteld dat de termijn van negen jaar huursubsidie voor deze huurders afloopt en zij op dat ogenblik nog geen aanbod hebben ontvangen, zullen zij kunnen overstappen naar de huurpremie. Op die manier blijft de betaalbaarheid voor deze huurders gewaarborgd. Dit pleit er uiteraard nog eens extra voor dat de verplichting tot inschrijving voor de private huurders zeker behouden blijft.

- Het recht op de huursubsidie ontstaat op de startdatum van het huurcontract, maar nooit meer dan twee maanden voor de aanvraagdatum. De Raad merkt op dat het voor de doelgroep niet altijd evident is om de administratieve aanvraagprocedure succesvol te doorlopen, waardoor sommige huurders dreigen een bepaald aantal maanden huursubsidie minder te ontvangen dan in de huidige regeling (waar het recht op de huursubsidie algemeen ontstaat op de startdatum van het huurcontract)

Enige mate van op te nemen verantwoordelijkheid door de huurder is aangewezen, en vanuit die optiek werd ervoor geopteerd om het recht op de huursubsidie nooit vroeger te doen ontstaan dan twee maanden voor de aanvraagdatum. Deze twee maanden fungeren daarbij reeds als buffer die de huurder moet toelaten om eerst de administratieve geplogenheden die gepaard gaan met een verhuis af te ronden, en vervolgens de huursubsidie aan te vragen. Voor de SVK-huurders zal dit normaal nooit tot een nadeel leiden aangezien het SVK dergelijke aanvragen begeleidt en ervoor zorgt dat ze tijdig worden ingediend.

Gelet op de frequente verhuisbewegingen binnen deze doelgroep is het ook aangewezen om de huurder te stimuleren om zo snel mogelijk de aanvraag voor de huursubsidie in te dienen. Op die manier verkleint het risico dat de huurder de woning waarvoor de huursubsidie oorspronkelijk werd aangevraagd, al verlaten heeft op het ogenblik dat Wonen-Vlaanderen het conformiteitsonderzoek wenst uit te voeren. Bij private huurders die de maximale aanvraagtermijn van negen maanden benutten, is dat gelet op de veel voorkomende jaarlijkse huurcontracten een reëel risico. Deze maatregel draagt bij tot het beheersen van dit risico.

- Er wordt een jaarlijkse inkomenscontrole ingesteld en bij een overschrijding van het maximuminkomen tijdens een van deze controles zal de uitbetaling van de huursubsidie worden opgeschort. De Raad kan zich vinden in dit principe maar wijst op gevallen waarbij het minder voor de hand ligt dat er tot opschorting wordt overgegaan (bijvoorbeeld wanneer een ouder tijdelijk zijn meerderjarig kind opvangt). De Raad vraagt zich ook af of in geval van een opschorting in het daaropvolgende jaar automatisch opnieuw een inkomenscontrole zal uitgevoerd worden

Gelet op de optrekking van de inkomensgrenzen en rekening houdend met de vaststelling dat als een ouder tijdelijk zijn meerderjarig kind opvangt alvast de hoogste grens van toepassing zal zijn

(die momenteel 37.276 euro bedraagt plus 2.084 euro per persoon ten laste), lijkt het ons zeer onwaarschijnlijk dat er zich een situatie zou voordoen waarbij zich een opschorting zou voordoen naar aanleiding van het opvangen van een meerderjarig kind. Zo dit wel het geval zou zijn, kan dit enkel te wijten zijn aan een te hoog inkomen en bijgevolg is de opschorting doelmatig. Normaliseert de inkomenssituatie in het daaropvolgende jaar, dan kunnen de uitbetalingen bovendien opnieuw opgestart worden. Deze opvolging en het opnieuw uitvoeren van een inkomenscontrole zal automatisch gebeuren. De opgeschorte huurder zal dus geen nieuwe aanvraag moeten indienen of enige actie moeten ondernemen.

- Voor de zittende SVK-huurders die momenteel nog niet gerechtigd zijn op huursubsidie, zou bij voorkeur via een eenmalige maatregel de nieuwe subsidie kunnen toegekend worden (zonder de formele aanvraagprocedure te moeten doorlopen)

Die mogelijkheid is overwogen maar werd uiteindelijk niet weerhouden. De SVK-huurder die vandaag nog niet huursubsidiegerechtigd is, zal een aanvraag moeten indienen. Door het indienen van die aanvraag geeft de huurder aan Wonen-Vlaanderen de nodige machtiging om de geldende voorwaarden inzake bijvoorbeeld inkomen en eigendom te controleren. De SVK-huurder die vandaag een huurpremie geniet, zal wel automatisch overschakelen naar de huursubsidie zonder daartoe een aanvraag te moeten indienen.

- SVK's moeten tijdig op de hoogte gebracht worden van de toekenning van de huursubsidie

SVK's worden bij goedkeuring van de aanvraag vandaag reeds per mail op de hoogte gebracht door Wonen-Vlaanderen. Deze functionaliteit is ingebouwd in de bestaande dossieropvolgingssystemen en blijft ook in de nieuwe regeling behouden.

- Voldoende aandacht moet uitgaan naar mogelijke overgangsproblemen tussen de oude en de nieuwe regeling

Dit is inderdaad een voornaam aandachtspunt. De overgangsregeling in het ontwerp is in functie van de opmerkingen van de Raad verder uitgebreid:

- de aanpassing van het bedrag van de tegemoetkoming en de herberekening van de huidige huursubsidiedossiers en huurpremedossiers zal voor de eerste maal plaatsvinden vanaf 1 mei 2020. Er werd hierbij rekening gehouden met de complexiteit die dergelijke operaties met zich meebrengen. Daarom gebeuren de overzettingen in een later stadium dan de inwerkingtredingsdatum van het ontwerpbesluit.
- in het ontwerp wordt thans uitdrukkelijk bepaald dat SVK-huurders met huurpremie automatisch worden overgezet naar de huursubsidie en dit op 1 mei 2020;

Voor bejaarde en gehandicapte huurders, die vandaag in het stelsel van 2007 een forfaitaire, niet-degressieve huursubsidie ontvangen, brengt de overgang naar de nieuwe regeling meestal een daling van het huursubsidiebedrag met zich mee. Deze forfaitaire, niet degressieve huursubsidie die destijds werd ingevoerd voor deze specifieke doelgroep, werd ingegeven door het feit dat we mogen verwachten dat de toch wel precare situatie waarin deze personen zich bevinden stabiel blijft. De forfaitaire huursubsidie werd hen dan ook voor onbepaalde duur toegekend. Om voormelde redenen zal dit wijzigingsbesluit niet van toepassing zijn op de voormelde groep.

- De Raad vraagt zich af of op termijn geen semi-automatische toekenning van de huursubsidie mogelijk is

De semi-automatische toekenning van de huursubsidie zal pas mogelijk zijn na ontsluiting van de federale databank waarin de huurcontracten worden beheerd..

- Het verlaten van de SVK-woning heeft de stopzetting van de huursubsidie tot gevolg. De Raad merkt in dat verband op dat het niet duidelijk is wat er zal gebeuren bij interne mutaties

In het geval van een interne mutatie binnen hetzelfde SVK of tussen twee verschillende SVK's kan de uitbetaling van de huursubsidie verder blijven doorlopen zonder dat daartoe een nieuwe aanvraag moet worden ingediend. Het bewuste lid in het ontwerpbesluit zal verder worden verduidelijkt zodat verwarring hieromtrent niet mogelijk is.

- De Raad wijst op de stopzetting van de huurpremie naar aanleiding van een schrapping in het inschrijvingsregister, en vindt dit een zware beslissing aangezien de schrapping vaak een gevolg is van het niet vervullen van administratieve formaliteiten, en niet zozeer een verbetering van de inkomenssituatie van de betrokkene. De Raad vraagt daarom om de schrapping als een opschortingsgrond te beschouwen veeleer dan als een stopzettingsgrond

Een schrapping van de wachtlijst zal inderdaad vaak het gevolg zijn van het niet voldoen aan administratieve formaliteiten. Er dient echter opgemerkt te worden dat de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder tweemaal aanschrijft met de vraag om te reageren, en dat de huurder door niet te reageren dus zelf aangeeft niet verder te willen gaan met de inschrijving. Er mag niet vergeten worden dat de kandidaat-huurder in dit stadium reeds de administratieve procedure verbonden aan de initiële inschrijving alsook minstens een actualisatie heeft doorlopen en dus vertrouwd is met het proces.

Er worden in elk geval voldoende inspanningen geleverd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor zover de kandidaat-huurder het niet eens is met de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij, kan hij verhaal indienen bij de toezichthouder. Als hij in het gelijk wordt gesteld, kan de schrapping ongedaan worden gemaakt en zal de uitbetaling van de huurpremie alsnog opnieuw opgestart worden.

1.3 WETGEVINGSTECHNISCHE WIJZIGINGEN

Hierna volgt een opsomming van de aanpassingen die in de ontwerp tekst werden aangebracht. Voor de duidelijkheid betreft het zowel de voormelde aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Vlaamse Woonraad, de aanbevelingen opgenomen in het advies 150/2018 van de Gegevensbeschermingsautoriteit, verleend op 19 december 2018, alsook de overige wetgevingstechnische aanpassingen:

Artikel 1:

- De definities van conformiteitsattest en conformiteitsonderzoek worden toegevoegd. Deze begrippen komen terug in de opschortingsredenen.
- In de definitie van persoon ten laste wordt het begrip “de aanvrager” vervangen door het begrip “huurder”. Er wordt immers geen definitie van aanvrager in de tekst opgenomen.
- In de tekst die principieel werd goedgekeurd werden de begrippen “inzake bezetting onaangepaste woning” en “inzake bezetting aangepaste woning” ingevoegd. Zoals voormeld wordt onaangepastheid als toegangsgrond tot de huursubsidie, geschrapt.
- De definitie van “Kaderbesluit Sociale Huur” wordt in alfabetische volgorde in de lijst van definities ingevoegd.
- In artikel 1 punt 7°, wordt zoals voormeld nog een bepaling toegevoegd dat het aanslagbiljet zowel in het geval van een aanvraag als in het geval van een herberekening moet betrekking hebben op inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand de aanvraagdatum of de datum van herberekening. Tevens wordt toegevoegd dat het aanslagbiljet niet mag

dateren van na de datum waarop het agentschap de beslissing tot het verlenen of het weigeren van de tegemoetkoming aan de huurder heeft betekend.

Artikel 2:

- In artikel 2 wordt bijkomend ingeschreven dat de voorwaarde met betrekking tot de verlaten woning enkel vervuld is als het besluit waarbij de woning, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond is verklaard, niet is opgeheven op de datum van ondertekening van het huurcontract van de woning die de huurder in huur neemt, tenzij de huurder op voormelde datum in een noodwoning woont. Deze bepaling wordt ingeschreven voor de duidelijkheid en deze regel wordt in de praktijk ook nu reeds toegepast. De huursubsidie is voorbehouden voor die groep die verhuist van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoond verklaarde woning. De grond tot het verlenen van een huursubsidie vervalt als de woning op orde werd gezet.

Artikel 3:

- Daar de toegangsgrond “het verlaten van een onaangepaste woning” wordt geschrapt, wordt de verwijzing in artikel 3 aangepast.
- Verder wordt het lid over de onaangepastheid opgeheven.

Artikel 4:

- Zoals voormeld wordt de verhoging voor personen ten laste ook in het geval van kamers op 20% gebracht.
- In het ontwerpbesluit dat principieel goedgekeurd werd, staat in artikel 4, dat artikel 4, paragraaf 1 van het huursubsidiebesluit vervangt, een vijfde lid zonder betekenis. Dit lid wordt geschrapt.

Artikel 5:

- In artikel 5 van het ontwerpbesluit dat artikel 5 van het huursubsidiebesluit wijzigt, wordt in punt 1° een foute verwijzing naar het KSH rechtgezet en wordt verduidelijkt dat de voorwaarde die wordt gesteld met betrekking tot het hebben van andere inkomsten dan kinderbijslag of wezentoelage, van toepassing is op de -25 jarige om frauduleuze praktijken te voorkomen.
- In punt 2° wordt het woord telkens geschrapt. Het woord “zes” dat wordt vervangen door het woord “negen” komt immers maar eenmaal voor in paragraaf 1/1 van artikel 5 van het huursubsidiebesluit.
- Zoals voormeld zal de huurder, net zoals in het huidige besluit, zich enkel kunnen inschrijven bij die sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in zijn domiciliegemeente en niet in zijn naburige gemeente om voormelde redenen.
- Aan paragraaf 1/1 wordt toegevoegd dat voor die huurder voor wie thans de inschrijvingsverplichting niet geldt, dit ook niet onder de nieuwe regeling zal zijn.
- De eigendomsvoorwaarde vermeld in §2, wordt gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de eigendomsvoorwaarde vermeld in het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007. Daar elke huurder die zich inschrijft in het inschrijvingsregister van een sociale huisvestingsmaatschappij moet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007, dient voor deze huurder niet opnieuw te worden nagegaan of hij voldoet aan deze eigendomsvoorwaarde bij een aanvraag voor een huursubsidie. De eigendomsvoorwaarde vermeld in artikel 81 van de Vlaamse Wooncode wordt decretaal gewijzigd. Hierin zal bepaald worden dat de Vlaamse Regering de eigendomsvoorwaarden bepaald. Deze wijziging zal definitief goedgekeurd zijn voor de inwerkingtreding van dit besluit.

- Paragraaf 3 wordt gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de aanbevelingen opgenomen in het advies 150/2018 van de Gegevensbeschermingsautoriteit, verleend op 19 december 2018 .

Artikel 6:

- In artikel 6 wordt aan paragraaf 1, eerste lid, voor de duidelijkheid toegevoegd dat de huurder de aanvraag pas kan indienen als hij de woning waarvoor hij de tegemoetkoming wil aanvragen, bewoont. Daar de vooronderzoeken vervallen, is er immers geen grond meer om voorafgaandelijk in te dienen.

Artikel 7:

- In artikel 7 wordt de termijn van beslissing van drie maanden na volledigheid van de aanvraag naar drie maanden en tien dagen gebracht. Zo niet is er een overlap met de periode van drie maanden waarin de conformiteit van de woning kan worden vastgesteld. In het geval de conformiteit van de woning niet binnen drie maanden wordt vastgesteld wordt de voorwaarde dat de woning conform moet zijn geacht vervuld te zijn en kan binnen tien dagen na het verstrijken van de drie maanden na volledigheid de beslissing worden genomen.
- Verder wordt vermeld dat de beslissing met gewone post wordt verstuurd naar het adres dat op het aanvraagformulier is aangegeven of op het adres waar hij volgens het rijksregister woont. In de huidige versie staat vermeld dat de beslissing dient opgestuurd te worden naar het adres dat op het aanvraagformulier is aangegeven en dat dit als woonplaatskeuze geldt. Door nu ook aan te geven dat de beslissing kan verstuurd worden op het adres waar hij volgens het rijksregister woont, kan de dossierbehandelaar de beslissing versturen naar het adres waar de aanvrager volgens het rijksregister is ingeschreven als hij al uit de woning is getrokken die vermeld staat op het aanvraagformulier en al verhuisd is naar een andere woning en op dat adres ingeschreven is.

Artikel 8:

- De verwijzingen naar de “maximale huurprijs” worden gecorrigeerd.
- Voor nieuwbouw wordt tevens verwezen naar de definitie opgenomen in het Energiebesluit van 19 november 2010.
- Voor de verhoogde tussenkomst wordt thans duidelijk verwezen naar titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit van 19 november 2010, dat de EPB-eisen bepaalt in plaats van naar het Energiedecreet.
- In het zevende lid van artikel 8 van het huursubsidiebesluit wordt de vermelding “en aan de bezetting aangepaste” opgeheven, zoals voormeld.
- In het tiende lid van artikel 8 van het huursubsidiebesluit wordt de foutieve verwijzing naar het achtste lid, vervangen door een verwijzing naar het negende lid.

Artikel 9:

- Twee foute verwijzingen worden rechtgezet.

Artikel 10:

- Een foute verwijzing wordt rechtgezet.

Artikel 11:

- In het tweede lid, van artikel 12 van het huursubsidiebesluit, wordt voor de duidelijkheid een bepaling opgenomen over een tussentijdse verhuizing en de procedure hierrond.

- Bij elke opschortingsreden wordt vermeld wanneer de tegemoetkoming opnieuw wordt gestart. Bijkomend wordt toegevoegd dat de tegemoetkoming wordt opgeschort zodra wordt vastgesteld dat de woning niet conform is. Dit hangt samen met de wijziging van artikel 7 waarin wordt bepaald dat als de conformiteit van de woning niet binnen drie maanden wordt vastgesteld, de voorwaarde dat de woning conform moet zijn, geacht wordt vervuld te zijn. Als na deze periode van drie maanden alsnog wordt vastgesteld dat de woning niet conform is, moet de tegemoetkoming worden opgeschort.
- Er wordt een zesde lid toegevoegd dat bepaalt dat een opgeschorte uitbetaling van de tegemoetkoming wordt hervat met terugwerkende kracht tot de datum van het conformiteitsattest of conformiteitsonderzoek of tot de begindatum van de huurovereenkomst.
- In het zevende lid punt 1° worden de woorden “met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode huurt” opgeheven. Deze vermelding is niet in overeenstemming met artikel 82, tweede lid van de Vlaamse Wooncode.
- In het zevende lid, punt 4° wordt verduidelijkt dat de tegemoetkoming wordt stopgezet als de huurder de SVK-woning verlaat voor een woning die niet wordt verhuurd door een SVK. De tegemoetkoming stopt niet als de huurder de woning verlaat voor een andere SVK-woning.
- Aan het zevende lid wordt een punt 5° toegevoegd dat bepaalt dat de tegemoetkoming wordt stopgezet, als de huurder niet langer voldoet aan de eigendomsvoorwaarde.

Artikel 13:

- In artikel 13 dat artikel 1 van het huurpremiebesluit wijzigt worden de begrippen “conformiteitsattest” en “conformiteitsonderzoek”, “Kwaliteitsbesluit van 12 juli 2013”, onbewoonbaar verklaarde woning, “ongeschikt verklaarde woning” en overbewoond verklaarde woning” gedefinieerd. Deze begrippen komen terug in de opschortingsredenen, vermeld in artikel 19 dat artikel 8 van het huurpremiebesluit wijzigt.
- De wijziging aan de definitie van de domiciliemaatschappij wordt zoals voormeld niet weerhouden.
- Punt 6° wordt vervangen. Hierin wordt de nieuwe definitie van inkomen opgenomen die ook in het huursubsidiebesluit wordt ingeschreven. Het is immers de bedoeling om over alle instrumenten heen, zelfde begrippen een zelfde inhoud te geven, wat voor een eenduidige regelgeving zorgt en duidelijkheid geeft aan de burger. De nieuwe definitie van inkomen zal tevens meegenomen worden in de wijziging aan het KSH-besluit. Deze wijziging is echter nog niet in werking. Dit wil zeggen dat het referentiebestand in eerste instantie nog de kandidaat-huurders zal bevatten van wie het inkomen voldoet aan het huidige inkomensbegrip in het KSH. Eenmaal de definitie van inkomen in het KSH is gewijzigd, zal het referentiebestand de kandidaat-huurders bevatten wiens inkomen voldoet aan de nieuwe definitie van inkomen (= referentie-inkomen). Wat de herberekening van de tegemoetkoming betreft, wordt dadelijk de nieuwe definitie toegepast. Het inkomen zal bij de herberekening worden opgevraagd door het agentschap zelf. Zodra dit technisch mogelijk is en de nodige machtigingen zijn bekomen zal het inkomen ook bij de aanvraag zelf worden opgevraagd door het agentschap. Het agentschap is dan niet langer afhankelijk van de gegevens die doorstromen van de SHM's wat het inkomen betreft. Bovendien is het zo dat bij de berekening van het inkomen door een SHM wordt rekening gehouden met de gewenste gezinstoestand en niet met de actuele toestand. Daar een huurpremie wordt verleend, in afwachting van een sociale huurwoning, als tussenkomst in de huurprijs voor de huurwoning die wordt bewoond op het ogenblik van de aanvraag, dient rekening te worden gehouden met de actuele toestand.

- Ingevolge een vergetelheid werd in het wijzigingsbesluit een foute inkomensgrens vermeld voor de huurpremie. Zoals vermeld in de nota aan de Vlaamse Regering gevoegd bij het ontwerpbesluit voor principiële goedkeuring, is het de bedoeling de inkomensgrenzen zowel voor de huursubsidie als de huurpremie op te trekken tot de inkomensgrenzen vermeld in het kaderbesluit Sociale huur. In de definitie van het referentiebestand vermeld in artikel 13 van het wijzigingsbesluit wordt thans de juiste inkomensgrens opgenomen. Ook in artikel 20 dat artikel 9 wijzigt van het huurpremiebesluit, wordt punt 6° vervangen, zodat steeds wordt verwezen naar de juiste inkomensgrenzen.
- In artikel 1 van het huurpremiebesluit dat gewijzigd wordt door artikel 13 van het ontwerpbesluit, wordt tevens de nieuwe definitie van persoon ten laste opgenomen, zoals deze ook zal opgenomen worden in het Kaderbesluit Sociale Huur. Net zoals het geval is voor de definitie van het inkomen wordt bij de herberekening van de tegemoetkoming dadelijk rekening gehouden met de nieuwe definitie van persoon ten laste.
- Er worden vijf leden toegevoegd die verduidelijkingen bevatten over de ingevoegde definities van inkomen en persoon ten laste.

Artikel 14:

- In artikel 14 dat artikel 2 van het huurpremiebesluit wijzigt, wordt aan het eerste lid een punt 3° toegevoegd dat bepaalt dat de kandidaat-huurder die jonger is dan 25 jaar op de aanvraagdatum moet beschikken over andere inkomsten dan kinderbijslag of wezentoelage waarmee het saldo van de huurprijs kan betaald worden. Deze bepaling, die thans reeds opgenomen is in artikel 5, §1, tweede lid van het huursubsidiebesluit wordt ingeschreven om te kunnen optreden tegen constructies waarbij ouders hun al dan niet studerende kinderen onderhouden en hen een woning laten huren, maar eveneens een aanvraag indienen voor het bekomen van een huurpremie.
- Verder wordt de vermelding “verhuurd met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode” opgeheven. Deze vermelding is niet in overeenstemming met artikel 82, vierde lid van de Vlaamse Wooncode.
- In het derde lid, dat het vierde lid wordt is punt 3° overbodig, daar in het referentiebestand enkel kandidaat-huurders zijn opgenomen wiens inkomen voldoet aan de inkomensvoorwaarde. Wel wordt een nieuw punt 3° ingevoegd met uitgestelde inwerkingtreding. Zoals hoger gemeld zal het agentschap, zodra hiervoor de nodige machtigingen zijn verkregen, zelf het inkomen opvragen, waarbij rekening wordt gehouden met de actuele gezinstoestand. Zodra deze controle kan plaatsvinden wordt de tegemoetkoming niet verleend als het inkomen, opgevraagd door het agentschap en rekening houdende met de actuele gezinstoestand van de aanvrager niet voldoet aan de inkomensgrenzen, ook al is hij opgenomen in het referentiebestand.
- In punt 4° van het vierde lid dat verwijst naar de maximale huurprijs, worden enkele foute verwijzingen aangepast.
- Ten slotte wordt in het zesde lid verwezen naar de huurcalculator van het Belgisch Statistiekbureau.

Artikel 15:

- In artikel 15, dat artikel 3 van het huurpremiebesluit wijzigt, wordt toegevoegd dat de SHM's voortaan ook het inkomensjaar moeten vermelden. Voor het agentschap betreft dit nuttige informatie, bv. in het geval van een beroep waarbij wordt verwezen naar het inkomen zoals gekend bij de SHM. Dan kan dit vergeleken worden met het inkomen zoals door het agentschap opgevraagd bij een herberekening.
- In artikel 15, derde lid wordt toegevoegd dat naast de SHM's ook het agentschap de gegevens van het referentiebestand aanvult en actualiseert.

- Tevens wordt toegevoegd dat de SHM bij de actualisatie van gegevens vermeld in het referentiebestand, de datum moet vermelden waarop de kandidaat-huurder een aanbod van een sociale woning, die beantwoordt aan zijn voorkeur weigert. Een aanbod weigeren van een sociale huisvestingsmaatschappij is een grond tot stopzetting van de huurpremie.

Artikel 16:

- Artikel 16 vervangt artikel 5 van het huurpremiebesluit om het in overeenstemming te brengen met de adviezen van de gegevensbeschermingsautoriteit.
- Voor de verklaring over de eigendomsvoorwaarde wordt verwezen naar het KSH-besluit..
- Er wordt een bepaling ingevoegd dat, net zoals bij de huursubsidie, de potentieel rechthebbende die jonger is dan 25 jaar, een document of een verklaring moet toevoegen waaruit zijn actuele inkomsten blijken. Zoals voormeld, wordt op deze wijze getracht constructies tegen te gaan waarbij ouders hun al dan niet studerende kinderen onderhouden en hen een woning laten huren, maar eveneens een aanvraag indienen voor het bekomen van een huurpremie.

Artikel 17:

- In artikel 6, paragraaf 1 wordt net zoals voormeld bij de huursubsidie de beslissingstermijn verlengd met tien dagen zodat er geen overlap is met de termijn van drie maanden waarbinnen de conformiteit van de woning wordt onderzocht. In het geval de conformiteit van de woning niet binnen drie maanden wordt vastgesteld wordt de voorwaarde dat de woning conform moet zijn, geacht vervuld te zijn en kan binnen tien dagen na het verstrijken van de drie maanden na volledigheid de beslissing worden genomen.
- Voor het eerste lid van paragraaf 2 in artikel 6 van het huurpremiebesluit, worden twee leden ingevoegd. Deze paragraaf schrijft een beroepsprocedure in, in het huurpremiebesluit. Het agentschap zal, zodra zij hiervoor al de machtigingen heeft verkregen, voortaan zelf het inkomen van de kandidaat-huurder opvragen. Voor alle overige elementen zal bij de beoordeling steeds rekening worden gehouden met de definitieve beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij of met de beoordeling van de toezichthouder. Door een beroepsprocedure in te schrijven, kan de burger zich wenden tot de instantie die de beslissing heeft genomen.
- In paragraaf 3, eerste lid wordt de volgende zin opgeheven "Het (agentschap) verwittigt in voorkomend geval de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 3, §2, eerste lid." Deze zin mag opgeheven worden daar er geen SHM's meer zijn waarvan de eigen toepassingen niet gekoppeld zijn aan de informaticatoepassing waarmee de VMSW het referentiebestand ter beschikking stelt.
- In paragraaf 3 wordt een foute verwijzing rechtgezet.

Artikel 18:

- In artikel 18 dat artikel 7 van het huurpremiebesluit wijzigt, wordt voor de duidelijkheid paragraaf 1 volledig vervangen.
- Enkele verwijzingen naar de maximale huurprijs worden verbeterd.
- In paragraaf 1 wordt in een afzonderlijk lid vermeld dat voor de berekening van de tegemoetkoming rekening wordt gehouden met het inkomen en de personen ten laste waarmee overeenkomstig het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 rekening gehouden is bij de jongste actualisatie. Deze bepaling zal buitenwerking treden zodra het agentschap gemachtigd is om zelf het inkomen en de gezinstoestand op te vragen.
- De bepaling dat een huurpremie slechts wordt uitbetaald gedurende maximaal zes jaar te rekenen vanaf de startdatum, wordt geschrapt. Ook volgens de huidige regeling wordt de huurpremie verder uitbetaald zolang de kandidaat-huurder geen sociale woning huurt.

- Paragraaf 2 wordt vervangen. Paragraaf 2 voert een jaarlijkse controle in en een herberekening van de tegemoetkoming, zoals tevens voorzien wordt bij de huursubsidie.

Artikel 19:

- Artikel 19 dat artikel 8 van het huurpremiebesluit wijzigt, somt de gevallen op waarbij de huurpremie wordt opgeschort. De opschortingsredenen bij de huurpremie worden zo meer in overeenstemming gebracht met de opschortingsredenen bij de huursubsidie.

Artikel 20:

- De zinsnede “met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode” wordt opgeheven om het artikel in overeenstemming te brengen met artikel 82, vierde lid van de Vlaamse Wooncode. De sociale huurwoningen die niet in aanmerking komen worden door deze zinsnede bijkomend beperkt wat niet in overeenstemming is met de Vlaamse Wooncode.
- Zoals vermeld in de nota aan de Vlaamse Regering voor de eerste principiële goedkeuring wordt de termijn dat er een onderbreking mag zijn van de inschrijving bij de domiciliemaatschappij van drie maanden naar negen maanden verlengd. Ingevolge een vergetelheid werd artikel 9 van het huurpremiebesluit niet mee aangepast, dat bepaalt dat de tegemoetkoming wordt stopgezet, zodra de uitbetaling drie maanden wordt opgeschort omdat er sprake is van een onderbreking van de termijn van inschrijving. Artikel 20 dat artikel 9 van het huurpremiebesluit wijzigt wordt aldus gewijzigd.
- Verder wordt de juiste inkomensgrens vermeld en worden nog twee foute verwijzingen rechtgezet.

Artikel 21:

- Artikel 12 wordt vervangen en er wordt bepaald dat de termijn waarbinnen het agentschap het dossier volledig of onvolledig verklaard, wordt verlengd tot drie maanden voor de aanvragen die worden ingediend tot 1 november 2019. Op deze wijze kan de verwachte toestroom aan dossiers worden verwerkt.

Artikel 22:

- Zoals voormeld wordt bij de berekening van de huurpremie rekening gehouden met het inkomen en het aantal personen ten laste zoals blijkt uit de gegevens opgevraagd door het agentschap, zodra het agentschap over de nodige machtigingen beschikt.

Artikel 23:

- Dit artikel bepaalt de inwerkingtredingsdatum. Zoals voormeld treden een aantal bepalingen pas in werking zodra het agentschap zelf de nodige gegevens kan opvragen.

Artikel 24:

- Het bedrag van de tegemoetkoming en de herberekening voor de lopende dossiers huursubsidie wordt uitgesteld naar 1 mei 2020. De aanpassing aan het dossierbehandelingsstelsel zal immers in fasen gebeuren.

Artikel 25:

- Dit artikel zorgt ervoor dat de groep van bejaarden en gehandicapten die op dit ogenblik een forfaitaire niet degressieve huursubsidie ontvangen, deze ook in de toekomst behouden doordat dit wijzigingsbesluit niet op hen van toepassing is.

Artikel 26:

- Dit artikel zorgt ervoor dat SVK-huurders die nu een huurpremie ontvangen onder de huidige regeling, automatisch aanvrager zijn van een huursubsidie onder de nieuwe regeling, zonder dat zij zelf een aanvraag voor het bekomen van de huursubsidie moeten indienen.

Artikel 27:

- Het bedrag van de tegemoetkoming en de herberekening voor de lopende dossiers huurpremie wordt uitgesteld naar 1 mei 2020. De aanpassing aan het dossierbehandelingsstelsel zal immers in fasen gebeuren.

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

De wijzigingen die in het op 20 juli 2018 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde ontwerp van besluit (VR 2018 2007 DOC.0853/2BIS) werden opgenomen (met in hoofdorde het optrekken van de inkomensgrens) hebben een belangrijke impact op het aantal rechthebbenden, waarbij zich niet alleen in het opstartjaar een eenmalige opstoot in het aantal aanvragen zal voordoen maar ook de volgende jaren de instroom zal toenemen, zij het op een lager niveau. Dit geldt zowel voor de huursubsidie als voor de huurpremie. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft bijgevolg nood aan een tijdelijke aanvulling van haar personeelsbestand. Ze kunnen daarvoor beroep doen op uitzendkrachten. De totale behoefte voor de periode mei 2019 – mei 2020 wordt op 14,6 VTE ingeschat. Tegen een jaarkost van 75.000 euro per VTE komt dit neer op een kredietbehoefte voor 2019 van 730.000 euro. Voor 2020 is er nood aan 365.000 euro. De daartoe noodzakelijke kredieten worden geblokkeerd op de provisie nieuw beleid (begrotingsartikel QF0-1QDC2TC-PR). De kredieten noodzakelijk in 2019 worden via de eerste aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2019 vanuit de provisie verdeeld naar het begrotingsartikel QF0-1QAC2ZZ waarop de werkingskredieten van het agentschap Wonen-Vlaanderen zijn ingeschreven. De kredieten noodzakelijk voor de betaling van de uitzendkrachten in 2020 worden in de initiële algemene uitgavenbegroting 2020 ingeschreven.

Daarnaast moeten beide informaticatoepassingen, ingevolge de wijzigingen van de voorwaarden, zowel voor de toekenning van de subsidies als voor het behoud ervan worden aangepast. Op basis van de eerste functionele analyses is een bijkomend informaticabudget noodzakelijk van 1.275.000 euro. Deze kredieten worden vanuit de provisie nieuw beleid verdeeld naar het begrotingsartikel QF0-1QDC2TA-WT.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het uitgangspunt dat het voorliggende ontwerpbesluit geen weerslag heeft op het personeelsbestand of het personeelsbudget van de Vlaamse Overheid blijft ongewijzigd.

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

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloeden.

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 en nr. 2018/305b van 11 februari 2019.

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 woonbehoefte 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 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.

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
- het advies van de Vlaamse Woonraad