

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders
 - Principiële goedkeuring

Samenvatting

Dit voorontwerp van besluit voert de volgende wijzigingen door:

- Bij de huursubsidie wordt de verplichting tot inschrijving bij een woonmaatschappij als kandidaat-huurder opgeheven;
- Bij de huurpremie wordt het vermoeden ingesteld dat de woning wordt geacht conform te zijn tot er een besluit genomen is dat de woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD

Beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/269 van 28 juni 2023.;

De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 20 juni 2023;

Het begrotingsakkoord werd verleend op 4 september 2023.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Op mijn vraag onderzocht het Steunpunt Wonen de onderbenutting bij de huurpremie en de huursubsidie. Het rapport werd dit voorjaar opgeleverd.

De omvang van de non-take-up is gelijk aan het verschil tussen het aantal potentieel rechthebbenden (het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor de tegemoetkoming en dus voldoet aan de voorwaarden van de tegemoetkoming) en het aantal rechthebbenden (het aantal huishoudens dat effectief de tegemoetkoming ontvangt).

De ramingen van non-take-up konden enkel worden berekend voor de huurpremie en voor de huursubsidie voor SVK-huurders. Voor de andere groepen van huursubsidies (verhuizen uit een ongeschikte, onbewoonbare overbewoonde of onaangepaste woning of daklozen via installatiepremies) is het populatieverhaal te complex en laten de beschikbare gegevens niet toe een raming te maken van het aantal potentieel rechthebbenden.

Voor de huursubsidie voor SVK-huurders ligt de take-up zeer hoog (98%). Deze resultaten liggen in de lijn van de verwachting omdat het SVK de huurder hierbij begeleidt. Niet in het minst omdat de huursubsidie rechtstreeks wordt uitbetaald aan het SVK.

Voor de huurpremie ligt de take-up een heel stuk lager. Het resultaat is een ruwe inschatting:

- Het vertrekt bij het gemiddeld aantal huishoudens die na het ontvangen van een formulier, de premie aanvroegen: 53%
- Van degene die de premie aanvroegen werd er gemiddeld 26% geweigerd. Die worden beschouwd als niet-rechthebbend waardoor de take-up zakt van 53% naar 44%.
- De grote onbekende in dit verhaal is de reden waarom de aangeschreven kandidaat-huurders geen aanvraag indienden. Het kan enerzijds te maken hebben met allerlei drempels (complexiteit of moeite van aanvraagproces) die ervoor zorgen dat een potentieel rechthebbende zijn recht toch niet aanvraagt. Anderzijds kan hij bewust niet reageren omdat hij op de hoogte is dat hij toch niet voldoet aan de voorwaarden (bv. te hoge huurprijs of niet het statuut van private huurder). Dit wordt in de opdracht onderzocht op basis van een bevraging door de OCMW's van huishoudens die niet reageerden met volgende resultaten:
 - o Er werd vastgesteld uit de bevraging dat er ook brieven werden verstuurd naar huishoudens die al een huursubsidie ontvingen. Er wordt geraamd dat 8,4% van de huishoudens die een brief ontvingen niet reageerden omwille van een cumul met de huursubsidie. Dit is 18% van de groep die niet reageerde. Als we die huishoudens buiten beschouwing laten, stijgt de take-up terug naar 49%.
 - o Uit de bevraging bleek ook dat ca 21% van diegene die de huurpremie niet hadden aangevraagd, niet in aanmerking zouden gekomen zijn. Dit is vooral omdat het huurcontract niet op hun naam staat. Deze personen wonen meestal bij familie (ouders, grootouders, broers of zussen). Andere reden om niet aan te vragen is een te hoge huurprijs of niet bereid te zijn om een woningkwaliteitscontrole te laten uitvoeren. Als we die huishoudens buiten beschouwing laten, stijgt de take-up terug naar 54%. In het rapport wordt wel nog aangegeven dat dit een onderschatting is omwille van de onzekerheid over de representativiteit van de respondenten.

Uit de resultaten van de bevraging kan worden geconcludeerd dat een belangrijk deel van de non-take-up (46%) te maken heeft met informatie en de administratieve complexiteit (niet begrepen hebben wat er in de brief stond, de huurpremie niet kennen of geen brief ontvangen hebben of denken niet aan de voorwaarden te voldoen).

Voor het inzetten op een betere kennis van de huurpremie en de informatie over het instrument te verbeteren worden de volgende maatregelen genomen:

- De inhoud van de brieven en de tekst op de website en andere informatiebronnen wordt getoetst op klare taal in samenspraak met armoedeverenigingen;
- Het aanvraagproces wordt gedigitaliseerd. Aanvullend wordt bekeken of de brieven kunnen aangevuld worden met een QR-code die een rechthebbende meteen doorverwijst naar een digitale aanvraag;
- Het Centraal Inschrijvingsregister biedt, eenmaal operationeel, op langere termijn mogelijkheden om beter in te zetten op informatieverstrekking aan de ingeschreven huurder, zoals het uitsturen van pushberichten zodra de potentieel rechthebbende in aanmerking komt voor de huurpremie en in dit bericht een link op te nemen naar de digitale aanvraag;
- De invulformulieren worden een tweede maal verstuurd als het systeem vaststelt dat we binnen de termijn van zes maanden geen respons hebben gekregen van de aanvrager en hij op dat moment nog potentieel rechthebbend is.

Om een betere begeleiding van de potentieel rechthebbenden te garanderen worden de OCMW's met wie nog geen verwerkersovereenkomst werd afgesloten, aangemoedigd dit alsnog te doen. Door gegevens over potentieel gerechtigden uit te wisselen met OCMW's, kunnen zij een gerichte aanpak ontwikkelen, door contact op te nemen met de desbetreffende personen (bv. met een huisbezoek) en hen te ondersteunen bij het indienen van een aanvraag voor de huurpremie. Inmiddels werden reeds 86 verwerkersovereenkomsten afgesloten.

Voor de huursubsidie wordt eveneens ingezet op een betere kennis van de huursubsidie door de communicatie en beschikbare informatie te toetsen op klare taal in samenspraak met armoedeverenigingen. Ook voor de huursubsidie zal voorzien worden in een digitale aanvraag naast de aanvraag op papier.

Uit het onderzoek vloeien verder ook enkele aanbevelingen voort die een regelgevend ingrijpen vereisen.

Zo blijkt dat de verplichting verbonden aan de inschrijving als kandidaat-sociale huurder een drempel vormt voor de beoogde doelgroep om een aanvraag in te dienen en dit om meerdere redenen:

- de verplichte inschrijving sluit huurders uit die verkiezen in een private huurwoning te wonen. Minstens op termijn moeten zij doorstromen naar een sociale woning;
- door deze verplichte doorstroming naar de sociale huur is men verplicht op termijn nogmaals te verhuizen, terwijl men net naar een conforme woning is verhuisd;
- de vrees dat door de noodzakelijke aanvaarding van een aangeboden sociale woning, de woonsituatie verslechterd, bijvoorbeeld een minder aangepaste locatie en het moeten achterlaten van het sociale weefsel;
- de inschrijving is een redelijk zware administratieve procedure waaraan sancties verbonden zijn.

De verplichte inschrijving en als gevolg hiervan de verplichte doorstroming naar een sociale huurwoning gaat ook in tegen het beleidsmatig streven naar gelijkwaardigheid van de verschillende segmenten op de woningmarkt. Iemand aanmoedigen te verhuizen naar een kwaliteitsvolle private huurwoning die daarna dan toch weer naar een sociale woning moet verhuizen, strookt niet met die visie. Ook op de private huurmarkt kunnen, eventueel met ondersteuning, uiteraard alle aspecten van het grondrecht op wonen vervuld zijn zodat men er op een behoorlijke manier kan wonen. Daarom wordt de verplichte inschrijving bij de huursubsidie opgeheven. Bij de huurpremie blijft de verplichte inschrijving behouden, daar de finaliteit van de huurpremie het ondersteunen van de betaalbaarheid op de private huurmarkt betreft aan kandidaat-huurders die reeds vier jaar op de wachtlijst staan voor het bekomen van een sociale huurwoning.

Verder blijkt uit het onderzoek van het Steunpunt Wonen dat huurders moeilijk kunnen inschatten of een woning voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen en dat zij, wanneer zij een aanvraag zouden willen doen voor een huurpremie, vrezen dat dit de relatie met de verhuurder onder druk zal zetten en/of dat zij hun woning zullen verliezen. Daarom wordt in de eerste plaats het vermoeden ingeschreven in het stelsel van de huurpremie dat de woning wordt geacht conform te zijn, tenzij er een besluit is dat de woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is. Onder de huidige regelgeving wordt de huurpremie reeds opgeschort zodra er een vaststelling is van niet-conformiteit. Met deze wijziging wordt de huurpremie pas opgeschort als er een besluit is dat de woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is. Uit de woningkwaliteitsonderzoeken blijkt immers dat vele woningen tijdens de waarschuwingsprocedure of procedure ongeschikt en onbewoonbaar in orde worden gebracht, wat ook de finaliteit van deze procedures is. Het opschorten van de huurpremie bij een loutere vaststelling van niet-conformiteit, zoals in de huidige regelgeving het geval is, doorkruist deze finaliteit en straft alleen de huurder.

Daarnaast worden er onder de huidige regeling onder de aanvragen bij wijze van steekproef woningkwaliteitscontroles uitgevoerd. Voortaan zullen er bij de aanvragen voor een huurpremie geen steekproeven meer worden uitgevoerd door Wonen in Vlaanderen. De woning wordt zoals gezegd immers vermoed conform te zijn. Op deze wijze wordt voor de doelgroep een belangrijke drempel weggenomen om de huurpremie aan te vragen, doordat de aanvraag niet langer rechtstreeks gekoppeld wordt aan een (mogelijke) woningkwaliteitscontrole. Dat neemt uiteraard niet weg dat de bewoner nog steeds zelf een melding van een woningkwaliteitsprobleem kan doen, waarop de administratieve handhaving (met een mogelijke ongeschikt-, ongeschikt en onbewoonbaar- of overbewoondverklaring) zal worden opgestart. De bewoner heeft in dat geval echter zelf in de hand of hij een melding doet. Bovendien is het zo dat meer en meer gemeenten het woningbestand in hun gemeente proactief screenen. Eind 2022 deed reeds één op de drie gemeenten dit in het kader van een verplicht conformiteitsattest voor verhuur en hun aantal blijft groeien. Andere gemeenten ontwikkelen dan weer proactieve controles buiten de conformiteitsattestenregeling om. Deze evolutie op het terrein maakt het mogelijk om de huurpremie sterker in te zetten als een betaalbaarheidsinstrument, nu er via andere kanalen meer en meer wordt ingezet op bewaking van een minimale woningkwaliteit. Daar tegenover staat dat bij de aanvragen voor een huursubsidie de woningkwaliteitsonderzoeken door Wonen in Vlaanderen wel worden behouden. Dit is ook logisch, de huursubsidie betreft immers een verhuissubsidie van een niet-conforme woning naar een conforme woning.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:

In artikel 5.167, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de voorwaarde dat de huurder zich moet inschrijven in het inschrijvingsregister voor het bekomen van een sociale huurwoning opgeheven. De inschrijvingsverplichting wordt opgeheven, maar uiteraard mag de huurder zich nog wel inschrijven. Als de huurder ingeschreven is in het inschrijvingsregister, blijft het vermoeden, vermeld in artikel 5.167, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat hij voldoet aan de eigendomsvoorwaarden van toepassing, daar de kandidaat-huurder aan de eigendomsvoorwaarden moet voldoen om zich te kunnen inschrijven.

Artikel 2:

In artikel 5.168, §3, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 staat thans vermeld dat het agentschap de huurder verwittigt en hem wijst op de inschrijvingsverplichting voor zover hij nog niet ingeschreven is. Voortaan zullen de huurders gewezen worden op de mogelijkheid tot inschrijving. Artikel 5.168, §3 wordt in die zin aangepast.

Artikel 3:

In artikel 5.174 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden verschillende verwijzingen naar de opgeheven inschrijvingsverplichting bij de huursubsidie opgeheven.

Artikel 4:

In artikel 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het vermoeden ingeschreven dat de voorwaarde dat de woning die de huurder huurt conform moet zijn, vervuld is, zolang er voor de betreffende woning geen besluit ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is.

Artikel 5:

In artikel 5.182, §2, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt de verwijzing naar de schorsingsgrond vaststelling van niet-conformiteit opgeheven.

Artikel 6:

In artikel 5.183 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de vaststelling van niet-conformiteit als grond tot opschorting van de huurpremie opgeheven. De verdere verwijzingen in dit artikel naar deze grond tot opschorting worden tevens opgeheven. In het tweede lid wordt bepaald wanneer de huurpremie wordt hervat, als ze is opgeschort omdat de woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard. Als de huurder in de woning die ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is verklaard, is blijven wonen, wordt de huurpremie hervat als uit een conformiteitsonderzoek of conformiteitsattest blijkt dat de woning terug conform is. Als de huurder is verhuisd naar een andere woning, wordt de huurpremie hervat na de verhuizing. Bij een verhuizing geldt opnieuw het vermoeden van conformiteit zolang er voor de betreffende woning geen besluit ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is.

Artikel 7:

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

1. Schraping inschrijvingsverplichting bij de huursubsidie:

We vertrekken voor deze raming van de cijfers van 2022. In 2022 waren er 24.830 unieke dossiers in uitbetaling. Hiervan waren er 10.039 inschrijvingsplichtig.

Extra instroom:

- de groep die nu geen premie aanvraagt omwille van de inschrijvingsverplichting en dit in de toekomst wel gaat doen doordat de inschrijvingsverplichting wegvalt. Van het aantal aangevraagde dossiers in 2022, gold de verplichte inschrijving voor 1.678 dossiers. We gaan ervan uit dat door het wegvallen van de inschrijvingsverplichting dit aantal verhoogt met 20% of 336 extra aanvragers. Ook de maatregelen die inzetten op een betere kennis van en betere informatie over het instrument en de administratieve vereenvoudiging door de invoering van de digitale aanvraag, zoals uiteengezet in punt 2.A. zullen leiden tot een bijkomende instroom, die vervat is in de geraamde 20% extra aanvragen.

Minder uitval:

- de groep die nu uitvalt door het niet voldoen aan de inschrijvingsverplichting of een schrapping uit het inschrijvingsregister: deze groep bestaat uit:

1. bij aanvraag: 74
2. bij verhuis: 13
3. bij heropening van het dossier n.a.v aanvraag of verhuis: 33
4. tijdens looptijd dossier: 278 geschrapt bij DSHM bij actualisatie

In totaal hebben we voor deze groep een uitval van 398. Dit betreft echter het maximumscenario. We hebben geen verdere onderverdeling van de redenen van schrapping. Bovendien zullen er onder deze rechthebbenden, ook na het wegvallen van de inschrijvingsverplichting, zich nog steeds rechthebbenden bevinden die zich vrijwillig inschrijven en bijvoorbeeld worden geschrapt omwille van een toewijs of het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarden. We gaan ervan uit dat door het wegvallen van de inschrijvingsverplichting de uitval binnen deze groep met de helft vermindert of 199 rechthebbenden.

- de groep die niet langer zal voldoen aan de inschrijvingsverplichting en dus niet langer kan overgaan naar huurpremie al dan niet voor het bereiken van de maximum duur van 9 jaar.

In 2022 zijn er 649 rechthebbenden overgegaan van huursubsidie naar huurpremie.

De groep die niet langer overstapt van huursubsidie naar huurpremie betekent een meeruitgave bij huursubsidie en een minderuitgave bij huurpremie. De meeruitgave bij huursubsidie zal echter hoger zijn doordat de niet ingeschrevenen die in huursubsidie blijven geen toewijzingsvoorstel meer ontvangen en maximaal 9 jaar huursubsidie kunnen ontvangen, terwijl de groep die overgaat naar huurpremie wel een toewijzingsvoorstel ontvangt.

Met het nodige voorbehoud, rekening houdende met de vele onbekenden (gemiddelde doorstroomtijd dossier bij wegvallen inschrijvingsverplichting, uitval wegens andere redenen,...) gaan we uit van minder uitval van 100 rechthebbenden.

Ramingen:

635 (336+199+100) extra rechthebbenden per jaar heeft op kruissnelheid volgende budgettaire impact:

	2024	2025	2026	2027	
Geraamde unieke dossiers eind 2023	20.356	21.371	22.180	22.826	
Gemiddelde premie jaar 2024	204,76	204,76	204,76	204,76	
Instroom jaar 2024	4836	4836	4836	4836	(nl. Instroom constant beleid +336)
Gemiddeld aantal maanden uitbetaling nieuwe dossiers	13,39	13,39	13,39	13,39	
Aantal maanden uitbetaling lopende dossiers	12	12	12	12	
Uitstroom	18,77%	18,84%	18,89%	18,93%	(nl. kleinere uitstroom voor 199+100)

Budgettaire impact lopende dossiers	50.017.443	52.511.301	54.500.403	56.086.910
Budgettaire impact uitval op lopende dossiers	- 5.085.625	- 5.359.035	- 5.577.107	- 5.751.041
Budgettaire impact nieuwe dossiers	13.263.324	13.263.324	13.263.324	13.263.324
Budgettaire behoefte installatiepremie	1.633.872	1.633.872	1.633.872	1.633.872
Totaal	59.829.013	62.049.461	63.820.491	65.233.064
Budget constant beleid	58.398.452	59.231.695	59.896.332	60.426.479
Budgettaire impact maatregel	1.430.561	2.817.766	3.924.159	4.806.585

2. Instellen vermoeden van conformiteit tot er een besluit ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond voor de woning is bij huurpremie;

In 2022 werden als gevolg van de steekproef bij huurpremie 614 besluiten en beslissingen genomen in het kader van een procedure ongeschikt en onbewoonbaar met volgend resultaat:

- 137 besluiten ongeschikt;
- 136 besluiten ongeschikt en onbewoonbaar;
- 283 beslissingen dat de woning voldoet;

- 44 beslissingen tot uitstel wegens uitvoering van werken;
- in 14 dossiers werd geen besluit genomen.

Door het niet langer uitvoeren van de steekproef, kunnen we rammen dat er een mindere uitval zal zijn van 273 (137+136) op jaarbasis.

Daarnaast gaan we uit van een bijkomende instroom doordat de aanvraag niet langer rechtstreeks gekoppeld wordt aan een (mogelijke) woningkwaliteitscontrole. Deze bijkomende instroom wordt echter getemperd door de pro-actieve screening van het woningbestand door de gemeenten en het verplicht conformiteitsattest voor verhuur dat in steeds meer gemeenten ingang vindt. We rammen deze bijkomende instroom op 2%. Ook de maatregelen die inzetten op een betere kennis van en betere informatie over het instrument, het inzetten op een betere begeleiding van de potentieel rechthebbenden en de administratieve vereenvoudiging door de invoering van de digitale aanvraag, zoals uiteengezet in punt 2.A. zullen leiden tot een bijkomende instroom. Deze bijkomende instroom is vervat in de geraamde 2% bijkomende instroom.

	2024	2025	2026	2027	
Geraamde unieke dossiers eind 2023	21.247	21.730	22.057	22.278	
Gemiddelde premie 2024	197,93	197,93	197,93	197,93	
Instroom 2024	7090	7090	7090	7090	(nl. stijging instroom met 2%)
Gemiddeld aantal maanden uitbetaling nieuwe dossiers	10,89	10,89	10,89	10,89	
Aantal maanden uitbetaling lopende dossiers	12	12	12	12	
Uitstroom	31,10%	31,12%	31,14%	31,15%	(nl. kleinere uitstroom voor 273)
Budgettaire impact lopende dossiers	50.465.823	51.613.616	52.389.755	52.914.579	
Budgettaire impact uitval op lopende dossiers	- 8.500.052	- 8.701.366	- 8.837.494	- 8.929.544	
Budgettaire impact nieuwe dossiers	15.282.480	15.282.480	15.282.480	15.282.480	
Totaal	57.248.250	58.194.730	58.834.740	59.267.515	
Budget constant beleid	56.602.786	56.743.320	56.838.356	56.902.623	
Budgettaire impact maatregel	645.464	1.451.410	1.996.385	2.364.892	

3. Advies van de Inspectie van Financiën

Het advies van de Inspectie van Financiën werd afgeleverd op 20 juni 2023.

De Inspectie stelt dat bij een remediëring aan de “non-take-up” men in de eerste plaats zou verwachten dat “binnen de bestaande voorwaarden” maatregelen genomen worden om de instroom van rechthebbenden te verhogen.

In antwoord hierop kan gemeld worden dat deze maatregelen ook worden genomen, naast de regelgevende wijzigingen. Hiervoor wordt verwezen naar de maatregelen die worden genomen om in te zetten op een betere kennis van de huurpremie en de informatie over het instrument te verbeteren alsook het inzetten op een betere begeleiding van de potentieel rechthebbenden door het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met de OCMW's en de administratieve vereenvoudiging door de invoering van de digitale aanvraag (zie punt 2.A. Algemene Toelichting).

De Inspectie van Financiën stelt verder dat de opheffing van de verplichting om zich in te schrijven bij een woonmaatschappij redelijk onderbouwd is, maar niet geheel overtuigend. Het feit dat men zich moet inschrijven bij een woonmaatschappij betekent niet dat men later moet doorstromen naar een sociale woning.

Het klopt dat als men zich inschrijft bij een woonmaatschappij dit niet betekent dat men later moet doorstromen naar een sociale woning. Na een tweede weigering zal de kandidaat- sociale huurder echter geschrapt worden uit het inschrijvingsregister en zal tevens de huursubsidie worden stopgezet. De inschrijvingsverplichting heeft wel als doelstelling dat de ingeschrevenen doorstromen naar een sociale woning. En net dit principe strookt niet met de doelstelling van de

huursubsidie. De huursubsidie betreft een verhuissubsidie waarbij het verhuizen van een niet conforme woning naar een conforme woning wordt aangemoedigd. Bijkomend een inschrijvingsvoorwaarde opleggen, zodat men na de verhuis naar de conforme woning opnieuw zal moeten verhuizen naar een sociale woning omdat men anders zijn huursubsidie dreigt te verliezen, gaat zoals voormeld in tegen het beleidsmatig streven van gelijkwaardigheid van de verschillende segmenten van de woningmarkt. Bovendien kan het niet de bedoeling zijn om onnodige administratieve lasten te creëren, zoals door iemand te verplichten zich in te schrijven als kandidaat-sociale huurder, terwijl de desbetreffende persoon helemaal niet de intentie heeft om sociaal te wonen.

Voorts stelt de Inspectie van Financiën dat het vermoeden bij de huurpremie dat de woning wordt geacht in orde te zijn, eigenaardig overkomt, vermits aldus de indruk wordt gewekt dat kan voorbijgegaan worden aan de woningkwaliteitsnormen. Dit is echter geenszins het geval. Het basisprincipe blijft dat het moet gaan om een conforme woning. Het inschrijven van het vermoeden van conformiteit, verhindert de bewoner ook niet om zoals vermeld een melding te doen van een woningkwaliteitsprobleem. De voornaamste betrachting is om de huurder, wanneer hij een premie wenst aan te vragen, meer zekerheid te geven over de gevolgen van die aanvraag. In het onderzoek van het Steunpunt Wonen wezen sectororganisaties en personen in armoede immers op de problemen die verbonden zijn aan de koppeling van de huurpremie en de minimale kwaliteitsnormen. Huurders kunnen de staat van hun woning (beantwoordt de woning aan de kwaliteitsnormen?) moeilijk inschatten. Ze vrezen om de relatie met de verhuurder onder druk te zetten of uiteindelijk zelfs hun woning te verliezen, waarna voor sommigen een moeilijke zoektocht zou (her)beginnen naar een nieuwe woning. De onzekerheid op het vlak van woningkwaliteit is één van de voornaamste verklaringen voor de non-take-up.

Tegelijkertijd ontwikkelen meer en meer gemeenten instrumenten om hun woningbestand proactief te screenen (zoals via een verplicht conformiteitsattest), zodat alsnog woningkwaliteitscontroles plaatsvinden in preciaire segmenten van de private huurmarkt, maar dan buiten de aanvraag van de huurpremie om. Dit is een contextfactor die de voorgestelde beleidswijziging mee verantwoordt: doordat op gemeentelijk vlak meer en meer proactief wordt ingezet op de bewaking van de minimale woningkwaliteit kan de huurpremie sterker als een betaalbaarheidsinstrument worden ingezet.

Ten slotte meldt de Inspectie van Financiën dat de budgettaire kost al vanaf het eerste jaar significant is en bovendien de komende jaren stelselmatig stijgt. Zolang geen compensatie wordt aangeboden voor de meeruitgaven verbonden aan dit voorontwerp van besluit is de Inspectie van Financiën genooddaakt een ongunstig advies te geven.

Hierop kan geantwoord worden dat gezien de onzekerheid van verschillende parameters het niet evident is om een budgettaire raming te maken. Bij iedere begrotingsronde worden de verschillende parameters in de ramingen voor huursubsidie en huurpremie geüpdatet op basis van de recentste historische gegevens, om op die manier tot een zo goed mogelijke inschatting te komen. Bijstellingen zullen evident gecompenseerd worden vanuit de enveloppes wonen, bijvoorbeeld door een verschuiving van onbenutte budgetten uit het Fonds ter Bestrijding Uithuiszettingen, of door de jaarlijkse opstap van 4 miljoen euro naar aanleiding van de consolidatie van VWF en VMSW.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 4 september 2023.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

4 VERDER TRAJECT

Na de principiële goedkeuring van dit voorontwerp van besluit wordt het voorgelegd voor advies aan Raad van State.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen

1. Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
2. Het advies van de Inspectie van Financiën
3. Het begrotingsakkoord