

# **DE VLAAMSE WOONRAAD**

## **STANDPUNTBEPALING HUURSUBSIDIE**

**NAV DE TOELICHTING OVER DE UITBREIDING VAN DE HUURSUBSIDIE AAN  
DE KANDIDAAT HUURDERS VAN EEN SOCIALE WONING**

## 1. Vooraf

Op vraag van de Vlaamse Woonraad heeft op 01 april 2009 een uiteenzetting plaatsgevonden over het voorstel tot uitbreiding van het bestaande huursubsidiestelsel voor de kandidaat huurders van een sociale woning die vijf jaar op een wachtlijst staan. Op hoofdlijnen werden **de principes en de krachtlijnen** toegelicht door Lize Haagdorens, beleidsmedewerker van de afdeling woonbeleid van het departement RWO.

Naar verluidt is de voorbereidende fase van het voorstel tot uitbreiding afgerond. De Vlaamse Woonraad beschikt niet over de desbetreffende voorbereidende teksten. Conceptnota's of een juridisch tekstvoorstel werden niet ter beschikking gesteld. Gelet op het belang van de huursubsidie als beleidsinstrument kan dit worden betreurd. Bij gebreke aan concrete teksten over de gehanteerde principes én modaliteiten wordt **geen formeel advies** verstrekt.

De Vlaamse Woonraad beklemtoont dat de huursubsidie van cruciaal belang is voor het Vlaamse Woonbeleid. In dit licht is het herwerken of heroriënteren van de huursubsidie als beleidsinstrument een strategische beleidsaangelegenheid.

Mede daarom wordt het opportuun geacht om als strategische adviesraad **een standpunt kenbaar te maken over de huursubsidie als beleidsinstrument en over de toegelichte principes** die aan de grondslag liggen van vermelde uitbreiding van de huursubsidie.

De standpuntbepaling kan dan ook richtinggevend werken of de nodige elementen aanreiken die de verdere aanpassing of heroriëntering van de huursubsidie als beleidsinstrument kan sturen.

## 2. Huursubsidie als belangrijke pijler in het Vlaamse Woonbeleid

### Huidige huursubsidiestelsel

Het huidige huursubsidiestelsel is erop gericht een beperkt aandeel van de private huurders te ondersteunen. Het stelsel richt zich in principe tot de private huurder die verhuist van een niet-conforme woning of een onaangepaste woning naar een aangepaste, conforme woning.

In het huidige stelsel staat de verhuisbeweging naar een conforme aangepaste woning dan ook centraal. In dit verband wordt tevens aandacht geschonken aan specifieke doelgroepen die verhuizen naar een conforme woonst. Daklozen of campingbewoners die een conforme aangepaste huurwoning willen betrekken kunnen genieten van een huursubsidie. Ook aan de nieuwe huurders van een SVK woning wordt een huursubsidie toegekend. Met deze beleidsoptie wordt in eerste instantie een verbetering van de woonkwaliteit beoogd, veeleer dan een ondersteuning in de betaalbaarheid van de huisvesting. De verhuisbeweging beoogt dan ook voornamelijk dat de betrokken huurders hun woonsituatie kunnen verbeteren.

Met het huidige stelsel wordt gemikt op de huurders die een beperkt inkomen hebben. De inkomensgrens is in het stelsel bepaald op 15.530 euro ( te verhogen met 1390 euro per persoon ten laste). Met het invoeren van een dergelijke inkomensvoorwaarde wenst de overheid de financiële ondersteuning voor te behouden voor de meest behoeftige huurders.

Door de combinatie van beide voorwaarden - verhuis naar een conforme aangepaste woning en de inkomensvoorwaarde - heeft het huursubsidiestelsel een beperkt bereik. Hierbij vormt de verhuisvoorwaarde de doorslaggevende factor. Momenteel worden op jaarbasis 1850 huursubsidies aan nieuwe begunstigen toegekend. In het totaal wordt met het huidige huursubsidiestelsel ongeveer 9000 huurders bereikt.

De huidige impact en het bereik worden door de Vlaamse woonraad ervaren als te beperkend, in vergelijking met het aandeel huishoudens die een beroep doet op de private huurmarkt (18,5 % private huurders vertegenwoordigen 460.000 huishoudens). Hoewel niet alle private huurders op de woonmarkt even woonbehoefstig zijn, is in onderzoek berekend dat ongeveer 90.000 à 100.000 private huurders een woonquote hebben van 30 % of meer. Tevens blijkt dat de woonquote op de private huurmarkt het laatste decennium sterk is toegenomen. Vanuit dit perspectief gezien is het noodzakelijk het bereik en de effectiviteit van het huidige huurstelsel te verbeteren.

Het huidige stelsel heeft als zwakte het beperkte bereik (voornamelijk te wijten aan de verhuisbeweging en de maximum huurprijs). Bovendien induceert de verhuisvoorwaarde een ongelijke situatie. Private huurders die een even grote woonnood kennen vanuit hun preciaire sociaal economische of financiële situatie, maar gehuisvest zijn in een conforme woning, kunnen niet genieten van de huursubsidie. Weliswaar bereikt het huidige stelsel huurders met voornamelijk een 'dubbel' woonprobleem ( betaalbaarheid en slechte huisvesting), maar het is danig selectief dat een groot deel van de private huurders met een reële woonnood niet aan bod kunnen komen.

### Belang van de huursubsidie als beleidsinstrument

De Vlaamse Woonraad beklemtoont het belang van de huursubsidie als volwaardig instrument van het Vlaamse woonbeleid, met als doel ondersteunend te werken voor de doelgroepen met een reële woonnood op de private huurmarkt. Er wordt vastgesteld dat de private huurmarkt meer en meer een restmarkt wordt waar vooral inkomenszwakkere doelgroepen noodgedwongen een beroep op doen. De private huurder wordt meer en meer gekenmerkt door een zwakker sociaal economisch profiel. Ook voor de verhuurder - eigenaar werkt deze ontwikkeling negatief, met huurders die minder gemakkelijk hun huur kunnen betalen, een teruglopend rendement.... Vanuit die optiek moet vanuit de overheid een verhoogde aandacht uitgaan naar de private huurmarkt.

Voor de betrokken private huurders die een reële woonnood hebben vormt het aanbod op de sociale woonmarkt een goed alternatief, met betaalbare, kwalitatieve woningen en een ruime woonzekerheid. Maar het aanbod is momenteel niet afdoende om de vastgestelde noden te lenigen. Ook hier zal de overheid voldoende inspanningen moeten leveren om het sociaal woonaanbod te verruimen. Maar op korte of middellange termijn is het niet mogelijk dat de sociale huisvesting aan de woonnood van de vooropgestelde doelgroepen volledig kan voldoen.

Daarom moet worden gezocht naar een voldoende krachtig beleidsinstrument dat de woonbehoeftige huurders op de private woonmarkt ondersteunt, om hen te verzekeren van een betaalbare en kwalitatieve woonst op de private huurmarkt. Op die manier wordt ook voor deze doelgroepen het recht op wonen gewaarborgd en gerealiseerd. Tevens moet het instrument voorkomen dat de private huurmarkt verder afkalft of als secundair wordt ervaren. Met andere woorden het beleidsinstrument moet ook op dit vlak de nodige stimuli kunnen geven. Ook voor de eigenaar - verhuurder moet het instrument meer zekerheid m.b.t. het betalen van het huurgeld kunnen bieden.

Een verruimd huursubsidiestelsel dat zich richt op de doelgroepen met een reële woonneed kan hiertoe als een volwaardig instrument worden uitgewerkt en gehanteerd. Uiteraard zal tevens moeten worden gestreefd naar een voldoende ruim en kwalitatief aanbod op de private huurmarkt. Dit betekent dat het aanbod op de private huurmarkt moet worden verruimd naast een toename van het sociaal woonaanbod. Bijkomend moet de overheid blijvende aandacht besteden aan de private huurmarkt, en de ruimte creëren om de private huurmarkt als volwaardige segment van de woonmarkt te versterken.

### **3. Krijtlijnen voor een geheroriënteerde huursubsidie**

#### **3.1. Huursubsidie als volwaardig beleidsinstrument**

De private huurmarkt moet worden opgewaardeerd, en moet fungeren als volwaardig segment binnen de woonmarkt. De private huurmarkt heeft dan ook een eigen finaliteit en dynamiek, en moet in beginsel niet worden bestempeld als secundair of minder volwaardig.

Inkomenszwakkere doelgroepen doen doorgaans beroep op de private huurmarkt, met eigen voordelen als een vlotte mobiliteit, een ruim stedelijk aanbod, anonimiteit e.d.m. De private huurmarkt verdient mede daarom ruimere aandacht, ook de huursubsidie dient in dit kader als beleidsinstrument te worden geheroriënteerd. De huursubsidie kan als een krachtig en efficiënt instrument worden uitgebouwd, en beleidsmatig uitgewerkt als een volwaardig alternatief naast de sociale huisvesting (die traditioneel de precare doelgroepen weet te huisvesten en te ondersteunen).

Uiteraard dient dit te gebeuren onder gelijklopende randvoorwaarden. De componenten van het recht op wonen dienen op de private huurmarkt eveneens ten volle gegarandeerd te worden (onder meer de betaalbaarheid, de woonkwaliteit, en de woonzekerheid). Bovendien geldt voor de volwaardige private huurmarkt een andere randvoorwaarde, meer bepaald het beheersen van de mogelijke neveneffecten zoals een globale huurprijsverhoging (zoniet komt de betaalbaarheid opnieuw in het gedrang). De huursubsidie moet dan ook worden geflankeerd door een aantal begeleidende maatregelen, zoals een aanbodverruiming op de private huurmarkt, en een kwaliteitsborging.

### 3.2. Recht op wonen als centraal uitgangspunt

De Vlaamse Woonraad stelt de realisatie van het grondwettelijke recht op behoorlijk wonen voorop. In dit verband zijn de meesten onder ons in staat het recht op wonen eigenmachtig te realiseren, anderen hebben één of andere vorm van ondersteuning nodig.

De focus dient dan ook in beginsel te liggen op de meest woonbehoeftigen. Gelet op het feit dat de overheidsmiddelen schaars zijn moeten de middelen efficiënt en rationeel worden ingezet. Bij voorkeur gaat aandacht uit naar diegenen die niet eigenstandig het recht op wonen kunnen realiseren, met andere woorden er moet sprake zijn van een reëel woonprobleem.

Huursubsidie moet toelaten dat de private huurder met een laag inkomen een betaalbare en kwaliteitsvolle woning kan huren ( wat zonder deze ondersteuning problematisch is op vlak van betaalbaarheid of kwaliteit van de woning). Het inzetten op de betaalbaarheid zal tevens een positieve invloed hebben op de woonzekerheid van de betrokken huurder. Met andere woorden, de huursubsidie moet in staat zijn de diverse componenten van het recht op wonen daadwerkelijk ondersteunen (zonder evenwel van al deze componenten toelatingsvoorwaarden te maken).

### 3.3. De reële woonneed als criterium

De reële woonneed dient in eerste instantie in verband te worden gebracht met parameters gerelateerd aan het inkomen. Dit is doorslaggevend om al dan niet de huursubsidie toe te kennen. De huursubsidie moet zich richten tot deze huurders die beschikken over een beperkt inkomen en die een te groot aandeel van hun inkomen aan huisvesting besteden.

Alvast is in die optiek de combinatie van enerzijds een inkomensvoorwaarde én anderzijds een verhuis naar een conforme woning niet langer aangewezen omwille van het te selectief karakter. De huursubsidie moet dan ook gericht worden op de zittende huurder die een te groot aandeel van het inkomen moet besteden aan zijn of haar huisvesting. Deze focus zal met zich meebrengen dat de doelgroep wordt verruimd, maar dat het instrument effectief alle huurders met een reëel woonprobleem weet te bereiken.

De huursubsidie dient dan ook te worden voorbehouden voor de inkomenszwakke huurders. Hierbij moet worden nagegaan welke parameters voor het bepalen van de woonneed kunnen worden gehanteerd, en onder welke modaliteiten de huursubsidie kan worden berekend. Zo kan bijvoorbeeld worden voorgesteld dat de huursubsidie moet dienen als een soort ‘maandelijks overbruggingskrediet’ tot het niveau van een vooropgestelde woonquote ( bijvoorbeeld 30 %) of rekening houdend met een minimum budgetnorm. In die zin wordt de huursubsidie gemoduleerd en afhankelijk gemaakt van de vastgestelde en berekende woonneed. Dit impliceert dat voor de laagste inkomens een substantiële huursubsidie kan worden verstrekt.

Anderzijds moet worden bewaakt dat de veralgemeende huursubsidie niet leidt tot een globale verhoging van de huurprijzen. (op die manier zou immers de betaalbaarheid opnieuw in het gedrang komen). Om dit te beheersbaar te houden dient via onderzoek te worden nagegaan wanneer een dergelijke kritische omslag wordt bereikt, of moet worden

nagegaan onder welke randvoorwaarden de neveneffecten minimaal kunnen worden gehouden.

### 3.4. Conforme en aangepaste woning

De huursubsidie moet er niet enkel toe strekken de betaalbaarheid te garanderen. De huursubsidie moet tevens de huurder toelaten een kwaliteitsvolle woning te betrekken. Mede daarom moet de woning voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen zoals voorzien in de Vlaamse wooncode. Deze minimumgaranties worden gerespecteerd, en bieden de huurder de nodige kwaliteitszekerheid. Huursubsidie houdt in eerste instantie een stimulans in voor de betaalbaarheid, binnen een context van minimale woonkwaliteitsgaranties (wat in het huidige stelsel eerder omgekeerd is).

### 3.5 Andere belangrijke aandachtspunten

Er moet worden verzekerd dat het stelsel voor de doelgroepen klantvriendelijk en transparant wordt uitgewerkt, met een minimale administratieve last voor betrokken huurders. Er wordt immers vastgesteld dat de doelgroep vaak afhaakt omwille van - voor hen - te complexe administratieve verrichtingen. Mede daarom moet gestreefd worden naar het optimaal gebruik van bestaande gegevens die bij de diverse overheden kunnen worden opgevraagd. Daarnaast is het eveneens aangewezen om een stelsel uit te werken dat minimale lasten met zich meebrengt voor de betrokken overheidsinstanties. In dit licht moet een semi-automatische of automatische toekenning worden overwogen. Eveneens moeten de nodige garanties of zekerheden worden ingebouwd opdat de huursubsidie wordt aangewend voor wat ze bedoeld is, met name als ondersteuning in de woonkost. Dit impliceert dat de huurder de huursubsidie aanwendt om de huur correct te betalen.

## **4. Voorstel tot uitbreiding huursubsidie tot de kandidaat huurders sociale woning**

### 4.1 Toegelichte principes

In de toelichting worden de algemene principes uiteengezet van de vooropgestelde tweede verruimingsfase. Er wordt een uitbreiding voorzien voor de kandidaat huurders van een sociale huurwoning die minstens vijf jaar op een wachtlijst van een sociale verhuurder staan.

Er wordt gesteld dat de uitbreiding geldt voor de zittende huurders en voor hen is er geen verhuis vereist. Betrokkenen moeten wel in een conforme en aangepaste huurwoning wonen (wat nagegaan wordt door de bevoegde overheidsinstantie). Er geldt voor de huurwoning geen maximumgrens voor de huurprijs.

Niet alle kandidaat-huurders van een sociale huurwoning komen in aanmerking. De voor sociale huisvesting hoogste inkomensgroepen (boven de 15.530 euro) komen niet in aanmerking voor huursubsidie. De inkomensgrens wordt gelijkgesteld aan de inkomensgrens van toepassing in het reguliere huursubsidiebesluit. Er wordt dan ook gemikt op de kandidaat huurders met de laagste inkomens die nog gehuisvest zijn op de

private huurmarkt. Omdat de kandidaten gekend zijn bij de sociale verhuurder verloopt de berekening van het inkomen volgens de modaliteiten die de sociale verhuurders hanteren.

De huursubsidie wordt verstrekt in afwachting dat de kandidaat een sociale huurwoning kan worden toegewezen. De huursubsidie is niet regressief en is inkomensafhankelijk. De huursubsidie wordt toegekend voor een periode van zes jaar, maar dit kan worden verlengd zolang betrokkene geen sociale huurwoning wordt toegekend.

Om te kunnen genieten van een huursubsidie wordt aan de kandidaat huurder gevraagd geen beperkte woningvoorkeur te hanteren. Dit geldt als een bijkomende voorwaarde voor de huursubsidie. De kandidaat huurder zal - in geval initieel een beperkte keuze werd gemaakt - verzocht worden de keuze uit te breiden. Hier wordt de 75 % norm gehanteerd (dekkingsgraad van 75 % van de woningen die voldoen aan de gezinssamenstelling van de kandidaat huurder).

Tevens wordt verwacht dat de kandidaat huurder zich inschrijft bij de sociale verhuurders van zijn of haar huidige woonplaats (mocht dit nog niet het geval zijn). Op die manier wordt voorkomen dat de kandidaat huurder niet aan bod komt voor een toewijzing omwille van de toepassing van de facultatieve voorrangregel (zoals voorzien in het sociale huurbesluit). Betrokken huurder mag ook geen toewijzing van een sociale huurwoning weigeren, zoniet verliest hij of zij de huursubsidie. De eenmalige weigering houdt op zich geen schrapping in van de wachtlijst, enkel een verlies van huursubsidie

De huursubsidie wordt semi-automatisch toegekend. Hiertoe zullen de overheidsdiensten zich bedienen van de inschrijvingslijsten die de sociale verhuurders hanteren, en betrokkenen zullen worden aangeschreven.

#### 4.2. Algemene beoordeling van de principes

De Vlaamse Woonraad is niet in kennis gesteld van alle modaliteiten van het voorstel, enkel de principes werden toegelicht. In dit verband moet worden benadrukt dat geen definitieve beoordeling van het concrete voorstel mogelijk is. Bovendien meent de Vlaamse Woonraad dat het voorstel mede tegen het licht moet worden gehouden van de globale krijtlijnen ter heroriëntatie van het huursubsidiestelsel.

In die optiek kan door de Vlaamse Woonraad het volgende worden gesteld:

a) In het voorstel wordt er impliciet vanuit gegaan dat de private huurmarkt secundair is aan de sociale huisvestingsmarkt. Dit kan als uitgangspunt niet worden onderschreven. Er dient te worden gestreefd naar een principiële gelijkwaardigheid tussen sociale huisvestingsmarkt en de private huurmarkt. Bijgevolg zou de keuze voor de private woonmarkt een volwaardige en kwalitatieve keuze moeten zijn, uiteraard voor zover - zoals bij de sociale huisvesting - de diverse componenten van het recht op wonen gegarandeerd worden.

Het vormt een betwistbaar uitgangspunt de private huurmarkt als 'wachtkamer' voor de sociale huurmarkt te beschouwen. Onafhankelijk van het segment van de woonmarkt, moet steeds gestreefd worden naar het fundamenteel garanderen van woonkwaliteit,

woonzekerheid en betaalbaarheid. In dit licht mag er in beginsel geen hiërarchie of onderscheid gelden tussen de verschillende segmenten van de woonmarkt.

Het Vlaamse woonbeleid heeft immers naast de sociale huisvesting de private huurmarkt nodig om de precare doelgroepen te huisvesten. In dit verband dient de overheid de doelgroepen van het woonbeleid accuraat te definiëren en af te bakenen, en moet een gedifferentieerd ondersteuningsbeleid worden ontwikkeld.

Het huidige voorstel wakkert alvast de verhuisbewegingen aan van de private huurmarkt naar de sociale huisvestingsmarkt, met een mogelijk toenemende druk op de sociale huisvestingsmarkt. Het is vanuit dit perspectief alsnog de vraag of voldoende overwogen is en of alle effecten hiervan voldoende onderzocht zijn?

Er moet bovendien worden vastgesteld dat personen die bewust kiezen voor de private huurmarkt (omwille van de dynamiek, de ruime mobiliteit e.d.m.) uitgesloten worden van de huursubsidie. Sommige kansarme huurders schrijven zich evenmin in op de wachtlijsten of ontbreken de nodige vaardigheden of motivatie om zich blijvend in orde te stellen met de inschrijving. Mede daarom kan de loutere koppeling met de wachtlijsten in vraag gesteld worden.

b) Om een heroriëntatie van de huursubsidie door te voeren is het noodzakelijk de woonbehoefte, de reële woonneed van de private huurder, als centraal uitgangspunt te nemen. Het is hierbij de vraag of vijf jaar op de wachtlijst als omvattend criterium voor woonbehoefte kan gelden. Hoger werd al vermeld dat inkomen, woonquote of het resterend beschikbaar inkomen meer relevante criteria vormen. Weliswaar wordt vooropgesteld om de huursubsidie voor te behouden voor de laagste inkomensgroepen, wat op zich wel een te onderschrijven beleids optie is (de focus moet hier beleidsmatig blijvend op liggen).

Echter, door de inkomensvoorwaarde te verbinden aan de voorwaarde van de wachtlijst wordt in de groep van huurders met een effectief woonprobleem (o.b.v. beperkt inkomen) een onderscheidend en beperkend criterium ingevoerd. Dit wordt door de Vlaamse woonraad ervaren als te selectief. Hoewel dit bijkomende criterium mogelijk ingevoerd is omwille van budgettaire redenen, en er begrip kan worden opgebracht voor de beperktheid van de overheidsmiddelen, moet de vraag worden gesteld of de beperkte overheidsmiddelen voldoende argument vormen om een sterk selectief huursubsidiebeleid te voeren.

Indien vanuit het beleid alsnog gekozen wordt om de koppeling aan de wachtlijst aan te houden, kan het nut van het invoeren van een lange termijn als vijf jaar in vraag worden gesteld.

c) De huursubsidie vormt een nuttig instrument voor het Vlaamse woonbeleid. Mede daarom is een uitbreiding van de doelgroepen aangewezen. In dit voorstel is de beleidskeuze gemaakt om de uitbreiding te beperken tot de inkomenszwakkere doelgroepen die vijf jaar op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning.

Positief is dat de huursubsidie losgekoppeld wordt van het initiële objectief van de huursubsidie, met name de verhuis naar een kwalitatieve woonst. Het betreft een toename



van een aanzienlijke groep van begunstigen die niet moet verhuizen om de huursubsidie toegekend te worden. De loskoppeling van de verhuisbeweging kan worden toegejuicht.

d) Het is positief dat het toekennen van de huursubsidie gekoppeld wordt aan de minimale garanties op de kwaliteit van het wonen (zonder te moeten verhuizen). De woning die wordt betrokken moet minimaal voldoen aan de woonkwaliteitsnormen die de Vlaamse wooncode stelt.

Op die manier worden de verschillende componenten van het recht op wonen ondersteund (naast de betaalbaarheid en de woonzekerheid is er eveneens oog voor de woonkwaliteit). Een andere keuze zou overigens ingaan tegen de decretaal bepaalde garantie dat iedereen recht heeft op een minimale woonstandaard. Bovendien kan het verstrekken van huursubsidie eveneens impulsen geven aan de woonkwaliteit van het woonpatrimonium.

Weliswaar moeten de niet-gewenste neveneffecten beheersbaar en beperkt kunnen blijven. Zo kan de controle met zich meebrengen dat de verhuurders mogelijk afgeschrikt kunnen worden om te verhuren aan betrokken doelgroep ( wat het aanbod nog verder zou kunnen doen afnemen en contraproductief werkt ). Een ander aandachtspunt betreft de mogelijke effecten op de bewoners die geconfronteerd worden met een niet-conforme woning en een verhuis ( terwijl ze een huursubsidie verwachten). Bijgevolg kan ook de huurder afgeschrikt worden van een mogelijke controle. Hier zullen de bevoegde overheidsinstanties dan ook moeten voorzien in de nodige ondersteuning, omkadering en begeleiding.

e) Voor het eerst is er sprake van een loskoppeling van de huursubsidie van de maximumhuurprijs. Ook dit wordt ervaren als een goede beleidskeuze. Voor de betrokkenen in deze doelgroep is voornamelijk het inkomen sterk bepalend om een woning ( met bepaalde huurprijs) te kiezen. Het bijkomend opleggen van een maximumhuurprijs is in dit licht niet echt een pertinent criterium. Bovendien houdt de maximumhuurprijs geen rekening met de werking van de woonmarkt en met de regionale verschillen.

f) Het is tevens positief dat de huursubsidie niet degressief werkt in de tijd en dat het bedrag van de huursubsidie omgekeerd evenredig is met het inkomen. Bovendien wordt de huursubsidie voor deze doelgroep niet in de tijd beperkt ( na zes jaar kan de huursubsidie verder worden verstrekt wanneer nog geen sociale huurwoning is toegekend - wat allicht eerder hypothetisch zal zijn gelet op de verplichting van de verruimde woonstkeuze ). Mede in dit licht wordt vanuit de Vlaamse Woonraad aangedrongen om het degressieve karakter van de huursubsidie en de maximumhuurprijs binnen het reguliere huurstelsel te heroverwegen.

g) Er wordt gestreefd naar een semi-automatische toekenning met een minimale administratieve belasting voor de kandidaat huurder. Een dergelijke keuze is voor deze doelgroepen noodzakelijk en kan worden onderschreven. Tevens moeten de administratieve lasten voor de sociale verhuurders tot een minimum beperkt worden. In dit licht moet voornamelijk gewerkt worden met de bestaande gegevens ( zonder deze opnieuw te moeten vragen van de betrokkenen zelf). Hier wordt door de Vlaamse Woonraad gevraagd rekening te willen houden met de administratieve lasten voor alle betrokken partijen in de uitwerking van de modaliteiten van het stelsel. In dit kader kan de keuze om administratief de modaliteiten van het stelsel te laten sporen met het

kaderbesluit sociale huur nuttig zijn ( onverminderd de fundamentele opmerkingen zoals geformuleerd in h) en i)).

Wel moet in dit verband worden gewezen op een anomalie. Het kan voor de betrokken huurder verwarrend werken dat enerzijds voor het toekennen van de huursubsidie een sociale huurwoning niet geweigerd mag worden, terwijl een eenmalige weigering van een aanbod het recht op een sociale huurwoning niet teniet doet. Het is dan ook aangewezen de mogelijkheid van een eenmalige weigering in beide regelgevingen te voorzien.

h) Het voorstel voorziet een bijkomende voorwaarde om de keuze voor de sociale huurwoning uit te breiden (tot 75 % van de woningen die geschikt zijn voor de samenstelling van het gezin van de betrokken huurder). Deze verplichte uitbreiding moet worden afgewogen in het licht van artikel 95 van de Vlaamse wooncode dat in een keuzevrijheid voorziet. De Vlaamse woonraad betwijfelt of deze verplichting in overeenstemming is met de keuzevrijheid opgenomen in de Vlaamse Wooncode, en mogelijk in conflict kan komen met een aantal Europees rechtelijke bepalingen.

In dit verband meent de Vlaamse Woonraad dat het principe van de keuzevrijheid het best gehandhaafd blijft, en als uitgangspunt moet blijven gelden voor de diverse uitvoeringsregelingen. Op zijn minst wordt vastgesteld dat ter zake andere criteria worden gehanteerd in het reguliere huursubsidiestelsel, het voorliggend voorstel tot uitbreiding naar de kandidaat huurders en het regime bepaald in het kaderbesluit van de sociale huur.

Tevens kan een uitgebreide keuze – met bijvoorbeeld duurdere woningen – de kandidaat doen afhaken waardoor hij of zij zowel het recht op een huursubsidie als een sociale huurwoning kan verliezen. Dit is evenzeer mogelijk wanneer een oudere kandidaat huurder met een beperkte mobiliteit zich aanmeldt. Het stelsel moet worden uitgebouwd zodat de rechthebbenden niet gesanctioneerd worden omwille van hun eigen precaire situatie. Dit moet worden bewaakt en moet op termijn worden meegenomen in de evaluatie.

i) Ook de verplichte inschrijving in de eigen gemeente moet kritisch worden bekeken. Het is correct dat de kandidaat huurder zonder de inschrijving op de plaats van domicilie, quasi geen sociale huurwoning kan toegewezen worden. Maar het houdt alvast geen rekening met de wil van de kandidaat huurder om zich desgevallend niet in te schrijven op de plaats van domicilie. De kandidaat huurder die initieel niet koos voor een inschrijving op de plaats van domicilie, heeft allicht eigen redenen om dit niet te doen.

Deze bijkomende verplichting is - gezien de bepalingen van het sociale huurstelsel - functioneel om een woning te kunnen worden toegewezen, maar gaat mogelijk voorbij aan vernoemde decretale bepaling van artikel 95 van de Vlaamse wooncode.

Het lijkt er dan ook op dat het beleid gekozen heeft voor een verdere ondersteuning van een inschrijvings- en toewijzingsbeleid binnen de eigen gemeente. De vraag stelt zich of het organiseren van een dergelijke beperkte mobiliteit ( binnen de gemeente ) wel beleidsmatig wenselijk of aangewezen is ( zowel op beleidsmatig als individueel vlak ) ?

j) Alvast zullen de modaliteiten van het voorstel en de principes moeten geëvalueerd worden, onder meer naar aanleiding van een aantal recent ingevoerde wijzigingen aan het kaderbesluit sociale huur ( onder meer de verplicht uitgebreide keuze zal allicht gevolgen

hebben voor de termijn op de wachtlijst). Tevens wordt de evaluatie van het sociale huurstelsel voorzien, waar mogelijk een aantal modaliteiten worden herbekeken ( die ook model staan voor dit voorstel). In dit licht dringt de Vlaamse Woonraad aan om deze verruiming van het huursubsidiestelsel te evalueren één of twee jaar nadat het in voege is getreden.

## 5. Besluit

De Vlaamse Woonraad stelt voor de huursubsidie als beleidsinstrument uit te bouwen tot een volwaardige pijler van het Vlaamse Woonbeleid. In deze standpuntbepaling wordt een aanzet gegeven voor een geheroriënteerd huursubsidiestelsel. Deze krijtlijnen kunnen richtinggevend werken en dienen als kader om het huidig voorliggend voorstel te beoordelen.

In dit verband beschikt de Vlaamse Woonraad niet over concrete teksten, wel werden de algemene hoofdlijnen toegelicht. Hierbij kan worden gesteld dat een aantal principes van het voorstel onderschreven kunnen worden, voor zover ze een stap inhouden naar een veralgemeend huursubsidiestelsel. Onder meer is het positief dat de zittende huurder een huursubsidie kan toegekend worden zonder verhuisbeweging. In het voorstel wordt gefocust op de huurders met de grootste woonnood, in het bijzonder de laagste inkomensgroepen. Daarenboven wordt de huursubsidie niet degressief uitgewerkt en is de huursubsidie gerelateerd aan het inkomen. Tenslotte wordt de maximum huurprijs verlaten. Deze fundamentele opties kunnen worden onderschreven. Bovendien wordt de intentie om te werken met een semi-automatische toekenning toegejuicht (wat noodzakelijk is voor deze doelgroepen). Deze principes kunnen richtinggevend werken en borg staan voor een geheroriënteerd huursubsidiestelsel.

Maar het voorstel kent evenwel een grote zwakte, meer bepaald de selectief werkende koppeling aan de wachtlijsten. Met het hanteren van een onderscheidende en beperkende voorwaarde (vijf jaar op de wachtlijst), wordt een groot deel van de huurders met een reële woonnood niet bereikt. De Vlaamse Woonraad dringt bij de gewestelijke overheid aan op een veralgemeend huursubsidiestelsel dat uitgaat van de reële woonnood van de betrokken private huurders, zonder koppeling aan bijkomende beperkende voorwaarden (zoals verhuis of opname op een wachtlijst). De Vlaamse Woonraad is zich bewust van de budgettaire impact, maar acht een dergelijke verruiming noodzakelijk in het kader van de realisatie van het recht op wonen voor de meest precare doelgroepen. In dit verband wijst de Vlaamse Woonraad op de negatieve gevolgen van de koppeling van de huursubsidie aan de sociale huisvesting. Het voorstel zet aan tot mogelijk onnodige verhuisbewegingen, verhoogt de druk op de sociale huisvesting, en gaat voorbij aan de noodzakelijke gelijkwaardigheid tussen de segmenten op de huurmarkt.