

DE VLAAMSE WOONRAAD

HUURSUBSIDIE VOOR KANDIDAAT-HUURDERS SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJEN

26 januari 2010

INHOUDSTAFEL

1. Inleidende situering
2. Beleidsopzet
3. Strategisch beleid gericht op de private huurmarkt
4. Krijtlijnen voor een geheroriënteerde huursubsidie
 - 4.1. huursubsidie als volwaardig beleidsinstrument
 - 4.2. recht op wonen als centraal uitgangspunt
 - 4.3. reële woonnood als criterium
 - 4.4. conforme en aangepaste woning
 - 4.5. andere belangrijke aandachtspunten
5. Voorstel tot uitbreiding huursubsidie tot de kandidaat-huurders
 - 5.1. modaliteiten voorstel
 - 5.2. private huurmarkt als wachtkamer
 - 5.3. huursubsidie geënt op de wachtlijsten
 - 5.4. conformiteit van de woning
 - 5.5. opstap naar een verruimde huursubsidie
 - 5.6. inschrijving sociale huisvestingsmaatschappij
 - 5.7. administratieve uitwerking
 - 5.8. punctuele bedenkingen

1. Inleidende situering

De minister bevoegd voor Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie heeft op 18 december 2009 de Vlaamse Woonraad formeel verzocht een advies te willen uitbrengen over het voornemen een huursubsidie te verstrekken aan bepaalde kandidaat huurders van een sociale huurwoning. In dit kader is een ontwerp van besluit in opmaak, wat eveneens bij de adviesvraag werd gevoegd.

De Vlaamse Woonraad heeft in vorige legislatuur naar aanleiding van eenzelfde beleidsintentie op eigen initiatief een advies geformuleerd over de huursubsidie als beleidsinstrument. Op hoofdlijnen wordt dit advies hernomen en aangevuld met specifieke aandachtspunten voortvloeiend uit het voorliggende ontwerp van besluit. Het advies wordt overgemaakt aan de bevoegde minister op 26 januari 2010.

2. Beleidsopzet

Het ontwerp van besluit strekt ertoe om in uitvoering van artikel 82 van de Vlaamse Wooncode de huursubsidie - als financiële ondersteuning in de woonuitgaven van de private huurder - uit te breiden tot de private huurders die minimaal vijf jaar ingeschreven zijn voor een sociale huurwoning. Het voorstel komt bovenop de bestaande huursubsidieregeling waarbij in principe een huursubsidie wordt toegekend aan bewoners die verhuizen van een niet-conforme naar een conforme private huurwoning.

Het ontwerp van besluit kadert in de aangekondigde verruiming van de huursubsidie. De beleidsnota Wonen 2009-2014 stelt in dit verband: *“ Het stelsel van huursubsidie wordt dan ook uitgebreid om tegemoet te komen aan de noden van mensen die te lang op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Een volgende stap is de integratie van de bestaande stelsels waarbij minstens de originele doelgroepen blijven behouden (...). Hierbij wordt onderzocht of het haalbaar is om verruimingsinitiatieven te nemen waarbij een tijdelijke oplossing wordt geboden aan mensen met een zeer laag inkomen.”*

3. Strategisch beleid gericht op de private huurmarkt

De Vlaamse Woonraad heeft in diverse adviezen het belang van een gericht en strategisch beleid voor de private huurmarkt onderstreept. De private huurmarkt vervult een belangrijke functie in de opvang van doelgroepen, en komt tegemoet aan specifieke woonvragen, onder meer de vlotte woonmobiliteit, een relatief grote anonimiteit, een sterk stedelijk karakter. De private huurmarkt heeft dan ook een eigen dynamiek en finaliteit.

Er wordt wel vastgesteld dat de private huurmarkt meer en meer een restmarkt wordt waar inkomenszwakke doelgroepen noodgedwongen een beroep op doen. Onderzoek toont aan dat het sociaal economisch profiel van de private huurder verzwakt. Ook voor de verhuurder kan een dergelijke ontwikkeling resulteren in negatieve effecten, met onder meer een teruglopend rendement. Verder dient te worden aangestipt dat de private huurmarkt in omvang gestaag afkalft. Vanuit die optiek dient de overheid een verruimde aandacht te besteden aan de private huurmarkt, en dient een gericht beleid te worden ontwikkeld. De Vlaamse Woonraad acht dit binnen het Vlaamse woonbeleid een prioriteit van eerste orde.

Voor de vooropgestelde doelgroepen 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 op korte of middellange termijn aan de woonneed van de doelgroepen te voldoen. Mede daarom dient de overheid diverse en voldoende initiatieven te ontwikkelen om het recht op wonen voor de volledige doelgroep adequaat te ondersteunen. Het Vlaamse woonbeleid heeft naast de sociale huisvesting eveneens de private huurmarkt nodig om de preciaire doelgroepen te huisvesten.

In dit verband moet worden gezocht naar een efficiënt beleidsinstrumentarium dat de woonbehoefte huurders op de private woonmarkt verzekert van een betaalbare en kwalitatieve woonst op de private huurmarkt. Tevens moet het beleid voorkomen dat de private huurmarkt verder afkalft en dient het instrumentarium voldoende zekerheid en garanties te kunnen bieden aan de verhuurders. Er moet dan ook een beleid worden ontwikkeld dat op de diverse vlakken stimulerend werkt zonder de marktwerking te ontwrichten. Onder meer een verruimde huursubsidie kan dit opzet helpen vervullen.

De verruimde huursubsidie mag niet resulteren in niet-gewenste neveneffecten, of minstens moeten deze beheersbaar en beperkt blijven. Zo mag naar aanleiding van de aanvraag tot huursubsidie de controle op de kwaliteit van de woning er niet toe leiden dat de verhuurders afgeschrikt worden om te verhuren aan betrokken doelgroep (of dat het aanbod verder zou inkrimpen). Een ander aandachtspunt bij een verruimde huursubsidie betreft de gevolgen voor de bewoners in geval deze een niet-conforme woning betrekken (terwijl ze net een huursubsidie verwachten). Hier zal moeten worden voorzien in de nodige ondersteuning, omkadering en begeleiding. Met het oog op een betaalbare huisvesting moet tevens een algehele prijsverhoging worden voorkomen. Het uitwerken van een adequaat instrumentarium betreft dan ook een evenwichtsoefening.

Een verruimd huursubsidiestelsel voor de doelgroep met een reële woonneed maakt volgens de Vlaamse Woonraad noodzakelijkerwijs deel uit van het Vlaamse woonbeleid, en moet worden geplaatst tegen de ontwikkeling van een strategische visie en beleidsaanpak voor de private huurmarkt. Hierbij is de volwaardigheid van de private huurmarkt als segment van de woonmarkt een essentieel uitgangspunt. Dit houdt in tevens dat binnen dit segment de woonkwaliteit, de woonzekerheid, de betaalbaarheid en de toegankelijkheid voorop moeten staan. De private huurmarkt met zijn eigen kenmerken vergt vanuit de overheid extra nodige beleidsaandacht.

4. Krijtlijnen voor een geheroriënteerde huursubsidie

4.1. Huursubsidie als volwaardig beleidsinstrument

Het ontwikkelen van een visie en een specifiek beleid voor de private huurmarkt is binnen het Vlaamse woonbeleid cruciaal. Een verruimde huursubsidie is hiervoor een belangrijk beleidsinstrument, en is gericht op het ondersteunen van de volledige doelgroep. Door het beperkte toepassingsgebied kan de bestaande huursubsidieregeling deze aspiratie niet waarmaken. De opgelegde voorwaarden, onder meer de verhuisbeweging van een niet-conforme naar een conforme woning en de maximale huurprijs, brengen met zich mee dat een groot deel van de private huurders niet subsidiegerechtigd is, ondanks de gelijke woonneed. De bestaande regeling bereikt ongeveer 9000 private huurders op een totaal van circa 460.000 private huurders.

De huursubsidie dient mede daarom als een effectief en omvattend instrument te worden uitgebouwd. Op die manier kan de huursubsidie - naast de sociale huisvesting - fungeren als een bijkomend beleidsinstrument om de volledige doelgroep te kunnen bereiken en te ondersteunen in hun recht op wonen. Traditioneel wordt door de sociale huisvesting het recht op wonen kwalitatief gerealiseerd, wat ook het leidmotief moet zijn bij het uitwerken van de voorwaarden en de modaliteiten van de huursubsidie.

In dit verband moet de huursubsidie voor betrokken private huurder in eerste instantie resulteren in het verbeteren van de betaalbaarheid, en de woonkwaliteit. Maar de huursubsidie dient eveneens de woonzekerheid en de toegankelijkheid op de private huurmarkt ten goede te komen.

Zoals gesteld moeten mogelijke neveneffecten worden bewaakt, onder meer dient een globale huurprijsverhoging te worden voorkomen. Zo niet komt minstens de betaalbaarheid opnieuw in het gedrang. De verruimde huursubsidie moet dan ook worden geflankeerd door een aantal begeleidende maatregelen, zoals een aanbodverruiming op de private huurmarkt, een woonkwaliteitsborging, en een huursubsidie gekoppeld aan een huurprijsbeheersing. Ook voor de verhuurders moeten voldoende incentives worden ingebouwd opdat het huurgeld tijdig en correct zou worden verstrekt.

4.2. Recht op wonen als centraal uitgangspunt

De Vlaamse Woonraad beaamt de beleids optie opgenomen in de Vlaamse Wooncode om het grondwettelijke recht op behoorlijk wonen te bevorderen, in het bijzonder voor de meest woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen. In dit verband zijn de meeste Vlamingen in staat het recht op wonen zelfstandig te realiseren, anderen hebben wel een vorm van structurele of occasionele ondersteuning nodig.

Gelet onder meer op het feit dat de overheidsmiddelen schaars zijn, moeten de middelen efficiënt en rationeel worden ingezet. In dit scenario gaat de aandacht bij voorkeur uit naar diegenen die hun recht op wonen niet autonoom kunnen realiseren. Dit is specifiek het geval

voor de woonbehoefte alleenstaanden en gezinnen die structureel kampen met een woonnood.

Huursubsidie moet de private huurder met een laag inkomen toelaten een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te huren. Dit waarborgt tevens een grotere toegankelijkheid en woonzekerheid. Zonder een dergelijke ondersteuning komen de componenten van het recht op wonen bij betrokkenen in het gedrang, en blijft hun woonsituatie bijzonder precair en onaanvaardbaar. Met andere woorden, voor de meest inkomenszwakke huurders moet de huursubsidie er effectief toe leiden dat het recht op wonen daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

4.3. Reële woonnood als criterium

De reële woonnood 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. Daarnaast dient de huursubsidie te worden ingezet voor diegenen die uit financiële noodzaak een ondermaatse - maar goedkope - woning huren. Huursubsidie dient naast de betaalbaarheid de andere componenten van het recht op wonen te ondersteunen, in het bijzonder de woonkwaliteit. Deze focus brengt met zich mee dat de doelgroep sterk moet worden verruimd, en effectief alle huurders met een reëel woonprobleem worden bereikt.

Hierbij moeten de parameters voor het bepalen van de reële woonnood worden vastgesteld. Zo kan bijvoorbeeld worden voorgesteld dat de huursubsidie moet fungeren als een soort 'maandelijks overbruggingskrediet' tot het niveau van een vooropgestelde woonquote, bijvoorbeeld 25 of 30 % of er kan worden rekening gehouden met een minimumnorm voor het beschikbare inkomen dat overblijft nadat de huur is betaald. Tevens kan de grootte van de financiële ondersteuning afhankelijk worden gesteld van het beschikbare inkomen. Dit impliceert dat voor de laagste inkomens een hogere huursubsidie wordt verstrekt dan voor de toelaatbare hoogste inkomens.

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. Tevens moet worden nagegaan of de gehanteerde maximale grens (15.530 €) voldoende effectief is om de huurders met de grootste woonnood te kunnen vatten.

4.4. Conforme en aangepaste woning

De huursubsidie strekt ertoe de betaalbaarheid van het wonen te garanderen. Daarnaast moet de huursubsidie de huurder toelaten een kwaliteitsvolle woning te betrekken. Beide componenten zijn in het te ontwikkelen beleid onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Mede daarom moet de woning steeds voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen, zoals voorzien in de Vlaamse wooncode. Deze minimumgaranties dienen te worden

gerespecteerd, en bieden de huurder de nodige kwaliteitszekerheid. Binnen de context van een minimaal gegarandeerde woonkwaliteit houdt de huursubsidie een stimulans in voor betaalbaar huren. In het huidige stelsel wordt door de verhuisbeweging de betaalbaarheid afhankelijk van de woningkwaliteit.

4.5 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 of belastende administratieve verrichtingen. Mede daarom moet gestreefd worden naar het maximale gebruik van bestaande gegevens die bij de diverse overheden kunnen worden opgevraagd. In dit licht moet eveneens een semi-automatische of automatische toekenning worden overwogen.

De Vlaamse Wooncode voorziet ook uitdrukkelijk in de mogelijkheid de uitbetaling van de huursubsidie te laten gebeuren door het OCMW. Gezien de toegang van het OCMW tot vertrouwelijke gegevens nodig voor de steunverlening (cfr. omnio-statuu¹) dient deze mogelijkheid nader te worden onderzocht. Mogelijk geniet een dergelijke oplossing minder de voorkeur wanneer de rechthebbende geen OCMW-cliënt is, omwille van het risico op stigmatisering.

Verder moeten de nodige garanties of zekerheden worden ingebouwd opdat de huursubsidie wordt aangewend voor wat ze bedoeld is, met name het ondersteunen van de woonuitgaven. Dit impliceert dat de verhuurder voldoende zekerheid moet krijgen en dat de huursubsidie wordt aangewend voor het correct betalen van de huur.

5. Voorstel tot uitbreiding huursubsidie tot de kandidaat-huurders

5.1. Modaliteiten voorstel

In het voorstel kan een huursubsidie worden uitbetaald aan de kandidaat-huurders die minstens vijf jaar ingeschreven zijn bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). De huursubsidie wordt verstrekt in afwachting dat de kandidaat-huurder een sociale huurwoning wordt toegewezen.

De huursubsidie wordt in principe toegekend voor een periode van zes jaar, maar de periode wordt verlengd zolang betrokkene geen sociale huurwoning wordt toegewezen. De hoogte van het huursubsidiebedrag is afhankelijk van het inkomen, en het toegekende bedrag is niet degressief in de tijd, zoals bij het bestaande huursubsidiestelsel.

¹ Personen met een laag gezinsinkomen kunnen het Omnio-statuu^t krijgen wat inhoudt dat ze recht hebben op hogere terugbetalingen van hun ziektekosten en ook in aanmerking komen voor de sociale maximumfactuur

Waar de bestaande huursubsidieregeling stelt dat de private huurders in beginsel moeten verhuizen om een huursubsidie te kunnen ontvangen, richt het voorstel zich tot de zittende huurders in wachttijd voor een sociale woning. Bijgevolg geldt de verhuisbeweging als voorwaarde voor toekenning van de huursubsidie niet langer. Evenmin wordt een maximumgrens voor de huurprijs vooropgesteld. In het ontwerp van besluit wordt wel vereist dat de private huurwoning voldoet aan de minimale vereisten voor de woningkwaliteit.

De inkomensgrens gehanteerd in de bestaande huursubsidieregeling wordt in het voorstel aangehouden. In dit licht worden niet alle kandidaat-huurders die vijf jaar op een wachtlijst staan door de regeling gevat. Het voorstel richt zich op de kandidaat huurders met de laagste inkomens - maximaal 15.530 euro - die nog gehuisvest zijn op de private huurmarkt. Omdat de kandidaten gekend zijn bij de sociale huisvestingsmaatschappij verloopt de berekening van het inkomen volgens de modaliteiten die de sociale verhuurders hanteren conform het sociaal huurbesluit.

Om te kunnen genieten van een huursubsidie wordt verwacht dat de kandidaat huurder zich inschrijft bij de sociale huisvestingsmaatschappij van zijn of haar huidige woonplaats (mocht dit nog niet het geval zijn). Dit geldt als een bijkomende voorwaarde voor de huursubsidie.

5.2. Private huurmarkt als wachtkamer

De Vlaamse Woonraad meent dat een principiële gelijkwaardigheid tussen de segmenten van de woonmarkt moet gelden. Bijgevolg dient de keuze voor de private woonmarkt een volwaardige en kwalitatieve keuze te zijn, uiteraard voor zover - zoals bij de sociale huisvesting - de diverse componenten van het recht op wonen ten volle kunnen worden gegarandeerd.

In dit licht vormt het een betwistbaar uitgangspunt om voor kwetsbare huurders de private huurmarkt te beschouwen als een 'wachtkamer' voor de sociale huisvestingsmarkt. Er dient - onafhankelijk van het segment van de woonmarkt - gestreefd te worden naar een volwaardige realisatie van het recht op wonen en woonkwaliteit, woonzekerheid en betaalbaarheid moeten steeds worden gegarandeerd. Het beleid gericht op de private huurmarkt mag niet ondergeschikt worden gemaakt aan het beleid gericht op de sociale huurmarkt.

Een principiële gelijkwaardigheid is dan ook noodzakelijk om de private huurmarkt als segment op te waarderen. Zoals gesteld in eerdere adviezen² van de Vlaamse Woonraad neemt de gelijkwaardige benadering van de segmenten niet weg dat ernstige inspanningen noodzakelijk blijven op de sociale huisvestingsmarkt. Naast de fundamentele opwaardering van de private huurmarkt en de ondersteuning van zijn kwetsbaarste huurders, blijft een substantiële toename van het sociale woonpatrimonium vereist om de woonnood van de volledige doelgroep te lenigen.

² Zie het memorandum van de Vlaamse Woonraad dd 6 juni 2009

Het voorstel wakkert volgens de Vlaamse Woonraad onnodig de verhuisbewegingen aan. In het bijzonder wordt de verhuismobiliteit vanuit de private huurmarkt naar de sociale huurmarkt gestimuleerd. De Vlaamse Woonraad meent dat een systematische verhuis naar de sociale huisvestingssector van de kwetsbaarste huurders niet aangewezen is. Niet alleen is dit niet voor de volledige doelgroep de wenselijke oplossing, er ontstaat ook een onnodig hoge druk op de wachtlijsten in de sociale huur. Mede vanuit dit oogpunt dringt zich de vraag op of deze beleidskeuze wel voldoende overwogen en onderbouwd is.

Verder vraagt de Vlaamse Woonraad bijzondere aandacht voor de mogelijk negatieve gevolgen van de afstemming van de voorwaarden van de huursubsidie op deze van het sociale huurbesluit. Waar de afstemming duidelijkheid beoogt, dient erover gewaakt dat net hierdoor betrokkenen niet tussen wal en schip vallen. Het sociale huurbeleid en de huursubsidie moeten erop gericht zijn complementair te werken en een maximaal bereik van de doelgroep weten te realiseren, hetzij in sociale huisvesting, hetzij op de private huurmarkt.

5.3. Huursubsidie geënt op de wachtlijst

Met het oog op een fundamentele heroriëntatie van de huursubsidie acht de Vlaamse woonraad het noodzakelijk de woonbehoefte (de reële woonneed) van de private huurder als cruciaal uitgangspunt te nemen. In de afbakening van de woonbehoefte is hoger gesteld dat het inkomen, de woonquote of het resterend beschikbare inkomen relevante criteria kunnen uitmaken. De Vlaamse Woonraad betwijfelt ten eerste of de vooropgestelde voorwaarde, met name 'vijf jaar op de wachtlijst staan van een sociale huisvestingsmaatschappij', als een adequaat en omvattend criterium voor de woonbehoefte kan gelden.

Uiteraard kan de beleidsoptie om de huursubsidie blijvend voor te behouden voor groepen met een te laag inkomen worden onderschreven. Echter, door de huursubsidie te koppelen aan de wachtperiode van vijf jaar wordt de groep van private huurders met een effectief woonprobleem niet alleen sterk ingeperkt. Bovendien leidt deze werkwijze niet tot het vatten van de private huurders met de meest precare woonneed.

Er wordt verder vastgesteld dat personen die bewust kiezen voor de private huurmarkt of die een volwaardige woning op de private huurmarkt gevonden hebben - en zich daarom niet inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij - van de huursubsidie zijn uitgesloten. Sommige kansarme huurders schrijven zich bovendien niet in op de wachtlijsten of ontbreken de nodige vaardigheden of motivatie om zich blijvend in orde te stellen met de inschrijving. Mede in dit licht kan de loutere koppeling met de wachtlijsten in vraag gesteld worden.

Het voorgestelde criterium wordt dan ook door de Vlaamse Woonraad ervaren als al te selectief en objectief niet te verantwoorden. Immers, heel wat private huurders met een gelijke woonneed worden niet gevat, terwijl hiervoor geen objectieve redenen gelden. Integendeel de gelijke nood is een objectief gegeven dat eenzelfde behandeling vereist. Hoewel het criterium van de wachtperiode van vijf jaar mede ingevoerd is omwille van

budgettaire redenen, waarvoor enigszins begrip kan worden opgebracht, moet de vraag worden gesteld of financiële doelstellingen moeten primeren op de globale noden van de doelgroep.

5.4. Conformiteit van de woning

De Vlaamse Woonraad acht het aangewezen via de huursubsidie de diverse aspecten van het recht op wonen te ondersteunen. De huursubsidie strekt er niet enkel toe de huisvesting van betrokkenen meer betaalbaar te maken, maar dient tevens de woonkwaliteit beter te worden gegarandeerd, evenals de toegankelijkheid en de woonzekerheid.

Mede in dit licht acht de Vlaamse Woonraad het uitsluiten van de huursubsidie voor het bewonen van een conforme kamer niet aangewezen. Vooral de meest inkomenszwakke huurders, alleenstaanden en daklozen kunnen vaak enkel een beroep doen op deze bewoningsvorm. In geval de kamer conform is ziet de Vlaamse Woonraad geen objectieve gronden om deze categorieën uit te sluiten voor de huursubsidie. Immers betrokkene kan met deze bewoningsvorm beschikken over een minimale woonkwaliteit, woonzekerheid en een betaalbare woonst. Het argument dat men het kamersegment hiermee stimuleert weegt niet op tegen het ontnemen van ondersteuning voor de zwakste bewoners (die aangewezen zijn op een kamer zonder andere waardige alternatieven op de private huurmarkt). Mogelijk is dit eveneens juridisch niet sluitend, omwille van de ongelijke behandeling.

Verder vraagt de Vlaamse Woonraad extra aandacht voor de aanvragen van huurders die geen weet hebben van de niet-conformiteit van hun huurwoning. Voor deze huurders kan de aanvraag een averechts effect hebben. In plaats van een financiële tegemoetkoming worden ze mogelijk geconfronteerd met de vraag de woning te verlaten in geval van ernstige gebreken of onbewoonbaarheid. In deze gevallen acht de Vlaamse Woonraad bijkomend initiatief noodzakelijk. Betrokken huurders dienen te worden ondersteund en de verhuurder kan worden gestimuleerd om de woning conform te maken. Dit kan sterker aan bod komen in het voorliggende ontwerp van besluit.

5.5. Opstap naar een verruimde huursubsidie

De Vlaamse Woonraad acht de huursubsidie een bijzonder nuttig beleidsinstrument binnen het Vlaamse woonbeleid. Daarbij moet, zoals hoger gesteld, het toepassingsgebied van de huursubsidie de volledige doelgroep van de inkomenszwakke private huurders kunnen bestrijken. In het voorstel kunnen in dit verband enkele vooropgestelde keuzes worden onderschreven, en deze houden bij voorkeur een opstap in naar een verruimd huursubsidiestelsel, maar op zich zijn ze onvoldoende omwille van het te beperkte toepassingsgebied.

De Vlaamse Woonraad beschouwt de uitbreiding van het toepassingsgebied tot de zittende huurder aangewezen. Het enten van de huursubsidie op de reële woonsituatie van de zittende private huurder - en bijgevolg losgekoppeld van de verhuis naar een conforme

woning - wordt als essentieel ervaren door de Vlaamse Woonraad. Als richtinggevende stap naar een verruimde huursubsidie voor de zittende huurders kan deze optie worden ondersteund.

Verder is er sprake van een loskoppeling van de huursubsidie van de maximumhuurprijs. Ook dit wordt door de Vlaamse Woonraad ervaren als een belangrijke beleidskeuze. Voor de betrokkenen in de doelgroep zijn voornamelijk het inkomen en de woningbehoefte bepalend om een woning met een bepaalde huurprijs te kiezen. Het opleggen van een maximumhuurprijs houdt geen rekening met de werking van de woonmarkt en met de regionale verschillen, en is geen aangewezen criterium om de woonbehoefte al dan niet weer te geven.

Zoals hoger gesteld is het positief dat 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. Een andere keuze zou overigens ingaan tegen de decretaal bepaalde garantie dat iedereen recht heeft op een minimale woonkwaliteit.

Evenzeer kan het in de tijd niet-degressieve karakter van de huursubsidie worden onderschreven, evenals het feit dat het bedrag van de huursubsidie omgekeerd evenredig is met het inkomen. Een huursubsidie met een in de tijd degressieve modulering kan contraproductief werken wanneer betrokken huurder zijn sociaal economische situatie niet structureel kan verbeteren. In dit geval neemt het probleem van de betaalbaarheid zelfs toe.

Verder wordt de huursubsidie voor de doelgroep niet in de tijd beperkt. Wanneer na zes jaar toekenning van een huursubsidie nog steeds geen sociale huurwoning kan worden aangeboden, wordt de huursubsidie verder verleend. Ook dit kan worden onderschreven.

Mede in dit licht wordt vanuit de Vlaamse Woonraad aangedrongen om het degressieve en uitdovende karakter van de huursubsidie en de maximumhuurprijs binnen het reguliere huursubsidiestelsel te heroverwegen.

5.6. Inschrijving sociale huisvestingsmaatschappij

De verplichte inschrijving bij de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de eigen gemeente moet kritisch worden bekeken. Deze voorwaarde houdt alvast geen rekening met de wil van de kandidaat-huurder om zich desgevallend niet in te schrijven bij de SHM van de plaats van domicilie, bijvoorbeeld omdat hij elders werk heeft gevonden.

De bedoeling van deze bijkomende bepaling is te voorkomen dat een private huurder geen sociale woning kan worden toegewezen omwille van de voorrang voor eigen bewoners ten gevolge van de facultatieve voorrangregeling in het sociale huurstelsel. Deze bijkomende verplichting is - gezien het sociale huurstelsel - weliswaar functioneel om een woning te kunnen worden toegewezen, maar gaat mogelijk voorbij aan decretale bepaling van artikel

95 van de Vlaamse wooncode. Artikel 95 van de Vlaamse Wooncode garandeert in de sociale huur in beginsel een vrij keuzerecht.

De Vlaamse Woonraad acht juridisch onderzoek aangewezen om uit te klaren of voorgestelde verplichte inschrijving in overeenstemming is met de vrije woonstkeuze. Weliswaar kan de Vlaamse Woonraad de optie onderschrijven om de notie 'actuele en representatieve keuze' te verlaten, zoals vooropgesteld werd in eerdere versies van ontwerp. Toch lijkt met deze extra voorwaarde het beleid te opteren voor het verder uitwerken van een gemeentelijk inschrijvings- en toewijzingsbeleid. In eerdere adviezen heeft de Vlaamse Woonraad bedenkingen geopperd bij de aansturing van het woonbeleid vanuit louter territoriale criteria. Is een dergelijk beleid voldoende objectief, en strookt dit met de vastgestelde noden op het terrein, onder meer de grotere woonmobiliteit bij de doelgroep?

Het zij opgemerkt dat in het voorstel de huursubsidie beperkt wordt tot de kandidaat-huurders ingeschreven bij de SHM. De kandidaat huurders ingeschreven bij andere sociale woonorganisaties worden uitgesloten, niettegenstaande ze overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode ook sociale woningen verhuren. De Vlaamse Woonraad meent dat geen objectieve gronden kunnen worden aangebracht voor dit gehanteerde onderscheid. Deze optie lijkt bovendien niet aan te sluiten op de eerdere wijzigingen van het sociale huurregime, waar een grotere uniformiteit tussen de sociale verhuurders wordt nagestreefd.

5.7. Administratieve uitwerking

Er dient te worden gestreefd naar een semi-automatische toekenning met een minimale administratieve belasting voor de kandidaat-huurder. Een dergelijke keuze is voor deze doelgroepen noodzakelijk. Betrokken kandidaat-huurders kunnen vaak hun rechten niet uitputten omwille van administratieve drempels. In dit licht moet voornamelijk worden gewerkt met de bestaande gegevens zonder deze opnieuw te moeten opvragen aan de betrokkenen zelf. Het maximale gebruik en aanwending van de gegevens uit de actualisatiebestanden van de VMSW is hiertoe een belangrijke stap. Tevens dient het invulformulier klantvriendelijk te zijn en dient te worden aangegeven waar betrokkene terecht kan voor ondersteuning.

Bij de uitvoering van voorliggend ontwerp van besluit acht de Vlaamse Woonraad het aangewezen de administratieve lasten voor de betrokken administratieve entiteiten en de SHM tot een minimum te beperken. Met het oog op duidelijkheid en transparantie voor de betrokkenen is het eveneens nuttig om de modaliteiten administratief maximaal te laten sporen met deze van het kaderbesluit sociale huur.

De Vlaamse Woonraad kan verder de aangekondigde evaluatie bijtreden. Het is noodzakelijk de effectiviteit en de efficiëntie van het uitgebreide huursubsidiestelsel na te gaan, onder meer via de druk op de wachtlijsten en het mogelijk afhaken van de zwakste inkomensgroepen tijdens de wachttijd. Ook moet het effect van de berekening van de huursubsidie worden nagegaan, vooral voor de alleenstaanden of gezinnen met een leefloon. De evaluatie zal eveneens richtinggevend zijn voor de mogelijke uitbreiding van de

huursubsidie, zoals aangekondigd in de beleidsnota Wonen 2009-2014. Verder grijpt de voorgestelde werkwijze in op de werking van de SHM, en worden bijkomende opdrachten verwacht. Ook de administratieve impact moet het voorwerp zijn van evaluatie.

5.8. punctuele bedenkingen

De Vlaamse Woonraad wenst tenslotte te wijzen op een aantal punctuele bedenkingen aangaande de modaliteiten van het ontwerp van besluit.

In het voorliggende ontwerp van besluit wordt de huursubsidie ontzegd wanneer een aangeboden sociale huurwoning wordt geweigerd. Een eerste weigering van aanbod leidt wel tot het verlies van het recht op huursubsidie, maar niet tot schrapping van de kandidatuur voor een sociale huurwoning, waar een eerste weigering zonder gevolgen blijft. Deze dualiteit kan voor betrokkene onduidelijkheid met zich meebrengen. Tevens onderstreept de Vlaamse Woonraad het vrije keuzerecht van de sociale huurder, zoals bepaald in artikel 95 van de Vlaamse Wooncode, en kunnen bij een al te sterke inperking vraagtekens worden geplaatst. In dit verband vraagt de Vlaamse Woonraad dat minstens de regeling gehanteerd in het sociaal huurbesluit wordt doorgetrokken.

Verder gaat het voorliggende ontwerp van besluit er vanuit dat de beslissing aangaande het statuut van de kandidaat-huurder steeds toekomt aan de SHM, en de toekenning van het recht op huursubsidie - door een andere administratieve entiteit - wordt hierop gebaseerd. In beginsel wordt deze keuze bijgetreden, maar het is de vraag of een dergelijk absoluut karakter wel aangewezen is, zeker in het geval er een betwisting ontstaat waarvoor geen verhaalprocedure in het sociaal huurbesluit is opgenomen of bij een manifeste fout.

Het is wenselijk om bij actualisatie van de wachtlijsten de kandidaat-huurder steeds in kennis te stellen van het feit of hij/zij al dan niet potentieel in aanmerking komt voor de huursubsidie.

Tevens wenst de Vlaamse Woonraad aan te geven dat het beleid bij de vaststelling van de huursubsidiebedragen oog moet hebben voor differentiatie op basis van de gezinsituatie. In tegenstelling tot bijvoorbeeld het sociaal huurbesluit wordt in het ontwerp geen onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en gezinnen. Om het huursubsidiebedrag te bepalen worden enkel de inkomensgrenzen gehanteerd. Het gebrek aan differentiatie kan nadelige effecten hebben, en geldt zowel voor het reguliere huursubsidiebesluit als voor het ontwerp van besluit.

Verder wordt extra aandacht gevraagd voor een aantal specifieke problemen. Het bepalen van het huursubsidiebedrag gebeurt op basis van het inkomen (en personen ten laste) vastgesteld conform het sociaal huurbesluit. De berekeningswijze van het huursubsidiebedrag in het reguliere huursubsidiebesluit verloopt anders. Wanneer de kandidaat-huurder een inkomen heeft lager dan het leefloon, wordt hij door voorliggend ontwerp benadeeld in vergelijking met het reguliere huursubsidiestelsel. De Vlaamse Woonraad acht dit voor deze specifieke doelgroep niet wenselijk. Ook vanuit het oogpunt

van een gelijke behandelingswijze is de werkwijze gehanteerd in het reguliere huursubsidiestelsel aangewezen.

Tenslotte wordt voorgesteld om artikel 9, laatste lid, van het ontwerp van besluit ten dele te herformuleren zodat de kortlopende huurcontracten, waarvoor geen tussentijdse wettelijke of conventionele opzegmogelijkheid gelden, ook gevat kunnen worden.