

////////////////////////////////////

ADVIES KNELPUNTEN **HUURSUBSIDIE HUURPREMIE**

Advies 2017-03 / 6.03.2017

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering	3
2	Opzet	3
3	knelpunten	4
3.1	belastende procedure met lange doorlooptijden	4
3.2	voorwaarden	6
3.3	doorstroming sociale huisvesting	8
3.4	moeilijkheden woonstcontrole	9
3.5	problematiek verhuis	10
3.6	afstemming tussen de stelsels	11
3.7	overige modaliteiten	13
4	Bijlage	

1 SITUERING

Huurders op de private huurmarkt kunnen onder bepaalde voorwaarden genieten van een tussenkomst in de huurprijs. De ondersteuning wordt voorbehouden voor huurders uit de laagste inkomenscategorieën, waar de betaalbaarheid van het wonen ernstig in het gedrang is.

Er bestaan twee types van huurondersteuning, telkens met een eigen reglementaire basis. De *huursubsidie* wordt geregeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007. De *huurpremie* wordt geregeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012. In 2014 zijn beide stelsels ten dele op elkaar afgestemd.

De huursubsidie wordt toegekend aan de inkomenszwakke huurders die verhuizen van een niet-conforme of niet-aangepaste woning naar een conforme, aangepaste woning. Deze subsidie beoogt naast de ondersteuning in de huurprijs eveneens de verbetering van de woningkwaliteit. Tevens wordt een huursubsidie toegekend aan diegene die het statuut van dakloosheid kwijtraakt door een aangepaste en conforme huurwoning in huur te nemen. Tenslotte wordt ook een huursubsidie toegekend – onder de reglementaire inkomensvoorwaarden – aan wie een woning huurt van een erkend sociaal verhuurkantoor. De huurpremie wordt verleend aan de huurder die minstens 4 jaar op de wachtlijst staat voor een sociale woning. Eind juli 2016 kregen 12.873 huurders een huursubsidie (gemiddeld 145,82 euro), en 7.666 huurders kregen een huurpremie (gemiddeld 160,30 euro). In totaal worden in Vlaanderen 20.539 huishoudens ondersteund in hun huuruitgaven (3,75% van de private huurmarkt)¹.

2 OPZET

In de beleidsbrief wonen 2016-2017 wordt een optimalisering en afstemming van beide stelsels aangekondigd. Er wordt vastgesteld dat de verschilpunten de doelmatigheid in de weg staan, en onduidelijkheid creëert bij de rechthebbenden. Het Steunpunt Wonen werd de opdracht gegeven om een voorstel te ontwikkelen waarbij de stelsels verder worden eengemaakt (met beoordeling van de mogelijke effecten).

De Raad wenst met dit advies een bijdrage te leveren aan deze beleidsopdracht. Vanuit de praktijk² werd de toepassing van de huursubsidie en huurpremie bevraagd, met als doel knelpunten te detecteren. Deze opmerkingen kunnen dan desgevallend worden gebruikt in het op te starten beleidsproces (met het oog op optimalisering en afstemming). De Raad wenst bijgevolg de huursubsidie en de huurpremie als

¹ Cijfers uit de beleidsbrief wonen 2016-2017.

² De bevraging verliep via de leden van de Vlaamse Woonraad. Reacties werden bezorgd door Huurpunt (federatie SVK), Samenlevingsopbouw, het Vlaamse Huurdersplatform, de Woonwinkels, VVSG, vertegenwoordiging OCMW's, CIB.

beleidsinstrumenten niet strategisch te evalueren (en/of algemene beleidsaanbevelingen te formuleren). De opgesomde knelpunten houden geen appreciatie van de Raad in, wel betreft het een bundeling van standpunten/bedenkingen die terreinwerkers naar voor schuiven.

3 KNELPUNTEN

3.1 BELASTENDE PROCEDURE MET LANGE DOORLOOPTIJDEN

Procedure niet op maat van rechthebbenden

Algemeen

Veldwerkers menen dat de aanvraagprocedure niet op maat van betrokkenen is uitgewerkt. De procedure bevat voor de doelgroep veel administratieve drempels en houdt te weinig rekening met de 'leefwereld' van betrokkenen.

Administratieve stappen veroorzaken uitval

De procedure voor aanvraag huurpremie omvat zeer veel stappen (invullen aanvraagformulier, inschrijving SHM en tevens domiciliemaatschappij, controle woning, bezorgen van een 'geldig' huurcontract,...). Deze worden niet alle als even relevant ervaren. Veldwerkers menen dat (veel) administratieve verrichtingen/verplichtingen uitval veroorzaken (met non take-up van de huurpremie). In dit kader wordt verwezen naar de verplichte inschrijving bij de domiciliemaatschappij en de verplichtingen naar aanleiding van de actualisatie van de wachtlijsten. Begunstigden hebben geen zicht op werking van de SHM (kennen actualisatie niet, schatten gevolgen van niet-inschrijving niet correct in,...).

Uitval wordt verder veroorzaakt doordat niet alle elementen zijn opgenomen in het huurcontract (bv. geen datum ondertekening huurcontract, niet vermelding aanvangsdatum, kosten al dan niet inbegrepen in de huurprijs, mondelinge huurovereenkomst). Wat dit betreft kan worden gevraagd na te gaan of niet opnieuw kan worden uitgegaan van de betaalde huurprijs (cf. vroegere toepassingsmodaliteit).

Algemeen is het de vraag of de administratieve verplichtingen noodzakelijk zijn, en of het proportioneel is om de huurpremie of huursubsidie niet te verlenen in geval de formaliteiten niet vervuld zijn.

Begeleiding / automatische toekenning

Het is voor de doelgroep uiterst moeilijk de aanvraagprocedure succesvol te doorlopen zonder begeleiding. Er is nood aan een administratief- praktische ondersteuning bij aanvraag huursubsidie (cf. de hogere take-up en participatiegraad bij aanvraag via begeleiding).

Veldwerkers opperen de mogelijkheid om een 'rechtsgrond te voorzien' die ertoe strekt bepaalde organisaties (OCMW, woonwinkels of IGS, huurdersbonden) een begeleidingsrecht of initiatiefrecht te geven, of hen minstens op de hoogte te brengen van de aanvraag of potentiële begunstiging (huurpremie) met het oog op ondersteunende aanpak. Naar verluidt worden hiertoe de nodige stappen gezet.

Alvast moet algemeen worden nagegaan of een meer automatische toekenning van subsidie (op basis van een beperkte check administratie) mogelijk is.

Veel administratieve actoren bij huurpremie

De SHM's spelen gegevens van kandidaat-huurders door aan de VMSW die dit op haar beurt bezorgt aan Wonen-Vlaanderen. Algemeen wordt dergelijke administratieve ketting als te lang ervaren, met een verhoogd risico op fouten tot gevolg (bv. bij specifieke gevallen zoals inschrijving in meerdere domiciliemaatschappijen, foutieve melding van het meest recent geactualiseerd inkomen). Er wordt gevraagd om een vereenvoudiging van de stappen en vermindering van het aantal betrokken administratieve actoren.

Lange doorlooptijden

Prefinanciering door huurder

Er is een lange doorlooptijd vooraleer het dossier kan worden goedgekeurd (termijn van 9 maand tot een jaar). Het gevolg is een periode van moeilijke 'prefinanciering' voor huurder (of het OCMW springt bij, maar vordert de gelden nadien terug, wat voor de doelgroep niet evident is). Bij (SVK) huurders kan dit leiden tot onnodige huurachterstal. Na goedkeuring laat de uitbetaling eveneens op zich wachten (6 – 9 maanden).

Gevolgen lange doorlooptijden

Veldwerkers stellen dat de lange doorlooptijd bijkomende problemen in de afhandeling kan veroorzaken. Bijvoorbeeld kan de kwaliteitscontrole van de te verlaten woning niet langer plaatsvinden (door verhuis), waardoor de huursubsidie in het gedrang kan komen. De controle van de woonst wordt ervaren als vertragend en vormt een bottleneck in de procedure.

Bovendien is sprake van een negatieve interferentie tussen enerzijds de looptijd van de procedure ongeschiktheid en anderzijds de looptijd procedure huursubsidie, met als gevolg dat huursubsidie onterecht kan worden geweigerd.

De lange looptijden brengen tevens met zich mee dat de beroepsmogelijkheid (de facto) herleid wordt tot een beroep tegen het overschrijden van de termijn, waardoor achteraf geen beroep meer mogelijk is tegen de latere negatieve beslissing.

Te verbeteren communicatie

Dubbele info

Veldwerkers dringen aan op 'dubbele info', met zowel briefwisseling naar de cliënten als naar betrokken veldwerkers (zoals bij de SVK's). Dit is onder meer het geval bij overschakeling van huursubsidie naar huurpremie, onvolledigheid dossier, bij beroep tegen weigering huursubsidie, stopzetting betoelaging.... Voor de 'intermediaire veldwerker' is informatie zoals het feit of de cliënt eerder huursubsidie ontving, van belang voor het puntenaantal woonneed.

Vraag naar afstemming tussen de diensten

Veldwerkers geven aan dat de centrale afdeling en de provinciale buitendiensten moeten worden gecontacteerd met oog op informatie over subsidiedossiers van cliënten (met mogelijke mismatch tussen betrokken dienst). Er wordt gevraagd naar een verbetering van de telefonische bereikbaarheid. Verder wordt gemeld dat brieven door de rechthebbenden worden ervaren als moeilijk te begrijpen.

3.2 VOORWAARDEN

Aanpassing aan gewijzigde realiteit

Algemeen

Veldwerkers menen dat het een legitieme beleidskeuze is om subsidies te richten naar de huishoudens met de laagste inkomens. Het betaalbaarheidsprobleem en de woonbehoefte zijn bij deze huishoudens het grootst. Gelet op de toegenomen betaalbaarheidsproblematiek wordt 'het bereik' als ontoereikend bestempeld. Inkomenszwakke private huurders kampen met een fundamenteel probleem: stijgende huurprijzen doen het beschikbaar aanbod (betaalbaar voor de zwaksten) verder dalen. De huidige huurprijzen (nieuw te huren woning) zijn voor de doelgroep moeilijk betaalbaar – en het betaalbaar aanbod is vaak onvoldoende kwalitatief (waardoor geen subsidie verstrekt kan worden).

Maximale huurprijs

Er wordt gesteld dat de vooropgestelde maximale huurprijs in de realiteit achterhaald is. Er is een sterke prijsstijging merkbaar in het segment waar rechthebbenden in terecht komen. Hierdoor zijn de vooropgestelde maxima niet langer realistisch. Bovendien zijn er territoriale verschillen (in de grootstad is het moeilijk een eengezinswoning te vinden onder 700 - 800€).

Eenmalig karakter huursubsidie

Het eenmalig karakter van de huursubsidie gaat uit van een (blijvende) verbetering van de woon- en inkomenssituatie van de huurder, wat doorgaans niet strookt met de realiteit. De doelgroep kent een wisselende leef- en woonsituatie (waardoor de nood aan ondersteuning eveneens wisselend is).

Verhuisbeweging huursubsidie

De verhuisbeweging is vanuit het oogpunt woningkwaliteit begrijpelijk. De huursubsidie koppelen aan de verhuisbeweging maakt evenwel dat het in eerste instantie een instrument van woonkwaliteitsbewaking wordt. Bijkomend kunnen enkele kanttekeningen worden gemaakt. De verplichting van verhuis gaat voorbij aan de reële nood van dezelfde inkomensgroep die niet kan verhuizen omwille van financiële redenen (of die dit niet wenst omwille van het opgebouwde netwerk edm). Verder wordt opgemerkt dat de voorwaarde (cf. 60 strafpunten of 3 gebreken van categorie III) als 'te zwaar' wordt ervaren (en moet mogelijk worden heroverwogen).

Ook de voorwaarde dat men gedurende minstens zes maanden de niet-conforme huurwoning moet betrekken is discutabel, zeker wanneer ten gevolge van een besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid de huurder noodgedwongen de huurwoning moet verlaten. Een dergelijke voorwaarde is bovendien moeilijk verenigbaar met artikel 20 Vlaamse Wooncode (het verhuren van een niet-conforme woning is een misdrijf): de voorwaarde komt er op neer dat de huurder gedurende minstens zes maanden het misdrijf moet ondergaan om in aanmerking te komen voor een huursubsidie.

Woonkwaliteitsvereiste

De vereiste dat de woning moet voldoen aan de woonkwaliteitsnormen wordt op zich als terecht beschouwd (en in beginsel wordt deze voorwaarde onderschreven). Echter, de ontwikkelingen op de private huurmarkt zorgen ervoor dat het aanbod kwalitatieve betaalbare woningen voor de doelgroep afneemt (het betaalbaar aanbod is vaak kwalitatief ontoereikend). Veldwerkers menen dat deze algemene ontwikkelingen het toepassingsgebied van de subsidie uitholt.

Neveneffecten

Uitstel

Veldwerkers stellen dat de procedure contraproductief kan werken. Ze halen aan dat huurders de aanvraag voor huursubsidie uitstellen om opzeg te vermijden, en opnieuw een moeilijke zoektocht naar een woning te moeten opstarten. Deze negatieve ontwikkeling wordt erkend door de veldwerkers (maar naar omvang is het moeilijk in te schatten hoeveel huurders hierdoor subsidie mislopen). Ook hulpverleners zouden worden afgeremd aanvragen in te dienen in geval van twijfel (door de hoge mate van uitval).

In andere gevallen wacht de huurder met de opzeg van de huurovereenkomst (van de niet-conforme woning) tot op het moment dat hij een nieuwe huurwoning vindt en over een nieuw huurcontract beschikt. Uit vrees geen andere huurwoning te vinden, en mogelijk zelfs dakloos te worden, wordt de opzeg vaak uitgesteld. Hierdoor stijgt het risico dat het onderzoek naar de slechte woonsituatie van de vorige huurwoning niet kan plaats vinden (de nieuwe huurders verlenen vaak geen toegang aan de gewestelijke woonkwaliteitscontroleur).

Stigmatisering

De huursubsidie (als verhuissubsidie) vereist ook een woningonderzoek bij aanvang van de huurrelatie (voor de nieuwe huurwoning), wat in een aantal gevallen tot een 'verzuurde relatie' met de eigenaar kan leiden. Sommigen stellen dat eigenaars niet langer bereid zijn te willen verhuren aan huurders die in aanmerking komen voor huursubsidie (het is niet duidelijk of dit te maken heeft met de huursubsidie dan wel met de selectie op basis van een laag inkomen). Sommige verhuurders vrezen immers mogelijk sanctionerende mechanismen verbonden aan het kwaliteitsonderzoek (administratieve geldboete,...). Er is sprake van mogelijke stigmatisering (en/of uitsluiting) van huurders die een beroep doen op financiële ondersteuning (of begeleiding).

Hoge woonquote

De gemiddelde woonquote bij de doelgroep neemt toe (cf. het Grote Woononderzoek waarbij het aandeel huurders met woonquote > 30% in de periode 2005 -2013 is gestegen van 39,2 % tot 48,6%). Veldwerkers stellen dat de woonquote van de doelgroep oploopt tot meer dan 50 %. Ondanks de subsidie blijft het resterend inkomen vaak ontoereikend. De effectiviteit van het huidig stelsel wordt vanuit dit oogpunt bevraagd.

3.3 DOORSTROMING SOCIALE HUISVESTING

Verplichte doorstroming

Zwakkere inkomensgroepen opvangen in sociale huisvesting wordt op zich onderschreven.

Veldwerkers onderschrijven evenwel niet ten volle de verplichte doorstroming naar de sociale

huisvesting. De daarbij horende administratieve verplichtingen vormen voor betrokkenen een drempel. Bovendien ontnemt de verplichte doorstroming het keuzerecht van betrokkenen huurder.

Sommige huurders vinden het merkwaardig zich te moeten inschrijven als kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning bij een domiciliemaatschappij. Ze zijn immers net verhuisd zijn van een niet-conforme naar een (volgens hen) conforme private huurwoning, en hebben net een nieuw huurcontract ondertekend en een nieuwe start genomen. Sommige huurders verzwijgen liever dat ze zich ingeschreven hebben bij een sociale huisvestingsmaatschappij (uit vrees dat de verhuurder dit te weten komt en een conformiteitsonderzoek naar de huurwoning zal plaatsvinden). Voor anderen is dit al voldoende reden om zich niet voor een sociale huurwoning in te schrijven.

SVK woningen

Woningen verhuurd door sociale verhuurkantoren worden evenzeer als sociale huurwoningen beschouwd. Vanuit die optiek is de doorstroming 'van een sociale woning naar een andere sociale woning' niet logisch (wel is de woonzekerheid en de betaalbaarheid sterker gewaarborgd bij de SHM). Er moet worden nagegaan of de doorstroming van SVK woning naar SHM woning als verplichtend moet gelden (het kan een keuzemogelijkheid voor betrokkenen inhouden en een mutatierecht).

SVK's vrezen bovendien verlies van (sociale) woningen omdat in het verleden de gevraagde huurprijs van de eigenaar vlotter overbrugd kon worden met de hogere huursubsidie (230€). In geval in deze woning een nieuwe huurder moet worden gehuisvest, wordt een minder hoge tussenkomst uitgekeerd. Dit is niet enkel moeilijker voor de huurder, mogelijk is ook het inhuren van de woning voor het SVK niet langer haalbaar.

3.4 MOEILIKHEDEN WOONSTCONTROLE

Woonstcontrole op primaire zaken

Huurders kennen (doorgaans) de normen woonkwaliteit niet, en gaan uit van de conformiteit van de nieuw te betrekken huurwoning. Ze kunnen dan voor verrassingen staan wanneer de woning na controle niet als conform wordt beschouwd. De vraag wordt gesteld of een volledige controle ongeschiktheid onbewoonbaarheid wenselijk is (momenteel een bottleneck in de procedure). Een aantal veldwerkers stelt voor om specifieke instanties (woonwinkel, gemeente, OCMW) te machtigen een 'primaire controle' uit te oefenen om na te gaan of de woning geen ernstige risico's of gebreken vertoont en dit te attesteren. Een dergelijke attestering is dan voor subsidiëring voldoende (dit betreft geen onderzoek naar ongeschikt- of onbewoonbaarheid, wel een appreciatie naar bewoonbaarheid).

Doorlopen huursubsidie

Wanneer blijkt dat de nieuwe huurwoning of de bewoonde huurwoning (huurpremie) niet beantwoordt aan elementaire vereisten (vanaf 15 strafpunten) zou de huursubsidie moeten kunnen doorlopen (tot 9 maand). Huursubsidie moet de betaalbaarheid ondersteunen, en kunnen doorlopen wanneer de huurder niet verantwoordelijk is voor de 'ongeschikte' toestand van de woning. Tegelijk zou de verhuurder moeten worden begeleid om de ongeschikte toestand van de woning te verhelpen. Sommige veldwerkers bepleiten de mogelijkheid om de overheid toe te laten de werken uit te voeren (op kosten van de verhuurder) en desgevallend na te gaan of en in welke mate een machtiging kan worden verleend om schadevergoeding te vorderen.

Onmogelijkheid woonstcontrole

Het verlaten van een niet-conforme woning kan door de doorlooptijden niet steeds tijdig worden gecontroleerd (zie hoger). Er wordt vooropgesteld dat de onmogelijkheid van controle van de te verlaten woning zich niet mag keren tegen de betrokken huurder. Veldwerkers vragen hiervoor een reglementaire oplossing uit te werken.

Controle bezettingsnorm

De reglementaire bezettingsnorm geldt niet voor de woning waarnaar verhuisd wordt. Dit wordt getolereerd omdat er geen veiligheids- en gezondheidsrisico's verbonden zijn aan het overtal aan bewoners. Deze keuze wordt op het terrein onderschreven, mede omdat de gezinssamenstelling vaak dynamisch en wisselend is.

3.5 PROBLEMATIEK VERHUIS

Verhuisintentie doelgroep

De huursubsidie en de huurpremie mikken op de laagste inkomensgroepen. Deze huishoudens verhuizen vaker dan andere inkomensgroepen. Met het oog op het behoud van de subsidie moeten telkens heel wat administratieve verplichtingen worden vervuld. Er wordt globaal gevraagd naar soepele procedureregels bij tussentijdse wijziging van woonst (met minder administratieve verrichtingen en rekening houdend met mogelijk beperkte administratieve vaardigheden). In dit verband wordt gewezen op de zware sanctie (verlies subsidie) in geval de formaliteiten bij verhuis niet vervuld zijn (bv. tijdige inschrijving nieuwe domicilie SHM). Er dient bovendien te worden nagegaan of de sanctie proportioneel is.

Inschrijvingstermijn en verhaal

Bij verhuis moet betrokkene telkens worden ingeschreven bij de domicilie-SHM. Bij tussentijdse verhuis wordt deze verplichting vaak vergeten. Om het behoud van de premie te verzekeren moet de inschrijving volgen binnen de drie maand. Deze termijn is voor betrokkenen (te) kort.

Langere termijnen bij schorsing of stopzetting huurtoelage zijn vanuit oogpunt van de leefwereld huurder aangewezen (veel huurders kloppen aan bij huurdersbond wanneer beroepstermijn reeds is verstreken).

(Latere) verhuisintenties

De inschrijving bij de 'domicilie-SHM' houdt evenwel geen rekening met mogelijke verhuisintenties van betrokken huurder. Op die manier wordt een zeker immobilisme geïnstalleerd (met een belemmering van de arbeidsmobiliteit). Er wordt gevraagd om de 'plaats van inschrijving' soepel te houden en de voorkeur van de huurder te laten primeren.

Sommige huurders zijn van plan (later) te verhuizen naar een andere stad of gemeente (omwille van kansen op tewerkstelling of het voorzieningenaanbod,...). Zij moeten zich evenwel inschrijven bij de domiciliemaatschappij in de gemeente waar ze actueel woonachtig zijn, terwijl ze helemaal geen plannen hebben om definitief in de gemeente te blijven wonen. De inschrijving bij de sociale huisvestingsmaatschappij van de stad of gemeente van hun voorkeur, leidt moeilijk tot effectieve toewijzing. Kandidaat-huurders begrijpen dit niet (en het werkt contraproductief naar tewerkstellingskansen).

Vinden conforme woning

De aanvraag voor huursubsidie is mogelijk vooraleer de nieuwe huurwoning wordt betrokken. Deze aanvraag blijft 9 maand geldig. Veldwerkers ervaren echter een verhoogde druk op het segment waardoor het vinden van een woning voor de doelgroep wordt bemoeilijkt. In de praktijk blijkt de termijn van 9 maand vaak niet voldoende om een aangepaste conforme woning te vinden.

3.6 AFSTEMMING TUSSEN DE STELSELS

Algemeen

Op het terrein wordt duidelijkheid en nauwere afstemming tussen de stelsels gevraagd, met als doel grotere transparantie voor de rechthebbenden.

Weigering sociale huurwoning

Onverminderd boven vermelde bedenkingen inzake doorstroming wordt de niet-afstemming met het kaderbesluit aangehaald. Bij toezegging van een sociale huurwoning mag de rechthebbende volgens het kaderbesluit sociale huur eenmaal de aangeboden woning weigeren zonder verlies van recht op toezegging van een sociale woning. Het weigeren van een aangeboden sociale woning houdt evenwel het verlies van de huurpremie in (in dit stelsel mag geen sociale woning worden geweigerd). Dit verschil werkt onduidelijkheid voor betrokkenen in de hand. Er wordt voorgesteld een eenmalige weigering met behoud van de huurtussenkost toe te staan.

Kamerbewoners

De kamerbewoner kan een huurpremie bekomen in afwachting van een sociale woning. Een huursubsidie wordt niet toegekend aan de persoon die verhuist van een niet-conforme woning naar een conforme kamer. Een afstemming tussen huursubsidie en huurpremie is wenselijk, waarbij wordt vooropgesteld de bewoning van een conforme kamer subsidiabel te maken.

Inkomens- en eigendomsvoorwaarde

Er kan worden gestreefd naar een gelijkschakeling van de inkomensvoorwaarden. In het stelsel van de huurpremie / huursubsidie kan het huidige lagere inkomen niet in aanmerking worden genomen (in tegenstelling tot het kaderbesluit Sociale Huur). Toetsing aan het huidige inkomen komt tegemoet aan de realiteit van de bestaansonzekerheid: een aantal mensen verzeilen tijdelijk onder de armoededrempel om er later opnieuw bovenop te raken (en omgekeerd).

Verder kan gestreefd worden naar afstemming van de controle op het inkomen (huurpremie is gebonden aan de actualisatie van de wachtlijsten, huursubsidie niet). De tweejaarlijkse controle (actualisatie) is snel op elkaar volgend (en kan uitval creëren). Op termijn moet een sociale woning worden toegekend en vanuit dit oogpunt zijn tussentijdse controles minder relevant (wat is bovendien bij huidige controle de schrappingsgraad door een te hoog inkomen?).

Ook de eigendomsvoorwaarde kan worden gelijkgeschakeld met deze in het kaderbesluit Sociale Huur.

Gezinssamenstelling

Een wijziging van de gezinssamenstelling wordt niet in aanmerking genomen bij de huursubsidie. Bij tussentijdse verhuus naar een andere woning wordt de initiële gezinssamenstelling behouden. Bij stijgend inkomen kan de huursubsidie in het gedrang komen, terwijl op basis van de nieuwe gezinssamenstelling (het aantal personen ten laste) betrokkenen wel huursubsidie gerechtigd zouden zijn. Er wordt voorgesteld rekening te houden met de actuele gezinssamenstelling (een gelijkschakeling van de definitie personen ten laste in beide stelsels). Veldwerkers melden gelijkaardige problemen in de toepassing van de huursubsidie bij scheiding. Wordt de huursubsidie aan de referentiehuurder toegekend of is dit gekoppeld aan de woning?

3.7 OVERIGE MODALITEITEN

Een aangepaste woning voor bejaarden

Voor de huursubsidie moet de bejaarde huurder verhuizen van een onaangepaste naar een aangepaste woning. Vaak wordt eveneens een beoordeling van de 'aangepaste' woonomgeving gemaakt. Veldwerkers stellen dat dit niet echt thuishoort in de huursubsidie. Er wordt vooropgesteld om bejaarde huurders zelf te laten bepalen in hoeverre ze rekening wensen te houden met de woonomgeving (soms is het bv. belangrijker dat de familie dichtbij woont dan wel de dokter).

Daklozen

Voor daklozen geldt de toezegging van de installatiepremie als voorwaarde voor de toekenning van de huursubsidie (uitgezonderd bij huur via SVK). In een aantal gevallen keert het OCMW de dakloze geen installatiepremie uit (bv. omdat hij/zij tijdelijk over andere middelen beschikt), terwijl de huursubsidie naar de geest van de regelgeving wel toegekend zou moeten worden. Wanneer de dakloze geen referentie-adres bekommt, misloopt hij/zij de huurpremie (wat een voorwaarde vormt voor inschrijving in de domiciliemaatschappij).

Bij het huisvesten van een dakloze wordt al eens een conformiteitsattest voorafgaand aan de inschrijving vooropgesteld, wat contraproductief werkt voor het huisvesten van daklozen (en niet conform de desbetreffende regelgeving is).

Ministerieel besluit

Bij de verhuis van onaangepaste woning naar aangepaste woning (huursubsidie) vraagt het ministerieel besluit dat de gezinssamenstelling dezelfde moet zijn als voorheen. Veldwerkers menen dat deze bepaling afwijkt van de voorwaarden bepaald in het besluit van de Vlaamse regering houdende huurpremiestelsel (en bijgevolg wordt de geldigheid ervan in vraag gesteld). Verder geldt een bewoningsduur van de onaangepaste woning van minstens 1 jaar. Veldwerkers stellen dat zulks een onterechte inperking vormt van het toepassingsgebied van Besluit van de Vlaamse Regering.

4 BIJLAGE : CORRECTIES

Het advies geeft verschillende bedenkingen, opmerkingen en standpunten weer zoals geformuleerd door een aantal veldwerkers. De administratie Wonen Vlaanderen heeft het document doorgenomen en volgende feitelijke onjuistheden aangestipt:

- Pag. 5 de doorlooptijden: in 2016 bedroeg de gemiddelde termijn tussen goedkeuring en uitbetaling 69 kalenderdagen. In 13 gevallen op de 3800 werd de termijn van 120 kalenderdagen overschreden. De langste periode liep op tot 141 kalenderdagen. Intussen wordt alles in het werk gesteld om dit nog verder in te korten.
- Pag.6 de beroepsmogelijkheid : dit klopt niet, beroepen tegen beslissingen worden steeds behandeld
- Pag. 6 de dubbele info aan cliënt en veldwerker: deze is vandaag reeds een feit en standaard ingebouwd in de toepassingen waarmee de aanvragen worden afgehandeld.
- Pag.7 de voorwaarde mbt minstens zes maanden in de niet conforme woning te moeten wonen: de stellingname klopt niet, het volstaat dat het besluit werd genomen in de periode dat de huurder in de woning verbleef
- Pagina 9 (bovenaan) de inschrijving bij een SHM: koppeling tussen inschrijving bij een SHM en daaruit voortvloeiend conformiteitsonderzoek is er niet

////////////////////////////////////