

**STEUNPUNT  
WONEN**

# Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid

**Kristof Heylen  
Sien Winters**



**Vlaanderen**  
is wonen

[www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)



# Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid

Dr. Kristof Heylen & Sien Winters

Promotor: Sien Winters

**Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:**

Heylen, K., & Winters, S. (2017). *Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid*. Leuven: Steunpunt Wonen).

Voor meer informatie over deze publicatie [kristof.heylen@kuleuven.be](mailto:kristof.heylen@kuleuven.be), [sien.winters@kuleuven.be](mailto:sien.winters@kuleuven.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2017/4718/004 – ISBN 9789055506217

© 2017 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# INHOUD

<b>Inhoud</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>1. Huidige regelgeving en knelpunten</b>	<b>6</b>
1.1 Inkomensvoorwaarde bij selectieve instrumenten woonbeleid	6
1.2 Sociale huisvesting	10
1.2.1 Het inkomen	10
1.2.2 Het huidig inkomen	11
1.2.3 Het actueel besteedbaar inkomen (ABI)	11
1.2.4 Gegevensverzameling	12
1.3 Knelpunten	12
1.3.1 Inkomensconcept sociale huur	12
1.3.2 Inkomensgrenzen	13
<b>2. Naar een optimaal inkomensconcept</b>	<b>20</b>
2.1 Vergelijking netto belastbaar met andere inkomensbegrippen	20
2.1.1 Internationale standaarden huishoudinkomen	20
2.1.2 Inkomensconcept in sociaalwetenschappelijk survey-onderzoek	25
2.1.3 Netto belastbaar inkomen	27
2.1.4 Vergelijking NBI - besteedbaar inkomen (Canberra group)	29
2.2 Inkomensconcepten in het buitenland	31
2.2.1 Nederland	31
2.2.2 Ierland	32
2.3 Operationalisering van mogelijke aanpassingen inkomensconcept	33
2.3.1 Verslag van gesprekken met woonactoren en data-experts	34
2.3.2 Alternatief inkomensconcept op basis van elektronische gegevensstroom	37
3.1 Argumenten voor overheidsinterventies en gerichtheid van woonsubsidies ('targeting')	39
3.1.1 Argumenten voor overheidsinterventie	39
3.1.2 Het richten van subsidies (targeting)	40
3.1.3 Probleemanalyse woonsituatie in Vlaanderen en beleidsdoelstellingen	41
3.2 Differentiatie van inkomensgrenzen naar gezinssamenstelling	45
3.2.1 Equivalentieschalen	45
3.2.2 Impliciete equivalentieschalen van Vlaamse woonbeleidsinstrumenten	47
3.2.3 Wetenschappelijke equivalentieschalen toegepast op de instrumenten van het woonbeleid	49
3.3 Hoogte van de inkomensgrenzen	53
3.3.1 Algemeen	53
3.3.2 Selectief instrument m.b.t. betaalbaarheid private huurders	54
4.1 Wettelijke doelgroep op basis van huidige inkomensgrenzen en simulatie van alternatieve gezinscorrectie	59
4.2 Theoretische doelgroep voor selectieve steunmaatregel gericht op verbeteren betaalbaarheid private huurders	67
<b>5. Conclusie en discussie</b>	<b>69</b>
5.1 Inkomensconcept	69
5.2 Inkomensgrenzen	71

<b>Bijlagen</b>		<b>73</b>
Bijlage 1	Richtlijnen voor berekening ' huidig inkomen ' in de sociale huursector (Agentschap Wonen Vlaanderen, 26 11 2014)	75
Bijlage 2	Richtlijnen voor berekening ABI (Agentschap Wonen Vlaanderen, 26 11 2014)	82
Bijlage 3	Belastingvrije som kinderen ten laste	85
Bijlage 4	Woningkwaliteit eigenaar-bewoners naar inkomen	86
Bijlage 5	Prijzen voor woningtypes uit studie naar minimumbudgetten	87
<b>Bibliografie</b>		<b>88</b>

## INLEIDING

In dit rapport wordt een kritische analyse gemaakt van de inkomensvoorwaarde die gehanteerd wordt bij de selectieve instrumenten van het Vlaamse woonbeleid. Deze inkomensvoorwaarde varieert tussen de verschillende instrumenten van het woonbeleid, niet alleen op vlak van inkomensgrenzen maar ook inzake operationalisering van het inkomensconcept.

Het eerste hoofdstuk bevat een beschrijving van de inkomensconcepten en -grenzen die bij de huidige beleidsinstrumenten van het woonbeleid worden gebruikt. Ook worden de knelpunten besproken, zowel op basis van verslagen van de woonactoren in Vlaanderen als vanuit wetenschappelijk onderzoek. In het tweede hoofdstuk wordt toegelicht welk inkomensconcept er idealiter gebruikt wordt bij selectieve beleidsinstrumenten. Dit concept wordt vergeleken met de huidige situatie. Er zal onder meer worden bekeken of er bepaalde elementen dienen toegevoegd te worden aan de bestaande concepten. Het doel van de eerste twee hoofdstukken is om mogelijkheden voor aanpassing te formuleren aan de huidige inkomensbegrippen, waarbij gestreefd wordt naar vereenvoudiging en afstemming tussen de instrumenten. De mogelijkheden tot operationalisering van de aanpassingen aan het huidige inkomensconcepten of de invoering van een optimaal inkomensbegrip zullen worden besproken op het einde van dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 3 wordt vanuit een theoretische invalshoek belicht wat de argumenten zijn voor het richten van subsidies (via inkomensgrenzen en middelentoets) binnen het woonbeleid. Deze informatie wordt aangewend om de geschikte hoogte van inkomensgrenzen voor bepaalde instrumenten in te schatten, op basis van survey-data van het GWO. Er wordt ook op een wetenschappelijke manier gezocht naar alternatieven voor de huishoudcorrectie bij de inkomensgrenzen die momenteel wordt gehanteerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van internationaal onderzoek over equivalentieschalen. Het doel van hoofdstuk 3 is om alternatieven te formuleren voor de gezinscorrectie en de hoogte van de inkomensgrenzen van de selectieve woonbeleidsinstrumenten.

Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een microsimulatie-oefening uitgewerkt waarbij de impact wordt geanalyseerd van mogelijke aanpassingen aan de inkomensgrenzen (hoogte en/of huishoudcorrectie) op de wettelijke doelgroep van de selectieve woonsubsidies. Zowel de impact op de omvang als de samenstelling van de doelgroep wordt onderzocht. Een bijzonder aandachtspunt daarbij is de verhouding van de inkomensgrenzen voor alleenstaanden tot deze voor koppels met en zonder kinderen. Hiervoor werd het Grote Woononderzoek 2013 gebruikt.

# 1. Huidige regelgeving en knelpunten

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven van de huidige regelgeving bij de selectieve instrumenten van het woonbeleid, en de knelpunten die ervaren worden bij de bestaande inkomensconcepten en -grenzen. Deze knelpunten zijn enerzijds afkomstig uit nota's van de beleidsactoren zelf en anderzijds van studies rond het woonbeleid in Vlaanderen.

## 1.1 Inkomensvoorwaarde bij selectieve instrumenten woonbeleid

In tabellen 1 tot 3 wordt een overzicht gegeven van de gehanteerde inkomensconcepten en inkomensgrenzen bij de selectieve instrumenten van het Vlaamse woonbeleid. Er wordt ook uitleg gegeven bij de andere voorwaarden naast de inkomensvoorwaarde. We stellen vast dat alle instrumenten gebruik maken van het netto belastbaar inkomen als inkomensconcept. In geval van een gehuwd of samenwonend koppel is dit de som van het gezamenlijke belastbare inkomen (van een gehuwd of wettelijk samenwonend koppel) en het afzonderlijk belastbare inkomen. De renovatiespremies uitgezonderd, worden ook de niet-belastbare vervangingsinkomsten meegeteld. In de sociale huisvesting worden ook de termen 'huidig inkomen' en 'actueel besteedbaar inkomen' gehanteerd. In het volgende deelhoofdstuk - dat zich toespitst op de sociale huur - worden deze begrippen toegelicht.

Bij de meeste maatregelen wordt bij de inkomensvoorwaarde gekeken naar het netto belastbare inkomen van het derde kalenderjaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum. Bij de renovatiepremie is dit evenwel het inkomen van 2 jaar terug, terwijl de regeling rond bijzondere sociale leningen bepaalt dat men het inkomen volgens het laatst gekende aanslagbiljet in acht moet nemen. Van welke bewoners/gezinsleden het inkomen wordt meegeteld, verschilt ook tussen de maatregelen.

Bij de *huursubsidie* worden het belastbare inkomen en de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de huurder en van de inwonende gezinsleden in acht genomen bij de toetsing. Een huurder wordt gedefinieerd als elke persoon die de huurovereenkomst ondertekent, terwijl een inwonend gezinslid wordt gedefinieerd als elke persoon die gedomicilieerd is op het adres van de huurder. Indien de huurder a.d.h.v. een recenter aanslagbiljet kan aantonen dat het inkomen van een recenter kalenderjaar onder het maximum gedaald is, wordt rekening gehouden met dat inkomen.

Bij de *renovatiepremie* wordt gekeken naar het belastbaar inkomen van al de bewoners. Een bewoner is volgens de betreffende regelgeving een meerderjarige die de woning bewoont als eigenaar of op grond van een ander zakelijk recht. Naakte eigendom is geen voldoende zakelijk recht om als bewoner de premie aan te vragen. Elke meerderjarige medebewoner dient de premie-aanvraag mee te ondertekenen en moet dus ook voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden. Inwonende meerderjarige kinderen en ouders van de bewoner(s) worden niet beschouwd als aanvrager, tenzij ze een zakelijk recht hebben in de premiewoning. Hun inkomen wordt dus niet meegeteld bij de toetsing.

De *verbeterings- en aanpassingspremie (VAP)* kunnen aangevraagd worden door de bewoner (huurder/eigenaar) maar ook door eigenaar-verhuurder van de woning waarvoor een aanvraag wordt ingediend. Om in aanmerking te komen, moet men beschikken over een zakelijk recht nodig m.b.t. de woning of een huurovereenkomst van minstens 3 jaar. Voor de aanpassingspremie is er nog een bijkomende leeftijdsvoorwaarde. De aanvrager of een ander gezinslid moet minstens 65 jaar oud zijn (Agentschap Wonen, 2016).

De toekenningsvoorwaarden van *bijzondere sociale leningen* van VMSW en Vlaams Woningfonds zijn sinds het eengemaakt leningenbesluit uit 2014 op elkaar afgestemd. Naast het belastbare inkomen worden ook de niet-belastbare vervangingsinkomsten (vb. leefloon) meegeteld bij de toetsing. De



inkomsten van inwonende kinderen tellen mee, tenzij ze jonger dan 25 jaar zijn (op de referentiedatum), niet gehuwd of wettelijk samenwonend zijn en vanaf hun 18 jaar steeds deel uitmaken van het gezin. De inkomsten van familieleden 'in de eerste en de tweede graad' van de aanvrager die 65 jaar of ouder zijn of als ernstig gehandicapt erkend zijn, worden niet meegeteld. Familieleden 'in de eerste en tweede graad' zijn (klein)kinderen, (groot)ouders, broers of zussen en hun kinderen. Tot slot worden de inkomsten van de inwonende ouders en (over)grootouders van de aanvrager die jonger dan 65 jaar zijn voor de helft meegeteld. Deze inkomensdefinitie sluit aan bij de standaard definitie die in de sociale huisvesting wordt gehanteerd (VMSW, 2016). De inkomensdefinities in de sociale huur - die ook van toepassing zijn op de *huurpremie* - komen meer in detail aan bod in het volgende hoofdstuk (1.2).

De tabellen 1 tot 3 tonen voorts dat de inkomensgrenzen sterk variëren tussen de maatregelen. Ze liggen hoger bij de bijzondere sociale leningen en renovatiepremie dan bij de sociale huur en de VAP (verbeterings- en aanpassingspremie). De grenzen liggen duidelijk het laagst voor de huursubsidie/huurpremie. Ook zien we dat de differentiatie naar huishoudtype verschilt tussen de instrumenten. Zo kent de huursubsidie/huurpremie en VAP slechts één inkomensgrens, terwijl de andere instrumenten een aparte grens hebben voor een alleenstaande. Wat het gevolg hiervan is voor het doelgroep-bereik in inkomens- en huishoudtermen wordt toegelicht in paragraaf 1.3.1.

**Tabel 1**      **Inkomensconcept en -grenzen bij de selectieve instrumenten van het Vlaamse woonbeleid gericht op huurders**

	<b>Inkomensconcept</b>	<b>Inkomensgrenzen 2016</b>	<b>Andere voorwaarden</b>
Sociale huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Netto belastbaar inkomen van 3 jaar geleden, geïndexeerd met gezondheidsindex</li> <li>- Niet-belastbare vervangingsinkomens (vb. leefloon)</li> <li>- Huidig inkomen</li> <li>- Actueel besteedbaar inkomen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 23 533 euro voor alleenstaande zonder personen ten laste</li> <li>- 25 504 euro voor gehandicapte alleenstaande</li> <li>- 35 298 euro in alle andere gevallen, plus 1 973 euro per persoon ten laste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigendomswaarde: men kan zich enkel inschrijven, als men geen woning of bouwgrond in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik heeft. Dit geldt voor elke ingeschrevene. Het gaat ook over een woning of bouwgrond in het buitenland.</li> <li>- Men moet een inburgeringstraject volgen als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- men uit een land buiten de Europese Unie komt</li> <li>- en nog geen 12 maanden in België woont</li> <li>- en tussen de 18 jaar en 65 jaar is</li> </ul> </li> </ul>
Huursubsidie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Netto belastbaar inkomen van 3 jaar geleden</li> <li>- Indien dit te hoog ligt: als de huurder a.d.h.v. een recenter aanslagbiljet kan aantonen dat het inkomen van een recenter kalenderjaar onder het maximum gedaald is, wordt rekening gehouden met dat inkomen.</li> <li>- Niet-belastbare vervangingsinkomens (vb. leefloon)</li> </ul>	17 230 euro plus 1 540 euro per persoon ten laste, voor elk gezin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhuisvoorwaarde (van ongeschikte naar geschikte woning)</li> <li>- Huurder van SVK-woning</li> </ul>
Huurpremie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Netto belastbaar inkomen van 3 jaar geleden</li> <li>- Niet-belastbare vervangingsinkomens (vb. leefloon)</li> </ul>	17 230 euro plus 1 540 euro per persoon ten laste, voor elk gezin	

\* Persoon ten laste: is een inwonend kind dat op de aanvraagdatum jonger is dan 18 jaar, en waarvoor er kinderbijslag of wezentoelage wordt uitgekeerd aan de huurder, of dat na voorlegging van bewijzen wordt beschouwd als persoon ten laste. Inwonende gezinsleden die zijn erkend als persoon met een ernstige handicap gelden ook als persoon ten laste.

**Tabel 2**      **Inkomensconcept en -grenzen bij de selectieve instrumenten van het Vlaamse woonbeleid gericht op eigenaars (deel 1)**

	<b>Inkomensconcept</b>	<b>Inkomensgrenzen 2016</b>	<b>Andere voorwaarden</b>
Renovatie- premie	Netto belastbaar inkomen van 2 jaar geleden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 41 440 euro voor alleenstaande</li> <li>- 59 200 euro voor alleenstaande met 1 persoon ten laste</li> <li>- 59 200 euro voor gehuwden en samenwonenden, plus 3 320 euro per persoon ten laste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Men moet de woning bewonen als eigenaar of op grond van een ander zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal, mede-eigendom)</li> <li>- Eigendomsvoorwaarde: als bewoner mag of mocht u op de aanvraagdatum en in de 3 jaar ervoor geen andere woning, kamerwoning, studentenhuis of studentengemeenschapshuis volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben dan de woning waarvoor u de premie aanvraagt.</li> </ul>
Verbeterings- premie	Netto belastbaar inkomen van 3 jaar geleden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 29 600 euro, plus 1 540 euro voor elk gezin</li> <li>- 59 200 euro als de woning verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor, ongeacht het aantal personen ten laste</li> </ul>	Woning minstens 25 jaar oud
Aanpassings- premie	Netto belastbaar inkomen van 3 jaar geleden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 29 600 euro, plus 1 540 euro voor elk gezin</li> <li>- 59 200 euro als de woning verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor, ongeacht het aantal personen ten laste</li> </ul>	De aanvrager of een ander gezinslid moet minstens 65 jaar zijn

**Tabel 3**      **Inkomensconcept en -grenzen bij de selectieve instrumenten van het Vlaamse woonbeleid gericht op eigenaars (deel 2)**

	<b>Inkomensconcept</b>	<b>Inkomensgrenzen 2016</b>	<b>Andere voorwaarden</b>
Bijzondere sociale lening bij VMSW en Vlaams Woningfonds	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Netto belastbaar inkomen van het laatste gekende aanslagbiljet</li> <li>- Niet-belastbare vervangingsinkomens (vb. leefloon)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning is <u>niet</u> gelegen in kernstad of in Vlaamse rand: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 36 121 euro voor alleenstaande</li> <li>- 39 728 euro voor alleenstaande gehandicapte</li> <li>- 54 176 euro voor de anderen, plus 3 607 euro per persoon ten laste</li> </ul> </li> <li>- Woning is gelegen in kernstad of in Vlaamse rand: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 37 841 euro voor alleenstaande</li> <li>- 41 619 euro voor alleenstaande gehandicapte</li> <li>- 56 755 euro voor de anderen, plus 3 779 euro per persoon ten laste</li> </ul> </li> <li>- Het netto belastbaar inkomen mag niet lager zijn dan 10 198 euro</li> </ul>	Wanneer men de leningsakte ondertekent, mag men alleen de woning waarvoor men de lening aanvroeg in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Men kan geen andere bouwgrond, kavel of woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

## 1.2 Sociale huisvesting

Het selectieve instrument uit het woonbeleid dat op jaarbasis de meeste huishoudens bereikt is de sociale huisvesting. Hieronder worden de verschillende inkomensconcepten toegelicht die worden gehanteerd bij de regelgeving rond sociale huur.

### 1.2.1 Het inkomen

In het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) (artikel 1, 15°) wordt het 'inkomen' als volgt gedefinieerd:

*“de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking daarvan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner*

*is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.”*

Het inkomen van de (kandidaat)-huurder is het inkomen dat hij gedurende 1 jaar heeft genoten en standaard is dat het derde jaar dat voorafgaat aan de toepassing. Concreet: voor een inschrijving, of toewijzing in 2014 of de huurprijsberekening voor 2014 wordt het inkomen van 2011 genomen. Indien geen van de gezinsleden een inkomen genoot in het jaar 2011, kijkt men naar het eerst daaropvolgende jaar waarin wel minimaal één gezinslid over een inkomen beschikte.

### **1.2.2 Het huidig inkomen**

Als het inkomen uit het referentiejaar hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar het ‘huidige inkomen’ van het jaar van aanvraag is lager, dan kan men zich toch inschrijven. Om het huidig inkomen te berekenen kan men geen beroep doen op het aanslagbiljet van de personenbelasting maar dient de verhuurder zelf een berekening uit te voeren. Men dient de som te nemen van de netto belastbare en vervangingsinkomens die een representatief beeld geven voor het huidige inkomen (dus over een bepaalde periode) en deze te extrapoleren naar een jaar. Het KSH stelt geen minimale termijn voorop waarop het inkomen moet gebaseerd zijn. Een periode van 3 maand is echter een gangbare praktijk, en komt voort uit artikel 48 van het KSH waar voor de huurprijsherziening op basis van een daling van het huidig inkomen met 20%, de extrapolatie moet gebaseerd zijn op het gemiddeld inkomen berekend over een periode van 3 maanden. De verhuurder kan dus bij inschrijving en toewijzing zelf beslissen om 1 dan wel 3 of 6 maand, te nemen, afhankelijk van het feit of de verhuurder een representatief beeld heeft verkregen of niet. In het kader van een huurprijsherziening moet echter specifiek rekening gehouden worden met een periode van 3 maanden.

Voor de berekening van het huidig inkomen is een leidraad opgesteld door Agentschap Wonen Vlaanderen. Deze is volledig in bijlage opgenomen (bijlage 1).

### **1.2.3 Het actueel besteedbaar inkomen (ABI)**

Als het ‘inkomen’ of ‘huidig inkomen’ zoals hierboven gedefinieerd groter is dan de toepasselijke inkomensgrenzen, kan de verhuurder uitzonderlijk het actueel besteedbaar inkomen (ABI) in aanmerking nemen voor de toetsing aan de inkomensgrenzen. In dat geval moet de kandidaat-huurder toegelaten zijn tot een collectieve schuldenregeling of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. Het ABI wordt standaard berekend in het kader van de puntentoekenning door de sociale verhuurkantoren of andere verhuurders die het tweede toewijzingssysteem hanteren. Het is één van de 6 elementen voor de berekening van de punten en kan tot 20 punten opleveren.

Het ABI wordt berekend als het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen over een periode van minimum 3 van de 6 maanden die aan de referentiedatum voorafgaat, van de kandidaat-huurder, zonder rekening te houden met het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud en de familieleden van de eerste en tweede graad van de referentiehurder die gehandicapt of 65+ zijn. Met het inkomen van de inwonende ascendent wordt slechts voor de helft rekening gehouden.

Het effectief beschikbaar inkomen wordt berekend door van alle belastbare en niet-belastbare inkomens van de laatste 6 maanden voor de referentiedatum de volgende bedragen af te trekken:

1. de vrijgestelde inkomens van de laatste 6 maanden voor de referentiedatum;
2. de effectief betaalde alimentatievergoedingen van de laatste 6 maanden voor de referentiedatum;
3. de effectief betaalde schuldaflossingen van de laatste 6 maanden voor de referentiedatum.

Ook voor de opstelling van het ABI heeft Agentschap Wonen Vlaanderen gedetailleerde richtlijnen opgesteld. Hiervoor verwijzen we naar de bijlage (bijlage 2).

#### 1.2.4 Gegevensverzameling

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet dat de verhuurder zelf alle relevante elektronische bronnen en gegevensstromen moet raadplegen om zicht te krijgen op het inkomen van zijn (kandidaat)-huurders. Als dat geen afdoende informatie oplevert, moet hij een beroep doen op de gegevens die de (kandidaat)-huurder zelf aanlevert. Als deze beweert effectief geen inkomsten te hebben genoten, moet de verhuurder dat noteren, waarbij duidelijk wordt gemaakt dat het achterhouden van informatie of het afleggen van valse verklaringen tot schrapping uit het inschrijvingsregister of tot een huuropzeg zal leiden. Er kan alleen naar het OCMW worden doorverwezen als er onduidelijkheid zou bestaan over de hoogte van het leefloon.

### 1.3 Knelpunten

#### 1.3.1 Inkomensconcept sociale huur

In het kader van de studie van het Steunpunt Wonen 'Vereenvoudiging sociale huurreglementering' werden van de actoren uit het woonbeleid nota's verkregen met een opsomming van knelpunten die om vereenvoudiging vragen. Een deel van deze knelpunten houdt verband met de berekening van het inkomen en de hoogte van de inkomensgrenzen. In deze paragraaf en de volgende (over de hoogste van inkomensgrenzen) presenteren we een verslag hiervan.

Volgens de sociale huursector (VVH) resulteert de huidige invulling van het inkomensconcept in de volgende knelpunten:

- door het hanteren van het netto belastbaar inkomen als inkomensconcept ontstaat een 'ongelijke behandeling' van werkende kandidaat-huurders tegenover begunstigden van een niet-belastbaar vervangingsinkomen (vb. leefloon). Inkomens uit arbeid (en belastbare vervangingsinkomens) worden immers nog belast in de personenbelasting terwijl dit niet het geval is voor een leefloon. Bij een gelijk Netto belastbaar inkomen blijft dus een lager besteedbaar inkomen over voor een werkende dan voor een leefloon-begunstigde;
- om het huidig inkomen vast te stellen in de sociale huursector, zullen de (kandidaat-) huurders een resem documenten bezorgen. Het is hierbij niet steeds duidelijk of iets moet meegenomen worden of niet, en in welke mate;
- in geval het inkomen van een kandidaathuurder na indexering kleiner blijkt dan het leefloon in de maand juni van het voorafgaande jaar (rekening houdend met de gezinssamenstelling), wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon. Deze berekening wordt door sommigen als complex beschouwd en geeft volgens hen geen werkelijke afspiegeling van de situatie van de kandidaat-huurde;
- de berekening van het 'actueel besteedbaar inkomen' (ABI) wordt als complex ervaren;
- de buitenlandse inkomens van kandidaat-huurders zijn niet te achterhalen;
- de regeling voor ontworpen huwelijken wordt als zeer complex beschouwd;
- er zou bij de inkomensvoorwaarde-regeling rekening kunnen gehouden worden met een verwachte terugval in inkomen (bv. bij pensionering);
- de inkomens van inwonende personen van 65 en ouder best worden meegeteld. Het inkomen van inwonende personen van 25 tot 64 jaar wordt immers reeds meegeteld.

Het 'Vlaams netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen' (vzw) is bekommerd om het feit dat het gezinsinkomen van 3 jaar vóór de inschrijving wordt afgetoetst aan de inkomensgrens en dat dit problematisch is in geval van een sterk gedaald inkomen in de 2 jaar vóór de inschrijving. Dit

probleem kan worden opgevangen door het 'huidig inkomen' in acht te nemen, maar hiervoor dient de sociale huurder de nodige gegevens aan te leveren (zie ook bijlage 1), wat voor problemen kan zorgen.

Huurpunt vzw (de federatie van SVK's in Vlaanderen) ziet de volgende knelpunten:

- de berekening van het ABI is erg omslachtig en wordt als oneerlijk/onevenredig beschouwd. Het vakantiegeld en de eindejaarspremie dienen te worden meegeteld, maar dit is niet altijd het geval aangezien het ABI wordt berekend als het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen over een periode van 3 tot 6 maanden;
- Huurpunt heeft een voorstel voor een nieuwe berekening van het ABI gedaan. In dit voorstel wordt het gemiddelde maandinkomen, excl. vakantiegeld en de eindejaarspremie, vermenigvuldigd met een factor die deze bijkomende inkomsten in rekening brengt. Voor leefloon-begunstigden wordt dit niet gedaan omdat ze deze extra inkomens niet ontvangen;
- de definitie van het ABI zou aangepast moeten worden in het KSH, opdat men rekening kan houden met toekomstige inkomenswijzigingen. Bij een verhuis naar een SVK-woning kan de gezinssamenstelling en dus het inkomen immers wijzigen. Momenteel kan een SVK zelf beslissen om rekening te houden met een inkomen dat verandert na de verhuis.

Ook de VMSW maakt de opmerking in haar nota in het kader van het project 'vereenvoudiging sociale huurreglementering' dat de berekening van het ABI m.b.t. het vakantiegeld en de eindejaarspremie vaak als onrechtvaardig wordt ervaren.

De Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft enkele opmerkingen i.v.m. de inkomensconcepten:

- men stelt voor om het inkomen met referentiejaar van 2 jaar geleden te nemen i.p.v. 3 jaar;
- de berekening van het 'huidig inkomen' is zeer complex, en betreft een momentopname (3 maanden). Men stelt voor dit inkomensconcept niet meer te gebruiken;
- ook de berekening van het minimale inkomen (gebaseerd op leefloon) wordt als complex beschouwd, terwijl deze quasi nooit een impact heeft op de huurprijs of het feit of men in aanmerking komt voor sociale huur. Het minimale inkomen ligt immers altijd onder de inkomensgrens. Men stelt voor ook dit inkomensconcept af te schaffen.

Tot slot heeft ook het Vlaams Woningfonds een bedenking bij de inkomensconcepten uit de sociale huur. Men geeft aan dat het KSH en de uitvoeringsbesluiten niet verduidelijken hoe het huidig inkomen berekend dient te worden. Het VWF baseert zich voor de berekening op de richtlijnen die de toezichthouder in 2010 bezorgde.

## 1.3.2 Inkomensgrenzen

### 1.3.2.1 Beperkte coherentie en verschil tussen huishoudtypes in doelgroep-bereik

De inkomensgrenzen van de selectieve steunmaatregelen van het woonbeleid in Vlaanderen werden kort toegelicht in paragraaf 1.1. Deze grenzen zijn vatbaar voor discussie. De inkomensgrens-bepaling is immers niet theoretisch (wetenschappelijk) onderbouwd en is er ook weinig coherentie tussen de verschillende maatregelen. Er wordt m.a.w. niet altijd dezelfde logica gehanteerd bij de bepaling van de verhogingen voor een extra volwassene of een extra persoon ten laste. Dit vertaalt zich - zoals tabel 4 duidelijk laat zien - enerzijds in een sterk verschillend doelgroep-bereik tussen huishoudtypes per maatregel en anderzijds in sterke verschillen tussen maatregelen wat betreft het bereik per huishoudtype. De bedragen in tabel 4 gelden voor 2013, maar geven een goede indicatie voor de situatie in 2016. Enkel voor de sociale huisvesting is er in de tussentijd een inkomensverhoging geweest naast de jaarlijkse indexering van de bedragen (Heylen, 2015a).

We hebben de OESO-equivalentieschaal gebruikt om na te gaan in welke equivalente inkomensdecie- len de inkomensgrenzen van de verschillende instrumenten vallen (zie tabel 3). Voor een bijkomende volwassene (koppel) wordt bij deze schaal een factor van 0,5 geteld. De inkomensgrens voor een koppel zonder kind wordt dus gedeeld door 1,5 om deze equivalent te maken. Voor elk kind wordt een factor van 0,3 gerekend in de OESO-schaal. De inkomensgrens van een alleenstaande met één kind wordt dus gedeeld door 1,3 en de inkomensgrens van een koppel met 2 kinderen door 2,1. Voor de sociale huursector hebben we 2 berekeningen doorgevoerd: één met de inkomensgrenzen van 2013 (jaar van onze analyse), en één met deze grenzen verhoogd met 13%. Vanaf 1 januari 2014 werd deze verhoging immers doorgevoerd.

De huursubsidie blijkt de meest selectieve maatregel, gevolgd door de sociale huur (tabel 4). In 2013 komen de gezinnen uit deciel 5 (equivalente inkomens) niet meer in aanmerking voor de huursubsidie/huurpremie, terwijl gezinnen uit deciel 7 niet meer in aanmerking komen voor de sociale huur. De sociale leningen (met zelfde grenzen voor VMSW en Vlaams Woningfonds) zijn minder selectief. Zelfs eenoudergezinnen uit het negende deciel komen nog in aanmerking. De renovatiepremie, met potentiële begunstigden in deciel 9, is verder ook veel minder selectief dan de VAP.

Tabel 4 laat ook zien dat de inkomensgrenzen bij elke subsidiemaatregel in verschillende decielen terechtkomen naargelang de gezinssamenstelling. Bij de sociale huur, de renovatiepremie, en de sociale leningen krijgt de eerste persoon ten laste (doorgaans kinderen) voor alleenstaanden een zwaar gewicht bij de inkomensgrensbepaling, terwijl het gewicht van extra personen ten laste of personen ten laste voor koppels (de verhogingen hiervoor) relatief licht uitvallen in vergelijking met de OESO-equivalentieschaal (factor 0,3). Dit zorgt ervoor dat de equivalente inkomensgrens van eenoudergezinnen het hoogst uitvalt en deze voor koppels, en dan vooral deze met kinderen, het laagst. De inkomensgrenzen bij de huursubsidie/huurpremie en VAP kennen daarentegen geen differentiatie tussen alleenstaanden en koppels. Er is enkel een verhoging voor personen ten laste (zie hoger). Hierdoor ligt de equivalente inkomensgrens, dus na toepassing van de OESO-schaal, het hoogst voor alleenstaanden en het laagst voor koppels met kinderen.

Ook uit de nota van de VVH (in het kader van de studie 'Vereenvoudiging sociale huurreglementering') blijkt dat het verschil in behandeling bij de inkomensvoorwaarde tussen alleenstaanden met en zonder kind als een scheef trekking wordt aanzien. Verder wordt vermeld dat er een mogelijkheid bestaat tot frauduleuze inschrijving in geval een feitelijk koppel boven de inkomensgrens uitkomt met hun gezamenlijk inkomen, maar één ervan niet boven de grens van een alleenstaande valt. Achteraf kan de partner dan feitelijk of wettelijk snel komen inwonen. Uit de kwantitatieve studie naar in- en uitstroom bij de sociale huur blijkt alvast dat het aandeel eenoudergezinnen opvallend hoger ligt bij de instroom dan bij de zittende huurders (20% versus 11% in 2012) (Heylen, 2015b). Het is voornamelijk voor eenoudergezinnen dat de inkomensgrens relatief hoog uitvalt. Deze is immers dezelfde als voor een koppel. Er zijn echter bijkomende longitudinale analyses nodig om te achterhalen of eenoudergezinnen na instroom snel tot relatievorming overgaan. Met de bestaande VMSW-databestanden kan dit alvast achterhaald worden.



**Tabel 4 (Equivalente) inkomensgrenzen voor de selectieve woonsubsidies en de deciel-ligging van deze grenzen (equivalente belastbare inkomens), Vlaanderen, 2013**

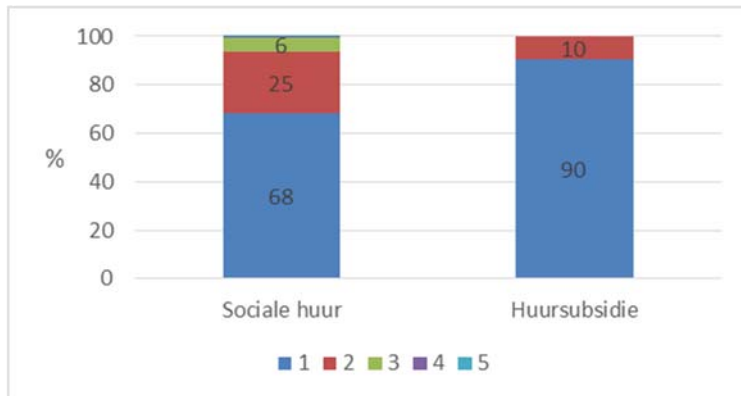
	<b>Inkomensgrens 2013</b>	<b>Equivalente inkomensgrens 2013</b>	<b>Deciel-ligging</b>
<i>Sociale huur</i>			
Alleenstaande	20 233	20 233	Deciel 5
Alleenstaande met 1 kind	32 046	24 651	Deciel 6
Koppel zonder kind	30 350	20 233	Deciel 5
Koppel met 2 kinderen	33 742	16 067	Deciel 3
<i>Sociale huur (grens +13%)</i>			
Alleenstaande	22 863	22 863	Deciel 5
Alleenstaande met 1 kind	36 212	27 855	Deciel 7
Koppel zonder kind	34 296	22 864	Deciel 5
Koppel met 2 kinderen	38 128	18 156	Deciel 4
<i>Huursubsidie/huurpremie</i>			
Alleenstaande	16 720	16 720	Deciel 4
Alleenstaande met 1 kind	18 220	14 015	Deciel 3
Koppel zonder kind	16 720	11 147	Deciel 2
Koppel met 2 kinderen	19 720	9 390	Deciel 1
<i>Renovatiepremie</i>			
Alleenstaande	40 220	40 220	Deciel 9
Alleenstaande met 1 kind	57 460	44 200	Deciel 9
Koppel zonder kind	57 460	38 307	Deciel 9
Koppel met 2 kinderen	63 900	30 428	Deciel 7
<i>Verbeterings- en aanpassingspremie</i>			
Alleenstaande	28 730	28 730	Deciel 7
Alleenstaande met 1 kind	30 230	23 254	Deciel 6
Koppel zonder kind	30 230	20 153	Deciel 5
Koppel met 2 kinderen	31 730	15 109	Deciel 3
<i>Sociale lening VMSW</i>			
Alleenstaande	33 660	33 660	Deciel 8
Alleenstaande met 1 kind	53 870	41 438	Deciel 9
Koppel zonder kind	50 500	33 667	Deciel 8
Koppel met 2 kinderen	57 240	27 257	Deciel 7
<i>Sociale lening Vlaams Woningfonds</i>			
Alleenstaande met 1 kind	53 870	41 438	Deciel 9
Koppel met 2 kinderen	57 240	27 257	Deciel 7

Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen (Heylen, 2015)

### 1.3.2.2 Hoogte van de inkomensgrens (omvang doelgroep) bij selectieve instrumenten

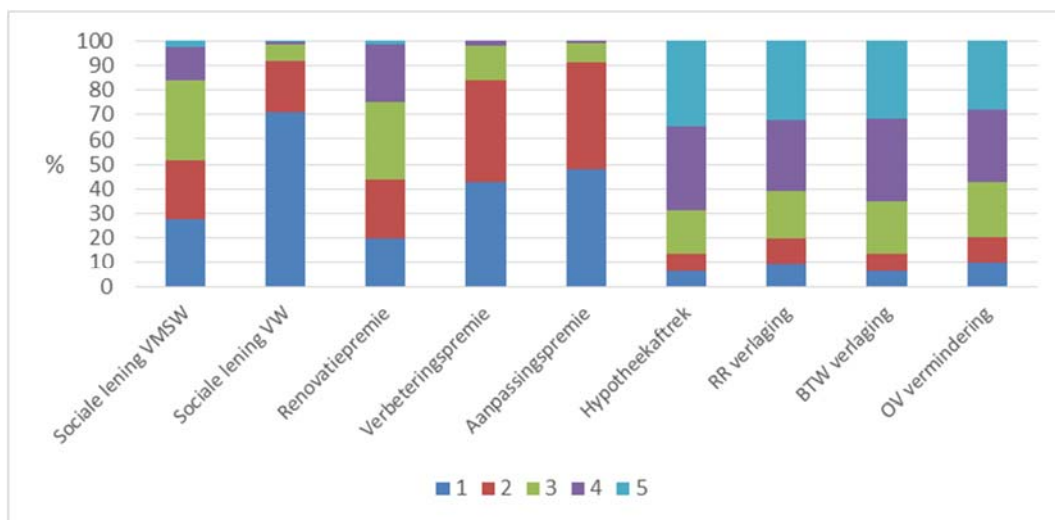
In een recente studie van het Steunpunt Wonen naar de verdeling van de woonsubsidies werd de wettelijke doelgroep van alle selectieve maatregelen van het Vlaamse woonbeleid en ook de niet-selectieve fiscale woonsubsidies in kaart gebracht (Heylen, 2016a). Hieruit blijkt dat de subsidies gericht op de huurders - huursubsidie, en de impliciete subsidie van de sociale huisvesting - in (veel) sterkere mate terecht komen bij de twee laagste inkomensquintielen dan het voordeel van de bijzondere sociale leningen en de renovatiepremie, als gevolg van de lagere inkomensgrenzen van de subsidies voor huurders (zie tabel 1 en figuren 1 en 2). De verbeterings- en aanpassingspremie komt echter wel in grote mate terecht bij de 40% laagste inkomens. Bij al deze subsidies vallen de 20% hoogste inkomens wel buiten de groep van begunstigden.

**Figuur 1 Woonsubsidies voor huurders, totaalbedrag naar equivalente inkomensquintielen (%), naar type subsidie, Vlaanderen, 2013**



Bron: VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen

**Figuur 2 Woonsubsidies voor eigenaar-bewoners, totaalbedrag naar equivalente inkomensquintielen (%), naar type subsidie, Vlaanderen, 2013**



Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Vlaams Woningfonds, Agentschap Wonen-Vlaanderen

We overlopen de bemerkingen bij elk van deze instrumenten zoals ze naar voor komen in bestaande evaluaties.

### 1. Renovatiepremie

In de verdelingsstudie van Steunpunt Wonen werd vermeld dat de verdeling voor de renovatiepremie (anno 2013) mogelijk op een kosten-effectievere wijze kan gebeuren. De premie komt immers relatief minder terecht in het laagste inkomensquintiel dan in quintielen 3 en 4. In het vierde quintiel beschikt een deel van de gezinnen vermoedelijk over voldoende middelen om ook zonder overheidssteun de nodige renovaties uit te voeren, terwijl dit in mindere mate geldt voor het eerste quintiel. Bovendien blijkt volgens onderzoek dat de woningkwaliteit het slechtst is bij de huishoudens met de laagste inkomens (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015; Van den Broeck, 2015). Er bestaan dus argumenten om de hoogte van de inkomensgrens van de renovatiepremie aan te passen. In het systeem dat van kracht was vóór 2015 gold voorts dat er 10 000 euro (excl. btw) aan facturen moest voorgelegd worden. Een renovatie met zulke kostprijs was waarschijnlijk buiten het bereik van een deel van de laagste inkomensgroep, wat ertoe bijdroeg dat deze groep niet zo sterk vertegenwoordigd was. Sinds november

2015 is het voldoende als men per categorie van werken voor minstens 2 500 euro (excl. btw) aan facturen kan voorleggen.

Ook stelde de Vlaamse Woonraad in zijn advies van 5 augustus 2015 dat een grondig onderzoek naar de kosteneffectiviteit van de renovatiepremie aangewezen is:

*“met onder meer aandacht voor het additioneel effect van de premie, het afwegingskader renovatie versus vernieuwbouw. Een belangrijk aspect hiervan is de verdeling van de subsidies. Uit onderzoek blijkt immers dat lagere inkomensgroepen slechts in beperkte mate gebruik maken van de renovatiepremie<sup>3</sup>, terwijl net bij deze huishoudens de grootste woonkwaliteitsproblemen voorkomen (in het bijzonder op de private huurmarkt)<sup>4</sup>. Om het bereik te verhogen kan voor de lagere inkomens worden gezocht naar andere toekenningsmodaliteiten (omdat deze inkomens veel moeilijker de kosten kunnen pre-financieren).” (Vlaamse Woonraad, 2015).*

## 2. Sociale huisvesting

Er bestaat eveneens discussie over de hoogte van de inkomensgrenzen van de sociale huisvesting. Binnen de sociale huursector wordt de vraag meermaals gesteld of de groep die nood heeft aan ondersteuning wel helemaal in aanmerking komt volgens de geldende inkomensgrenzen, zo blijkt uit de nota van de VVH uit het voorjaar van 2015 m.b.t. de studie ‘Vereenvoudiging sociale huurreglementering’. Er wordt gesteld dat een verruiming van de inkomensgrenzen het draagvlak in de sociale woonwijken ten goede zou komen. Hierbij wordt vermeld dat een verhoging van de inkomensgrens zonder significante uitbreiding van het aanbod de wachttijd tot toewijzing wel doet toenemen.

In 2014 werden de inkomensgrenzen van de sociale huur reeds verhoogd met 13% (excl. aanpassing aan de gezondheidsindex). De Vlaamse Regering wenste hiermee de sociale huursector meer toegankelijk te maken voor mensen met een inkomen uit arbeid. Op deze manier wilde de regering een grotere sociale mix creëren en werkloosheidsvallen vermijden. Uit analyses van het Steunpunt Wonen bleek alvast dat deze verhoging geleid heeft tot een verruiming van de wettelijke doelgroep van private huurders met een werkend gezinshoofd (van 25 naar 34%). Verder bleek er ook een sterke toename van de doelgroep in het derde inkomenskwintiel (van 6 naar 22%) (Heylen, 2016c).

De Vlaamse Woonraad vreesde in het kader van deze verhoging (in het advies van 7 juni 2013) dat zowel de voorgestelde verhoging van de inkomensgrenzen als de aanpassing van de versnelde toewijzing aan maatschappelijk kwetsbare personen botsen op de limieten van het aanbod aan sociale huurwoningen. Als de doelgroep wordt verruimd, meent de Raad dat een evenwaardige uitbreiding van het sociale huurpatrimonium een logisch gevolg dient te zijn. In het advies wordt het als volgt geformuleerd:

*“De Vlaamse Woonraad kant zich in beginsel niet tegen een selectieve verhoging van de inkomensgrenzen, voor zover dit kan worden gemotiveerd en onderbouwd vanuit het perspectief van de woonnood. In het dossier is dergelijke argumentatie echter niet terug te vinden. De verhoging van de inkomensgrens lijkt dus vooral ingegeven vanuit een visie dat ook werkenden (weliswaar binnen strikte grenzen) toegang moeten kunnen hebben tot de sociale huisvesting, eerder dan vanuit een motivatie op basis van woonnood. Vermits cijfers over de omvang van de woonnood ontbreken, moet men afgaan op signalen uit het werkveld. Zo vangt de Vlaamse Woonraad inderdaad ook signalen op dat een verhoging van de inkomensgrenzen voor alleenstaanden wenselijk kan zijn, maar ook dat dit mogelijk minder het geval is voor samenwonenden. De Vlaamse Woonraad vraagt om dergelijke meer gedifferentieerde verhoging te willen nagaan. Indien het voorliggend voorstel wordt aangehouden, vraagt de Raad om de consequenties ervan ten volle te willen dragen. De Raad kan enkel instemmen met een verhoging van de inkomensgrenzen indien simultaan een aangepast beleid wordt gevoerd. ... Wat betreft de sociale verhuurkantoren (SVK) merkt de Raad op dat de verhoging van de inkomensgrenzen wellicht een zeer geringe impact zal hebben op het toewijzingsbeleid. Dit omwille*

*van het gehanteerde puntensysteem dat groepen met de hoogste woonnood bevoordeelt.”*  
(Vlaamse Woonraad, 2013).

Huurpunt vzw vermeldt ook in hun nota i.v.m. de studie over de vereenvoudiging van de sociale huur-reglementering dat de verhoging van de inkomensgrenzen van de sociale huur in 2014 ervoor gezorgd heeft dat er meer mensen met hogere inkomens zich kandidaat kunnen stellen, maar dat door het toewijzingssysteem gebaseerd op woonnood (puntensysteem) deze in de praktijk zelden een woning-aanbod zullen krijgen. Deze kandidaat-huurders wordt valse hoop gegeven, zo wordt gesteld. Daarnaast leidt het hoger aantal inschrijvingen ook tot meer administratieve taken.

In een studie van het Steunpunt Wonen uit 2016 werd gezocht naar een ‘ideale’ afbakening van de doelgroep sociale huur (Heylen, 2016c). Op basis van enkele theoretische uitgangspunten en de data van het GWO 2013 werd een zogenaamde ‘theoretische doelgroep’ opgesteld. Meer concreet werd elke private huurder uit de twee laagste inkomensquintielen die een woonquote kent van meer dan 30% en/of een woning betreft in een slechte fysische staat<sup>1</sup> tot de theoretische doelgroep van de sociale huur gerekend. Ook werd in deze studie berekend wie tot de wettelijke doelgroep - de huurders die voldoen aan de inkomensvoorwaarde - behoorde. Uit de simulatie voor 2014 bleek dat 51% van de private huurders tot de wettelijke doelgroep behoorde, en dat dat van de wettelijke doelgroep 76% ook binnen de theoretische doelgroep viel. Omgekeerd, bleek drie vierden van de theoretische doelgroep (van 2013) tot de wettelijke doelgroep van 2014 te behoren. Er bestaat dus een relatief grote overlap tussen deze groepen wat wijst op een zekere adequaatheid van de huidige inkomensgrenzen. De huurders die tot de theoretische maar niet tot de wettelijke doelgroep behoorden, situeerden zich voornamelijk in het tweede (niet-equivalente) inkomensquintiel, en waren voor meer dan 90% alleenstaand. Voor een alleenstaande/eenoudergezin loopt een woonquote - de betaalbaarheidsindicator die werd gehanteerd bij de afbakening van de theoretische doelgroep - immers sneller op dat voor een koppel, waardoor behoorlijk wat alleenstaanden/eenoudergezinnen met een relatief hoog inkomen toch binnen de theoretische doelgroep vielen. Verder ligt de inkomensgrens voor een alleenstaande in equivalente termen lager dan voor een eenoudergezin (zie tabel 4), waardoor alleenstaanden vanaf quintiel 6 niet meer tot de wettelijke doelgroep behoren. Dit resultaat toont dat veel afhangt van de gekozen operationalisering van de theoretische doelgroep.

In de conclusie van deze studie werd duidelijk vermeld dat de operationalisering waarvoor men opteerde slechts één van de mogelijke opties is. Zo kan er vertrokken worden van een andere betaalbaarheidsindicator (vb. resterend inkomen en budgetmethode) of een andere indicator van de woningkwaliteit. Er zal in voorliggende studie op een theoretisch onderbouwde manier getracht worden om een nieuwe theoretische doelgroep voor de sociale huur af te bakenen, waaraan per gezinstype inkomensgrenzen kunnen gelinkt worden. Er zal bekeken worden of deze afbakening ook voor andere beleidsinstrumenten kan gehanteerd worden.

### 3. Bijzondere sociale leningen VMSW en Vlaams Woningfonds

In 2015-2016 werd door het Steunpunt Wonen een studie uitgevoerd naar de effectiviteit en rechtvaardigheid van de bijzondere sociale leningen in Vlaanderen (van VMSW en Vlaams Woningfonds) (Heylen & Winters, 2016). Een van de elementen van de effectiviteit (doeltreffendheid) van de bijzondere sociale leningen is de gerichtheid op de groep die niet op eigen kracht een hypothecaire lening kan aangaan (maar wel solvabel genoeg is om een sociale lening aan te gaan). Om deze effectiviteit te verhogen zien de auteurs onder meer de mogelijkheid om de maximale inkomensgrens te verlagen. Een argument hiervoor is te vinden in de vaststelling dat een aanzienlijk deel van de huidige begunstigen (in de huidige omstandigheden) ook een lening op de private markt zou kunnen afsluiten. Zo

---

<sup>1</sup> Volgens de synthese-index voor de fysische staat van de woning.

bleek dat in juni 2015<sup>2</sup> ongeveer 6 op de 10 van degenen die een sociale lening kunnen afsluiten ook op de markt terecht zouden kunnen voor een 'gemiddelde woning' en bijhorend leningsbedrag van 148 000 euro, onder voorwaarde dat ze kunnen instaan voor de doorgaans vereiste 20% eigen inbreng. Een jaar eerder - met een hogere rente - was dit nog maar 35%. De hoogte van de marktintrest blijkt dus sterk bepalend op dit punt. In de huidige omstandigheden zou een verlaging van de inkomensgrenzen kunnen verantwoord worden, zo wordt gesteld, maar men waarschuwt dat de situatie ook weer snel kan omkeren als de rentevoet op de markt begint te stijgen.

Verder wordt er vermeld dat een inkomensgrensverlaging het aantal kandidaten vermoedelijk zal doen dalen. In de studie werd immers aangetoond dat er ook redelijk veel nieuwe ontleners waren uit het vierde inkomensquintiel, waar de inkomensgrens zich nu situeert (uitgezonderd eenoudergezinnen waarvoor de grens zich bevindt in het vijfde quintiel). Bij de VMSW waren de nieuwe begunstigden uit het vierde quintiel zelfs even sterk vertegenwoordigd in vergelijking met de wettelijke doelgroep. Waar de inkomensgrens idealiter ligt, kon in het onderzoek niet nagegaan worden omdat dit een ander onderzoeksopzet vraagt. Bovendien menen de auteurs dat het hier ook over politieke keuzes gaat.

---

<sup>2</sup> Met een MIR-rente van 2,47%. In juni 2015 bedroeg de MIR-rente 3,35%.

## 2. NAAR EEN OPTIMAAL INKOMENSCONCEPT

In dit hoofdstuk gaan we nader in op het inkomensconcept dat idealiter wordt gehanteerd in een middelentoets. We vergelijken dit ideale concept met het netto belastbaar inkomen, het inkomensbegrip dat centraal staat bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid. Vervolgens bekijken we welk inkomensconcept er gehanteerd wordt in een aantal buurlanden (Nederland, Ierland) bij de selectieve woonsubsidies, en of we hier lessen uit kunnen trekken.

### 2.1 Vergelijking netto belastbaar met andere inkomensbegrippen

In een ideaal scenario wordt bij een middelentoets rekening gehouden met al het inkomen waarover het huishouden maandelijks beschikt en alle onroerende eigendommen, ook deze in het buitenland. Het besteedbaar of beschikbaar inkomen dat in sociaaleconomisch onderzoek doorgaand wordt gehanteerd is een interessant concept om als 'ideaal' naar voor te schuiven, omdat hierbij rekening wordt gehouden met alle mogelijke inkomenscomponenten. In de huidige Vlaamse regelgeving wordt echter het netto belastbaar inkomen gehanteerd. We zullen in deze paragraaf bekijken wat de verschillpunten zijn met het besteedbaar inkomen.

#### 2.1.1 Internationale standaarden huishoudinkomen

In tegenstelling tot het netto belastbaar inkomen geeft het concept 'besteedbaar inkomen' een duidelijk beeld van de consumptiemogelijkheden van een huishouden. Op internationaal vlak zijn de richtlijnen van de zogenaamde *Canberra-groep* m.b.t. opstelling van dit concept (op microniveau) zeer invloedrijk. Het is de meest omvangrijkste poging om op dit vlak tot internationale standaarden te komen. Deze zijn van belang om internationaal vergelijkend onderzoek rond inkomensongelijkheid en armoede op een consistente manier uit te kunnen voeren. Maar men geeft ook aan dat de richtlijnen nuttig zijn voor overheden in het kader van een (sociaal) beleid dat zich richt op specifieke inkomensgroepen. De Canberra-groep was een initiatief van het Australisch bureau voor statistiek. Er werden vier vergaderingen gehouden in de periode 1996-2000 waaraan in totaal 70 experts hebben meegewerkt van verschillende nationale statistische bureaus, overheidsafdelingen, internationale organisaties (vb. OESO, VN) en onderzoeksbureaus. Volgens de statistische commissie van de Verenigde Naties bestaat de rol van een expertengroep uit het volgende:

- actief bijdragen aan de ontwikkeling van internationale standaarden in het betreffende expertiseveld;
- uitwisselen van goede praktijken;
- zelf produceren van specifieke outputs (advies, classificaties).

Een eerdere poging om tot internationale richtlijnen te komen inzake het concept 'besteedbaar inkomen', gebeurde door het Statistisch Bureau van de Verenigde Naties en mondde uit in de 'Provisional guidelines on statistics of the distribution of income'. In 1994 heeft Eurostat voor een update van deze richtlijnen gezorgd. Beide keren vertrok men van een macro-benadering van het inkomensconcept, en meer concreet de boekhoudkundige standaarden die zijn opgesteld door de Europese Commissie in het SNA (System of National Accounts). Men gebruikte een top-down aanpak om van dit theoretische kader tot praktische richtlijnen te komen voor gebruikers van micro-data. Het probleem was echter dat dit kader niet helder genoeg en te strikt bleek als vertrekpunt voor onderzoekers die werken met micro-data. Deze richtlijnen werden in de praktijk dan ook zelden aangewend. In 1996 werd er binnen het kader van een congres van de 'International Association for Research on Income' een sessie gehouden over standaarden voor inkomen en vermogensverdeling. Hierin werd geconcludeerd dat de top-down macro naar micro benadering m.b.t. het inkomensconcept geen bevredigende aanpak is voor micro-onderzoek. Vanuit deze bekommernis werd de Canberra Groep opgestart (Canberra group, 2001).

Het eerste rapport van deze groep, 'Final report and recommendations' genaamd, werd een belangrijk referentiepunt voor nationale en internationale statistische bureaus bij de productie, verspreiding en analyses van statistieken van huishoudinkomens. De richtlijnen werden grotendeels gevolgd bij de ontwikkeling van nieuwe internationale standaarden voor de meting van huishoudinkomen in het kader van de 'International Conference of Labour Statisticians' (ICLS) in 2003 (ILO, 2004). Ook binnen Eurostat wordt de Canberra-standaard gevolgd. Zo is bij de uitwerking van de EU-SILC als doel vooropgesteld om bij de operationalisering van het inkomensconcept zo sterk mogelijk aan te sluiten bij de aanbevelingen van de Canberra-groep (Wolff et al, 2010).

Het eerste rapport van de Canberra-groep kreeg een update in 2011 met het 'Canberra Group Handbook on Household Income Statistics'. Deze tweede editie betreft een recent overzicht van de huidige internationale normen, aanbevelingen en 'best practices' op het vlak van de meting van het huishoudinkomen. Het werd opgesteld door een kleine internationale Task Force, onder toezicht van de Conferentie van Europese Statistici (CES) en gesponsord door de Economische Commissie voor Europa van de Verenigde Naties (UNECE, 2011). De richtlijnen uit deze tweede editie werden overgenomen door de OESO bij de bepaling van hun 'Framework for Statistics on the Distribution of Household Income, Consumption and Wealth' (ICW Framework). In dit kader heeft de OESO, naast het huishoudinkomen, ook standaarden uitgewerkt voor de meting van consumptie en vermogen op microniveau (OECD, 2013).

In de tweede editie van het Canberra-rapport wordt ook een uitgebreide vergelijking gemaakt tussen het inkomensbegrip op microniveau van de Canberra groep en het macro-economisch inkomensconcept van het SNA (System of National Accounts) uit 2010. Het SNA is het belangrijkste internationale referentiekader voor inkomensanalyses op macroniveau. Het wordt geproduceerd en uitgebracht in naam van de Verenigde Naties, de Europese Commissie, de OESO, het Internationaal Monetair Fonds en de Wereldbank. De laatste versie werd uitgebracht in 2008. Het SNA evolueert reeds meerdere decennia en bevat richtlijnen voor het statistisch in kaart brengen van alle elementen (en relaties ertussen) van de verschillende sectoren van een nationale economie, waaronder de huishoudsector. Het bevat normen voor het berekenen van de bedragen van de verschillende componenten van de economische middelen van huishoudens, en voor de relaties tussen deze componenten. Het SNA betreft echter de huishoudens in hun geheel, als een aparte economische sector, en geeft geen informatie over de verdeling van de verschillende soorten inkomens en de verschillen naargelang huishoud-eigenschappen. Het doel van het SNA - het verschaffen van een consistent beeld van alle relaties binnen het economisch systeem - houdt in dat de meting van de verschillende inkomensstromen met betrekking tot de huishoudsector soms afwijkt van de huishoudens hun eigen perceptie van hun economische situatie (OECD, 2013).

Bij een macro-economische aanpak - zoals bij het SNA - vertrekt men van het aggregaat van het huishoudinkomen zoals het past in de macro-economie in zijn geheel. Het besteedbaar inkomen wordt dan op een top-down manier bepaald. Bij de micro benadering staat het *huidige economische welzijn* centraal. Een micro-analist begint bij de vragen: 'is degene die het inkomen ontvangt vandaag beter af dan gisteren door dit inkomen? Kan hij meer goederen en diensten consumeren?'. Het is hierbij belangrijk dat de huishoudens deze inkomenscomponenten werkelijk als een direct voordeel voor hen beschouwen. Men vertrekt dus van een bottom-up benadering. De conceptuele definitie van huishoudinkomen volgens zowel de Canberra-groep als de ICLS is de volgende:

*“Household income consists of all receipts whether monetary or in kind (goods and services) that are received by the household or by individual members of the household at annual or more frequent intervals, but excludes windfall gains and other such irregular and typically one-time receipts. Household income receipts are available for current consumption and do not reduce the net worth of the household through a reduction of its cash, the disposal of its other financial or non-financial assets or an increase in its liabilities Household income may be defined to cover: (i) income from employment (both paid and self-employment); (ii) property income; (iii) income from the production of household services for own consumption; and (iv) current transfers received.”*  
(UNECE 2011, p. 9-10).

Bovenstaande definitie sluit grotendeels aan bij de macro-definitie van de SNA:

*“Disposable income is the maximum amount that a household or other unit can afford to spend on consumption goods or services during the accounting period without having to finance its expenditures by reducing its cash, by disposing of other financial or non-financial assets or by increasing its liabilities.”* (European Commission et al, 2009, p. 160).

Bij de bepaling van een inkomensconcept op microniveau dienen er op een aantal vlakken beslissingen genomen te worden. Wordt er ook non-cash inkomen meegenomen? Wat met onregelmatige inkomsten? Hoe wordt vermogensontwikkeling meegenomen? Hieronder en in tabel 5 wordt weergegeven wat de Canberra groep beslist heeft hierover.

Vooraleer het besteedbaar inkomen kan bepaald worden, dient eerst te worden bepaald wat de componenten zijn van het ‘totale inkomen’. Na aftrek van sociale zekerheidsbijdragen, belastingen (van inkomen en vermogen), en regelmatige transfers naar andere huishoudens, bekomt men het ‘besteedbaar inkomen’. De referentieperiode van alle inkomensconcepten is steeds een volledig jaar (Canberra group, 2001; UNECE, 2011).

#### 1. Inkomen uit tewerkstelling

Een van de basiscomponenten van het totale inkomen is het (bruto) inkomen uit tewerkstelling. Dit inkomen bevat naast het reguliere brutoloon ook het loon voor overuren, de bonussen, het vakantiegeld en de eindejaarspremie (13<sup>de</sup> maand). Voorts wordt de ontslagvergoeding meegeteld, net zoals de vergoeding voor werk op afstand wanneer dit een tewerkstellingsvoorwaarde is.

Extralegale voordelen worden tot het totale inkomen gerekend. Deze bevatten de bijdragen van werkgevers aan private sociale verzekeringen, zoals hospitalisatie- en groepsverzekeringen (aanvullend pensioen). Maar ook de goederen en diensten die de werknemer ontvangt van de werkgever, en die niet enkel werkgerelateerd zijn. Het gaat om de waarde van transport (vb. bedrijfswagen, tankkaart), telefoonrekeningen, huisvesting (in bepaalde gevallen), medische zorgen, kinderbijslag, maaltijd- en ecocheques, etc. Puur werk-gerelateerde uitgaven zoals terugbetaling van woon-werkverkeer, gebruik van laptop of de kost van werkkledij (de zogenaamde beroepskosten) worden niet als een inkomen aanzien maar als een kost voor de werkgever.

#### 2. Inkomen uit zelfstandige arbeid

Zoals tabel 5 laat zien, is deze rubriek onderverdeeld in in-cash en in-kind inkomen uit zelfstandige arbeid. Onder in-cash inkomen vallen de netto winst/verlies van zelfstandigen en ontvangen royalty's. De nettowinst of -verlies is gelijk aan de bruto inkomsten van de onderneming met aftrek van de werkingskosten, de lonen voor de werknemers (incl. sociale zekerheidsbijdragen), de belastingen op productie en import, de interesten op businessleningen en de afschrijving van vaste activa.

Onder de in-kind inkomsten uit zelfstandige arbeid vallen enerzijds goederen en diensten geproduceerd voor ruilhandel en thuisconsumptie. De waarde van deze goederen en diensten is echter moeilijk te bepalen aangezien er geen markt is waar de transacties plaatsvinden. Anderzijds wordt ook het inkomen uit de eigen (zelf bewoonde) woning als een inkomen uit zelfstandige arbeid beschouwd, en



maakt het dus deel uit van het totale inkomen. De (toegerekende) huurwaarde van de eigen woning zou in principe gelijk moeten zijn aan de huurprijs op de private huurmarkt van een identieke woning. Deze waarde valt echter niet eenvoudig te bepalen. Om het inkomen uit de eigen woning in te schatten, dienen de kosten bij een eigen woning in mindering te worden gebracht, zoals interest- en onderhoudskosten.

### 3. Huurinkomsten

De inkomsten van verhuur van woningen, bedrijfsgebouwen, voertuigen, uitrusting etc. die niet worden meegerekend bij de winst/verlies van een onderneming vormen een aparte rubriek van het totale inkomen. Volgens de macro-economische benadering (SNA richtlijnen) vallen deze inkomenscomponenten onder 'inkomen uit zelfstandige arbeid' omwille van de aanzienlijke ondernemingsinspanning die meestal nodig is om deze verhuurde goederen te verwerven en bij te houden. De verhuur van grond, waarvoor minder inspanningen nodig zijn, wordt daarentegen beschouwd als inkomen uit vermogen. In de micro-statistieken worden de huurinkomsten in vele landen als inkomsten uit vermogen beschouwd. De Canberra-groep heeft uiteindelijk beslist deze inkomsten in een afzonderlijke inkomenscategorie onder te brengen. Ze doet ook de aanbeveling om interesten af te trekken van de inkomsten, zoals de interesten van hypothecaire leningen.

### 4. Inkomsten uit vermogen

Het inkomen uit vermogen vertegenwoordigt de inkomsten minus kosten die voortvloeien uit het ter beschikking stellen van middelen aan anderen, waarvoor er een rendement wordt bekomen. Dit inkomen omvat interesten, dividenden, maar ook inkomsten van grondverhuur. Onder de interesten vallen:

- ontvangen rente die niet is opgenomen in winst/verlies van ondernemingen;
- interest ontvangen van bankrekeningen, kasbonnen, obligaties en dergelijke;
- pensioen of lijfrente-inkomsten in de vorm van rente van particuliereverzekeringen (privé pensioensparen).

Dividend zijn de betalingen van (een deel van) de winst van een onderneming aan haar aandeelhouders.

### 5. Huidige ontvangen transfers

Naast de inkomsten uit arbeid en vermogen vallen ook de 'huidige ontvangen transfers' van de huishoudleden onder de noemer 'totale inkomen'. Hieronder vallen de sociale uitkeringen via een (verplichte) collectieve verzekering via de werkgever, de sociale zekerheidsuitkeringen door de overheid (vb. voor werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, ziekte- of invaliditeit, pensioenen), de algemene sociale uitkeringen van de overheid (vb. kinderbijslag, studietoelage, moederschapsuitkering) en de midde-len-getoetste sociale bijstand (leefloon, inkomensgarantie voor bejaarden).

Wanneer de afsluiting van een private sociale verzekering niet verplicht is door de overheid of de werkgever, maar volledig afhangt van het individu, worden de eventuele uitkeringen niet meegeteld bij het totale inkomen (vb. uitbetaling bij privé pensioensparen). Ook 'lump sum' pensioen uitbetalingen worden niet meegeteld.

Belastingaftrekken worden eveneens meegeteld onder de noemer 'sociale uitkeringen' door de overheid (vb. verhoging belastingvrij minimum voor kinderen, woonbonus).

Verder vallen de 'regelmatige inter-huishouden ontvangen cash transfers' onder deze inkomensrubriek, waaronder de betaalde alimentatie voor ex-partners en kinderen.

### 6. Huidige betaalde transfers

Onder de huidige betaalde transfers vallen de sociale zekerheidsbijdragen door zowel de werkgever als de werknemer. Ook de betaalde belastingen in de personenbelasting vallen hieronder, excl. belastingverminderingen. Verder behoren de regelmatige belastingen van vermogen tot deze categorie,

zoals de onroerende voorheffing. Tot slot dienen de regelmatige cash-transfers tussen huishoudens, zoals de betaalde alimentatie, te worden meegeteld onder deze rubriek.

#### 7. Sociale transfers in-kind (STIK)

In de meeste landen biedt de overheid een aantal diensten aan individuele huishoudens, gericht op specifieke behoeften zoals onderwijs, gezondheidszorg en sociaal welzijn. Deze diensten worden 'individuele diensten' genoemd, omdat ze identificeerbaar zijn en geconsumeerd worden door individuele huishoudens. De mate waarin een bepaald huishouden van deze voordelen geniet, heeft hierbij een invloed op het voordeel dat kan worden aangeboden aan andere huishoudens. Daarnaast levert de overheid ook algemene diensten, zoals het openbaar bestuur en defensie. Deze zijn beschikbaar voor alle huishoudens zonder dat er een toewijzingsproces aan te pas komt. Ze worden in de nationale rekeningen aangeduid als collectieve diensten en worden door economen vaak als puur publieke goederen gezien. Het niveau van welzijn van huishoudens wordt beïnvloed door het niveau van deze collectieve dienstverlening. Aangezien het bereik en het niveau van dienstverlening verschilt van land tot land, kan worden gesteld dat in een landenvergelijking rekening moet worden gehouden met de omvang van de collectieve diensten. Het is echter moeilijk om een berekeningsmethode uit te werken voor de impact van defensie-uitgaven of wegebouw op het welzijn van de bewoners. Door deze moeilijkheid is het niet gebruikelijk om het bestuursniveau collectieve diensten mee te nemen in inkomensvergelijkingen.

De individuele diensten, die vaak met een toewijzingsstelsel werken, hebben invloed op zowel vergelijkingen tussen huishoudgroepen als vergelijkingen tussen landen. De Canberra groep adviseert daarom om de sociale transfers in kind (STIK) op te nemen in een compleet inkomensdefinitie (het aangepaste besteedbaar inkomen). Sociale transfers in-kind worden gedefinieerd als natura voordelen die voorzien worden aan individuele huishoudens door de overheid of non-profit organisaties. Deze voordelen kunnen op vele manieren worden toegekend. Huisvesting, onderwijs en gezondheidszorg kunnen bijvoorbeeld volledig gratis of aan een verminderde prijs ter beschikking worden gesteld door de overheid. Of er kan terugbetaling gebeuren door de overheid van bepaalde goederen en diensten (vb. typisch bij gezondheidszorg). Om de waarde van de in-kind voordelen te bepalen, bestaan er bepaalde berekeningsmethoden waarbij simulaties worden gemaakt. Maar de bedragen van deze voordelen (op groepsniveau) zijn niet algemeen beschikbaar, en de berekeningen te omslachtig in het kader van de aftoetsing van de inkomensvoorwaarde in het woonbeleid.

Huursubsidies vallen onder de noemer van STIK, net zoals publiek onderwijs en voedselbonnen. En ook de 'subsidy element of public housing', dus de impliciete subsidie bij sociale huur. Over renovatiepremie wordt niets vermeld (Canberra group, 2001; UNECE, 2011).

#### 8. Welk inkomensbegrip?

Volgens de Canberra group is het besteedbaar inkomen te verkiezen boven het totale inkomen om inkomensverdelingen te analyseren. In het totale inkomensconcept zitten immers nog inkomenscomponenten waarover de huishoudens niet kunnen beschikken (te betalen belastingen) en zijn er dubbeltellingen. Sociale uitkeringen worden immers meegeteld, net zoals de bijdragen voor deze uitkeringen. Bovendien is - door de progressiviteit van de belastingen - het besteedbaar inkomen gelijkverdeeld over inkomensgroepen dan het totale inkomen. Het aangepaste besteedbaar inkomen wordt het ideale inkomensconcept genoemd om het totale herverdelende effect van de overheidsinterventie te meten.

#### 9. Wat met waardevermeerdering?

Er bestaan theoretische argumenten om de waardevermeerdering van onroerende goederen mee te nemen in een uitgebreide inkomensdefinitie. De aanbeveling is dat dit voor bepaalde analyses kan meegenomen worden in het inkomensconcept, maar dat deze waardevermeerdering niet standaard tot het besteedbaar inkomen behoort (Canberra group, 2001; UNECE, 2011).

**Tabel 5 Definitie van besteedbaar inkomen volgens Canberra Group**

<b>1</b>	<b>Inkomen uit tewerkstelling</b> <i>In-cash</i> 1.1 Brutoloon (incl. vakantiegeld, eindejaarspremie) 1.2 Bonussen 1.3 Winstdeling incl. aandelenopties 1.4 Ontslagvergoeding 1.5 Vergoeding voor werk op afstand wanneer dit een tewerkstellingsvoorwaarde is <i>Cashwaarde van 'extralegale voordelen'</i> 1.6 Bijdrage van werkgevers aan sociale verzekeringen (vb. groepsverzekering) 1.7 Goederen en diensten voorzien door de werkgever als onderdeel van het tewerkstellingspakket
<b>2</b>	<b>Inkomen uit zelfstandige arbeid</b> <i>In-cash</i> 2.1 Winst/verlies uit zelfstandige arbeid 2.2 Royalty's <i>In-kind, geïmputeerd</i> 2.3 Goederen en diensten geproduceerd voor ruilhandel, met aftrek van input-kosten 2.4 Goederen geproduceerd voor thuisconsumptie, met aftrek van input-kosten 2.5 Inkomen uit de eigen (zelf bewoonde) woning, met aftrek van kosten
<b>3</b>	<b>Huurinkomsten</b> 3.1 Inkomsten met aftrek van kosten uit verhuur, uitgezonderd verhuur van land
<b>4</b>	<b>Inkomsten uit vermogen</b> 4.1 Ontvangen interest, met aftrek van betaalde interest 4.2 Dividenden 4.3 Verhuur van land
<b>5</b>	<b>Huidige ontvangen transfers</b> 5.1 Sociale zekerheidsuitkeringen uit stelsels van werkgevers 5.2 Sociale zekerheidsuitkeringen in cash uit overheidsmaatregelen (vb. wettelijk pensioen, kinderbijslag, uitkering arbeidsongeschiktheid, werkloosheidsuitkering) 5.3 Universele sociale bijstandsuitkeringen in cash van de overheid 5.4 Middelen-getoetste sociale bijstandsuitkeringen in cash van de overheid (vb. leefloon) 5.5 Regelmatige inter-huishouden ontvangen cash transfers 5.6 Regelmatige steun ontvangen van non-profit organisaties zoals vb. liefdadigheidsinstellingen
<b>6</b>	<b>Totale inkomen (som van of 1 tot 5)</b>
<b>7</b>	<b>Huidige betaalde transfer</b> 7.1 Sociale zekerheidsbijdragen door de werkgever 7.2 Sociale zekerheidsbijdragen door de werknemer 7.3 Inkomensbelasting 7.4 Regelmatige belasting van vermogen 7.5 Regelmatige cash transfers tussen huishoudens 7.6 Regelmatige cash transfers voor liefdadigheid
<b>8</b>	<b>Besteedbaar inkomen (6 met aftrek van 7)</b>
<b>9</b>	<b>Sociale transfers in kind (STIK) die worden ontvangen</b>
<b>10</b>	<b>Aangepast besteedbaar inkomen (8 plus 9)</b>

### 2.1.2 Inkomensconcept in sociaalwetenschappelijk survey-onderzoek

De internationaal meest gebruikte survey in sociaalwetenschappelijk onderzoek rond inkomensverdelingen is de EU-SILC die gecoördineerd wordt door Eurostat. In deze Europese bevraging worden de inkomensaspecten gedetailleerd bevraagd, met het oog op de monitoring van de inkomens en levensomstandigheden in de EU-lidstaten. De EU-SILC baseert zich op de richtlijnen van de Canberra-groep om het begrip 'besteedbaar inkomen' te bevragen. Praktische beperkingen zorgen ervoor dat niet alle elementen aan bod komen. Zo is de toegerekende huur (met aftrek van kosten) nog niet opgenomen, net zomin als de extralegale voordelen (op de cashwaarde van de bedrijfswagen na) (Wolff et al, 2010).

Toch grijpen we deze survey aan om het begrip 'besteedbaar/beschikbaar inkomen' verder te verduidelijken. Men hanteert immers een andere indeling dan de Canberra-groep, met een opdeling tussen persoonlijke en huishoudinkomens. Het besteedbaar inkomen uit de EU-SILC bestaat uit het netto inkomen uit arbeid of het netto vervangingsinkomen (werkloosheidsuitkering, pensioen, uitkering arbeidsongeschiktheid), de inkomensaanvullende uitkeringen (kinderbijslag, alimentatie), inkomens uit vermogen (roerend en onroerend) en inkomen uit sociale bijstand (leefloon).

Op vraag van Eurostat bevat de Belgische SILC-data een samengestelde variabele op basis van meerdere gedetailleerde inkomensvragen. De variabele 'Totaal beschikbaar huishoudinkomen' wordt berekend met een opdeling tussen persoonlijke en huishoudinkomens:

De som van de bruto persoonlijke inkomenscomponenten van alle leden van het huishouden:

- brutoloon;
- bruto winst of verlies uit zelfstandige arbeid;
- werkloosheidsuitkering;
- wettelijke pensioen;
- overlevingspensioen;
- pensioen ontvangen uit een persoonlijk pensioenplan;
- ziekte-uitkering;
- invaliditeitsuitkering;
- uitkeringen gerelateerd aan opleiding (vb. studiebeurs).

Plus het bruto inkomen op huishoudniveau:

- inkomsten van verhuur van onroerende goederen (vb. huurwoningen);
- kinderbijslag;
- huursubsidie;
- ontvangen alimentatiegeld;
- sociale bijstand (leefloon);
- inkomsten uit roerende goederen (interest, dividend);
- inkomen ontvangen door kinderen onder 16.

Met aftrek van:

- sociale zekerheidsbijdragen;
- regelmatige belasting op vermogen (vb. onroerende voorheffing);
- regelmatige cash transfers tussen huishoudens (vb. betaalde alimentatie);
- belasting volgens personenbelasting.

De Belgische SILC bevat voorts ook een algemene vraag naar het besteedbaar inkomen, waarin het gezinshoofd een schatting dient te maken van het besteedbaar gezinsinkomen. Het volgende wordt vermeld bij de vraag naar beschikbaar inkomen:

*“Het totaal beschikbaar inkomen van een huishouden bestaat uit, (1) nettolonen, wedden en netto-bedrijfsinkomens voor zelfstandigen (2) sociale uitkeringen en kinderbijlagen, (3) bijkomende inkomens zoals huuropbrengsten, intresten, e.a. van alle personen uit uw huishouden.”*

*“Hoeveel bedroeg het totaal beschikbaar inkomen per maand in jaartal xxx? Als uw inkomen varieert van maand tot maand, gelieve dan een gemiddelde op te geven.”*

In het woononderzoek in Vlaanderen, gebaseerd op de Woonsurvey 2005 of het Grote Woononderzoek 2013, wordt ook gewerkt met één algemene vraag om het besteedbaar inkomen te achterhalen. Het (gezamenlijk) besteedbaar inkomen wordt hierbij als volgt bevraagd: de optelsom van alle netto-bedragen die de respondenten en de andere huishoudleden de maand vóór de maand van de enquête hebben ontvangen, rekening houdend met kinderbijslag, alimentatiegeld en premies voor tijdskrediet of ouderschapsverlof en de bruto huuropbrengsten (uit verhuur van onroerende goederen), maar niet

met maaltijdcheques, vakantiegeld, eindejaarspremies of inkomsten uit roerend vermogen (interessen, dividenden). Deze definitie is gekozen om de resultaten van de Woonsurvey 2005 en het GWO 2013 te kunnen vergelijken met vroeger onderzoek op basis van het Socio-Economisch Panel (1976, 1985, 1992 en 1997) en de Woonsurvey 2005. We erkennen dat in deze definitie een belangrijk onderdeel van het inkomen, namelijk de inkomsten uit roerende goederen, ontbreekt. Het voornaamste verschil met de inkomensdefinitie van de EU-SILC is dat de inkomsten uit roerend vermogen niet worden meegerekend.

### 2.1.3 Netto belastbaar inkomen

Voor de bespreking van het begrip 'netto belastbaar inkomen' baseren we ons op het wetboek van de inkomstenbelastingen, titel II personenbelasting. Hier wordt gesteld dat het belastbare inkomen wordt gevormd door het totale netto-inkomen, verminderd met de aftrekbare bestedingen. Het totale netto-inkomen is de som van de netto-inkomens van de volgende categorieën:

1. inkomen van onroerende goederen;
2. inkomen van roerende goederen en kapitalen;
3. beroepsinkomen;
4. divers inkomen.

*Inkomsten van onroerende goederen zijn:*

- voor niet-verhuurde onroerende goederen:
  - voor in België gelegen goederen:
    - het kadastraal inkomen voor de eigen woning, of ongebouwde onroerende goederen. Vanaf aanslagjaar 2015 is de eigen woning echter vrijgesteld;
    - het kadastraal inkomen verhoogd met 40 % wanneer het andere goederen betreft;
  - voor in het buitenland gelegen goederen: de huurwaarde.
- voor verhuurde onroerende goederen:
  - het kadastraal inkomen verhoogd met 40 %;
  - het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen wanneer het onroerend goed in het buitenland gelegen is.

Voor de inkomsten van onroerende goederen bestaat er een interestaftrek. Indien ze tijdens de belastbare periode zijn betaald, worden de interesten m.b.t. schulden die specifiek zijn aangegaan om onroerende goederen te verwerven, afgetrokken van de onroerende inkomsten.

*Inkomsten uit roerende goederen en kapitalen zijn alle opbrengsten van roerend vermogen:*

1. dividenden;
2. interest;
3. inkomsten van verhuring, verpachting, gebruik en concessie van roerende goederen;
4. inkomsten die begrepen zijn in lijfrenten of tijdelijke renten die geen pensioenen zijn;<sup>3</sup>
5. de inkomsten verkregen uit de cessie of de concessie van auteursrechten en naburige rechten, alsook van de wettelijke en verplichte licenties.

Deze inkomsten van kapitalen en roerende goederen vormen een belastbaar inkomen in België. Bepaalde inkomsten zijn echter vrijgesteld, waaronder de eerste schijf van 1 880 euro (bedrag voor 2016) per jaar van de inkomsten uit spaarrekeningen.

De roerende voorheffing die normaal gezien ingehouden wordt op die inkomsten is een voorafbetaling van de belastingen op die inkomsten. In de meeste gevallen is de roerende voorheffing 'bevrijdend'.

---

<sup>3</sup> En na 1 januari 1962 onder bezwarende titel zijn aangelegd ten laste van enige rechtspersoon of onderneming. De lijfrenten die zijn aangelegd tegen storting met afstand van een kapitaal dat is gevormd, ofwel, met bijdragen of premies als bedoeld in artikel 34, §1, 2°, ofwel, in het kader van een aanvullend pensioen voor zelfstandigen als bedoeld in artikel 34, §1, 2°bis, zijn geen pensioenen.

Dit houdt in dat het inkomen waarop de roerende voorheffing werd ingehouden niet meer moet aangegeven worden. De roerende voorheffing vormt dus de definitieve belasting. Dit is het geval voor inkomsten van financiële beleggingen (dividenden, inkomsten uit kasbonnen, gelddeposito's, obligaties, ...). Deze inkomsten moeten dus niet worden vermeld in de aangifte (FOD Financiën, 2016). Concreet betekent dit dat het netto belastbaar inkomen doorgaans geen inkomsten uit roerende goederen en kapitalen bevat. Wat wel nog deel uitmaakt van het belastbaar inkomen zijn de interesten van buitenlandse oorsprong (direct geïnd in het buitenland), de interesten van spaarboekjes (boven de eerste vrijgestelde schijf) en de inkomsten (boven de eerste vrijgestelde schijf) van kapitalen die geïnvesteerd werden in coöperatieve vennootschappen of erkende vennootschappen met een sociaal oogmerk.

*Beroepsinkomsten* zijn inkomsten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortkomen uit werkzaamheden van alle aard, met name:

1. winst;
2. baten;
3. winst en baten van een vorige beroepswerkzaamheid;
4. bezoldigingen;
5. pensioenen, renten en als zodanig geldende toelagen.

Het nettobedrag van beroepsinkomsten komt neer op het totale bedrag van bovenvermelde inkomsten (bruto beroepsinkomsten) met aftrek van de beroepskosten en de beroepsverliezen die tijdens de belastbare periode zijn geleden.

Bezoldigingen van werknemers zijn alle beloningen die de opbrengst zijn van arbeid in dienst van een werkgever. Daartoe behoren:

- wedden, lonen, commissies, gratificaties, premies, vergoedingen en alle andere soortgelijke beloningen, met inbegrip van fooien en toelagen. Het vakantiegeld en de eindejaarspremie vallen dus onder het belastbaar inkomen;
- voordelen van alle aard. Hieronder valt de waarde van de voordelen in geld, in natura of andere (zoals gratis huisvesting, verwarming, verlichting, gsm, bedrijfswagen, pc voor thuisgebruik, goederen die gratis of beneden de kostprijs zijn verkregen, etc.) die men als werknemer heeft genoten en waarvan het bedrag niet op de loonfiche is vermeld (vb. maaltijdcheques);
- vergoedingen verkregen naar aanleiding van het stopzetten van de arbeid of het beëindigen van een arbeidsovereenkomst (vb. ontslagpremie);
- vergoedingen verkregen tot volledig of gedeeltelijk herstel van een tijdelijke derving van bezoldigingen. Hiertoe behoren de werkloosheidsuitkering (wettelijke en aanvullende), de uitkeringen voor ziekte of invaliditeit, beroepsziekte of arbeidsongeval (permanent of tijdelijk) en brugpensioenen.

Voor de meest voorkomende 'voordelen van alle aard' voorziet de wet een forfaitaire schatting. In dat geval is het van geen belang of de waarde van het voordeel hoger of lager is dan de reële waarde. Het belastbaar bedrag is dan ook altijd het bedrag dat forfaitair werd vastgelegd. Bij een bedrijfswagen wordt het belastbaar voordeel (waarvan de aanslag wordt berekend) berekend aan de hand van 3 criteria: de cataloguswaarde, het bouwjaar en de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de auto. Bij een tankkaart wordt men echter belast op de werkelijke waarde van het voordeel (d.w.z. de prijs van de brandstof die u met de kaart tankt met aftrek van het gedeelte dat men gebruikt voor werkverplaatsingen). Bij een gsm of pc die thuis staat en door de werkgever ter beschikking wordt gesteld, wordt men belast op het veronderstelde privégebruik op basis van forfaitaire bedragen.

Op niet alle van de zogenaamde extralegale voordelen wordt men echter belast. Als aan de gestelde voorwaarden voldaan is (wat meestal het geval is), zijn maaltijdcheques, ecocheques, geschenkecheques, sport- en cultuurcheques belastingvrij. Ook wordt men niet belast op de premies en eventuele uitkeringen van een collectieve ziekteverzekering. Bij een groepsverzekering - waarmee een bedrag uitgekeerd wordt op pensioenleeftijd of bij overleden - zijn de premies belastingvrij, maar de

uitgekeerde bedragen niet. Ook de vergoedingen die werknemers ontvangen voor telewerk zijn belastingvrij (als ze bepaalde bedragen niet overschrijden). Ze worden beschouwd als terugbetaling van eigen kosten door de werknemer.

Loonbonussen die worden uitbetaald omdat een bepaalde collectieve doelstelling werd bereikt (de zogeheten 'niet-recurrent resultaatgebonden voordelen') zijn niet belast onder bepaalde voorwaarden (waaraan meestal wordt voldaan).

Onder 'pensioenen' verstaat men naast de wettelijke pensioenen ook de overlevingspensioenen en de inkomsten van pensioensparen. Brugpensioenen behoren tot de bezoldigingen en zijn eveneens belastbaar.

Onder de noemer *diverse inkomsten* vallen onder meer de ontvangen onderhoudsuitkeringen. 80% van het ontvangen onderhoudsgeld is effectief belastbaar. Onderhoudsuitkeringen bestemd voor kinderen (alimentatie) zijn belastbaar op naam van de kinderen zelf. Deze bedragen worden dus belast via een aangifteformulier op naam van de ontvangende kinderen. Voor de schuldenaar is 80% van het betaalde onderhoudsgeld aftrekbaar van het netto belastbaar inkomen.

De beroepskosten vormen het verschil tussen het bruto en het netto belastbaar inkomen. Ze kunnen zowel door zelfstandigen als werknemers worden opgegeven en omvatten onder meer de kosten voor woon-werkverkeer, verplaatsingen in opdracht van de werkgever, kosten voor de werkruimte thuis (vb. huur, energie), gebruik van pc en kantoomateriaal, en werkkledij. Ze kunnen ofwel zelf worden opgegeven a.d.h.v. bewijsstukken, ofwel op een forfaitaire manier worden berekend.

Daarnaast bestaan er een aantal fiscale aftrekposten die het netto belastbaar inkomen lager doen uitvallen, zoals de aftrek voor studiekosten of de hypotheekaftrek bij de eigen woning. Wanneer een hypothecaire lening is afgesloten tussen 1986 en 2005 heeft men nog steeds recht op de bijkomende interestaftrek voor interesten m.b.t. leningen voor de bouw of aankoop van een woning met btw of de verbouwing van een minimum 15 jaar oude woning. Vanaf aanslagjaar 2014 is deze aftrek omgevormd tot een gewestelijke belastingvermindering. In de periode 2005-2014 bestond de eerste versie van de woonbonus: een aftrek van interesten en kapitaalaflossingen voor hypothecaire leningen met een looptijd van tenminste 10 jaar. Deze woonbonus veranderde vanaf aanslagjaar 2015 van een fiscale aftrek naar een belastingvermindering aan 40% voor nieuwe leningen. Deze aanpassing heeft een sterke impact op de hoogte van het netto belastbaar inkomen. Een vermindering wordt immers pas verrekend nadat het belastingbedrag is bepaald.

#### **2.1.4 Vergelijking NBI - besteedbaar inkomen (Canberra group)**

Als we het netto belastbaar inkomen vergelijken met het besteedbaar inkomensconcept volgens de Canberra group, ontbreken er een aantal inkomensaspecten. Deze worden hieronder opgesomd. Een aantal inkomensstypes vallen wel nog onder de 'niet-belastbare vervangingsinkomens' die bij de meeste selectieve instrumenten worden meegeteld bij de toetsing van het inkomen van de aanvrager. Wanneer dit het geval is, wordt dit vermeld.

##### **1. Inkomen uit tewerkstelling**

- Bepaalde extralegale voordelen:

- maaltijd- en ecocheques;
- bijdragen voor collectieve ziekteverzekering;
- bijdragen groepsverzekering.

- Bepaalde loonbonussen.

- Het nettoloon. Het belastbaar loon wordt meegeteld bij het NBI, maar niet het nettoloon dat deel uitmaakt van het besteedbaar inkomen.

##### **2. Inkomen uit zelfstandige arbeid**

- Goederen en diensten voor thuisconsumptie en ruilhandel.

- Huurwaarde van de eigen woning: onderschatting. De huurwaarde van de eigen woning wordt als kadastraal inkomen meegenomen in het NBI. Zoals gekend, is het bedrag van het KI een sterke onderschatting hiervan. Winters et al (2015) berekenden op basis van het GWO 2013 dat het geïndexeerde KI gemiddeld maar uitkomt op 19% van de werkelijke huurwaarde (na aftrek van kosten).
3. Inkomsten uit vermogen (incl. verhuur van woningen)
- Inkomsten van financiële beleggingen (dividenden, inkomsten uit kasbonnen, gelddeposito's, obligaties, ...). Zoals toegelicht, behoren deze niet tot het NBI door het bevrijdende karakter van de onroerende, voorheffing.
  - Interest op eerste schijf spaarrekeningen.
  - Inkomsten van huurwoningen (KI + 40%): onderschatting.
4. Huidige ontvangen transfers
- Transfers uit sociale bijstand (middelen getoetst):
    - leefloon: behoort niet tot het NBI, maar wordt bij de selectieve woonbeleidsinstrumenten meegerekend als 'niet-belastbaar vervangingsinkomen';
    - inkomensgarantie voor ouderen (IGO): behoort niet tot het NBI, maar wordt bij de selectieve woonbeleidsinstrumenten meegerekend als 'niet-belastbaar vervangingsinkomen';
    - OCMW-toelagen (discretionair);
    - studie- en schooltoelage.
  - Sociale uitkeringen van de overheid:
    - kinderbijslag. Dit is een van de grootste inkomensposten maar behoort niet tot het NBI en wordt bij de toetsing ook niet meegenomen bij de niet-belastbare vervangingsinkomens.
    - tegemoetkomingen voor hulp aan bejaarden, voor hulp van derden (FOD Sociale Zekerheid);
    - integratietegemoetkomingen voor personen met een handicap;
    - inkomensvervangende tegemoetkoming voor personen met een handicap (IVT) (FOD Sociale zekerheid): behoort niet tot het NBI, maar wordt bij de selectieve woonbeleidsinstrumenten meegerekend als 'niet-belastbaar vervangingsinkomen';
    - tegemoetkomingen van de Vlaamse zorgverzekering (Vlaamse Sociale Bescherming);
    - basisondersteuningsbudget (BOB) en persoonsvolgend budget (PVB) voor personen met een handicap (Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, VAPH);
    - kostenvergoeding gezinsopvang.
  - Regelmatige cash transfers tussen huishoudens:
    - onderhoudsgeld (alimentatie) ontvangen voor de kinderen (apart aanslagbiljet);
    - 20% van het ontvangen onderhoudsgeld wordt niet meegeteld in geval van het NBI (80% is belastbaar). Voor aanvragers met een niet-belastbaar vervangingsinkomen wordt het ontvangen onderhoudsgeld niet meegerekend.
5. Huidige betaalde transfers
- De te betalen belastingen zijn nog niet afgetrokken van NBI. Omdat de belastingschaal progressief is opgevat, is de inkomensverdeling van het NBI bijgevolg ongelijker dan deze van het besteedbaar inkomen. Dit zorgt er ook voor dat het voordeel van de belastingvrije sommen (onder meer voor kinderen ten laste) niet is verrekend.
  - Belastingaftrekken worden in mindering gebracht van het NBI, maar belastingverminderingen zijn nog niet verrekend. Sinds de regionalisering van de woonbonus in 2015 is deze omgevormd tot een belastingvermindering. Daarnaast bestaan er nog vaak gebruikte belastingverminderingen voor pensioensparen, langetermijnsparen, dienstencheques en dakisolatie.<sup>4</sup>
  - De onroerende voorheffing is een regelmatige belasting van vermogen die dient meegerekend te worden bij het besteedbaar inkomen, maar in het NBI buiten beschouwing blijft.

---

<sup>4</sup> De belastingvermindering voor dakisolatie is afgeschaft vanaf 2017. Er bestaat nog wel een overgangsmaatregel voor werken in 2017 als men aan bepaalde voorwaarden voldoet.



- 80% van het betaalde onderhoudsgeld wordt afgetrokken bij het NBI. Voor aanvragers met een niet-belastbaar vervangingsinkomen wordt het betaalde onderhoudsgeld niet verrekend.

Uit deze opsomming blijkt dat aanzienlijk wat bestanddelen van het besteedbaar inkomen, zoals gedefinieerd door de Canberra groep en grotendeels overgenomen door Eurostat in de EU-SILC, niet vervat zitten in het netto belastbaar inkomen. Voor een aantal (vb. leefloon) geldt wel dat ze nog worden meegenomen in het referentie-inkomen van de selectieve woonbeleidsmaatregelen onder de noemer 'niet-belastbare vervangingsinkomens'. Maar er zijn enkele voorname inkomensaspecten die ontbreken in het referentie-inkomen zoals het nettoloon (belastbaar loon is opgenomen), de kinderbijslag, studietoelage, maaltijdcheques en de roerende inkomsten (uit bankrekeningen, aandelen, obligaties). Daarnaast is er een sterke onderschatting van de huurwaarde van de onroerende goederen (incl. de eigen woning).

Voorts blijkt er een ongelijke behandeling van de betaalde alimentatie tussen de aanvragers met een belastbaar inkomen en een niet-belastbaar vervangingsinkomen. Bij eerstgenoemde groep wordt de betaalde alimentatie verrekend aan 80% bij het NBI, terwijl voor laatstgenoemde groep de alimentatie niet wordt afgetrokken van het inkomen. Alleen wanneer het 'actueel besteedbaar inkomen' wordt gehanteerd, wordt de betaalde alimentatie in mindering gebracht.

## 2.2 Inkomensconcepten in het buitenland

In dit hoofdstuk bespreken we de inkomensbegrippen die worden gebruikt in twee andere EU-landen: Nederland en Ierland. In Nederland wordt bij de selectieve woonbeleidsinstrumenten gewerkt met een belastbaar inkomensconcept, terwijl men in de Ierse sociale huursector het netto inkomen hanteert bij de toetsing aan de inkomensgrens.

### 2.2.1 Nederland

#### 2.2.1.1 Sociale huisvesting

Ook in Nederland hanteert men sinds kort een inkomensgrens in de sociale huursector op nationaal niveau. Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 35 739 euro (prijzen van 2016). Daarnaast mag 10% van de woningen toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen 35 739 en 39 874 (prijzenpeil 2016) en 10% aan nog hogere inkomens (Rijksoverheid, 2016).

Bij de toewijzing van een sociale-huurwoning neemt een woningcorporatie het huishoudinkomen van de aanvrager en de eventuele partner in acht. Er wordt gebruik gemaakt van het 'verzamelinkomen' zoals de Belastingdienst deze term definieert. Hieronder vallen:

- inkomen uit werk en woning (box 1 van de inkomstenbelasting);
- inkomen uit dividend en aandelen (box 2);
- inkomen uit sparen en beleggen (box 3).

Het inkomen van inwonende kinderen (minderjarig en meerderjarig) hoort niet bij het huishoudinkomen dat wordt getoetst. Op dit vlak is er dus een verschilpunt met Vlaanderen, waar de inkomens van alle meerderjarige gezinsleden wordt meegeteld, uitgezonderd van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum.<sup>5</sup> Bij het verzamelinkomen zijn aftrekposten in de 3 boxen reeds verrekend, wat niet het geval is bij het begrip 'belastbaar inkomen'. De term 'verzamelinkomen' komt dus in sterke mate overeen met het begrip 'netto belastbaar inkomen' in België. Om het inkomen vast te stellen kan een woningcorporatie vragen naar:

---

<sup>5</sup> Er zijn ook nog andere uitzonderingen, zie hiervoor hoofdstuk 1.1

- een inkomensverklaring van de Belastingdienst;
- de laatste aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting;
- het laatste salarisstrookje (alleen als geen belastinggegevens beschikbaar zijn);
- het laatste uitkeringsstrookje (alleen als geen belastinggegevens beschikbaar zijn).

Een inkomensverklaring is een officiële verklaring van de Belastingdienst van de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar. Deze inkomensverklaring kan telefonisch aangevraagd worden. In 2016 kan men voor de jaren 2004 tot en met 2015 een verklaring aanvragen (Rijksoverheid, 2016). In Nederland kan men bij de toetsing van het huishoudinkomen dus werken met recentere belastinggegevens dan in België. Men kan het verzamelinkomen ook terugvinden op de laatste aangifte van de inkomstenbelasting of de laatste (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting. In tegenstelling tot in Vlaanderen (uitgezonderd bij het huidige inkomen) dient de kandidaat-huurder dus zelf de nodige inkomensgegevens aan te leveren. Doordat een inkomensverklaring eenvoudig aan te vragen is in Nederland, gaat dit wel vlotter dan in België.

### 2.2.1.2 Huurtoeslag

Net als in Vlaanderen is de huurtoeslag (huursubsidie) in Nederland een selectief instrument. Er wordt eveneens gewerkt met inkomensgrenzen om te bepalen wie in aanmerking komt. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Het concept dat standaard gehanteerd wordt, is het verzamelinkomen zoals ook bij de sociale huur het geval is. Wanneer bij de aanvrager geen inkomstenbelasting wordt geheven, wordt gekeken naar het belastbare loon. De maximale inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen met een de inflatiecorrectie. De inkomensgrenzen voor 2016 bedragen 21 950 euro voor een alleenstaande, en 29 800 euro voor een meerpersoonshuishouden (Belastingdienst, 2016).

Indien een huurder wil weten of zijn/haar gezin in aanmerking komt, bestaat er een online 'rekenhulp toetsingsinkomen'. Deze web-tool werkt vrij eenvoudig en vraagt aan de huurder om inkomens-, leeftijd-, en gezinsgegevens in te geven van zichzelf en de eventuele partner. Indien men geen informatie heeft over het verzamelinkomen, kan men ook een simulatie doen op basis van de jaaropgaaf of een of meerdere loonstroken. Een jaaropgaaf is te vergelijken met de 'individuele rekening' die men in België jaarlijks ontvangt van de werkgever. Op de jaaropgaaf en loonstroken worden vervolgens berekeningen uitgevoerd om het inkomen vergelijkbaar te maken met het verzamelinkomen (het af te toetsen inkomensbegrip). Zo wordt het vakantiegeld meegeteld als 8% van het bruto jaarinkomen.

Ook als men een huurtoeslag officieel wil aanvragen, dient dit online te gebeuren via een gelijkaardige web-tool. Hiervoor heeft men een zogenaamde 'DigiD' nodig, wat staat voor een digitale identiteit, een strikt persoonlijke combinatie van een gebruikersnaam en een wachtwoord. Als men een toeslagpartner heeft, dient deze ook de aanvraag ook ondertekenen met zijn/haar DigiD. De activeringscode voor deze digitale identiteit krijgt men binnen 5 dagen na de aanvraag per post thuisgestuurd. In tegenstelling tot in Vlaanderen dient men de inkomensgegevens dus zelf op te geven bij de aanvraag. Er is hiervoor wel de nodige (online) begeleiding (Belastingdienst, 2016).

### 2.2.2 **Ierland**

De sociale huisvesting van Ierland telt 270 huisvestingsmaatschappijen en heeft een koepelorganisatie in de 'Irish Council for Social housing'. De sociale huursector vormt 10% van de woningvoorraad. De inkomensgrens is er het belangrijkste criterium om te toetsen of een huishouden in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. In tegenstelling tot Vlaanderen hanteert men in Ierland de netto-inkomsten. Dit houdt in dat de inkomstenbelasting en de sociale bijdragen afgetrokken zijn van het belastbaar bruto inkomen. Men neemt hierbij het inkomen in acht van alle personen van 18 jaar en ouder die bij de aanvraag betrokken zijn. De inkomensgrenzen variëren er naargelang de huishoudsamenstelling van de aanvrager maar ook naar regio. Er zijn verschillende grenzen voor 3 clusters van steden en 'counties' (Citizen information board, 2016).

Volgende inkomsten komen bij de beoordeling in aanmerking, volgens een regulering uit 2011 die geldt voor alle huisvestingsmaatschappijen (The Department of Housing, Planning, Community and Local Government, 2016):

- inkomsten uit tewerkstelling inclusief overwerk, bonussen en provisies;
- inkomsten uit zelfstandige arbeid;
- ontvangen alimentatie (onder bepaalde voorwaarden);
- inkomsten uit de verhuur van onroerend goederen, dividenden en investeringen;
- tweede pijler- en wettelijke pensioenen;
- alle inkomsten van sociale verzekeringen en sociale bijstand.

Bij de beoordeling van het huishoudeninkomen kan de sociale huisvestingsmaatschappij beslissen om inkomens buiten beschouwing te laten die eenmalig of tijdelijk zijn, en die buiten het regelmatig patroon van jaarinkomen van een persoon vallen. Inkomsten uit de volgende bronnen worden in alle gevallen buiten beschouwing gelaten:

- kinderbijslag;
- zorguitkering;
- beurzen of toelagen voor hoger onderwijs;
- uitkering voor thuiszorg;
- mobiliteitsvergoeding.

Wanneer men zich kandidaat wenst te stellen voor een sociale huurwoning, dient men een papieren aanvraagformulier in te vullen. Deze kan men zelf invullen, men kan telefonische hulp vragen van een SHM-medewerker of persoonlijk langsgaan voor de inschrijving (met de nodige documenten). In het formulier moeten onder meer details gegeven worden over de tewerkstellingssituatie en het wekelijkse bruto inkomen. In het formulier staat dat de nodige info hiervoor kan gevonden in het P60-document met belastinggegevens (cf. aanslagbiljet van de personenbelasting in België), de loonfiches en de ontvangstbewijzen van sociale uitkeringen. Kopieën van de bewijsdocumenten dienen meegevoerd te worden of meegebracht in geval men persoonlijk langsgaat voor de inschrijving. De huisvestingsmaatschappijen maken vervolgens de nodige berekeningen om het netto jaarinkomen af te toetsen aan de inkomensgrenzen. De administratieve behandeling van het netto-inkomen in Ierland is dus gelijkaardig aan deze van het 'huidig inkomen' in de Vlaamse sociale huursector, in die zin dat de kandidaat-huurder de gegevens (in een papieren versie) dient aan te brengen, en de huisvestingsmaatschappij achteraf nog de nodige berekeningen uitvoert.

Deze korte blik op het buitenland leert ons dat er naast fiscale inkomensconcepten ook gewerkt wordt met het netto-inkomen als te toetsen inkomensbegrip, maar dat dit in Ierland alvast niet geautomatiseerd verloopt. In zowel Nederland als Ierland wordt meer input verwacht van de aanvrager dan momenteel bij de Vlaamse selectieve woonbeleidsinstrumenten het geval is. De online applicatie van de huurtoeslag in Nederland roept bovendien de vraag op of deze tool voor iedereen uit de doelgroep (lage inkomens op de huurmarkt) wel een toegankelijke aanvraag-methode is.

## 2.3 Operationalisering van mogelijke aanpassingen inkomensconcept

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden voor operationalisering bekeken van mogelijke aanpassingen aan het huidige inkomensconcept dat gehanteerd wordt bij de woonbeleidsinstrumenten, of van een alternatief inkomensconcept (het besteedbaar inkomen). We bekijken of deze aanpassingen in de praktijk kunnen worden gebracht, en hoe we deze met de huidige beschikbare gegevens zo goed mogelijk kunnen benaderen. In dit deel gaat het dus over de praktische toepasbaarheid. Om hier een beter inzicht in te verwerven werden enkele gesprekken gevoerd met 3 medewerkers van instanties uit het woonbeleid die selectieve woonsubsidies verstrekken en 2 data-experten. Het gaat om volgende instanties en personen:

- VMSW: Peter Rousseau;
- Agentschap Wonen Vlaanderen: Rita van Laer;

- POD Maatschappelijke Integratie: Luc Verleyen;
- Kruispuntbank Sociale Zekerheid: Chris Brijs;
- CES - KU Leuven: Frank Vastmans (expert Ipcal-databank);
- FOD Financiën: Christian Valenduc (expert fiscale data).

Er werd aan de medewerkers van VMSW, Agentschap Wonen (afdeling tegemoetkomingen) en POD Maatschappelijke Integratie gevraagd in welke mate hun instantie of de instanties die aan hen gerelateerd zijn reeds werken met elektronische data-overdrachten in het kader van de inkomensvoorwaarde, en om welke gegevens het dan gaat. Ook werd gevraagd naar huidige knelpunten in de regelgeving rond de inkomensvoorwaarde of knelpunten ervaren in de praktijk. Daarnaast werd hun mening gevraagd over de mogelijkheid van het hanteren van een besteedbaar inkomensconcept gebaseerd op recente gegevens. Ook de mogelijkheid van het meenemen van de kinderbijslag en andere ontbrekende inkomensbestanddelen (vb. roerende inkomsten, nettoloon) bij het huidige referentieinkomen werd afgetoetst. Aan de data-experten Vastmans en Brijs werd resp. gevraagd wat de mogelijkheden zijn van de IPCAL-gegevens (aanslagbiljetten personenbelasting) en de KSZ-gegevensstromen. De voornaamste uitkomsten van deze gesprekken worden hieronder toegelicht.

### 2.3.1 Verslag van gesprekken met woonactoren en data-experts

Het gesprek met een *fiscale data-expert van FOD Financiën* maakte duidelijk dat het gebruik van meer recente gegevens van het belastbaar inkomen dan deze van 3 jaar vóór het aanvraagjaar geen evidentie is. Zo dient men voor de inkomsten van 2015 (inkomstenjaar) aangifte te doen in 2016. Het aanslagbiljet - met de vermelding van het netto belastbaar inkomen - ontvangt men dan ten laatste op 30 juni 2017. Mensen die zich kandidaat stellen voor een subsidie/premie in de eerste helft van 2017 kunnen in vele gevallen dus nog geen aanslagbiljet voorleggen met het inkomen van 2 jaar vóór het aanvraagjaar (inkomen van 2015). Het laatst beschikbare aanslagbiljet voor hen bevat dus inkomensgegevens uit 2014, dus van 3 jaar vóór het aanvraagjaar. Degenen die zich kandidaat stellen na 30 juni kunnen normaliter wel het NBI van 2 jaar voor de aanvraagdatum voorleggen. Indien men iedereen echter op eenzelfde manier wenst te behandelen, dient met de regel te volgen dat het NBI van 3 jaar vóór het aanvraagjaar moet gehanteerd worden bij de toetsing (eventueel geïndexeerd). Voor huishoudens die zich kandidaat stellen in de 2 jaarhelft kan wel gebruik gemaakt worden het NBI van 2 jaar terug.

Indien er nog vele correcties gebeuren van het NBI omwille van ingediende bezwaren door de ontvangers, is het aangewezen om niet met het laatste gekende NBI te werken. Het aantal bezwaren dat wordt ingediend m.b.t. het aanslagbiljet van de personenbelasting is echter zeer beperkt. Uit het jaarverslag van de FOD Financiën blijkt dat in 2014 in België 28 573 nieuwe bezwaarschriften werden ingediend, wat 0,43% vertegenwoordigt van de aangiftes in 2013 (FOD Financiën, 2016). Op basis van deze cijfers is het te verantwoorden om geen rekening te houden met deze factor bij de bepaling van het inkomensjaar voor de toetsing. Daarom kan worden aanbevolen om voor aanvragen tijdens de tweede jaarhelft het NBI van 2 jaar vóór het aanvraagjaar te gebruiken.

Bij het *Agentschap Wonen Vlaanderen* (Afdeling tegemoetkomingen) worden gegevens over het NBI aangevraagd bij FOD Financiën, in kader van de toetsing van de inkomensvoorwaarde bij de huursubsidie. Indien er een '0-inkomen' in de data is opgenomen, gaat men ervan uit dat deze persoon een leefloon geniet. Gegevens over het leefloon worden niet meer bijkomend opgevraagd. De enige situatie waarin een huursubsidie-aanvrager zonder belastbaar inkomen een recent inkomensbewijs dient voor te leggen (doorgaans leefloon) is in het geval deze aanvrager jonger is dan 25. Zij moeten dit doen om aan te tonen dat zij over een inkomen beschikken dat hen toelaat de huurprijs (met aftrek van de huursubsidie) te betalen. In de praktijk heeft deze doelgroep een leefloon en bezorgt het OCMW hen een attest hiervan.

Er zijn naast de machtiging voor het NBI bij de FOD Financiën geen machtigingen voor andere elektronische gegevensstromen, of plannen om machtigingen aan te vragen. Indien het NBI van 3 jaar vóór

het aanvraagjaar te hoog is (inkomstenjaar), wordt naar datgene van 2 jaar geleden gekeken indien dit beschikbaar is, conform de wetgeving. Het NBI van 2 jaar vóór het aanvraagjaar is sinds 2016 elektronisch verkrijgbaar via FOD Financiën.

De behandeling van inwonende gezinsleden van 25 of ouder zonder inkomen in de huidige regelgeving van de sociale huur (KSH) wordt als een knelpunt beschouwd in het kader van de toekenning van de huurpremie. Aan deze personen wordt immers een leefloon toegekend bij de berekening van het referentie-inkomen terwijl deze personen in de praktijk geen leefloon zullen krijgen van het OCMW. De regelgeving zal op dit punt worden aangepast.

Indien er in de toekomst wordt gewerkt met een andere inkomensconcept dan het NBI moet dit in de eerste plaats een praktisch werkbaar concept zijn op vlak van operationalisering, zo wordt meegegeven.

De *Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ)* heeft de opdracht om de actoren van de sociale zekerheid aan te zetten tot een efficiënte en effectieve dienstverlening, op een wijze die optimaal afgestemd is op de verschillende eindgebruikers van de diensten. Ze heeft daartoe een elektronisch netwerk uitgebouwd dat de verschillende instellingen van sociale zekerheid met elkaar verbindt. Op basis van strikte machtigingen kunnen andere instellingen van sociale zekerheid (maar ook vb. OCMW's, administraties en SHM'S) via het netwerk de informatie uit de verschillende gegevensbanken raadplegen. Deze machtigingen worden verleend door het Sectoraal Comité van de Sociale Zekerheid en van de Gezondheid na het behandelen van een aanvraag-dossier. Dankzij haar verwijzings- en situeringsrepertorium zal de Kruispuntbank kunnen nagaan of de gevraagde gegevens reeds beschikbaar zijn bij een andere instelling van sociale zekerheid die aangesloten is op het gegevensnetwerk.

Uit het gesprek met de data-expert van de KSZ kwam naar voor dat het mogelijk is om machtigingen te bekomen voor gegevensstromen m.b.t. alle inkomensvervangende uitkeringen en ook loongegevens. Dit blijkt echter alleen mogelijk voor gegevens over het bruto loon of bruto belastbaar loon. En dus niet voor het nettoloon dat nodig is om het besteedbaar inkomen te kunnen samenstellen.

Binnen de KSZ werkt men momenteel aan een project 'Inkomensnotie', waarin een besteedbaar inkomensconcept op huishoudniveau wordt uitgewerkt. Deze berekening geldt echter enkel voor gegevens van de Datawarehouse Sociale Bescherming, wat een gekoppelde databank is voor onderzoeksdoeleinden. De Datawarehouse betreft een cross-sectioneel bestand dat niet voor administratieve doeleinden bruikbaar is, of zal worden.

Het opvragen van kinderbijslag-bedragen via data van de kinderbijslagfondsen is momenteel niet mogelijk en zal dat ook in de nabije toekomst niet zijn. Er heeft daarom een project gelopen binnen de KSZ met de bedoeling een simulatietool uit te werken voor de schatting van de verschillende bedragen-bijslagbedragen. Dit project werd echter stopgezet. Het bleek zeer complex om alle toeslagen uit alle stelsels mee te rekenen in deze tool.

Tot slot is er weinig of geen geloof bij de data-expert van de KSZ in de mogelijkheid om het concept besteedbaar inkomen met recente gegevens uit te werken in het kader van de inkomensvoorwaarde (van de selectieve woonbeleidsmaatregelen).

Uit het gesprek met de expert m.b.t. de *IPCAL-databank (FOD Financiën)* bleek dat deze databank voornamelijk informatie bevat over de aanslagbiljetten en geen mogelijkheden biedt voor een alternatief inkomensconcept (in plaats van het NBI).

Het gesprek met medewerkers van de *POD Maatschappelijke Integratie* leverde een goed zicht op de elektronische gegevensstromen waarover de OCMW's beschikken. Zij dienen deze te gebruiken in het kader van het sociaal onderzoek van kandidaat-leefloners en te verwerken in het sociaal verslag. De OCMW-medewerker kan deze gegevens ook vergelijken met de gegevens die men direct van de hulp-aanvrager ontvangt of met zijn eigen vaststellingen op het terrein, onder meer tijdens huisbezoeken. Volgende gegevensstromen zijn momenteel beschikbaar via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ):

- de beslissingen inzake handicap bij de Directie-generaal Personen met een handicap;
- de inkomensgegevens bij FOD Financiën (vb. NBI);
- gegevens van het Rijksregister;
- gegevens uit het Kadaster van de Kinderbijslag;
- onroerende goederen (Cadnet, FOD Financiën);
- gegevens van RVZ in verband met werkloosheid;
- gegevens uit het Pensioenkadaster;
- controle van RVV/OMNIO-statuuat;
- verzekeraarbaarheid bij de mutualiteit;
- gegevens uit repertorium van werkgevers;
- fiche opvolging RSVZ.

In tegenstelling tot de toekenning van het leefloon gebeurt de toekenning van de Inkomensgarantie voor ouderen (IGO) geheel automatisch op basis van elektronische gegevensstromen. De IGO kan enkel aan gepensioneerden toegekend worden waardoor er geen loongegevens nodig zijn. Ook de kinderbijslag - die niet opvraagbaar is (zie verder) - speelt bij deze groep geen rol. Wat buitenlandse rekeningen en onroerend goederen betreft gaf men mee dat er momenteel geen mogelijkheid bestaat tot controle. De OCMW's dienen op dit vlak af te gaan op de eerlijkheid van de cliënt.

Het toegekende leefloon-bedrag wordt berekend als het verschil tussen de netto-bestaansmiddelen op jaarbasis en de vooropgestelde bedragen, die verschillen tussen een alleenstaande en een koppel. Het leefloon-bedrag varieert niet naargelang het aantal kinderen ten laste (POD Maatschappelijke Integratie, 2015). Men gaat er dus vanuit dat de kinderbijslag net hoog genoeg is om de bijkomende kosten voor kinderen te dekken. Verder worden ook schulden niet verrekend. Het toegekende leefloon dient dus ook om de opgelopen schulden mee te betalen.

Informatie over inkomsten uit onroerende goederen (kadastrale inkomens) kan men verkrijgen via Cadnet. Hierin zit echter geen informatie over verhuring of huurprijzen. Voort bevatten de gegevens die men via het Kadaster van de kinderbijslag kan opvragen geen bedragen van kinderbijslag. Wel kunnen OCMW's per dossier opvragen wat het bevoegd kinderbijslagfonds is, en wat de identiteit is van de verschillende actoren in het dossier (rechthebbende, rechtgevende en bijslagtrekkende). In sommige dossiers is dit nuttige informatie om de gezinssamenstelling te bepalen. Het is voor OCMW's niet nodig om de bedragen van de gezinsbijslag te kennen omdat dit inkomen niet wordt meegeteld bij de bestaansmiddelen (behoort tot de vrijgestelde bestaansmiddelen).

Om zicht te krijgen op de roerende inkomsten kunnen OCMW's machtigingen vragen aan hun cliënten om bankgegevens op te vragen. Tot slot kan men via het Pensioenkadaster naast gegevens over de wettelijke pensioenen ook zicht krijgen op de extralegale pensioenen.

Bij de VMSW tracht men de jongste tijd om een aantal inkomensgegevens elektronisch te laten leveren aan de SHM's en SVK's in kader van de inkomensstoets. In de afgelopen 2 jaar heeft men machtigingen bij de privacy commissie verkregen voor een elektronische gegevensstroom via de Kruispunt Sociale Zekerheid (KSZ) van gegevens over het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming voor personen met een handicap (IVT) en pensioenen. Het leefloon en de IVT zijn niet in het NBI vervat zitten maar worden wel meegeteld bij het referentie-inkomen in de sociale huur (zie hoofdstuk 1.2.1). In de nabije toekomst wenst men ook een machtiging te verkrijgen voor gegevens over de werkloosheidsuitkering (RVA). Dit type inkomen behoort, net als de pensioenen, tot het NBI maar een elektronische stroom van recente gegevens is relevant in het kader van de vaststelling van het ' huidig inkomen ' (zie hoofdstuk 1.2.2). Vooral bij SVK's is de toetsing van het ' huidig inkomen ' een praktijk die vaak voorkomt.

De kinderbijslag wordt bij de sociale huur net als bij de andere selectieve instrumenten niet bij het referentie-inkomen bijgeteld. In het gesprek wordt aangehaald dat de kinderbijslag een complexe materie is inzake de bepaling van rechthebbende, rechtgevende en bijslag-ontvanger. Bovendien

worden de bedragen niet ter beschikking gesteld via KSZ, enkel of men gerechtigd of bijslag-ontvanger is.

Wat de bijzondere sociale leningen van de VMSW betreft wordt erop gewezen dat bepaalde inkomens wel bij de toetsing van solvabiliteit worden meegenomen (kinderbijslag en integratietegemoetkoming voor personen met een handicap) maar niet bij het referentie-inkomen.

Als men in de toekomst wil werken met een besteedbaar inkomensconcept op basis van recente gegevens, geeft men mee dat er voor de vervangingsinkomens goede mogelijkheden zijn via KSZ-gegevensstromen. Wat het netto loon betreft zijn er geen elektronische opties, aangezien men enkel bruto loongegevens kan aanvragen bij KSZ (aangeleverd door RSZ).

### 2.3.2 Alternatief inkomensconcept op basis van elektronische gegevensstroom

We concluderen dat het momenteel niet mogelijk is om het concept 'besteedbaar inkomen' geautomatiseerd op te vragen. Een elektronische gegevensstroom blijkt niet mogelijk voor meerdere voorname aspecten van dit inkomensbegrip, zoals het nettoloon, de kinderbijslag en de roerende inkomsten. Wel kunnen zowat alle inkomensvervangende tegemoetkomingen automatisch aangevraagd worden via de KSZ.

Een alternatief is om te werken met het 'actueel bruto belastbaar inkomen' als inkomensbegrip, aangevuld met de actuele niet-belastbare vervangingsinkomens (cf. huidige regelgeving), met het jaar vóór het aanvraagjaar als referentieperiode. De voornaamste onderdelen van het bruto belastbaar inkomen zijn immers elektronisch te verkrijgen via de KSZ voor deze periode. Deze worden hieronder weergegeven, samen met de bijhorende databron binnen het KSZ-netwerk:

- het bruto belastbaar loon (RSZ), wat neerkomt op het loon na aftrek van sociale bijdragen en voor aftrek van bedrijfsvoorheffing. Wat wel en niet wordt meegeteld bij het belastbaar loon, staat beschreven in hoofdstuk 2.1.3;
- inkomensvervangende uitkeringen uit sociale zekerheid en bijstand (bruto belastbare bedragen):
  - uitkering voor werkloosheid, werkloosheid met bedrijfstoeslag (brugpensioen vóór 2012) (RVA);
  - uitkeringen voor arbeidsongeschiktheid wegens een arbeidsongeval (FAO);
  - uitkering wegens tijdelijke of blijvende beroepsziekte (FBZ);
  - inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) voor personen met een handicap (FOD SZ);
  - leefloon (POD Maatschappelijke Integratie);
  - invaliditeitsuitkering (RIZIV);
  - rustpensioen, inkomensgarantie-uitkering voor ouderen (IGO), extralegale pensioenen (RVP, Pensioenkadaster).
- inkomens uit onroerende goederen (KI-gegevens) (Cadnet, FOD Financiën).

Indien voor al deze componenten machtigingen worden verkregen bij de KSZ zou men in de toekomst kunnen werken met het 'actueel bruto belastbaar inkomen' oftewel het bruto belastbaar inkomen van het jaar vóór het aanvraagjaar bij de selectiviteitsstoets i.p.v. het NBI van 3 jaar vóór het aanvraagjaar. Het vergt echter veel aanvragen voor machtigingen en het is administratief minder eenvoudig dan te werken met een belastbaar inkomensconcept zoals dat wordt vastgesteld door de FOD Financiën. Daarnaast kent een 'actueel bruto belastbaar inkomen' uiteraard dezelfde tekortkomingen als het NBI: niet alle inkomenscomponenten zijn erin vervat (vb. geen gegevens over kinderbijslag of onroerende inkomsten) en zijn er geen belastingverminderingen verrekend. Er is ook een ongelijke behandeling van inkomens uit arbeid - waarvan de belastingen nog dienen afgetrokken te worden - en de vervangingsinkomen waarbij dit in mindere mate het geval is. Tot slot zijn bij het bruto belastbaar inkomen de beroepskosten en andere belastingaftrekken nog niet in mindering gebracht, in tegenstelling tot bij het NBI. De voornaamste aftrek - de woonbonus - is vanaf aanslagjaar 2015 echter omgevormd tot een (gewestelijke) belastingvermindering.

Zoals besproken in het eerste hoofdstuk, blijkt het begrip 'huidig inkomen' uit de sociale huur zeer complex en moeilijk te operationaliseren. De kandidaat-huurders dienen ook zelf de nodige gegevens

aan te brengen, wat niet evident is voor deze groep. Het 'actueel bruto belastbaar inkomen' is daarom een interessant alternatief voor het 'huidig inkomen'. Door eerstgenoemde concept te hanteren kan een SHM of SVK een beeld van de actuele inkomenssituatie verkrijgen zonder dat men zelf nog berekeningen dient uit te voeren, en zonder dat de kandidaten de nodige formulieren dienen op te geven. Zoals blijkt uit het gesprek met medewerkers van de VMSW is men deze piste meer en meer aan het bewandelen bij de toetsing van het huidig inkomen. SHM's en SVK's beschikken reeds over machtigingen voor elektronische levering van gegevens van de FOD Sociale Zekerheid (via de Kruispuntbank) over het leefloon (Privacy commissie: Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), de inkomensvervangende tegemoetkoming voor personen met een handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 16 oktober 2016).

Het 'actueel bruto belastbaar inkomen' heeft voorts een langere en minder recente referentieperiode dan het 'huidig inkomen', met het kalenderjaar vóór het aanvraagjaar t.o.v. 3 recente maanden. Dit zorgt er dus voor dat recente inkomensdalingen van sociale huurders niet kunnen aangewend worden voor een huurprijsherziening, in tegenstelling tot bij het 'huidig inkomen'.



## 3. INKOMENSGRENZEN

### 3.1 Argumenten voor overheidsinterventies en gerichtheid van woonsubsidies ('targeting')

#### 3.1.1 Argumenten voor overheidsinterventie

Volgens de sociale welvaartstheorie - een toepassing van de economische theorie op de welvaartsstaat en het sociaal beleid - zijn de twee voornaamste argumenten voor overheidsinterventie efficiëntie en billijkheid/rechtvaardigheid (equity). Het vertrekpunt van deze theorie is dat een welvaarts- of verzorgingsstaat tracht welvaarts- of nutsmaximalisatie te bereiken voor burgers, gegeven de beperkingen van smaken, technologie en inputfactoren (Barr, 1998: 69). Algemeen gesteld, ontstaat nutsmaximalisatie als gegeven de inkomensverdeling een toename van het nut (de welvaart) bereikt wordt, zodanig dat tenminste iemand erop vooruitgaat, zonder dat dat ten koste gaat van de welvaart van een ander (de zogenaamde Pareto optimaliteit). Barr (1998) onderscheidt nog 3 andere doelen van de welvaartsstaat die ook overheidsingrijpen toestaan: het behoud van de levensstandaard, armoedebestrijding en economische zekerheid. In het laatste geval gaat het om het voorkomen van verwachte en onverwachte inkomensfluctuaties. In het eerste geval gaat het om de effectiviteit van het systeem: hoeveel mensen leven in armoede, met welke verschillen en voor hoe lang?

Een ander model waarmee argumenten voor beleidsmaatregelen kunnen onderscheiden worden, is het zogenaamde open systeemmodel van de beleidscyclus. Het is een breder en flexibeler model dan het welvaartseconomische kader. Het open systeemmodel plaatst de beleids- en beheerscyclus van de overheid in een maatschappelijke context. Het model stelt dat er binnen de samenleving bepaalde noden zijn die om een beleidsinterventie vragen. Deze interventies/maatregelen hebben zowel strategische als operationele doelstellingen. Zo bestaat er een maatschappelijke nood aan betaalbare woningen, die vraagt om bepaalde beleidsmaatregelen zoals sociale huisvesting. De strategische doelstelling hierbij is om wonen betaalbaar te maken voor een grotere groep huishoudens. Operationele doelstellingen hebben betrekking op het aantal of aandeel te realiseren sociale woningen.

Om deze doelen te bereiken zet de overheid beleidsinstrumenten of -initiatieven in. Beleidsinstrumenten vragen middelen, die de 'input' vormen in het open systeemmodel. Bij de sociale huisvesting zijn dit de financiële middelen met betrekking tot de subsidies en de werkingskosten van de betrokken instanties. Via bepaalde processen worden deze middelen omgezet in producten of diensten (beleidsacties), die de output wordt genoemd. Processen die van toepassing zijn bij de sociale huisvesting zijn bijvoorbeeld de aftoetsing van de kandidaten aan de voorwaarden en de berekening van de sociale huurprijs op basis van bepaalde gezinskenmerken. De output is onder meer de sociale woningstock. Deze output heeft de bedoeling om een bepaalde verandering in de samenleving te bewerkstelligen. Deze veranderingen worden aangeduid als de 'geobserveerde effecten'. Het beoogde effect sociale huisvesting is wonen beter betaalbaar te maken. De operationele doelstellingen staan in relatie tot de output terwijl de strategische doelstellingen betrekking hebben op de effecten (De Peuter et al, 2007; Heylen et al, 2010).

Recent hebben Van den Broeck et al (2015) een gecombineerd model uitgewerkt op basis van zowel de welvaartseconomische theorie als het systeemmodel van de beleidscyclus. Zoals in laatstgenoemd model wordt er in het gecombineerde model vertrokken van de aanduiding van noden in de samenleving, die worden gedefinieerd als een kloof tussen de werkelijke (socio-economische) situatie en de gewenste uitkomst in een bepaald domein. Een beleidsinterventie is gerechtvaardigd als aan deze noden niet wordt verholpen door de samenleving. De welvaartseconomische principes worden in het

'gecombineerd model' gezien als een middel om op een theoretische wijze de motieven voor overheidsinterventie te identificeren, de relevantie van de doelen te beoordelen en keuzes te maken m.b.t. de mogelijke instrumenten. De motieven voor overheidsingrijpen kunnen gevonden worden in een inefficiënte markt-uitkomst (door imperfecte informatie, imperfecte mededinging of marktfalen) of een onbillijke maatschappelijke uitkomst. De beleidsdoelen kunnen pas geformuleerd worden als de noden en de oorzaken hiervan geïdentificeerd zijn.

Baarsma & Janssens (2007) vermelden paternalisme als een bijkomend argument voor overheidsingrijpen. Hierbij gaat de overheid ervan uit dat een deel van de bevolking de positieve effecten van een bepaald goed (vb. wonen) niet voldoende waardeert en daardoor er niet voldoende van consumeert (vb. onvoldoende kwaliteit, te kleine woningen). Dit argument kan ook gerelateerd worden aan het begrip 'merit good'. Dit zijn goederen waarvan mensen het werkelijke voordeel (gedeeltelijk) onderschatten, en waarvan de overheid vindt dat een bepaald niveau van consumptie een basisnood is. Barr argumenteert dat als de consumptie van een (bepaalde hoeveelheid van een) goed als een basisnood wordt beschouwd, dit een voldoende argument is voor een overheidsinterventie, zelfs wanneer er geen billijkheids- of efficiëntie- overwegingen zijn (Van den Broeck et al, 2015).

Toegepast op wonen, kan de verdeling van de woonuitkomsten als onbillijk worden beschouwd en daarom een overheidstussenkomst rechtvaardigen. Zowel verticale als horizontale billijkheid kunnen een probleem vormen. Problemen van verticale billijkheid houden ongelijke verhoudingen in tussen inkomensgroepen inzake maatschappelijke uitkomsten/situaties. Analyses kunnen uitwijzen dat de ongelijkheid in woonuitkomsten of de woonnoden (problemen m.b.t. betaalbaarheid of kwaliteit) voortkomen uit de ongelijkheid van de inkomensverdeling (Oxley, 2004). In dat geval kan er gekozen worden voor inkomensondersteunende beleidsinstrumenten die zich richten op de lagere inkomens. Problemen op vlak van horizontale billijkheid m.b.t. wonen zijn onder meer een ongelijke toegang tot de woningmarkt en de kapitaalmarkt (voor afsluiten hypothecaire lening). Overheidsinterventies vallen te verantwoorden als bepaalde socio-economische groepen hier een disproportioneel nadeel ondervinden (Van den Broeck et al, 2015).

Eens de motivatie voor overheidsingrijpen en de doelstellingen op vlak van woonbeleid zijn ingevuld, dienen de instrumenten gekozen te worden. Deze kunnen in 3 categorieën worden ingedeeld: financiële instrumenten, regelgeving en communicatieve instrumenten. De selectieve maatregelen die in onze studie centraal staan, zijn voorbeelden van eerstgenoemde categorie (Van den Broeck et al, 2015). Bij de financiële instrumenten bestaat er een opdeling tussen de subsidie aan de vraag- en aanbodzijde. De eerste worden ook subjectsubsidies genoemd, de tweede objectsubsidies. Subsidies aan de vraagzijde ondersteunen de bewoners bij de woonkost, terwijl subsidies aan de aanbodzijde de aanbieders van woningen ondersteunt. Een derde opdeling is deze tussen universele en gerichte subsidies. In de volgende paragraaf wordt hier dieper op ingegaan.

### 3.1.2 Het richten van subsidies (targeting)

Het gebruik van inkomensgrenzen bij een subsidiemaatregel betekent dat men deze wil richten op een bepaalde doelgroep in termen van inkomen. In de internationale literatuur wordt gesteld dat subsidies 'gericht' (*targeted*) dienen te zijn om problemen van billijkheid of rechtvaardigheid (*equity*) aan te pakken. In tegenstelling tot algemene subsidies worden gerichte subsidies enkel toegekend op basis van verifieerbare gezinskenmerken. Naast het inkomen kan het ook gaan om leeftijd (jongeren, ouderen), huishoudsamenstelling of handicap. Uit onderzoek blijkt dat gerichte subsidies naar de armeren meer efficiënt zijn m.b.t. armoede-reductie dan algemene/universele subsidies (Vandenbroucke, Diris, & Verbist, 2013; Nelson, 2004). Toch zijn er ook auteurs die wijzen op de gevaren van (te sterk) gerichte inkomenssteun aan de armen. Dit kan immers de publieke steun voor sociaal beleid ondermijnen in de middenklasse, waardoor het budget voor deze maatregelen kan dalen, en bijgevolg de hoogte van de subsidie (Korpi & Palme, 1998).

Het richten van de subsidie naar de lagere inkomens gebeurt door het hanteren van inkomensgrenzen en een bijhorende middelentoets (*means-test*). Hier kan men een onderscheid maken tussen een armoedetoets die de huishoudens met de grootste nood onderscheidt en een zogenaamde 'rijkdomtoets' (*affluence test*) waarbij de hogere inkomens worden uitgesloten van de subsidie. Alle maatregelen die een armoedetoets hanteren, zijn theoretisch gezien onderdeel van het opvangnet (*safety net*) van een welvaartsstaat. Het beperken van het opvangnet tot sociale bijstand (leefloon) is volgens de literatuur een te enge, administratieve benadering (Sainsbury & Morrissens, 2002). De middelentoetsen die gebruikt worden bij de sociale huur, huursubsidie, huurpremie en verbeterings- en aanpassingspremie leunen eerder aan bij een armoedetoets (en behoren dus tot het Vlaamse vangnet) terwijl de middelentoets van de sociale leningen en renovatiepremie er vooral op gericht zijn de hogere inkomens uit te sluiten.

Bij het uitwerken van een gerichte subsidie, inclusief middelentoets, is het belangrijk dat er geen 'lekken' zijn, wat wil zeggen dat de subsidie dient te gaan naar degenen voor wie ze bedoeld is. Daarnaast hangt de effectiviteit van een gerichte maatregel ook af van de take-up. De subsidie dient immers iedereen te bereiken, ook degenen die minder goed geïnformeerd zijn over hun rechten en mogelijkheden (Van den Broeck et al, 2015).

Een gerichte subsidie is efficiënt in het verticaal (her)verdelen van middelen, wat inhoudt dat de inkomensongelijkheid wordt verkleind met een minimale subsidiekost. Toch zijn er enkele nadelen aan verbonden. Zo heeft een middelentoets een hoge administratieve kost. Inkomens moeten immers afgetoetst worden. Wanneer de subsidie niet eenmalig is maar wederkerend (en inkomensafhankelijk) moet het inkomen regelmatig worden getoetst en zal de administratieve kost nog hoger liggen (vb. sociale huur in Vlaanderen). Daarnaast houdt een middelentoets ook een risico in op een armoede- of werkloosheidsval. Voor werklozen kan het vinden van werk er immers voor zorgen dat ze boven een bepaalde inkomensgrens uitkomen. Hierdoor kan men langer in een situatie van armoede verkeren dan in het geval de betreffende subsidie niet bestond. Wanneer de subsidie gericht is op groepen met gemakkelijk te verifiëren kenmerken zoals leeftijd (vb. aanpassingspremie) of gezinssamenstelling, zal de administratieve kost lager liggen, maar valt het armoede-reducerende effect vermoedelijk kleiner uit (Van den Broeck et al, 2015; van Oorschot & Schell, 1991).

### 3.1.3 Probleemanalyse woonsituatie in Vlaanderen en beleidsdoelstellingen

In het gecombineerd model m.b.t. beleidsinterventies van Van den Broeck et al (2015) wordt gesteld dat eerst de noden in een bepaald beleidsdomein dienen geduid te worden. Wanneer de samenleving niet aan deze noden tegemoetkomt, is een beleidsinterventie gerechtvaardigd. Indien de probleemanalyse uitwijst dat een bepaalde uitkomst als verticaal onbillijk wordt beschouwd (verschillen tussen inkomensgroepen), en deze uitkomst gerelateerd is aan inkomensverschillen tussen huishoudens, kan 'verticale rechtvaardigheid' gelden als motief voor een selectieve beleidsinterventie (op basis van inkomensgrenzen).

Een recente probleemanalyse van de woonsituatie naar inkomensgroepen is uitgebreid aan bod gekomen in de studie op basis van het Grote Woononderzoek 2013. In tabel 6 worden hiervan de voornaamste resultaten getoond op vlak van betaalbaarheid en woningkwaliteit, 2 van de algemene doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid.

Wat de private huurmarkt betreft, vinden we anno 2013 de betaalbaarheidsproblemen (volgens de indicatoren) vooral terug in de twee laagste inkomensquintielen. Volgens de 30%-woonquote indicator is de omvang van het probleem zelfs toegenomen sinds 2005 (Heylen, 2015). Gezien het concept betaalbaarheid sterk gerelateerd is aan het inkomen, kunnen we stellen dat de inkomensverschillen aan de basis liggen van de verschillende uitkomst tussen inkomensgroepen. Een selectieve beleidsinterventie gericht op de lagere inkomensgroepen - op basis van inkomensgrenzen - valt dan te recht-

vaardigen. Hiervoor kan men beroep doen op zowel objectsubsidies (subsidie toegekend aan de aanbieders van woningen) als subjectsubsidies (gericht op de huurders). Een objectsubsidie (vb. sociale huisvesting) zorgt op een indirecte manier voor een impliciete subsidiëring van de huurprijs. In Vlaanderen gebeurt dit via een inkomensafhankelijke huurprijsberekening in de sociale huisvesting. De huursubsidie is een voorbeeld van een subjectsubsidie op de huurmarkt. Op de modaliteiten van deze subsidievormen gaan we hier niet verder in. De bedoeling is om in deze studie een inschatting te maken van een 'geschikte' inkomensgrens voor een selectieve steunmaatregel gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid op de private huurmarkt in Vlaanderen. Hierop gaan we in het volgende hoofdstuk verder in.

Het GWO 2013 wees verder uit dat het algemene eigenaarsaandeel daalde in Vlaanderen van 74% naar 71% in de periode 2005-2013. Daarenboven bleek dat deze daling zich enkel voordeed binnen de twee laagste inkomensquintielen. Winters et al (2015) argumenteren dat eigen woningbezit vermoedelijk moeilijk toegankelijker is geworden voor lagere inkomensgezinnen door de economische crisis en de verstrengde houding van banken bij het toekennen van woonkrediet. Ook hier is de onbillijke uitkomst (verschillen tussen inkomensgroepen) dus sterk gerelateerd aan de inkomensverschillen zelf. Verticale rechtvaardigheid kan bijgevolg als motief beschouwd worden voor een selectieve overheidsinterventie met oog op het verbeteren van de betaalbaarheid van een eigen woning. Een voorbeeld op dit vlak zijn sociale leningen, waarbij een sociaal gecorrigeerde rentevoet wordt toegekend aan gezinnen die onder een bepaalde inkomensgrens vallen. Op het bepalen van de hoogte van deze grens, komen we verder terug.

Op vlak van de woningkwaliteit wees het GWO uit dat ook in 2013 ongeveer een op tien woningen in Vlaanderen in een slechte fysische staat verkeert (volgens de subjectieve indicator), en dat 13% van structureel ontoereikende kwaliteit is volgens de normen van de Vlaamse Wooncode (Van den Broeck, 2015; Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015). Op de private huurmarkt blijkt bovendien dat de kwaliteit sterk verschilt tussen de inkomensgroepen, waardoor een selectieve beleidsmaatregelen mogelijk te rechtvaardigen valt (met verticale rechtvaardigheid als beleidsmotief). Een kenmerk bij het kwaliteitsniveau op de huurmarkt is echter dat de eigenaar-verhuurder in grote mate de verantwoordelijkheid draagt. Een selectieve beleidsinterventie via de huurders lijkt dan enkel een optie wanneer het gaat over kleinere herstellingen/renovaties, en bijhorende beperkte bedragen. Een voorbeeld hiervan in Vlaanderen is de VAP die ook door huurders kan aangevraagd worden. Het is echter niet evident om een 'geschikte' inkomensgrens voor een premie ter bevordering van minimale kwaliteit voorop te stellen. Een mogelijke piste is om te berekenen welke uitgaven er nodig zijn om een woning met ontoereikende kwaliteit op een minimaal kwaliteitsniveau te brengen. Vervolgens kan dan bekeken worden welke huishoudens deze uitgaven niet kunnen betalen. Om deze oefening uit te voeren, is data nodig over spaarbedragen. Deze zijn echter niet voorhanden in het GWO. In het volgende hoofdstuk gaan we daarom ook niet trachten om 'geschikte' inkomensgrenzen te berekenen voor dit type maatregel.

Bij de eigenaar-bewoners is het verband tussen een slechte of ontoereikende woningkwaliteit en het gezinsinkomen niet of nauwelijks aanwezig. Uit het GWO blijkt dat het aandeel woningen in (zeer) slechte fysische staat 7,5% bedraagt in het laagste, 7,3% in het derde en 6,9% in het vijfde inkomensquintiel (Van den Broeck, 2015). Ook het aandeel met een woning van (structureel) ontoereikende kwaliteit varieert amper tussen inkomensgroepen, zoals tabel B2 in bijlage laat zien. Hier vinden we dus niet meteen een argument om een eventuele steunmaatregel te richten op de laagste inkomens.

Daarnaast kan het beleid ook de doelstelling naar voor schuiven om de woningkwaliteit in het algemeen te bevorderen, zonder gericht te zijn op de minimale kwaliteitsnormen. We weten immers op basis van het GWO dat maar 74% van de eigenaarswoningen en 59% van de huurwoningen in goede fysische staat verkeert. Het optrekken van de woonkwaliteit kan onder meer met een selectieve premie ter stimulering van renovatie als beleidsinstrument (vb. Vlaamse renovatiepremie). Vanuit de

doelstelling om de 'algemene' woningkwaliteit te verbeteren, zou men kunnen opteren voor een rijkdom-toets die de hogere inkomens uitsluit en niet voor een armoede-toets die de maatregel enkel zou toespitsen op de laagste inkomensgroep. Voor de hoogte van de inkomensgrens is het echter niet evident om een theoretische basis te hanteren. Daarnaast bestaan er ook een aantal niet-selectieve instrumenten om de algemene woningkwaliteit te verbeteren, zoals fiscale voordelen, communicatieve instrumenten of regulering. Bij deze laatste type instrumenten zijn er echter andere motieven voor overheidsinterventie dan verticale rechtvaardigheid, zoals onvolledige informatie of marktfalen (externaliteiten) (Van den Broeck et al, 2015).

In het volgende deelhoofdstuk bekijken we hoe op een wetenschappelijke wijze gezinscorrecties kunnen gehanteerd worden bij de opmaak van inkomensgrenzen bij selectieve woonbeleidsinstrumenten. Daarna, in hoofdstuk 3.3, gaan we per woonbeleidsdoelstelling dieper in op de mogelijkheid om op theoretische/empirische wijze de 'geschikte' hoogte van een inkomensgrens vast te leggen voor selectieve maatregelen.

**Tabel 6 Probleemanalyse woonsituatie en doelstellingen woonbeleid, gerelateerd aan selectieve instrumenten van het woonbeleid, toegepast op Vlaanderen**

<b>Probleemanalyse</b>	<b>Mogelijke doelstelling</b>	<b>Selectieve (financiële) instrumenten</b>	<b>Mogelijke inkomensgrens</b>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Betaalbaarheid verbeteren</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Private huur: groter aandeel boven 30% woonquote in 2013 dan in 2005</li> <li>- Problemen vooral bij de laagste inkomensgroepen</li> <li>- Ongelijke uitkomst gelinkt aan ongelijke inkomensverdeling</li> <li>- Probleem van verticale rechtvaardigheid (vertical equity)</li> </ul>	Wonen (aan minimale kwaliteit) betaalbaar maken voor gezinnen op de huurmarkt	Vb. Sociale huur, huursubsidie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gezinnen onder de grens kunnen geen woning van redelijk geachte kwaliteit huren op de private markt zonder een betaalbaarheidsgrens te overschrijden.</li> <li>- Verschillende mogelijkheden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. woonquote</li> <li>- min. resterend inkomen</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalend aandeel eigenaars in 2005-2013</li> <li>- Aandeel is enkel afgenomen in laagste 2 quintielen</li> <li>- Ongelijke trend is gelinkt aan ongelijke inkomensverdeling</li> <li>- Probleem van verticale rechtvaardigheid</li> </ul>	Eigen woningbezit beter betaalbaar maken voor gezinnen met midden/lagere inkomens	Vb. Sociale leningen	Gezinnen onder de grens kunnen geen lening op de private markt aangaan zonder een betaalbaarheidsgrens te overschrijden
<i>Woningkwaliteit</i>	<i>Woningkwaliteit verbeteren</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circa 10% van de woningstock is ook in 2013 nog in slechte fysische staat, en 13% kent een ontoereikende technische kwaliteit</li> <li>- Problemen ook op eigendomsmarkt, maar beperkter dan op huurmarkt</li> <li>- Link met inkomen is er enkel voor huurwoningen</li> <li>- Slecht deels probleem van verticale rechtvaardigheid</li> </ul>	Minimale woningkwaliteit verzekeren	Vb. Premie ter bevordering van minimale kwaliteit	Mogelijke piste: operationalisering minimale kwaliteit en uitgaven die nodig zijn om woningen op dit niveau te brengen. Welke huishoudens kunnen deze uitgaven niet betalen?
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Slechts 74% van alle eigenaars-woningen is in goede fysische staat; op de huurmarkt minder dan 60%</li> </ul>	Kwaliteit in het algemeen bevorderen	Vb. Premie ter stimulering van renovatie	Geen theoretische basis mogelijk

Bron: Van den Broeck et al (2015), Vanderstraeten & Ryckewaert (2015), Van den Broeck (2015), Heylen (2015)

## 3.2 Differentiatie van inkomensgrenzen naar gezinssamenstelling

Zoals besproken bestaat er momenteel geen theoretische argumentatie voor de gezinscorrecties bij de inkomensgrenzen van de Vlaamse selectieve woonbeleidsmaatregelen. Dit zorgt er onder meer voor dat het doelgroep-bereik in inkomenstermen sterk verschilt tussen de huishoudtypes (zie hoofdstuk 1). In dit hoofdstuk zullen eerst een aantal theoretische benaderingen rond equivalentieschalen en gezinscorrecties van inkomensgrenzen worden toegelicht. We bekijken vervolgens wat de impliciete equivalentieschalen zijn die momenteel gehanteerd worden bij de Vlaamse woonbeleidsinstrumenten. Daarna zullen we per beleidsmaatregel de inkomensgrenzen berekenen volgens een aantal alternatieve benaderingen, en deze vergelijken met de huidige grenzen. We gebruiken hiervoor de equivalentieschalen die in de internationale literatuur gebruikt worden (OESO-schaal, 'square root'-scale) (Cowell & Mercader-Prats, 1999). Bij de berekeningen zal steeds vertrokken worden van de bestaande inkomensgrens voor een alleenstaande.

Belangrijk om te benadrukken is dat we in deze benadering uitgaan van de huidige inkomensgrenzen die het beleid hanteert voor alleenstaanden en er via equivalentieschalen naar streven voor andere gezinstypes een vergelijkbare grens te bepalen die corrigeert voor de verschillen in gezinssamenstelling. De hoogte van de inkomensgrens wordt in deze benadering dus niet in vraag gesteld. Het bepalen van een geschikte hoogte van de inkomensgrens is onderwerp van bespreking in hoofdstuk 3.3.

Inkomensgrenzen zou men ook regionaal kunnen differentiëren. Hiervoor kan inspiratie gevonden worden in een recente studie van het Steunpunt Wonen naar de effectiviteit van de bijzondere sociale leningen. In deze studie werden voorstellen geformuleerd voor een regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde op basis van zowel verkoopprijzen als liggingseffecten (afkomstig uit een hedonisch prijsmodel) (Heylen & Winters, 2016).

### 3.2.1 Equivalentieschalen

Als we analyses willen maken van het economisch welzijn van huishoudens is het nodig om verschillen in huishoudgrootte en -samenstelling in acht te nemen. De (consumptie)noden van een huishouden nemen immers toe met elke bijkomend huishoudlid. Omwille van schaalvoordelen bij de consumptie gebeurt dit evenwel niet op een proportionele manier. Binnen een huishouden worden bepaalde goederen geconsumeerd door iedereen, terwijl andere enkel individueel worden geconsumeerd. De verhouding van deze collectieve t.o.v. private goederen, per persoon in het huishouden, bepaalt de schaalvoordelen en de equivalentieschaal. Om eenzelfde levensstandaard te bereiken, dient een alleenstaande bijvoorbeeld minder te consumeren dan een gezin met 3 personen. Daarbij is het evenwel onwaarschijnlijk dat een gezin met 3 personen 3 keer meer woonruimte of elektriciteit zal nodig hebben. Om elk huishouden met eenzelfde levensstandaard op eenzelfde manier te behandelen bij de selectieve (woon)beleidsmaatregelen, zijn de inkomensgrenzen idealiter gebaseerd op een logische (wetenschappelijke) equivalentieschaal.

Equivalentieschalen kunnen op 3 verschillende wijzen worden opgesteld: op een normatieve manier, op basis van feitelijke consumptiepatronen (empirisch-objectieve schalen) en op basis van een subjectieve methode. Bij de normatieve of budgetmethode stellen experts vast wat een extra volwassene of een kind (minimaal) nodig heeft op vlak van verschillende consumptiekorven (kledij, voeding, vrije tijd, ...). Vervolgens wordt dan een kost geraamd voor deze korven. De experts baseren zich deels op consumptiepatronen maar de insteek is normatief. Internationaal staat Bradshaw (1993) bekend voor de methodiek rond minimumbudgetten. In Vlaanderen hebben Storms et al (2015) hier de jongste 10 jaar studies rond verricht (zie ook Storms & Van den Bosch, 2009).

Bij de empirisch-objectieve methode wordt de equivalentieschaal opgesteld op basis van uitgavenpatronen die gekend zijn via survey-onderzoek. De oudste studie op dit vlak is deze van Engels, die in 1895 reeds vaststelde dat het aandeel van de uitgaven dat naar voedsel gaat, toeneemt met de

gezinsgrootte maar afneemt met het gezinsinkomen (en de welvaart). Sindsdien zijn er vele modellen uitgewerkt, vaak gebaseerd op regressietechnieken en surveyonderzoek.

Bij de subjectieve of inkomenswaarderingmethode vertrekt men meestal van vragen aan respondenten (in surveys) wat het minimum noodzakelijk inkomen is om rond te komen of een bepaald welvaartsniveau te bereiken. Door de antwoorden van verschillende huishoudtypes te vergelijken, kan men de equivalentiefactoren vorm geven. Er kan ook gevraagd worden aan de respondenten om een evaluatie te maken van hun huidig inkomen (hoe tevreden men is, of men gemakkelijk rond komt). Ook op basis van de antwoorden hierop kan men inschattingen maken van de kost van kinderen, maar zulke analyses komen minder voor (Cantillon et al, 1995).

Vele - zogenaamde parametrische - equivalentieschalen worden met een functionele vorm uitgedrukt. De meest eenvoudige formule is de volgende:

$$E=B/(N^e)$$

waarbij E het equivalente inkomen representeert, B het besteedbaar inkomen, N het aantal huishoudleden en e de equivalentie-elasticiteit (die varieert tussen 0 en 1).  $N^e$  wordt de equivalentie-factor genoemd. De equivalentie-elasticiteit (e) reflecteert in deze formule de schaalvoordelen bij de consumptie en de verschillende noden van de huishoudleden. Hoe groter deze equivalentie-elasticiteit, hoe kleiner de schaalvoordelen worden ingeschat. Een aantal van de schalen uit de literatuur, met name die op basis van regressieanalyse consumptiegegevens, kennen zulk een relatie als uitkomst. De meeste schalen passen echter niet in deze wiskundige vergelijking. Aangezien de consumptienoden van kinderen en volwassen verschillen, wordt hiervoor doorgaans een verschillend gewicht toegekend. Sommige schalen hanteren een eenvoudige vuistregel: vb. een gewicht van 0,7 voor een extra volwassene of 0,5 voor extra kinderen (de 'oude' OESO-schaal). Anderen hanteren afnemende gewichten voor elke extra persoon omwille van de schaalvoordelen die spelen in het huishouden (cf. bovenstaande formule). Ook worden soms verschillende gewichten toegekend naargelang de leeftijd van het kind (Buhmann et al, 1988). Uit de vergelijkende studie van Buhmann et al (1988) komt naar voor de equivalentie-coëfficiënt het kleinst wordt ingeschat bij schaalvoordelen volgens de subjectieve methode.

Een equivalentieschaal die zowel een verschillend gewicht voor volwassenen en kinderen gebruikt als corrigeert voor schaalvoordelen kan met volgende formule uitgedrukt worden:

$$E=B/(V+aK)^e$$

waarbij V en K resp. het aantal volwassenen en kinderen is. Het Nederlandse Centraal Bureau voor de Statistiek gebruikt het gewicht 0,8 voor a en 0,5 voor e (de equivalentie-elasticiteit). Het Amerikaanse National Academy of Sciences (NAS) adviseert een gewicht tussen 0,65 en 0,75 voor a en een cijfer van 0,7 voor e (Soede, 2006).

De OESO gebruikt doorgaans de zogenaamde 'aangepaste' OESO-schaal waarbij elke bijkomende volwassene een gewicht krijgt van 0,5 en elke bijkomend kind een gewicht van 0,3. Huishoudleden vanaf 14 jaar worden hierbij als volwassenen beschouwd. De formule voor equivalent inkomen ziet er dus als volgt uit:

$$E=B/(1+0,5*BV+0,3*K)$$

waarbij BV elke bijkomende volwassene is. In deze formule wordt dus maar beperkt rekening gehouden met schaalvoordelen voor bijkomende kinderen. Het gewicht voor elk kind is immers hetzelfde, ongeacht de plaats in het gezin of de leeftijd. Voordat de 'aangepaste' OESO-schaal werd ingevoerd eind jaren '90, werd de 'oude OESO-schaal' gebruikt waarbij elke extra volwassene een gewicht kreeg van 0,7 en elk kind een gewicht van 0,5. In de aangepaste schaal worden de schaalvoordelen dus groter ingeschat (OECD, 2013).



Daarnaast maakt de OESO ook gebruik van de ‘square root’-scale die ontworpen is in het kader van de Luxembourg Income Studies (LIS). De naam verwijst naar de equivalentie-elasticiteit die wordt gehanteerd, namelijk 0,5 of de vierkantswortel. Deze wordt toegepast op het aantal huishoudleden zonder onderscheid te maken tussen volwassenen en kinderen. De formule is dus de volgende:

$$E=B/(V+K)^{0,5}$$

Deze schaal veronderstelt vb. dat de noden van een huishouden van 4 personen dubbel zo groot zijn als van een alleenstaande (OESO, 2013). Onderstaande tabel maakt het effect van de genoemde schalen inzichtelijk. Ze zijn alle 3 gebaseerd op een empirisch-objectieve methodiek.

**Tabel 7 Vergelijking van 3 vaak gebruikte wetenschappelijke equivalentieschalen**

	Aangepaste OESO-schaal	‘Square root’-schaal (LIS)	CBS <sup>1</sup> -schaal (Nederland)
1 volwassene	1	1	1
1 volwassene, 1 kind	1,30	1,41	1,34
1 volwassene, 2 kinderen	1,60	1,73	1,61
2 volwassenen	1,50	1,41	1,41
2 volwassenen, 1 kind	1,80	1,73	1,67
2 volwassenen, 2 kinderen	2,10	2,00	1,90
2 volwassenen, 3 kinderen	2,40	2,24	2,10

<sup>1</sup>: CBS - Centraal Bureau voor de Statistiek (Soede, 2006)

### 3.2.2 Impliciete equivalentieschalen van Vlaamse woonbeleidsinstrumenten

Op basis van de inkomensgrenzen van de selectieve woonsubsidies kunnen we de ‘impliciete’ equivalentieschaal opstellen die gebruikt wordt. Al de selectieve woonbeleidsinstrumenten in Vlaanderen maken gebruik van het netto belastbaar inkomen als af te toetsen inkomensconcept (zie hoofdstuk 1). Zoals eerder aangehaald houdt dit concept geen rekening met de (aanzienlijke) voordelen van de kinderbijslag en de belastingvrije sommen voor kinderen ten laste in de personenbelasting. Als we een impliciete equivalentieschaal berekenen is het daarom interessant om deze voordelen te verrekenen. In tabel 9 presenteren we daarom resultaten ex- en inclusief deze correctie voor de kind-voordelen.

Tabel 8 laat zien wat de bedragen zijn voor de voordelen voor kinderen ten laste die we hebben gehanteerd in deze berekening. De bedragen van de kinderbijslag gelden voor 1 juni 2016. M.b.t. de leeftijdstoelage hebben we voor elk kind het gemiddelde genomen van de 3 geldende categorieën, zowel voor koppels als eenoudergezinnen. We zien dat de bedragen voor de kinderbijslag sterk toenemen met de rangorde van het kind, tot het derde kind. Vanaf dan blijven de bedragen constant voor elk bijkomend kind. Wat de voordelen van de belastingvrije sommen betreft, hebben we gewerkt met de bedragen voor aanslagjaar 2016 (inkomsten uit 2015). Als men kinderen ten laste heeft, wordt de belastingvrije som (die standaard 7 090 euro bedraagt), verhoogd men een toeslag voor kinderen ten laste. Deze bedragen zijn opgenomen in bijlage (tabel B1). Voor 1 kind bedraagt deze toeslag 1 510 euro, terwijl ze oploopt tot 8 700 euro voor 3 kinderen ten laste. Het uiteindelijke belastingvoordeel hangt af van de belastingtarieven van de inkomensschijven, die oplopen van 25 tot 50%. De bedragen uit tabel 8 gelden voor belastbare inkomens vanaf 15 800 euro. Vanaf dat bedrag kan voor de gerechtigden het volledige voordeel van de belastingvrije som worden verrekend. Tabel 8 laat zien dat het totale voordeel in geval van 3 kinderen ten laste oploopt tot 9 895 euro voor een koppel en 10 788 euro voor een eenoudergezin. Het is dus aan te raden om deze voordelen in acht te nemen wanneer we inkomensgrenzen en bijhorende equivalentieschalen uitwerken die gebaseerd zijn op het netto belastbaar inkomen.

**Tabel 8 Voordelen voor kinderen ten laste, volgens stelsel van kinderbijslag en belastingvrije sommen in de personenbelasting Vlaanderen, 2016**

	Kinderbijslag				Voordeel belastingvrije som	Totaal voordeel per kind	Cum. voordeel
	Basis-bedrag per maand	Leeftijdstoeslag per maand	Som per maand	Totaal jaarbedrag	Per jaar	Per jaar	Per jaar
<i>Koppel</i>							
1ste kind	92	23	115	1 380	378	1 758	1 758
2de	170	23	193	2 319	706	3 025	4 783
3de en meer	254	23	277	3 327	1 785	5 112	9 895
<i>Eenoudergezin</i>							
1ste kind	92	48	140	1 677	378	2 055	2 055
2de	170	48	218	2 617	706	3 323	5 378
3de en meer	254	48	302	3 625	1 785	5 410	10 788

Bron: Famifed (2016), FOD Financiën (2016)

De impliciete equivalentieschalen van de selectieve woonsubsidies in Vlaanderen blijken - zowel met als zonder correctie voor kind-voordelen - voor geen 2 instrumenten dezelfde (tabel 9). Niet alleen de hoogte van de equivalentiefactoren verschilt maar ook de logica die gevolgd wordt voor een extra volwassene in het huishouden. In wat volgt bespreken we voornamelijk de bedragen van de schalen exclusief de correctie voor de voordelen voor kinderen ten laste. Wanneer deze correctie wordt meegerekend, vallen de equivalentiefactoren hoger uit. Deze correctie is sterker voor de instrumenten met de laagste inkomensgrenzen, omdat de kind-voordelen op een forfaitaire wijze zijn verrekend.

Wat de sociale huur betreft zien we dat de equivalentiefactor voor een volwassene met 1 of 2 kinderen (resp. 1,58 en 1,67) hoger uitvalt dan in de 3 wetenschappelijke schalen uit tabel 7. Voor een koppel (2 volwassenen) en in sterkere mate koppels met kinderen valt de equivalentiefactor aanzienlijk lager uit. Uit tabel 4 werd al duidelijk dat eenoudergezinnen bevoordeeld zijn bij de inkomensgrens-aftoetsing. Zij komen tot deciel 7 van het equivalent inkomen (volgens de OESO-schaal) in aanmerking voor een sociale woning, terwijl dit maar deciel 4 is voor een koppel met 2 kinderen. Dit komt omdat het gewicht voor het eerste kind bij een eenoudergezin 0,58 bedraagt, terwijl dit voor kinderen van koppels (en bijkomende kinderen in eenoudergezinnen) maar uitkomt op circa 0,08.

De equivalentieschaal van de renovatiepremie is quasi gelijkaardig aan deze van de sociale huur. Het gewicht van een extra volwassene ligt echter iets lager (0,43 versus 0,50). Bij de renovatiepremie wordt voorts eenzelfde inkomensgrens gebruikt voor een koppel zonder kind als een eenoudergezin met 1 kind, wat niet het geval is bij de sociale huur. Het gewicht van het eerste kind in een eenoudergezin is bij de renovatiepremie dus even hoog als voor een extra volwassene (0,43). Het gewicht van een bijkomende persoon ten laste - uitgezonderd het eerste kind in een eenoudergezin - bedraagt 0,08.

Bij de equivalentieschaal van de (bijzondere) sociale leningen wordt eenzelfde redenering gevolgd als bij de schaal van de sociale huur. Hier bedraagt het gewicht van een extra volwassene ook 0,50. Het gewicht per kind ligt echter iets hoger (ongeveer 0,10).

Wat de koppels betreft ligt de impliciete equivalentieschaal van de sociale huur, renovatiepremie en bijzondere sociale leningen in de buurt van de wetenschappelijke equivalentieschalen (tabel 7), zeker wanneer de voordelen voor kinderen worden verrekend. Wat alleenstaanden met kind(eren) betreft, liggen de equivalentiefactoren van de genoemde instrumenten hoger dan bij de wetenschappelijke schalen en liggen de inkomensgrenzen dus hoger dan wetenschappelijk te verantwoorden valt. Dit komt door het grote gewicht dat gegeven wordt aan het eerste kind van een alleenstaande. Het gevolg

is dat eenoudergezinnen oververtegenwoordigd zullen zijn in de wettelijke doelgroep van deze maatregelen. Hierop gaan we dieper in binnen het hoofdstuk van de doelgroep-simulaties.

Wat de huursubsidie/huurpremie en de VAP betreft wordt er in het huidige stelsel geen correctie doorgevoerd voor een extra volwassene in het huishouden. Dit betekent dat het schaalvoordeel van deze persoon aan 100% wordt doorgerekend, wat een onmogelijke assumptie is. Het gewicht per bijkomend kind bedraagt 0,09 voor de huursubsidie/huurpremie wat in de lijn ligt van de andere woonmaatregelen, maar aanzienlijk lager dan bij de wetenschappelijke schalen. Bij de huursubsidie/huurpremie worden de alleenstaanden zonder kind bijgevolg bevoordeeld bij de inkomensgrens-bepaling, die vooral nadelig uitvalt voor de koppels. Het kind-gewicht bij de VAP bedraagt maar 0,05. Deze maatregel kent dus een equivalentieschaal waarbij amper gecorrigeerd wordt voor gezinsgrootte. Het gevolg is dat ook hier alleenstaanden zonder kind bevoordeeld worden t.o.v. andere huishoudtypes, zoals reeds duidelijk werd uit de analyse bij tabel 4 (met decieligging van de inkomensgrenzen). Hierop komen we terug in hoofdstuk 4, waarin simulaties worden uitgevoerd van de wettelijke doelgroep.

**Tabel 9 Impliciete equivalentieschalen van inkomensgrenzen bij selectieve maatregelen woonbeleid, excl. en inclusief correctie voor voordelen voor kind(eren) ten laste**

	Sociale huur	Huursubsidie/ huurpremie	Renovatie- premie	VAP	Bijzondere sociale leningen
<i>Exclusief correctie voor kindvoordelen</i>					
1 volwassene	1	1	1	1	1
1 volwassene, 1 kind	1,58	1,09	1,43	1,05	1,60
1 volwassene, 2 kinderen	1,67	1,18	1,51	1,10	1,70
1 volwassene, 3 kinderen	1,75	1,27	1,59	1,16	1,80
2 volwassene	1,50	1,00	1,43	1,00	1,50
2 volwassene, 1 kind	1,58	1,09	1,51	1,05	1,60
2 volwassene, 2 kinderen	1,67	1,18	1,59	1,10	1,70
2 volwassene, 3 kinderen	1,75	1,27	1,67	1,16	1,80
<i>Inclusief correctie voor kindvoordelen</i>					
1 volwassene	1	1	1	1	1
1 volwassene, 1 kind	1,81	1,21	1,48	1,12	1,66
1 volwassene, 2 kinderen	2,02	1,49	1,64	1,29	1,85
1 volwassene, 3 kinderen	2,29	1,89	1,85	1,52	2,10
2 volwassene	1,50	1,00	1,43	1,00	1,50
2 volwassene, 1 kind	1,66	1,19	1,55	1,11	1,65
2 volwassene, 2 kinderen	1,87	1,46	1,70	1,27	1,83
2 volwassene, 3 kinderen	2,17	1,84	1,91	1,49	2,07

### 3.2.3 Wetenschappelijke equivalentieschalen toegepast op de instrumenten van het woonbeleid

In dit deelhoofdstuk hebben we twee van de meest (internationaal) gangbare equivalentieschalen toegepast op de inkomensgrens-bepaling van de woonbeleidsinstrumenten in Vlaanderen. Per maatregel geven we aan hoe hoog de alternatieve grens zou zijn met de alternatieve schaal, per huishoudtype (alleenstaande/koppel) en per aantal personen ten laste, vertrekkende van het huidige bedrag voor een alleenstaande (dat we het 'basisbedrag' noemen). We laten ook zien hoe deze nieuwe grenzen eruit zien als rekening gehouden wordt met de voordelen van kinderen ten laste. Hiervoor gebruiken we de bedragen van de gezinsbijslag en het belastingvoordeel uit tabel 8.

### 3.2.3.1 OESO-schaal

Eerst hebben we de inkomensgrenzen gesimuleerd op basis van de OESO-schaal. Het resultaat is weer-gegeven in tabellen 10 en 11. Eigen aan de OESO-schaal is dat het gewicht voor de verdere personen ten laste even groot is als bij de eerste, en er dus geen schaalvoordelen spelen op dit vlak.

Wanneer de voordelen voor kinderen ten laste niet worden verrekend, liggen voor elke maatregel de bedragen voor een extra persoon ten laste aanzienlijk hoger bij de OESO-schaal dan in de geldende stelsels (uitgezonderd het eerste kind bij alleenstaanden). Indien bij de OESO-schaal wel een correctie wordt meegerekend voor deze kind-voordelen, vallen de bedragen beduidend lager uit. Aangezien deze voordelen toenemen met de rangorde van het kind in het gezin, dalen de OESO-grensverhogingen per bijkomend kind. In geval van de huursubsidie (tabel 10) bedraagt voor koppels de grensverhoging voor het derde kind nog maar 57 euro, terwijl er zelfs een grensverlaging is (van 241 euro) bij een eenoudergezin met 3 kinderen.

Wat de sociale huur betreft (tabel 10), zien we in het huidige stelsel dat de correctie voor een kind ten laste - uitgezonderd het eerste bij een alleenstaande - vrij beperkt is (1 175 euro of 8% van het basis-bedrag). Het bedrag voor een kind ten laste ligt veel hoger volgens de OESO-schaal (7 060 euro/jaar). De grensverhoging voor een eerste persoon ten laste bij een alleenstaande weegt in het huidige systeem daarentegen opmerkelijk zwaar door (13 738 euro per jaar). Dit grote verschil tussen de eerste en verdere personen ten laste bij een alleenstaande kan volgens de OESO-schaal alvast niet verantwoord worden. Ook bij de renovatiepremie en de bijzondere sociale leningen (tabel 11) merken we dat in het huidige stelsel de correctie veel zwaarder weegt bij het eerste kind ten laste bij alleenstaanden en dat deze duidelijk hoger is dan de verhoging volgens de OESO-schaal.

Tot slot valt nog op dat bij de OESO-schaal de grensverhogingen voor kinderen ten laste hoger uitvallen naarmate het basisbedrag hoger uitvalt, als gevolg van het procentuele berekening van deze correcties. Zo bedraagt de grensverhoging maar 5 169 euro/jaar bij de huursubsidie, tegenover 10 836 euro/jaar bij de renovatiepremie.

**Tabel 10 Simulatie inkomensgrenzen volgens OESO-schaal, in euro, ex- en inclusief de verrekening van voordelen voor kinderen ten laste, huidige inkomensgrenzen, voor sociale huur en huursubsidie, 2016**

	OESO-grenzen		OESO-grenzen, incl. voordelen voor kinderen ten laste		Huidige grenzen	
	Alleenstaand	Koppel	Alleenstaand	Koppel	Alleenstaand	Koppel
<i>Sociale huur</i>						
0 kind(eren)	23 533	35 300	23 533	35 300	23 533	35 298
1ste kind	7 060	7 060	5 005	5 302	13 738	1 973
2de	7 060	7 060	3 737	4 035	1 973	1 973
3de	7 060	7 060	1 650	1 948	1 973	1 973
<i>Huursubsidie/huurpremie</i>						
0 kind(eren)	17 230	25 845	17 230	25 845	17 230	17 230
1ste kind	5 169	5 169	3 114	3 411	1 540	1 540
2de	5 169	5 169	1 846	2 144	1 540	1 540
3de	5 169	5 169	-241	57	1 540	1 540

**Tabel 11 Simulatie inkomensgrenzen volgens OESO-schaal, in euro, ex- en inclusief de verrekening van voordelen voor kinderen ten laste, huidige inkomensgrenzen, voor renovatiepremie, VAP en bijzondere sociale leningen, 2016**

	OESO-grenzen		OESO-grenzen, incl. voordelen voor kinderen ten laste		Huidige grenzen	
	Alleenstaand	Koppel	Alleenstaand	Koppel	Alleenstaand	Koppel
<i>Renovatiepremie</i>						
0 kind(eren)	41 440	62 160	41 440	62 160	41 440	59 200
1ste kind	12 432	12 432	10 377	10 674	17 760	3 320
2de	12 432	12 432	9 109	9 407	3 320	3 320
3de	12 432	12 432	7 022	7 320	3 320	3 320
<i>Verbeterings- en aanpassingspremie</i>						
0 kind(eren)	29 600	44 400	29 600	44 400	29 600	29 600
1ste kind	8 880	8 880	6 825	7 122	1 540	1 540
2de	8 880	8 880	5 557	5 855	1 540	1 540
3de	8 880	8 880	3 470	3 768	1 540	1 540
<i>Bijzondere sociale leningen (VMSW en Vlaams woningfonds)</i>						
0 kind(eren)	36 121	54 182	36 121	54 182	33 121	54 176
1ste kind	10 836	10 836	8 781	9 079	24 662	3 607
2de	10 836	10 836	7 514	7 811	3 607	3 607
3de	10 836	10 836	5 426	5 724	3 607	3 607

### 3.2.3.2 'Square root'-schaal

In tabellen 12 en 13 hebben we de grensbedragen gesimuleerd voor de 'square root'-schaal die ook door de OESO wordt gehanteerd. De bedragen zijn weergegeven met en zonder de correctie voor de voordelen voor kinderen ten laste. De sterke punten van de 'square root'-schaal zijn de eenduidige logica en het feit dat er ook na het eerste kind ten laste rekening gehouden wordt met schaalvoordelen. M.a.w. ligt het extra bedrag voor een tweede kind lager dan voor een eerste kind, en het bedrag voor een derde en vierde kind nóg lager. Bij de OESO-schaal is er voor elk kind daarentegen een grensverhoging van 30% van het basisbedrag. De logica van toenemende schaalvoordelen wordt duidelijk gemaakt in onderstaande tabellen. Een nadeel van deze 'square root'-schaal is dat er geen onderscheid in gewicht wordt gemaakt tussen extra volwassenen en extra kinderen in het huishouden. We zien verder in de tabellen dat, wanneer de kind-voordelen niet worden verrekend, voor elke maatregel de bijkomende bedragen per kind in de simulatie hoger liggen dan de huidige bedragen, uitgezonderd voor het eerste kind bij alleenstaanden (bij de sociale huur, de renovatiepremie en de bijzondere sociale leningen). Hoe dit komt, werd hierboven besproken.

**Tabel 12 Simulatie inkomensgrenzen volgens 'square root'-schaal, in euro, ex- en inclusief de verrekening van voordelen voor kinderen ten laste, huidige inkomensgrenzen, voor sociale huur en huursubsidie, 2016**

	'Square root'- schaalgrenzen		'Square root'- schaalgrenzen, incl. voordelen voor kinderen ten laste		Huidige grenzen	
	Alleen- staand	Koppel	Alleen- staand	Koppel	Alleen- staand	Koppel
<i>Sociale huur</i>						
0 kind(eren)	23 533	33 281	23 533	33 281	23 533	35 298
1ste kind	9 748	7 480	7 693	5 722	13 738	1 973
2de	7 480	6 306	4 157	3 280	1 973	1 973
3de	6 306	5 555	896	443	1 973	1 973
<i>Huursubsidie/huurpremie</i>						
0 kind(eren)	17 230	24 367	17 230	24 367	17 230	17 230
1ste kind	7 137	5 476	3 421	3 719	1 540	1 540
2de	5 476	4 617	1 294	1 592	1 540	1 540
3de	4 617	4 067	-1 342	-1 045	1 540	1 540

Een verschil tussen uitgaven voor wonen en andere kosten is dat er bij woonkosten in sterkere mate schaalvoordelen van tel zijn. Zo is de kost van een bijkomende (volwassen) persoon in het huishouden voor voedsel en kledij ongeveer hetzelfde als voor de eerste (volwassen) persoon. Dit geldt echter niet voor de woonuitgaven, vermits een deel van de woonruimtes gezamenlijk wordt gebruikt. Als men daar rekening mee wil houden, is de 'square root'-schaal te verkiezen boven de OESO-schaal, omdat eerstgenoemde meer schaalvoordelen in rekening brengt. Een nadeel van de 'square root'-schaal is echter dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de kosten van volwassenen en kinderen. Zo kennen een koppel zonder kind en een eenoudergezin met een kind eenzelfde equivalentiefactor.

**Tabel 13 Simulatie inkomensgrenzen volgens 'square root'-schaal, in euro, ex- en inclusief de verrekening van voordelen voor kinderen ten laste, en huidige inkomensgrenzen, voor renovatiepremie, VAP en bijzondere sociale leningen, 2016**

	'Square root'- schaalgrenzen		'Square root'- schaalgrenzen, incl. voordelen voor kinderen ten laste		Huidige grenzen	
	Alleen- staand	Koppel	Alleen- staand	Koppel	Alleen- staand	Koppel
<i>Renovatiepremie</i>						
0 kind(eren)	41 440	58 605	41 440	58 605	41 440	59 200
1ste kind	17 165	13 171	15 110	11 414	17 760	3 320
2de	13 171	11 104	9 848	8 079	3 320	3 320
3de	11 104	9 783	5 694	4 670	3 320	3 320
<i>Verbeterings- en aanpassingspremie</i>						
0 kind(eren)	29 600	41 861	29 600	41 861	29 600	29 600
1ste kind	12 261	9 408	10 206	7 650	1 540	1 540
2de	9 408	7 931	6 085	4 906	1 540	1 540
3de	7 931	6 988	2 521	1 875	1 540	1 540
<i>Bijzondere sociale leningen (VMSW en Vlaams woningfonds)</i>						
0 kind(eren)	36 121	51 083	36 121	51 083	33 121	54 176
1ste kind	14 962	11 481	12 907	9 723	24 662	3 607
2de	11 481	9 679	8 158	6 653	3 607	3 607
3de	9 679	8 527	4 269	3 415	3 607	3 607

### 3.3 Hoogte van de inkomensgrenzen

#### 3.3.1 Algemeen

In dit deelhoofdstuk trachten we op basis van theoretische/empirische overwegingen 'geschikte' inkomensgrenzen te bepalen voor mogelijke selectieve instrumenten uit het woonbeleid. Selectieve instrumenten kunnen verschillende doelstellingen dienen die gerelateerd zijn aan verschillende motieven voor overheidsinterventie. Uit de probleemanalyse op basis van het gecombineerd beleids-interventie-model uit deelhoofdstuk 3.1.4 bleek dat er in Vlaanderen theoretische argumenten (motieven) bestaan voor selectieve woonbeleidsmaatregelen m.b.t. 3 doelstellingen: de betaalbaarheid verbeteren van de lagere inkomens op de private huurmarkt, het bevorderen van de betaalbaarheid van een eigen woning voor midden- en lagere inkomens, en het bevorderen van minimale woonkwaliteit bij lagere inkomensgezinnen op de huurmarkt.

We haalden reeds aan dat m.b.t. laatstgenoemde doelstelling de nodige data ontbreken om een inschatting te maken van de renovatiekost om een woning met ontoereikende kwaliteit op een minimaal kwaliteitsniveau te brengen. Als deze informatie wel voorhanden is, zou men kunnen berekenen welk aandeel van de private huurders niet over de nodige middelen beschikt om de nodige werken te financieren. Hierop zou men dan inkomensgrenzen kunnen enten.

Wat het verbeteren van de betaalbaarheid van een eigen woning betreft, zou men een selectieve maatregel (vb. sociale lening) kunnen richten op de groep die niet op eigen kracht een hypothecaire lening kan afsluiten bij een bank. In een recente studie van het Steunpunt Wonen naar de effectiviteit van sociale leningen in Vlaanderen, werd echter geconcludeerd dat de omvang van deze groep sterk varieert met de evolutie van de marktrente (Heylen & Winters, 2016). Het vooropstellen van een inkomensgrens is dan ook niet evident. We gaan er hier dan ook niet verder op in.

### 3.3.2 Selectief instrument m.b.t. betaalbaarheid private huurders

Voor selectieve maatregelen die erop gericht zijn de betaalbaarheid voor private huurders te verbeteren (vb. sociale huur, huursubsidie), zijn er volgens ons twee methoden mogelijk om een 'geschikte' inkomensgrens voorop te stellen. Een eerste methode is deels theoretisch en deels empirisch. Bij deze aanpak analyseren we vanaf welk inkomensdeciel (en bijhorende grens) het aandeel private huurders met een betaalbaarheids- en/of kwaliteitsprobleem onder een aanvaardbaar percentage zakt. Hiervoor maken we gebruik van zowel een betaalbaarheids- als kwaliteitsindicator. De data die hiervoor gebruikt worden, is deze van het GWO 2013.

De andere methode is grotendeels normatief en bouwt verder op de budgetmethode (die reeds gehanteerd werd om normatieve equivalentieschaal op te stellen). Bij deze normatieve methode berekenen we per gezinstype hoe hoog het besteedbaar inkomen dient te zijn om een betaalbare en voldoende kwaliteitsvolle aangepaste woning te huren op de private markt, zonder onder de budgetnorm uit te komen van het resterend inkomen. Deze besteedbare inkomens kunnen dan richting geven aan de inkomensgrenzen op basis van het netto belastbaar inkomen.

In een recente studie van het Steunpunt Wonen werd reeds een theoretische doelgroep berekend voor de sociale huisvesting op basis van het GWO, vertrekkend van enkele theoretische argumenten. Concreet behoorde elke private huurder uit de twee laagste inkomensquintielen met een woonquote boven 30% of een woning in slechte fysische staat tot de theoretische doelgroep (Heylen, 2016c). In voorliggende studie zal dus een gelijkaardige oefening worden gemaakt, maar met een andere betaalbaarheidsindicator. We achten de budgetmethode (met resterend inkomen als indicator) geschikter om de betaalbaarheidsproblematiek aan de onderkant van de inkomensverdeling in kaart te brengen.

#### 3.3.2.1 Empirisch-theoretische methode

Eerst werken we de empirisch-theoretische methode uit voor het bepalen van een adequate inkomensgrens. De beleidsdoelstelling waarover het gaat, is het verbeteren van de betaalbaarheid van private huurders. Toch wensen we ook de woningkwaliteit mee te nemen in onze empirische zoektocht naar een geschikte inkomensgrens. Als een gezin uit de lagere inkomensdecielen boven de norm voor het resterend inkomen (RI-norm) uitkomt maar een woning huurt in slechte staat, is dit doorgaans geen keuze maar een noodzaak. Voor de gezinnen in de hogere decielen (van 6 tot 10) geldt deze redenering in mindere mate. Zij zijn mogelijk van plan om een renovatie door te voeren, de woning niet lang te huren of zijn zich niet bewust van het kwaliteitstekort. In onze analyse zullen we daarom in mindere mate rekening houden met de woningkwaliteit van de hogere inkomensgezinnen.

In tabel 14 zien we per inkomensdeciel het aandeel private huurders dat onder de norm van het resterend inkomen valt en/of een woning betreft in (zeer) slechte fysische staat (linker-kolom) of van structureel ontoereikende technische kwaliteit (midden-kolom). In de rechterkolom zien we de bovengrens in euro per jaar van het betreffende deciel van equivalent belastbaar inkomen. Tabel 15 toont de resultaten voor de verschillende indicatoren apart en laat voor de kwaliteitsindicatoren zien welk aandeel van de probleemgroep er toch boven de RI-norm uitvalt. Het geeft ons een beeld van de overlapping van de indicatoren.

Zoals tabel 14 weergeeft, behoort in het vijfde deciel nog 28% tot de probleemgroep zowel volgens de indicator fysische staat als de indicator voor de technische woningkwaliteit. Tabel 15 laat zien dat van deze 28% circa 10% onder de RI-norm valt en dat 18% erboven valt maar wel een kwaliteitsprobleem kent. Deze percentages liggen eerder laag, wat de deciel-bovengrens van het vierde deciel als een aanvaardbare inkomensgrens naar voor schuift voor een selectieve maatregel gericht op de betaalbaarheid voor private huurders. Deze grens van 19 280 euro geldt dan voor een alleenstaande aangezien de decielen betrekking hebben op het equivalent belastbaar inkomen. We noemen dit de 'minimale grens' aangezien de deciel-bovengrens van het derde deciel (16 330 euro) geen verdedigbare



optie is. In het vierde deciel behoort immers de helft tot de probleemgroep, waarvan 40% op basis van het resterend inkomen (zie tabel 15).

In het zesde deciel behoort nog 11% tot de probleemgroep volgens de budgetmethode gecombineerd met de indicator fysische staat en 16% wanneer de indicator voor de technische kwaliteit wordt gebruikt (tabel 14). We zien echter in tabel 15 dat al deze gezinnen tot de probleemgroep behoren omwille van de (ondermaatse) woningkwaliteit en niet omwille van de betaalbaarheid. Vanaf deciel 6 valt elke private huurder immers boven de norm van het resterend inkomen. Hierboven gaven we reeds aan dat we de kwaliteitsindicator minder hard laten doorwegen voor de hogere inkomens (vanaf deciel 6). De bovengrens van het vijfde deciel (23 140 euro) beschouwen we bijgevolg als een maximale inkomensgrens (voor een alleenstaande) voor een selectieve maatregel die de betaalbaarheid van private huurders wil verbeteren.

Zowel de maximale als de minimale inkomensgrens zullen in het vijfde hoofdstuk aangewend worden om een theoretische doelgroep te schatten voor een selectieve maatregel gericht op de betaalbaarheid van private huurders in Vlaanderen. Voor de gezinscorrectie van de inkomensgrenzen zal gebruikt gemaakt worden uit de inzichten uit het vorige deelhoofdstuk (dat handelde over equivalentieschalen).

**Tabel 14 Aandeel private huurders dat onder RI-norm valt (budgetmethode) en/of een woning betreft in (zeer) slechte fysische staat/met structureel ontoereikende kwaliteit, % van private huurders, naar decielen van equivalent belastbaar inkomen, private huurders, en deciel-bovengrens, 2013**

	RI < norm en/of woning in (zeer) slechte fysische staat	RI < norm en/of woning van structureel ontoereikende kwaliteit	Deciel-bovengrens* (euro/jaar)
1	97,0	99,4	9 957
2	85,2	81,5	13 644
3	57,5	70,2	16 330
4	51,3	49,5	19 280
5	27,5	28,4	23 140
6	10,6	15,4	26 740
7	10,2	17,5	31 885
8	7,1	15,0	37 280
9	7,0	15,2	46 580
10	5,7	6,8	
N	1 282	592	

\* Decielen van equivalent belastbaar inkomen.

Bron: GWO 2013

**Tabel 15 Aandeel met resterend inkomen onder de RI-norm (budgetmethode), aandeel met woning in slechte fysische staat, en aandeel met woning van structureel ontoereikende kwaliteit, naar decielen van equivalent belastbaar inkomen, private huurders, 2013**

	RI < norm	Woning in (zeer) slechte fysische staat		Woning van structureel ontoereikende kwaliteit	
	Totaal	Totaal	RI ≥ norm	Totaal	RI ≥ norm
1	95,5	19,8	1,5	28,7	3,9
2	81,4	28,7	3,8	33,4	0,1
3	53,0	12,7	4,5	18,7	17,2
4	40,3	22,4	11,0	23,4	9,2
5	10,6	17,9	16,9	19,8	17,8
6	0	10,6	10,6	15,4	15,4
7	0	10,2	10,2	17,5	17,5
8	0	7,1	7,1	15,0	15,0
9	0	7,0	7,0	15,2	15,2
10	0	5,7	5,7	6,8	6,8
N	1 763	1 282		592	

Bron: GWO 2013

### 3.3.2.2 Normatieve methode (gebaseerd op minimumbudgetten)

Bij de opmaak van referentie- of minimumbudgetten stellen experts per gezinstype vast wat men minimaal nodig heeft op vlak van verschillende consumptiekorven (kledij, voeding, vrije tijd, ...) om op een menswaardige manier te kunnen leven of deelnemen aan de samenleving. Vervolgens wordt dan een kost geraamd voor deze korven. De experts baseren zich deels op consumptiepatronen maar de insteek is normatief. Internationaal staat Bradshaw (1993) bekend voor de methodiek rond minimumbudgetten. In Vlaanderen hebben Storms et al (2015) hier de jongste 10 jaar studies rond verricht (zie ook Storms & Van den Bosch, 2009).

We gebruiken deze normatieve methode om in dit hoofdstuk een schatting te maken van de hoogte van de inkomensgrenzen voor steunmaatregelen die de betaalbaarheid van private huurders wensen te verbeteren. Voor Vlaanderen werd er recent een onderzoek rond minimumbudgetten uitgevoerd door Storms et al (2015). Hierin werden referentiebudgetten opgesteld die de huishoudens moeten toelaten op een menswaardige manier te participeren aan de samenleving. Om dit te bepalen werd vertrokken van een algemeen normatief kader over maatschappelijke participatie, vertaald in universele en intermediaire behoeften. Experts uit verschillende domeinen hebben vervolgens op basis van wetenschappelijke kennis (o.a. op basis van consumptiegegevens) en (inter)nationale richtlijnen korven samengesteld van noodzakelijke goederen en diensten, waarvan achteraf de prijs werd bepaald. De aanvaardbaarheid en volledigheid van deze korven werd afgetoetst in focusgroepen met zowel gezinnen met een inkomen rond de armoedegrens als gezinnen met een hoger inkomen. De referentiebudgetten uit 2013 betreffen een update van de budgetten uit 2008 (Storms et al, 2015). De budgetten omvatten ook de noodzakelijke uitgaven voor 'adequate huisvesting', wat in de studie geoperationaliseerd werd als volgt:

- woningen in matige tot goede fysische staat;
- met een toilet en badkamer in huis;
- zonder lekkend dak, vochtige muur of vloer (schimmel, huiszwam) of rottend raamwerk;
- met één slaapkamer voor de (beide) volwassene(n), één slaapkamer per twee kinderen (tenzij deze ouder zijn dan 12 jaar en van verschillend geslacht).

Gerelateerd aan 16 typegezinnen betekende dit een operationalisering naar 3 woningtypes (1,2 of 3 en meer slaapkamers). Vervolgens werd op basis van het GWO 2013 berekend wat de mediane huurprijzen zijn voor deze woningtypes. Deze zijn opgenomen in bijlage 6 (Storms et al, 2015).

Als men uit deze referentiebudgetten de korf voor huisvesting (mediaan huurprijzen voor adequate woning) haalt, verkrijgt men de normen voor het resterend inkomen (betaalbaarheidsindicator). Bij deze normatieve methode wordt dus per gezinstype berekend hoe hoog het besteedbaar inkomen dient te zijn om een adequate woning te kunnen huren op de private markt, zonder onder de norm te vallen van het resterend inkomen.

Tabel 16 laat de minimumbudgetten (inclusief wonen) zien voor een alleenstaande en een koppel, per bijkomend kind van verschillende leeftijden. De assumptie bij deze budgetten is dat de gezinnen actief zijn op de arbeidsmarkt en een private huurwoning betrekken. De bedragen zijn uitgedrukt in prijzen van 2016 terwijl het onderzoek betrekking had op de situatie in 2013.

Het minimumbudget voor een extra volwassene in een gezin bedraagt 4 705 euro per jaar in 2016. Voor jonge kinderen blijkt de kost voor een kind groter uit te vallen voor een alleenstaande dan voor een koppel, wat logisch is aangezien de assumptie werd aangenomen dat het gezinshoofd werkend is. Verder zien we ook dat de kost van een kind toeneemt met de leeftijd, maar afneemt met de plaats in het gezin. Zo bedraagt voor een eerste kind van 4 jaar (bij een alleenstaande) de geraamde kost 4 842 euro per jaar terwijl dit maar 3 542 euro is wanneer het een tweede kind betreft.

De budgetten in tabel 16 kunnen als inkomensgrenzen gehanteerd worden voor steunmaatregelen gericht op betaalbaarheid van private huurders, waaraan het besteedbaar inkomen kan worden getoetst. Zoals toegelicht, is dit volgens de Canberra-groep het ideale inkomensconcept bij selectieve beleidsmaatregelen. Momenteel wordt bij het woonbeleid in Vlaanderen echter het netto belastbaar inkomen als standaard-concept gehanteerd. We dienen dus na te gaan hoe het netto belastbaar inkomen zich verhoudt tot het besteedbaar jaarinkomen. Er zijn echter verschillen per activiteitsstatus. Voor leefloners en alleenstaande werklozen (met werkloosheidsuitkering) is het besteedbaar gelijk aan het belastbaar inkomen. Voor personen met een werkloosheidsuitkering die een wettelijke partner hebben, wordt er een bedrijfsvoorheffing afgehouden van het belastbaar inkomen van 10,09%. Voor werkende alleenstaanden bedraagt de gemiddelde aanslagvoet van private huurders met een besteedbaar inkomen van 15 479 euro circa 28%, onder de veronderstelling dat er geen belastingvermindering wordt toegekend en er geen belastingaftrek is naast de beroepskosten. Dit betekent dat we het besteedbaar inkomen uit tabel 16 met 1,389 dienen te vermeerderen ( $1/0,72$ ) om het netto belastbaar inkomen te kennen. Voor 'werkende koppels' gaan we er vanuit - net als bij de opmaak van de minimumbudgetten - dat het inkomen gegenereerd wordt door 1 persoon. Dit houdt in dat de budgetten voor koppels uit tabel 16 ook met 1,389 moeten vermenigvuldigd worden om het NBI te verkrijgen. Bij de bepaling van de grensaanpassingen voor kinderen ten laste werden de betreffende belastingvrijstellingen en kinderbijslag verrekend (bedragen in tabel 8).

We stellen voor om bij de bepaling van een 'geschikte inkomensgrens' op basis van het NBI te vertrekken van de situatie van een werkende omwille van rechtvaardigheidsoverwegingen. Deze keuze heeft wel als gevolg dat personen met een leefloon of werkloosheidsuitkering worden bevoordeeld t.o.v. werkenden. Als vertrokken werd van de situatie van werklozen, zouden de werkenden echter nog sterker benadeeld worden. Eerstgenoemden houden netto immers (veel) meer over van het NBI. Maar dit probleem is inherent aan het gebruik van het NBI als inkomensbegrip, en stelt zich ook bij de huidige inkomensgrenzen. Als de situatie van leefloners of werkloze uitkeringsgerechtigden als uitgangspunt wordt genomen, zullen de werkenden nog sterker benadeeld worden omdat de grenzen voor het NBI dan laag zullen uitvallen. Het hanteren van verschillende inkomensgrenzen naargelang de activiteitsstatus lijkt ons administratief niet haalbaar.

Met de situatie van een werkende als uitgangspunt bedraagt de basis-inkomensgrens (voor een alleenstaande) in 2016 voor maatregelen gericht op de betaalbaarheid van private huurders 21 500 euro/jaar voor een alleenstaande en 28 036 euro/jaar voor een koppel. Voor de bedragen per extra kind ten laste dient men een keuze te maken op vlak van leeftijd. Het gewicht van een ouder kind ligt uiteraard hoger, zoals tabel 16 laat zien. Voor een alleenstaande liggen de gewichten (en minimumbedragen)

voor de jongere kinderen ook hoger dan bij een koppel, omdat men bij de bepaling van de minimumbudgetten (in tabel 16) vertrok van de situatie van een werkende alleenstaande, en een werkende en huismoeder(vader) in geval van een koppel. De opvangkosten zijn voor het koppel dan uiteraard lager.

**Tabel 16** Minimumbudgetten voor menswaardige participatie aan de samenleving, naar huishoudtype en leeftijd van kind(eren), besteedbaar en (schatting van) netto belastbaar inkomen, in euro/jaar, Vlaanderen, 2016

	Besteedbaar inkomen		(Schatting van) netto belastbaar inkomen	
	Alleenstaande	Koppel	Alleenstaande	Koppel
Basisbedrag	15 479	20 184	21 500	28 036
<i>Bijkomend budget voor 1 kind</i>				
2 jaar	45 44	2 997	3 457	1 722
4 jaar	4 842	3 442	3 871	2 340
8 jaar	6 439	4 792	6 089	4 215
15 jaar	6 711	6 526	6 467	6 623
20 jaar	7 603	7 888	7 706	8 515
<i>Bijkomend budget voor 2 kinderen</i>				
4 en 2 jaar	7 851	5 708	3 871	2 340
1ste kind	4 842	3 442	3 871	2 340
2de	3 009	2 266	0	0
8 en 4 jaar	9 981	7 467	6 394	4 215
1ste kind	6 439	4 792	6 089	4 215
2de	3 542	2 675	305	0
15 en 8 jaar	13 485	11 826	11 261	9 783
1ste kind	6 711	6 526	6 467	6 623
2de	6 774	5 300	4 794	3 160

Bron: Storms et al, 2015

De budgetmethode kan niet alleen een basis bieden voor het bepalen van inkomensgrenzen, maar ook voor de hoogte van tegemoetkomingen die beogen de betaalbaarheid te verbeteren. Voor een toepassing van deze methode verwijzen we naar Winters et al (2004) en naar een onderzoek over mogelijke concepten van huursubsidies dat momenteel wordt uitgevoerd door het Steunpunt Wonen.

## 4. DOELGROEPEN VAN WOONBELEIDSINSTRUMENTEN EN SIMULATIES MET ALTERNATIEVE INKOMENSGRENZEN

Wanneer de gezinscorrectie verandert, of de inkomensgrenzen worden verhoogd of verlaagd bij een bepaalde maatregel, zal de wettelijke doelgroep wijzigen. Meer of minder mensen zullen in aanmerking komen voor de betreffende maatregel. In dit hoofdstuk zal vooreerst geanalyseerd worden wat de omvang is en de socio-economische samenstelling van de verschillende selectieve instrumenten van het woonbeleid. De opdelingen naar huishoudtype laten ons toe in te schatten wat de impact is van de huidige impliciete equivalentieschalen. In hoofdstuk 3 lichtten we reeds toe op welke punten deze verbeterd konden worden. Voorts zullen we in dit hoofdstuk 2 alternatieve wetenschappelijke equivalentieschalen toepassen, voornamelijk om de impact op de doelgroep-omvang per huishoudtype te illustreren. We hebben geopteerd voor de OESO en 'square root' (SR)-schaal, met correctie voor de voordelen voor kinderen ten laste. Hierbij benadrukken we dat deze alternatieve schalen twee uit vele mogelijkheden zijn. De toepassing hiervan is er in de eerste plaats om duidelijk te maken wat de impact van een wetenschappelijk geïnspireerde equivalentieschaal kan zijn op de doelgroepsamenstelling. Tot slot zullen we ook de wettelijke doelgroep berekenen voor de inkomensgrenzen m.b.t. ondersteuning van private huurders voor het verbeteren van de betaalbaarheid. Deze grenzen hebben we op basis van een empirisch-theoretische en normatieve benadering vastgelegd in hoofdstuk 3.

Voor de analyses hebben we beroep gedaan op het Grote Woononderzoek uit 2013, dat naast een woningopname bij 5 000 gezinnen ook een bevraging over de woonsituatie inhield bij 10 000 gezinnen in Vlaanderen. De gegevens uit deze survey lieten ons toe om een schatting te maken van het netto belastbaar inkomen en bevat de nodige informatie om de omvang van de wettelijke doelgroep van de selectieve maatregelen uit het woonbeleid te kunnen berekenen.

### 4.1 Wettelijke doelgroep op basis van huidige inkomensgrenzen en simulatie van alternatieve gezinscorrectie

Tabel 17 laat de omvang van de wettelijke doelgroep van de sociale huisvesting zien, naar verschillende achtergrondkenmerken, voor zowel de huidige inkomensgrenzen als de gesimuleerde grenzen volgens de gecorrigeerde OESO- en SR-schaal. We zien dat in 2016 53% van de private huurders (en gratis bewoners) in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Dit aandeel varieert sterk naargelang het huishoudtype, met maar liefst 83% voor de eenoudergezinnen en slechts 38% voor de koppels met kind(eren). Wanneer de OESO-schaal wordt gehanteerd voor de bepaling van de inkomensgrenzen, komt nog 68% van de eenoudergezinnen in aanmerking, en stijgt het aandeel voor de koppels met kind(eren) naar 44%. Bij de SR-schaal ligt het aandeel voor de eenoudergezinnen merkkelijk hoger (74%) dan bij de OESO-schaal omdat het gewicht voor de eerste twee kinderen ten laste er hoger is (zie tabel 7). Dat eenoudergezinnen bevoordeeld worden bij de huidige grenzen, wordt ook duidelijk als we de cijfers van de effectieve instroom bekijken. In de periode 2008-2013 vormden eenoudergezinnen 20% van de instroom bij SHM's (Heylen, 2016b), terwijl hun populatie-aandeel op de private huurmarkt maar 7% bedraagt in 2013 (volgens GWO 2013).

Voor koppels ligt het aandeel gerechtigden volgens de SR-schaal iets lager dan bij de OESO-schaal, omdat het gewicht van een bijkomende volwassene bij laatstgenoemde schaal hoger ligt (0,50 vs. 0,41). In totaal behoort resp. 52% en 51% van de private huurders tot de wettelijke doelgroep in geval de OESO- en SR-schaal wordt gebruikt, wat quasi evenveel is als bij de huidige inkomensgrenzen.

We stellen verder vast dat de doelgroep op vlak van inkomen en activiteitsstatus van de referentiepersoon amper wijzigt met de alternatieve equivalentieschalen. Van de twee laagste quintielen komt volgens beide schalen meer dan 90% in aanmerking, van de werkenden ongeveer 3 op 10 en van de werklozen circa 8 op 10.

**Tabel 17 Wettelijke doelgroep van de sociale huisvesting, % van private huurders (en gratis bewoners), naar achtergrondkenmerken, volgens huidige regelgeving en simulatie van inkomensgrenzen volgens OESO- en 'square root'-schaal en correctie voor kind-voordelen,\* Vlaanderen, 2016**

Wettelijke doelgroep	Huidige inkomensgrenzen	Simulatie inkomensgrenzen	
		OESO-schaal met correctie voor kind-voordelen	Square root (SR)-schaal met correctie voor kind-voordelen
% van private huurders en gratis bewoners	53	52	51
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaande	52	52	52
Eenoudergezin	83	68	74
Koppel zonder kind	49	48	47
Koppel met kind(eren)	38	44	38
<i>Equivalent besteedbaar inkomen (in quintielen)</i>			
1	93	93	92
2	94	93	93
3	33	33	30
4	0	1	1
5	0	0	0
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	32	30	29
(Brug)pensioen	67	67	66
Werkloos	83	82	80
Ziek/arbeidsongeschikt	82	83	81

\* Kinderbijslag en belastingvrije sommen, N=1 591.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In tabel 18 zien we omvang van de wettelijke doelgroep van de Vlaamse huursubsidie. Hierbij is enkel rekening gehouden met de inkomens- en eigendomsvoorwaarden en niet met de verhuisvoorwaarden (verhuis uit ongeschikte/onbewoonbare naar een geschikte woning of verhuis naar een SVK-woning). Volgens de inkomensgrenzen van 2016 komt 28% van de private huurders (en gratis bewoners) in aanmerking. In hoofdstuk 3 gaven we aan dat de impliciete equivalentieschaal koppels benadeelt. Dit zien we bevestigd in de resultaten, aangezien van de alleenstaanden en eenoudergezinnen 35% tot de doelgroep behoort, tegenover maar 17% van de koppels zonder en 15% van de koppels met kind. Wanneer de gecorrigeerde OESO-schaal wordt gehanteerd, stijgt het aandeel voor laatstgenoemde huishoudtypes tot resp. 39% en 29%. Deze aandelen vallen iets lager uit bij de SR-schaal dan bij de OESO-schaal, omwille van het lagere gewicht van een extra volwassene. Ook voor de eenoudergezinnen is er een lichte stijging, van 4 en 5 procentpunten bij resp. de OESO- en SR-schaal. De wettelijke doelgroep neemt in totaal toe van 28 naar 36% van de private huurders (en gratis bewoners) bij beide wetenschappelijke schalen. De koppels die met deze wetenschappelijke schalen wél in aanmerking komen, behoren net zoals de andere rechthebbenden tot de twee laagste quintielen, zo blijkt uit het resultaat naar inkomensquintielen.

Dat koppels bij de huidige inkomensgrenzen van de huursubsidie minder snel in aanmerking komen, blijkt ook uit recente verdelingscijfers over de ontvangers. Onder de begunstigden anno 2013 zijn er 26% koppels terwijl hun populatie-aandeel op de private huurmarkt 37% bedraagt. Anderzijds is 27% van de subsidieontvangers een eenoudergezin, terwijl zij maar 7% van de private huurmarkt uitmaken (Heylen, 2016a). Het is wel zo dat betaalbaarheidsproblemen vaker voorkomen bij eenoudergezinnen. Zo behoort twee derde van de eenoudergezinnen tot de groep met een resterend inkomen onder de RI-norm en maar een derde van de koppels met kind(eren) (Heylen, 2015). Dat verklaart alvast een deel van het grote verschil in relatieve doelgroep-aandeel, maar het vormt niet de volledige verklaring.

In het laagste inkomensquintiel behoort een grote meerderheid tot de wettelijke doelgroep, zowel bij de huidige grenzen als volgens de wetenschappelijke schalen. Dat toch 11% of 12% van de private huurders uit het laagste quintiel niet in aanmerking komen volgens de wetenschappelijke schalen, is het gevolg van 3 zaken. Ten eerste, bezit 80% van deze groep een woning. Ten tweede, bevat deze groep eenoudergezinnen met (deeltijds) inwonende kinderen die niet ten laste zijn. Dit heeft een impact op het equivalent besteedbaar inkomen (dat relatief laag uitvalt omdat deze kinderlast wordt meegerekend), zonder dat de inkomensgrenzen worden verhoogd voor een kind ten laste. Ten derde, bevat deze groep huishoudens met inwonende volwassenen die geen partner zijn van de referentiepersoon. Dit zorgt voor een lager equivalent inkomen (door de hogere equivalentiefactor), zonder dat de inkomensgrens bijkomend wordt verhoogd.

Tot slot blijkt dat maar 9% van de werkende private huurders binnen de wettelijke doelgroep van de huursubsidie valt, terwijl dit aandeel resp. 72% en 53% bedraagt in geval van een werkloze en zieke/arbeidsongeschikte referentiepersoon. Wanneer de OESO- of SR-schaal wordt toegepast, stijgt het aandeel werkenden dat in aanmerking komt tot 16%. Het aandeel gerechtigde (brug)gepensioneerden neemt toe van 33 naar 46% (OESO) of 45% (SR). Deze percentages nemen sterker toe bij de huishoudens met werkende en (brug)gepensioneerde referentiepersonen dan bij de werkloze en zieke/arbeidsongeschikte. De verklaring hiervoor is voornamelijk dat koppels - waarvoor de doelgroep sterker uitbreidt bij de wetenschappelijke schalen - op de private huurmarkt meer terug te vinden zijn onder de werkenden en (brug)gepensioneerden (resp. 42% en 33%) dan onder werklozen en zieken/arbeidsongeschikten (resp. 30% en 24%).

**Tabel 18 Wettelijke doelgroep van de huursubsidie, % van private huurders (en gratis bewoners), naar achtergrondkenmerken, volgens huidige regelgeving en simulatie van inkomensgrenzen volgens OESO- en 'square root'-schaal en correctie voor kind-voordelen,\* Vlaanderen, 2016**

Wettelijke doelgroep	Huidige inkomensgrenzen	Simulatie inkomensgrenzen	
		OESO-schaal met correctie voor kind-voordelen	Square root (SR)-schaal met correctie voor kind-voordelen
% van private huurders en gratis bewoners	28	36	36
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaande	35	35	35
Eenoudergezin	35	39	40
Koppel zonder kind	17	39	36
Koppel met kind(eren)	15	29	27
<i>Equivalent besteedbaar inkomen (in quintielen)</i>			
1	93	93	92
2	94	93	93
3	33	33	30
4	0	1	1
5	0	0	0
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	9	16	16
(Brug)pensioen	33	46	45
Werkloos	72	78	78
Ziek/arbeidsongeschikt	53	57	57

\* Kinderbijslag en belastingvrije sommen, N=1 586.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 19 toont de resultaten van de doelgroep-berekening voor de huurpremie. Hierbij is enkel met de inkomens- en bezitsvoorwaarde rekening gehouden, en niet met het feit of men reeds 4 jaar op een SHM-wachtlijst is ingeschreven. Dit laatste konden we niet achterhalen met de GWO-data. De resultaten zijn gelijkaardig aan deze voor de huursubsidie (zie vorige paragraaf), met 1 verschilpunt. De doelgroep-percentages liggen allemaal 1 à 3 procentpunt lager dan bij de huursubsidie, omdat bij de huurpremie de inkomensdefinitie van het Kaderbesluit sociale huur (KSH) wordt gebruikt en niet deze van het huursubsidie-besluit.<sup>6</sup> Volgens de KSH-definitie dient het (netto belastbaar) inkomen te worden geïndexeerd naar de maand juni van het jaar vóór het jaar van de aftoetsing. Bij de huursubsidie wordt het inkomen gebruikt van het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum. Dit laatste inkomen valt uiteraard lager uit dan het geïndexeerde inkomen.

<sup>6</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.



**Tabel 19 Wettelijke doelgroep van de huurpremie, % van private huurders (en gratis bewoners), naar achtergrondkenmerken, volgens huidige regelgeving en simulatie van inkomensgrenzen volgens OESO- en 'square root'-schaal en correctie voor kind-voordelen,\* Vlaanderen, 2016**

Wettelijke doelgroep	Huidige inkomensgrenzen	Simulatie inkomensgrenzen	
		OESO-schaal met correctie voor kind-voordelen	Square root (SR)-schaal met correctie voor kind-voordelen
% van private huurders en gratis bewoners	26	32	32
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaande	31	31	31
Eenoudergezin	35	38	39
Koppel zonder kind	16	33	31
Koppel met kind(eren)	14	27	26
<i>Equivalent besteedbaar inkomen (in quintielen)</i>			
1	74	88	87
2	30	44	44
3	1	3	2
4	0	0	0
5	0	0	0
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	8	14	14
(Brug)pensioen	33	44	43
Werkloos	72	75	74
Ziek/arbeidsongeschikt	36	41	40

\* Kinderbijslag en belastingvrije sommen, N=1 586.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 2013

De omvang van de wettelijke doelgroep van de renovatiepremie, naar meerdere achtergrondvariabelen, is weergegeven in tabel 20. Er is hierbij rekening gehouden met de inkomens- en bezitsvoorwaarde<sup>7</sup> maar niet met de voorwaarde dat de woning minstens 25 jaar oud dient te zijn. Volgens de inkomensgrenzen van 2016 komt 61% van de eigenaar-bewoners in aanmerking voor de renovatiepremie. Dit aandeel ligt het hoogst voor de eenoudergezinnen - zoals we verwachtten op basis van de impliciete equivalentieschaal - en het laagste voor de koppels met kind(eren). Wanneer de gecorrigeerde OESO-schaal wordt toegepast, daalt het aandeel van eenoudergezinnen sterk (van 78% naar 44%) terwijl de daling volgens de SR-schaal minder uitgesproken is (naar 72%). Het minder hoge gewicht van een eerste kind bij de OESO-schaal in vergelijking met de SR-schaal (0,30 versus 0,41) heeft hier dus een sterke impact op de doelgroep. Omdat de inkomensgrens bij de renovatiepremie relatief hoog ligt (41 440 euro), heeft dit verschil van 0,11 procentpunt immers een groot effect in absolute termen. Het gewicht van het tweede kind bij een eenoudergezin is van dezelfde grootteorde (0,30 bij OESO- en 0,32 bij SR-schaal), terwijl vanaf het derde kind de kind-gewichten bij de SR-schaal onder 0,30 uitkomen.

Het aandeel gerechtigden bij de koppels met kind neemt toe van 50% (huidige grenzen) naar 63% met de OESO-schaal en 58% met de SR-schaal. Voor koppels zonder kind is het verschil minder uitgesproken. In totaal neemt de wettelijke doelgroep toe met 3 procentpunt (naar 63%) bij toepassing van beide wetenschappelijke schalen.

<sup>7</sup> De bewoner mag of mocht op de aanvraagdatum en in de 3 jaar ervoor geen andere woning, kamerwoning, studentenwoning of studentengemeenschapshuis volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben dan de woning waarvoor u de premie aanvraagt.

We zien verder dat volgens de huidige grenzen de eigenaars uit het vijfde inkomensquintiel quasi niet in aanmerking komen voor de premie (7%). Dit aandeel stijgt naar 16% met toepassing van de OESO-schaal maar blijft op 8% bij de SR-schaal. Daarnaast neemt ook het aandeel werkenden in de doelgroep toe van 50 naar 57% (OESO) en 55% (SR). Voor de andere activiteits-categorieën is er eerder een status quo.

**Tabel 20 Wettelijke doelgroep van de renovatiepremie, % van eigenaar-bewoners, naar achtergrondkenmerken, volgens huidige regelgeving en simulatie van inkomensgrenzen volgens OESO- en 'square root'-schaal en correctie voor kind-voordelen,\* Vlaanderen, 2016**

Wettelijke doelgroep	Huidige inkomensgrenzen	Simulatie inkomensgrenzen	
		OESO-schaal met correctie voor kind-voordelen	Square root (SR)-schaal met correctie voor kind-voordelen
% van eigenaar-bewoners	61	63	63
<i>Huishoudtype</i>	68	68	68
Alleenstaande	78	44	72
Eenoudergezin	63	66	63
Koppel zonder kind	50	61	58
Koppel met kind(eren)	68	68	68
<i>Equivalent besteedbaar inkomen (in quintielen)</i>			
1	88	84	88
2	87	85	87
3	84	83	84
4	68	77	77
5	7	16	8
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	50	57	55
(Brug)pensioen	73	72	72
Werkloos	82	83	83
Ziek/arbeidsongeschikt	68	69	69

\* Kinderbijslag en belastingvrije sommen, N=7 061.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De resultaten voor de doelgroep van de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) zijn te zien in tabel 21. Het resultaat voor beide premies is hetzelfde omdat enkele bijkomende condities niet opgenomen werden in de analyse. Voor de aanpassingspremie werd er geen rekening gehouden met de leeftijdsconditie; voor de verbeteringspremie niet met de voorwaarde dat de woning minstens 25 jaar oud moet zijn.

Op basis van de huidige inkomensgrenzen komt 46% van alle huishoudens in Vlaanderen in aanmerking voor de VAP. Zoals verwacht op basis van de impliciete equivalentieschaal van het huidige stelsel (zie hoger) ligt dit aandeel het hoogst voor alleenstaanden (70%), gevolgd door de eenoudergezinnen (59%). Het aandeel voor de koppels zonder en – vooral - met kinderen valt relatief laag uit, met achtereenvolgens 41% en 21%. Wanneer de OESO- en SR-schaal worden gebruikt stijgt het aandeel voor de eenoudergezinnen naar resp. 74% en 77%. Dit verschil tussen de wetenschappelijke schalen heeft wederom te maken met het hoger gewicht van een eerste kind bij de SR-schaal. Voor de koppels, zonder of met kind, is er een grote toename van de doelgroep wanneer de wetenschappelijke schalen worden gehanteerd. Zoals vermeld, is er bij de huidige grenzen van de VAP geen extra gewicht voorzien voor een bijkomende volwassene. Bovendien zijn de grensverhogingen voor kinderen ten laste erg

beperkt, zoals blijkt uit de impliciete equivalentieschaal (zie tabel 9). Dit laatste zorgt er voor dat de doelgroep-toename het grootst uitvalt voor de koppels met kind.

Dat de impliciete equivalentieschaal van de VAP alleenstaanden bevoordeelt, blijkt ook uit de verdelingscijfers van de verbeteringspremie. In 2013 was 44% van de begunstigden een alleenstaande, terwijl deze groep maar 32% van de bevolking vormde. Daarnaast was niet meer dan 10% van de premie-ontvangers een koppel met kinderlast, ondanks een populatie-aandeel van 30% (Heylen, 2015).

Kijken we naar het equivalent inkomen, dan blijkt volgens het huidige stelsel nog de helft van het derde quintiel tot de wettelijke doelgroep te behoren, en vallen quintielen 4 en 5 erbuiten. Met de OESO-en SR-schaal neemt het aandeel gerechtigden echter sterk toe in het derde quintiel (tot resp. 90% en 88%), maar ook in het vierde quintiel (tot resp. 27% en 21%). Doordat de gezinscorrecties hoger uitvallen bij de wetenschappelijke schalen, behoren ook eenoudergezinnen en koppels uit het vierde quintiel tot de wettelijke doelgroep. Dit vertaalt zich ook in het resultaat naar activiteitsstatus (van de referentiepersoon). Het aandeel gerechtigden onder de werkenden neemt toe van 25% naar 43% met de OESO-schaal en naar 40% met de SR-schaal. Daarnaast is er ook een duidelijke stijging onder de andere categorieën.

**Tabel 21** Wettelijke doelgroep van de verbeterings- en aanpassingspremie, VAP, % van alle huishoudens, naar achtergrondkenmerken, volgens huidige regelgeving en simulatie van inkomensgrenzen volgens OESO- en 'square root'-schaal en correctie voor kind-voordelen,\* Vlaanderen, 2016

Wettelijke doelgroep	Huidige inkomensgrenzen	Simulatie inkomensgrenzen	
		OESO-schaal met correctie voor kind-voordelen	Square root (SR)-schaal met correctie voor kind-voordelen
% van alle huishoudens	46	63	61
<i>Huishoudtype</i>	70	70	70
Alleenstaande	59	74	77
Eenoudergezin	41	64	62
Koppel zonder kind	21	50	46
Koppel met kind(eren)	70	70	70
<i>Equivalent besteedbaar inkomen (in quintielen)</i>			
1	96	100	100
2	84	98	97
3	49	90	88
4	5	27	21
5	2	4	3
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	25	43	40
(Brug)pensioen	67	81	80
Werkloos	79	92	91
Ziek/arbeidsongeschikt	66	86	85

\* Kinderbijslag en belastingvrije sommen, N=8 944.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De wettelijke doelgroep van de bijzondere sociale leningen (van VMSW en Vlaams Woningfonds) komt neer op 75% van de huurders (en gratis bewoners) in Vlaanderen (tabel 22). Sinds het eengemaakt leningenbesluit van januari 2014 zijn de toekenningsvoorwaarden dezelfde bij VMSW en Vlaams Woningfonds. Bij de berekening werd rekening gehouden met de inkomens- en bezitsvoorwaarde

maar niet met de solvabiliteitstoets die vooropstelt dat men ongeveer 750 euro besteedbaar inkomen dient over te houden na de afbetaling (in 2016). Uit een eerdere studie bleek dat in juni 2014 de solvabiliteitstoets ervoor zorgt dat - voor een koopwoning met mediaanprijs (185 000 euro) en een looptijd van 30 jaar - de helft van de wettelijke doelgroep toch geen sociale lening zou kunnen afsluiten (Heylen & Winters, 2016).

Op vlak van huishoudtype blijkt de wettelijke doelgroep het grootst bij de eenoudergezinnen, zoals verwacht op basis van de impliciete equivalentieschaal. Koppels met kind(eren) komen relatief het minst in aanmerking (66%). Indien de OESO-schaal wordt toegepast voor de gezinscorrectie, daalt het aandeel gerechtigde eenoudergezinnen naar 81% en stijgt het aandeel gerechtigde koppels met kind(eren) licht (naar 67%). De cijfers voor de SR-schaal liggen in de buurt van deze van de OESO-schaal.

Verder stellen we vast dat volgens de huidige inkomensgrenzen de huurders uit het vierde inkomensquintiel nog voor twee derden in aanmerking komen, terwijl het vijfde quintiel quasi helemaal uit de boot valt. Het aandeel in het eerste quintiel (72%) ligt lager dan in het tweede en derde quintiel, omdat er een minimum inkomensgrens bestaat van 10 098 euro/jaar. Van de tewerkgestelde huurders komt 65% in aanmerking terwijl dit aandeel oploopt tot 87% voor (brug) gepensioneerden. Het beeld op vlak van inkomen en activiteitsstatus verandert amper wanneer de wetenschappelijke schalen worden toegepast.

**Tabel 22** Wettelijke doelgroep van de bijzondere sociale leningen (VMSW en Vlaams Woningfonds), % van huurders (en gratis bewoners), naar achtergrondkenmerken, volgens huidige regelgeving en simulatie van inkomensgrenzen volgens OESO- en 'square root'-schaal en correctie voor kindvoordelen,\* Vlaanderen, 2016

Wettelijke doelgroep	Huidige inkomensgrenzen	Simulatie inkomensgrenzen	
		OESO-schaal met correctie voor kindvoordelen	Square root (SR)-schaal met correctie voor kindvoordelen
% huurders en gratis bewoners	75	73	72
<i>Huishoudtype</i>	76	76	76
Alleenstaande	86	81	82
Eenoudergezin	74	72	69
Koppel zonder kind	66	67	64
Koppel met kind(eren)	76	76	76
<i>Equivalent besteedbaar inkomen (in quintielen)</i>			
1	72	70	70
2	97	97	97
3	92	92	92
4	66	68	61
5	2	3	2
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	65	65	63
(Brug)pensioen	87	86	86
Werkloos	73	71	71
Ziek/arbeidsongeschikt	84	84	84

\* Kinderbijslag en belastingvrije sommen, N=2 153.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 4.2 Theoretische doelgroep voor selectieve steunmaatregel gericht op verbeteren betaalbaarheid private huurders

In hoofdstuk 3 werden op basis van 2 methoden - een empirisch-theoretische en een volledig normatieve methode - 'geschikte' inkomensgrenzen berekend voor maatregelen die de betaalbaarheid van huurders op de private huurmarkt wensen te verbeteren. Bij de theoretisch-empirische methode werden twee mogelijke basis-inkomensgrenzen naar voor geschoven: een minimale en een maximale. Deze basisgrenzen zijn van toepassing op alleenstaanden, waarbij het netto belastbaar inkomen wordt gehanteerd. Om de grenzen voor de andere gezinstypes te verkrijgen, gebruiken we in deze simulatie de OESO-schaal gecorrigeerd voor de voordelen voor kinderen ten laste. Deze kind-correctie achten we nodig omdat de inkomensgrens gebaseerd is op het netto belastbaar inkomen (NBI). Zoals eerder toegelicht omvat dit inkomensconcept geen kinderbijslag en belastingvoordelen voor kinderen ten laste.

Bij de normatieve methode werd 1 basis-inkomensgrens naar voor geschoven voor het NBI. Ook hier werden de grensverhogingen voor de kinderen ten laste gecorrigeerd voor de ontvangen kind-voordelen. De inkomensgrenzen voor de 3 benaderingen zijn weergegeven in tabel 24. Het valt op dat de correcties voor kinderen ten laste lager uitvallen bij de normatieve methode dan bij de andere methode, waarbij vertrokken is van de OESO-schaal. Zoals besproken, is er bij de OESO-equivalentieschaal geen afnemend gewicht voor bijkomende kinderen ten laste,<sup>8</sup> terwijl dit wel het geval is bij de normatieve methode.

De resultaten van de simulaties zijn weergegeven in tabel 23. De minimale basis-inkomensgrens voor het NBI die we verkregen in onze empirisch-theoretische oefening bedraagt 19 536 euro terwijl de maximale grens uitkomt op 23 448 euro als we 2016 als toetsingsjaar vooropstellen. De maximumgrens is quasi gelijk aan de inkomensgrens voor een alleenstaande in de sociale huisvesting (23 533 euro). De cijfers van de eerste kolom in tabel 23 zijn bijgevolg identiek aan degene voor de tweede kolom uit tabel 17, waar een simulatie werd gemaakt van de inkomensgrenzen van de sociale huur op basis van de OESO-schaal (gecorrigeerd voor kind-voordelen). Volgens de normatieve methode bedraagt de basis-inkomensgrens voor het NBI 21 500 euro/jaar, wat exact in het midden ligt van de minimale en maximale grens.

Tabel 23 toont ons dat een steunmaatregel gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid op de private huurmarkt met een 'geschikte' inkomensgrens een minimale wettelijke doelgroep kent van 40% en een maximale van 52% van de private huurders (en gratis bewoners), terwijl volgens de normatieve methode het aandeel uitkomt op 43%.

Bij de minimale grens komt de helft van de eenoudergezinnen in aanmerking, tegenover 68% bij de maximale grens en 65% bij de normatieve methode. Wat de koppels betreft, valt bij de normatieve methode het aandeel gerechtigden relatief laag uit in vergelijking met de andere methode omdat de correctie voor een extra volwassene er lager uitvalt dan bij de OESO-schaal (zie tabel 24).

In geval van de maximale grens komt quasi elk gezin uit quintielen 1 en 2 op de private huurmarkt in aanmerking (degenen die een woning bezitten vallen eruit) en nog een derde van het derde quintiel, terwijl een minimale grens ervoor zorgt dat maar 8% van het derde quintiel gerechtigd is. Bij de normatieve methode ligt het aandeel gerechtigden in het eerste quintiel lager (met 89%) dan bij de andere methoden, wat vrij opmerkelijk is. De lagere bedragen voor de kinderen ten laste (zie tabel 24) zorgen er blijkbaar voor dat het eerste quintiel-aandeel lager uitvalt dan bij de simulatie met de minimale basisgrens-bedragen.

---

<sup>8</sup> Dat de bedragen in tabel 24 afnemen met de positie van het kind in het gezin, heeft te maken met de kind-voordelen. De equivalentiefactor bedraagt immers 0,3 voor elk kind bij de OESO-schaal ongeacht de positie in het gezin.

Tot slot valt 20% van de werkende private huurders in de doelgroep bij een minimale en 30% bij een maximale grensbenadering. Voor de normatieve methode bedraagt dit aandeel 21%. Voor de maatschappelijk zwakkere groepen (werklozen, zieken/arbeidsongeschikten) liggen de percentages veel hoger, terwijl ook meer dan de helft van de huishoudens met een (brug)gepensioneerde referentiepersoon in aanmerking komt bij de 3 benaderingen.

**Tabel 23** Theoretische doelgroep van een steunmaatregel gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid op de private huurmarkt, volgens empirisch-theoretische methode (met OESO-schaal voor gezinscorrecties) en normatieve methode, incl. correctie voor kind-voordelen,\* % van private huurders (en gratis bewoners), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2016

Theoretische doelgroep	Empirisch-theoretische methode		Normatieve methode basis-inkomensgrens van 21 500 euro
	Basis-inkomensgrens van 19 536 euro (minimale grens)	Basis-inkomensgrens van 23 448 euro (maximale grens)	
% van private huurders en gratis bewoners	40	52	43
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaande	40	52	46
Eenoudergezin	50	68	65
Koppel zonder kind	39	48	36
Koppel met kind(eren)	32	44	28
<i>Equivalent besteedbaar inkomen (in quintielen)</i>			
1	91	93	89
2	72	93	79
3	8	33	13
4	0	1	0
5	0	0	0
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	20	30	21
(Brug)pensioen	55	67	59
Werkloos	78	82	78
Ziek/arbeidsongeschikt	60	83	70

\* Kinderbijslag en belastingvrije sommen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

**Tabel 24** Simulatie inkomensgrenzen volgens empirisch-theoretische methode (met OESO-schaal voor gezinscorrecties) en normatieve methode, incl. correctie voor kind-voordelen, in euro, voor instrumenten gericht op verbeteren betaalbaarheid van private huurders, 2016

	Empirisch-theoretische methode (minimale grens)		Empirisch-theoretische methode (maximale grens)		Normatieve methode	
	Alleenstaand	Koppel	Alleenstaand	Koppel	Alleenstaand	Koppel
0 kind	19 536	29 304	23 448	35 172	21 500	28 036
1ste kind	3 806	4 103	4 979	5 277	6 089	4 215
2de	2 538	2 836	3 712	4 009	305	0
3de	451	748	1 625	1 922	0	0

\* Kinderbijslag en belastingvrije sommen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 5. CONCLUSIE EN DISCUSSIE

In dit rapport werd de inkomensvoorwaarde bij de selectieve woonbeleidsinstrumenten in Vlaanderen kritisch tegen het licht gehouden, zowel op vlak van het inkomensconcept als inzake inkomensgrenzen. De voornaamste conclusies en discussiepunten komen hieronder aan bod.

### 5.1 Inkomensconcept

In het eerste hoofdstuk werd naast een algemene duiding bij de inkomensvoorwaarde een opsomming gemaakt van de huidige knelpunten. Bij elk van de selectieve instrumenten is het netto belastbaar inkomen het centrale begrip in de inkomensvoorwaarde, terwijl bij de meeste maatregelen ook de niet-belastbare vervangingsinkomens worden meegerekend in het referentie-inkomen. Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt verder dat onder bepaalde voorwaarden ook de begrippen ‘huidig inkomen’ en ‘algemeen besteedbaar inkomen’ (ABI) kunnen gehanteerd worden in de sociale huur. Bij de bepaling van deze inkomensbegrippen baseert men zich niet op een aanslagbiljet met inkomensgegevens van 3 jaar geleden maar dient de kandidaat-huurder de nodige recente documenten aan te brengen opdat de verhuurder een actueel netto belastbaar inkomen kan schatten. Het ABI kan in aanmerking genomen worden als de kandidaat-huurder een collectieve schuldenregeling heeft lopen of in budgetbegeleiding is (vb. bij OCMW). Voor beide inkomensbegrippen bestaan er praktijk-richtlijnen.

Uit een rondvraag bij de woonactoren blijkt echter dat de operationalisering van de begrippen ‘huidig inkomen’ en ‘actueel besteedbaar inkomen’ als (te) complex wordt ervaren. Bij het ABI wordt de behandeling van vakantiegeld/eindejaarspremie bovendien als onbillijk beschouwd. De concepten krijgen ook kritiek omdat voor de berekening ervan de kandidaat-huurder zelf de nodige documenten dient aan te brengen, wat voor de betreffende doelgroep niet altijd evident is.

Het netto belastbaar inkomen (NBI) van 3 jaar geleden wordt standaard in aanmerking genomen bij alle maatregelen, uitgezonderd de renovatiepremie (waar het NBI van 2 jaar terug geldt) en de bijzondere sociale leningen (waar het laatste gekende NBI wordt gebruikt). De kritiek van de woonactoren is dat het om verouderde inkomens gaat. Bovendien zien bepaalde actoren een onrechtvaardigheid in het feit dat de belastbare inkomens hoger liggen dan wat er uiteindelijk besteed kan worden, terwijl dit niet het geval is voor niet-belastbare vervangingsinkomens die worden meegerekend (vb. leefloon). Uit de gesprekken met de woonactoren blijkt dat het NBI van 2 jaar geleden sinds een half jaar automatisch opvraagbaar is bij de FOD Financiën. Deze inkomens zijn echter enkel met zekerheid beschikbaar voor kandidaten die zich in de tweede jaarhelft aanmelden. Het aanslagbiljet met inkomens van 2 jaar vóór het aanvraagjaar wordt immers ten laatste ontvangen op 30 juni. Voor de huishoudens die zich vanaf juli kandidaat stellen, is het volgens ons aan te raden standaard het NBI van 2 jaar terug elektronisch op te vragen. Het aantal bezwaren dat wordt ingediend tegen het ontvangen aanslagbiljet is bovendien zeer beperkt.

In hoofdstuk 2 werd toegelicht hoe een ‘optimaal’ inkomensbegrip in het kader van selectieve beleidsinstrumenten is samengesteld, op basis van de inzichten van de invloedrijke Canberra-groep, een expertengroep die standaarden voor het besteedbaar inkomen op microniveau heeft uitgewerkt. De richtlijnen van deze groep worden onder meer toegepast door de OESO en Eurostat (vb. in EU-SILC).

Uit de vergelijking van het optimale inkomensconcept met het NBI blijkt dat aanzienlijk wat bestanddelen van het besteedbaar inkomen, zoals gedefinieerd door de Canberra-groep en grotendeels overgenomen door Eurostat in de EU-SILC, niet vervat zitten in het netto belastbaar inkomen. Voor een aantal (vb. leefloon) geldt wel dat ze nog worden meegenomen in het referentie-inkomen van de

selectieve woonbeleidsmaatregelen onder de noemer 'niet-belastbare vervangingsinkomens'. Maar er zijn enkele voorname inkomensaspecten die ontbreken in het referentie-inkomen zoals het nettoloon (netto belastbaar loon is opgenomen), de kinderbijslag, studietoelage, (de waarde van) maaltijdcheques en de roerende inkomsten (uit bankrekeningen, aandelen, obligaties). Daarnaast is er een sterke onderschatting van de huurwaarde van de onroerende goederen (incl. de eigen woning).

Volgens de Canberra-groep dient betaalde alimentatie afgetrokken te worden van het inkomensbegrip. Voor aanvragers die een belastbaar inkomen hebben is dit grotendeels het geval, aangezien alimentatie voor 80% meegerekend wordt (aftrekbaar is) bij het NBI. Voor mensen met een niet-belastbaar vervangingsinkomen wordt de alimentatie echter niet verrekend (tenzij bij het ABI). Het zou billijker zijn, mocht dit voor de laatste groep ook standaard het geval worden.

Voorts hebben we bekeken, onder meer op basis van input van experts ter zake, wat de mogelijkheden zijn om de componenten van het optimale begrip 'besteedbaar inkomen' geautomatiseerd op te vragen in het kader van een inkomensvoorwaarde. Hieruit bleek zowat alle inkomensvervangende tegemoetkomingen automatisch aangevraagd kunnen worden via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ). Een elektronische gegevensstroom is echter niet haalbaar voor meerdere cruciale onderdelen van het besteedbaar inkomensbegrip, zoals het nettoloon, de kinderbijslag en de roerende inkomsten. Het is dus geen optie om in de nabije toekomst over te schakelen op het 'besteedbaar inkomen' als inkomensconcept, indien men in sterke mate wil afhangen van automatische gegevensstromen.

Het is echter wel mogelijk om via elektronische weg te werken met het 'actueel bruto belastbaar inkomen' als inkomensconcept, aangevuld met de actuele niet-belastbare vervangingsinkomens (cf. huidige regelgeving). De voornaamste bestanddelen hiervan kunnen immers geautomatiseerd opgevraagd worden via de Kruispuntbank, met het jaar vóór het aanvraagjaar als referentieperiode. Dit is een stap vooruit tegenover het NBI van 3 jaar vóór het aanvraagjaar. Het vergt echter veel aanvragen voor machtigingen en het is administratief minder eenvoudig dan te werken met een belastbaar inkomensconcept dat wordt vastgesteld door de FOD Financiën (NBI). Daarnaast kent een 'actueel bruto belastbaar inkomen' uiteraard dezelfde tekortkomingen als het NBI op vlak van samenstelling (vb. geen gegevens over kinderbijslag of onroerende inkomsten) en zijn er geen beroepskosten en andere fiscale aftrekken verrekend in tegenstelling tot bij het NBI. Er is ook een ongelijke behandeling van bruto belastbare inkomens uit arbeid - waarvan de belastingen nog dienen afgetrokken te worden - en de vervangingsinkomen waarbij dit in mindere mate het geval is.

Het hanteren van een elektronische bepaling van een 'actueel bruto belastbaar inkomen' is alleszins een interessant alternatief voor het concept 'huidig inkomen' in de sociale huur, onder meer omdat dit minder initiatief vraagt van de kandidaat-huurder zelf. Deze piste is men binnen de VMSW reeds ingeslagen, vb. voor gegevens over leefloon en pensioenen.

Tot slot blijkt het begrip 'actueel besteedbaar inkomen (ABI)' uit de sociale huur zeer complex om te operationaliseren. Men dient immers naast de vrijgestelde inkomens volgens de OCMW-regelgeving ook de betaalde alimentatievergoedingen en schuldaflossingen af te trekken van het inkomen. Volgens de Canberra-definitie worden schulden echter niet verrekend bij het besteedbaar inkomen en verder kwam uit het gesprek met de POD Maatschappelijke Integratie naar voor dat de OCMW's hier geen rekening mee houden bij de bepaling van het leefloon-bedrag. Als men de regelgeving rond inkomensbegrippen in de sociale huur wenst te vereenvoudigen, kan overwogen worden om geen apart concept meer te hanteren voor mensen met een collectieve schuldenregeling of die in budgetbegeleiding zijn bij een welzijnsorganisatie.



## 5.2 Inkomensgrenzen

Naast het inkomensbegrip werd in deze studie ook kritisch gekeken naar de inkomensgrenzen die momenteel gehanteerd worden bij de selectieve woonsubsidies. In hoofdstuk 1 werd reeds duidelijk dat de inkomensgrenzen tussen de maatregelen niet alleen variëren in hoogte - wat logisch is - maar ook op vlak van de logica die gehanteerd wordt bij de bepaling van de huishoudcorrectie van het basisbedrag (van een alleenstaande). We hebben laten zien dat dit gevolgen heeft voor het doelgroepbereik in inkomenstermen. Zo komen eenoudergezinnen bij de meeste maatregelen tot een hoger deciel in aanmerking dan de andere gezinstypes.

In hoofdstuk 3 hebben we eerst een theoretisch kader toegelicht om het gebruik van inkomensgrenzen te argumenteren. We baseerden ons hiervoor op het gecombineerde model voor overheidsinterventies dat werd uitgewerkt door Van den Broeck et al (2015). We hebben in kaart gebracht wat de noden zijn op vlak van wonen voor de woonbeleidsdoelstellingen (verbeteren van) betaalbaarheid en woningkwaliteit, en bepaald voor welke concrete noden er een selectief ondersteuningsinstrument te verantwoorden is. Wanneer een ongelijke uitkomst op vlak van wonen gerelateerd is aan inkomensverschillen in de samenleving, kan men op basis van het principe 'verticale rechtvaardigheid' een maatregel op basis van inkomensgrenzen rechtvaardigen. Voor beleidsinstrumenten die beogen een algemene renovatie te stimuleren bleek zulke verantwoording niet evident. Voor instrumenten die de betaalbaarheid van een eigen woning of van een private huurwoning wensen te verbeteren, is selectiviteit echter wel te verantwoorden op basis van de maatschappelijke noden.

Vervolgens hebben we toegelicht hoe een differentiatie van inkomensgrenzen naar gezinstypes kan gebeuren op een wetenschappelijke manier a.d.h.v. equivalentieschalen. Deze schalen zorgen ervoor dat verschillen in huishoudgrootte en -samenstelling worden gecorrigeerd bij inkomensanalyses. Inkomens van verschillende gezinstypes worden dus vergelijkbaar als ze worden gecorrigeerd volgens een equivalentieschaal, waarvan de OESO- en 'square root'-schaal twee van de bekendste en wijdst verspreide zijn in sociaalwetenschappelijk onderzoek. We hebben deze wetenschappelijke schalen vervolgens toegepast op de huidige inkomensgrenzen van de Vlaamse woonsubsidies, vertrekkende van de grens voor alleenstaanden. Op deze manier verkregen we vergelijkbare inkomensgrenzen voor de verschillende gezinstypes.

In een volgende stap hebben we de zogenaamde impliciete equivalentieschalen berekend van de selectieve woonsubsidies in Vlaanderen. Hierbij hebben we een bijkomende correctie doorgevoerd voor de voordelen van kinderen ten laste (kinderbijslag en belastingvrije sommen) omdat deze (omvangrijke) voordelen niet vervat zitten in het inkomensbegrip dat bij deze subsidies wordt gehanteerd (het NBI). De vergelijking van deze impliciete schalen met de wetenschappelijke maakt duidelijk dat bij de sociale huur, renovatiepremie en sociale leningen de correctie (equivalentiefactor) voor het eerste kind van een eenoudergezin veel hoger uitvalt dan bij de wetenschappelijke schalen. De correcties voor de andere kinderen ten laste vallen dan weer lager uit dan wat wetenschappelijk te verantwoorden is, vooral als geen rekening gehouden wordt met de kind-voordelen. Verder zien we dat bij de huursubsidie/huurpremie en VAP er geen verhoging van de inkomensgrens is voor een bijkomend volwassene in het gezin, wat sterk afwijkt van de wetenschappelijke schalen. Algemeen kunnen we stellen dat eenoudergezinnen bevoordeeld worden bij de inkomensvoorwaarde van de sociale huur, renovatiepremie en bijzondere sociale leningen. Alleenstaanden zijn dan weer sterk bevoordeeld bij de inkomensgrenzen van de huursubsidie, huurpremie en VAP, terwijl koppels er benadeeld zijn.

In hoofdstuk 3 hebben we in een laatste stap getracht om met een wetenschappelijke benadering de 'geschikte' hoogte te bepalen van inkomensgrenzen voor woonsubsidies. Hiervoor bouwden we verder op het hoger beschreven theoretisch kader voor overheidsinterventies. Een geschikte inkomensgrens voor een sociale lening bleek moeilijk te bepalen, omdat de haalbaarheid van een marktlening naar inkomensgroepen sterk afhangt van de evolutie van de marktrente. Voor instrumenten die

de betaalbaarheid van private huurders wensen te verbeteren (vb. sociale huisvesting, huursubsidie, huurpremie), kan de geschikte hoogte van de inkomensgrenzen ingeschat worden op basis van een analyse van de betaalbaarheidsproblematiek naar inkomensgroepen. We hebben daarvoor twee methoden uitgewerkt. Bij de eerste methode werden minimale en maximale inkomensgrenzen bepaald op basis van een empirisch-theoretische oefening, gebruik makend van het GWO 2013 en gegevens over belastbare inkomens. Voor de huishoudcorrecties werd de OESO-schaal (gecorrigeerd oor kind-voordelen) gebruikt. Volgens de minimale grens bleek 40% van de private huurders (en gratis bewoners) in aanmerking te komen, terwijl dit opliep tot 52% voor de maximale inkomensgrens. Deze maximale grens valt voor alleenstaanden quasi even hoog uit als de huidige inkomensgrens in de sociale huur. De tweede methode was volledig normatief en gebaseerd op de minimumbudget-methode. Op basis van deze benadering is 43% van de private huurders gerechtigd op ondersteuning inzake betaalbaarheid. De inkomensgrens voor een alleenstaande ligt hierbij exact tussen de minimale en maximale grens van de empirisch-theoretische methode.

Wanneer er in de toekomst inkomensgrenzen worden uitgewerkt voor instrumenten die gericht zijn op het verbeteren van de betaalbaarheid voor private huurders (vb. huursubsidie, sociale huur), bevelen we aan om de inzichten uit onze inschatting van de geschikte hoogte mee te nemen. Van de twee methoden die we hebben toegepast, is de normatieve het sterkst theoretisch onderbouwd. De empirische-theoretische methode leunt daarentegen sterker aan bij de realiteit rond betaalbaarheidsproblemen. In een recente studie van het Steunpunt Wonen waarin pistes worden onderzocht voor een nieuw stelsel van huursubsidies, worden deze inzichten alvast toegepast (Van den Broeck et al, te verschijnen). Beleidsmatig kan er echter geopteerd worden voor andere grenzen. Zo kan men een lagere grens vooropstellen omwille van de budgettaire haalbaarheid of een hogere grens om het maatschappelijke draagvlak voor de beleidsmaatregel voldoende groot te houden.

In het laatste hoofdstuk werd berekend op basis van survey-data (GWO 2013) wat de omvang en samenstelling is van de wettelijke doelgroep van de selectieve woonbeleidsinstrumenten naar inkomen, huishoudtype en activiteitsstatus. De opdelingen naar huishoudtype maakten duidelijk wat het effect is van de huidige impliciete equivalentieschalen. We hebben daarnaast een simulatie gemaakt van de doelgroepen op basis van alternatieve inkomensgrenzen, gebaseerd op de OESO- en 'square root' equivalentieschaal (gecorrigeerd voor de kind-voordelen). Het doel hiervan was om te verduidelijken wat de impact is van een wetenschappelijk opgebouwde equivalentieschaal op de doelgroep-samenstelling.

We stelden vast dat bij de sociale huur, renovatiepremie en bijzondere sociale leningen het aandeel eenoudergezinnen in de wettelijke doelgroep aanzienlijk terugviel met de toepassing van de wetenschappelijke schalen i.p.v. de huidige inkomensgrenzen. Op vlak van inkomen en activiteitsstatus waren de verschuivingen minder uitgesproken. Het algemene aandeel dat in aanmerking komt, bleef ook min of meer stabiel. Bij de huursubsidie, huurpremie en VAP nam het aandeel koppels in de doelgroep sterk toe, net zoals het algemene percentage dat gerechtigd is. Voorts viel op dat bij de huursubsidie/huurpremie het aandeel in het tweede inkomenskwintiel duidelijk toenam met de toepassing van de wetenschappelijke schalen, terwijl bij VAP ook het percentage in het derde kwintiel sterk steeg. Bij de 3 subsidies steeg ook het aandeel werkenden dat in aanmerking komt aanzienlijk. De afwezigheid van een inkomensgrens-correctie voor een extra volwassene zorgt er bij deze subsidies dus voor dat koppels uit het tweede en derde inkomenskwintiel benadeeld worden t.o.v. alleenstaanden en eenoudergezinnen uit deze inkomensgroepen. Deze benadeelde gezinnen blijken vaak ook tewerkgesteld.

# BIJLAGEN



# BIJLAGE 1 RICHTLIJNEN VOOR BEREKENING 'HUIDIG INKOMEN' IN DE SOCIALE HUURSECTOR (AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, 26 11 2014)

## B1.1 Wat wordt meegerekend?

Om het huidig inkomen vast te stellen, zullen de (kandidaat-)huurders een resem documenten bezorgen. Het is hierbij niet steeds duidelijk of iets moet meegenomen worden of niet, en in welke mate. Hierna volgt een oplijsting die als leidraad kan dienen. Sowieso is (lokaal) overleg met bevoegde instanties aangewezen als het op interpretatie van een document aankomt. Zo kun je bij de FOD Financiën terecht of het lokaal belastingkantoor om na te gaan of een inkomst al dan niet belastbaar is. Eventueel kan overwogen worden een vraag te richten aan de rulingcommissie. Ook collega sociale verhuurders kunnen bevroegd worden of zij ervaring hebben met een bepaald document. Het is immers niet de bedoeling dat een medewerker bij een sociale verhuurder expert in fiscaliteit en sociaal zekerheidsrecht wordt, maar een basiskennis is hoe dan ook onontbeerlijk: het inkomen bepalen van een (kandidaat-)huurder is immers één van de belangrijkste processen die plaatsvinden binnen het sociaal huurrecht: zowel het recht op als de vergoeding voor een sociale woning worden er door bepaald.

### B1.1.1 Het netto belastbaar inkomen en de niet belastbare vervangingsinkomsten

Wat verstaan wordt onder het netto belastbaar inkomen (NBI) vind je terug in het Wetboek inkomstenbelasting 92, Titel II, Hoofdstuk II, Afdeling IV, Onderafdeling I. Om het NBI te berekenen moet je er rekening mee houden dat bepaalde inkomsten vrijgesteld zijn en dat sommige uitgaven aftrekbaar zijn. De vrijgestelde inkomsten vind je in het Wetboek inkomstenbelasting 92, Titel II, Hoofdstuk II, Afdeling IV, Onderafdeling II. De aftrekbare uitgaven vind je terug in het Wetboek inkomstenbelasting 92, Titel II, Hoofdstuk II, Afdeling VI.

Op de site van de FOD Financiën kan je de bepalingen vinden:

- <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb/document.do?method=view&id=2849549a-92d4-435c-8f4a-ff90a442b1ff#findHighlighted>

Ook zijn er publicaties die deze materie vrij toegankelijk uitleggen zoals het fiscaal memo:to

- [http://docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/publicaties/memento/pdf/FM2012\\_V01\\_volledig.pdf](http://docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/publicaties/memento/pdf/FM2012_V01_volledig.pdf)

Ook de toelichting bij de belastingaangifte (vak IV t.e.m. VII) geven heel wat duiding:

- <http://www.minfin.fgov.be/portail2/downloads/declaration/2012-deel-1-toelichting.pdf>

(Pre)pensioenen, werkloosheidsuitkeringen, (aanvullende) ziekte-uitkeringen of uitkeringen bij ongeval vind je ook terug via het meest recente aanslagbiljet (Vak IV). Andere vervangingsinkomens zoals het leefloon zijn niet belastbaar en vind je niet terug op het aanslagbiljet. Deze dien je dus te bevragen bij de (kandidaat-)huurder zelf.

### B1.1.2 Wordt het inkomen van de echtgenoot steeds meegerekend?

Het inkomen van de echtgeno(o)t(e) van een huurder of de persoon met wie hij of zij wettelijk samenwoont, wordt voor de aftoetsing van de inkomensvoorwaarde en de huurprijsberekening mee verrekend. Nochtans kunnen er zich situaties voordoen waarin dit niet zo vanzelfsprekend is. Voor de

toepassing van de inkomensvoorwaarde bij inschrijving en toewijzing is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid voorzien. Het inkomen (en de eigendom) van een van beide partners kan afzonderlijk in aanmerking worden genomen bij de inschrijving, op voorwaarde dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Voor wettelijke samenwonenden volstaat het dat zij hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen. Bij de toewijzing moet de echtscheiding minstens ingeleid zijn.

### **B1.1.3 Is het toegekende deel 'huwelijkscoëfficiënt' een 'inkomen'?**

Hetzelfde principe geldt voor de bepaling van het inkomen waarbij er een gemeenschappelijke aanslag werd geheven conform Titel II, Hoofdstuk II, Afdeling IV, Onderafdeling IV van het Wetboek Inkomstenbelasting 92: Toekenning en toerekening van een deel van de beroepsinkomsten aan de echtgenoot. Als echtgenoten uit elkaar gaan of één van hen overlijdt en in het referentiejaar werd een deel van de beroepsinkomsten toebedeeld aan de ander, dan wordt met deze fictieve toebedeling geen rekening gehouden. Er wordt met andere woorden gekeken wie het inkomen heeft gegenereerd en dat wordt als inkomen beschouwd voor die persoon. Het 'huwelijksquotiënt' dat iemand bovenop zijn/haar beperkt inkomen krijgt in functie van de personenbelasting kan dus niet als een inkomst van die persoon aanzien worden.

### **B1.1.4 Hoe wordt het inkomen bepaald bij een gezinspensioen?**

Er rijzen veel vragen als het gaat om een gezinspensioen wanneer er een partner wegvalt door overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst (bv. n.a.v. opname in een verzorgingsinstelling). In deze gevallen is het ook de basisregel om enkel te kijken naar de eigen inkomsten, en dit gezinsinkomen niet zomaar op te delen. Kortom:

- Als de ene persoon het gezinspensioen ontving en de andere persoon overlijdt of vertrekt: verder werken met gezinspensioen als huidig pensioen als alleenstaande geen 20pct. daling vertoont.
- Als de persoon die het gezinspensioen ontving, overlijdt of vertrekt: de andere persoon had dan geen inkomsten in het referentiejaar: in dat geval wordt er opgeschoven naar het eerstvolgende jaar dat ze wel een eigen inkomen had, desnoods het huidig rustpensioen.

### **B1.1.5 Komen extralegale vergoedingen en premies in aanmerking?**

In principe zijn premies en extralegale vergoedingen belastbaar en maken dus deel uit van het belastbaar inkomen, vermeld op het aanslagbiljet. Als de verhuurder niet beschikt over een aanslagbiljet en het inkomen zelf moet vaststellen, moeten de premies en vergoedingen worden meegeteld, tenzij de huurder kan aantonen dat die premie of vergoeding niet belastbaar is.

### **B1.1.6 Moeten éénmalige, afzonderlijk belastbare inkomsten meegerekend worden?**

Eénmalige inkomsten die belastbaar zijn, moet meegerekend worden. Voorbeelden hiervan zijn een uitbetaling van het pensioensparen of de levensverzekering. Enkel inkomsten die gekenmerkt worden als een 'gouden handdruk' worden buiten beschouwing gelaten.

- <http://www.vlaamsparlement.be/Proteus5/showSchriftelijkeVraag.action?id=451720>

### **B1.1.7 Wat met de inkomens van werknemers bij de Europese Gemeenschap of inkomsten die in het buitenland belast worden.**

Inkomsten die in het buitenland belastbaar zijn, terwijl men woonachtig is in België, moeten ook meegeteld worden bij de bepaling van het inkomen voor de sociale huisvesting. Dit kunnen gedeeltelijke inkomsten zijn, of ook volledige inkomsten zijn, bijvoorbeeld omdat men nog in het buitenland woonde in het referentiejaar. In dat geval dient de (kandidaat-)huurder een bewijs van inkomsten uit het buitenland te kunnen voorleggen. De verhuurder moet dan naar beste vermogen dit inkomen hantieren. Kan men geen inkomsten uit het buitenland aantonen, dan moet er een verklaring op eer worden afgelegd.

Een Europees ambtenaar die in België een sociale woning zou (willen) huren, betaalt geen inkomstenbelasting aan het land waarin het werkt of waar het vandaan komt. In plaats daarvan is het salaris onderworpen aan een communautaire belasting die rechtstreeks in de EU-begroting terugkomt. Deze belasting wordt geheven op het belastbare deel van het salaris volgens een progressief tarief. In die zin kan dezelfde regeling aangehouden worden als in het eerste lid.

## B1.2 Wat wordt niet meegerekend?

### B1.2.1 OCMW-toelagen

De mate waarin het OCMW voorziet in toelagen verschilt van gemeente tot gemeente. Een gezin kan via het OCMW toelagen krijgen voor sociaal-educatieve activiteiten, telefonie en internet, vakantie, vervoersonkosten, personenalarmsysteem, mantelzorg, ... Deze toelagen worden niet beschouwd als inkomsten. Als het OCMW echter inhoudingen verricht op het leefloon om bepaalde schuldeisers (bv. de huisvestingsmaatschappij) rechtstreeks te betalen, wordt wel het volledige leefloon in aanmerking genomen.

### B1.2.2 Vergoeding van het Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap (PWA)

Het Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap, afgekort PWA, is een vzw. Het laat langdurig werklozen toe om activiteiten uit te oefenen die door hun aard of hun occasioneel karakter niet uitgevoerd worden in het gewone arbeidscircuit. Voor elk gepresteerd of begonnen uur krijgt de 'PWA'er' een belastingvrij bedrag van 4,10 euro. Men kan maximaal 45 uur werken onder dit statuut. Dit komt dus maandelijks neer op maximaal 184,50 euro per maand. Deze vergoeding komt bovenop de wacht- of werkloosheidsuitkering die men geniet.

Met de PWA vergoeding wordt geen rekening gehouden. Het volstaat om enkel naar de wacht- of werkloosheidsuitkering te kijken.

### B1.2.3 De tegemoetkoming voor hulp van derden

De tegemoetkoming voor hulp van derden kan men krijgen vanaf de vierde maand van arbeidsongeschiktheid. Als men voor bepaalde taken in het dagelijks leven hulp van anderen nodig heeft, kan men, bovenop de ziekte-uitkering, aanspraak maken op een tegemoetkoming voor hulp van derden. Die tegemoetkoming is forfaitair. Deze tegemoetkoming wordt niet aanzien als een inkomen.

- [http://www.riziv.fgov.be/citizen/nl/allowances/PROTH\\_6\\_5.htm](http://www.riziv.fgov.be/citizen/nl/allowances/PROTH_6_5.htm)

### B1.2.4 De tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden

De tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden wordt ook niet in aanmerking genomen voor de vaststelling van het inkomen. Vanaf de leeftijd van 65 jaar kan een persoon met een handicap een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden krijgen. Deze tegemoetkoming vervangt de integratietegemoetkoming en is inkomensafhankelijk. Meer info vindt u terug in deze brochure:

- [http://www.handicap.fgov.be/docs/APA\\_nl.pdf](http://www.handicap.fgov.be/docs/APA_nl.pdf)

### B1.2.5 De integratietegemoetkoming voor personen met een handicap

De integratietegemoetkoming voor personen met een handicap wordt niet als een inkomen beschouwd. De integratietegemoetkoming wordt toegekend aan de persoon met een handicap die vanwege een vermindering van de zelfredzaamheid, bijkomende kosten te dragen heeft en is inkomensafhankelijk. Meer info vindt u terug in deze brochure:

- [http://www.handicap.fgov.be/docs/ARR\\_AI\\_nl.pdf](http://www.handicap.fgov.be/docs/ARR_AI_nl.pdf)

### B1.2.6 Vergoeding voor vrijwilligerswerk

Vrijwilligers ontvangen soms vergoedingen (toelagen, verblijfs- en verplaatsingsvergoedingen, enz.). Deze vergoedingen zijn vrijgesteld van belastingen waardoor er in se geen rekening mee wordt gehouden. Het feit dat de vergoeding belastingvrij is, hangt wel af van het feit dat de prestaties een onbaatzuchtig karakter hebben en dat de vergoeding de terugbetaling inhoudt van werkelijke kosten, hetgeen impliceert dat zij niet abnormaal hoog zijn en dus geen verdoken bezoldigingen voor geleverde prestaties bevatten. Bij twijfel zal dus de (kandidaat)-huurder dienen bevestigd te worden. Zie ook de Circulaire nr. Ci. RH.241/509.803 dd. 05.03.1999 van de FOD Financiën:

- <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb/document.do?method=view&id=84311a6a-8111-4d03-aa0d-7583ee4e3523#findHighlighted>

### B1.2.7 Onkostenvergoeding als erkend onthaalouder

Vaak ontvangt een erkende onthaalouder een niet-belastbare onkostenvergoeding. Voor de vaststelling van het belastbaar- of vervangingsinkomen moet het dan ook niet meegerekend worden. Wat betreft het actueel besteedbaar inkomen wordt het wel aanzien als een inkomen om het effectief beschikbaar inkomen te berekenen. Meer info vind je terug in het ministerieel besluit van 10 september 2008 betreffende de vergoeding voor aangesloten onthaalouders:

- <http://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1017090&param=informatie>
- <http://www.kindengezin.be/img/iv2k-mb-ooendvo-tr.pdf>.

### B1.2.8 Vergoeding bij blijvende ongeschiktheid door een arbeidsongeval/beroepsziekte

Door een ziekte of een ongeval waarvan kan worden aangenomen dat zij een permanent karakter heeft, kan men blijvend arbeidsongeschikt worden verklaard door het Fonds voor Arbeidsongevallen. Hierdoor heeft men recht op een schadevergoeding in functie van de graad van de arbeidsongeschiktheid. De wettelijke vergoedingen wegens blijvende arbeidsongeschiktheid ingevolge een arbeidsongeval of een beroepsziekte zijn volledig van personenbelasting vrijgesteld indien:

- het percentage arbeidsongeschiktheid niet hoger is dan 20%;
- of de rechthebbende ontvangt een rust- of overlevingspensioen.

De rechthebbende van een wettelijke vergoeding van een arbeidsongevallenverzekeraar wegens een blijvende arbeidsongeschiktheid van meer dan 20%, die geen rust- of overlevingspensioen ontvangt, heeft echter de mogelijkheid om met alle mogelijke middelen te bewijzen dat de vergoeding die hij ontvangt toch niet belastbaar is omdat het:

- ofwel geheel noch gedeeltelijk een blijvend inkomensverlies herstelt;
- ofwel een inkomensverlies ingevolge zijn ongeschiktheid herstelt dat lager is dan het belastbare gedeelte van de vergoeding berekend volgens de volgende formule:

$$(\text{vergoeding} \times (\text{invaliditeitsgraad} - 20\%)) / \text{invaliditeitsgraad}$$

- <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb/document.do?method=view&id=b2357ef8-6d2c-47ba-9cd2-2ef16d0b2b46&caller=1#findHighlighted>
- <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb/document.do?method=view&id=7a06e9b5-66e9-4f24-9ac1-273bfc6dd3f0&caller=1#findHighlighted>

### B1.2.9 In hoeverre wordt een onderhoudsuitkering (alimentatie) meegerekend?

Onderhoudsuitkeringen vallen net zoals giften, uitgaven voor een kinderoppas en of een huisbediende, pensioensparen, ... onder de categorie van 'aftrekbare bestedingen'. Indien men aan de gestelde fiscale voorwaarden voldoet kan men (een gedeelte) van die uitgaven van het bruto belastbaar inkomen aftrekken. Specifiek voor wat betreft onderhoudsuitkeringen gaat het over 80 pct. van de effectief en op regelmatige basis betaalde onderhoudsuitkering. Vergeet hierbij niet dat 80 pct. van het ontvangen



onderhoudsgeld een tevens een inkomen vormt voor de begunstigde. Als de begunstigde een kind is van minder dan 25 die ononderbroken deel uitmaakt van het gezin, dan wordt het niet meegerekend, zelfs al wordt de uitkering op rekening van de ouder gestort. Houdt hier dus rekening mee.

De fiscale voorwaarden inzake de aftrekbare bestedingen kun je nalezen in punt 104-125 van het Wetboek Inkomstenbelasting 92 (Titel II, Hoofdstuk II, Afdeling VI).

- <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb/document.do?method=view&id=2849549a-92d4-435c-8f4a-ff90a442b1ff#findHighlighted>

## B1.3 Berekeningswijze

Men neemt de som van de netto-belastbare en vervangingsinkomens die een representatief beeld geven voor het huidige inkomen en extrapoleert deze naar een jaar. Wat de inkomensvoorwaarde betreft, stelt het artikel 3 van het KSH geen minimale termijn voorop waarop het inkomen moet gebaseerd zijn. Een periode van 3 maand is echter een gangbare praktijk, en is een verbastering van artikel 48 waar voor de huurprijsherziening op basis van een daling van het huidig inkomen met 20%, de extrapolatie moet gebaseerd zijn op het inkomen van die 3 maanden. De verhuurder kan dus bij inschrijving en toewijzing zelf beslissen om één dan wel 3 of 6 maand, te nemen, afhankelijk van het feit of de verhuurder een representatief beeld heeft verkregen of niet. In het kader van een huurprijs-herziening moet specifiek rekening gehouden worden met het inkomen van 3 opeenvolgende maanden en wordt iedere maand afzonderlijk naar een jaar geëxtrapoleerd om na te gaan of ieder geëxtrapoleerd maandinkomen effectief minimum 20% lager ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. Gaat een huurder op pensioen, dan volstaat het dat deze de stavingstukken binnenbrengt van zijn nieuw inkomen en moet hij dus geen 3 maand wachten.

Voor de gezinsleden van wie de arbeids- en inkomenssituatie niet wezenlijk veranderd is, is het laatst bekende door de Administratie der Directe Belastingen vastgestelde inkomen een belangrijke indicatie bij de berekening van het huidig inkomen. Voor de gezinsleden echter van wie het inkomen wel in belangrijke mate gewijzigd is, zal men het inkomen trachten te ramen dat zij zouden genieten als zij het gehele jaar in de huidige arbeids- en inkomenssituatie zouden verkeren.

Merk op dat voor de vaststelling van het inkomen geen rekening wordt gehouden met beslag op loon, m.a.w. het inkomen wordt niet verminderd met het bedrag van het beslag op loon.

Het is niet toegestaan om retroactief het gehanteerde huidig inkomen te toetsen aan het inkomen zoals vermeld op het uiteindelijk aanslagbiljet van het betrokken jaar en eventueel te corrigeren, zowel in min als in plus. Qua inschrijving en toewijzing hangt het dus effectief af van de maanden voorafgaand aan de toetsing of men al dan niet kan worden ingeschreven dan wel toegewezen. Voor de huurprijs-berekening is nog voorzien dat de verhuurder optioneel ervoor kan opteren om de huurder om de 3 maand de daling van het inkomen te laten bewijzen. Volgt de verhuurder het niet op, dan kan deze achteraf bijvoorbeeld op basis van het aanslagbiljet ook niet de huurprijs retroactief gaan berekenen.

Het feit dat er niet retroactief kan nagegaan worden of het inkomen effectief onder de toepasselijke inkomensgrens, dan wel 20% lager lag dan het referentie-inkomen, sluit niet uit dat de verhuurder wel de toetsing mag doen of het opgegeven inkomen al dan niet getuigt van een frauduleuze intentie. In dat geval kan er wel gesanctioneerd worden. Er wordt dan aangeraden steeds een verklaring op eer te laten afleggen over de volledigheid van de stukken als men zijn huidig inkomen voorlegt.

### B1.3.1 Loontrekkende

De extrapolatie gebeurt, indien het vakantiegeld en eindejaarspremie (bij benadering) gekend zijn, door het maandbedrag te vermenigvuldigen met 12 en daarbij het vakantiegeld en de eindejaarspremie toe te voegen. Is het vakantiegeld en de eindejaarspremie niet gekend, dan wordt het vermenigvuldigd met 13,87.

De beroepskosten zijn kosten die op het aanslagbiljet van een loontrekkende automatisch in mindering worden gebracht en dit op basis van vastgelegde percentages. Er is een verschil tussen werknemers en bedrijfsleiders, en men kan kiezen voor forfaitaire dan wel reële beroepskosten. Houdt hier dus rekening mee. Ze worden berekend conform Titel II, Afdeling IV, onderafdeling III, A (oftewel artikel 49 ev.) van het Wetboek Inkomstenbelasting 92. Elk jaar worden de begin- en eindbedragen van de schijven geïndexeerd. De beroepskosten dienen op jaarbasis berekend te worden, na extrapolatie dus.

### **B1.3.2 Zelfstandige**

De berekening van het NBI van zelfstandigen gebeurt eveneens op basis van het NBI. In principe kan dit uit boekhoudkundige stukken gehaald worden, of beter nog via de doorgegeven kwartaalcijfers aan het sociaal secretariaat. Men betaalt als zelfstandige immers RSZ op basis van die kwartaalcijfers. Het is sowieso de 'bedrijfswinst' die in aanmerking genomen wordt. Als het om een faillissement gaat en/of er wordt enkel verlies gemaakt dan wordt 0€ in aanmerking genomen voor die maand/semester.

Let op: een zelfstandige kan enkel reële onkosten als beroepskost inbrengen. Het forfait kan dus niet toegepast worden!

### **B1.3.3 Vervangingsinkomsten (omwille van ziekte, invaliditeit of werkloosheid)**

Als een persoon een ziekte-, een invaliditeits- dan wel een werkloosheidsuitkering ontvangt, wordt het inkomen berekend op basis van de dagbedragen die men ontvangt. Het gemiddelde dagbedrag wordt vermenigvuldigd met 312. Als het dagbedrag niet gekend is neem je het maandbedrag en deel je dit door het aantal dagen van die maand, de zondagen niet meegeteld. Het gemiddeld maandbedrag wordt met 12 vermenigvuldigd.

Voor wat betreft de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap kun je het resultaat best aftoetsen aan de voorziene maximale bedragen:

- [http://www.handicap.fgov.be/nl/vos\\_droits/paiements/montants.htm](http://www.handicap.fgov.be/nl/vos_droits/paiements/montants.htm)

Op vervangingsinkomens wordt geen aftrek van forfaitaire beroepskosten toegepast. Vervangingsinkomsten gaan niet gepaard met een dertiende maand of vakantiegeld.

### **B1.3.4 Pensioenen**

Een gepensioneerde krijgt normaliter pas vanaf het tweede jaar van pensionering vakantiegeld, alhoewel sommige situaties aanleiding geven tot een recht op vakantiegeld in het eerste jaar. De manier waarop het NBI moet berekend worden bij pensioen verschilt ook van het soort pensioen. Er zijn de privé-pensioenen en de pensioenen van de overheidssector, daarnaast is er ook nog een verschil tussen het rustpensioen en het overlevingspensioen.

In het algemeen geldt volgende regel: het maandelijks pensioen x 12 (= jaarbedrag). Het pensioenbedrag kan dus bewezen worden op basis van één maand. Hierbij wordt dan het vakantiegeld opgeteld. Het is dit bedrag dat afhankelijk is van het soort pensioen.

Voor alle actuele informatie en contactpersonen:

- [https://www.socialsecurity.be/CMS/nl/citizen/displayThema/professional\\_life/PROTH\\_12/PROTH\\_12\\_3/PROTH\\_12\\_3\\_3.xml](https://www.socialsecurity.be/CMS/nl/citizen/displayThema/professional_life/PROTH_12/PROTH_12_3/PROTH_12_3_3.xml)
- <http://www.onprvp.fgov.be/NL/profes/news/paginas/service.aspx>

### **B1.3.5 Leefloon**

Als een persoon een leefloon ontvangt, dien je het wettelijk voorziene jaarbedrag in achtving nemen. Hou er rekening mee dat dit bedrag niet gelijk hoeft te zijn aan het leefloon dat als minimaal inkomen wordt gehanteerd voor de inkomensbepaling. Het minimaal inkomen is immers het leefloonbedrag van toepassing op juni van het voorgaande jaar, terwijl het huidig leefloon indien al kan aangepast zijn aan de spill-index.

- <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/equivalent-leefloon>

### B1.3.6 Eerste arbeidsprestatie

Voor de bepaling van het inkomen van personen die net op de arbeidsmarkt komen, (bv. schoolverlaters) wordt enkel rekening gehouden met de resterende periode van het jaar om het jaarinkomen te bepalen. Bijvoorbeeld iemand die in september is afgestudeerd en in september werkt vindt zou zo maar een berekend jaarinkomen krijgen op basis van de periode september-december en dus een extrapolatie van 4 maanden i.p.v. 12. Een extrapolatie op basis van twaalf maanden zou niet correct zijn.

### B1.3.7 Het minimale inkomen

Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de (kandidaat)-huurder, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon. Het leefloon slaat op de integrale gezinssamenstelling en niet op individuele (kandidaat-) huurders.

Het reële bedrag waarop de huurder of kandidaat-huurder recht heeft, primeert. Maar met een eventuele schorsing van het individuele recht van gezinsleden wordt geen rekening gehouden. In dat geval kan het theoretische leefloon gehanteerd worden. Bij twijfel is het altijd aangewezen om te rade te gaan bij het OCMW om uit te maken onder welke categorie de gezinsleden in de gegeven situatie vallen en of ze hun individuele rechten kunnen laten gelden.

Hoewel dit niet expliciet in de wet is geregeld, houdt de toekenning van het leefloon rekening met mogelijke gevallen van uitdrukkelijk co-ouderschap zoals bedoeld in artikel 1288 van het Gerechtelijk Wetboek. Dit maakt dat:

- een alleenstaande ouder met een co-ouderschap over 1 kind deeltijds het leefloon als “gezinshoofd” zal krijgen en deeltijds het leefloon als “alleenstaande”.
- een ouder die samenwoont maar niet met een partner, deeltijds het leefloon als “gezinshoofd” zal krijgen en deeltijds het leefloon als “samenwonende”.
- voor een ouder die met een partner samenwoont, heeft het hebben van kinderen in co-ouderschap geen effect. Samen krijgen ze immers de helft van de tijd ieder een leefloon als “samenwonende” en de andere helft van de tijd wordt de ouder beschouwd als “gezinshoofd” en heeft de partner geen recht op een afzonderlijk leefloon.

Om inconsistenties te vermijden, worden de uitzonderingen die worden gemaakt voor het inkomen van inwonende kinderen, ascendenten en gehandicapte of bejaarde familieleden van de referentie-huurder doorgetrokken voor de bepaling van het leefloon voor het gezin. Dat maakt dat:

- het leefloon dat de bejaarde en/of gehandicapte familieleden in eerste of tweede graad zouden krijgen (als “samenwonend” persoon) niet wordt meegeteld. Indien dit voor gevolg heeft dat er nog slechts voor een “gezinshoofd” een leefloon wordt meegeteld, deze als “alleenstaande” wordt beschouwd.
- Het leefloon dat wordt toegekend aan de ascendenten slechts voor de helft wordt meegerekend.
- Het leefloon dat de ongehuwde kinderen van minder dan 25 jaar oud die ononderbroken deel hebben uitgemaakt van het gezin, niet wordt meegeteld. Minderjarige kinderen hebben zelf geen recht op een leefloon, maar kunnen wel een rol spelen in de gezinslast van de huurder, met een invloed op diens leefloon. Dit effect van gezinslast wordt niet opgeheven, ook niet wanneer het een gehandicapt kind betreft. Voor de toepassing hiervan worden de kinderen van minder dan 25 jaar die ononderbroken deel hebben uitgemaakt van het gezin doorlopend beschouwd als minderjarige kinderen (om hetzelfde effect te behouden, namelijk dat de ouder aanzien wordt als “gezinshoofd”).

## **BIJLAGE 2 RICHTLIJNEN VOOR BEREKENING ABI (AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, 26 11 2014)**

### **B2.1 Wat wordt meegerekend en wat niet?**

Het ABI is het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen van de kandidaat-huurder over de periode van 6 maanden die aan de referentiedatum voorafgaat, zonder rekening te houden met het inkomen of de schuldaflossingen van familieleden van de eerste en tweede graad van de referentiehuurder die gehandicapt of 65plus zijn. Met het inkomen en de schuldaflossingen van de inwonende ascendent wordt slechts voor de helft rekening gehouden. Het effectief beschikbare inkomen is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen.

Als de kandidaat-huurder niet beschikt over alle bewijsstukken met betrekking tot de belastbare en niet-belastbare inkomens van de laatste 6 maanden voor de referentiedatum en mits de huurder dit grondig motiveert, kan de verhuurder het effectief beschikbare inkomen berekenen over de maanden waarvoor bewijsstukken beschikbaar zijn, met een minimum van 3 maanden. Het is niet toegelaten te kijken naar toekomstige inkomsten. In deze situatie wordt dan ook enkel rekening gehouden met eventueel betaalde alimentatie of schulden voor de corresponderende maanden. Dit impliceert dat als er maar een inkomensbewijs van minder dan 3 maanden kan geleverd worden, (bv. leven van een erfenis), het SVK de woningzoekende niet kan scoren binnen de categorie ABI en de persoon niet kan worden ingeschreven of toegewezen op basis van zijn ABI, maar enkel op basis van zijn inkomen uit het referentiejaar. Omdat iedere kandidaat-huurder in het kader van de gewogen prioriteit voor inkomen punten verwerft, bekommt deze woningzoekende dan het minimum aantal punten, zijnde 5. Echter, als de kandidaat-huurder kan aantonen dat hij/zij één of meerdere maanden geen inkomen had, worden deze maanden wél in rekening gebracht voor de berekening van het ABI. Voor de maanden waarvan de kandidaat kan bewijzen dat hij geen inkomen had, wordt voor de maanden 'inkomen 0 euro' meegenomen voor de berekening.

De vrijgestelde inkomens worden gelijkgesteld met de vrijgestelde bestaansmiddelen die vermeld worden in artikel 22 van het koninklijk besluit van 11 juli 2002 houdende het algemeen reglement betreffende het recht op maatschappelijke integratie. Voor de meest actuele versie van dit KB kan best ejustice of juridat geraadpleegd worden: [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_wet/wet.pl](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_wet/wet.pl)

Er kan jammer genoeg, zoals bij de Vlaamse codex wel het geval is, niet rechtstreeks gelinkt worden naar het besluit in kwestie.

Om de effectief betaalde alimentatievergoedingen in aanmerking te kunnen nemen, moet de kandidaat-huurder het bedrag van de verschuldigde alimentatievergoedingen ten gunste van de partner of kinderen via een vonnis van de rechtbank of via een notariële akte en de betaling van het bedrag bewijzen. Voor de berekening van het ABI wordt dus 100% van de betaalde alimentatie ingebracht om van het inkomen af te trekken, terwijl dit bij de berekening van het 'huidig inkomen' slechts 80 % is.

Onder de effectief betaalde schuldaflossingen wordt verstaan de achterstallige schulden die betaald zijn ten gevolge van een collectieve schuldenregeling en/of de achterstallige schulden die betaald zijn in het kader van budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. Enkel schuldaflossingen betaald binnen dit kader komen dus in aanmerking.

Wanneer er uitvoerend beslag werd gelegd op het inkomen van de kandidaat-huurder zoals bepaald in art. 1409, §1, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek, wordt enkel het inkomen dat overblijft na uitvoerend beslag in aanmerking genomen als inkomen.

## B2.2 Berekeningswijze

Als het ABI wordt berekend voor de inschrijvings- en/of toelatingsvoorwaarde, moet de woningzoekende ook documenten kunnen voorleggen die zijn verklaringen staven. In die gevallen kan er dus niet gewerkt worden met een verklaring op eer.

Anderzijds gebruiken de SVK's het ABI om punten toe te kennen. Om te vermijden dat mensen die minder goed omgaan met papieren, er uiteindelijk niet in slagen om zich kandidaat te stelleneffectief kans te maken op een woning, willen we uitdrukkelijk de mogelijkheid behouden dat een kandidaat-huurder een verklaring op eer aflegt wat betreft de omvang van zijn inkomen, tenminste als het gaat over het toekennen van punten. Deze verklaring op eer maakt het mogelijk om de kandidatuur administratief af te handelen en de betrokken persoon alsnog zijn punten toe te kennen. Voorwaarde hierbij is wel dat de kandidaat-huurder op een later moment de bewijzen voor zijn inkomen levert, en dit ten laatste bij het moment van de effectieve toewijzing. Het SVK bepaalt in zijn interne huurreglement op welk moment dat het effectief de nodige bewijsstukken voor puntentoekenning moet hebben.

### B2.2.1 De optelsom van alle officiële inkomens

De eerste stap in de berekening van het ABI is dat alle belastbare en niet belastbare inkomens van de personen wiens inkomen in aanmerking moet genomen worden, worden verzameld van de 6 maanden voorafgaand aan de referentiedatum. Een belangrijk verschil ten opzichte van de berekening van het 'huidig inkomen' (punt 4.2 van deze memo) is dat we hier geen jaarinkomen berekenen op basis van het veronderstelde vakantiegeld, eindejaarspremie, ... Bij de berekening van het actueel besteedbaar inkomen worden alle effectief ontvangen inkomens in die referentieperiode in rekening gebracht. Afhankelijk van de periode zal er dus effectief sprake zijn van een ontvangen vakantiegeld, eindejaarspremie, ontslagvergoeding, etc.

Bij de aftoetsing van de gewogen prioriteit bij toewijzing moet de toekenning van het aantal punten gebeuren op basis van de actuele situatie en niet op basis van wat de situatie zal zijn na toewijzing. Met andere woorden, er kan geen rekening gehouden worden met het feit dat het inkomen na toewijzing en omwille van de verhuis naar een SVK-woning wijzigt.

### B2.2.2 Vermindering met de vrijgestelde inkomens

In de tweede stap in de berekening van het actueel besteedbaar inkomen wordt nagegaan welke van de officiële inkomens vrijgesteld zijn. De vrijgestelde inkomens worden niet in aanmerking genomen en mogen dus afgetrokken worden van het totale inkomensbedrag van de kandidaat-huurder. De vrijgestelde inkomens, zoals hoger al aangegeven, zijn gelijkgesteld met de vrijgestelde bestaansmiddelen, vermeld in artikel 22 van het koninklijk besluit van 11 juli 2002 houdende het algemeen reglement betreffende het recht op maatschappelijke integratie.

### B2.2.3 Vermindering met de effectief betaalde schuldaflossingen en alimentatiegelden

De derde stap is dat de schuldaflossingen, d.w.z. de effectief betaalde schulden, en de effectief betaalde alimentatiegelden worden afgetrokken van het bedrag van het inkomen.

### B2.2.4 Resultaat

Stap 1 tot en met stap 3 bezorgden ons het effectief beschikbare inkomen gedurende 6 maanden voor de referentiedatum. In uitzonderlijke situaties kan men, zoals vermeld onder punt 5.1. van deze memo

vertrekken van een kortere periode. Het ABI wordt vervolgens herleid naar een jaargemiddelde en afgetoetst aan de inkomensgrens. Ligt dit bedrag onder de inkomensgrens, kan deze persoon ingeschreven worden.

Voor puntentoekenning wordt het bedrag herleid tot een maandgemiddelde van het berekende effectief beschikbare inkomen en afgezet t.o.v. de grenzen voor puntentoekenning.

## BIJLAGE 3 BELASTINGVRIJE SOM KINDEREN TEN LASTE

Tabel B1 Toeslag bij belastingvrije som voor kinderen ten laste, personenbelasting, inkomstenjaar 2015, België

Aantal kinderen ten laste	Euro
1	1 510
2	3 380
3	8 700
4	14 060
Voor elk bijkomend kind	5 370

Bron: FOD Financiën (2016)

## BIJLAGE 4 WONINGKWALITEIT EIGENAAR- BEWONERS NAAR INKOMEN

Tabel B2 Kwaliteit van de woning, % van eigenaars, naar decielen van equivalent belastbaar inkomen, 2013

	Fysische staat slecht of zeer slecht (indicator fysische staat)	Kwaliteit ontoereikend (indicator technische kwaliteit)	Kwaliteit structureel ontoereikend (indicator technische kwaliteit)
1	8,9	34,3	11,3
2	7,1	36,8	14,4
3	10,1	36,1	11,3
4	5,5	36,3	8,7
5	8,7	34,3	10,1
6	8,1	33,2	6,4
7	5,0	36,9	10,5
8	6,2	28,1	7,1
9	7,7	28,2	5,9
10	6,0	31,1	6,2
N	6 793	3 185	3 185

Bron: GWO 2013



## BIJLAGE 5 PRIJZEN VOOR WONINGTYPES UIT STUDIE NAAR MINIMUMBUDGETTEN

**Tabel B3** Maandelijks huurprijs op de private markt, mediaan in euro/maand, voor woningen die voldoen aan minimumcriteria inzake 'adequate huisvesting', naar gebiedstype en type woning, Vlaams Gewest, 2013

Woningtype	Mediaan	N
Stedelijk gebied		
1	550	115
2	550	129
3	700	38
Buitengebied		
1	475	35
2	600	59
3	625	31

Bron: Grote Woononderzoek 2013

- Woningtype1: een woning in een matige tot goede fysische staat, die geen vochtprobleem kent, uitgerust is met toilet en badkamer, en één slaapkamer heeft. Dit is een adequate woning voor een alleenstaande en een koppel zonder kinderen.
- Woningtype 2: een woning in een matige tot goede fysische staat, die geen vochtprobleem kent, uitgerust is met toilet en badkamer, en twee slaapkamers heeft. Dit is een adequate woning voor een eenoudergezin of koppel met één of twee kinderen (indien deze niet ouder zijn dan 12 jaar en van verschillend geslacht zijn).
- Woningtype 3: een woning in een matige tot goede fysische staat, die geen vochtprobleem kent, uitgerust is met toilet en badkamer en 3 slaapkamers heeft. Dit is een adequate woning voor een eenoudergezin of koppel met twee kinderen die ouder zijn dan 12 jaar en van verschillend geslacht zijn.

## BIBLIOGRAFIE

- Agentschap Wonen Vlaanderen** (2016). *Premies*. Available at <https://www.wonenvlaanderen.be/premies>
- Barr N.** (1998). *The economics of the welfare state*. London: Weidenfeld and Nicolson.
- Belastingdienst (Nederland)** (2016). *Toeslagen. Voorwaarden voor huurtoeslag*. Geraadpleegd via <http://www.belastingdienst.nl>
- Buhmann, B., Rainwater, L., Schmaus, G., & Smeeding, T.** (1988). Equivalence Scales, Well-Being, Inequality, and Poverty: Sensitivity Estimates across Ten Countries Using the Luxembourg Income Study (LIS) Database, *Review of Income and Wealth*, 34(2), 115-142.
- Cantillon, B., Storms, B., Verbist, G., & Van den Bosch, K.** (1995). *Wegen naar een grotere doelmatigheid van kinderbijslag en belastingaftrek voor kinderen ten laste, CSB-bericht*. Antwerpen: Centrum Voor Sociaal Beleid UFSIA - Universiteit Antwerpen.
- Citizen Information Board** (2016). *Applying for local authority/social housing*. Geraadpleegd via <http://www.citizensinformation.ie>
- Cowell, F., & Mercader-Prats, M.** (1999). *Equivalence scales and inequality*. London: STICERD, London School of Economics and Political Science.
- European Commission** (2015). *Pilot project for the development of a common methodology on reference budgets in Europe* (Final report).
- Expert Group on household Income Statistics (The Canberra Group)** (2011). *Final Report and Recommendations*. Ottawa: The Canberra Group. Geraadpleegd via [http://www.lisdatacenter.org/wp-content/uploads/canberra\\_report.pdf](http://www.lisdatacenter.org/wp-content/uploads/canberra_report.pdf).
- FOD (Federale Overheidsdienst) Financiën** (2016). *Roerende voorheffing*. Geraadpleegd via <http://financien.belgium.be>
- FOD (Federale Overheidsdienst) Financiën** (2016). *Jaarverslag 2015*. Geraadpleegd via <http://financien.belgium.be>
- Heylen K.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen K.** (2016a). *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen K.** (2016b). *In en uit de sociale huisvesting. De dynamiek in kaart gebracht*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen K.** (2016c). *Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K., & Winters, S.** (2016). *De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen. Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?* Leuven: Steunpunt Wonen.
- International Labour Organisation (ILO)** (2004). *Resolution 1: Resolution Concerning Household Income and Expenditure Statistics*, adopted at the 17th International Conference of Labour Statisticians. December, Geneva. Geraadpleegd via [www.ilo.org](http://www.ilo.org)
- Korpi, W., & Palme, J.** (1998). The paradox of redistribution and strategies of equality: welfare state institutions, inequality and poverty in the Western countries, *American Sociological Review*, 63(5), 661-579.

- Nelson K.** (2004). Mechanisms of poverty alleviation: anti-poverty effects of non-means-tested and means-tested benefits in five welfare states, *Journal of European Social Policy*, 14(4), 371-390.
- OECD** (2013). *OECD framework for statistics on the distribution of household income, consumption and wealth*. OECD Publishing. Geraad [http://dx.doi.org/10.1787/9789264194830-en].
- POD Maatschappelijke Integratie** (2015). *De wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie*. Algemene omzendbrief, 17 juni 2015.
- Rijksoverheid (Nederland)** (2016). *Hoe kom ik in aanmerking voor een sociale-huurwoning?* Geraadpleegd via <https://www.rijksoverheid.nl>
- Sainsbury, D., & Morrissens, A.** (2002). Poverty in Europe in the mid-1990s: the effectiveness of means-tested benefits, *Journal of European Social Policy*, 12(4), 307-327.
- Soede A.** (2006). *Naar een nieuwe armoedegrens? Basisbestedingen als maatstaf voor een tekortschietend inkomen*. Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Storms, B., & Van den Bosch, K.** (2009). *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*. Leuven/Den Haag: Acco.
- Storms, B., Penne, T., Vandelannoote, D., & Van Thielen, L.** (2015). *Is de minimuminkomensbescherming in ons land doeltreffender geworden sinds 2008? Wat leren we uit de geüpdatete referentiebudgetten?* (VLAS studie 21). Antwerpen: Vlaams Armoedesteunpunt.
- The Department of Housing, Planning, Community and Local Government** (2016). *Social Housing Support, Household Means Policy*, issued under Regulation 17 of the Social Housing Assessment Regulations, 2011.
- United Nations Economic Commission for Europe (UNECE)** (2011). *Canberra Group Handbook on Household Income Statistics* (second edition). New York and Geneva: United Nations.
- Vandenbroucke, F., Diris, R., & Verbist, G.** (2013). *Excessive social imbalances and the performance of the welfare states in the EU*, KU Leuven Euroforum, p. 73.
- Van den Broeck, K., Haffner, M., Winters, S., & Heylen, K.** (te verschijnen). *Naar een nieuw stelsel van huursubsidies*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Van den Broeck K.** (2015). *Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Van den Broeck, K., Haffner M., & Winters, S.** (2015). *Towards a cost-effective housing policy* (Discussion paper). Research funded by EC (PROGRESS Programme) and Agentschap Wonen-Vlaanderen.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Van Oorschot, W.J.H., & Schell, J.** (1991). Means-testing in Europe: A growing concern. In M. Adler, C. Bell, J. Clasen, & A. Sinfield (Eds.), *The sociology of social security* (pp. 187-211) Edinburgh education and society series. Edinburgh: Edinburgh University Press.
- Vlaamse Woonraad** (2013). *Advies over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid* (Advies 2013/08).
- Vlaamse Woonraad** (2015). *Advies Vlaamse Woonraad over de aanpassing van de renovatiepremie* (Advies 2015/05).
- Winters, S., Heylen, K., Pannecoucke, I., & De Decker, P.** (2015). *De Vlaamse sociale huur. Een vertaling van de recentste gegevens naar beleidsvragen*. Leuven: Steunpunt Wonen.

**Wolff, P., Montaigne, F., & Gonzalez, G.R.** (2010). Investing in statistics: EU-SILC. In: B. Atkinson & E. Marlier (Eds.) *Income and living conditions in Europe*. Eurostat European Commission. Luxembourg: Public Office of the European Union.

**VMSW** (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) (2016). *Wat zijn de inkomensvoorwaarden?*  
Geraadpleegd via <https://www.vmsw.be>

**KU LEUVEN**

**VUB** VRIJE  
UNIVERSITEIT  
BRUSSEL

**U** Universiteit  
Antwerpen

**TU**Delft

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.