

Handleiding

I. INLEIDING

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder nieuw sociaal huurbesluit) is de uitvoering van het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 februari 2007). Dit decreet wijzigde de verhuring van sociale woningen op een aantal punten om tegemoet te komen aan een aantal knelpunten.

Hoewel er zich in de sociale huursector geen algemeen leefbaarheidsprobleem stelt, kan niet worden ontkend dat er zich plaatselijk problematische situaties voordoen. Er is bijgevolg behoefte aan meer lokaal maatwerk. Vandaar dat de gemeente, die regisseur van het lokale woonbeleid is, nauwer bij het toewijzingsbeleid wordt betrokken. Het aanpakken van eventuele leefbaarheidsproblemen in bepaalde wijken of complexen kan via een specifiek toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. De gemeente krijgt bij de totstandkoming van dergelijk toewijzingsreglement de trekkersrol, maar overleg en samenwerking met de verschillende lokale woon- en welzijnsactoren zijn noodzakelijk. Een specifiek toewijzingsreglement is ook mogelijk als de gemeente rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of een andere invulling aan de lokale binding wenst te geven dan die in het standaardluik.

Nieuw ook is de bereidheid om het Nederlands aan te leren als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, en als blijvende contractuele verplichting. De kennis van het Nederlands maakt de huurder mondiger, en verbetert de communicatie tussen de huurder en de verhuurder en verhoogt de veiligheid van de wooncomplexen. Daarom moet het aanleren van een gemeenschappelijke taal, zijnde het Nederlands, tussen de huurder en de verhuurder worden bevorderd. Hierdoor wordt de betrokkenheid van de bewoners in sociale woonprojecten gestimuleerd en ondersteund. Dit komt overigens ook de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede. Eveneens moet de kandidaat-huurder bij de inschrijving voor en de toelating tot een sociale huurwoning aantonen dat hij bereid is - voor zover hij onder het toepassingsgebied van het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid valt - tot het volgen van het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet. Dit komt tegemoet aan de doelstellingen, zoals vooropgezet in het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) 'Vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen'.

Er wordt in de regelgeving de mogelijkheid voorzien om bij bepaalde problemen in te kunnen grijpen, en/of de huurders te begeleiden om verdere

problemen te voorkomen in het belang van de huurder zelf, maar ook in het belang van de leefbaarheid van woonprojecten. Voor de nieuwe huurders wordt een begeleidingsproces voorzien bij wijze van een proefperiode. Door het inlassen van een proefperiode bestaat de mogelijkheid om de nieuwe huurders bij aanvang van de huurovereenkomst op te volgen bij het naleven van hun verplichtingen. Bij het einde van de proefperiode zal de huurovereenkomst bij gebrek aan negatieve evaluatie verder lopen als een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Om de domiciliefraude in de sector aan te pakken, werd domiciliefraude als dusdanig strafbaar gesteld. Beëdigde ambtenaren van de Vlaamse Gemeenschap die de hoedanigheid van agent of officier van gerechtelijke politie hebben, kunnen dit misdrijf opsporen. In plaats van de strafrechtelijke sanctie kan ook geopteerd worden voor een administratieve maatregel of een geldboete.

II. TOEPASSINGSGBIED

Het nieuwe sociale huurbesluit is van toepassing op:

- alle woningen verhuurd door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- alle woningen verhuurd door de erkende SVK's
- de gesubsidieerde woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds, de OCMW's, Verenigingen van OCMW's, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden
- woningen verhuurd door gemeente, OCMW of een sociale woonorganisatie voor zover op die woningen het sociaal beheersrecht wordt uitgeoefend of voor zover zij vallen onder artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode

In het nieuwe sociale huurbesluit wordt wat de huurprijsbepaling betreft, een onderscheid gemaakt tussen de sociale verhuurkantoren en de andere verhuurders. Voor de sociale verhuurkantoren geldt in principe de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar/verhuurder. Voor de andere verhuurders is er een nieuw stelsel uitgewerkt. Voor de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen treedt dit stelsel in werking op 1 januari 2008 met een overgangperiode van drie jaar. Voor de andere verhuurders (OCMW's, gemeenten en VWF) zal de inwerkingtreding van de nieuwe huurprijsberekening nog worden bepaald door de Vlaamse Regering. In afwachting hiervan moeten deze laatsten de huurprijsberekening zoals opgenomen in het besluit van 29 september 1994 verder toepassen.

III. INSCHRIJVINGS - EN TOELATINGSVOORWAARDEN

Een potentiële kandidaat-huurder moet aan de volgende voorwaarden voldoen om zich te kunnen inschrijven:

- Voorwaarde van meerderjarigheid
- Inkomensvoorwaarde
- Eigendomsvoorwaarde
- Voorwaarde van taalbereidheid
- Voorwaarde van inburgeringbereidheid
- Voorwaarde van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister

De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden. Ook de personen die tot een huurovereenkomst toetreden, dus na de aanvang van de huurovereenkomst, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de personen die huwen of wettelijk gaan samenwonen met de oorspronkelijke ondertekenaar. Het is immers wettelijk niet toegelaten om voorwaarden op te leggen om de gezinswoning te gaan betrekken.

1. Voorwaarde van meerderjarigheid

Deze voorwaarde spreekt voor zich en hoeft geen verdere duiding. Individuele afwijkingen zijn mogelijk in het kader van begeleid zelfstandig wonen.

2. Inkomensvoorwaarde

De inkomensgrenzen zijn vastgesteld op:

- 1° 17.900 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 2° 19.400 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
- 3° 26.850 euro, verhoogd met 1.500 euro per persoon ten laste¹ voor anderen.

De verhuurder neemt in principe het netto-belastbaar inkomen van het referentiejaar in aanmerking (het referentiejaar is het derde jaar voorafgaand aan de inschrijving of toewijzing naargelang het geval). Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd. Als het inkomen van het referentiejaar de inkomensgrens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

¹ Een persoon ten laste wordt gedefinieerd als:

- a) de persoon die op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en die minderjarig is, of waarvoor kinderbijslag of wezentoeelage wordt uitbetaald, of die door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd;
- b) de referentiepersoon of de persoon, vermeld onder a), die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast.

Bij de inschrijving wordt de persoon die een echtscheidingsprocedure heeft ingeleid of die een wettelijke samenwoning gaat beëindigen, beschouwd als alleenstaande, maar op het moment van **toelating (toewijzing)** moet de echtscheiding of beëindiging van wettelijke samenwoning een feit zijn, zoniet wordt die persoon samen met zijn toekomstige ex-partner als gezin beschouwd. De inkomens van beiden worden in acht genomen en getoetst aan de overeenkomstige inkomensgrens.²

Voor de persoon die toetreedt tot een lopende huurovereenkomst, wordt zijn inkomen getoetst aan de inkomensgrens van een alleenstaande.

De verhuurder kan in individuele gevallen gemotiveerd afwijken van de inkomensvoorwaarde. In dat geval komt het actueel besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder in aanmerking, voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding is bij een OCMW of een door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.

Als een gemeente een eigen toewijzingsreglement opstelt, om de leefbaarheid te verbeteren, kunnen verhoogde inkomensgrenzen³ deel uitmaken van het leefbaarheidsplan. In de gemeente moet dan wel minimaal 4% van de woningen sociaal verhuurd zijn en moet het gemiddelde inkomen van de sociale huurders lager zijn dan 17.900 euro. In ieder geval mag de toepassing van deze maatregel er niet toe leiden dat meer dan 40 % van de sociale huurders van de gemeente een hoger inkomen hebben dan de normale inkomensgrenzen.

3. Eigendomsvoorwaarde

Een persoon kan maar worden ingeschreven in het inschrijvingsregister en toegelaten tot een sociale huurwoning voor zover hij (noch zijn minderjarige kinderen) géén woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom heeft (in binnen- of buitenland). In vergelijking met het sociale huurbesluit van 20 oktober 2000 wordt de eigendomsvoorwaarde van het ogenblik van toewijzing verschoven naar het ogenblik van inschrijving.

Hierbij wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse Gewest

² zie art. 3, §1, tweede lid en art. 14, eerste lid, van het BVR van 12 oktober 2007

³ De verhoogde inkomensgrenzen zijn:

1. 26.850 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
2. 28.350 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b)
3. 35.800 euro, verhoogd met 1.500 euro per persoon ten laste voor anderen

gevestigd campingverblijf.

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

1° de kandidaat-huurder woont in een woning, die gelegen is in het Vlaamse Gewest, die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit;

2° de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die terwijl hij er woont - onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is maximaal twee maanden voor de inschrijving, en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;

3° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, onaangepast is en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen die minstens 55 jaar oud is of die gehandicapt is;

4° de kandidaat-huurder gehandicapt is en ingeschreven is voor een ADL-woning.

In de gevallen 2°, 3° en 4°, moet de woning binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning

* ofwel vervreemd worden

* ofwel voor een periode van minstens 9 jaar verhuurd worden aan of, al dan niet kosteloos, ter beschikking gesteld worden van een verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, zal aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven worden. Het sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder.

Bij de inschrijving wordt de persoon die een echtscheidingsprocedure heeft ingeleid of die een wettelijke samenwoning gaat beëindigen, beschouwd als alleenstaande, maar op het moment van **toelating (toewijzing)** moet de echtscheiding of beëindiging van wettelijke samenwoning een feit zijn, zoniet wordt die persoon samen met zijn toekomstige ex-partner als gezin beschouwd. Dit betekent in concreto dat een persoon die gaat scheiden en die samen met zijn toekomstige ex-partner een woning in volle eigendom heeft, zich kan inschrijven maar als bij toewijzing blijkt dat de kandidaat-huurder nog steeds de woning in volle eigendom heeft samen met zijn toekomstige ex-partner, voldoet hij niet aan de toelatingsvoorwaarde. Dit is dan bovendien een schrappingsgrond (op het moment van aanbod van een woning niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden).⁴

4. Taalbereidheid

In beginsel geldt voor elke kandidaat-huurder de taalbereidheid als

⁴ zie art. 3, §1, tweede lid en art. 14, eerste lid nieuw sociaal huurbesluit

inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde. De taalbereidheid geldt evenwel niet steeds als absolute voorwaarde. Indien de gezondheidstoestand van een persoon het voldoen aan deze voorwaarde blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van deze voorwaarde toegestaan. Deze personen moeten aan de hand van een medisch attest kunnen aantonen dat hun gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal, blijvend onmogelijk maakt.

Voor de persoon die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of verder deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal, kan deze inschrijvingsvoorwaarde worden opgeschort. De minister bepaalt de nadere voorwaarden.

De verplichte inburgeraar moet het vervullen van deze voorwaarde van taalbereidheid niet meer expliciet aantonen. Deze maakt immers al deel uit van zijn inburgeringscontract.

Concreet voldoet de persoon die zich wenst in te schrijven, als hij een van de volgende documenten, kan voorleggen:

1. een getuigschrift van het basisonderwijs, of een getuigschrift of diploma van het secundair onderwijs, of een diploma van het hoger onderwijs in een door de Vlaamse Gemeenschap of in een door het Koninkrijk Nederland erkende, georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstelling, met uitzondering van de onderwijsinstellingen gelegen in Aruba en de Nederlandse Antillen en de Franstalige onderwijsinstellingen gelegen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken;
2. een studiebewijs, getuigschrift of diploma waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;
3. een vrijstelling voor het niveau A.1. Breakthrough op basis van een toelatingsproef van een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor Volwassenenonderwijs.

De kandidaat voldoet eveneens als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende verklaringen verkrijgt of als de kandidaat-huurder zelf een van de volgende verklaringen kan voorleggen, als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank:

4. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat de persoon die zich kandidaat wilt stellen een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;

5. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij een cursus Nederlands tweede taal gevolgd heeft met een minimale aanwezigheid van 80%;
6. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;
7. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen.

Met betrekking tot punt 5 kan de minister een soepelere regeling vaststellen voor bepaalde categorieën van personen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan personen die in een Centrum voor Basiseducatie een cursus Nederlandse tweede taal gevolgd hebben van 600 uren.

De controle bij toelating/toewijzing gebeurt in beginsel op basis van dezelfde documenten. Voor de kandidaat die op dat ogenblik nog een cursus Nederlands tweede taal aan het volgen is, moet bovendien worden verklaard dat hij de cursus tot dan heeft gevolgd met een minimale aanwezigheid van 80% of dat hij op het einde van de cursus nog een minimale aanwezigheid van 80% kan halen. Ook hier kan de minister voor bepaalde categorieën van personen een soepelere regeling uitwerken. Voor een persoon waarvoor op het ogenblik van inschrijving reeds een van de documenten bedoeld onder punten 1, 2, 3, 4 of 5 werden verstrekt, zal uiteraard op het moment van toewijzing geen nieuwe navraag worden gedaan. Voor personen die bij de toewijzing enkel beschikken over een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen, mag die verklaring niet ouder dan zes maanden zijn.

In dit verband kan er nog worden gewezen op het feit de taalcurricula die georganiseerd zullen worden in het kader van dit nieuwe sociale huurstelsel gratis zullen zijn voor de betrokkenen.

5. Voorwaarde van inburgeringsbereidheid

De kandidaat-huurder moet - voor zover hij een verplichte inburgeraar is overeenkomstig het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid - bij de inschrijving en de toelating tot een woning aantonen dat hij bereid is om het inburgeringstraject te volgen.

De verplichte inburgeraar kan worden ingeschreven als hij een van de volgende attesten kan voorleggen:

1. een attest van inburgering,

2. een attest van vrijstelling⁵,
3. een attest van EVC⁶,
4. het inburgeringscontract,
5. een attest van aanmelding, uitgereikt door het onthaalbureau.

Een persoon die bij de inschrijving of op het ogenblik van de toewijzing van een woning beschikt over een van de attesten bedoeld onder 1, 2, 3 en 5, kan worden toegelaten tot de sociale huisvesting (voor zover natuurlijk ook aan de andere voorwaarden voldaan is). Voor een kandidaat van wie het inburgeringscontract op het ogenblik van de toewijzing nog loopt (punt 4), moet worden verklaard dat er nog geen inbreuk werd gepleegd op de verplichtingen van dat contract. Indien de huurder enkel een attest van aanmelding kan voorleggen (punt 5), mag dit attest niet ouder zijn dan drie maanden.

Het is de bedoeling om de controle van de boven vermelde voorwaarden zoveel mogelijk elektronisch - via de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid en de Kruispuntbank Inburgering - te laten verlopen om de administratieve last voor huurder en verhuurder tot een minimum te beperken.

Met betrekking tot de taal- en inburgeringsbereidheid wordt vanaf het ogenblik van inschrijving van een kandidaat-huurder een automatische gegevensuitwisseling gestart tussen enerzijds de sociale verhuurder en anderzijds de Huizen van het Nederlands en de onthaalbureaus. Bij een negatief signaal zullen de Huizen van het Nederlands en de onthaalbureaus dit binnen de dertig dagen melden aan de betrokken verhuurder.

6. Voorwaarde van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Uitgangspunt is dat sociale huurwoningen in beginsel bestemd zijn voor permanente bewoning en het niet de bedoeling kan zijn om er de tijdelijke opvang van bijvoorbeeld asielzoekers in te organiseren. Dit basisprincipe wordt ondersteund door het feit dat in de sociale huisvesting in de regel steeds huurcontracten van onbepaalde duur worden afgesloten - tenzij de verhuurder zelf maar voor een beperkte termijn over de woning kan beschikken. Dit uiteraard in de eerste plaats met het oog op het realiseren van woonzekerheid. Maar tegelijk wordt hiermee een duurzame bewoning beoogd die het samenleven in wooncomplexen ten goede komt.

Momenteel kunnen alle personen die legaal op het grondgebied verblijven, in het register ingeschreven worden en tot de sociale huisvesting toegelaten

⁵ Het attest, uitgereikt door het onthaalbureau, waarop vermeld staat dat de inburgeraar vrijgesteld is van de inburgeringsplicht en geen inburgeringsprogramma hoeft te volgen.

⁶ Het attest, uitgereikt door het onthaalbureau, waarop vermeld staat dat de inburgeraar vanwege zijn elders of eerder verworven competenties geen primair inburgeringstraject hoeft te volgen en meteen in het secundair inburgeringstraject kan instappen.

worden. Het verblijfsrecht van een aantal van die personen is zeer tijdelijk of nog onbeslist (bvb. de asielzoeker wiens asielaanvraag nog lopende is), terwijl er bij de toewijzing wel onmiddellijk een huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt afgesloten.

Vanuit een streven voor een duurzame bewoning, wordt de toegang tot sociale woningen gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Dit betekent dat de personen die een verblijfsvergunning van meer dan 3 maanden hebben in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (voor zover aan de andere voorwaarden is voldaan). Voor een maximale woonzekerheid vertrekt de sociale huisvesting van het principe van bewoning van onbepaalde duur .

De asielzoeker die wordt ingeschreven in het wachtregister, kan zich dus tijdens zijn asielprocedure niet inschrijven in het inschrijvingsregister. Pas na een definitieve, positieve uitspraak over zijn asielaanvraag of vraag om subsidiaire bescherming, wordt hij ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij zich kandidaat stellen voor een sociale woning.

Vreemdelingen met een vergunning van maximum drie maanden worden niet toegelaten gezien het zeer tijdelijke karakter van hun verblijf in België, te meer omdat hun inschrijving een nodeloze administratieve belasting voor de sociale verhuurder betekent (gelet op de gemiddelde wachttijden).

IV. INSCHRIJVING

Elke verhuurder houdt een inschrijvingsregister bij. In dit register worden de kandidaat-huurders ingeschreven in volgorde van de aanvraag tot inschrijving, met vermelding van de eventuele voorrangsregels⁷.

Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register. De minister stelt de nadere regels en het model vast.

1. Formaliteiten op het ogenblik van de inschrijving:

A) De verhuurder deelt de kandidaat-huurder het volgende mee:

- 1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- 2° de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, alsook de personen, die later zullen toetreden tot de huurovereenkomst, aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen;
- 3° de toewijzingsregels;
- 4° informatie over de types woning die de kandidaat-huurder kan krijgen volgens de rationele bezettingsnorm;

⁷ Zoals vermeld in artikel 19, 20 en 21 van het BVR van 12 oktober 2007

5° de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder wiens gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert, voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders zijn ingeschreven die aan deze norm voldoen;

6° de regel dat bij een geplande gezinshereniging de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, rekening houdend met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

De kandidaat-huurder die gezinsleden heeft in het buitenland, dient de verhuurder hiervan bij de inschrijving op de hoogte te brengen. Hij kan enkel worden ingeschreven voor de woningen die geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen. Dit om te voorkomen dat een persoon met gezinsleden in het buitenland zich - hopen op een snellere toewijzing - kandidaat stelt voor een kleine woning (waarvan de wachttijd doorgaans korter is) om vervolgens, na de gezinshereniging, door een voorrangsmutatie voor een aangepaste woning in aanmerking te komen.

Indien de verhuurder een sociale huisvestingsmaatschappij is, deelt zij de kandidaat-huurder bij de inschrijving mee dat ze zijn kandidatuur ook kan laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn. De andere sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding versturen aan de kandidaat-huurder, waarbij hij ook de termijn meedeelt waarin de kandidaat-huurder zijn voorkeur qua ligging, type en maximale huurprijs kan aangeven. Eens hij die voorkeur heeft meegedeeld, zal de kandidaat-huurder een inschrijvingsbewijs ontvangen.

Aangaande de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder kan het volgende worden aangestipt:

- Als de verhuurder de gegevens over de exacte gezinssamenstelling niet verkrijgt via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, vraagt hij deze info aan de kandidaat-huurder op het ogenblik van de inschrijving.
- De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland en de geplande gezinshereniging.
- Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.

B) De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, dat volgende gegevens bevat:

1° de inschrijvingsdatum;

2° het inschrijvingsnummer;

- 3° het woningtype, de ligging en eventueel de maximale huurprijs;
- 4° de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
- 5° het eventuele verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door de verhuurder aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
- 6° het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft op basis van het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen;
- 7° de gevallen waarin men door de verhuurder uit het inschrijvingsregister kan geschrapt worden;
- 8° de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden en instellingen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;
- 9° de melding dat de personen die samen met de inschrijver de sociale huurwoning zullen betrekken, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (uitgezonderd de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner die na de aanvang van de huurovereenkomst de woning zal betrekken);
- 10° de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO;
- 11° de melding hoe het interne huurreglement wordt bekendgemaakt.

2. Inzagerecht

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurder.

3. Actualisering

De inschrijvingsregisters worden minstens elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde. De verhuurder verzendt de brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning, naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

4. Controle

Voor een goede controle over het register en de toewijzingen houdt de verhuurder het register ter beschikking van de toezichthouder, die controle uitoefent over alle verrichtingen.

5. Schrapping

In bepaalde gevallen mag een verhuurder een kandidatuur uit het register

schrappen, in andere gevallen moet hij dit zelfs doen.

A) In volgende gevallen wordt een kandidatuur automatisch geschrapt:

1° als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard;

2° als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden;

3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden, blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden;

4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen, of gegevens die door hem te kwader trouw werden gegeven;

5° als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder wanneer hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze inzake ligging, type en maximale huurprijs, op voorwaarde dat de kandidaat-huurder telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen kreeg om te reageren (vanaf de postdatum van het aanbod). Na een eerste weigering of een niet-reactie moet de verhuurder de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een tweede keer een schrapping volgt. Enkel bij ernstige redenen kan de verhuurder alsnog beslissen om de kandidaat toch niet te schrappen na een tweede weigering of niet-reageren.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping.

B) De verhuurder kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat deze brief is verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Als de verhuurder beslist om die facultatieve schrappingsgrond toe te passen, wordt dit vermeld in het inschrijvingsbewijs en in het interne huurreglement.

6. Wijziging gezamenlijke kandidaatstelling

Tenslotte wordt de te volgen procedure bepaald wanneer kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven nadien beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen.

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden,

blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als meer dan een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden die kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met elk een nieuw inschrijvingsnummer.

V. TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

1. Bevoegd beslissingsorgaan

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt.

2. De standaardvoorrangs- en -toewijzingsregels

In het nieuwe sociale huurbesluit worden twee toewijzingssystemen bepaald. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het eerste toewijzingssysteem⁸. De sociale verhuurkantoren maken gebruik van het tweede toewijzingssysteem⁹. De andere verhuurders hebben de keuze tussen beide.

- Eerste toewijzingssysteem

Het eerste toewijzingssysteem lijkt op het huidige toewijzingssysteem dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren. Het houdt rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangsregels¹⁰, twee optionele voorrangsregels¹¹, en tenslotte de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het systeem bevat ook een bepaling in verband met de gezinshereniging. Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder de verhuurder op de hoogte brengen van een eventueel geplande gezinshereniging¹². Deze kandidaat-huurder wordt dan ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke bezetting. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de

⁸ Zoals vermeld in artikel 18, 19 en 20 van het BVR van 12 oktober 2007

⁹ Artikel 21 van het BVR van 12 oktober 2007

¹⁰ Artikel 19 van het BVR van 12 oktober 2007

¹¹ Artikel 20 van het BVR van 12 oktober 2007

¹² Zie artikel 10 van het BVR van 12 oktober 2007

voorrangsregels¹³. Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' worden toegewezen. Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg. Op het ogenblik dat er een voorrang ontstaat voor een grotere woning, is de wachttijd hiervoor al doorlopen.

a) de rationele bezetting van de woning

In beginsel kan de verhuurder autonoom invulling geven aan het begrip rationele bezetting en dit voorafgaand aan de toewijzingen in het interne huurreglement.

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen. De verhuurders die het eerste toewijzingsysteem toepassen, moeten bovendien rekening houden met de richtlijnen van de VMSW betreffende het vooropgestelde aantal bewoners¹⁴. Als de huurder van een verhuurder die het eerste toewijzingsysteem toepast, een onderbezette woning bewoont, moet hij vanaf 1 januari 2009 een maandelijks onderbezettingsvergoeding betalen.

b) de absolute voorrangsregels

De absolute voorrangsregels dienen achtereenvolgens te worden toegepast.¹⁵

Het betreft achtereenvolgens de kandidaat-huurder:

1. die benadeeld wordt geacht door de verhuurder door de toewijzing van een andere woning of die onterecht geweigerd is¹⁶;
2. die opnieuw gehuisvest moet worden;
3. die een woning bewoont die niet voldoet aan de rationele bezettingsnorm;
4. van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden¹⁷;
5. die woont in een onroerend goed, dat door de wooninspecteur werd vastgesteld als niet hoofdzakelijk bestemd voor wonen;
6. die woont in een woning die onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
7. die woont in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 15 VWC, of onderzocht door de wooninspecteur, voorzover de woning minstens drie gebreken van

¹³ Zoals vermeld in artikel 19 en 21 van het BVR van 12 oktober 2007

¹⁴ Zie artikel 50 van het BVR van 12 oktober 2007

¹⁵ Artikel 18 van het BVR van 12 oktober 2007

¹⁶ Zie artikel 30 van het BVR van 12 oktober 2007

¹⁷ Zie artikel 18, vierde lid van het BVR van 12 oktober 2007

categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft volgens het technisch verslag;

8. die woont in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.

In de gevallen, vermeld in 5, 6 en 7, moet de woning die aanleiding geeft tot de voorrang in dezelfde gemeente gelegen zijn als de woning die toegewezen wordt. Dit om de gemeente maximaal te responsabiliseren en haar aan te moedigen haar centrale rol als regisseur van het woonbeleid voluit op te nemen.

Om in aanmerking te komen voor de in 5 tot 8 vermelde voorrang moet de kandidaat-huurder de woning sedert ten minste zes maanden bewoond hebben en zich binnen maximaal twee maanden na de beslissing van de wooninspecteur, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van het onteigeningsbesluit, ingeschreven hebben als kandidaat-huurder. De woning kan slechts eenmaal aanleiding geven tot die voorrang.

c) de optionele voorrangsregels¹⁸

Dit artikel betreft onder meer de optionele voorrangsregel, die reeds in het sociale huurbesluit van 20 oktober 2000 werd opgenomen. De verhuurder kan beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder. De verhuurder kan die voorrangsregels achtereenvolgens toepassen voor een deel of voor het volledige patrimonium.

Daarnaast heeft de verhuurder de mogelijkheid om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die nog geen sociale huurwoning huren of die nog geen huurcontract hebben van onbepaalde tijd met een sociale huisvestingsmaatschappij. Met die laatste categorie worden de huurders die huren van SVK's of OCMW's bedoeld. Op die manier kan er een doorstroming plaatsvinden van urgente naar meer permanente huisvesting.

- Tweede toewijzingssysteem¹⁹

Het tweede toewijzingssysteem lijkt op het huidige toewijzingssysteem dat de sociale verhuurkantoren hanteren. Dit systeem houdt achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangsregels, een

¹⁸ Artikel 20 van het BVR van 12 oktober 2007

¹⁹ Artikel 21 van het BVR van 12 oktober 2007

puntensysteem en tenslotte de chronologische volgorde van inschrijvingen.

De absolute voorrangsregels betreffen achtereenvolgens de kandidaat-huurder:

1. die benadeeld wordt geacht door de verhuurder door de toewijzing van een andere woning of die onterecht geweigerd is²⁰;
2. die opnieuw gehuisvest moet worden;
3. wiens gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden.

Een sociaal verhuurkantoor kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een geschikte woning op de private woonmarkt heeft gezocht. Het sociaal verhuurkantoor kan de woning wel weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als het SVK beslist om die voorrangsregel toe te passen, vermeldt het dat in het interne huurreglement.

Het puntensysteem is enerzijds gebaseerd op vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder, en anderzijds op twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder ingeschreven is in het inschrijvingsregister, en het verblijf in de gemeente. Het puntensysteem wordt verder uitgewerkt in een ministerieel besluit.

3. Specifiek lokaal toewijzingsreglement

Het toewijzingsbeleid wordt op maat van de lokale context geschreven. Naast toewijzing volgens het standaardlijk gebaseerd op de voorrangsregels en de chronologie, kan een gemeente (of een intergemeentelijk samenwerkingsverband) opteren om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. Dit is mogelijk in drie gevallen, met name als men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de leefbaarheidsproblemen in bepaalde wijken of complexen. Op die manier kan men effectief inspelen op de lokale situatie, en maximaal rekening houden met de specifieke noden. De gemeente (of het intergemeentelijke samenwerkingsverband) krijgt hierin de trekkersrol. Overleg en samenwerking met de verschillende lokale huisvestings- en welzijnsactoren staan hierbij centraal. De gemeente (of het intergemeentelijke samenwerkingsverband) stelt de procedure vast voor de totstandkoming van het toewijzingsreglement. Zij wordt dus verondersteld om het nodige overleg aan te sturen en om alle relevante actoren te betrekken, maar ze kan bepaalde verantwoordelijkheden ook bij de betrokken actoren leggen.

²⁰ Zie artikel 30 van het BVR van 12 oktober 2007

Het lokaal tot stand gekomen toewijzingsbeleid zal worden getoetst en beoordeeld door de minister bevoegd voor wonen of zijn gemachtigde. De goedkeuring zal worden geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan schendt of het algemeen belang schaadt. Als de verhuurder het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft, kan de toezichthouder de verhuurder verplichten de standaardtoewijzingsregels toe te passen.

De gemotiveerde beslissing tot goedkeuring of weigering wordt binnen negentig kalenderdagen na de ontvangstmelding van het verzoek tot goedkeuring genomen. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband is betekend, is de goedkeuring een feit. Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

De drie gevallen waarin het toegestaan is een eigen toewijzingsreglement uit te werken, worden hier kort toegelicht. Een uitgebreidere leidraad ter ondersteuning van het opstellen van een eigen toewijzingsreglement volgt later.

A) De lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband²¹

De gemeente krijgt de mogelijkheid om de optionele voorrangsregel (de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder)²², en de optionele gewogen prioriteit voor wat betreft de sociale verhuurkantoren (het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft)²³, verder aan te vullen of te vervangen door voorrang voor:

1° de kandidaat-huurders die werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2° de kandidaat-huurders van wie de schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

3° de kandidaat-huurders die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de buurt of de wijk waarin de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben.

Anders dan vroeger bestaat de mogelijkheid tot een soort cascadesysteem door een bepaald gewicht toe te kennen aan de verschillende bindingsfactoren. Bijvoorbeeld: eerst voorrang voor de huidige gemeentebewoners, daarna voor de mensen die minstens tien jaar in de

²¹ Artikel 27 van het BVR van 12 oktober 2007

²² Artikel 20, §1, eerste lid, 1° van het BVR van 12 oktober 2007

²³ Artikel 21, §3, eerste lid van het BVR van 12 oktober 2007

gemeente hebben gewoond, maar daar nu niet meer wonen, en tenslotte voorrang voor personen die in de gemeente werken.

De voorrang voor lokale binding speelt steeds binnen de andere voorrangsregels, zowel binnen de verplichte voorrangsregels, als binnen de eventueel door de gemeente vastgelegde voorrangsregel voor doelgroepen²⁴ en de afwijkende regels ter bevordering van de leefbaarheid²⁵. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding.

B) Specifieke doelgroepen²⁶

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de decretaal verankerde toelatingsvoorwaarden. De gemeente krijgt de mogelijkheid om binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting één of meerdere doelgroepen af te bakenen die een voorrang kunnen genieten. Als de gemeente wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid moet ze de lokale nood daartoe aantonen. Criteria hierbij kunnen zijn geen of weinig (aangepast) aanbod op de woningmarkt (bejaarden, mensen met een handicap ...); moeilijke toegang tot woningmarkt wegens psycho/sociale achtergrond (ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, alleenstaande ouder, begeleid zelfstandig wonen ...); lokale bijzondere situatie (herhuisvesting campingbewoners, bewoners wiens wijk wordt gesaneerd ...).

Een doelgroepenproject kan zowel bestaan in het bouwen van woningen aangepast aan de noden van een bepaalde doelgroep, als het bij voorrang toewijzen aan de doelgroep van bestaande woningen.

Het moet wel steeds gaan om een voorrang: de woningen worden dus niet voorbehouden voor de doelgroep. Als er niemand meer van de doelgroep op de wachtlijst staat, wordt er toegewezen aan een 'gewone' kandidaat-huurder.

Indien de gemeente voorrang wil verlenen aan een bepaalde doelgroep dan moet een doelgroepenplan worden opgemaakt in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het doelgroepenplan moet minstens de volgende elementen bevatten:

- 1° een beschrijving van de doelgroep;
- 2° de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- 3° indien beschikbaar, cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
- 4° flankerende maatregelen die voor die doelgroep worden genomen door de verhuurder, de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren.

²⁴ Zie artikel 28 van het BVR van 12 oktober 2007

²⁵ Zie artikel 29 van het BVR van 12 oktober 2007

²⁶ Artikel 28 van het BVR van 12 oktober 2007

C De leefbaarheid²⁷

De gemeente heeft ook de mogelijkheid om afwijkende toewijzingsregels op te stellen in een eigen toewijzingsreglement om een ernstige bedreiging of verstoring van de leefbaarheid het hoofd te bieden. De gemeente (of het intergemeentelijke samenwerkingsverband) is in dat verband het best geplaatst om de situatie in te schatten en samen met de relevante actoren de passende leefbaarheidsbevorderende maatregelen te nemen.

In dat geval moet het toewijzingsreglement een leefbaarheidsplan bevatten. Dit wordt opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Ter verantwoording van deze afwijkende toewijzingsregels zal een probleemanalyse moeten worden opgesteld. Het is niet de bedoeling de planlast van het lokale bestuur hiermee verder te verhogen, maar het toepassen van afwijkende toewijzingsregels vergt de nodige omzichtigheid. Een eigen toewijzingsreglement is maar verantwoord als de noodzaak ervan wordt aangetoond. Het verantwoorden en beargumenteren staat dan ook in functie van het voorkomen van een willekeurig of discriminatoir toewijzingsbeleid. De probleemanalyse kan een beschrijving inhouden van de vastgestelde problemen, aangevuld met informatie over bv. het (stijgende) aantal klachten door bewoners, het aantal tussenkomsten van de politie, het verloop van huurders, de kosten voor het opruimen van sluikestort of het herstellen van vandalisme.

Samen met het vaststellen en duiden van het (potentiële) leefbaarheidsprobleem, worden de preventieve of curatieve maatregelen voorgesteld. Er wordt in dit verband gemikt op een brede waaier van maatregelen die de leefbaarheid bevorderen of versterken. Eén van de mogelijkheden betreft een aangepast toewijzingsregime. Toch kan het leefbaarheidsplan zich hier niet toe beperken. Ingrijpen op de bewonerssamenstelling moet dan ook ingebed zijn in een breder geheel aan maatregelen. Bijkomende constructieve maatregelen kunnen gericht zijn op een wijziging in gedrag of houding van de bewoners, of op de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Enkele voorbeelden:

- 1° afsluiten van een samenwerkingsprotocol tussen sociale verhuurders en het OCMW en/of welzijnsactoren voor de begeleiding van probleemhuurders;
- 2° samen met bewonersondersteunende groepen (bvb. Samenlevingsopbouw) de bewonersbetrokkenheid trachten te verhogen en communicatie tussen huurder en verhuurder trachten te bevorderen;
- 3° veiligheidsgevoel trachten te verhogen door meer aanwezigheid van politie in probleebuurt;
- 4° groenruimten en gemeenschappelijke delen maximaal zichtbaar maken;
- 5° actieplan tegen sluikestort;
- 6° zorgen voor een ontspanningsruimte (speeltuin, ontmoetingsruimte, ...).

De keuze voor een geïntegreerde aanpak, die bovendien tot stand komt na het

²⁷ Artikel 29 van het BVR van 12 oktober 2007

noodzakelijke overleg, biedt de nodige waarborgen om elke lokale actor zijn of haar verantwoordelijkheid te laten opnemen. Als er een leefbaarheidsprobleem is of dreigt te ontstaan, is een lokaal gedragen toewijzingsreglement en een engagement van meerdere actoren in de diverse maatregelen noodzakelijk.

De afwijkende toewijzingsregels moeten duidelijk omschreven worden, in functie van de beoogde doelstellingen. Een goede omschrijving van de afwijkende regels zal het tevens mogelijk maken om elke toewijzing te kunnen verantwoorden voor de andere kandidaat-huurders. De afwijkende toewijzingsregels kunnen voor een beperkte termijn gelden, waarna er een evaluatie - en eventuele bijsturing - van het systeem komt. Ook moet het duidelijk zijn op welke manier deze afwijkende regels zich verhouden tot het standaardluik. Bijvoorbeeld: de toewijzingen gebeuren in principe op basis van de chronologische volgorde en de standaard voorrangregels, maar voor een bepaalde probleebuurt wordt rekening gehouden met een vooropgesteld streefplan (er kan bijvoorbeeld worden gestreefd naar een bepaald % huurders met een inkomen uit werk of huurders met woonervaring,...).

Het toewijzingsreglement moet steeds de garantie bevatten dat compenserende maatregelen worden genomen voor de kandidaat-huurder die door de specifieke toewijzingsregels in een bepaalde buurt of wijk niet aan de beurt komt (op het ogenblik dat hij daar eigenlijk in aanmerking kwam voor een toewijzing). Het eigen lokale toewijzingsreglement mag er immers niet toe leiden dat een rechthebbende permanent wordt uitgesloten van sociale huisvesting. De compenserende maatregelen zijn noodzakelijk in het licht van de bijzondere doelstellingen van de Vlaamse Wooncode waar bepaald wordt dat elkeen in de realisatie van het recht op wonen gelijke kansen moet krijgen.

Een andere maatregel om te werken aan de leefbaarheid kan bestaan in het toepassen van verhoogde inkomensgrenzen. Dit is slechts mogelijk als de gemeente minimum 4% woningen verhuurt volgens het sociale huurstelsel. De verhoogde inkomensgrenzen kunnen dan worden toegepast als het gemiddelde inkomen van de huurders voor een bepaalde wijk of gebouwencomplex lager is dan de inkomensgrens voor een alleenstaande zonder persoon ten laste. De toepassing van die maatregel mag er echter niet toe leiden dat meer dan 40 % van de huurders van die bepaalde wijk of gebouwencomplex een hoger inkomen hebben dan de gewone inkomensgrenzen.

4. Weigeringen

De verhuurder kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die in principe in aanmerking komt om een woning te worden toegewezen. De redenen van weigering van toewijzing zoals limitatief opgesomd in het nieuwe sociale huurbesluit²⁸ zijn de volgende:

1° wanneer de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van ernstige of

²⁸ Artikel 22 van het BVR van 12 oktober 2007

blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen;

2° wanneer de kandidaat-huurder de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is;

3° in uitzonderlijke gevallen als de kandidaat-huurder in de afgelopen drie jaar klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid. Als blijkt dat de verhuurder op deze basis toewijzingen weigert zonder voldoende motivatie, kan de toezichthouder beslissen dat elke beslissing tot weigering op deze basis aan hem wordt voorgelegd.

Als een huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren wanneer de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij de eerste verhuurder nog niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.

De verhuurder kan in plaats van de toewijzing te weigeren begeleidende maatregelen opleggen aan de kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder kan tegen de beslissing tot weigering een verhaal indienen²⁹.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning gedurende maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

5. Afwijkingen/ versnelde toewijzingen

In individuele gevallen en als bijzondere sociale omstandigheden dit verantwoorden, kan een verhuurder beslissen af te wijken van de toewijzingsregels om een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die in een uitzonderlijk moeilijke situatie verkeert.

Hierbij kan de verhuurder ook bijkomende voorwaarden opleggen voor de toewijzing van een woning.

Naast deze algemene mogelijkheid tot versneld toewijzen, kan het OCMW van

²⁹ Zie artikel 30 van het BVR van 12 oktober 2007

de betrokken gemeente aan de verhuurder een versnelde toewijzing aanvragen voor een dakloze. De verhuurder kan daarbij de voorwaarde stellen dat begeleidende maatregelen door het OCMW of op initiatief van het OCMW door andere welzijnsactoren aangeboden worden. De verhuurder kan een dergelijk verzoek alleen weigeren als:

- a) de dakloze niet akkoord gaat met die voorwaarde;
- b) het OCMW niet ingaat op de vraag tot het voorzien van begeleidende maatregelen;
- c) hij in verhouding tot het aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minimaal 4% toewijzingen deed op basis van deze mogelijkheid tot versnelde toewijzing;
- d) het OCMW niet de financiële verantwoordelijkheid wil dragen.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Nieuw ten opzichte van de bestaande situatie is dat de beslissingsverantwoordelijkheid over individuele afwijkingen volledig bij de verhuurder wordt gelegd, zonder dat daarvoor voorafgaande toestemming moet worden gevraagd. De verhuurder moet een gemotiveerd dossier samenstellen en de relevante beslissingen duidelijk notuleren en bewaren.

Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder eisen dat elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd, om indien noodzakelijk in te grijpen, zonder de bevoegdheid van de verhuurder a priori in het gedrang te brengen.

VI. VERHAAL

Het nieuwe sociale huurbesluit bepaalt een aantal gevallen waarin de kandidaat-huurder of huurder die meent dat zijn rechten zijn geschonden, een beoordeling kan vragen over de beslissing van de verhuurder door de toezichthouder:³⁰

- 1° Hij meent onterecht te zijn geweigerd voor een toewijzing³¹.
- 2° Hij voelt zich benadeeld door een toewijzing (bijvoorbeeld omdat een andere kandidaat-huurder een versnelde toewijzing kreeg³²).
- 3° Hij is van oordeel dat hij ten onrechte geen afwijking heeft verkregen van de meerderjarigheids- of inkomensvoorwaarde³³.

³⁰ Artikel 30 van het BVR van 12 oktober 2007

³¹ Zie artikel 22 van het BVR van 12 oktober 2007

³² Zie artikel 24 van het BVR van 12 oktober 2007

³³ Zie artikel 3 van het BVR van 12 oktober 2007

- 4° Hij meende in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing³⁴.
- 5° Hij meent dat zijn inschrijving onterecht geschrapt is.
- 6° Hij meent dat zijn huurovereenkomst onterecht buitengerechtelijk zal worden ontbonden.

De (kandidaat-) huurder moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen zes maanden vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene, behalve in het geval vermeld in 5°. In dat geval bezorgt de toezichthouder zijn beoordeling binnen veertien dagen. De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld in 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder voorrang bij de eerstvolgende woning die aangeboden wordt, voor zover die beantwoordt aan zijn keuze qua type, ligging en maximale huurprijs en voor zover de rationele bezettingsnorm is gerespecteerd.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

- 1° in het geval, vermeld in 2°, de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan;
- 2° in het geval, vermeld in 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;
- 3° in het geval, vermeld in 5°, de huurovereenkomst niet ontbonden.

VII. ONDERZOEK NAAR HET VOLDOEN AAN DE VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN

Het nieuwe sociale huurbesluit regelt ook het opvragen van de informatie die nodig is om vast te stellen of een persoon voldoet aan de voorwaarden die

³⁴ Zie artikel 24 van het BVR van 12 oktober 2007

gelden bij inschrijving, toelating en toetreding tijdens de huurovereenkomst, en om de huurprijs te berekenen³⁵.

De nodige gegevens worden - voor zover dit mogelijk is - elektronisch opgevraagd bij de bevoegde overheden en instellingen. De VMSW coördineert deze elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling.

Enkel als de langs elektronische weg verkregen informatie onvoldoende is of als blijkt dat een persoon niet (meer) voldoet aan de voorwaarden, wordt de persoon zelf om meer informatie of een reactie op de gegevens gevraagd.

Van de huurder wordt wel verwacht dat hij de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengt van elke wijziging van de bewonerssamenstelling en elke verwerving in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw.

VIII. TYPEHUUROVEREENKOMST

1. Wat?

De overeenkomsten voor verhuring of onderverhuring moeten worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten die als bijlagen bij het nieuwe sociale huurbesluit zijn gevoegd. Van die typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in gevallen die de minister bepaalt.

Vanaf 1 januari 2008 moeten de nieuwe typehuurovereenkomsten worden gebruikt. Huurovereenkomsten die nog worden ondertekend voor 1 januari 2008, ook al gaat de huur pas in na 1 januari 2008, gebeuren volgens de oude typehuurcontracten.

2. Wie is huurder?

In de typehuurovereenkomst worden volgende personen als huurder aangeduid:

a) de particuliere ondertekenaar(s) bij de aanvang van de huurovereenkomst ('de oorspronkelijke huurder');

b) de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. De personen die vermeld zijn onder a) en b), brengen de verhuurder van een sociale huurwoning binnen een maand op de hoogte van hun burgerlijke staat;

c) de partner die feitelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Deze persoon is verplicht ten laatste zes maanden na het begin van het feitelijk samenwonen de huurovereenkomst mee te ondertekenen, in een bijvoegsel dat aan de huurovereenkomst wordt gehecht, op voorwaarde dat de oorspronkelijke huurder en de verhuurder ermee instemmen. Op het ogenblik van

³⁵ Artikel 52 van het BVR van 12 oktober 2007

ondertekening krijgt deze persoon de hoedanigheid van huurder;

d) alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon of personen en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen.

Niet alleen de oorspronkelijke kandidaat-huurder wordt dus huurder van de woning, maar ook elke andere meerderjarige persoon die ofwel van bij de aanvang de woning mee betreft ofwel later toetreedt tot de lopende huurovereenkomst. De inwonende kinderen die tijdens de bewoning meerderjarig worden, moeten de huurovereenkomst op dat ogenblik ondertekenen.

Voor de nieuwe partner die feitelijk gaat samenwonen met de huurder, wordt tijdelijk van deze bepaling afgeweken. Pas na zes maanden feitelijke samenwoning moet ook deze partner de huurovereenkomst mee ondertekenen en krijgt hij/zij de hoedanigheid van huurder. Doet hij/zij dit niet, moet hij/zij de sociale huurwoning verlaten.

De verhuurder moet ermee instemmen dat een persoon zoals vermeld onder c) of d) toetreedt tot een lopende huurovereenkomst. Hij kan enkel weigeren op basis van de rationele bezettingsnorm van de woning of op basis van de weigeringsgronden voorzien in het nieuwe sociale huurbesluit³⁶.

3. Beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst kan op verschillende wijzen worden beëindigd:

1. op initiatief van de huurder;
2. op initiatief van de verhuurder, door buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst in het kader van de proefperiode;
3. op initiatief van de verhuurder, door opzegging van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst wordt opgezegd of ontbonden ten aanzien van alle huurders. Omgekeerd geldt, als er meerdere huurders zijn, de opzegging door één huurder niet ten aanzien van de andere huurders.

A) De beëindigingsmogelijkheden van de huurovereenkomst voor de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment beëindigen, met een opzeggingstermijn van drie maanden.

³⁶ Zie artikel 22 van het BVR van 12 oktober 2007

B) De ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder in het kader van de proefperiode³⁷

In de nieuwe typehuurovereenkomst wordt een proefperiode van twee jaar ingeschreven³⁸. Aan het einde van de proefperiode kan de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden als hij de huurder negatief evalueert, mits hij de huurder hier drie maanden voor het einde van de proefperiode van op de hoogte brengt³⁹. De ontbinding van de overeenkomst kan wel enkel op grond van ernstige tekortkomingen van de huurder tegenover zijn verplichtingen.

Zonder negatieve evaluatie drie maanden voor het einde van de proefperiode loopt de huurovereenkomst automatisch door in een contract van onbepaalde duur.

Voorbeelden van ernstige tekortkomingen van de huurder zijn:

- meermaals het huurgeld of de huurlasten niet of niet tijdig betalen;
- een slecht beheer van de woning of een aantasting van de leefbaarheid, in zoverre dat de verhuurder al verscheidene gegronde klachten van omwoners ontving of de politie al verscheidene malen proces-verbaal opstelde;
- de weigering of het meermaals nalaten om de verhuurder de gegevens mee te delen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs;
- het niet betrekken van de sociale huurwoning door de huurder samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;
- niet in de sociale huurwoning gedomicilieerd zijn of ze niet als hoofdverblijfplaats hebben.

Gelet op de mogelijke gevolgen van een negatieve evaluatie moet de verhuurder een aantal stappen zetten alvorens tot een negatieve evaluatie te kunnen beslissen:

1° De verhuurder moet een basisbegeleiding hebben voorgesteld aan de huurder (bijvoorbeeld: bij wanbetaling een afbetalingsplan voorstellen of bij vervuiling van de woning regelmatig een huisbezoek afleggen). De basisbegeleidingstaken van de verhuurder worden vastgelegd door de minister op basis van het basistakenpakket dat werd uitgewerkt door de denktank Wonen - Welzijn;

2° indien nodig verwijst de verhuurder de huurder door naar de welzijnssector voor meer gespecialiseerde begeleiding. Het OCMW is hiertoe het centrale aanspreekpunt van de verhuurder;

3° de verhuurder moet de huurder die tekort schiet in zijn verplichtingen meerdere keren aangemaand hebben alvorens over te gaan tot de negatieve evaluatie;

4° de verhuurder kan beslissen om het dossier voor te leggen aan de

³⁷ Artikel 32 van het BVR van 12 oktober 2007

³⁸ In uitvoering van artikel 92, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Wooncode

³⁹ In uitvoering van artikel 92, §1, eerste lid, 6° van de Vlaamse Wooncode

toezichthouder;

5° de verhuurder brengt het OCMW op de hoogte als hij een onvermogen huurder negatief wilt evalueren;

6° de verhuurder nodigt de huurder uit voor een gesprek voor het finaliseren van de evaluatie;

7° de verhuurder brengt de huurder die negatief geëvalueerd werd op de hoogte van de mogelijkheid om verhaal in te dienen bij de toezichthouder.

Niet alleen de initiële ondertekenaars van het huurcontract moeten een proefperiode doorlopen, maar eveneens de personen die later toetreden tot de lopende huurovereenkomst, uitgezonderd minderjarige kinderen die tot de huurovereenkomst toetreden op het moment dat ze meerderjarig worden.

Voor de initiële huurder die op het ogenblik van de toewijzing van de sociale huurwoning nog niet kon starten met de taal cursus of de cursus nog niet volledig had afgerond wordt een laatste evaluatie ingebouwd drie maanden voor het einde van de proefperiode. Voor deze huurder moet blijken dat hij de cursus gevolgd heeft met een minimale aanwezigheid van 80% of - indien hij de cursus nog aan het volgen is - op het einde van de cursus nog een minimale aanwezigheid van 80% kan halen. Als de minister een versoepelde minimale aanwezigheid heeft vastgesteld voor bepaalde categorieën van personen, geldt uiteraard die versoepelde minimale aanwezigheid als norm. Ook de huurder die later is toegetreden tot een lopende huurovereenkomst, uitgezonderd het minderjarige kind dat meerderjarig wordt tijdens de huurovereenkomst, wordt drie maanden voor het einde van de proefperiode geëvalueerd. Als de taalbereidheid op dat ogenblik niet wordt bewezen en dit leidt tot communicatieproblemen tussen huurder en verhuurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden, wordt de huurovereenkomst ontbonden.

Omdat er tussen het moment van de toewijzing of toetreding tot de lopende huurovereenkomst en het aflopen van de proefperiode een termijn van twee jaar is verlopen, wordt een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen, niet meer als afdoende beschouwd op het einde van de proefperiode om aan de verplichting van taalbereidheid te voldoen.

Op die manier wordt voor de taalbereidheid enerzijds soepelheid en differentiatie ingebouwd naargelang de fase, en anderzijds is de verplichting toch hard gemaakt op het moment dat de taalbereidheid moet renderen, met name op het einde van de proefperiode.

De inburgeringsbereidheid wordt ook afgetoetst drie maanden voor het einde van de proefperiode. Voor de verplichte inburgeraar/huurder die op dat moment nog deelneemt aan het vormingsprogramma, moet blijken dat hij regelmatig heeft deelgenomen en het vormingsprogramma niet onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd. Als de inburgeringsbereidheid op dat ogenblik niet wordt bewezen en dit leidt tot communicatieproblemen tussen huurder

en verhuurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden, wordt de huurovereenkomst ontbonden

C) De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder⁴⁰

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen:

1° Als de huurder tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden.

Als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten, al naar gelang het geval, de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden. De opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van de verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder een recht van voorkoop gegeven.

2° Als de huurder tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ten bezwarende titel. Hier bedraagt de opzeggingstermijn vijf jaar.

Als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten, al naar gelang het geval, het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

3° Als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan zijn huurdersverplichtingen. Hier bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

4° Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het sociale huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. Hier bedraagt de opzeggingstermijn drie

⁴⁰ Artikel 33 van het BVR van 12 oktober 2007

maanden.

4. Waarborg⁴¹

In principe geldt de waarborgregeling, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek⁴², voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van het nieuwe sociale huurbesluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs voor de sociale huurwoningen die worden verhuurd door de SHM's, de contractuele huurprijs voor de sociale verhuurkantoren. Voor het Vlaams Woningfonds is dat in afwachting van de inwerkingtreding van de huurprijsbepalingen, de contractuele huurprijs en tenslotte voor de OCMW's en de gemeenten is dat de normale huurwaarde zoals gedefinieerd in het besluit van 29 september 1994.⁴³

Daarnaast kan een verhuurder, behalve een sociaal verhuurkantoor, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de basishuurprijs (SHM's) of de contractuele huurprijs (sociale verhuurkantoren en Vlaams Woningfonds) of de normale huurwaarde (OCMW's en gemeenten), met een beperking tot 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De verhuurder kan ook instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder geplaatst. De waarborg zal vanaf dat moment interesten opbrengen.

Tenslotte kan de waarborg worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.

Er wordt tevens een oplossing geboden voor de waarborgen die voor 1 januari 1985 werden gestort in handen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Die waarborgen brachten volgens de toen geldende reglementering geen interesten op voor de huurder. Om die onrechtvaardigheid weg te werken wordt er bepaald dat die waarborgen vanaf 1 januari 2008 gekapitaliseerde interesten zullen opbrengen, namelijk minimaal de boven vermelde

⁴¹ Artikel 37 van het BVR van 12 oktober 2007

⁴² Artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek

⁴³ Artikel 77 van het BVR van 12 oktober 2007

creditrentevoet. Die intresten worden gekapitaliseerd voor de verdere duur van de overeenkomst. De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet ook minimaal de boven vermelde creditrentevoet.

IX. HUURPRIJSBEREKENING

X. SANCTIES

De toezichthouder kan administratieve maatregelen en administratieve geldboetes opleggen (art. 102*bis* VWC en art. 47§2 en 56§3 VWC)⁴⁴.

1. Administratieve maatregelen

De toezichthouder kan zowel aan de huurder als aan de verhuurder administratieve maatregelen opleggen, zoals de stopzetting of uitvoering van werken, handelingen of activiteiten, het verbod op gebruik van installaties of toestellen of een verbod op houden van dieren als die overmatige hinder veroorzaken.

Die maatregelen kunnen worden opgelegd voor het niet naleven van de bepalingen van Titel VII van de Vlaamse Wooncode, het sociale huurbesluit en de verplichtingen opgenomen in de typehuurovereenkomst.

Bij niet-uitvoering binnen de opgelegde termijn, kunnen de administratieve maatregelen worden uitgevoerd door de toezichthouder, die daarbij een beroep kan doen op derden.

2. Administratieve geldboete opgelegd aan de huurders

De toezichthouder kan administratieve geldboeten opleggen voor het niet nakomen van de verplichtingen van artikel 92, §3 VWC, met name:

- de sociale huurwoning betrekken, er zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn (dit in het kader van de strijd tegen domiciliefraude)
- de huurprijs betalen en de elementen die nodig zijn voor de berekening meedelen als de verhuurder erom verzoekt;

⁴⁴ In artikel 53 wordt artikel 102*bis* van de Vlaamse Wooncode nader uitgewerkt wat betreft de mogelijkheid voor de toezichthouder om een administratieve maatregel aan de huurder of aan de verhuurder die de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, de bepaling van het uitvoeringsbesluit of de verplichtingen opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft, op te leggen.

- de woning onderhouden als een goede huisvader;
- de bereidheid tonen Nederlands te leren en het inburgeringstraject te volgen;
- de leefbaarheid niet in het gedrang brengen

Omwille van de rechtszekerheid wordt extra aandacht besteed aan de procedure, vormvereisten en verweermiddelen voor de huurder.

De administratieve geldboete ligt tussen 25 en 5.000 euro

Bij de vaststelling van het bedrag houdt de toezichthouder onder andere rekening met de ernst van de tekortkoming, herhaling van de tekortkoming, verzachtende omstandigheden.

3. Administratieve geldboete opgelegd aan de verhuurder

De toezichthouder heeft ook de mogelijkheid om, in uitvoering van artikel 47, §2 en 56, §3 van de Vlaamse Wooncode een administratieve geldboete op te leggen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die de reglementaire bepalingen niet naleven. De uitvoering van deze decreetsartikelen wordt opgenomen in een ander besluit van de Vlaamse Regering, dat de specifieke regel voor het toezicht op de sociale woonactoren zal regelen.

De administratieve boete kan maximaal 50.000 euro bedragen.

XI. OVERGANGSREGELING

In het nieuwe sociale huurbesluit zijn een aantal overgangsbepalingen opgenomen:

1. Voor de jaren 2008 tot en met 2010 zijn er afwijkingen bepaald in de toepassing van de nieuwe huurprijsberekening voor de sociale huisvestingsmaatschappijen.
2. Bij de eerste actualisering moet de verhuurder de kandidaat-huurders per gewone brief op de hoogte brengen van de nieuwe toelatingsvoorwaarden.⁴⁵
3. Voor de kandidaat-huurders die voor 1 januari 2008 zijn ingeschreven op basis van de verhoogde inkomensgrenzen uit het oude huurbesluit,⁴⁶ gelden in afwijking van de inkomensgrenzen voor de toewijzing van een sociale huurwoning onder het nieuwe sociale huurbesluit⁴⁷, de verhoogde inkomensgrenzen van het oude huurbesluit.

⁴⁵ Artikel 72 van het BVR 12 oktober 2007

⁴⁶ Artikel 73 van het BVR 12 oktober 2007

⁴⁷ Artikel 14 van het BVR 12 oktober 2007

4. Zolang de verhuurder geen intern huurreglement⁴⁸ heeft opgesteld op basis van het nieuwe sociale huurbesluit en tot maximaal vier maanden na de inwerkingtreding van het nieuwe huurbesluit (1 mei 2008) gelden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen⁴⁹ en voor de sociale verhuurkantoren⁵⁰ de bestaande interne toewijzingsreglementen, voor zover de bepalingen niet in strijd zijn met de bepalingen van het nieuwe sociale huurbesluit.

In het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt bepaald dat de verplichtingen m.b.t. de bereidheid om het Nederlands te leren en de inburgeringsbereidheid alsook de proefperiode niet van toepassing zijn op de huurder die op 1 januari 2008 al huurder is van een sociale huurwoning. Deze bepaling betreft de bestaande lopende huurovereenkomsten. Volgens de voorbereidende werken van het decreet betekent dit dat ook voor de huurder die in het kader van een herhuisvesting bij renovatie of een interne mutatie een nieuwe huurovereenkomst afsluit, de voormelde verplichtingen en de proefperiode niet van toepassing zijn als hij al huurder was van een sociale huurwoning op 1 januari 2008.

Personen die na 1 januari 2008 toetreden tot een huurovereenkomst die afgesloten werd **vóór 1 januari 2008**, moeten voldoen aan de nieuwe toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de echtgenote of de wettelijke samenwoner die bij de oorspronkelijke huurder komt bijwonen. Maar voor deze personen geldt geen proefperiode gezien de proefperiode niet opgenomen is in de huurovereenkomst waartoe zij toetreden. De uitdrukkelijke buitengerechtelijke ontbinding is dan ook niet mogelijk.

Personen die na 1 januari 2008 toetreden tot een huurovereenkomst die afgesloten werd **na 1 januari 2008**, moeten voldoen aan de nieuwe toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de echtgenote of de wettelijke samenwoner die bij de oorspronkelijke huurder komt bijwonen. Voor deze personen geldt ook de proefperiode, met uitzondering van het kind dat meerderjarig wordt tijdens de huurovereenkomst.

⁴⁸ Artikel 74 van het BVR 12 oktober 2007

⁴⁹ Zoals vermeld in artikel 6, §5, van het besluit van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van Titel VII van de Vlaamse Wooncode.

⁵⁰ Zoals vermeld in artikel 1, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.