

NIEUW KADERBESLUIT SOCIALE HUUR: BELANG ERVAN VOOR DE LOKALE BESTUREN

Op 12 oktober 2007 keurde de Vlaamse Regering definitief het sociaal huurbesluit goed, inclusief het nieuwe financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het nieuwe besluit treedt in werking op 1 januari 2008, met uitzondering van:

- 1) Voor de shm's: de nieuwe huurprijsberekening gaat pas in op 1 januari 2011. Tot dan zijn er overgangsmaatregelen voorzien zodat de overgang van de oude naar de nieuwe huurprijsberekening gefaseerd kan verlopen.
- 2) Voor de lokale besturen: de huurprijsberekening en de huurwaarborgregeling gaan in op een nog nader te bepalen datum. In afwachting hiervan moeten de lokale besturen de huurprijs berekenen op basis van het sociaal huurbesluit van 1994. De huurwaarborgregeling is opgenomen in de slotbepalingen van het besluit.

Het lokaal bestuur als sociale verhuurder moet het sociaal huurbesluit toepassen

Het nieuwe sociaal huurbesluit is van toepassing op alle sociale verhuurders, dus ook de lokale besturen tenminste voor zover die sociale huurwoningen hebben gerealiseerd met behulp van Vlaamse subsidies gericht op de verhoging van het aantal sociale huurwoningen. Enkel op de verhuur van deze woningen is de sociale huurwet van toepassing. De Domus Flandria woningen bijv. zijn woningen die vanaf 1 januari 2008 zullen moeten verhuurd worden volgens het nieuw sociaal huurbesluit.

Concreet betekent dit dat vanaf 1 januari 2008 de lokale besturen het nieuw sociaal huurbesluit zullen moeten toepassen wat betreft ondermeer:

- de inschrijvingsvoorwaarden
- de toewijzingsvoorwaarden (te kiezen tussen het systeem van de SVK's of het systeem van de SHM's) desgevallend aangevuld met een lokaal toewijzingsreglement
- het gebruik van de type-huurovereenkomst wat per definitie een overeenkomst is met een proefperiode van 2 jaar
- het bijhouden van een inschrijvingsregister/actualisering van de gegevens van de huurders en kandidaat-huurders

Het feit dat de lokale besturen de sociale huurwet moeten toepassen als ze door Vlaanderen gesubsidieerde sociale woningen verhuren, is niet nieuw. Wel zijn er nu enkele nieuwigheden die extra inspanning vragen. Het meest uitgesproken daarvan is de toets of de kandidaat-huurders en huurders tijdens de proefperiode wel voldoen aan de taal- en inburgeringsvoorwaarde. Dit vraagt een hele gegevensuitwisseling tussen de huizen van het nederlands, onthaalbureaus en sociale verhuurders. De Kruispuntbank Inburgering is voorlopig nog niet operationeel.

Een tweede belangrijke nieuwigheid is dat er gewerkt wordt met een proefperiode en dat een negatieve evaluatie op het einde van de proefperiode de sociale verhuurder de mogelijkheid geeft om de overeenkomst te ontbinden..

Ook voor lokale bestuurders die geen sociale verhuurder zijn is het nieuw sociaal huurbesluit van belang

1. De gemeente

De gemeente heeft een centrale rol gekregen in de totstandkoming van het lokaal toewijzingsreglement.

In principe blijven er twee standaardtoewijzingssystemen namelijk het systeem dat gehanteerd wordt door de SHM's en het puntensysteem dat gehanteerd wordt door de SVK's. De lokale besturen die sociale verhuurder zijn, kunnen kiezen voor één van de twee systemen.

De opmaak van een lokaal toewijzingsreglement maakt het echter mogelijk om af te wijken van dit centraal toewijzingsstelsel wanneer dit nodig is om:

- bij de toewijzing meer rekening te kunnen houden met de lokale binding
- bij de toewijzing voorrang te kunnen geven aan de woonbehoefte van specifieke doelgroepen
- iets te doen aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen

Het is de taak van de gemeente om het initiatief te nemen voor de totstandkoming van dergelijk lokaal toewijzingsreglement. De gemeente beslist over de procedure die gevolgd wordt om tot een toewijzingsreglement te komen.

2. Het OCMW

Het nieuw sociaal huurbesluit voorziet samenwerkingsmogelijkheden tussen sociale verhuurders en OCMW's nl:

- Budgetbegeleiding/budgetbeheer/schuldbemiddeling door het OCMW kan weigering van een toewijzing op basis van wanbetaling uit het verleden vermijden.
- Voor een dakloze kan een versnelde toewijzing gevraagd worden door het OCMW
- Tijdens de proefperiode kan de verhuurder voor gespecialiseerde begeleiding doorverwijzen naar de welzijnssector en dit steeds via het OCMW. Voor huurders beneden een bepaalde inkomensgrens moet beroep gedaan worden op het OCMW vooraleer de huurovereenkomst kan ontbonden worden
- Bij opzeg van een huurder onder een bepaalde inkomensgrens moet de verhuurder beroep doen op de bemiddeling door het OCMW.
- Het OCMW kan ingeschakeld worden voor de waarborg

Genoteerd,

Lut Verbeeck
Stafmedewerker sociale huisvesting VVSG