

NIEUW SOCIAAL HUURBESLUIT WEGWIJZER VOOR DE LOKALE BESTUREN DIE SOCIALE VERHUURDER ZIJN versie 2 april 2008

Lokale besturen die sociale verhuurder zijn, moeten met ingang van 1 januari 2008 het nieuwe sociaal huurbesluit toepassen bij de verhuring van de woningen. In dit document geven we weer welke stappen een lokaal bestuur kan zetten om de implementatie van het nieuwe sociaal huurbesluit tijdig rond te krijgen en dit voor zover de omstandigheden het ook toelaten dat een tijdige implementatie mogelijk is. Een vlotte implementatie is immers niet alleen afhankelijk van de inspanningen van de sociale verhuurder zelf. De mate waarin de sociale verhuurders in de mogelijkheid zullen zijn om de taalbereidheidsvoorwaarde te toetsen is bijvoorbeeld sterk afhankelijk van de mate waarin daar al dan niet een geschikt instrumentarium voor ter beschikking wordt gesteld.

De implementatie van het sociaal huurbesluit moet dan ook gezien worden als een groeipad waarbij u zich in eerste instantie focust op het correct toepassen van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor de nieuwe kandidaat-huurders en de nieuwe toewijzingen.

Deze nota vertrekt vanuit de informatie die beschikbaar is op 2 april 2008. De wijzigingen die de Vlaamse Regering op 14 maart 2008 via het optimalisatiebesluit aanbracht in het sociaal huurbesluit zijn dus mee verwerkt. Ook het handboek Lokale Besturen en Wonen (publicatie van de VVSG, uitgegeven door Politeia wordt momenteel bijgewerkt rekeninghoudend met de inhoud van het optimalisatiebesluit)

Voor de opbouw van deze nota vertrekken we van de verschillende vragen die een lokaal bestuur dat sociale verhuurder is, zich moet stellen bij de implementatie van het sociaal huurbesluit . Concreet worden behandeld:

- 1) Welke woningen van de lokale besturen vallen onder het toepassingsgebied van het sociaal huurbesluit en welke niet? M.a.w. **zijn we als lokaal bestuur effectief ‘sociale verhuurder’ zoals bedoeld in het sociaal huurbesluit** en zo ja, voor hoeveel woningen zijn we dat? Als blijkt dat u geen sociale verhuurder bent, is de rest van deze nota niet meer van toepassing op u.
- 2) Kan ik als lokaal bestuur eventueel de sociale verhuring **uitbesteden aan een andere sociale verhuurder** in mijn gemeente?
- 3) **Welke stappen moeten gezet worden om het sociaal huurbesluit te implementeren?**

3.1. De inhoud van het sociaal huurbesluit eigen maken

3.2. Een toewijzingssysteem kiezen

- 3.3. Aanpassing inschrijvingsregister en inschrijvingsbewijs
- 3.4. Een intern huurreglement maken
- 3.5. De reeds ingeschreven kandidaat-huurders op de hoogte brengen van de wijziging in toelatingsvoorwaarden
- 3.6. De gemeente vragen om de procedure op te starten voor het maken van een lokaal toewijzingsreglement wanneer het lokaal bestuur voor de toewijzing van de woningen wenst voorrang te geven aan een bepaalde doelgroep
- 3.7. Voorbereiding op de toets van de taal- en inburgeringsvoorwaarden

Ten slotte geven we u een overzicht van de teksten die u op de website van de VVSG vindt (www.vvsg.be<beleidsthema's<welzijn<wonen)

1. Ben ik als lokaal bestuur gebonden aan het sociaal huurbesluit voor de verhuring van mijn woningen?

Het toepassingsgebied van het sociaal huurbesluit is af te leiden uit artikel 2, §1, eerste lid, 22° en artikel 91 van de **Vlaamse Wooncode**:

Artikel 2, §1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Wooncode definieert een sociale huurwoning als volgt:

"22° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door:

- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
- c) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, **een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor zover er een subsidie werd verleend met betrekking tot die woning krachtens artikel 38, 5°, artikel 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, krachtens artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 of krachtens hoofdstuk II of III van titel VI;**
- d) een **gemeente, een OCMW** of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voorzover op de woning het **sociaal beheersrecht**, bepaald in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft;"

"Art. 91. §1. De bepalingen van deze titel (*titel VII*) zijn van toepassing op de **sociale huurwoningen**, met uitzondering van de woningen die:

- 1° als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid;
- 2° deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter als vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 6°; (*noot: dit zijn de woonprojecten met sociaal karakter die door de Vlaamse Regering noodzakelijk worden geacht om het Vlaamse karakter en de hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen in de Vlaamse Rand rond Brussel*)
- 3° onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering, worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijnsorganisaties of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent; (*noot: dit zijn de woningen die door sociale huisvestingsmaatschappijen buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd aan bijv. OCMW's*)

4° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt. (...)"

Concreet:

Alle woningen waarvoor het OCMW of de gemeente van Vlaanderen subsidies heeft ontvangen in kader van :

- SBR (subsidies voor bouw en renovatie)
- Alternatieve financiering (Waltniel)
- Domus Flandria
- IKB (Inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten)

Zijn onderworpen aan de toepassing van het sociaal huurbesluit tenzij ze vallen onder de vermelde uitzonderingen (service-flats bijv.)

Woningen die destijds aangekocht, gebouwd of gerenoveerd zijn met SIF-middelen vallen **niet** onder toepassing van het sociaal huurbesluit.

Woningen die men met eigen middelen heeft verkregen, gerenoveerd of desgevallend met federale middelen heeft verworven/gerenoveerd (bijv. de subsidie van minister Dupont voor de realisatie van bijkomende doorgangswoningen) vallen **niet** onder het toepassingsgebied van het sociaal huurbesluit. Voor de verhuring van deze woningen moet de private huurwetgeving toegepast worden.

Wat als u tot het besluit komt dat u woningen in bezit hebt waarvoor het sociaal huurbesluit van toepassing is?

- Voor de verhuur van deze woningen moet met ingang van 1/1/2008 het sociaal huurbesluit toegepast worden. **De nieuwe huurprijsberekening echter moet voorlopig nog niet toegepast worden door de lokale besturen.** De lokale besturen moeten in afwachting van de inwerkingtreding van de artikelen 38 tot en met 50 de huurprijzen blijven berekenen volgens het sociaal huurbesluit van 29 september 1994. Tenminste dat is de algemene regel. Voor sommige financieringsprogramma's tellen andere regelingen. *Voor de lokale besturen die betrokken zijn bij een PPS-overeenkomst* in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004, is de huurprijsbepaling vermeld in hoofdst III van het sociaal huurbesluit van 1994 van toepassing en dit in afwachting van de inwerkingtreding van de artikelen 38 tot en met 50 van het sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007. In het PPS-besluit was in art 11 een afwijkende berekeningswijze voorzien van de basishuurprijs voor de PPS-woningen. Dit artikel is echter opgeheven op de datum waarop art 64 van het sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007 in werking treedt, namelijk 1 januari 2008. Om continuïteit en rechtszekerheid voor de lokale besturen te garanderen werd de inhoud van art 11 van het PPS-besluit opgenomen in de overgangsregeling. *Voor de lokale besturen die enkel subsidie ontvangen voor de renovatie, verbetering of aanpassing van één of meerdere gebouwen die hen al toebehoorden of waarvan de verwerving vereist is voor de realisatie van een sociaal woonproject*, is de huurprijsbepaling voorlopig nog niet onderworpen aan de bepalingen van het sociaal huurbesluit (dus ook niet van het sociaal huurbesluit van 1994). Tenslotte verandert er voorlopig ook nog niets aan de huurprijsberekening voor de *alternatieve financiering en de huurcompensatie*.

In de praktijk zal het veel voorkomen dat een lokaal bestuur dat over sociale huurwoningen beschikt, ook beschikt over woningen die niet vallen onder het toepassingsgebied van het sociaal huurbesluit. **Een vraag die zich dan stelt is of men dan de bepalingen van het sociaal huurbesluit ineens kan toepassen voor het hele patrimonium van huurwoningen**

zodat men niet moet werken met twee verschillende systemen. Het antwoord is negatief. Het sociaal huurbesluit kan niet in al z'n aspecten toegepast worden op de andere woningen die door het lokaal bestuur worden verhuurd omdat de private woninghuurwet een aantal dwingende bepalingen bevat die niet overeenkomen met de bepalingen van het sociaal huurbesluit.

Concreet :

- De private woninghuurwet laat de verhuurder vrij in het bepalen van de huurder aan wie hij wenst te verhuren. Gevolg is dat u voor de verhuur van uw sociale en andere huurwoningen dezelfde inschrijvings- en toelatingscriteria kan hanteren. De private woninghuurwet zegt niets over de huurprijs die de verhuurder moet vragen. Ook voor de huurprijsberekening kan u dus dezelfde regels hanteren.
- De private woninghuurwet bepaalt strikt in welke omstandigheden een opzeg kan gegeven worden door huurder en verhuurder, welke opzegtermijnen daarbij moeten gehanteerd worden. Deze bepalingen moeten nageleefd worden voor uw privaat patrimonium. De bepalingen van het sociaal huurbesluit, die eveneens verplicht moeten toegepast worden voor uw sociale huurwoningen, komen echter niet overeen met de bepalingen van de private woninghuurwet. Hier zit u dus met twee verschillende systemen
- Voor de sociale huurwoningen moet u de type-huurovereenkomst gebruiken die als bijlage bij het goedgekeurde sociaal huurbesluit is gevoegd. In de private woninghuurwet bestaan er echter andere dwingende regels over inhoud en vorm van de huurovereenkomst. U kan dus niet dezelfde huurovereenkomst gebruiken voor uw sociale en private huurwoningen.

2. Kan ik als lokaal bestuur eventueel de sociale verhuring uitbesteden aan een andere sociale verhuurder in mijn gemeente?

Het nieuwe sociaal huurbesluit brengt voor de sociale verhuurder ongetwijfeld bijkomende administratie met zich mee. Het feit dat de kandidaat-huurders en huurders moeten getoetst worden op hun taalbereidheidsvoorwaarde is daar het meest uitgesproken voorbeeld van.

Voor lokale besturen is de verhuring van sociale woningen maar één deel van hun takenpakket, bovendien zijn er heel wat lokale besturen die slechts een heel beperkt aantal sociale huurwoningen in hun bezit hebben. De vraag of de inspanning om het sociaal huurbesluit te implementeren wel in verhouding staat tot het resultaat (nl. men kan maar een beperkt aantal woningen toewijzen omdat men een beperkt aanbod heeft) stelt zich voor sommige besturen. Het feit dat op het grondgebied van de gemeente verschillende sociale huisvesters actief zijn, die allemaal inspanningen moeten leveren om aan de voorwaarden van het sociaal huurbesluit te voldoen, doet de vraag stellen of samenwerking niet mogelijk is. Eén inschrijvingslijst en één inschrijvingsregister voor alle sociale verhuurders actief op het grondgebied van de gemeente zou bijv. al heel wat werklast kunnen oplossen. Gemeenschappelijke inschrijvingslijsten zijn echter nog geen realiteit.

Samenwerkingen die wel tot de mogelijkheid behoren:

- het lokaal bestuur besteedt het volledige beheer van de sociale huurwoningen uit aan een andere sociale verhuurder. Als lokaal bestuur moet je dus geen middelen en energie meer investeren in je sociale huurwoningen. Anderzijds is

het voor sommige besturen wel een grote stap om geen vat meer te hebben op je eigen patrimonium. Het is een verregaande samenwerking.

- Het lokaal bestuur sluit met een andere sociale verhuurder die actief is op het grondgebied van z'n gemeente een samenwerkingsovereenkomst waardoor bepaalde aspecten van het beheer van het sociaal huurpatrimonium uitbesteed worden aan een andere sociale verhuurder, hetzij een sociaal verhuurkantoor, hetzij een sociale huisvestingsmaatschappij. Een idee zou bijv. kunnen zijn om de inschrijving en toewijzing uit te besteden aan een andere sociale verhuurder waarbij tegelijk ook betrokkenheid en inspraak van het lokale bestuur wordt voorzien.

Voor dergelijke samenwerkingen bestaan nog geen pasklare en beproefde antwoorden of modellen. Wanneer je geïnteresseerd bent in dergelijke samenwerking is het belangrijk om lokaal gesprekken aan te gaan met de sociale verhuurder waarmee je wenst samen te werken om vervolgens met het Vlaamse beleidsniveau te bekijken wat er mogelijk is en op welke manier.

Wanneer het lokaal bestuur vindt dat z'n sociale huurwoningen bij voorrang moeten toegewezen worden aan een bepaalde doelgroep of aan kandidaat-huurders met uitgesproken lokale binding, kan dit bepaald worden in het lokaal toewijzingsreglement. De opmaak van zo'n lokaal toewijzingsreglement valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Belangrijk als achtergrondinformatie! Wanneer U overweegt om uw sociale huurwoningen over te hevelen naar een andere sociale verhuurder, is het belangrijk om bij uw beslissing rekenschap te geven van het feit dat minister Keulen in 2008 prioriteit wil geven aan het uitwerken van een sluitend financieel financieringssysteem voor de lokale besturen die sociale verhuurder zijn. Bedoeling is dat dit in 2009 in werking kan treden. Dat is een ander perspectief dan het huidige.

3. Welke stappen moeten gezet worden om het sociaal huurbesluit te implementeren?

3.1 Inhoud van het sociaal huurbesluit eigen maken

Een eerste stap is uiteraard dat het lokaal bestuur de tijd neemt om het sociaal huurbesluit te bestuderen. Op de website van de VVSG en ook op de website www.bouwenenwonen.be (website van de Vlaamse overheid) vindt u een geconsolideerde versie van het sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007. De wijzigingen die door 'het optimalisatiebesluit' van de Vlaamse Regering van 14/3 zijn aangebracht in het sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007 zijn dus verwerkt in deze geconsolideerde versie. Als bijlage bij deze nota vindt u een volledig overzicht van de teksten die u verder op onze website vindt.

Als u bij de implementatie van het sociaal huurbesluit nog vragen hebt waarop u het antwoord niet terug vindt in één van de documenten op de website, kan u voorlopig uw vraag stellen aan de VVSG (lut.verbeeck@vvsb.be). Tussen het departement en de VVSG werden afspraken gemaakt over de onderlinge informatieuitwisseling. De teksten op de website worden geregeld aangevuld en geactualiseerd.

3.2 Een toewijzingssysteem kiezen

Het nieuwe sociaal huurbesluit biedt de lokale besturen de mogelijkheid om **een keuze** te maken **tussen twee centrale toewijzingssystemen** namelijk:

- het systeem dat verplicht door de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt gebruikt. Dit systeem is gebaseerd op toewijzing volgens de chronologische volgorde mits toepassing van een aantal verplichte en optionele toewijzingsregels
- het systeem dat verplicht wordt gebruikt door de sociaal verhuurkantoren. De toewijzing gebeurt dan volgens een puntensysteem.

De keuze voor één van beide systemen moet opgenomen worden in het intern huurreglement.

Uitgangspunt voor beide systemen is dat er bij de toewijzing in eerste instantie moet rekening gehouden worden met de **rationele bezetting**. ‘rationele bezetting’ wordt gedefinieerd (art 1,23°) als ‘de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen’. Het begrip rationele bezetting moet door iedere sociale verhuurder concreet ingevuld worden in het intern huurreglement. Art 18 van het sociaal huurbesluit stelt dat daarbij rekening moet gehouden worden met het vooropgesteld aantal bewoners vermeld in art 50 van het sociaal huurbesluit. In art 50 wordt gesteld: het vooropgesteld aantal bewoners voor een bestaande woning is het aantal bewoners dat volgens de richtlijnen van de VMSW wordt bepaald bij het ontwerp van nieuwe sociale woningen. De bedoeling is dat in deze richtlijnen (die nog niet af zijn) een minimale bezetting wordt vastgelegd die later kan gebruikt worden voor het berekenen van de onderbezettingsvergoeding die zal aangerekend worden wanneer er sprake is van onderbezetting en de huurder niet bereid is om naar een andere woning te verhuizen.(art 50 van het sociaal huurbesluit) . Doordat de richtlijnen van de VMSW nog niet af zijn, kan je er als sociale verhuurder nu geen rekening mee houden bij het bepalen van de rationele bezetting. De verwachting is echter dat iedere sociale verhuurder bij de invulling van het begrip ‘rationele bezetting’ met gezond verstand een bezetting per woningtype vooropstelt die rekening houdt met enerzijds het optimaal gebruik van een woning (het spreekt voor zich dat je een alleenstaande die geen kinderen heeft geen huis met 3 slaapkamers toewijst) en anderzijds het comfort en de leefbaarheid van de huurder (zo spreekt het ook voor zich dat je een gezin met drie kinderen geen woning met twee slaapkamers toewijst)

Enkele vragen die regelmatig terugkomen als het gaat over ‘rationele bezetting’

Kan je in het intern huurreglement bij de invulling van ‘rationele bezetting’ vermelden dat je al je woningen wenst te verhuren aan ouderen?

Het antwoord is ‘neen’. Wanneer je de sociale huurwoningen wenst toe te wijzen aan de groep van ouderen of mensen met een handicap, biedt het sociaal huurbesluit volgende mogelijkheden:

- In geval in de toe te wijzen woningen specifieke investeringen zijn gedaan om de woning aan te passen aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan één of meerdere leden getroffen zijn door een handicap wordt de woning met absolute voorrang toegewezen aan een kandidaat-huurder die minstens 55 jaar oud is of de kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid door de handicap is getroffen. U vindt dit terug in art 19, eerste lid,1° van het sociaal huurbesluit. Concreet betekent dat dus dat u alle woningen waarvoor specifieke investeringen zijn gebeurd met

oog op huisvesting van ouderen of personen met een handicap met voorrang aan die groep kan toewijzen MAAR: 'ouderen' betekent volgens het sociaal huurbesluit +55'ers.

- In geval u ook woningen zonder specifieke investeringen gericht op de huisvesting van ouderen wenst toe te wijzen aan ouderen of als u de leeftijdsgrens van +55 wil optrekken tot +60, moet u van uw woningen een doelgroepenproject maken. Dit kan niet via het intern huurreglement, maar kan enkel via een lokaal toewijzingsreglement. Dergelijk lokaal toewijzingsreglement moet op initiatief van de gemeente gemaakt worden, in overleg met alle betrokken actoren en vraagt ondermeer de opmaak van een doelgroepenplan. Meer informatie daarover vindt u in art 28 van het sociaal huurbesluit en in de handleiding voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. Deze handleiding is gemaakt door het departement RWO en aan iedere gemeente bezorgd. Je vindt ze ook op onze website.

Moet je bij het toewijzen van een woning in kader van rationele bezetting rekening houden met de kinderen die niet permanent in de woning verblijven.

Het antwoord is duidelijk positief. Art 18 van het sociaal huurbesluit, stelt duidelijk dat bij het beoordelen van de rationele bezetting rekening wordt gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Bij de bepaling van het woningtype waar deze kandidaat-huurders voor in aanmerking komen, beschouw je deze kinderen dus ook als gezinsleden.

Hoe zit het bij de rationele bezetting en de gezinssamenstelling bij kandidaat-huurders die in echtscheiding zijn?

Art 3 van het sociaal huurbesluit stelt dat echtgenoten waarvoor de echtscheiding werd ingeleid of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen, voor de beoordeling van de inkomens- en bezitsvoorwaarde niet als gezinsleden worden beschouwd op het moment dat ze zich komen inschrijven als kandidaat-huurder. In art 14 wordt gesteld dat op het moment van de toewijzing deze bepaling echter niet van toepassing is (eerste zin van art 3§1 tweede lid is niet van toepassing in kader van de toelating tot een sociale huurwoning)

Dus: het principe blijft behouden dat mensen die in echtscheiding zijn of die hun wettelijke samenwoning aan het beëindigen zijn, niet als gezin worden beschouwd bij inschrijving op de kandidatenlijst, maar op het moment van de toewijzing voor de beoordeling van de inkomens- en eigendomsvoorwaarde wel als gezin worden beschouwd als op dat moment de echtscheidingsprocedure nog niet is afgerond.

MAAR: doordat in art 3 van het sociaal huurbesluit wordt vermeld dat de verhuurder in uitzonderlijke omstandigheden kan beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, toch niet te beschouwen als gezinsleden, krijgt de sociale verhuurder de mogelijkheid om bij effectieve toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder wiens echtscheiding nog niet formeel is voltooid toch een woning toe te wijzen zonder nog met de (ex-) partner te moeten rekening houden.

Noot: Wanneer de gemeente het initiatief neemt om een lokaal toewijzingsreglement te maken (wat steeds moet gebeuren in overleg met de betrokken huisvestings- en welzijnsactoren) om bij de toewijzing van woningen extra accent te leggen op de lokale binding van de huurder, om voorrang te kunnen geven aan bepaalde doelgroepen of om te kunnen ingrijpen bij (dreigende) leefbaarheidsproblemen, zal ook de inhoud van dit lokaal toewijzingsreglement moeten toegepast worden.

3.3 Aanpassing van het inschrijvingsregister en inschrijvingsbewijs

Het inschrijvingsregister moet aan een aantal nieuwe voorschriften voldoen. Nadere regels en model worden nog verder bepaald in Ministerieel Besluit. Vanaf het moment dat dat Besluit er is, kunnen de nodige aanpassingen gebeuren.

Het inschrijvingsbewijs dat aan iedere kandidaat-huurder wordt meegegeven, moet voldoen aan een aantal inhoudsvereisten die opgenomen zijn in het Besluit.

3.4 Een intern huurreglement maken

Of men nu kiest voor het centraal systeem van de SHM's of de SVK's, het lokaal bestuur zal een **intern huurreglement** moeten maken. Men kan immers pas geldig toewijzen wanneer men een intern huurreglement heeft gemaakt. Dit intern huurreglement moet door geen enkele overheidsinstantie goedgekeurd worden, de sociale verhuurder kan het autonoom maken. Het intern huurreglement is een openbaar document.

Hoe ziet het intern huurreglement eruit?

Het intern huurreglement is niet gebonden aan vormvereisten, het heeft wel enkele verplichte inhoudselementen . We geven ze weer in de volgorde waarin ze in het Sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007 voorkomen:

- Wanneer men gebruik wil maken van de facultatieve schrappingsgrond voorzien in art 12 §1,6° moet dit vermeld worden in het intern huurreglement (de mogelijkheid om over te gaan tot schrapping van een kandidaat 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 de verhuurder bij actualisering of bij het aanbod van een woning, de brief verzendt naar het laatste bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden
- het toewijzingssysteem waarvoor men kiest, moet integraal opgenomen worden in het intern reglement (art 17)
- invulling van het begrip rationele bezetting (art 18) aangepast aan het eigen patrimonium.
-
- vermelding van de optionele voorrangregels uit het standaardluik waar men gebruik wenst van te maken zoals voorzien in art 20§4. Het gaat hierbij om twee optionele voorrangregels namelijk enerzijds; de mogelijkheid om voorrang te geven aan een huurder uit het werkingsgebied, anderzijds de mogelijkheid om voorrang te geven aan een huurder die nog geen huurder is van een sociale verhuurder of die nog geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij .

- wanneer men gebruik wenst te maken van de facultatieve opzeggingsgrond voorzien in art 33§2, moet dit opgenomen worden in het interne huurreglement. Dit is de mogelijkheid om op te zeggen wanneer voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning en het inkomen voor derde jaar op rij minimaal gelijk zijn aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrenzen
- het vooropgestelde aantal bewoners van een woning wordt opgenomen zoals voorzien in art 50. Dit is belangrijk voor de aanrekening van de onderbezettingvergoeding.
- wanneer men de waarborg in handen van de verhuurder wenst te laten storten i.p.v. op een geblokkeerde, geïndividualiseerde rekening moet dit opgenomen worden in het interne huurreglement (art 77 §2)

De sociale verhuurder kan er ook nog andere door haar nuttig geachte zaken in het intern huurreglement plaatsen.

3.5 Timing om een intern huurreglement te maken

- het intern huurreglement moet binnen 4 maanden na inwerkingtreding van het besluit gemaakt zijn (uiterlijk 30/4/2008 dus) en overgemaakt worden aan de toezichthouder. Voor de lokale besturen is dit: Agentschap Inspectie RWO, Afdeling Toezicht, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel.
- in afwachting daarvan geldt het oude toewijzingsstelsel voor zover het niet strijdig is met de bepalingen van het nieuwe kaderbesluit sociale huur. Wanneer u een woonblok verhuurt aan een bepaalde doelgroep (bijv. ouderen) zonder dat het gaat om woningen waarin specifieke investeringen zijn gedaan om deze woningen toegankelijk te maken voor ouderen, kan u deze niet langer met absolute voorrang aan ouderen verhuren tot er een lokaal toewijzingsreglement is dat dit wel mogelijk maakt. In afwachting van dergelijk lokaal toewijzingsreglement kan u pragmatisch omgaan met de wetgeving door, op een gemotiveerde wijze, voorrang te geven op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard. Dit is uiteraard enkel mogelijk wanneer het gaat om kandidaat-huurders die ook effectief in een uitzonderlijk moeilijke situatie verkeren. Het is dus geen standaard oplossing. Bovendien zijn dergelijke pragmatische toewijzingen slechts aanvaardbaar in een overgangsfase naar een toewijzing op basis van doelgroepenbeleid verankerd in een lokaal toewijzingsreglement. Het is dus zaak om ervoor te zorgen dat er zo snel mogelijk een lokaal toewijzingsreglement komt.

3.6. De ingeschreven kandidaat-huurders op de hoogte brengen van de wijzigingen in de toelatingsvoorwaarden

In de tekst van het besluit en de bijgevoegde handleiding vindt u een beschrijving van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Deze verschillen van de vroegere inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Gevolg is dat er nu op de wachtlijsten kandidaat-huurders zijn die niet voldoen aan de nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Concreet spreken we hierbij over de mensen die niet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister en over de mensen die niet voldoen aan de inburgerings- taalbereidheidsvoorwaarde namelijk:

- vanaf 1 januari 2008 kan men enkel nog kandidaat-huurder zijn voor een sociale huurwoning en een toewijzing van een sociale huurwoning krijgen, wanneer men is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Concreet betekent dit dat enkel mensen met een verblijfsrecht van minstens 3 maanden kunnen ingeschreven worden en een toewijzing kunnen krijgen. Dit is een verstrenging t.a.v. de huidige situatie nl. in het huidige sociaal huurbesluit kunnen alle mensen die legaal in het land zijn zich inschrijven als kandidaat-sociale huurder en een toewijzing krijgen. Een voorbeeld van een doelgroep die zich vandaag de dag wel kan inschrijven voor een sociale huurwoning maar vanaf 1 januari 2008 zal geweigerd worden als kandidaat-huurder zijn de asielzoekers die nog niet erkend zijn.
- Vanaf 1/1/2008 zal men moeten aantonen dat men bereid is om Nederlands te leren. Dit kan door voorleggen van diverse documenten (zie besluit + handleiding voor meer info) Deze taalbereidheid moet door iedere kandidaat-huurder aangetoond worden, maar dit is nog voor niemand van de huidige kandidaat-huurders gebeurd omdat bij hun inschrijving die voorwaarde nog niet telde.

Wat gebeurt er met bestaande kandidaat-huurders die niet voldoen aan de nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden ?

De kandidaat-huurders die voor 1 januari 2008 waren ingeschreven in het inschrijvingsregister worden niet getoetst aan de nieuwe inschrijvingsvoorwaarden. Dit is juridisch immers niet mogelijk. Ze hebben recht om ingeschreven te blijven op basis van de vroegere inschrijvingsvoorwaarden. Ook bij de verplichte tweejaarlijkse actualisatie wordt niet nagegaan of ze voldoen aan de nieuwe inschrijvingsvoorwaarden. Bij de tweejaarlijkse actualisatie gaat de verhuurder enkel na of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde (art 8 van het Besluit)

Op het moment echter dat de kandidaat-huurder aan de beurt is voor een effectieve toewijzing van een woning, wordt wel getoetst of hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden. Voldoet de kandidaat op dat moment niet aan de toelatingsvoorwaarden, krijgt hij geen woning toegewezen en wordt hij ook ineens geschrapt als kandidaat-huurder. Het Besluit bepaalt immers dat een kandidaat automatisch wordt geschrapt uit het kandidatenbestand wanneer bij de toewijzing blijkt dat hij/zij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (art 12 §1,3°)

Voorbeeld 1: een kandidaat-huurder die asielzoeker is maar nog niet erkend is en dus nog niet in het vreemdelingenregister is ingeschreven, wordt nu niet geschrapt als kandidaat-huurder. Als hij echter op het moment van de toewijzing nog steeds geen inschrijving in het vreemdelingenregister heeft, krijgt hij geen toewijzing en wordt hij ook automatisch geschrapt als kandidaat-huurder.

Voorbeeld 2: als iemand op het moment van de toewijzing zijn taalbereidheid niet aantoont volgens die documenten die daarvoor nodig zijn, krijgt hij geen toewijzing en wordt hij geschrapt uit het kandidatenbestand.

Conclusie: Het is aangeraden dat sociale verhuurders hun kandidaat-huurders op de hoogte brengen van de gewijzigde inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

zodat zij weten dat ze op het moment van de toewijzing een inschrijving moeten hebben in het vreemdelingenregister en moeten kunnen aantonen dat ze voldoen aan de taalbereidheids- en inburgeringsvoorwaarde. Wat dit laatste aspect betreft, kunnen de kandidaat-huurders dan zelf de nodige stappen zetten.

3.7. De gemeente vragen om de procedure op te starten voor het maken van een lokaal toewijzingsreglement wanneer het lokaal bestuur voor de toewijzing van de woningen wenst voorrang te geven aan een bepaalde doelgroep.

Lokale besturen die de gewoonte hadden om bij de toewijzing van (een gedeelte van) hun sociale huurwoningen voorrang te geven aan bepaalde doelgroepen kunnen dat niet meer op basis van de bepalingen van het nieuwe sociaal huurbesluit.

Om voorrang te kunnen geven aan bepaalde doelgroepen dient een lokaal toewijzingsreglement gemaakt waarin de voorrang voor een bepaalde doelgroep voor een (gedeelte van) een bepaald woningcomplex, bepaalde wijk e.d. wordt ingeschreven. Hetzelfde geldt wanneer u voorrang wil geven aan lokale mensen of wanneer u omwille van de leefbaarheid wil ingrijpen op de toewijzingen.

De opmaak van een lokaal toewijzingsreglement gebeurt op initiatief van de gemeente en is gebonden aan bepaalde procedurevereisten (bijv. de opmaak van een doelgroepenplan). Als de gemeente sociale verhuurder is, ligt het initiatief dus bij het eigen bestuur. Als het OCMW sociale verhuurder is met vraag naar een doelgroepenproject is het zaak om dit zo snel mogelijk met de gemeente te bespreken.

3.8. Voorbereiding op de toets van de taal- en inburgeringsvoorwaarden

Nagaan of een kandidaat-huurder of een huurder (einde van de proefperiode) voldoet aan de taal- of inburgeringsvoorwaarden) vraagt communicatiestromen tussen sociale verhuurders, Huizen van het Nederlands en Onthaalbureaus Inburgering. Momenteel wordt er hard gewerkt om een instrumentarium klaar te krijgen dat de sociale verhuurders in staat moet stellen om deze toets te kunnen doen zonder al te veel administratieve overlast. We berichten u wanneer we daar meer nieuws over hebben. Aan de hand van een concreet stappenplan (te vinden op de website van de VVSG) is zichtbaar gemaakt welke weg u moet volgen om deze taal- en inburgeringsvoorwaarden correct toe te passen.

Als U de stappen opgenomen in deze nota allemaal heeft gezet, heeft u alleszins op een optimale manier inspanning geleverd om het sociaal huurbesluit te implementeren.

Genoteerd,

Lut Verbeeck
Stafmedewerker sociale huisvesting VVSG
2 april 2008

OVERZICHT VAN DE TEKSTEN DIE TERUG TE VINDEN ZIJN OP DE WEBSITE VAN DE VVSG

[www.vvsg.be<beleidsthema's<welzijn<wonen\)](http://www.vvsg.be/beleidsthema's/welzijn/wonen)

- De Vlaamse Wooncode
- Het Sociaal Huurbesluit van 29 september 1994
- De geconsolideerde versie van het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007
- Het Ministerieel Besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het Sociaal Huurbesluit
- Toelichting (Handleiding) bij het Sociaal Huurbesluit: een tekst van het departement RWO . Let op: deze dateert van voor het optimalisatiebesluit) Daarom lees je hem best samen met een andere tekst van het departement RWO nl. 'Opsomming wijzigingen optimalisatiebesluit van 14 maart 2008'
- Toelichting bij het MB van 21 december 2007 (tekst van het departement RWO)
- Nieuw kaderbesluit sociale huur: belang ervan voor de lokale besturen (tekst VVSG)
- Wegwijzer voor de lokale besturen die sociale verhuurder zijn (tekst VVSG)
- Veelgestelde vragen bij het sociaal huurbesluit (tekst VVSG gebaseerd op materiaal van het departement RWO-momenteel in herwerking)
- Korte toelichting bij de huurprijs (document departement RWO)
- Handleiding voor de huurprijsberekening (document departement RWO)
- Leidraad voor het opstellen van een eigen toewijzingsreglement (document departement RWO)

Daarnaast staan er een heel pak teksten en documenten op de website die te maken hebben met het toetsen van de taalbereidheids- en inburgeringsvoorwaarde en die ons allemaal bezorgd zijn door de Vlaamse overheid.

- Richtlijnen m.b.t. de doorverwijzing naar het Onthaalbureau of het Huis van het Nederlands (document vlaamse overheid)
- Hoe een duplicaat voor een diploma aanvragen?
- De mogelijkheid van een telefonische sneltest
- Doorverwijsbrieven in diverse talen
- 3 documenten ivm de werking van Babel (tolkendienst van de Vlaamse overheid)

(Hoe een gesprek aanvragen? waarmee moet men rekening houden om het gesprek efficiënt te laten verlopen? , praktische modaliteiten, kostprijs, bereikbaarheid, deontologische code en inschrijvingsformulier)
- 6 documenten ivm het toetsen van de taalbereidheid nl: verklaring van intake, verklaring van mondelinge taalvaardigheid, verklaring van deelname aan cursus NT2, modelverklaring van de niveaubepaling van de cursus NL, officieel meldingsformulier voor het niet voldoen aan de taalbereidheidplicht, een overzicht van de mogelijke cursussen die men kan volgen bij een Huis van het Nederlands
- 9 documenten ivm het toetsen van de inburgeringsbereidheid
 - attest van aanmelding
 - attest van inburgering
 - attest van vrijstelling
 - een type-inburgeringscontract vr een rechthebbende inburgeraar
 - een type-inburgeringscontract vr een verplichte inburgeraar
 - een flexibel inburgeringscontract (voor verplichte inburgeraars die beroepsmatig werkzaam zijn)
 - nieuw inburgeringscontract vr inburgeraar die recht heeft op inburgeringstraject, dit heeft ondertekend en op 1 jan 2007 nog niet met het programma is gestart
 - nieuw inburgeringscontract vr verplichte inburgeraar die heeft getekend en op 1 jan 2007 nog niet met het programma is gestart
 - nieuw inburgeringscontract vr verplichte inburgeraar met terugwerkende kracht (voor de niet verplichte inburgeraar die een inburgeringscontract heeft getekend en dr het decreet op 1 jan2007 inburgeringsplichtig is geworden)

Deze documenten zijn bedoeld als praktische hulp bij de dagelijkse afhandeling van dossiers van kandidaat-huurders. Wat de inburgerings- en taaldocumenten betreft zijn deze louter ter info meegegeven. Ze worden immers verstrekt door respectievelijk de onthaalbuero's en Huizen van het Nederlands. De documenten ivm de werking van de tolkendienst zijn wel bedoeld als praktische ondersteuning.