

Nieuwe sociaal huurbesluit: veelgestelde vragen

Versie 15 januari 2008

1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

1.1. Wie moet aan de toelatingsvoorwaarden voldoen?

Antwoord: huurder a), c) en d)

Huurder categorie a) = de initiële ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst
Huurder categorie c) = de persoon die feitelijk samenwoont met de huurder en die partner is van huurder a)

Huurder categorie d) = de andere personen die daar hun hoofdverblijfplaats hebben

Huurder categorie b) (= de persoon die huwt of wettelijk samenwoont met huurder a) na de aanvang van de huurovereenkomst) moet niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. In het kader van de bescherming van de gezinswoning (art. 215, §2 en 1477, §2 B.W.) kunnen immers geen voorwaarden worden opgelegd aan de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder. Voor deze persoon gelden wel de proefperiode en de verplichtingen van de huurder (waaronder de taal- en inburgeringsbereidheidsplicht) voor zover ze toetreden tot een huurovereenkomst die werd afgesloten vanaf 1 januari 2008. Wettelijke samenwoners of echtgenoten die zich samen inschrijven en dus huurders categorie a) zijn, moeten beiden aan de voorwaarden voldoen. Een kind dat meerderjarig wordt en de huurovereenkomst mee moet ondertekenen, wordt beschouwd als een huurder categorie d). De huurder categorie d) moet krachtens artikel 95, §1, eerste lid, VWC voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Maar gezien het onmogelijk is een kind dat meerderjarig wordt, niet toe te laten tot een woning waar het al woonde, is het aangewezen de toelatingsvoorwaarden niet af te toetsen bij het kind dat de huurovereenkomst mee komt ondertekenen bij zijn meerderjarigheid. De proefperiode geldt niet voor de kinderen die tijdens de huurovereenkomst meerderjarig worden (zie typehuurovereenkomst) maar gezien ze huurder worden, vallen ze wel onder alle huurderverplichtingen.

1.2 Een persoon schrijft zich in na 1 januari 2008. Hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Tussen het ogenblik van inschrijving en toewijzing komt er echter een gezinslid bij dat niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Wat zijn de gevolgen?

De kandidaat moet iedere wijziging in gezinssamenstelling komen melden aan de verhuurder. Dit heeft voornamelijk tot doel om een correcte toewijzing mogelijk te maken, en deze meldingsplicht heeft dan ook redelijkerwijze enkel betrekking op de gezinsleden die de kandidaat zullen gaan vergezellen in de toe te wijzen woning. Om de correcte toewijzing vervolgens mogelijk te maken, moet de inschrijving in het register zelf aangepast worden aan de nieuwe gezinssituatie. De verhuurder is niet per se verplicht om bij die melding de volledige controle uit te voeren m.b.t. de inschrijvingsvoorwaarden voor de bijkomende kandidaat. Maar hoe dan ook: indien op een gegeven moment blijkt dat het resulterende gezin

niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, dan wordt er overgegaan tot schrapping. De controle m.b.t. het inkomen moet in ieder geval minstens bij de actualisatie. Bovendien is het evident dat er in dat geval zeker geen toewijzing mogelijk is. Het is dan ook aangewezen de kandidaat hiervan op de hoogte te brengen.

1.3 De kandidaat-huurder is verplicht binnen een maand na de wijziging van de gezinssamenstelling of van het adres, deze wijziging mee te delen. Wat is de sanctie hierop? Het is immers geen schrappingsgrond.

Er dient voorafgaand wel te worden gesteld dat deze gegevens bij het Rijksregister kunnen worden opgevraagd. Een van de verplichtingen van de huurder is iedere wijziging van de samenstelling van bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen, binnen een maand schriftelijk te melden aan de verhuurder (zie art. 92, §3, eerste lid, 1° VWC) (dit in het kader van de bestrijding van domiciliefraude). De huurders moeten hun hoofdverblijfplaats hebben in die woning en er gedomicilieerd zijn. Voor de partner die feitelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder is er sprake van duurzaam verblijf, als de partner 6 maanden met de oorspronkelijke huurder samenwoont. Als een huurder de verplichtingen m.b.t. domicilie niet nakomt, kan dit leiden tot strafrechtelijke sancties (zie art. 102bis, §9 VWC), administratieve boetes (art. 102bis, §3 VWC) of ontbinding bij het einde van de proefperiode (zie art. 92, §1, eerste lid, 3° en 6° VWC) of opzegging van de huurovereenkomst (zie art. 98, §3, eerste lid, 2° VWC)

1.4 Wat is het verschil tussen een ongeschikte en een onaangepaste woning?

Een *ongeschikte woning* is een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode (art. 2, §1, eerste lid, 14° VWC). Een *onaangepaste woning* is een woning die niet aangepast is aan de woningbezetting, volgens de normen bedoeld in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode, of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap (art. 2, §1, eerste lid, 11° VWC). Merk op in het nieuwe sociaal huurbesluit wordt gesproken over ongeschiktverklaring terwijl in het kader van onaangepastheid van een woning, niet wordt gesproken over 'onaangepast' verklaard, maar 'onaangepast' is. De verhuurder kan die onaangepastheid vaststellen.

1.5 Zijn pleegkinderen en kinderen van gescheiden ouders ook personen ten laste?

Als zij gedomicilieerd zijn in de sociale huurwoning worden zij beschouwd als personen ten laste (zie definitie persoon ten laste: art. 1, 22° BVR 12 oktober 2007).

16. Er is blijkbaar een divergentie bij de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden op gebied van personen die uit de echt aan het scheiden zijn?

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 terug als gezin beschouwd. De voorgaande regeling waarbij een ingeleide echtscheiding onder bepaalde omstandigheden kon volstaan, geldt dus niet meer. 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). Dit geldt ook voor de inkomensvoorwaarde (zie art. 3, §1, tweede lid en art. 14, eerste lid BVR 12 oktober 2007). De verhuurder kan wel overwegen om de kandidaat-huurder de mogelijkheid te bieden om het eerste aanbod van een woning uit te stellen tot op het ogenblik dat hij komt melden dat zijn echtscheiding is voltrokken. Indien dit wordt gedaan, moet dit worden opgenomen in het interne huurreglement.

17. Als een persoon wenst toe te treden tot een huurovereenkomst, moet hij voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (uitgezonderd de echtgenoot en wettelijke samenwoner). Welke inkomensgrens moet in acht worden genomen?

Het inkomen van de toetreders wordt getoetst aan de inkomensgrens van een alleenstaande. (31.10.2007)

1.8 In de huidige reglementering (BVR van 20 oktober 2000) is bepaald dat een kandidaat-huurder die minstens 55j jaar is en die zijn woning zelf bewoont, toegelaten wordt tot een sociale huurwoning. Hij moet die woning wel binnen 1 jaar verkopen, ofwel verhuren of ter beschikking stellen. Blijft deze oude regeling gelden?

In de nieuwe regelgeving werd een gelijkaardige regeling opgenomen, maar met dit verschil dat de woning bovendien onaangepast moet zijn en werd ook uitgebreid naar personen met een handicap. (zie art. 3, §4, 3° en art. 14 BVR 12 oktober 2007)

1.9 Vragen i.v.m. de taalbereidheidsvoorwaarde

Moet aan iedere inschrijver, ook aan bejaarde personen, een diploma gevraagd worden? Wat indien men zijn diploma niet terugvindt?

Ja, iedereen die ouder is dan 18 jaar en die geen verplichte inburgeraar is, moet zijn taalbereidheid aantonen. Als de gezondheidstoestand van een bejaarde persoon niet toelaat om deel te nemen aan een cursus NT2, kan hij hiervan vrijgesteld worden via een medisch attest.

Voor de situatie waarin men zijn diploma niet terugvindt: verklaring op eer door een sociale verhuurder is niet mogelijk. De kandidaat-huurder kan een duplicaat aanvragen bij zijn onderwijsinstelling. Op de website van de VVSG vindt u een modelbrief voor de aanvraag van een duplicaat + de adressen van de onderwijsinstanties aan wie u deze vraag dient te richten. Als de onderwijsinstelling geen duplicaat kan leveren, moet de persoon verwezen worden naar het dichtstbijzijnde Huis van het Nederlands waar men vaststelt of de persoon al dan niet het voldoende nederlandsmachtig is. De kandidaat-huurder zal een taaltest moeten afleggen. In principe zijn er twee mogelijkheden: een schriftelijke test of een telefonische sneltest. Meer info hierover vindt u op de website van de VVSG, namelijk in het document 'telefonische sneltest'

Hoe zit het met de faciliteiten in een faciliteitengemeente? Wij verwachten provocaties vanuit Franstalige hoek. Hoe moeten wij ons daar tegen wapenen?

De taalbereidheidsvoorwaarde doet geen afbreuk aan de faciliteiten in de rand- en taalgrensgemeenten, m.a.w. Franstaligen mogen op basis van de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken om Franstalige documenten verzoeken. Alleen voor de inschrijving en de toelating tot een sociale huurwoning wordt wel een voorwaarde van bereidheid om de Nederlandse taal te leren, gesteld. De diploma's van een Franstalige onderwijsinstelling in een faciliteitengemeente voldoen niet als bewijs. De houders van een dergelijk diploma zullen hun taalbereidheid dus op een andere manier moeten bewijzen.

Moet een dakloze aan de taalvoorwaarde voldoen?

Ja

Stel: een Franstalig koppel schrijft zich in voor een woning. Zij kunnen afdoende bewijzen dat zij aan de taalvoorwaarde voldoen. Wat indien hun kinderen naar een Franstalige school gaan?

Minderjarige kinderen worden niet beschouwd als huurder. Als zij tijdens de huurovereenkomst meerderjarig worden, moeten ze de huurovereenkomst mee ondertekenen en worden dan huurder categorie d).

1.10 Vragen i.v.m. inkomen

Moet het inkomen opgetrokken worden naar het leefloon als totaal van gezinsinkomen lager is dan het leefloon of is het zo dat als bv. de ouders een hoger inkomen dan het leefloon, maar de zoon heeft slechts een inkomen van 500 euro, het inkomen van de zoon moet worden opgetrokken tot het leefloon? En bij huwelijksquotiënt?

Als het totaal van het inkomen van alle gezinsleden lager is dan het leefloon (zie definitie in artikel 1, 15° van het BVR van 12 oktober 2007) wordt het inkomen gelijkgeschakeld met het leefloon.

Als het resultaat bij huwelijksquotiënt lager is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling, moet het inkomen gelijkgesteld worden met het leefloon.

Moet bij het bepalen van het inkomen ook rekening worden gehouden met personen in co-ouderschap, die bijvoorbeeld 25 jaar en niet meer ten laste is?

Vanaf 18 jaar moet een minderjarige persoon de huurovereenkomst mee ondertekenen, waardoor hij huurder wordt. Hij is dan ook verplicht zich in de sociale huurwoning te domiciliëren. Zolang hij ongehuwd is en zonder onderbreking deel uitmaakte van het gezin en nog geen 25 jaar is, wordt zijn inkomen niet meegerekend. Van zodra hij 25 jaar is, wordt zijn inkomen meegerekend.

Met welke personen moet rekening worden gehouden voor de berekening van het leefloon, dat als ondergrens dient voor het gezinsinkomen?

Antwoord:

Het leefloon als ondergrens is het leefloon zoals van toepassing op de gezinssamenstelling van de referentiepersoon (kandidaat-huurder of huurder). Voor de bepaling van dit leefloon gelden de uitzonderingen op het in aanmerking te nemen inkomen van bepaalde gezinsleden niet.

De categorieën van rechthebbenden op het leefloon zijn opgenomen in een apart document dat ter beschikking wordt gesteld.

2. Toewijzing

2.1 Het wonen in een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning kan een absolute voorrangsregel uitmaken. Als de persoon in kwestie op basis daarvan een woning krijgt aangeboden, maar deze weigert kan hij/zij zich bij een andere sociale verhuurder nog beroepen op die voorrangsregel?

Neen. Men kan zich slechts één keer beroepen op een absolute voorrang op grond van onbewoonbaarheid/ongeschiktheid van de woning. Als men een toewijzing bij voorrang weigert, kan de kandidaat die recht niet nogmaals opeisen. De verhuurder is echter niet verplicht om na te gaan of er al een aanbod is geweest bij een andere verhuurder.

2.2 Stel dat de gezinshereniging plaatsvindt na toewijzing van een kleinere woning aan een huurder. Zal die gezinshereniging dan niet afgewezen worden op grond van plaatsgebrek?

De wetgeving over gezinshereniging is een federale materie terwijl de regeling in het sociaal huurbesluit een gewestelijke materie is. Er wordt overleg gepland als de federale regering gevormd is. In dit overleg zal door de Vlaamse overheid worden benadrukt om zich niet te focussen op de tijdelijke huidige woning, maar op de toekomstige aangepaste woning die bij voorrang zal toegewezen worden.

2.3 Alleenstaande staat ingeschreven voor woning met twee slaapkamers (met het oog op gezinshereniging met vrouw en kind). Hij komt aan de beurt maar gezinshereniging heeft nog niet plaatsgevonden. Hij krijgt voorrang voor een woning met 1 kamer of voor een studio. De vraag is nu of het bestaande kandidatendossier blijft doorlopen voor de twee kamers (gezinshereniging), of wordt dit dossier afgesloten en moet hij een omwisseling aanvragen dus nieuw dossier aanmaken?

Hier zijn de regels van voorrangsmutatie van toepassing, dus nieuwe inschrijving en de persoon zal bij voorrang als de gezinshereniging heeft plaatsgevonden, een aangepaste woning worden toegewezen.

2.4 Moet men kandidaat-huurder zijn om herhuisvesting te krijgen? Bijvoorbeeld bij renovatieprojecten?

Strikt genomen wel, maar de personen die moeten worden geherhuisvest in het kader van een renovatieproject, moeten daarmee hoedanook instemmen. Dit is dus eerder pro forma. De huurder heeft het recht na het beëindigen van de werken terug te keren naar die woning voor zover hij die rationeel kan bezetten (zie typehuurovereenkomst).

2.5 Een sociale verhuurder kan de toewijzing van een sociale woning onder meer weigeren als de SHM, in verhouding tot het aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minimaal 4% toewijzingen deed op basis van deze afwijking. Wat moeten we dan verstaan onder ‘in het afgelopen jaar’?

Met het afgelopen jaar worden de laatste twaalf maanden voorafgaand aan het verzoek voor de afwijking ten voordele van de dakloze bedoeld. (31.10.2007)

2.6 De toewijzing van een woning kan geweigerd worden aan de huurder bij wanbetaling aan een vorige verhuurder, wanneer die huurder op het ogenblik van toewijzing zijn vorige schulden nog niet heeft afgelost. Deze weigering is niet mogelijk als de huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere erkende instelling voor schuldbemiddeling. Maar wat als die huurder na de toewijzing stopt met de budgetbegeleiding of budgetbeheer. Kunnen wij de toewijzing dan nog ongedaan maken?

Neen, de woning werd toegewezen. Als de huurder niet meer betaalt, zal de huurovereenkomst kunnen worden beëindigd door opzeg of door ontbinding bij het einde van de proefperiode.

2.7 De kandidaat-huurder kan in uitzonderlijke gevallen geweigerd worden wanneer hij in de drie jaar voorafgaand aan de toewijzing ‘klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten’ heeft gepleegd. Hoe moeten deze feiten aangetoond worden?

Alle mogelijke relevante middelen kunnen gebruikt worden om dit aan te tonen.

2.8 Stel: een verhuurder weigert een woning toe te wijzen, moet hij dan in voorkomend geval onmiddellijk opnieuw een woning aanbieden?

Bij weigering kan het aanbieden van een woning tijdens maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

2.9 Zijn de mogelijkheden tot weigeringen getoetst aan de privacywetgeving? Want er zal toch een uitwisseling van gegevens plaatsvinden tussen de verhuurders onderling?

Raad van State heeft hier geen opmerkingen over geformuleerd. De concrete toepassing van de regelgeving zal moeten blijken van eventuele strijdigheden met de privacywetgeving.

2.10 Hoe verhouden het toewijzingsreglement en het interne huurreglement zich tot elkaar?

Het interne huurreglement is een openbaar document waarin de verhuurder de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt. Een aantal zaken moeten verplicht worden opgenomen in het interne huurreglement (bv. facultatieve voorrangregels, facultatieve schrappingsgronden, het toewijzingssysteem, de invulling van de rationele bezetting,...) maar daarnaast kan de verhuurder andere zaken opnemen zodat het een volledig document wordt waarin precies bepaald wordt hoe de verhuring door die bepaalde verhuurder gebeurt.

De gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan opteren om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. Dit is mogelijk in drie gevallen, namelijk 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. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) krijgt hierin de trekkersrol. Overleg en samenwerking met de verschillende lokale huisvestings- en welzijnsactoren staan hierbij centraal.

Als dergelijk toewijzingsreglement is opgemaakt en goedgekeurd, moet dit toegevoegd worden aan het interne huurreglement. De regels uit het toewijzingsreglement primeren dan op het standaardtoewijzingsregels.

Het toewijzingsreglement moet worden goedgekeurd alvorens het kan worden toegepast. De goedkeuring zal worden geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan schendt of het algemene belang schaadt. Als de verhuurder het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft, kan de toezichthouder de verhuurder verplichten de standaardtoewijzingsregels toe te passen. (31.10.2007)

2.11 Stel er zijn verschillende sociale huisvesters in één gemeente. Worden alle sociale huisvesters dan gevat door het ene toewijzingsreglement dat de gemeente opmaakt?

Het toewijzingsreglement moet tot stand komen in lokaal overleg met de relevante lokale woon- en welzijnsactoren. Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente (intergemeentelijk samenwerkingsverband) of een deel ervan. Naar aanleiding van het lokale overleg kunnen er verschillende accenten worden gelegd naargelang de verhuurder. Bijv. als er leefbaarheidsproblemen worden vastgesteld in een bepaalde wijk, zullen er voor die bepaalde wijk maatregelen worden genomen (waaronder wijziging bewonerssamenstelling) voor die bepaalde verhuurder. Een gemeente die rekening wil houden met de lokale binding, kan dit bijv. bepalen voor alle sociale huurwoningen in de gemeente (dus voor alle verhuurders).

2.12 Kan men de wijkbewoners voorrang verlenen?

Dit is mogelijk via het toewijzingsreglement (doelgroepenproject).

2.13 Wat betekent de optionele voorrangregel “voorrang geven aan de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een verhuurder of die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.” (zie art. 20, §1, eerste lid, 2° BVR 12 oktober 2007)?

Dit wil zeggen dat de verhuurder kan beslissen om na de toepassing van de absolute voorrangsregels, voorrang te geven aan kandidaat-huurders die nog geen sociale woning huren. In deze optie zal aan de huurders die een sociale huurwoning bij een SVK, een SHM, of een andere sociale verhuurder huren, pas een woning worden aangeboden als de groep van kandidaat-huurders die nog geen sociale huurwoning huren, uitgeput is. De ratio achter deze voorrangsregel is de nood aan een betaalbare woning, die groter wordt geacht bij mensen die nog geen sociale huurwoning huren.

De verhuurder kan er ook voor opteren om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die nog geen huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben met een sociale huisvestingsmaatschappij. Op die manier kan er een doorstroming worden gerealiseerd van urgente naar meer permanente bewoning. De huurders van bijvoorbeeld een sociale huurwoning verhuurd door een SVK komen in deze optie ook in aanmerking voor de voorrang.

Deze voorrangsregels kunnen achtereenvolgens worden toegepast voor een deel of voor het volledige patrimonium.

2.14. Kan je in kader van rationele bezetting voorrang geven aan ouderen/mensen met een handicap?

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".

In kader van rationele bezetting kan voorrang gegeven worden aan de doelgroep voor wie er specifieke investeringen werden gedaan in woningen. In deze gevallen moet er dus geen doelgroepenbeleid worden voorzien via een lokaal toewijzingsreglement. Bij de toewijzing van 'gewone' sociale huurwoningen (zonder specifieke investeringen dus) kan enkel voorrang gegeven worden aan bepaalde doelgroepen als er een lokaal toewijzingsreglement is goedgekeurd met doelgroepenplan.

3. Huurovereenkomst

3.1. Vragen over het einde van de huurovereenkomst

Stel dat de huurder van wie de huurovereenkomst wordt ontbonden bij een negatieve evaluatie op het einde van de proefperiode, niet vrijwillig vertrekt? Zal de vrederechter ingaan op een vordering van uithuiszetting?

De uitspraak van de vrederechter valt af te wachten, maar in ieder geval moet hij rekening houden met de nieuwe sociale huurreglementering bij de beoordeling van de vordering.

Worden de verhuurders in kennis gesteld van het feit dat een huurder een bouwgrond/woning verwerft?

Wordt aan gewerkt.

Overlijden langstlevende ouder. Wat gebeurt er dan met de kinderen die tot de huurovereenkomst zijn toegetreden?

De huurovereenkomst neemt van rechtswege een einde bij overlijden van de langstlevende huurder onder categorie a) (oorspronkelijke huurders), b) (echtgenote of wettelijke samenwoner die na de aanvang van het huurcontract is komen bijwonen of c) (feitelijke partner die na de aanvang van het huurcontract is komen bijwonen). Dit betekent dat minderjarige kinderen en meerderjarige kinderen die tijdens het huurcontract meerderjarig werden (waardoor ze huurder categorie d) werden) de woning moeten verlaten.

Let op: kinderen die op het moment van het afsluiten van het huurcontract meerderjarig waren, moesten ook de huurovereenkomst mee ondertekenen, waardoor ze huurder categorie a) zijn. Zij hebben dan evenveel recht op de woning als hun ouder(s). (31.10.2007)

Bij het overlijden langstlevende ouder moeten in principe de kinderen/toetreders de woning verlaten. Kan dit omzeild worden door bijvoorbeeld een nieuw contract (hoofdcontract) op naam van de kinderen te laten zetten, en daarna de ouders te laten bijwonen?

De kinderen zijn in deze casus huurder categorie d) (kinderen die de huurovereenkomst hebben ondertekend op moment van meerderjarig worden). Zij dienen de woning te verlaten als langstlevende huurder categorie a), b) of c) overlijdt. Een nieuwe huurovereenkomst voor dezelfde woning afsluiten waardoor die kinderen huurder categorie a) zouden worden om dit te omzeilen, kan niet worden toegelaten. Het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst moet hoe dan ook voorafgegaan worden door een kandidatuur en toewijzing.

Opzeg door de huurders. Als men een einde wil maken aan het gehele huurcontract, betekent dat dan dat alle huurders moeten opzeggen?

Ja, want de opzeg door een huurder geldt niet voor de andere huurders. Voor de andere huurders blijft de huurovereenkomst bestaan.

3.2. Vragen over de toetreding tot de huurovereenkomst

Wat als de feitelijke partner binnen 6 maanden de huurovereenkomst mee wil ondertekenen, maar de huurder weigert de toestemming ?

De feitelijke partner zal niet kunnen toetreden tot de huurovereenkomst en zal de sociale huurwoning moeten verlaten (anders domiciliefraude)

Stel dat een aantal kinderen 18 jaar en ouder worden. Zij ondertekenen de huurovereenkomst. Men komt tot een situatie van overbezetting. Heeft dit tot gevolg dat er eventueel 2 woningen zullen moeten verhuurd worden aan deze personen indien de ouders gemuteerd worden en de kinderen in de huurwoning blijven zitten? Heeft dit tot gevolg dat de huurwoning mogelijks 'eeuwig' in de familie blijft?

Als er overbewoning (wat een veiligheids- en gezondheidsrisico inhoudt) ontstaat, is men nooit verplicht 2 woningen ter beschikking te stellen. Enkel een grotere, aangepaste woning - als die niet beschikbaar is, dan kan men bij sterke overbezetting (op basis VWC) de opzeg geven.

Wie moet de huurovereenkomst ondertekenen? Wordt dat dan niet DE manier om een sociale huurwoning over te nemen?

Om precies te weten wie gerechtigd is de sociale huurwoning te bewonen in het kader van opsporing van domiciliefraude, moeten alle personen die later toetreden tot de huurovereenkomst, uitgezonderd de minderjarige kinderen en de persoon die huwt of die wettelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder, de huurovereenkomst mee ondertekenen in een bijvoegsel (de feitelijke partner uiterlijk 6 maanden na het begin van de samenwoning). Door de ondertekening krijgt men de hoedanigheid van huurder. De huurovereenkomst neemt van rechtswege een einde bij het overlijden van de langstlevende oorspronkelijke huurder (huurder categorie a) of zijn partner (gehuwd – wettelijke samenwoner (wettelijke samenwoningsovereenkomst (huurder categorie b))- feitelijke partner (huurder categorie c)) (zie art. 98, §1 VWC). De andere huurders (huurders categorie d)) moeten de woning dan verlaten. Bij het ‘gewone’ verlaten van de woning door die oorspronkelijke huurder(s) en/of zijn partner, neemt de huurovereenkomst geen einde. Dit betekent inderdaad dat de andere huurders die zijn komen bijwonen, kunnen blijven wonen.

Wie moet controleren dat de kinderen die 18 jaar worden de huurovereenkomst komen mee ondertekenen in een bijvoegsel?

De verhuurder moet dit controleren. De huurder is verplicht dit te melden en uiterlijk op de eerstvolgende 1^{ste} januari zal de meerderjarigheid worden vastgesteld. Het kan nuttig zijn om voor de tussenperiode een toepassing op de databank te realiseren, waardoor de verhuurder gewaarschuwd wordt, wanneer minderjarige inwoners meerderjarig worden.

3.3. Vragen over de proefperiode

Geldt de proefperiode voor alle gezinsleden?

De proefperiode geldt voor alle huurders van de sociale huurwoning. De minderjarige kinderen zijn geen huurder. Op het moment ze meerderjarig worden, moeten ze ook de huurovereenkomst mee ondertekenen in een bijvoegsel. Zij zijn dan echter vrijgesteld van de proefperiode. Alle toetreders (personen die na de aanvang van het huurcontract het huurcontract ondertekenen in een bijvoegsel, met uitzondering van de minderjarige kinderen die meerderjarig worden tijdens de lopende huurovereenkomst), zijn aan een proefperiode onderworpen, dus ook de echtgenote en de wettelijke samenwoner die tot de huurovereenkomst toetreden.

Stel dat iemand zijn sociale woning verlaat, om enkele jaren later terug aan te kloppen bij een andere SHM teneinde een nieuwe huurwoning te bekommen. Geldt de proefperiode dan opnieuw?

Ja, als een persoon een tijd geen sociale huurwoning heeft gehuurd, wordt onderworpen aan de nieuwe regelgeving, proefperiode inclusief.

3.4. Vragen over de huurwaarborg

Waarborg is maximaal 2 maanden de huurprijs. Wat bedoelt men?

SHM's: basishuurprijs

OCMW's, gemeenten : normale huurwaarde

SVK's en VWF: de contractuele huurprijs

Stel dat de oorspronkelijke huurder, die bij het ontstaan van de huurovereenkomst de volledige waarborg heeft gestort, de huurovereenkomst opzegt. Intussen zijn er echter ook toetreders bijgekomen die in de huurwoning blijven wonen. Krijgt die oorspronkelijke huurder zijn waarborg dan terug?

Neen, de waarborg wordt pas teruggestort als het volledige contract beëindigd wordt.

In het sociaal huurbesluit wordt nergens bepaald hoeveel de waarborg bedraagt als het OCMW een schriftelijke garantie of een schriftelijke borgstelling biedt.

Inderdaad, verhuurder en huurder/OCMW kunnen in dat geval onderling vrij overeenkomen hoeveel de huurwaarborg bedraagt.

Hoe zit het met de waarborgregeling voor garages?

Als de garage deel uitmaakt van de woning zelf, en dus de garage opgenomen is in hetzelfde contract, wordt de waarborg pas teruggestort als het volledige contract beëindigd wordt.

Als de garage losstaat van de woning, kan ze beschouwd worden als bijzaak bij de woning - als "accessorium" (tenminste als de huurder zowel woning als garage bij dezelfde verhuurder huurt). Woning en garage krijgen dan samen het statuut van hoofdverblijfplaats, waardoor de woninghuurwet van toepassing wordt. Daardoor wordt ondermeer de huurprijsregeling daaruit van toepassing (met de nodige beperkingen op indexering en dergelijke), maar dus ook huurwaarborgregeling.

Als de garage verhuurd wordt, afgezonderd van de woning en verhuurd aan een derde is het gemeen huurrecht van toepassing. Het gemeen huurrecht stelt dat de waarborgregeling vrij overeen te komen is door de partijen bij het contract.

Op dit vlak is er wel niets gewijzigd in vergelijking met het besluit van 20 oktober 2000.

3.5. Vragen over de registratie

Moeten de addenda die de toetreders ondertekenen ook geregistreerd worden?

Ja, want anders kunnen de huurders opzeggen zonder opzegtermijn.

4. Overgangsmaatregelen

4.1 Welke typehuurovereenkomst moet er worden gebruikt voor woningen die nog worden toegewezen in 2007 maar waarvan de huur ingaat vanaf 1 januari 2008 en welke toelatingsvoorwaarden zijn dan van toepassing?

Als de toewijzing van een woning gebeurt vóór 1 januari 2008, moet de kandidaat-huurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden van het BVR 20 oktober 2000. De oude

typehuurovereenkomsten moeten worden gebruikt voor huurovereenkomsten die dit jaar nog worden ondertekend ook al gaat de verhuring pas in, in 2008. De nieuwe typehuurovereenkomsten worden dus pas gebruikt voor de contracten die worden getekend vanaf 1 januari 2008.

4.2 Moeten kandidaat-huurders die vóór 1 januari 2008 ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister voldoen aan de nieuwe toelatingsvoorwaarden?

Ja, voor elke woning die wordt toegewezen vanaf 1 januari 2008, wordt nagegaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de nieuwe toelatingsvoorwaarden.

4.3 Moet de verhuurder de kandidaat-huurders die ingeschreven zijn vóór 1 januari 2008, verwittigen dat er nieuwe toelatingsvoorwaarden van toepassing zullen zijn?

In de regelgeving is bepaald dat bij de eerste actualisering de kandidaat-huurders op de hoogte moeten worden gebracht van de nieuwe toelatingsvoorwaarden. Het is wel raadzaam om hen reeds eerder op de hoogte te brengen, als de actualisering pas in 2009 plaatsvindt.

4.4 Aan welke voorwaarden moet een kandidaat-huurder voldoen die nu is ingeschreven voor een woning, als de toewijzing pas na 1 januari 2008 gebeurt?

De kandidaat-huurder moet voldoen aan de nieuwe toelatingsvoorwaarden. Een uitzondering is ingeschreven voor de interne mutaties van huurders die op 1 januari 2008 al huurder waren. Deze personen moeten niet voldoen aan de taal- en inburgeringsvoorwaarde en voor hen geldt ook geen proefperiode (zie art. 16 decreet van 15 december 2006). Bovendien geldt de inkomensvoorwaarde niet als het gaat om een voorrangsmutatie: (verhuis van onaangepaste woning naar aangepaste woning (zie art. 19, eerste lid, 3° BVR 12 oktober 2007)

4.5 Vraag F: Wat met kandidaat-huurders die voor 1 januari 2008 nog een woning toegewezen krijgen, en die nu een huurovereenkomst ondertekenen, maar waarvan de huur pas ingaat op of na 1 januari 2008?

Voor de huurovereenkomsten die nog getekend worden in 2007 ook al gaat de huur pas in op of na 1 januari 2008, worden nog de oude typehuurovereenkomsten gebruikt.

4.6 Wat indien personen, waarvan één persoon huurder is en een feitelijke partner, voor de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving reeds samenwonen?

Overeenkomstig het BVR van 12 oktober 2007 worden alle personen die permanent de woning bewonen, beschouwd als huurder (a, b, c, en d). Voor de huurprijsberekening wordt in principe het inkomen genomen van alle huurders, met een paar uitzonderingen (zie art. 1, 15° BVR 12 oktober 2007). In de oude regelgeving werd niet iedere inwoner als huurder beschouwd, maar voor de bepaling van het inkomen in het kader van de huurprijsberekening, werden ook die personen gevat. In het nieuwe besluit, moet iedere meerderjarige bewoner in principe het contract mee ondertekenen, waardoor zij mee huurder worden. Het mede ondertekenen wordt voor de reeds zittende medebewoners echter niet strikt vereist, met dien verstande dat hun inkomen wel altijd in de huurprijs wordt verrekend.

De feitelijke partner (huurder c)) heeft natuurlijk ook het recht op eventuele overname van de woning bij het overlijden van de initiële huurder. Om dat recht te verkrijgen, moet hij of zij

wel tot het contract toetreden (zoals ook in het verleden het geval was). Voor de reeds zittende partners, wordt daarvoor geen periode van 6 maanden meer gerekend.

4.7 Stel: een kind is nu een minderjarige inwoner van een sociale woning. Het huurcontract dateert van vóór 1 januari 2008. Wat als het kind 18 jaar wordt na 1 januari 2008? Moet hij die huurovereenkomst dan mee ondertekenen?

Ja, op die manier wordt hij huurder categorie d).

4.8 Wat gebeurt er met de huidige projecten rond doelgroepenwerking (SVK's) na het invoegen van de nieuwe regelgeving?

Deze projecten kunnen eventueel worden opgenomen in het lokaal specifiek toewijzingsreglement dat de gemeente in overleg met de actoren opmaakt. Als de gemeente geen toewijzingsreglement opmaakt of het huidige project niet wenst op te nemen, zullen de huidige projecten uitdoven.

5. Allerlei

5.1. Moeten serviceflats verhuurd worden volgens de bepalingen van het sociaal huurbesluit?

Erkende serviceflats vallen niet onder het toepassingsgebied van het sociaal huurbesluit.

Art 91 §1, 1° van de Vlaamse Wooncode stelt duidelijk dat de bepalingen van het sociaal huurbesluit niet van toepassing zijn op 'woningen die als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaamse Welzijnsbeleid'.

Uit art 64§3 van de Vlaamse Wooncode leiden we af dat met 'serviceflats in kader van het Vlaamse welzijnsbeleid' wordt bedoeld: 'serviceflats als bedoeld in artikel 2,5° van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor bejaarden'.

Besluit: erkende serviceflats moeten niet verhuurd worden volgens de bepalingen van het sociaal huurbesluit.