
Toelichting bij het ministerieel besluit van 21 december 2007 ter uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (het sociale huurbesluit) – departement RWO

Een aantal bepalingen uit het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 dienden door de minister nog verder te worden uitgewerkt.(ministerieel besluit van 21 december 2007). Die bepalingen betroffen o.a.:

- het actueel besteedbaar inkomen van de huurder
- de personen ten laste
- de taalbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde en toelatingsvoorwaarde
- het tweede toewijzingssysteem
- mogelijke afwijkingen op de huurovereenkomst
- voorwaarden tot beëindiging van de huurovereenkomst na de proefperiode
- de huurprijsberekening voor sociale verhuurkantoren

Regels over het berekenen van het actueel besteedbaar inkomen

In sommige gevallen wordt het actueel besteedbaar inkomen van de persoon die zich wil inschrijven, getoetst aan de inkomensgrenzen. Dit is het geval als die persoon tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten of zich in budgetbeheer of budgetbegeleiding bevindt. Het actueel besteedbaar inkomen is ook één van de vier verplicht gewogen prioriteiten van het puntensysteem in het tweede toewijzingssysteem (zie infra).

Het actueel besteedbaar inkomen wordt berekend door het gemiddelde te nemen van het effectief beschikbare inkomen over een periode van zes maanden die aan de referentiedatum voorafgaat. Het **effectief beschikbare inkomen** wordt bekomen door het verschil te maken tussen alle belastbare en niet-belastbare inkomens van de kandidaat-huurder enerzijds en de **vrijgestelde inkomens**, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de **effectief betaalde schuldaflissingen** anderzijds.

Het ministerieel besluit bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflissingen:

- de vrijgestelde inkomens worden gelijkgesteld met de vrijgestelde bestaansmiddelen, zoals gedefinieerd in artikel 22 van het koninklijk besluit van 11 juli 2002 over het algemeen reglement betreffende het recht op maatschappelijke integratie. De vrijgestelde inkomens zijn de inkomens waarmee geen rekening wordt gehouden bij het berekenen van de bestaansmiddelen. Enkele voorbeelden: gezinsbijslag (voor kinderen ten laste), aanmoedigingspremies, studietoelagen (gedeeltelijk), toelagen voor opvanggezinnen, ...
- de achterstallige schulden die werden betaald in het kader van budgetbegeleiding, budgetbeheer of een collectieve schuldenregeling, zijn de effectief betaalde schuldaflissingen.

Indien alimentatievergoedingen in rekening worden gebracht, moeten de verschuldigde bedragen worden aangetoond via een vonnis van de rechtbank of via een notariële akte, en moet bewezen worden dat deze bedragen werkelijk werden betaald.

Als de huurder niet beschikt over alle bewijsstukken, kan de verhuurder beslissen het effectief beschikbare inkomen te berekenen over minstens drie maanden (in plaats van de normale termijn van zes maanden) waarvoor wel de nodige bewijzen voorhanden zijn. De huurder moet het ontbreken van de bewijsstukken met betrekking tot de belastbare en niet-belastbare inkomens grondig motiveren.

Voorwaarden voor het erkennen als persoon ten laste van een persoon die erkend is als ernstig gehandicapt of die erkend was op het ogenblik van pensionering

In het kader van de berekening van het gezinsinkomen bepaalt het ministerieel besluit wie in aanmerking komt voor een erkenning als ernstig gehandicapte en welke attesten als bewijs worden aanvaard en tot wie men zich kan richten indien er geen attest beschikbaar is.

Wie wordt beschouwd als ernstig gehandicapt?

- de persoon die omwille van zijn fysieke of geestelijke toestand maximaal 1/3 van het loon van een valide werknemer kan verdienen op de arbeidsmarkt (al dan niet na een initiële periode van werkonbekwaamheid)
- de persoon wiens zelfredzaamheid is verminderd met ten minste negen punten (gemeten volgens de handleiding en de medisch-sociale schaal inzake tegemoetkomingen aan personen met een handicap)
- de persoon die ten minste 66% als blijvend gehandicapt wordt beschouwd of permanent arbeidsonbekwaam wordt verklaard

Hoe kan men dit aantonen?

O.a. via een attest van de dienst voor tegemoetkomingen aan personen met een handicap (de zogenaamde 'Zwarte Lievevrouwstraat'), een attest van het ziekenfonds, het Fonds voor Arbeidsongevallen, het Fonds voor beroepsziekten,....

Gevalen waarbij een persoon om medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal

De taalbereidheidsvoorwaarde wordt als inschrijvingsvoorwaarde tijdelijk opgeschort en als toelatingsvoorwaarde niet van toepassing verklaard als de kandidaat-huurder wegens beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal. Het ministerieel besluit beschrijft de medische en persoonlijke redenen. De beroepsmatige redenen dienen nog te worden vastgesteld.

De medische redenen zijn ziekteverlof en zwangerschapsverlof. Als bewijs wordt een attest uitgereikt door een arts, specialist, tandarts, orthodontist of psychiater aanvaard. Ook een medische instelling (een ziekenhuis of erkend laboratorium) kan een rechtsgeldig attest afleveren.

De persoonlijke redenen zijn onderverdeeld in negen specifieke situaties, waarin een persoon zich kan bevinden. Zo kunnen een geboorte, huwelijk (of wettelijke samenwoning), mantelzorg, overlijden, problemen met de kinderopvang of psychosociale en maatschappelijke problemen in aanmerking worden genomen.

Verdere definiëring van de gewogen prioriteiten als basis van het puntensysteem in het tweede toewijzingssysteem

In het tweede toewijzingssysteem (verplicht toe te passen door de sociale verhuurkantoren en optioneel voor de andere verhuurders met uitzondering van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen) wordt onder andere de toewijzing geregeld aan de hand van een puntensysteem. Dit puntensysteem bestaat uit ‘verplichte gewogen prioriteiten’ en ‘optionele gewogen prioriteiten’ die elk een bepaald aantal punten (gewicht) meekrijgen.

In het besluit wordt uitgelegd wat de **vier verplichte gewogen prioriteiten** inhouden en hoeveel punten ze opleveren.

De prioriteit woonnood omvat 5 deelaspecten die elk een puntenwaarde krijgen:

- een effectieve of dreigende dakloosheid (onderverdeeld in 7 situaties met verschillende puntenwaarde, gaande van geen huisvesting of opvang, naar opzegging huurovereenkomst met een resterende opzegtermijn van drie maanden of minder)
- het wonen op een camping
- de verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning (onderverdeeld in 7 situaties met verschillende puntenwaarde, gaande van onbewoonbaarverklaring met bevel de woning te ontruimen, naar woning met oppervlakten onaangepast aan de gezinssamenstelling)
- de betaalbaarheid van de huurprijs, met verschillende puntenwaarde naargelang de te betalen huurprijs hoger of lager is dan 50% van het actueel besteedbare inkomen
- het zelfstandig wonen in het kader van de afdwingbare pedagogische maatregelen (bepaald in het decreet bijzondere Jeugdbijstand).

Bij de prioriteit kinderlast wordt ook rekening gehouden met kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven.

De prioriteit actueel besteedbaar inkomen levert verschillende punten op naargelang het over een alleenstaande of een gezin gaat, en naargelang het inkomen verschilt van het leefloon.

Aan de prioriteit mutatieaanvraag van een zittende huurder wordt een vaste puntenwaarde toegekend.

Verder wordt er ingegaan op de **twee optionele gewogen prioriteiten**:

- het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister is ingeschreven
- het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft.

Aan elke prioriteit wordt een puntenwaarde toegekend.

Als inwoner van de gemeente of het werkingsgebied wordt beschouwd, de persoon die:

- op het ogenblik van de toewijzing verblijft in de gemeente of het werkgebied
- in de periode van zes jaren voor de toewijzing ingeschreven was in het bevolkingsregister van de gemeente of een van de gemeenten van het werkgebied.

Tenslotte: binnen iedere prioriteit geldt enkel de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder van toepassing is.

De gevallen waarin kan worden afgeweken van de typehuurovereenkomst

In slechts 1 geval kan worden afgeweken van de typehuurovereenkomst (bijlage 1 van het sociale huurbesluit), namelijk als het over een woning gaat waarover de verhuurder slechts tijdelijk kan beschikken. De verhuurder kan de woning uiteraard niet langer verhuren dan die periode.

De basisbegeleidingstaken van de verhuurder

Aan het einde van de proefperiode van twee jaar kan de verhuurder niet zomaar overgaan tot een negatieve evaluatie van de huurder. De verhuurder moet onder andere de huurder hebben begeleid voor zover het een begeleidingstaak betreft die behoort tot de begeleidingstaken van de verhuurder.

Het ministerieel besluit somt 14 basisbegeleidingstaken op en 7 bijkomende taken voor de sociale verhuurkantoren. Deze 7 bijkomende taken focussen vooral op de individuele begeleiding van de huurder (in het kader van de meer intensieve begeleidingsopdracht die de sociale verhuurkantoren hebben).

De 14 basisbegeleidingstaken die op alle sociale verhuurders van toepassing zijn, focussen op een brede begeleiding die reeds begint bij de kandidaatstelling. Het voorzien in een laagdrempelig contactpunt en een optimale ondersteuning bij het opmaken van het inschrijvingsdossier zijn hiervan twee voorbeelden. Eens de huurovereenkomst werd ondertekend is het belangrijk om tijdig in te grijpen bij eventuele problemen, en zo nodig gericht maatregelen te nemen (bv. begeleiding van de huurder, doorverwijzing naar een gespecialiseerde organisatie,...). Ook bij collectieve aangelegenheden kan de sociale verhuurder een rol spelen. Denken we maar aan het bemiddelen bij conflicten tussen huurders onderling, of aan het organiseren van huurdersvergaderingen.

Marges waarbinnen kan afgeweken worden van de normale huurprijsberekening van woningen die door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd

In principe betaalt de sociale huurder niet meer dan de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar. Die huurprijs kan verhoogd worden bij renovatiewerken, als de huurprijs een bepaalde waarde niet overschrijdt of als de raad van bestuur tot prijsverhoging beslist mits een grondige motivatie.

Wanneer een sociaal verhuurkantoor over een woning via bvb. erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, mag de huurprijs zelf worden vastgelegd door het sociaal verhuurkantoor. Enkele aspecten moeten wel worden meegenomen in de huurprijsbepaling:

- de vergoeding die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar
- een verrekening van de eventuele renovatiekosten
- een buffer voor de kosten en risico's die een overeenkomst van zakelijk recht met zich mee brengt

Als het sociaal verhuurkantoor zelf eigenaar is van de woning, mag de huurprijs eveneens autonoom door het sociaal verhuurkantoor worden vastgelegd. Dit uiteraard steeds rekening houdend met de betaalbaarheid voor de huurder, maar ook met de gangbare prijzen van de sector in de betrokken regio, eventuele renovatiekosten en reeds gedane investeringen.

In elk geval dient het sociaal verhuurkantoor zich steeds te houden aan de maximumhuurprijs vastgelegd in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007. Deze bedraagt 485€, te verhogen met 7% per persoon ten laste tot een maximale stijging van 28%.