

Wijzigingen aan het kaderbesluit sociale huur

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen (verder het 'optimalisatiebesluit') heeft onder meer het kaderbesluit sociale huur en de typehuurovereenkomst (bijlage 1) gewijzigd (zie Hoofdstuk XIII). Bovendien is er in het optimalisatiebesluit een overgangsbepaling opgenomen met betrekking tot de berekening van huurcompensatie in de oude stelsels van huurcompensatie (BVR van 19 mei 1987) en alternatieve financiering (BVR van 4 april 1990). Die wijzigingen en de overgangsbepaling treden retroactief in werking vanaf 1 januari 2008.

Hierna worden de gewijzigde artikelen uit het kaderbesluit, de typehuurovereenkomst en de overgangsbepaling opgesomd en toegelicht:

1. Gewijzigde artikelen uit het kaderbesluit sociale huur

Artikel 1

In artikel 1 werden de begrippen 'meerderjarig' en 'minderjarig' aan de begrippenlijst toegevoegd. De meerderjarigheid wordt in het internationaal privaatrecht immers bepaald door de nationale wetgeving van de betrokkene. Aangezien de meerderjarigheid niet voor iedere vreemdeling op achttien jaar ligt, werd er uitdrukkelijk gesteld dat onder meerderjarig begrepen wordt: de volle leeftijd van achttien jaar oud bereikt hebben en niet in staat van verlengde minderjarigheid verklaard zijn (zie artikel 487bis e.v. van het Burgerlijk Wetboek). Het begrip minderjarig is logischerwijze het tegenovergestelde van het begrip meerderjarig.

Artikel 3

De wijziging van dit artikel maakt het mogelijk dat in uitzonderlijke omstandigheden de verhuurder gemotiveerd kan beslissen om echtgenoten die geen echtscheidingsprocedure hebben ingeleid, maar die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworpen is, niet als gezinsleden te beschouwen. Hier denken we bijvoorbeeld aan de situatie waarin een van de echtgenoten onvindbaar is. Artikel 3, §1, tweede lid, werd in die zin aangepast. Bovendien werd nadrukkelijk vermeld dat de toezichthouder het toezicht uitoefent op die beslissing van de verhuurder.

Artikel 4

In artikel 4 dat handelt over de taalbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde, werden een aantal wijzigingen en aanvullingen gedaan.

Vooreerst werd gesteld dat de persoon die zich kandidaat wil stellen en die een ander document dan een studiebewijs, getuigschrift of diploma kan voorleggen 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 (NT2 A.1), eveneens voldoet aan de taalbereidheidsvoorwaarde. Het toepassingsgebied van de betreffende bepaling werd verruimd, omdat niet elk aanvaardbaar document onder de noemer 'studiebewijs, getuigschrift of diploma' valt. De instellingen die een dergelijk document kunnen verstrekken, zijn dezelfde als de instellingen die een getuigschrift van het basisonderwijs, of een getuigschrift of diploma van het secundair onderwijs, of een diploma van het hoger onderwijs kunnen verstrekken.

Het kunnen voorleggen van een attest van inburgering volstaat ook om aan de taalbereidheidsvoorwaarde te voldoen. Dergelijke personen hebben NT2 A.1 reeds gevolgd of waren

hiervan vrijgesteld omdat ze dat niveau al behaald hadden. Ook wie een attest van EVC voorlegt, heeft voldoende competenties verworven om onmiddellijk in het secundaire inburgeringstraject te stappen. Hetzelfde geldt voor personen met een inburgeringscontract.

Voorts werd gesteld dat het volstaat dat de persoon die zich kandidaat wil stellen, een verklaring van het Huis van het Nederlands voorlegt waaruit blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met de mondelijke vaardigheden van NT2 A.1. Schriftelijke vaardigheden zijn niet vereist om te voldoen aan de vereiste inzake taalbereidheid.

Ten slotte werd een vergetelheid bij het opstellen van het besluit gecorrigeerd. De verplichte inburgeraar voldoet automatisch aan de taalbereidheidsvoorwaarde, behalve wanneer hij een attest van vrijstelling voorlegt. In dat geval moet de aanvrager zijn taalbereidheid logischerwijze wel nog aantonen.

Artikel 5

De verhuurder kan niet enkel op basis van de attesten of stukken, vermeld in artikel 5, eerste lid, vaststellen dat de persoon die zich kandidaat wil stellen, een verplichte inburgeraar is. Hetzelfde kan ook blijken uit de informatie van de Kruispuntbank Inburgering. Artikel 5, tweede lid, werd daarom in die zin gewijzigd. Daarnaast krijgt de minister de mogelijkheid om de categorieën van personen die door de verhuurder naar het onthaalbureau moeten worden verwezen, nader te omschrijven. Op die manier kan de regeling aangepast worden aan toekomstige wijzigingen van de regels met betrekking tot de inburgeringsplicht.

Artikel 6

Als het Huis van het Nederlands of het onthaalbureau vaststelt dat de kandidaat-huurder, al naargelang het geval, de cursus NT2 A.1 onrechtmatig niet heeft aangevat, minder dan 80 % aanwezig was of onrechtmatig vroegtijdig beëindigd heeft, wordt dat gemeld aan de verhuurder. Artikel 6 werd in die zin aangepast dat die melding niet alleen schriftelijk kan gebeuren, maar ook via de Kruispuntbank Inburgering.

Artikel 12

Artikel 12, §1, eerste lid, waarin de gronden voor de schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister limitatief worden opgesomd, werd aangevuld met een schrappingsgrond. De kandidatuur wordt geschrapt als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij de actualisering van het inschrijvingsregister, op voorwaarde dat hij minimaal een maand krijgt om op de brief te reageren en minimaal vijftien kalenderdagen om op de herinneringsbrief te reageren. Als een kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert, mag de verhuurder ervan uitgaan dat de kandidaat-huurder niet langer geïnteresseerd is. De kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om voor deze beslissing van de verhuurder een beoordeling van de toezichthouder te vragen (zie art. 30, eerste lid, 3°).

Artikel 14

Echtgenoten die op het ogenblik van de toewijzing van een woning in een echtscheidingprocedure verwickeld zijn, en wettelijk samenwonenden die op datzelfde ogenblik hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen, worden in principe - in tegenstelling tot wat het geval is bij de inschrijving - als gezinsleden beschouwd bij de beoordeling van de inkomensvoorwaarde en de bezitsvoorwaarde.

Door de wijziging van artikel 14 kan de verhuurder in uitzonderlijke omstandigheden gemotiveerd beslissen om echtgenoten die geen echtscheidingsprocedure hebben ingeleid of waarvan de echtscheidingsprocedure nog loopt, maar die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworpen is, niet als gezinsleden te beschouwen. Hier denken we bijvoorbeeld aan de situatie waarin een van de echtgenoten onvindbaar is (waardoor de echtscheidingsprocedure niet kan worden ingeleid) of aan de echtscheidingsprocedure die complexe verwickelingen met zich meebrengt die niet toelaten om tot een snelle afhandeling ervan te komen.

Artikel 15

Door de wijziging van artikel 4 van het Kaderbesluit Sociale Huur voldoet de persoon die zich kandidaat wil stellen, aan de taalbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde als hij een inburgeringscontract kan voorleggen en op voorwaarde dat hij regelmatig deelneemt aan het vormingsprogramma. Logischerwijze zou de kandidaat-huurder die in dezelfde situatie verkeert, dan ook moeten voldoen aan de taalbereidheid als toelatingsvoorwaarde. Artikel 15, §1, is in die zin aangepast.

Verder werd artikel 15, §2, eerste lid, dat de situatie regelt waarin een persoon om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de taalbereidheid als toelatingsvoorwaarde, aangepast wegens een technische onvolkomenheid. In de oorspronkelijke redactie werd verwezen naar “de persoon, waarvoor §1, 3°, c) of d) van toepassing is”, terwijl het precies de verklaringen, bedoeld in c) en d), zijn die die persoon niet kan voorleggen vermits hij tijdelijk niet kan deelnemen aan de cursus NT2 A.1. Door de aanpassing is het duidelijker wat de regelgever voor ogen had. De taalbereidheidsvoorwaarde is niet van toepassing voor de persoon die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of niet verder kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal.

Artikel 19

In artikel 19 werd de absolute voorrangregel voor de kandidaat-huurder die zelf gehandicapt is of van wie een gezinslid gehandicapt is, voor een woning die daaraan aangepast is uit het sociaal huurbesluit van 20 oktober 2000, opnieuw opgenomen. In diezelfde voorrangregel werd aan 55-plussers een absolute voorrang toegekend voor de toewijzing van woningen die aangepast zijn aan de huisvesting van ouderen. De bestaande voorrangregels schuiven een plaats op. De eerste absolute voorrangregel is dan: “De kandidaat-huurder die minstens 55 jaar oud is of de kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meerdere leden getroffen zijn door een handicap”.

Verder werd de redactie van de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, licht aangepast. Volgens de oorspronkelijke bepaling had de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet bestemd was voor wonen, enkel een voorrangrecht als de vaststelling dat de betrokkene in die situatie verkeerde, door de wooninspecteur gedaan werd. Er zijn echter ook andere instanties, zoals de politie, die die vaststelling kunnen doen. Om die reden werd de voorrangregel veralgemeend en wordt er enkel gesproken van de datum waarop dit in een proces-verbaal werd vastgesteld. Ook het tweede lid van artikel 19 werd in die zin aangepast.

Ten slotte werd in artikel 19, tweede lid het woord “onteigeningsbesluit” vervangen door het woord “onteigeningsakte”. Volgens de oorspronkelijke bepaling van artikel 19, tweede lid, moest de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden na de datum van het onteigeningsbesluit ingeschreven hebben in het inschrijvingsregister. Op het moment van het onteigeningsbesluit zijn

betrokkenen echter nog niet in kennis gesteld van de onteigening. Het artikel bleek in praktijk niet uitvoerbaar te zijn. De wijziging houdt in dat de termijn pas begint te lopen vanaf de onteigeningsakte.

Artikel 21

In artikel 21 wordt het tweede toewijzingssysteem bepaald. Er wordt in de eerste plaats bij de toewijzing rekening gehouden met de rationele bezetting van de woning. De oorspronkelijke invulling van artikel 21, §1, 1° bepaalde dat die rationele bezetting overeenkomstig het derde en vierde lid van artikel 18. diende te gebeuren. Het derde lid betreft de kinderen die niet permanent de woning zullen bewonen (bv. co-ouderschapskinderen, geplaatste kinderen) en het vierde lid betreft de eventuele gezinshereniging. Er werd echter niet verwezen naar het tweede lid van artikel 18. Waardoor het leek alsof de verhuurder die het tweede toewijzingssysteem toepaste, geen eigen invulling kon geven aan de rationele bezetting. Omdat dit niet de bedoeling was, is artikel 21, §1, 1° in die zin aangepast. Er wordt nu ook verwezen naar het tweede lid van artikel 18, zodanig dat de verhuurders die het tweede toewijzingssysteem toepassen, een eigen invulling kunnen geven aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met de minimale bezettingsnormen zoals vermeld in artikel 50 van het kaderbesluit sociale huur. Die invulling moet worden opgenomen in het interne huurreglement.

Voor de vaststelling van de minimale bezettingsnormen, of het in artikel 50 vermelde “vooropgestelde aantal bewoners”, zal een handleiding worden opgemaakt door de VMSW. Deze zal toepasbaar zijn voor elke sociale verhuurder en voor elke woning. Merk op dat deze normen weergeven hoeveel mensen er minimaal worden verondersteld in een woning te wonen, terwijl de normen die per MB van 21 december 2007 voor SVK's werden vastgesteld een minimale oppervlakte per aantal bewoners uitdrukken, het omgekeerde dus. De eigen invulling van de rationele bezetting zal met andere woorden ergens tussen deze twee moeten worden gezocht.

Verder werd §2, dat de absolute voorrangsregels in het tweede toewijzingssysteem bevat, gewijzigd. Door het herstel van de voorrang in aangepaste woningen voor de personen voor wie de woningen in kwestie zijn bestemd, in het eerste toewijzingssysteem (zie art. 19, §1, eerste lid, 1°, zoals gewijzigd), is het logisch dat die absolute voorrangsregel ook in het tweede toewijzingssysteem werd ingeschreven.

Artikel 24

Paragraaf 2 van dit artikel, dat een regeling bevat voor de versnelde toewijzing van sociale huurwoningen aan daklozen, werd aangepast. Volgens de oorspronkelijke bepaling kon enkel “het O.C.M.W. van de betrokken gemeente” aan een verhuurder van die gemeente vragen dat er ten behoeve van een dakloze werd afgeweken van de toewijzingsregels en dat er aan de betrokkene versneld een woning toegewezen werd. Het O.C.M.W. dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, is echter niet altijd het O.C.M.W. van de betrokken gemeente. Een dakloze zwerft vaak rond in verschillende gemeenten en enkel het O.C.M.W. waar hij zich op een gegeven moment aanbiedt, is bevoegd om stappen te ondernemen. Het is aangewezen om de dakloze te huisvesten in de gemeente waar hij de meeste sociale ankerpunten heeft, en dat kan in een andere gemeente zijn dan de gemeente waar hij zich aanbiedt. Het bevoegde O.C.M.W. moet dus in staat zijn om een versnelde toewijzing te vragen aan een verhuurder die actief is in die gemeente. Eens er een toewijzing heeft plaatsgevonden en de betrokkene woont in de gemeente, wordt wel het lokale O.C.M.W. bevoegd, zodat de in het tweede lid vermelde vereisten met betrekking tot de begeleiding en de financiële verantwoordelijkheid wel bij het lokale O.C.M.W. gelegd moeten worden. Paragraaf 2 is in die zin aangepast.

Artikel 30

Dit artikel dat over de verhaalsmogelijkheid van de kandidaat-huurder en de huurder handelt, moest worden aangepast door de herinvoering van de voorrang in aangepaste woningen voor de personen voor wie de woningen in kwestie zijn bestemd (zie artikel 19, §1, eerste lid, 1° en artikel 21, §2, eerste lid, 1°, zoals gewijzigd). De verwijzing naar de eerste absolute voorrangregel, die nu de tweede absolute voorrangregel is geworden, moest worden aangepast (zie art. 30, vierde lid).

Artikel 32

Door de wijziging van artikel 4 van het Kaderbesluit Sociale Huur voldoet de persoon die zich kandidaat wil stellen, aan de taalbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde als hij een inburgeringscontract kan voorleggen en op voorwaarde dat hij regelmatig deelneemt aan het vormingsprogramma. Logischerwijze zou de huurder die in dezelfde situatie verkeert, dan ook moeten voldoen aan de huurdersverplichting inzake taalbereidheid, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode. Artikel 32, §2, werd in die zin gewijzigd.

Artikel 37

Als de verhuurder ervoor opteert dat de waarborg – in plaats van op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder – in zijn handen gestort wordt, dient de waarborg, die in dat geval twee maanden huur bedraagt, verhoogd te worden met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het BVR van 2 december 2005 “houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW”. Dat artikel spreekt echter over verschillende creditrentevoeten, zodat het niet duidelijk was welke rentevoet moest worden toegepast. In artikel 37 werd daarom verduidelijkt dat het gaat om de creditrentevoet op overschotten op de rekening-courant lange termijn.

Artikel 45

Artikel 45, dat de berekening van de gezinskorting bevat, werd – omwille van moeilijke uitvoerbaarheid – volledig herschreven. Voortaan is voor de situatie waarin de ouders niet gezamenlijk een sociale huurwoning betrekken, niet meer het al dan niet bezitten van het ouderlijk gezag over de betrokkene determinerend voor het toekennen van de korting, wel de plaats waar hij of zij gedomicilieerd is.

Er kunnen zich met name drie verschillende situaties voordoen:

- Als die persoon gedomicilieerd is bij de enige ouder die huurder is van een sociale huurwoning, wordt de volledige korting toegekend;
- Als die persoon niet gedomicilieerd is bij de enige ouder die huurder is van een sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, kan aan die ouder de helft van de korting worden toegekend;
- Als zowel de ouder bij wie die persoon gedomicilieerd is als de ouder bij wie die persoon niet gedomicilieerd is maar er wel op regelmatige basis verblijft, huurder zijn van een sociale huurwoning, kan aan elk van hen de helft van de korting toegekend worden.

De toekenning van de kortingen, bedoeld in het tweede en het derde streepje, is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder bij wie die persoon gedomicilieerd is, vermeldt 1) of hij zelf een sociale huurwoning huurt (en zo ja, bij welke verhuurder), 2) dat hij in voorkomend geval een kopie van de verklaring aan zijn eigen verhuurder zal

bezorgen, 3) dat hij, als hij verklaart zelf een sociale huurwoning te huren, aan de andere verhuurder de toestemming geeft om dit te controleren, en 4) zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid.

Als het een persoon betreft die bovendien erkend is als ernstig gehandicapt, wordt de aan de ouder of ouders toegekende korting verdubbeld.

Artikel 48

In het tweede lid van artikel 48 worden limitatief de gevallen opgesomd waarin, naast de jaarlijkse aanpassing op 1 januari, de reële huurprijs kan worden aangepast. Er werd toegevoegd dat de huurprijs kan worden aangepast als de huurder met pensioen gaat. De huurprijs zal dan worden aangepast uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin dat feit met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werd gebracht.

Artikel 69

Artikel 69 van het Kaderbesluit Sociale Huur, voorziet onder meer ~~voorziet~~ in de opheffing van het Sociaal Huurbesluit van 29 september 1994, met uitzondering van hoofdstuk III van dat besluit. Met het oog op de vaststelling van de inkomenscoëfficiënt, vereist voor de berekening van de huursubsidie in het kader van het Domus Flandria-besluit, was het nodig dat ook de begripsbepalingen van hoofdstuk I die betrekking hebben op hoofdstuk III, en artikel 25, dat de indexatieregeling voor onder meer de projectinkomenscoëfficiënt bevat, behouden bleven. Het gaat meer in het bijzonder om de volgende begrippen: referentiejaar, inkomenscoëfficiënt, aangepaste huurprijs en normale huurwaarde. De wijziging zorgt voor dit behoud. Voor het overige is het begrippenkader van het Kaderbesluit Sociale Huur van toepassing.

Verder werd de omschrijving van het begrip 'geactualiseerde kostprijs', zoals opgenomen in bijlage III bij het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006, overgenomen voor de berekening van de huurprijs. De definitie die in het Sociaal Huurbesluit van 29 september 1994 is opgenomen, kan sinds de inwerkingtreding van het Kaderbesluit Sociale Huur niet meer gehanteerd worden.

Artikel 70

In dit artikel werd in de overgangsbepaling over de vermindering van de basishuurprijs tijdens de jaren 2009 en 2010 de actualisatie van de voorlopig vastgestelde basishuurprijs naar respectievelijk 2009 en 2010 en de actualisatie van de in 2009 definitief vastgestelde basishuurprijs naar 2010 geschrapt. Deze wijziging beoogt een vereenvoudiging van de technische berekeningswijze van de vermindering van de basishuurprijs.

Artikel 73

De wijziging in artikel 73 dient samen met het ingevoegde artikel 73bis gelezen te worden. Artikel 73 bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 2, §3, van het Sociaal Huurbesluit van 20 oktober 2000. In zijn oorspronkelijke redactie stelde het artikel dat die verhoogde inkomensgrenzen enkel van toepassing bleven op de kandidaat-huurders die vóór 1 januari 2008 ingeschreven waren. Mede door de mogelijkheid die een sociale huisvestingsmaatschappij op basis van artikel 73bis krijgt om gedurende een periode van maximaal twaalf maanden de verhoogde inkomensgrenzen te blijven toepassen, diende de overgangsbepaling van artikel 73 aangepast te worden: de verhoogde inkomensgrenzen blijven immers ook van toepassing op kandidaat-huurders die na 1 januari 2008 (en uiterlijk op 31 december 2008) ingeschreven zijn.

Er werd tevens een tweede lid aan artikel 73 toegevoegd, dat voorziet in een overgangsbepaling voor de huurders die op 1 januari 2008 een sociale huurwoning huurden en die geconfronteerd worden met de renovatie van hun woning en dus moeten worden geherhuisvest. Die huurders moeten zich opnieuw inschrijven als kandidaat-huurders, waardoor aan hen een voorrang bij de toewijzing van een nieuwe sociale huurwoning kan worden toegekend. De inkomensgrenzen zijn niet meer van toepassing, net als de taal- en inburgeringsvoorwaarden. De voorwaarde "ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister", vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 6°, was echter wel nog van toepassing, zodat zittende huurders die ingeschreven zijn in het wachtregister (kandidaat-vluchtelingen) zich niet opnieuw zouden kunnen laten inschrijven. Op die manier is het voor een sociale huisvestingsmaatschappij onmogelijk om de decretaal opgelegde herhuisvestingsplicht na te komen. Hetzelfde geldt voor de zittende huurders die geconfronteerd worden met een interne mutatie wegens onaangepast wonen. Deze problematiek werd rechtgezet door in beide gevallen te stellen dat de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 6°, niet van toepassing is.

Artikel 73bis

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet enkel in een voorrang voor bepaalde doelgroepen in functie van hun woonbehoefte, als op initiatief van de gemeente een doelgroepenplan wordt opgenomen in het lokale toewijzingsreglement. Los daarvan kan een sociale huisvestingsmaatschappij bij de toewijzing van sociale huurwoningen geen voorrang geven aan specifieke doelgroepen. Momenteel bestaat er bij een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen echter wel een praktijk (opgenomen in hun interne toewijzingsreglement) om gelijkvloerse sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan ouderen. Die praktijk werd per 1 januari 2008 niet meer toegestaan.

In het eerste onderdeel van artikel 73bis werd een overgangsregeling opgenomen voor sociale huisvestingsmaatschappijen die een dergelijke praktijk kennen: in afwachting van de uitwerking van een doelgroepenplan kunnen zij die praktijk tot uiterlijk 31 december 2008 blijven toepassen. Als een sociale huisvestingsmaatschappij van die mogelijkheid gebruik maakt, moet ze dit expliciet in haar interne huurreglement vermelden.

In het tweede onderdeel van artikel 73bis werd een overgangsregeling opgenomen voor sociale huisvestingsmaatschappijen die vóór 1 januari 2008 gebruik maakten van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 2, §3, van het Sociaal Huurbesluit van 20 oktober 2000: in afwachting van de uitwerking van een leefbaarheidsplan kunnen zij die praktijk tot uiterlijk 31 december 2008 blijven toepassen. Als een sociale huisvestingsmaatschappij van die mogelijkheid gebruik maakt, moet ze dit expliciet in haar interne huurreglement vermelden.

Artikel 77

Artikel 77 van het Kaderbesluit Sociale Huur bevat een overgangsbepaling voor de waarborgregeling, voor wat de lokale besturen betreft. Conform de aanpassing van artikel 37, voor wat de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft, werd ook hier verduidelijkt dat de creditrentevoet voor de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten, waarmee de waarborg in voorkomend geval verhoogd moet worden, gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening-courant lange termijn.

Artikel 78

De overgangsregeling voor de huurprijsberekening van lokale besturen, opgenomen in artikel 78, werd gewijzigd.

Als de woningen verhuurd worden in het kader van het 'gewone' huurstelsel, met inbegrip van de woningen die gerealiseerd zijn in het kader van het Urgentieplan Domus Flandria, blijft de huurprijsberekening van het Sociaal Huurbesluit van 29 september 1994 van toepassing. Het oude inkomensbegrip is echter opgeheven, zodat zowel voor de zittende als voor de nieuwe huurders de definitie van inkomen, vermeld in artikel 1, 15°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, van toepassing is, met inbegrip van de in die bepaling vermelde indexatie. Daardoor zou de huurprijs van de zittende huurders een stuk hoger liggen dan in 2007, wat bij de opstelling van het Kaderbesluit Sociale Huur zeker niet beoogd werd.

Om die reden werd in het eerste onderdeel van dit artikel de regeling zodanig gewijzigd dat voor de huurders van de betreffende woningen de indexatie van het inkomen niet wordt toegepast.

In een tweede onderdeel werd een bijkomende uitzondering op de toepassing van de huurprijsberekening van het Sociaal Huurbesluit van 29 september 1994 ingevoegd. Sociale huurwoningen gerealiseerd door de lokale besturen, waarvoor een subsidie voor de renovatie, verbetering of aanpassing van het eigen patrimonium werd verleend, moesten vóór 1 januari 2008 niet voldoen aan de reglementering van het sociale huurstelsel. Die uitzondering werd nu opnieuw ingeschreven.

Het derde onderdeel handelt over de huurprijsberekening van de lokale besturen en het VWF die woningen verhuren in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 "tot instelling van een huurcompensatie" of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 "tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen" en waarvoor een huurcompensatie verleend wordt. De betreffende besluiten zijn inmiddels opgeheven, maar met behoud van een overgangsregeling voor de lopende dossiers. Volgens de vorige redactie van artikel 78 werd de huurprijs van die woningen voortaan (voor het eerst) berekend op basis van het Sociaal Huurbesluit van 1994, wat niet de bedoeling van de beleidsmakers was. Door de invoeging van een vierde lid in artikel 78 blijft voor de betreffende woningen de huurprijsberekening, vermeld in de besluiten van 1987 en 1990, van toepassing zolang de huurcompensatie nog verleend wordt.

Artikel 78bis

Dit artikel bevat een overgangsregeling voor de huurprijsberekening van de lokale besturen (gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en OCMW's) die partij zijn bij een PPS-overeenkomst, opgesteld in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 "ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting", hierna het PPS-besluit genoemd. In afwachting van de inwerkingtreding van de artikelen 38 tot en met 50 van het Kaderbesluit Sociale Huur, die specifiek betrekking hebben op de huurprijsberekening, is de huurprijsberekening, vermeld in hoofdstuk III van het Sociaal Huurbesluit van 29 september 1994, van toepassing. Artikel 11 van het PPS-besluit bevatte een afwijkende berekeningswijze van de basishuurprijs voor de PPS-woningen van de PPS-overeenkomst. Dat artikel is echter opgeheven op de datum waarop artikel 64 van het Kaderbesluit Sociale Huur in werking treedt, namelijk 1 januari 2008. Met het oog op de continuïteit en de rechtszekerheid voor de lokale besturen werd de inhoud van artikel 11 van het PPS-besluit opgenomen in de overgangsregeling.

2. Wijzigingen in de typehuurovereenkomst (bijlage 1)

Artikel 6

Voetnoot 6 bij artikel 6 werd geschrapt. Voetnoot 6 stelde dat artikel 6 van de typehuurovereenkomst, voor wat het VWF betreft, in afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 van het Kaderbesluit Sociale Huur, vervangen wordt door “Art. 6. De huurprijs bedraagt ... euro per maand.” De desbetreffende voetnoot was echter in strijd met artikel 78 van het Kaderbesluit Sociale Huur, waarin gesteld wordt dat het VWF tijdens de overgangperiode autonoom de huurprijs van haar woningen mag vaststellen.

Artikel 7

Artikel 7 stelde dat de huurder de huurprijs, samen met de kosten en de lasten, voor de vijfde dag van elke maand aan de verhuurder moet betalen. De uitbetaling van de pensioenen gebeurt echter niet steeds voor de vijfde dag van elke maand, zodat het mogelijk is dat pensioengerechtigde huurders hun huur moeten betalen voordat ze hun pensioen ontvangen hebben. Deze ongelukkige situatie werd rechtgezet door de betaaldatum te verplaatsen naar de tiende dag van elke maand.

3. Overgangsbepaling uit het optimalisatiebesluit die betrekking heeft op sociale verhuring

Artikel 67 van het optimalisatiebesluit bevat een autonome overgangsbepaling voor alle sociale verhuurders die woningen verhuren in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 “tot instelling van een huurcompensatie” of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 “tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen” (beter bekend als ‘alternatieve financiering’) en waarvoor een huurcompensatie verleend wordt. De huurcompensatie moet worden berekend op basis van het inkomensbegrip, vermeld in artikel 1, 15°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, evenwel zonder toepassing van de in dat begrip vermelde indexatie van het inkomen en, voor wat de woningen betreft die in het kader van het besluit van 4 april 1990 verhuurd worden, met behoud van de gezinskorting.

Voor wat de woningen betreft die in het kader van de voormelde besluiten verhuurd worden door de SHM's, wordt er een specifieke overgangsbepaling ingevoegd. Voor de zittende huurders op 31 december 2007 waarvan het huurcontract niet toelaat dat de huurprijs aangepast wordt, blijft alles bij het oude: zij blijven dezelfde contractueel vastgestelde huurprijs betalen. Voor de zittende huurders op 31 december 2007 waarvan het huurcontract wel toelaat dat de huurprijs aangepast wordt, dient de nieuwe huurprijs berekend te worden overeenkomstig de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur, met dien verstande dat de maximumbedragen, vermeld in de besluiten van 1987 en 1990 blijven gelden. Voor de nieuwe huurders vanaf 1 januari 2008 wordt de huurprijs eveneens berekend volgens de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur. In dat laatste geval gelden de maximumbedragen, vermeld in de besluiten van 1987 en 1990, enkel nog voor de berekening van de huurcompensatie.