

Ministerieel besluit houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, STEDENBELEID,
WONEN EN INBURGERING,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 1, 1°, en 22°, artikel 4, artikel 15, artikel 21, §3, artikel 31, artikel 32, §1, derde lid en artikel 51;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004, 15 oktober 2004, 23 december 2004, 19 mei 2006, 30 juni 2006 en 1 september 2006;

BESLUIT:

Artikel 1. De vrijgestelde inkomens, vermeld in artikel 1, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna het besluit te noemen, worden gelijkgesteld met de vrijgestelde bestaansmiddelen, vermeld in artikel 22 van het koninklijk besluit van 11 juli 2002 houdende het algemeen reglement betreffende het recht op maatschappelijke integratie.

De effectief betaalde schuldaflossingen, vermeld in artikel 1, 1°, van het besluit, die in aanmerking komen voor de berekening van het effectief beschikbaar inkomen zijn de volgende:

1° de achterstallige schulden die betaald zijn ten gevolge van een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen;

2° de achterstallige schulden die betaald zijn in het kader van budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.

Om het effectief beschikbaar inkomen te berekenen worden alle belastbare en niet-belastbare inkomens van de laatste zes maanden voor de referentiedatum genomen.

Van dit bedrag worden de volgende bedragen afgetrokken:

- 1° de vrijgestelde inkomens van de laatste zes maanden voor de referentiedatum, vermeld in het eerste lid;
- 2° de effectief betaalde alimentatievergoedingen van de laatste zes maanden voor de referentiedatum;
- 3° de effectief betaalde schuldaflossingen van de laatste zes maanden voor de referentiedatum, vermeld in het tweede lid.

Als de effectief betaalde alimentatievergoedingen in aanmerking worden genomen, moet de persoon die zich wil inschrijven, enerzijds het bedrag van de verschuldigde alimentatievergoedingen ten gunste van de partner of kinderen via een vonnis van de rechtbank of via een notariële akte bewijzen en anderzijds de betaling van het bedrag.

Als de huurder niet beschikt over alle bewijsstukken met betrekking tot de belastbare en niet-belastbare inkomens van de laatste zes maanden voor de referentiedatum en mits de huurder dit grondig motiveert, kan de verhuurder, in afwijking van het derde lid, het effectief beschikbare inkomen berekenen over de maanden waarvoor bewijsstukken beschikbaar zijn, met een minimum van drie maanden.

Art. 2. Met uitvoering van artikel 1, 22°, b), van het besluit, wordt als persoon ten laste beschouwd de persoon bij wie werd vastgesteld dat:

- 1° ofwel zijn lichamelijke of geestelijke toestand zijn verdienvermogen verminderd heeft tot één derde of minder van wat een valide persoon kan verdienen door een of ander beroep op de algemene arbeidsmarkt;
- 2° ofwel zijn gezondheidstoestand een volledig gebrek aan, of een vermindering van zelfredzaamheid van ten minste 9 punten tot gevolg heeft, gemeten volgens de handleiding en de medisch-sociale schaal die van toepassing zijn inzake de tegemoetkomingen aan personen met een handicap;
- 3° ofwel hij ingevolge een administratieve of gerechtelijke beslissing tot ten minste 66% blijvend lichamelijk of geestelijk gehandicapt of permanent arbeidsonbekwaam wordt verklaard;
- 4° ofwel zijn verdienvermogen na de periode van primaire werkonbekwaamheid die voorzien is in de ziekte- en invaliditeitsverzekering, verminderd is tot een derde of minder.

Als de handicap vastgesteld werd vóór de pensioengerechtigde leeftijd, wordt de persoon, ongeacht zijn leeftijd, beschouwd als persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, b), van het besluit.

De volgende attesten komen in aanmerking om als persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, b), van het besluit te worden beschouwd:

- 1° een niet vervallen attest waarin de uitbetalende instelling bevestigt dat de persoon in kwestie, voor de toepassing van de kinderbijslagwetgeving voor ten minste 66%

getroffen is door een ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid, volledig ongeschikt is om een beroep uit te oefenen of tenminste 66% arbeidsongeschikt is;

2° een niet vervallen attest van de dienst voor tegemoetkomingen aan personen met een handicap, Zwarte Lievevrouwstraat 3c in 1000 Brussel, met vermelding dat de persoon met een handicap aan de medische voorwaarden voldoet om een inkomensvervangende tegemoetkoming, een integratietegemoetkoming of een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden (categorie 2, 3, 4 of 5) te verkrijgen, of door een arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van tenminste 66% getroffen is;

3° een attest van het ziekenfonds met vermelding, na afloop van de periode van één jaar primaire ongeschiktheid, van de duur tijdens welke de betrokkene als "invalide" erkend werd of dat bevestigt dat de betrokkene op de datum van ingang van zijn ouderdoms- of brugpensioen, door het RIZIV erkend werd als 66% invalide;

4° een kopie van de definitief geworden gerechtelijke uitspraak waaruit de blijvende invaliditeitsgraad blijkt;

5° voor de slachtoffers van arbeidsongevallen met een blijvende arbeidsongeschiktheid, een attest van het Fonds voor Arbeidsongevallen waaruit de graad van blijvende ongeschiktheid blijkt, uitgereikt hetzij door zijn gewestelijk bureau, Olijftakstraat 7-13 in 2000 Antwerpen, voor zeelieden en gewezen zeelieden van de koopvaardij, hetzij door zijn gewestelijk bureau, Kantinestraat 3 in 8400 Oostende, voor zeelieden en gewezen zeelieden van de zeevisserij, hetzij door zijn Centraal bestuur, Troonstraat 100 in 1050 Brussel, in andere gevallen;

6° een attest van het Fonds voor beroepsziekten, Sterrenkundelaan 1 in 1210 Brussel, met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid;

7° voor de militaire oorlogsinvaliden en de militaire invaliden in vreedstijd, een attest met vermelding van de graad van invaliditeit uitgereikt door de Administratie der Pensioenen, Victor Hortaplein 40 - bus 30 in 1060 Brussel, ofwel een afschrift van de laatste ministeriële beslissing waarbij het vergoedingspensioen werd toegekend, of van de door de commissie voor vergoedingspensioenen of door de commissie van beroep voor vergoedingspensioenen genomen beslissing met vermelding van de totale invaliditeitsgraad;

8° voor burgerlijke oorlogsslachtoffers, een attest van de graad van invaliditeit, uitgereikt door de FOD Sociale Zekerheid, bestuur voor de Oorlogsslachtoffers, Luchtscheepvaartsquare 31 in 1070 Brussel;

9° voor invalide mijnwerkers, een attest van een wettelijk erkende voorzorgskas voor mijnwerkers waaruit blijkt dat de betrokkene een invaliditeitspensioen geniet of dat hij een blijvende arbeidsongeschiktheid van ten minste 66% op de algemene arbeidsmarkt heeft opgelopen;

10° voor zeelieden, een attest van de Hulp- en Voorzorgskas voor zeevarenden onder de Belgische vlag, met vermelding van de periode waarin de betrokkene als invalide is erkend of indien zij het slachtoffer zijn van een arbeidsongeval of beroepsziekte, een attest van dezelfde kas met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid;

11° voor de personeelsleden van de overheidsdiensten die het slachtoffer zijn van een arbeidsongeval of beroepsziekte, een attest van de overheid die instaat voor de schadeloosstelling, met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid;

12° voor personeelsleden van de overheidsdiensten die met ziekteverlof zijn of in disponibiliteit zijn gesteld, een attest van de overheidsdienst waarvan het personeelslid afhangt, en waarin wordt bevestigd dat de betrokkene sedert meer dan één jaar op ononderbroken wijze met ziekteverlof is en/of in disponibiliteit wegens gezondheidsredenen is gesteld (met vermelding van de periode van ziekteverlof of disponibiliteit);

13° voor personeelsleden van de overheidsdienst die met vervroegd pensioen zijn gesteld, hetzij wegens lichamelijke ongeschiktheid, hetzij ambtshalve overeenkomstig artikel 83 van de wet van 5 augustus 1978 houdende economische en budgettaire hervormingen, een attest door de Administratieve Gezondheidsdienst uitgereikt ingevolge artikel 30 van de wet van 15 mei 1984 houdende maatregelen tot harmonisering in de pensioenregelingen, waaruit blijkt dat de betrokkene is getroffen door een blijvende algemene invaliditeit van tenminste 66%;

14° voor personeelsleden van de NMBS, een attest van het Gewestelijk Geneeskundig Centrum waarbij bevestigd wordt dat de betrokkene sedert meer dan één jaar ononderbroken arbeidsongeschikt is wegens ziekte of als hij het slachtoffer is van een arbeidsongeval of beroepsziekte, een attest van hetzelfde centrum met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid;

15° een attest van de Dienst voor Overzeese Sociale Zekerheid, Louizalaan 194 in 1050 Brussel, waaruit blijkt dat de betrokkene sedert meer dan één jaar ononderbroken arbeidsongeschikt is wegens ziekte of een attest van dezelfde dienst met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid wegens arbeidsongeval of beroepsziekte.

Als de persoon geen van de attesten, vermeld in het derde lid, kan voorleggen, moet hij een geneeskundig onderzoek aanvragen bij de FOD Sociale Zekerheid. Hij kan zich daartoe richten tot zijn gemeente.

Art. 3. Met uitvoering van artikel 4, vierde lid, en artikel 15, §2, eerste lid, van het besluit worden volgende medische en persoonlijke redenen beschouwd als redenen die aanleiding geven tot tijdelijke opschorting van het volgen van een cursus Nederlands tweede taal.

Met medische redenen worden ziekteverlof en zwangerschapsverlof bedoeld. Hiervoor moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, een rechtsgeldig medisch attest, uitgereikt door een geneesheer, een geneesheer-specialist, een psychiater, een orthodontist, een tandarts of door de administratieve diensten van een ziekenhuis of van een erkend laboratorium, aan de verhuurder bezorgen.

Met persoonlijke redenen wordt bedoeld dat de persoon die zich kandidaat wil stellen, zich, naargelang van het geval, in één van de volgende situaties bevindt:

- 1° de persoon is pas ouder geworden. In dat geval kan het deelnemen aan de cursus Nederlands tweede taal tien opeenvolgende werkdagen worden opgeschort, die ingaan vanaf de dag van de geboorte;
- 2° de persoon treedt in het huwelijk of legt een verklaring van wettelijke samenwoning af. In dat geval kan het deelnemen aan de cursus Nederlands tweede taal vier opeenvolgende werkdagen opgeschort worden;
- 3° de persoon verstrekt palliatieve zorgen aan een familielid in de eerste of in de

tweede graad. In dat geval kan het deelnemen aan de cursus Nederlands tweede taal opgeschort worden voor een periode van één maand, eventueel verlengbaar met één maand. De persoon moet aan de verhuurder een attest bezorgen, afgeleverd door de behandelende geneesheer van de persoon die palliatieve zorgen behoeft, waaruit blijkt dat de persoon zich bereid heeft verklaard die palliatieve zorgen te verlenen. Op het attest wordt tevens de graad van verwantschap met de patiënt vermeld;

4° de persoon verstrekt bijstand of verzorging aan een ziek gezins- of familielid in de eerste graad. In dat geval kan het inburgeringscontract voor maximaal twaalf maanden per patiënt opgeschort worden. De persoon moet aan de verhuurder een attest bezorgen, afgeleverd door de behandelende geneesheer van het zieke gezins- of familielid, waaruit blijkt dat de persoon bereid is bijstand of verzorging te verlenen aan de zieke persoon. Op het attest wordt tevens de graad van verwantschap met de patiënt vermeld;

5° een van de volgende personen is overleden: zijn echtgenoot of de partner met wie hij samenwoont, of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van hem of van de partner met wie hij samenwoont. In dat geval kan het deelnemen aan de cursus Nederlands tweede taal tien opeenvolgende werkdagen opgeschort worden;

6° een van de volgende personen is overleden: een bloed- of aanverwant in de tweede graad van hem of van de partner met wie hij samenwoont. In dat geval kan het deelnemen aan de cursus Nederlands tweede taal vijf opeenvolgende werkdagen opgeschort worden;

7° een van de volgende personen is overleden: een bloed- of aanverwant van hem of van de partner met wie hij samenwoont in om het even welke graad maar die onder hetzelfde dak woont als hij of als de partner met wie hij samenwoont. In dat geval kan het deelnemen aan de cursus Nederlands tweede taal drie opeenvolgende werkdagen opgeschort worden;

8° de persoon kan om psychosociale en maatschappelijke problemen de lessen niet regelmatig bijwonen. De persoon moet aan de verhuurder een bewijs voorleggen van een reguliere welzijns- of gezondheidsinstelling. Met reguliere welzijns- of gezondheidsinstelling wordt bedoeld : de welzijns- of gezondheidsinstelling die hetzij als Vlaamse voorziening wordt georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door de Vlaamse Gemeenschap, het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschapscommissie, hetzij binnen het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad wordt georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie;

9° de reguliere kinderopvang waar het kind van de persoon ingeschreven is, is weggefallen en de persoon kan hiervoor een bewijs voorleggen. Met reguliere kinderopvang wordt bedoeld: alle opvanginitiatieven erkend door Kind en Gezin of met een attest van toezicht.

Art. 4. §1. De gewogen prioriteiten, vermeld in artikel 21, §3, van het besluit, zijn enerzijds vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbare inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder en anderzijds twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is, en het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft.

§2. De prioriteit 'woonnood' omvat de volgende deelaspecten:

- 1° een effectieve of dreigende dakloosheid;
- 2° het wonen op een camping;
- 3° de verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning;
- 4° de betaalbaarheid van de huurprijs;
- 5° het zelfstandig moeten wonen in het kader van het decreet bijzondere Jeugdbijstand.

Eenzelfde campingverblijf kan slechts eenmaal aanleiding geven tot een puntentoekenning.

De volgende punten worden aan de deelaspecten, vermeld in het eerste lid, toegekend met een maximum van 20 punten:

	Punten
Effectieve of een dreigende dakloosheid:	
1° geen huisvesting of opvang	20
2° verblijf in gevangenis, instelling, opvangtehuis	17
3° verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning, hotel	17
4° verlies recht bewoning en ter voorkoming dakloosheid opvang bij vrienden of familie	17
5° gerechtelijke uithuiszetting	14
6° opzegging huurovereenkomst door eigenaar-verhuurder met een opzegtermijn van minder dan drie maanden	17
7° opzegging huurovereenkomst door eigenaar-verhuurder met een resterende opzegtermijn van drie maanden of méér	14
Campingwonen:	Punten
1° wonen op camping	17
Verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:	Punten
1° onbewoonbaarverklaring met bevel de woning te ontruimen	20
2° ongeschikt- of niet-conformverklaring met minimaal 35 strafpunten, volgens het technische verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen	17
3° ongeschikt of niet-conformverklaring met maximaal 34 strafpunten, volgens het technische verslag, vermeld in 2°	14
4° ernstige gebreken woning op basis van technisch verslag (IVA Wonen, gemeente, woonwinkel, LOGO)	11
5° overbewoond verklaarde woning	20
6° niet aangepast aan gezinssamenstelling en/of fysische gesteldheid verklaarde woning zonder bevel woning te	17

verlaten (normen conformiteitsattest).

7° wat betreft oppervlakten onaangepast aan de 14
gezinssamenstelling

Huurprijs:	Punten
1° de te betalen huurprijs is hoger dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	14
2° de te betalen huurprijs is meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	11

Minderjarigen:	Punten
1° zelfstandig moeten wonen in het kader van het decreet bijzondere Jeugdbijstand	17

§3. Voor de prioriteit kinderlast kunnen maximaal zes punten worden toegekend. Per kind, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven, wordt een punt toegekend.

§4. Aan het actueel besteedbaar inkomen, zoals berekend overeenkomstig artikel 1, worden minimaal vijf punten en maximaal twintig punten toegekend:

INKOMEN ALLEENSTAANDEN	Punten
1° tot leefloon & gelijkgestelde bedragen	20
2° tot leefloon + 50 euro	17
3° tot leefloon + 150 euro	14
4° tot leefloon + 300 euro	11
5° tot leefloon + 500 euro	8
6° meer dan leefloon + 500 euro	5

INKOMEN GEZINNEN	Punten
1° tot leefloon & gelijkgestelde bedragen	20
2° tot leefloon + 120 euro	17
3° tot leefloon + 240 euro	14
4° tot leefloon + 420 euro	11
5° tot leefloon + 660 euro	8
6° meer dan leefloon + 660 euro	5

§5. Aan de prioriteit 'de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder' worden drie punten toegekend.

§6. Aan de optionele prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is' worden maximaal drie punten toegekend.

De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder maximaal drie punten toekennen als de kandidaat-huurder, voor een periode te bepalen door de verhuurder, onafgebroken op het inschrijvingsregister ingeschreven is.

§7. Aan de optionele prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of in het werkingsgebied verblijft' worden maximaal zes punten toegekend.

De verhuurder kan aan de kandidaat-huurder die inwoner is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, of aan de kandidaat-huurder die inwoner is van het werkingsgebied van de verhuurder maximaal zes punten toekennen. De verhuurder kan die punten verdelen door een aantal punten toe te kennen voor het inwoner zijn van de gemeente en een aantal punten voor het inwoner zijn van het werkingsgebied.

Met inwoner van de gemeente of van het werkingsgebied wordt de persoon bedoeld die:

- 1° op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente of het werkingsgebied, of;
- 2° in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkingsregister, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, van de gemeente of een van de gemeenten van het werkingsgebied.

§8. Voor iedere prioriteit kan aan de kandidaat-huurder een aantal punten worden toegekend. Binnen iedere prioriteit is geen cumulatie van punten mogelijk en geldt enkel de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder van toepassing is.

Art. 5. Met uitvoering van artikel 31 van het besluit kan er worden afgeweken van de typehuurovereenkomst als bijlage I bij het besluit gevoegd, als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt. De duur van de huur is in dat geval gelijk aan de termijn waarbinnen de verhuurder nog over de woning beschikt.

Art. 6. §1. Tot de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 32, §1, derde lid, van het besluit, die behoren tot de bevoegdheid van de verhuurder, worden de volgende taken gerekend:

- 1° personen die zich willen inschrijven, laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging en hen begrijpelijk informeren over de mogelijkheden en de voorwaarden van het huren van een sociale woning en het gevolgde toewijzingssysteem;
- 2° personen die zich willen inschrijven, informeren over het woningpatrimonium ten einde hen te ondersteunen bij het maken van een woningkeuze;
- 3° personen die zich willen inschrijven, begeleiden en ondersteunen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier;
- 4° personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren over de rechten en plichten van de huurder en van de verhuurder;

- 5° kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren en hen vertrouwd maken met de bestaande klachtenprocedure;
- 6° kandidaat-huurders en huurders een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt bieden bij wie ze op een eenvoudige wijze terecht kunnen met hun vragen, problemen of klachten;
- 7° huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, hierover tijdig aanspreken en in overleg met de betrokkene zoeken naar een oplossing, en waar nodig doorverwijzen naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstantie;
- 8° huurders met huurachterstallen tijdig en nauwgezet opvolgen en zonodig, in overleg met de betrokkene, naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstanties voor budgetbegeleiding doorverwijzen;
- 9° huurders met specifieke ondersteunings- of begeleidingsnoden in overleg met de betrokkene doorverwijzen naar het OCMW of een gespecialiseerde welzijnsinstantie;
- 10° bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen;
- 11° huurdersvergaderingen organiseren waar ruimte wordt gecreëerd voor mogelijke problemen of bedenkingen van de huurders en waar samen met de betrokkenen gezocht wordt naar oplossingen;
- 12° huurdersvergaderingen organiseren om huurders te informeren over en nauw te betrekken bij noodzakelijke verhuisbewegingen omwille van renovaties of van andere, voor de bewoners ingrijpende veranderingen;
- 13° initiatieven nemen om het informeren van en communiceren met de huurders mogelijk te maken en te bevorderen;
- 14° constructieve huurdersinitiatieven ondersteunen en begeleiden in overleg met de betrokkenen.

§2. Voor de sociale verhuurkantoren behoren de volgende taken bijkomend tot de basisbegeleidingstaken:

- 1° personen die zich willen inschrijven, gericht doorverwijzen naar andere instanties die mogelijks een antwoord kunnen bieden op (een deel van) hun woonvragen of -problemen;
- 2° huurders begrijpelijk informeren over de bestaande tegemoetkomingen en ondersteuningsmogelijkheden en hen begeleiden en ondersteunen bij het indienen van een aanvraag;
- 3° huurders regelmatig opvolgen – onder meer via periodieke huisbezoeken - zodat eventuele moeilijkheden of problemen tijdig worden onderkend en in overleg met de betrokkene gezocht kan worden naar oplossingen;
- 4° huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, tijdig en nauwgezet begeleiden en ondersteunen en dit steeds in overleg met de betrokkene;
- 5° open staan voor of het initiatief nemen tot cliëntoverleg met welzijnsinstanties waar huurders in begeleiding zijn teneinde de begeleiding op mekaar af te stemmen en te optimaliseren;
- 6° bemiddelen bij conflicten gerelateerd aan het wonen tussen de huurder en andere bewoners van het pand en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen;
- 7° bevorderen van de zelfredzaamheid van de huurders.

Art. 7. §1. Voor woningen die het sociaal verhuurkantoor huurt, om ze onder te verhuren met toepassing van artikel 1717, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek is de huurprijs die wordt aangerekend aan de onderhuurder, verder onderhuurprijs, niet hoger dan de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar-verhuurder.

In afwijking van het eerste lid, wordt de onderhuurprijs verhoogd met de renovatiekosten gemaakt door het sociaal verhuurkantoor op de volgende wijze. De totale som van de renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, wordt gedeeld door het aantal resterende maanden van de hoofdhuurovereenkomst afgesloten door het sociaal verhuurkantoor en de eigenaar-verhuurder.

In afwijking van het eerste lid en met behoud van de toepassing van het tweede en zesde lid, kan het sociaal verhuurkantoor de onderhuurprijs verhogen, in de volgende gevallen, ofwel:

1° als de onderhuurprijs minder bedraagt dan de hierna vermelde huurprijzen:

- a) 100 euro voor een woning zonder afzonderlijke slaapkamers;
- b) 125 euro voor een woning met 1 slaapkamer;
- c) 150 euro voor een woning met 2 slaapkamers;
- d) 175 euro voor een woning met 3 slaapkamers;
- e) 200 euro voor een woning met 4 slaapkamers, ofwel;

2° als de raad van bestuur van het sociaal verhuurkantoor dit beslist mits een grondige motivatie.

Als het derde lid, 1°, van toepassing is, kan de onderhuurprijs verhoogd worden tot de toepasselijke bedragen, vermeld in het derde lid, 1°.

Als het derde lid, 2°, van toepassing is, kan de onderhuurprijs maximaal 5 % verhoogd worden. Die verhoging kan zowel toegepast worden op bepaalde woningen als op het volledige patrimonium.

De verhogingen, vermeld in het vierde en vijfde lid, worden beperkt tot de huurprijs, vermeld in artikel 4, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

§2. Voor de woningen waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, wordt de huurprijs vastgesteld door het sociaal verhuurkantoor, rekening houdend met:

1° de vergoeding die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar;

2° de afschrijving van de eventuele renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, gemaakt door het sociaal verhuurkantoor;

3° de kosten en de risico's waarvoor het sociaal verhuurkantoor instaat ten gevolge van de erfpachtovereenkomst of overeenkomst tot het instellen van een zakelijk recht, met uitsluiting van de kosten die ten laste van de huurder vallen overeenkomstig artikel 1728ter van het Burgerlijk wetboek.

Het sociaal verhuurkantoor kan de huurprijs zoals vastgesteld overeenkomstig het eerste lid, verhogen overeenkomstig §1, derde tot en met zesde lid.

Op de woningen, vermeld in het eerste lid, waarvoor door het sociaal verhuurkantoor slechts een symbolische of geen vergoeding wordt betaald aan de eigenaar, is, in afwijking van het eerste lid, §3 van toepassing.

§3. Voor de woningen die in eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor, bepaalt het sociaal verhuurkantoor zelf de huurprijs, rekening houdend met de betaalbaarheid voor de huurder, de onderhuurprijzen van andere door het sociaal verhuurkantoor of andere sociale verhuurkantoren in de regio verhuurde vergelijkbare woningen, de renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, gemaakt door het sociaal verhuurkantoor, en eventuele afschrijvingen van investeringen en binnen de grenzen, vermeld in het tweede lid.

De huurprijs is maximaal gelijk aan de huurprijs, vermeld in artikel 4, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

§4. Op de bedragen, vermeld in dit artikel, is artikel 56 van het besluit, van toepassing.

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2008.

Brussel,

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering



Marino KEULEN