

EIGEN WONING AANBRENGEN

U kunt een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een geschikte woning op de private huurmarkt vond (artikel 21, §2, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH)).

Bij deze absolute voorrang maakt u een duidelijk onderscheid tussen:

1. een woning huren die al verhuurd is
2. een leegstaande woning huren die een kandidaat-huurder aanbracht

1 EEN WONING HUREN DIE AL VERHUURD IS

Het is niet de bedoeling dat u woningen inhuurt waar al huurders in wonen. In 2004 nam de sector hierover dit standpunt in: "Woningen huren die reeds verhuurd zijn, behoort absoluut niet tot de taken van een (erkend) SVK. Hier is immers de inschrijvings- noch de toewijzingsprocedure toegepast. Daarom wordt met aandrang gevraagd zo'n woningen niet in te huren."

Uitzonderingen

Er zijn twee uitzonderingen. Deze zijn wel sociaal te verantwoorden.

1. Overname van een woningblok met één al verhuurde woning

U kunt een blok leegstaande woningen of een appartementsgebouw inhuren, waarbij de eigenaar wilt dat u ook één al verhuurde woning overneemt. U kunt dan uitzonderlijk beslissen dit toch te aanvaarden.

Deze verhuurde woning telt pas mee voor de basissubsidie en aanvullende subsidie als er een huurderswissel plaatsvindt. Dan pas zal u namelijk deze woning toewijzen volgens het SVK-puntensysteem aan een nieuwe (sociale) huurder.

2. Woningen die u overneemt van een andere sociale verhuurder

Deze woningen zijn al onderverhuurd, maar u neemt de hoofdhuurcontracten over van een andere sociale verhuurder (een ander SVK of een OCMW). Deze woningen tellen niet mee voor de basis- en aanvullende subsidie, omdat deze woningen al gesubsidieerd zijn geweest.

2 VOORRANG VOOR EEN KANDIDAAT-HURDER DIE ZELF EEN GESCHIKTE WONING AANBRENGT

U kunt voorrang geven aan een kandidaat-huurder die zelf een geschikte en leegstaande woning aanbrengt. Dit is een optionele voorrangsregel.

U houdt hierbij wel rekening met:

- de ligging: de woning moet in uw werkingsgebied gelegen zijn
- de kwaliteit van de woning: de staat van de woning, de veiligheid van installaties, toegankelijkheid, de oppervlakte van de woonlokalen...
- de huurprijs: mag niet hoger zijn dan de righthuurprijzen die u hanteert
- contractvoorwaarden: deze voorwaarden mogen niet te veel afwijken van de hoofdhuurcontracten die u afsluit.
- gepaste grootte voor zijn gezin: hier hanteert u de rationale bezetting en de bezettingsnormen mogen niet overschreden (of onderbenut) worden.
- als dit nodig is: aangepast aan een (of meerdere) perso(o)n(en) met een beperking in het gezin

2.1 VOOR- EN NADELEN

2.1.1 De voordelen

- De woningzoekende wordt gestimuleerd om zelf een geschikte woning te zoeken.
- De woningzoekende die niet bovenaan de wachtlijst komt, kan toch een woning krijgen en een huursubsidie krijgen.
- Als de eigenaar niet rechtstreeks wil verhuren aan de woningzoekende, maar misschien wel aan u, geniet de eigenaar van zekerheden die een SVK biedt.

2.1.2 De nadelen

- De woningzoekende is niet zeker dat hij een geschikte woning zal vinden, rekening houdend met de kwaliteitsvoorwaarden, de huurprijs
- De eigenaar bepaalt zelf niet aan wie hij verhuurt, het SVK bepaalt dit via het SVK-puntensysteem.

2.2 HOE PAST U DE OPTIONELE VOORRANGSREGEL CORRECT TOE?

Het moet duidelijk zijn dat de kandidaat-huurder zelf inspanningen leverde om deze woning te vinden. Het is absoluut niet de bedoeling dat een begeleidende dienst de woning zoekt en een kandidaat aanbrengt. De kandidaat kan zich uiteraard wel laten begeleiden door een welzijnsdienst.

Formuleer goed de concrete toepassingsregels en leg deze vast in uw intern huurreglement (onder hoofdstuk 4, punt 4.3. Absolute voorrang). Zo is dit duidelijk voor de woningzoekende, uw medewerkers, uw bestuur, de eigenaars, welzijnsorganisaties ...

Voorbeeld

Hieronder vindt u een voorbeeld (met dank aan SVK Midden-Limburg):

De woningzoekende die zelf een woning aanbrengt, krijgt een absolute prioriteit op deze woning. Hierbij gelden volgende voorwaarden:

- De woningzoekende:
 - is effectief ingeschreven op de wachtlijst van het SVK en het inschrijvings- en toewijzingsdossier (punttoekenning) is vervolledigd, voordat het SVK op deze vraag kan ingaan.
 - had zelf al één of meerdere persoonlijke contacten met de eigenaar. De eigenaar bevestigt dit contact in een formulier van het SVK.
 - zag de woning al en vond ze geschikt. Hij/zij moet de woning kunnen beschrijven aan het SVK.
- De woning is:
 - aangepast aan de gezinssamenstelling. We aanvaarden één slaapkamer op overschot.

- voldoet aan de voorwaarden voor een huursubsidie als de woningzoekende hiervoor in aanmerking komt.
- Het SVK-team/de coördinator kan:
 - om praktische redenen het aanbod weigeren of uitstellen.
 - de aangeboden woning weigeren op basis van de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. De coördinator houdt er rekening mee dat hij de woning opnieuw moet onderverhuren aan een andere kandidaat na het vertrek van deze onderhuurder.

Welke situaties vallen niet onder deze voorrangsregel?

U kunt de woning niet inhuren en toewijzen via de optionele voorrangsregel in de volgende situaties:

- Een eigenaar of een (welzijns)dienst brengt een woning en een potentiële huurder aan.
- Er is al een huurovereenkomst getekend of er is al een geformaliseerd huurengagement tussen de eigenaar en de kandidaat-huurder voor deze woning.