

Evaluatie Kaderbesluit Sociale Huur: opmerkingen vanuit de centrumsteden

1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

- Eigendomsvoorwaarde: momenteel kunnen kandidaat-huurders hieraan al voldoen als ze een pand voor 99% in eigendom hebben. Een kandidaat-huurder zou enkel in aanmerking mogen komen als hij of zij geen eigendom heeft (0%).
- Taalbereidheidvoorwaarde: keuze voor ofwel een hoger niveau aan Nederlands voor kandidaat-huurders ofwel de mogelijkheid geven aan SHM's om in andere talen dan het Nederlands te kunnen communiceren met huurders.

2. Inschrijving

- aanmoedigen van maatschappijen en SVK's om samen te werken aan een gemeenschappelijk inschrijvingsregister met respect van de eigenheid van ieders patrimonium (hierdoor de inschrijvingsprocedure vergemakkelijken voor kandidaat-huurders) en aan een gezamenlijke wachtlijst
- OCMW's inlichten over kandidaten die niet reageren op een schrijven inzake actualisatie (inschrijven in de regelgeving) (beschermen van de meest kwetsbaren in de samenleving)
- Bij de inschrijving moet de kandidaat-huurder allerlei documenten voorleggen. Om dat te vermijden zouden de sociaal verhuurders gemakkelijker toegang moeten krijgen tot allerlei databanken.

3. Toewijzing van een sociale woning

- OCMW's inlichten over kandidaten als die niet reageren op een schrijven inzake toewijzing (inschrijven in de regelgeving) (beschermen van de meest kwetsbaren in de samenleving)
- toewijzing woonst: wordt nu per gewoon schrijven gestuurd, best ook aangetekend versturen en liefst de kandidaat-huurder iets meer tijd geven om te reageren.
- Voorrangsregels: naast onteigening wordt er ook soms gewerkt met minnelijke verwerving. Het zou nuttig zijn dat kandidaat-huurders die het pand moeten verlaten als gevolg van die minnelijke verwerving dezelfde voorrang kunnen krijgen als bij onteigening.
- voorrang minderjarigen: dit is overshooting. Alleenstaanden of koppels komen hierdoor moeilijk aan de beurt gezien de minderjarigen nu in de absolute voorrangsregels zijn opgenomen. Een aantal toewijzingen (contingent) lijkt eerder aangewezen in functie van de grootte van de maatschappij, doch alleszins een grondige evaluatie na 1 jaar van het inzetten van deze voorrangsregel lijkt aangewezen.

- Lokaal toewijzingsreglement: voorrang obv ontvangen/verrichten van mantelzorg: 1 persoon (mantelzorger/ontvanger) kan maar aanleiding geven tot voorrang voor 1 persoon (ontvanger/mantelzorger).

4. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen

- Middelen en instrumenten: heeft de SHM voldoende middelen en instrumenten voor het vaststellen en handelen igv fraude? Bvb: eigendom in buitenland, onderverhuur,...

5. Huurovereenkomst

- Huurovereenkomst: Mogelijkheden naar verplichte woonbegeleiding, opgelegd door vrederechter? (Voorwaarde is wel dat er voldoende woonbegeleidingscapaciteit is)
- huurders die een woning huren die na een aantal jaren niet meer aangepast is aan de gezinssamenstelling, actiever (zonder te sanctioneren) aanmoedigen om mutatie aan te vragen --) actiever beleid hierrond voeren
- huurprijsaanpassingen (verlaging): meer en actiever info over de voorwaarden geven aan de huurders