

Proefproject terugvordering herhuisvestingskosten

Datum laatste bijwerking: 20/06/2012

1. Kader

Met de decreetswijziging van 7 juli 2006 (in werking getreden op 9 september 2007) werd het instrumentarium woningkwaliteitsbewaking uitgebreid. Zo werd in artikel 15, §1 van de Vlaamse Wooncode de mogelijkheid ingeschreven om bij een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring herhuisvestingskosten te recupereren. Het is de burgemeester die de gemaakte kosten onder bepaalde voorwaarden kan verhalen op de eigenaar. Tot op heden werd van deze mogelijkheid echter weinig of geen gebruik gemaakt, hoewel de herhuisvestingsproblematiek duidelijk de zwakke schakel is binnen de woningkwaliteitsbewaking. De voornaamste reden hiervoor is dat de gemeenten alle kosten moeten voorschieten alvorens ze te kunnen verhalen op de eigenaar en dat er bij de gemeenten twijfel bestaat of de kosten wel effectief gerecupereerd zullen kunnen worden.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft in juni 2009 een vrijblijvende richtlijn opgesteld over de terugvordering van herhuisvestingskosten, maar het betreft uiteraard een document zonder juridische waarde. Een degelijke en sluitende juridische regeling dringt zich op.

Artikel 15, §1, achtste lid, van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, B.S. 4 mei 2011, bepaalt dat de Vlaamse Regering de terug te vorderen herhuisvestingskosten nader kan omschrijven. Daardoor kan de Vlaamse Regering de nadere regelen vaststellen en zo de toepassing van dit instrument faciliteren.

Het opzetten van proefprojecten rond het recupereren van herhuisvestingskosten komt tegemoet aan de intenties ter zake uit de beleidsnota. Daarin werd immers vooropgesteld dat de gemeenten indien mogelijk ondersteund zouden worden bij de toepassing van dit instrument, bijvoorbeeld via een duidelijk reglementair kader of een vorm van beperkte prefinanciering. Via het reeds genoemde wijzigingsdecreet van 29 april 2011 werd voor het proefproject een decretale basis ingeschreven in de Vlaamse Wooncode.

2. Prefinanciering van de herhuisvestingskosten

De algemene uitgangspunten van de prefinanciering van de door de gemeente gemaakte herhuisvestingskosten zijn de volgende :



1. De prefinanciering beperkt zich tot een experimentele groep van gemeenten die elk voor een 4-tal dossiers op een prefinanciering beroep kunnen doen. Onder deze gemeenten moeten zich zowel steden als plattelandsgemeenten bevinden.
2. Met die gemeenten wordt voorafgaand aan de opstart van het experiment een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met daarin de afspraken over de 'rechten en plichten' van beide partijen (gemeente en Vlaamse Overheid – DAB Herstelfonds).
3. Voor de prefinanciering worden de middelen van de DAB Herstelfonds aangesproken. Aangezien decretaal is bepaald dat de ontvangsten van dit fonds kunnen worden aangewend voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op het toezicht en de handhaving, zoals bedoeld in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet, moet er een link zijn met die handhaving. Die is er in de gevallen dat er een proces-verbaal of herstellvordering is uitgebracht of een herstelmaatregel is opgelegd door de rechter.
4. Gelet op de verplichte link met PV of herstellvordering dient het onderzoek naar de ongeschikt- of onbewoonbaarheid te gebeuren door de wooninspecteur en moet er dus telkens ook een PV en/of een herstellvordering worden opgemaakt.
5. De burgemeester moet in zijn besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring duidelijk vermelden dat de kosten die gepaard gaan of gegaan zijn met de herhuisvesting van de bewoners verhaald zullen worden op de eigenaar.
6. De begeleiding van de bewoners naar hun nieuwe woning of tijdelijke noodwoning gebeurt door de gemeente.
7. De gemeente maakt ook een gedetailleerde raming van de te verhalen herhuisvestingskosten.
8. Er wordt gewerkt met een systeem van pre-financiering: de gemeente verzamelt de facturen en stuurt deze door naar het Herstelfonds. Het Herstelfonds betaalt deze – na controle – aan de schuldeiser en vordert de bedragen terug van de eigenaar.
9. De eigenlijke invordering gebeurt door het agentschap Inspectie RWO. De Vlaamse Wooncode voorziet daarvoor dat het Herstelfonds daarvoor in alle rechten treedt die de gemeente heeft ten aanzien van de eigenaar. Verder wordt voorzien dat de eventuele gedwongen invordering gebeurt met een dwangbevel, dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59 van de Vlaamse Wooncode (dit zijn de ambtenaren die belast zijn met de invordering van de subsidies en tegemoetkomingen).
10. Bij de keuze van de proefdossiers gaat de prioriteit uit naar:
 - dossiers waar een herhuisvesting echt noodzakelijk is. Een besluit onbewoonbaarheid is niet absoluut noodzakelijk. Zware ongeschiktheid kan ook (per dossier moet de wooninspecteur toestemming geven, dus er kan een concrete inschatting gemaakt worden).
 - dossiers die sowieso al in het kader van een strafrechtelijke procedure werden opgestart. Indien een pand in de eerdere administratieve procedure reeds ongeschikt/onbewoonbaar was verklaard en de wooninspecteur nadien opnieuw ter plaatse gaat, waarbij omwille van

gewijzigde omstandigheden tot herhuisvesting wordt overgegaan, kan dat ook (een nieuw besluit is dan niet nodig).

3. Inhoud van de samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en het Herstelfonds, worden in eerste instantie de uitgangspunten van de samenwerking (hiervoor opgelijst onder punt 2) gedetailleerd opgesomd.

In de overeenkomst wordt ook een afspraak gemaakt over de spreiding in de tijd van de dossiers waarvoor een recuperatie van de herhuisvestingskosten zal worden gevraagd. Er wordt bovendien voorzien in een vooroverleg met Inspectie RWO voordat de burgemeester een besluit treft met daarin een clause over die recuperatie.

De Vlaamse Wooncode bepaalt in welke gevallen de burgemeester tot terugvordering van de gemaakte herhuisvestingskosten kan overgaan, indien hij overgaat tot herhuisvesting.

Het Herstelfonds treedt in de plaats van de burgemeester en oefent dus dezelfde rechten uit als de burgemeester.

Bijgevolg dienen de kosten gemaakt te worden door de gemeente in opdracht van de burgemeester. Eventueel kunnen andere diensten ingeschakeld worden (bv. het OCMW), dat dan desgevallend haar kosten moet doorrekenen aan de burgemeester, die ze op zijn beurt via het proefproject kan recupereren van het Herstelfonds.

Kosten die door de huurder gemaakt werden in het kader van zijn verhuis, vallen niet binnen het proefproject. Artikel 15, §1 Vlaamse Wooncode is een verbijzondering van het algemene principe van artikel 1382 B.W.: iemand die schade veroorzaakt aan een ander moet die schade vergoeden. In artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode wordt dit principe expliciet gemaakt: een verhuurder die schade veroorzaakt aan de gemeente die tot herhuisvesting overgaat, moet bepaalde schadeposten vergoeden.

Door de formulering van artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode wordt het algemene principe van artikel 1382 B.W. beperkt en gedetailleerder omschreven op het vlak van een concrete schuldeiser (nl. de gemeente) en op het vlak van de inhoud van de schuld (nl. een limitatieve opsomming van bepaalde kosten). Het algemene principe van artikel 1382 B.W. blijft daarnaast ook bestaan; daar kan de Vlaamse gewestelijke decreetgever ook niet aan raken. Dat betekent dat bepaalde andere kosten die niet onder artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode vallen op basis van artikel 1382 B.W. kunnen worden teruggevorderd (maar dat valt buiten het toepassingsgebied van het proefproject dat uiteraard enkel betrekking heeft op de kosten die omschreven staan in artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode).

Dit heeft dus tot gevolg dat kosten die door de huurder worden gemaakt voor zijn herhuisvesting niet onder artikel 15, §1 Vlaamse Wooncode kunnen gebracht worden (en bijgevolg ook niet onder

het proefproject). De huurder kan de zelf door hem gemaakte kosten wel terugvordering op basis van artikel 1382 B.W.

De burgemeester heeft een herhuisvestingsplicht voor bewoners die voldoen aan de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden. Deze voorwaarden werden door artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 (kwaliteitsbesluit woningen) vastgesteld met verwijzing naar de voorwaarden van inkomen en onroerend bezit om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007).

Het is de burgemeester echter niet verboden om ook voor andere bewoners tot herhuisvesting over te gaan. De burgemeester is dus niet verplicht om na te gaan of de bewoners voldoen aan de voorwaarden van inkomen en onroerend bezit (al zal een herhuisvesting van een persoon die nog andere woningen bezit niet noodzakelijk zijn en dus best vermeden worden).

Voor illegale bewoners bestaat geen herhuisvestingsverplichting. De burgemeester dient deze bewoners over te dragen aan de bevoegde instanties (dienst vreemdelingenzaken).

De mogelijkheid om tot terugvordering van herhuisvestingskosten over te gaan vloeit voort uit artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode. De terugvorderingsmogelijkheid zit dus ingebod in de administratieve procedure, zonder dat noodzakelijk een besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid moet genomen worden.

Indien bv. naar aanleiding van een onderzoek ter plaatse wordt vastgesteld dat herhuisvesting noodzakelijk is, er nadien een advies ongeschiktheid/onbewoonbaarheid wordt gegeven en in het kader van de hoorplicht of het beroep bij de minister de meest ernstige/alle gebreken worden opgelost, kunnen nog wel de herhuisvestingskosten teruggevorderd worden (er was immers reden om tot herhuisvesting over te gaan op het ogenblik waarop dit werd gedaan).

Artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode bepaalt: "...kunnen de volgende kosten worden verhaald op de eigenaar...". Dit betekent dus dat de terugvordering steeds gebeurt ten aanzien van de eigenaar en niet ten aanzien van een eventuele onderverhuurder of tussenpersoon.

4. Lijst van de te verhalen kosten

Elke overeenkomst bevat een lijst van de kosten die op de eigenaar verhaald kunnen worden. Dit is een concretere uitwerking van hetgeen artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode daarover bepaalt.

Principes:

- Alle kosten die te maken hebben met de herhuisvesting kunnen gerecupereerd worden, dus ook personeelskosten, in zoverre dat personeel rationeel werd ingezet.



- Kosten die gepaard zijn gegaan met de procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid (O/O) zelf kunnen niet gerecupereerd worden. Bijvoorbeeld: kosten in verband met het (voor)onderzoek van de woning, de administratie rond het besluit O/O,...
- Redelijk zijn: het is geen boete of dwangsom, de te recupereren kosten moeten ook effectief gemaakt zijn.
- Op een schuldeiser rust steeds de schadebeperkingsplicht. Alle schadegevallen moeten vergoed worden, maar de schuldeiser heeft de plicht om de grootte van de schade zo veel mogelijk te beperken.

1. Ontruimingkosten

Hieronder wordt begrepen:

- de kosten die betrekking hebben op de ontruiming van de woning: de verhuisploeg, een maatschappelijk assistent, klusjesmannen,...

Hieronder worden niet de kosten begrepen die gemaakt worden bij het uitvoeren van het woningkwaliteitsonderzoek: technicus, slotenmaker, gemeentelijk personeel dat de procedure tot ongeschikt/onbewoonbaarverklaring opvolgt,...

2. Vervoer- en stockeerkosten

Hieronder wordt begrepen:

- het vervoeren van persoonlijke bezittingen van de te herhuisvesten bewoners naar de nieuwe verblijfplaats of naar een stockageruimte;

- het stockeren van persoonlijke bezittingen van de te herhuisvesten bewoners, voor zover deze niet terecht kunnen in de nieuwe verblijfplaats van de bewoners.

→ Indien deze taken worden uitgevoerd door gemeentelijke ambtenaren/met gemeentelijke middelen, wordt de kost als volgt berekend:

- indien opslagruimte ook verhuurd wordt door de gemeente: huurprijs doorrekenen in zoverre die uiteraard redelijk is. Idem voor het vervoer.
- anders: vergelijkbare huurprijs in private sector zoeken

→ Indien deze taken werden uitgevoerd door een externe firma: de reële kost.

De gemeente vraagt best prijzen op bij minstens drie firma's die deze taken uitvoeren en doet vervolgens beroep op de goedkoopste.

3. Installatiekosten

Hieronder wordt begrepen:

- de kosten voor aansluiting van de nutsvoorzieningen;
- kleine noodzakelijke werken die overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek of de Vlaamse Wooncode niet ten laste van de verhuurder zijn (bv. schilderwerken).

De prefinanciering en waarborging van deze kosten wordt geplafonneerd tot het maximale bedrag van de federale installatiepremie voor daklozen op grond van artikel 14, § 3 van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie¹.

4. Bijdrage in de huurkost

Hieronder wordt begrepen:

- de maandelijkse huurprijs en de normale huurlasten, verminderd met de huursubsidie (indien van toepassing) en verminderd met 20% van het maandelijks beschikbare inkomen.

Onder normale huurlasten worden niet de lasten voor water, elektriciteit, gas of verwarming verstaan. Deze dienen steeds door de bewoners betaald te worden. Indien de huurprijs zowel huur als energie bevat, dienen beide onderdelen opgesplitst te worden. Vallen wel onder normale huurlasten: bijdrage in onderhoud van gemeenschappelijke delen, bijdrage voor de syndicus,...

Maandelijks beschikbare inkomen wordt volgens de samenwerkingsovereenkomst tussen DAB Herstelfonds en de gemeente begrepen in de zin van het actueel besteedbaar inkomen (ABI) volgens het Kaderbesluit Sociale Huur². Het berekenen van het ABI is echter een ingewikkelde opdracht, waarvoor heel veel documenten en bewijsstukken van de bewoners nodig zijn. Om die reden wordt het inkomen genomen van de maand van de herhuisvesting (aangetoond aan de hand van een loonfiche). Indien het inkomen van de bewoner tijdens de loop van het dossier zou wijzigen, kan dit aangepast worden.

De bijdrage in de huurkost wordt beperkt tot maximaal één jaar.

De huurwaarborg valt niet onder 'bijdrage in de huurkost' en dient door de bewoner(s) betaald te worden. Indien zij die niet kunnen betalen, moeten zij zich tot het OCMW wenden.

¹ Het gaat hierbij over een bedrag, gelijk aan één twaalfde van het jaarlijks bedrag van het leefloon, voor een persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste. Bedragen van het leefloon op 1/09/2010: basisbedrag leefloon op jaarbasis € 9.526,34; leefloon op jaarbasis op 1 september 2010: € 11.845,05; leefloon op maandbasis op 1 september 2010: € 987,09.

Met ingang van 1 mei 2011 werd dit bedrag verhoogd tot € 12.081,05 op jaarbasis en € 1.006,78 op maandbasis (bron: <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/equivalent-leefloon>).

² Artikel 1, 1° besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, B.S. 7 december 2007.

5. Bijdrage in de verblijfskost

Hieronder wordt begrepen:

- de maandelijkse verblijfskost, verminderd met 20% van het maandelijks beschikbaar inkomen. In de verblijfskost zal een bijdrage voor energie meestal inbegrepen zijn.

Maandelijks beschikbare inkomen wordt volgens de samenwerkingsovereenkomst tussen DAB Herstelfonds en de gemeente begrepen in de zin van het actueel besteedbaar inkomen (ABI) volgens het Kaderbesluit Sociale Huur³. Het berekenen van het ABI is echter een ingewikkelde opdracht, waarvoor heel veel documenten en bewijsstukken van de bewoners nodig zijn. Om die reden wordt het inkomen genomen van de maand van de herhuisvesting (aangetoond aan de hand van een loonfiche). Indien het inkomen van de bewoner tijdens de loop van het dossier zou wijzigen, kan dit aangepast worden.

De kosten onder rubriek 5° kunnen enkel aan het Herstelfonds worden aangeboden nadat hiervoor door de wooninspecteur per e-mail toestemming werd gegeven. De bijdrage in de verblijfskost wordt beperkt tot maximaal één jaar.

Maaltijden zijn niet begrepen in de terugvorderbare kosten, ook al beschikken de betrokkenen in hun verblijfplaats niet over een eigen keuken. Het decreet beperkt de terugvorderingskosten tot *verblijfskosten*.

De bijdrage in de huurkosten en de bijdrage in de verblijfskost worden bij gecombineerde toepassing eveneens beperkt tot maximaal één jaar.

Indien de gemeente een beroep heeft gedaan op private instanties, worden deze kosten aangetoond door de factuur.

Indien de gemeente een beroep heeft gedaan op eigen personeel of materieel, worden deze kosten aangetoond door een gedetailleerde berekening.

Indien de gemeente andere kosten met betrekking tot de herhuisvesting heeft gemaakt die niet in dit artikel werden opgenomen, kunnen deze aan het Herstelfonds worden aangeboden nadat hiervoor door de wooninspecteur per e-mail toestemming werd gegeven.

³ Artikel 1, 1° besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, B.S. 7 december 2007.

5. Verloop van een dossier in het proefproject

5.1. Beslissing tot opname van een dossier in het proefproject

Artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode stelt: *“Wanneer tot herhuisvesting van de bewoners moet worden overgegaan...”*.

Hieronder wordt verstaan dat de herhuisvesting van de bewoners absoluut noodzakelijk is en zij niet langer in het pand kunnen blijven, doordat er een ernstig en acuut veiligheids- en gezondheidsrisico is voor de bewoners.

Dit risico moet geval per geval beoordeeld worden en woonentiteit per woonentiteit. Het kan perfect voorvallen dat herhuisvesting noodzakelijk is voor één woonentiteit in een pand, maar niet gerechtvaardigd kan worden voor een andere woonentiteit in datzelfde pand.

Er wordt bovendien verwacht van een overheid dat zij adequaat en gepast optreedt. Dit wil o.m. zeggen dat wanneer een ernstig en acuut risico wordt vastgesteld er onmiddellijk tot herhuisvesting moet overgegaan worden (en niet pas een aantal dagen/weken later).

De noodzaak tot herhuisvesting moet tot slot voortvloeien uit het laten verkrotten van het pand door de eigenaar, waardoor het niet meer voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode én waardoor de bewoners niet langer in het pand kunnen blijven omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

Indien de herhuisvesting noodzakelijk is op basis van een brand in het pand zonder dat is aangetoond dat het pand voordien in slechte staat was of gebreken vertoonde, kan niet tot herhuisvesting in het kader van dit proefproject worden overgegaan⁴.

5.2. De herhuisvesting door de burgemeester

Het is in het kader van artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode de burgemeester die tot herhuisvesting overgaat.

Op het ogenblik van de herhuisvesting wordt best een expliciet burgemeestersbesluit op basis van artikel 15, § 1 Vlaamse Wooncode genomen waaruit blijkt dat de burgemeester beslist om tot herhuisvesting over te gaan en waarin de motieven worden vermeld die de herhuisvesting noodzakelijk maakten. In het besluit wordt eveneens vermeld dat de herhuisvestingskosten zullen gerecupereerd worden. Dit besluit dient aan de eigenaar betekend te worden.

⁴ Het proefproject (net zoals artikel 1382 B.W.) is immers een uitzondering op het algemene beginsel dat eenieder verantwoordelijk is voor zijn eigen schade. Enkel voor zover kan aangetoond worden dat een andere partij een fout heeft begaan die schade heeft veroorzaakt, kan een vergoeding voor deze schade worden gevorderd van die partij. Indien schade ontstaat door een brand, waarbij niemand een fout kan aangerekend worden, draagt ieder zijn eigen schade (de eigenaar de schade aan het gebouw en de bewoner de schade aan zijn inboedel – los van bepalingen in het huurcontract of afgesloten verzekeringen).

Het besluit waarin de burgemeester beslist tot herhuisvesting over te gaan kan geïntegreerd worden in een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van artikel 135, § 2 N.Gem., maar in dat geval dienen beide rechtsgronden duidelijk vermeld en onderscheiden te worden.

De herhuisvesting gebeurt in faciliteiten van de gemeente of van het OCMW van de gemeente. Indien hier geen of onvoldoende opvangmogelijkheden zijn, doet de burgemeester een beroep op sociale woonorganisaties, zoals sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren. In laatste instantie wordt een beroep gedaan op privé-opvang, zoals jeugdherberg of hotel⁵. Deze cascaderegeling is opgenomen in de Vlaamse Wooncode en moet dus gevolgd worden. Indien een sociale woonorganisatie geen opvangmogelijkheden heeft, kan best een bevestiging per brief of mail gevraagd worden.

LET OP: Net zoals bij alle kosten speelt hier de schadebeperkingsplicht. Er dient dus voor de goedkoopste herhuisvestingsmogelijkheden gekozen te worden.
Een duurdere opvang (bv. hotel) kan in bepaalde omstandigheden verantwoord zijn, maar moet dan zo kort mogelijk blijven.

De gemaakte huur- en verblijfskosten kunnen worden teruggevorderd van de eigenaar via het Herstelfonds. De bewoner(s) moet(en) 20% van hun beschikbaar inkomen zelf bijdragen.

- Kosten voor verblijf in een voorziening zullen volledig door het Herstelfonds betaald worden aan de verstrekker van deze diensten (jeugdherberg, hotel, CAW,...). Dit om te vermijden dat de dienstverstreker met verschillende of onvolledige betalingen geconfronteerd wordt⁶. De 20% eigen inbreng van de bewoner(s) zal nadien bij de bewoner(s) gerecupereerd worden.
 - ➔ Kosten voor maaltijden vallen niet binnen verblijfskosten. Bij herhuisvesting in een hotel, jeugdherberg,... mag de factuur dus geen maaltjidskosten bevatten.
 - ➔ Om aan te tonen dat de factuur wel degelijk betrekking had op herhuisvesting van de betrokken bewoner, moet op de factuur ook de naam van die bewoner worden vermeld.
- Huurkosten worden door de bewoner(s) rechtstreeks aan de nieuwe verhuurder betaald. Na bewijs van betaling van de huur, zal door het Herstelfonds de huurkost, verminderd met 20% van het beschikbaar inkomen, overgemaakt worden aan de bewoner(s)⁷.

⁵ Een jeugdherberg of hotel kan wel als eerste herhuisvestingsmogelijkheid worden genomen in geval van hoogdringendheid. Bv. wanneer de herhuisvesting dient te gebeuren in het weekend of op een avond en de gewone gemeentelijke diensten gesloten zijn. In dat geval is er sprake van hoogdringendheid. Nadien dient de burgemeester de nodige initiatieven te nemen om te zoeken naar alternatieve opvang.

⁶ Om deze voorzieningen aan te sporen te blijven meewerken aan het proefproject, is het Herstelfonds bereid om aan de voorziening de volledige kost te betalen en deze dan nadien in mindering te brengen bij de maandelijkse vergoedingen. Indien dit nodig is voor de bewoner, zouden we dit over een paar maanden kunnen spreiden.

⁷ De eis dat maandelijks eerst moet aangetoond worden dat de huur effectief werd betaald aan de verhuurder dient om zeker te zijn dat de huur betaald wordt en de tussenkomst van het Herstelfonds wel degelijk voor de huur gebruikt wordt. Zo wordt vermeden dat al onmiddellijk een huurachterstand ontstaat.

Indien de herhuisvesting gebeurt in een (transit)woning van de gemeente, het OCMW of een SHM, dient steeds een tijdelijk huurcontract opgemaakt te worden, zodat de rechten en verplichtingen voor beide partijen duidelijk zijn, vooral op het vlak van huurprijs.

➔ Kosten voor water, elektriciteit, gas en verwarming blijven ten laste van de bewoner(s) en kunnen dus niet via het proefproject gec recupereerd worden van de eigenaar.

Tijdens het verblijf in een voorziening of een transitwoning kan gezocht worden naar nieuwe huisvesting voor de bewoner(s). Een goede woonbegeleiding daarbij is noodzakelijk (door huisvestingsdienst of OCMW); de bewoners hebben vaak een zwak sociaal profiel en zullen niet gemakkelijk zelfstandig nieuwe woongelegenheid vinden. Snelle herhuisvesting vermindert ook de duur van de opvang in een (dure) voorziening. Een lang en duur verblijf in een voorziening kan in strijd komen met de schadebeperkingsplicht waarnaar hierboven werd verwezen.

De nieuwe huisvesting moet niet in dezelfde gemeente liggen als de verkrotte woning.

De bewoner(s) moet(en) meewerken bij de herhuisvesting. Het proefproject kan onmogelijk goed uitgevoerd worden wanneer de bewoners niet meewerken. Zo is een bewijs van hun inkomen noodzakelijk, moeten ze actief naar nieuwe huisvesting zoeken (in samenwerking met de gemeente/OCMW),... Aan de bewoners moet duidelijk gemaakt worden welk engagement van hen verwacht wordt. Indien zij dit engagement niet opnemen, moet de herhuisvesting in het kader van het proefproject stopgezet worden.

Na de herhuisvesting woont de betrokkene niet meer in de verkrotte woning. Het is dan ook de vraag waar hij ingeschreven moet worden. Het KB op de bevolkingsregisters vereist dat men ingeschreven wordt op de plaats waar men effectief zijn hoofdverblijfplaats heeft. Eventueel kan een referentieadres bij het OCMW genomen worden.

5.3. Verdere opvolging naar definitieve herhuisvesting

5.3.1. Voorrang sociale huur - huursubsidie

Na de eerste herhuisvesting dient een definitieve herhuisvesting plaats te vinden in de private of de sociale huur.

Onder de voorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur kan voorrang voor sociale huur toegekend worden⁸. Indien de bewoners voldoen aan deze voorwaarden, moeten zij dus aangemoedigd worden zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij/sociaal verhuurkantoor (moest dat nog niet het geval zijn).

Voor voorrang sociale huur is geen besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid vereist van de burgemeester; een proces-verbaal van de wooninspecteur volstaat waarin wordt vastgesteld dat de vereiste gebreken aanwezig zijn volstaat.

⁸ Artikel 19, 6° Kaderbesluit Sociale Huur.

Onder de voorwaarden van het Huursubsidiebesluit kan een huursubsidie bekomen worden. Indien de bewoners voldoen aan deze voorwaarden, moeten zij aangemoedigd worden om bij het agentschap Wonen-Vlaanderen een huursubsidie aan te vragen.

LET OP: Eén van de voorwaarden voor huursubsidie is dat de *huurprijs van de nieuwe woning* een bepaald bedrag niet mag overschrijden. Bij het zoeken naar een nieuwe woning kan dus best in de mate van het mogelijke rekening gehouden worden met deze maximale huurprijs⁹, teneinde te vermijden dat een aanvraag tot huursubsidie moet afgewezen worden.

Indien de bewoners eerst opgevangen worden in een transitwoning en nadien definitief verhuizen naar een andere woning, kan de huursubsidie toegekend worden voor zowel de transitwoning als de nieuwe woning, voor zover beide woningen voldoen aan de voorwaarden voor de nieuwe woningen (bv. de maximale huurprijs).

In principe is vereist dat de bewoners op het ogenblik van het advies ongeschiktheid/onbewoonbaarheid waarop het besluit volgde nog in de verlaten woning woonden. Een uitzondering wordt gemaakt voor acties van de Wooninspectie met onmiddellijke herhuisvesting tot gevolg.

De huursubsidie loopt vanaf de datum van inschrijving in de eerste woning die als huursubsidiewoning erkend wordt, wat vaak met terugwerkende kracht is.

De nieuw betrokken woning moet conform zijn. Indien deze niet-conform is (> 15 strafpunten), kan geen huursubsidie worden toegekend.

Tenzij:

- de nieuwe woning conform wordt gemaakt binnen de zes maanden;
- de bewoner binnen de zes maanden verhuist naar een andere, conforme woning.

Voor meer info over de huursubsidie, dient contact opgenomen te worden met het agentschap Wonen-Vlaanderen.

5.3.2. Tussenkost in de huurprijs tot één jaar na de herhuisvesting

De bewoners worden tot een jaar na de herhuisvesting financieel ondersteund. Zij krijgen namelijk een tussenkost van het Herstelfonds ten bedrage van de huur van de nieuwe woning, verminderd met 20% van hun beschikbaar inkomen. Het Herstelfonds zal deze tussenkost nadien terugvorderen van de eigenaar.

De huur van de nieuwe woning wordt door de bewoners rechtstreeks betaald aan de nieuwe verhuurder (na afloop van het jaar 'verdwijnt' het Herstelfonds immers uit deze rechtsverhouding). Wanneer aan het Herstelfonds het bewijs wordt geleverd van de betaling van de huur, zal de tussenkost in de huurprijs uitbetaald worden¹⁰.

⁹ In 'dure' buurten zoals Vlaams Brabant is het echter niet altijd mogelijk om een appartement/woning te vinden onder de maximale huurprijs.

¹⁰ Zie de motivering in voetnoot 7.



Indien de bewoners nog een deel van hun verblijfskost dienen te betalen, zal deze afgetrokken worden van de tussenkomst in de huurprijs (eventueel over meerdere maanden gespreid).

LET OP: Bij verhuis van een noodwoning naar de definitieve herhuisvesting moet erover gewaakt worden dat de 'overlap' zo kort mogelijk is. Het is niet zeker of deze dubbele huur ook van de eigenaar kan teruggevorderd worden.