

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE OCMW-RAAD

De OCMW-raad in zitting van 08 april 2019.

Aanwezig: B. Degrieck, burgemeester, S. Van Damme, voorzitter, W. Janssens, C. Verbrugge, S. Buyens, N. Luysen, M. Vandermeeren, schepenen, M. Hauspie, P. Demuysere, G. Vandeveld, D. Nevens, E. Vanhee, J. Blicck, P. George, F. Buyse, B. Dequeecker, A. Woestijn, C. Delrive, A. Debaeke, D. Butstraen, gemeenteraadsleden, A. Mouton, wnd. algemeen directeur

Reglement op het toekennen van huurwaarborgen. Opheffen en hervaststellen.

De OCMW-raad,

Gelet op de wetgeving, zijnde:

- de wet van 2 april 1965 (BS 6 april 1965) betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door het OCMW, in het bijzonder de artikels 1, 1°, 17 en 18;
- de wet van 25 april 2007 (BS 8 mei 2007) houdende diverse bepalingen IV – justitie – wijzigingen van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurcontracten, in het bijzonder de artikelen 97 tot en met 103;
- de wet van 22 december 2008 (BS 29 december 2008) houdende diverse bepalingen (I) – Maatschappelijke integratie – Wijziging van de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van steun verleend door de OCMW, het artikel 6;
- het koninklijk besluit van 18 juni 2004 (BS 16 juli 2004) houdende toekenning van een toelage aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn voor de kosten voor het samenstellen van huurwaarborgen ten gunste van personen die ze niet kunnen betalen, in het bijzonder het artikel 3;
- het decreet van 22 december 2017 (BS 15 februari 2018) over het lokaal bestuur, in het bijzonder de artikels 2 §1 en §3, 77, 78 tweede lid 3°, 84 §1 en §2, artikel 113 eerste lid;
- het decreet van 9 november 2018 (BS 7 december 2018) houdende de bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan – citeeropschrift en verder het “Vlaams Woninghuurdecreet” - in het bijzonder artikel 37;
- het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 (BS 7 december 2007) tot reglementering van het sociale huurstelsel in uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 37 en artikel 77. De modaliteiten over de huurwaarborg van een sociale woning verschillen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor en een lokaal bestuur;
- het besluit van de Vlaamse regering van 7 december 2018 (BS 13 december 2018) tot instelling van de huurwaarborglening. Dit besluit beschrijft de toekenningsvoorwaarden, de aanvraagprocedure en de terugbetalingsmodaliteiten. De toekenningsvoorwaarden voor de aanvrager, vermeld in artikel 4, zijn:
 - ✓ Je moet ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters of op een referentieadres.
 - ✓ Je geïndexeerde inkomen mag de hieronder vastgestelde grenzen niet overschrijden:
 - voor een alleenstaande zonder personen ten laste : € 30.591;
 - voor een alleenstaande persoon met een handicap die geen andere personen ten laste heeft: € 33.445;
 - voor alle anderen: € 45.883 te vermeerderen met € 2.857 per persoon ten laste
 - ✓ Je huurwoning/appartement:
 - moet gelegen zijn in het Vlaams Gewest
 - moet als hoofdverblijfplaats dienen
 - mag geen sociale huurwoning zijn (tenzij de woning wordt onderverhuurd door een sociaal verhuurkantoor)
 - ✓ Je mag:
 - geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben, in erfpacht of opstal gegeven hebben of in vruchtgebruik gegeven hebben;
 - geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning of bouwgrond.
 - ✓ Je mag geen betalingsachterstand hebben bij een andere lopende lening.
 - ✓ De ondertekening van de huurovereenkomst mag maximaal 3 maanden geleden zijn op het ogenblik van de aanvraag;

- de omzendbrief van 3 december 2009 gevolgen voor het recht op maatschappelijke dienstverlening van de opheffing van code 207 'opvangstructuur' op vrijwillige basis.

Gelet op voorafgaande besluiten, zijnde:

- de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 20 maart 2012 over de vaststelling van het reglement op het toekennen van huurwaarborgen.

Gelet op de voorafgaande plannen en documenten, zijnde:

- de nota over het proces en overleg die tot het nieuwe ontwerpreglement en de afspraken binnen de samenwerking & dienstverlening hebben geleid;
- het overleg tussen de sociale dienst en de dienst Financiën van 28 februari 2019 over de aanpassing van het reglement en de afspraken over de samenwerking tussen de diensten.

Gelet op de aanleiding, zijnde:

- de bepalingen over de huurwaarborg in het nieuwe Vlaams Woninghuurdecreet hebben een impact op de dienstverlening met betrekking tot de huurwaarborgen. De hoogte van het waarborgbedrag zal veel mensen naar hulp doen zoeken. De nieuwe huurwaarborglening kan voor een grote groep mensen een ondersteuningsmaatregel. Het team van de Sociale Dienst heeft kennis genomen van de regelgeving en de gevolgen besproken. Het team adviseert om de interne processen binnen de dienstverlening aan te passen, afspraken te herbekijken met doorverwijzers waaronder andere OCMW, instellingen en sociale woonactoren en het reglement op het toekennen van een huurwaarborg her vast te stellen;

Gelet op de motivering van onderhavig besluit, zijnde:

- Door de wet van 22 december 2008, die de wet van 2 april 1965 wijzigt, is het OCMW dat bevoegd is om de huurwaarborg toe te kennen aan een persoon die een opvangstructuur voor asielzoekers verlaat, het OCMW van de gemeente waar de woonst zich bevindt waarvoor de huurwaarborg wordt gevraagd;
- Een vreemdeling, die gebruikt maakt van de opheffing op vrijwillige basis van de verplichte plaats van inschrijving in een opvangcentrum of in een lokaal opvanginitiatief voor vluchtelingen, kan aanspraak maken op maatschappelijke dienstverlening bij een OCMW. Het OCMW van de gemeente waar de woning, waarvoor de vreemdeling een aanvraag tot toekenning van een huurwaarborg indient, is bevoegd deze aanvraag te onderzoeken. Voor een asielzoeker die de opvangstructuur moet verlaten, is het toegewezen OCMW bevoegd om de steunaanvraag te behandelen;
- Installatiepremies voor asielzoekers kunnen gebruikt worden voor de betaling van de huurwaarborg;
- Met ingang van 1 januari 2019 mag de huurder de huurwaarborg op 1 van de volgende 4 manieren samenstellen:
 - ✓ Op een geïndividualiseerde rekening of geblokkeerde rekening op zijn naam.
 - ✓ Met een zakelijke zekerheid zoals een kapitalisatiebon of een obligatie.
 - ✓ Met een bankwaarborg die het OCMW bij een financiële instelling aanvraagt.
 - ✓ Met een borgstelling van iemand die zich persoonlijk borg stelt voor de huurder. De verhuurder moet met de vierde mogelijkheid akkoord gaan.
- Het gebruik van een eigen waarborgbrief door het OCMW is juridisch nog steeds mogelijk;
- Het maximumbedrag voor de huurwaarborg wordt in het Vlaams Woninghuurdecreet opgetrokken tot maximum 3 maanden huur;
- De huurder, die het moeilijk heeft om een waarborg van 3 maanden te betalen, kan die vanaf 1 januari 2019 een renteloze huurwaarborglening aanvragen bij het Vlaams Woningfonds. Een huurwaarborglening kan niet voor een sociale woning die onder het sociale huurstelsel wordt verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij of lokaal bestuur. Wel voor een sociale woning van een sociaal verhuurkantoor. Indien het OCMW een geldelijke huurwaarborg heeft verstrekt kan de huurder een huurwaarborglening verkrijgen. In dat geval wordt het bedrag van de lening aan het OCMW teruggestort;
- De bepalingen over de huurwaarborg in het Vlaams Woninghuurdecreet hebben een impact op de dienstverlening met betrekking tot de huurwaarborgen. De hoogte van het waarborgbedrag zal veel mensen naar hulp doen zoeken. De nieuwe huurwaarborglening kan voor een grote groep mensen een ondersteuningsmaatregel. Het team van de sociale dienst heeft kennis genomen van de regelgeving en de gevolgen besproken. Het team adviseert om de interne processen binnen de dienstverlening aan te passen, afspraken te herbekijken met doorverwijzers waaronder andere OCMW, instellingen en sociale woonactoren en het reglement op het toekennen van een huurwaarborg her vast te stellen;

- In 2012 werd het standpunt en de visie op het toekennen van huurwaarborgen herbekeken doordat de aanvragen voor een huurwaarborg in voorgaande jaren sterk stegen. We noteren in het jaarverslag OCMW het aantal toekenningen in de voorbije jaren:

Toekenning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Schriftelijke huurwaarborg	26	39	17	21	25	28	34	48	44

- Het OCMW werkt bijna uitsluitend met een waarborgbrief tegenover de verhuurder. De cliënt ondertekent een schuldbekentenis en stelt in maandelijkse schijven op 1 jaar tijd de waarborg samen. Het OCMW plaatst bij volstorting de waarborgsom op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder. Van dan af vervalt de waarborgstelling van het OCMW;
- De kosten door uitbetaling van de huurwaarborg aan de verhuurder na een vonnis of akkoord zijn heel uitzonderlijk. De achterstand bij het in maandelijkse schijven samenstellen van de huurwaarborg is beperkt;
- De daling van het aantal toegekende huurwaarborgen was het resultaat van het reglement van 2012. De stijging vanaf 2015 is het gevolg van de vluchtelingen crisis;
- De nieuwe huurwaarborglening lijkt voor een grote groep huishoudens op de huurmarkt (zie inkomensvoorwaarden op niveau bescheiden huur) een oplossing in functie van kwalitatief en betaalbaar wonen te bieden. Een wel overwogen afstemming met het bestaande reglement over het toekennen van huurwaarborgen in het OCMW dringt zich op. De complementariteit moet bekeken worden zodat geen huishoudens uit de boot vallen;
- Een consultatie van de sociale woonactoren, actief in De Panne, over hun houding tegenover de wijzigingen met betrekking tot de huurwaarborgen brengt het volgende resultaat:
 - ✓ het regionaal sociaal verhuurkantoor (RSVK) Westkust zal voor alle woningen de waarborgsom optrekken binnen de bepalingen die de regelgeving toelaat. Een waarborg voor een RSVK-woning zal ongeveer 1000 euro gaan bedragen. Het RSVK zal bij een toewijzing de nieuwe huurder wijzen op de mogelijkheid om een huurwaarborglening aan te vragen en hem bij die aanvraag desgewenst ondersteunen. Enkel sociale huurders, met een weigering tot toekenning van een huurwaarborglening, worden nog doorgestuurd naar het OCMW;
 - ✓ de Woonmaatschappij IJzer en Zee heeft niet de intentie om de huurwaarborgen op te trekken. Een huurwaarborg in een sociale woning van de Woonmaatschappij bedraagt op heden 963 euro. De Woonmaatschappij maakt geen gebruik van de modaliteiten over de waarborgen, voorzien in het sociaal huurbesluit. Een nieuwe huurder voor een sociale woning wordt, indien nodig, doorgestuurd naar het OCMW voor een aanvraag schriftelijke huurwaarborg.
 - ✓ het OCMW en gemeentebestuur van De Panne hebben als sociale verhuurder de mogelijkheid om in te stemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. Dit is hetzelfde proces als in het geval van een schriftelijke borg. Het OCMW staat niet meer borg tegenover zichzelf en het gemeentebestuur. De schepen van Financiën en Woonbeleid en de schepen van Welzijn zijn voorstander om bij de toewijzing met de nieuwe huurder afspraken te maken over de huurwaarborg in plaats van dit te regelen via een schriftelijke waarborg van het OCMW. Er is geen intentie om het bedrag van de huurwaarborgen in de sociale woningen op te trekken. Er zijn geen noemenswaardige of talrijke casussen waaruit blijkt dat de huidige waarborgen niet volstaan.
- Enkele belangrijke aandachtspunten uit uitwisseling en overleg met andere OCMW, het Vlaams Woningfonds, de huurdersbond, het team van de sociale dienst en de dienst Financiën:
 - ✓ elke vraag voor een huurwaarborg of ondersteuning bij de aanvraag van een huurwaarborglening moet goed overwogen worden of dit wel de meest passende en een haalbare oplossing is voor betrokkene.
 - ✓ gezien de waarborgbedragen zullen stijgen en de maandelijkse afbetalingen haalbaar moeten zijn, is het aan te raden om de termijn voor het volstorten van de waarborg bij een toekenning schriftelijke borg op te trekken naar 18 maanden (uitzondering wordt behouden voor kortdurende huurcontracten);
 - ✓ het Vlaams Woningfonds doet géén solvabiliteitscheck bij het onderzoek van de aanvraag. Aanvrager mag geen achterstand hebben in het terugbetalen van zijn leningen;
 - ✓ de terugbetalingsmodaliteiten voor de huurwaarborglening zijn heel strikt. Het ondertekende aanvraagformulier is meteen het contract voor de lening. Eens de lening toegekend is kan de aanvrager niet meer terug. Het nalaten om tijdig de domicilie te plaatsen in de nieuwe

- huurwoning, valse verklaringen of betalingsachterstand leveren meteen sanctierentevoeten op tot het onmiddellijk opeisen van het volledige leningsbedrag;
- ✓ 6% van personen in een collectieve schuldenregeling hebben geen betalingsachterstand in het terugbetalen van kredieten. Zij komen in principe in aanmerking voor een huurwaarborglening. Het is een groot vraagteken of schuldbemiddelaars snel op papier zullen willen zetten dat de aanvrager geen betalingsachterstand meer heeft. De consultaties hiervoor bij de Nationale Bank zijn niet sluitend;
- ✓ een aanvraag voor een huurwaarborglening, die volledig is, wordt behandeld binnen de 10 werkdagen. Bij weigering moet de huurder op zoek naar een andere oplossing. In sommige gevallen (vb. voor grote gezinnen is het aanbod op de huurmarkt heel klein) is er een risico om naast de huurovereenkomst te grijpen omwille van het niet tijdig kunnen regelen van de huurwaarborg. Het OCMW kan in uitzonderlijke gevallen gemotiveerd afwijken van dit reglement.

Gelet op de adviezen, zijnde:

- Het is wenselijk om volgende doelgroepen af te bakenen voor toekenning van een huurwaarborg:
 - ✓ aanvragers/cliënten budgetbeheer en –begeleiding;
 - ✓ aanvragers/cliënten in een collectieve schuldenregeling;
 - ✓ aanvragers/cliënten die een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij betrekken of zullen betrekken;
 - ✓ aanvragers/cliënten die een sociale woning van een sociaal verhuurkantoor betrekken of zullen betrekken én een weigering tot toekenning van een huurwaarborglening voorleggen;
 - ✓ vreemdelingen waarvoor het OCMW De Panne bevoegd is de aanvraag te onderzoeken.

Bovendien betreft het aanvragen, van de 4 eerste categorieën hierboven vermeld, om verhuizingen vanuit De Panne tenzij andere wettelijke bepalingen;

- Het is noodzakelijk is dat voor alle aanvragen van personen die tot bovenstaande categorieën een sociaal – financieel onderzoek wordt gevoerd dat resulteert in een sociaal verslag dat minstens volgende elementen bevat :
 - ✓ identiteit, huidig adres, gezinssamenstelling;
 - ✓ inkomens van alle personen die samenleven, uitgezonderd de inkomsten uit studentenarbeid;
 - ✓ overzicht van inkomsten, eventuele eigendommen, vaste kosten en schulden;
 - ✓ kopie van het nieuwe huurcontract of gegevens van de nieuwe woonst (adres, duur huurcontract, maandelijkse huurprijs, bedrag van de huurwaarborg);
 - ✓ gegevens met betrekking tot de huurwaarborg van het te verlaten pand;
 - ✓ ondertekende schuldbekentenis van de aanvrager;
 - ✓ indien van toepassing, de weigering van een huurwaarborglening door het Vlaams Woningfonds;
 - ✓ het advies van de maatschappelijk werker.
- Bij het al dan niet toekennen van de steun onder de vorm van het ten laste nemen van de huurwaarborg zal volgende overweging in acht worden genomen op basis van het sociaal verslag:
 - ✓ Is aan de doelgroep-bepalingen voldaan?
 - ✓ Is het toekennen van een huurwaarborg de best passende steun in dit dossier?
 - ✓ Kan de oude huurwaarborg gebruikt worden? Indien de aanvrager een akkoord tekent met de huidige verhuurder dat de huurwaarborg kan aangewend worden om achterstallige huur te betalen, wordt de nieuwe huurwaarborg geweigerd;
 - ✓ De huurder beschikt niet over voldoende liquide financiële middelen om de huurwaarborg zelf te betalen;
 - ✓ De aanvrager heeft geen onroerende eigendommen;
 - ✓ De huur en de terugbetalingen van de huurwaarborg moeten in verhouding zijn met het inkomen en de maandelijkse lasten teneinde hierin geen onevenwicht te creëren;
 - ✓ De toekenning wordt opgeschort indien blijkt dat de huurder zich niet op het aangegeven adres kan inschrijven;
 - ✓ Zijn er redenen die het toekennen van een huurwaarborg verantwoordend ondanks de hierboven gestelde voorwaarden en dus af te wijken van de algemene bepalingen?

BESLIST met algemeenheid van stemmen

- Art.1: De beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 20 maart 2012 over de vaststelling van het reglement op de toekenning van huurwaarborgen wordt opgeheven en vervangen door onderstaande artikels.
- Art.2: Er worden geen huurwaarborgen ten laste genomen door het OCMW De Panne.
- Art.3: In afwijking van artikel 2 hierboven kan toch beslist worden een huurwaarborg onder de vorm van een schriftelijke huurwaarborg toe te kennen en dit onder de cumulatieve voorwaarden zoals hieronder vastgesteld:
- a) Onverminderd de bepalingen van de wet van 2 april 1965 tot het ten laste nemen van steun, bevindt de aanvrager zich in één of meerdere situaties zoals hieronder bepaald:
 1. Aanvragers/cliënten budgetbeheer en –begeleiding;
 2. Aanvragers/cliënten in een collectieve schuldenregeling;
 3. Aanvragers/cliënten die een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij betrekken of zullen betrekken;
 4. Aanvragers/cliënten die een sociale woning van een sociaal verhuurkantoor betrekken of zullen betrekken én een weigering tot toekenning van een huurwaarborglening voorleggen;
 5. Vreemdelingen waarvoor het OCMW De Panne bevoegd is de aanvraag te onderzoeken;
 - b) De aanvrager verhuist vanuit een hoofdverblijfplaats in De Panne. Dit is niet noodzakelijk het geval als de aanvrager zich bevindt in de situatie a) 5 hierboven.
 - c) De huurovereenkomst voor de woongelegenheden waarvoor een ten laste neming van huurwaarborg wordt aangevraagd, heeft een minimum duur van 12 maanden.
 - d) De aanvrager heeft geen overeenkomst ondertekend met zijn huidige verhuurder om de bestaande huurwaarborg aan te wenden voor de betaling van achterstallige huur.
 - e) De aanvrager in de situatie a) 4 legt een weigering tot toekenning van een huurwaarborglening door het Vlaams Woningfonds voor.
 - f) De huurder geeft aan niet te beschikken over voldoende liquide financiële middelen om de huurwaarborg zelf te betalen.
 - g) De aanvrager ondertekende een voorwaardelijke schuldbekentenis. Indien de huurwaarborg wordt toegekend, is de schuldbekentenis van toepassing.
 - h) De aanvrager heeft geen onroerende eigendommen en legt hiervan het bewijs voor.
 - i) Indien aan alle bovenstaande voorwaarden is voldaan, voert de maatschappelijk assistent een sociaal – financieel onderzoek dat resulteert in een sociaal verslag dat minstens volgende elementen bevat :
 - identiteit, huidig adres, gezinssamenstelling
 - inkomens van alle personen die samenleven, uitgezonderd de inkomsten uit studentenarbeid
 - overzicht van inkomsten, eventuele eigendommen, vaste kosten en schulden
 - kopie van het nieuwe huurcontract of gegevens van de nieuwe woonst (adres, duur huurcontract, maandelijkse huurprijs, bedrag van de huurwaarborg)
 - gegevens met betrekking tot de huurwaarborg van het te verlaten pand
 - desgevallend, de weigering van een toekenning van een huurwaarborglening door het Vlaams Woningfonds
 - ondertekende voorwaardelijke schuldbekentenis van de aanvrager
 - indien van toepassing, de weigering van een huurwaarborglening door het Vlaams Woningfonds;
 - het advies van de maatschappelijk assistent waaruit blijkt dat de toekenning van een huurwaarborg de meest passende vorm van hulpverlening is.
- Art.4: Het bijzonder comité voor de sociale dienst is bevoegd tot de behandeling van de individuele aanvragen tot een huurwaarborg.
- Art.5: Onverminderd de bepalingen van artikel 3 en 4 hierboven vermeldt de beslissing tot de toekenning van een schriftelijke huurwaarborg:
 - de terugbetalingsmodaliteiten van de huurwaarborg, die in verhouding zijn met het inkomen en de maandelijkse lasten. De terugbetaling wordt vastgesteld in maandelijkse schijven. De duur van de terugbetaling is maximum 12 maanden;

- of, indien het bedrag van de huurwaarborg meer dan 2 maanden huur bedraagt en op voorwaarde dat de nieuwe huurovereenkomst een duur heeft van meer dan 1 jaar, de terugbetalingstermijn gemotiveerd verlengd wordt tot maximum 18 maanden;
- dat de toekenning wordt opgeschort indien blijkt dat de huurder zich niet op het aangegeven adres kan inschrijven;

Art.6: In afwijking van de artikels 2, 3 en 5 hierboven kan in heel uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd beslist worden een huurwaarborg toe te kennen of andere terugbetalingsmodaliteiten toe te staan. De gemotiveerde beslissing vermeldt minstens welke de redenen zijn om af te wijken van de artikels 2, 3 en 5 hierboven.

Art.7: Deze beslissing treedt in voege 9 april 2019.

Art.8: Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan

- het diensthoofd Sociale Diensten
- de medewerkers van de Algemene Sociale Dienst
- de financieel directeur

ALDUS GEDAAN EN GOEDGEKEURD IN ZITTING ALS BOVEN BEPAALD

wnd. algemeen directeur
Get. A. Mouton

wnd. algemeen directeur

A. Mouton

Voor eensluidend uittreksel



voorzitter
Get. S. Van Damme

burgemeester

B. Degrieck