

Oproep tot belangstelling

Oprichting van een “Platform voor de Glijdende huurovereenkomst”

Voorwaarden en reglement

1. Inleiding

In het kader van de zesde staatshervorming werd de wetgeving betreffende de woonhuurovereenkomst geregionaliseerd. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woonhuurovereenkomst in de Brusselse Huisvestingscode nieuwe woonvormen ingeschreven die aangepast zijn aan de realiteit op het terrein.

Tot deze nieuwigheden behoort het principe van de glijdende huurovereenkomst. Het gaat om een bepaald type huurcontract dat de toegang tot een woning voor financieel en/of sociaal bijzonder kwetsbare personen moet vergemakkelijken door middel van een gespecialiseerde vereniging.

Specifiek draait de glijdende huurovereenkomst rond een contract dat 2 aspecten regelt:

- Een zogenaamde (hoofd)contractuele relatie die tussen de eigenaar en de vereniging die voor de sociale begeleiding verantwoordelijk is, gesloten wordt. Die laatste neemt alle verplichtingen die berusten bij de huurder op zich;
- Een contractuele relatie van zogenaamde onderverhuur tussen de vereniging en de kwetsbare begunstigde: de vereniging die voor de sociale begeleiding verantwoordelijk is, stelt het onroerend goed aan de persoon ter beschikking die de begeleiding geniet en gekend is door de verhuurder, om het tot zijn hoofdverblijfplaats te maken.

Twee maanden voor het verstrijken van het eerste en tweede jaar van de huurovereenkomst of zes maanden voor het verstrijken van het derde jaar van de huurovereenkomst, en op voorwaarde dat de doelstellingen van sociale begeleiding behaald zijn, worden de voorwaarden van de huurovereenkomst gewijzigd via een aanhangsel: de huurovereenkomst "glijdt" van de vereniging naar de onderhuurder en die laatste wordt de rechtstreekse huurder en hoofdhuurder van de woning. De vereniging, waarvan de opdracht volbracht is, trekt zich terug.

Op die manier is de glijdende huurovereenkomst een fase binnen het parcours van personen die inschakelingsmoeilijkheden vertonen. Ze vormt een overgangsfase van zelfstandig beheer door de bewoner, terwijl een zeker beheer van de huur aan de eigenaars gewaarborgd wordt. Na afloop van de driejarige overeenkomst krijgt de eigenaar zijn goed terug in eigen beheer, of er nu glijding is opgetreden of niet, tenzij de eigenaar beslist om de glijdende huurovereenkomst te verlengen.

2. Definitie van de glijdende huurovereenkomst

Het begrip glijdende huurovereenkomst wordt gedefinieerd in de Brusselse Huisvestingscode, namelijk in diens artikel 2, §1, 33°:

“Glijdende huurovereenkomst: huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de hoofdverhuurder, door één van de rechtspersonen gedefinieerd door de Regering om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die in een precaire toestand verkeert die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhuurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt.”

Bovendien zijn de bepalingen met betrekking tot de tenuitvoerlegging van de glijdende huurovereenkomst opgenomen in Hoofdstuk VII van de Brusselse Huisvestingscode (artikels 263 tot 266).

3. Doelstellingen van de projectoproep

Om een geslaagde start van deze maatregel mogelijk te maken, wilde de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de verenigingen die de glijdende huurovereenkomst wensen uit te voeren, ondersteunen. De oprichting van een “Platform voor de Glijdende huurovereenkomst” is het resultaat van talrijke raadplegingen die over deze kwestie gevoerd zijn. Dit zal de verenigingen bij het opzetten van hun projecten moeten helpen:

- Begeleiding van de rechtspersonen die de toelating krijgen om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst in de praktijk te brengen door niet enkel juridisch en administratief advies, maar ook advies over goede praktijken te verstrekken;
- Verzekeren van een opdracht van “woningzoeker” met het oog op het vinden van woningen en verhuurders die bereid zijn om huurders volgens het model van glijdende huurovereenkomst toe te laten;
- Inzamelen van gegevens in verband met de glijdende huurovereenkomsten en een reeks gegevens om het instrument te diagnosticeren, met het oog op eventuele verbetering van de maatregel.

4. De begunstigden van de projectoproep

De projectoproep staat open niet enkel voor de sociale verhuurkantoren (SVK's) die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend zijn en voor de verenigingen die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend zijn als Vereniging die ijvert voor de Integratie via de Huisvesting (VIH), alsook elke vereniging actief in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met overtuigende ervaring met betrekking glijdende huurovereenkomsten en/of het creëren van woningen en het beheer van huur.

5. Betrokken operaties

Zoals vermeld in punt 3 zal de laureaat van onderhavige projectoproep als opdracht hebben om de verenigingen die glijdende huurovereenkomsten willen afsluiten te begeleiden en expertise te verlenen aan ieder persoon die in dit stelsel geïnteresseerd is.

Aan het eind van de opstartfase zal de operator onder andere in staat moeten zijn om de volgende opdrachten uit te voeren:

- Geven van technisch en juridisch advies over de uitvoering van de glijdende huurovereenkomst, meer bepaald door het organiseren van informatiesessies: praktische modaliteiten, welke actoren mogen de glijdende huurovereenkomst toepassen, enz.;
- Zoeken naar en bepalen van de woningen waarvoor de glijdende huurovereenkomst kan worden toegepast;
- Ervoor zorgen dat de verhuurders en de verenigingen elkaar ontmoeten;
- Inzamelen van informatie over de glijdende huurovereenkomst en de uitvoering ervan;
- Bijdragen tot het opstellen van een vademecum of een gids met goede praktijken in samenwerking met Brussel Huisvesting.

De in onderhavige oproep tot belangstelling bedoelde subsidie is niet bedoeld voor het beheren van de huur van woningen die het voorwerp zijn van een glijdende huurovereenkomst, noch voor het dragen van de kosten die daarmee samengaan.

6. Ondersteuning van de geselecteerde projecten

De financiële steun die in het kader van onderhavige projectoproep gegeven wordt, zal de werkingskosten van het "Platform voor de Glijdende huurovereenkomst" dekken, evenals de kosten die voortkomen uit de uitvoering van de hierboven vermelde opdrachten.

Het bedrag van de steun zal op basis van de gedetailleerde budgettaire raming die de kandidatuur vergezelt, bepaald worden. Het totaalbedrag van de jaarlijkse subsidie zal beperkt zijn tot maximaal 100.000,00 €.

In geval van selectie wordt de subsidie in twee schijven betaald:

- Een eerste schijf (80%) zal betaald worden op basis van een eenvoudige schuldvordering na kennisgeving van de toekenning van de subsidie en ondertekening van de overeenkomst door alle partijen;
- De tweede schijf (20%) zal betaald worden na verzending van de bewijsstukken die de afsluiting en de goede verwezenlijking van het project staven.

7. Dossier voor kandidaatstelling

Een volledig dossier omvat de volgende documenten:

- Het naar behoren ingevulde document genaamd "kandidaatsdossier", eventueel vergezeld van een vrije beschrijving van het project en van de filosofie waarop het gebaseerd is;
- Een gedetailleerde planning van het project;
- Een gedetailleerde begroting van de hele operatie, met inbegrip van de andere financieringsbronnen;
- De statuten van de vereniging die het project draagt, alsook de rekeningen en balansen van de laatste drie boekjaren;
- Indien van toepassing, een kopie van alle met de partners gesloten overeenkomsten;

De SVK en de VIVH die een project wensen in te dienen, zijn vrijgesteld van het meedelen van hun statuten, rekeningen en balansen, aangezien het bestuur reeds beschikt over deze documenten.

8. Ontvankelijkheidscriteria van de projecten

Om ontvankelijk te zijn, moet een ingediend dossier in het licht van de bovengenoemde elementen als volledig worden beschouwd.

Het dossier moet worden ingediend in drie exemplaren in een papieren formaat, ofwel op een digitale drager (USB-stick of via e-mail naar het volgende adres: qmages@sprb.brussels).

Het dossier moet ten laatste op 05 Julie 2019 verstuurd worden naar Brussel Huisvesting, CCN, Vooruitgangsstraat, 80 bus 1 in 1035 Brussel, ter attentie van de Directie Studies en Subsidies, met als vermelding "Kandidaatstelling - Oproep tot belangstelling Platform voor de Glijdende huurovereenkomst".

Alle informatie in het dossier kan door het bestuur geraadpleegd worden om statistieken, studies, publicaties en mededelingen op te stellen.

9. Samenstelling van de jury

Het onderzoek, de beoordeling en de selectie van de projecten zal worden uitgevoerd door een jury, minstens samengesteld uit:

- een vertegenwoordiger van de Directie Studies en Subsidies van Brussel Huisvesting;
- een vertegenwoordiger van de Directie Ondersteuning en Coördinatie;
- een vertegenwoordiger van het WoonInformatieCentrum.

Een vertegenwoordiger van het kabinet van de minister van Huisvesting zal, in de hoedanigheid van waarnemer, aan de jury deelnemen.

De jury komt binnen 30 dagen die volgt op de afsluiting voor de indiening van de kandidaturen bijeen.

De definitieve selectie van de winnende projecten behoort de Brusselse Hoofdstedelijke Regering toe. Zelfs al gebeurt de toewijzing van de subsidies in de loop van het jaar 2019, dan nog kan het bestuur geen precies tijdschema geven voor de toekenning van deze subsidie. De projectdragers zullen hiermee rekening houden in hun planning.

10. Evaluatiecriteria per project

De projecten zullen op grond van de volgende criteria beoordeeld worden:

- De ervaring van de projectdrager bij het opzetten en/of begeleiden van gelijkaardige projecten;
- De methodologie die overwogen wordt om de opdrachten van het Platform tot een goed einde te brengen, in het bijzonder het zoeken van woningen;
- De begrotingsraming;
- De planning en de verwachte startdatum van het project.

11. Partnership tussen het Gewest en de geselecteerde projectdragers.

Het Gewest zal de toewijzing van financiële middelen, toegekend aan elk geselecteerd project, koppelen aan de naleving van de volgende voorwaarden:

➤ Verplichtingen van het Gewest:

Het beheer van de betaling

In een contract wordt het bedrag van de door het Gewest aan de projectdrager toegekende subsidie en de tijdstippen waarop de bedragen zullen worden betaald, nauwkeurig omschreven.

Follow-up van het project

De goede verwezenlijking van het project zal gecontroleerd worden door het Gewest vóór de vereffening van de tweede schijf van de subsidie.

➤ Verplichtingen van de projectdrager

Uitvoeringstermijnen

De laureaat zal zich ertoe verbinden zijn opdrachten tot een goed einde te brengen op basis van de doelstellingen die in onderhavige oproep tot belangstelling bepaald zijn, en dit gedurende een periode van een jaar, te rekenen van de toekenning van de subsidie.

Demonstratief karakter

De begunstigde zal erop toezien om in het activiteitenrapport dat bij de afsluiting van de subsidie wordt ingediend een analyse van het verloop van zijn of haar project op te nemen. Deze analyse zal met name de ondervonden moeilijkheden bevatten, de opgetekende resultaten en de lessen die uit deze ervaring zijn getrokken.

12. Bijkomende informatie

Elke vraag om informatie of vraag met betrekking tot de administratieve procedure voor de toekenning van de subsidie moet minstens 2 dagen vóór de vervaldag voor het indienen van de kandidaturen gericht worden aan Dhr. Quentin Mages (✉ qmages@sprb/brussels - ☎ 02/204.10.98).

Elke vraag om informatie of vraag met betrekking tot het stelsel van de glijdende huurovereenkomst moet minstens 2 dagen vóór de vervaldag voor het indienen van de kandidaturen gericht worden aan Mevr. Sandrine JACOBS (✉ sjacobs@sprb.brussels - ☎ 02/204.12.47) en Murielle GOSSELIN (✉ mgosselin@sprb.brussels - ☎ 02/204.17.71)

13. Begeleidingscomité

Er wordt vanaf de kennisgeving van de subsidie een begeleidingscomité ingesteld, bestaande uit minstens één vertegenwoordiger van de minister bevoegd voor Huisvesting, één vertegenwoordiger van de Directie Studies en Subsidies en de Directie Ondersteuning en Coördinatie van Brussel Huisvesting en één vertegenwoordiger van het WoonInformatieCentrum, de laureaat van de oproep tot belangstelling en elke instantie die haar expertise kan lenen aan de voorziening.

In dit comité zal er gedebatteerd worden over de gerealiseerde prestaties, de lopende prestaties en de te realiseren prestaties. Het zal in het bijzonder belast zijn met:

1. Het bepalen van een verdeelsleutel voor de toekenning van de woningen die gekozen zijn voor de toepassing van de glijdende huurovereenkomst tussen de verschillende verenigingen die gemachtigd zijn om dit stelsel toe te passen.
2. Het analyseren van de statistieken die voortkomen uit de opdracht van de laureaat;
3. Het opstarten van en toezien op het goede verloop van de informatie- en sensibiliseringsacties voor de uitrol van de voorziening;

Het begeleidingscomité komt minstens 2x samen in het jaar dat volgt op de toekenning van de oproep tot belangstelling.

14. Intellectuele eigendom

Het gebruik en de verwerking van de gegevens die via onderhavige opdracht verzameld zijn, met inbegrip van het vademecum, zijn volledig verworven door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.