

GEPLANDE WIJZIGINGEN SOCIAAL HUURSTELSEL – PRINCIPIËLE GOEDKEURING ONTWERP BVR

Op vrijdag 28 mei keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen definitief goed (hierna: het ontwerpdecreet). Het decreet werd op 7 juli 2021 aangenomen door het Vlaams Parlement en wijzigt verschillende bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op 16 juli 2021, keurde de Vlaamse Regering voor de eerste keer een ontwerp BVR goed, dat ter uitvoering van dit decreet verschillende bepalingen uit boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal wijzigen (hierna: het ontwerpbesluit).

Het ontwerpdecreet voorziet een nieuw toewijzingssysteem met evenwicht en complementariteit, met oog voor zowel 1) de specifieke woonnoden, 2) de lokale binding en chronologie en 3) de bijzondere doelgroepen. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn objectivering, eenvoud en transparantie.

Het ontwerpbesluit legt de nadere regels over de toewijzing van sociale huurwoningen vast. We bespreken de belangrijkste punten hieruit. De inwerkingtreding van dit ontwerp BVR is voor deze punten gepland voor 1 januari 2023.

Opgelet: Dit is een eerste principiële goedkeuring. Het ontwerp-BVR is dus nog niet definitief en kan nog wijzigen. Wij houden u op de hoogte van het verdere regelgevende traject.

1.1 DE TOEWIJZINGSRAAD

De belangrijkste wijziging die het ontwerpdecreet doorvoert is dat een ontwerp van toewijzingsreglement in de toekomst zal worden opgemaakt door de toewijzingsraad die is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt. In dat ontwerp van toewijzingsreglement kan een lokale invulling worden gegeven aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt. Woonmaatschappen kunnen, eventueel op vraag van de gemeenten in het werkingsgebied, het werkingsgebied indelen in deelgebieden, met elk een eigen toewijzingsraad.

Het ontwerpbesluit geeft verder invulling aan de regels over de oprichting, opdrachten en werking van de toewijzingsraad.

De woonmaatschappij neemt het initiatief om de toewijzingsraad op te richten en zit de toewijzingsraad voor. Alle gemeenten in het (deel-)werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Daarnaast kunnen relevante huisvestings- en welzijnsactoren zichzelf aanmelden om deel uit te maken van de toewijzingsraad, op voorwaarde dat zij actief zijn in het (deel)werkingsgebied. Als er geen consensus over de samenstelling van de toewijzingsraad is, komt de eindbeslissing toe aan de woonmaatschappij. De toezichthouder kan optreden als de beslissing van de woonmaatschappij onredelijk is (bijvoorbeeld wanneer een grote instelling voor geestelijke gezondheidszorg in het werkingsgebied niet opgenomen wordt).

De toewijzingsraad geeft vorm aan de lokale invulling van het toewijzingsbeleid. De opdracht van de toewijzingsraad bevat enerzijds een beleidsvoorbereidend luik en anderzijds een operationeel luik.

De beleidsvoorbereidende opdracht van de toewijzingsraad bestaat uit het ontwerpen van toewijzingsregels waar lokaal maatwerk mogelijk is. Hiervoor stelt zij een ontwerp van toewijzingsreglement op.

De operationele opdracht betreft de praktische uitvoering van deze toewijzingsregels, met name de afspraken over de aanmelding, de coördinatie van de aanvragen en begeleiding van (kandidaat-)huurders, in het huishoudelijk

reglement. Zo kan de toewijzingsraad beslissen om bepaalde taken binnen deze operationele opdracht in handen te geven van een welzijnsactor zoals het OCMW of van een beperkte groep huisvestings- en welzijnsactoren of aan de verhuurder. De toewijzing zelf zal steeds door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die de verhuurder daartoe aanstelt, gebeuren.

1.2 DE VERSCHILLENDE REGLEMENTEN

1.2.1 Toewijzingsreglement

De toewijzingsraad maakt een ontwerp van toewijzingsreglement op. De toewijzingsraad functioneert als een forum waar actoren en gemeenten in het (deel)werkingsgebied hun aanpak en beleid kunnen afstemmen. Er wordt gestreefd naar consensus bij de opmaak van het ontwerp. Als er geen consensus is over het ontwerp van toewijzingsreglement, beslissen de deelnemende gemeenten van de toewijzingsraad over het ontwerp.

Elke gemeente heeft evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied. Het ontwerp van toewijzingsreglement zal daarom besproken worden op de gemeenteraad, waar men het kan goedkeuren zoals het is, of bepaalde aanpassingen kan doorvoeren en goedkeuren. De woonmaatschappij integreert nadien alles in een finale versie van het toewijzingsreglement, dat in sommige gevallen (zie verder) wordt voorgelegd aan de minister en dat zal gelden voor de toewijzing van sociale huurwoningen in het (deel)werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Lokaal maatwerk is mogelijk op deze punten:

1. het instellen van een lokale bindingsvoorwaarde die strenger is dan de algemene absolute voorrang (laatste 10 jaar 5 jaar ononderbroken gewoond hebben in de gemeente).
2. het instellen van een lokale bindingsvoorwaarde voor kandidaat-huurders die de laatste 10 jaar 5 jaar ononderbroken in het deelgebied of werkingsgebied hebben gewoond¹.
3. het afbakenen van specifieke doelgroepen en het aantal woningen dat men wil voorbehouden of bij voorrang wil toewijzen aan deze doelgroepen.

1.2.2 Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement bevat de praktische afspraken die gemaakt worden in de toewijzingsraad over haar interne werking zowel voor de beleidsvoorbereidende als voor de operationele/uitvoerende taak.

De woonmaatschappij neemt afspraken over de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep op over:

1. de manier waarop kandidaat-huurders zich aanmelden
2. de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders
3. de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders door welzijnsactoren

1.2.3 Intern huurreglement

Het intern huurreglement is een compilatie van alle toewijzingsregels die de verhuurder dient toe te passen. De verhuurder stelt het intern huurreglement op en integreert daarin volgende bepalingen:

1. de toewijzingsregels uit het toewijzingsreglement;
2. de gemotiveerde beslissingen die genomen zijn in verband met de versnelde toewijzingen:
 - o de verdeling van het percentage,
 - o de verfijning van de voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen van de hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden'
 - o de volgorde van behandeling van aanvragen

¹ Zie 1.3.1. Het instellen van deze voorwaarde kan enkel in consensus met de andere gemeenten van het deelgebied of werkingsgebied.

3. de manier waarop de interne mutaties wegens dwingende redenen ingepast worden in het geheel van toewijzingen.

De verhuurder bezorgt het intern huurreglement en latere wijzigingen aan de toezichthouder. De toezichthouder kan optreden als het reglement onredelijke beslissingen bevat (bijvoorbeeld als de verdeling van het contingent versnelde toewijzingen onvoldoende afgestemd is op de lokale context).

1.3 VIER INSTROOMMOGELIJKHEDEN

Het nieuwe toewijzingsmodel bevat 4 instroommogelijkheden voor kandidaat-huurders. Het SVK-puntensysteem houdt op te bestaan. Sociale huurwoningen kunnen toegewezen worden via:

1. standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding en chronologie;
2. versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden (verplicht aandeel);
3. toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (facultatief aandeel);
4. toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

1.3.1 Standaardtoewijzingen

Het standaardtoewijzingsstelsel houdt achtereenvolgens rekening met:

- de aangepastheid van de woning²
- de rationele bezetting van de woning
- de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied
- het verlenen of krijgen van mantelzorg van of aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

De langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder wordt bepaald aan de hand van het aantal jaren dat hij in de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied woont waar de toe te wijzen woning ligt. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

De bepaling met betrekking tot langdurige woonbinding kan op twee manieren worden uitgebreid:

1. Gemeenten kunnen de voorrangsbepaling met betrekking tot langdurige woonbinding uitbreiden en voorrang geven aan kandidaat-huurders die langere tijd in de gemeente wonen of gewoond hebben dan 5 jaar in de afgelopen 10 jaar. Het betreft dus een strengere woonbinding dan de reeds voorziene langdurige woonbinding. Ze kunnen daartoe een voorrangsbepaling toevoegen voor kandidaat-huurders die een aantal jaren, te specificeren in het toewijzingsreglement, in de gemeente wonen of gewoond hebben. Deze gemeentelijke keuzes dienen te worden besproken in de toewijzingsraad en worden opgenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement. Het ontwerp van toewijzingsreglement kan voor deze bepaling geamendeerd worden door de gemeenteraden van de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied.
2. Gemeenten uit het (deel-)werkingsgebied kunnen beslissen dat in het volledige (deel-)werkingsgebied ook rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van kandidaat-huurders met het (deel-)werkingsgebied. De toepassing van deze woonbinding zal gelden voor alle gemeenten van het (deel-)werkingsgebied. Om die reden moet deze beslissing met consensus van alle gemeenten van het (deel-)werkingsgebied worden genomen. Deze voorrangsbepaling wordt ook opgenomen in het ontwerp van

² De woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking kan alleen toegewezen worden als de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking hebben. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woningen heeft ingeschreven.

toewijzingsreglement. Het ontwerp van toewijzingsreglement kan voor deze bepaling niet geamendeerd worden door de gemeenteraden van de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied.

Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt vervolgens, al dan niet geamendeerd voor wat betreft de strengere woonbinding (punt 1), definitief goedgekeurd door de gemeenteraden van de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied van de woonmaatschappij. Dit betekent concreet dat gemeenten eigen keuzes kunnen maken voor wat betreft de invulling van een strengere woonbinding. De woonmaatschappij integreert tenslotte de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitief toewijzingsreglement.

1.3.2 Versnelde toewijzingen

De versnelde toewijzingen aan personen met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden zijn een verplicht toe te passen toewijzingspercentage. Het aandeel van de versnelde toewijzingen bedraagt 20% van alle toewijzingen per jaar in het (deel-)werkingsgebied (vast percentage). Om het percentage voor het aandeel versnelde toewijzingen te berekenen, raamt de woonmaatschappij op het einde van elk jaar het aantal toewijzingen die in het volgende jaar zullen plaatsvinden. Het ontwerpbesluit en de nota aan de Vlaamse Regering bevatten een uitgebreide toelichting hierover³.

De versnelde toewijzingen gebeuren enerzijds aan personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden, zoals de huidige bepaling van [artikel 6.25, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#). Anderzijds gaat het om de huidige regeling van de versnelde toewijzing aan welzijnsdoelgroepen (huidig artikel 6.25, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) maar dan uitgebreid in functie van het eengemaakte toewijzingssysteem.

Het ontwerpbesluit bepaalt dat woningen met een gemotiveerde beslissing versneld kan worden toegewezen aan personen die behoren tot volgende hoofddoelgroepen:

1. personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden
2. jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst
3. personen met geestelijke gezondheidsproblemen
4. personen die in slechte huisvesting wonen
5. personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden

Voor de eerste en vierde hoofddoelgroep is er een verdere indeling in subdoelgroepen.

De woonmaatschappij kan, na overleg in de toewijzingsraad, de voorwaarden voor aanmelding binnen de subdoelgroepen van de hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden' verder verfijnen.⁴

De voorrangsbepalingen met betrekking tot lokale binding zijn niet van toepassing op deze toewijzingen. Volgens de afspraken in het interne huurreglement kan de verhuurder ook afwijken van de chronologische volgorde.

De werkwijze van aanmelding verloopt gelijkaardig aan de huidige werkwijze.⁵

³ De woonmaatschappij baseert zich daarbij op de volgende twee aspecten:

1. het gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen gebeuren. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen.
2. een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen gebeuren ten gevolge van:
 - 2.1. sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen. Deze toewijzingen worden niet mee in aanmerking genomen.
 - 2.2. de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen. Deze toewijzingen worden wel mee in aanmerking genomen.

⁴ Bijvoorbeeld: de woonmaatschappij kan, na overleg in de toewijzingsraad, stellen dat een persoon minstens 3 maanden bij familie of vrienden dient te verblijven om tot de subdoelgroep 'tijdelijk bij familie of vrienden verblijven' te behoren. De woonmaatschappij kan geen subdoelgroepen schrappen of toevoegen.

⁵ Kandidaat-huurders kunnen worden aangemeld voor een versnelde toewijzing door de diensten die bepaald zijn in huidig artikel 6.25, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en door de diensten die de toewijzingsraad aanduidt. Als dat nodig is, worden afspraken gemaakt met deze diensten over het aanbieden van begeleiding en ondersteuning. De toewijzingsraad kan beslissen om de coördinatie van de aanvragen in handen te geven van een welzijnsactor zoals het OCMW of van een beperkte groep huisvestings- en welzijnsactoren of van de verhuurder. Dat is een praktische beslissing die in het huishoudelijk reglement wordt opgenomen.

Het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad en het interne huurreglement van de verhuurder zullen de verschillende afspraken en beslissingen met betrekking tot de toewijzing bevatten.

In afwachting van de samenstelling van een toewijzingsraad en zolang er dus nog geen overleg kan plaatsvinden binnen de toewijzingsraad, zal de verhuurder de aanvragen voor versnelde toewijzing in chronologische volgorde behandelen.

1.3.3 Toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep

Deze instroommogelijkheid lijkt sterk op het huidige systeem van lokale toewijzingsreglementen voor specifieke doelgroepen, maar de opmaak van het ontwerp van toewijzingsreglement en het afbakenen van de doelgroepen vertrekt voortaan vanuit de toewijzingsraad en op het niveau van het (deel)werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Maximaal een derde van het patrimonium van de gemeenten in het (deel)werkingsgebied kan worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.

Hier is een onderscheid tussen:

- woningen die voorbehouden worden omdat ze fysiek aangepast zijn aan de noden van de afgebakende doelgroep of afgestemd zijn op hun specifieke begeleidings- of zorgbehoefte (bijvoorbeeld: woningen die deel uit maken van een cluster waar een zorgvoorziening aan is verbonden), en
- woningen die met voorrang worden toegewezen aan een afgebakende doelgroep.

Het bepalen van de doelgroepen en het corresponderende aandeel van het patrimonium voor die doelgroepen gebeurt op basis van de lokale noden.⁶

In tegenstelling tot de afspraken die gemaakt worden over de versnelde toewijzingen, behouden gemeenten voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen de mogelijkheid om lokale accenten te leggen. Het ontwerp van toewijzingsreglement kan door de betrokken gemeenten worden aangepast en wordt vervolgens door de gemeenteraad goedgekeurd. De door de gemeenteraad goedgekeurde toewijzingsreglementen dienen vervolgens te worden bezorgd aan de toewijzingsraad, die ze integreert in een definitieve versie.

Het ontwerpbesluit bevat een lijst van doelgroepen waarvoor de gemeenten voorrangsbepalingen kunnen uitwerken. Deze lijst werd samengesteld op basis van de bestaande lokale toewijzingsreglementen. Net als de versnelde toewijzingen kunnen maatwerk en samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren hier spelen. Het is toegestaan om de doelgroepen van de versnelde toewijzingen ook langs deze weg een sociale huurwoning toe te wijzen. Zo kan bijvoorbeeld een Housing First project worden opgestart via het toewijzingsreglement, los van de reeds voorziene versnelde toewijzingen aan dak- en thuislozen (die dan eerder op individuele basis zullen gebeuren).

Lokale binding is van toepassing op deze toewijzingen.

Het toewijzingsreglement en het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad zullen beslissingen en afspraken met betrekking tot de toewijzing bevatten.

Als een woning vrij komt voor een versnelde toewijzing, schuift de toewijzingsraad, of een (welzijns)actor die ze daartoe aanduidt, op basis van de gemaakte afspraken in het huishoudelijk reglement en de bepalingen van het interne huurreglement, een kandidaat-huurder naar voor. Er wordt zoveel mogelijk naar gestreefd dat de begeleidende dienst of aanmelder nagaat of de kandidaat-huurder nog in aanmerking komt voor de versnelde toewijzing op het moment van toewijzing. Elke kandidaat-huurder dient zich in ieder geval in te schrijven via het centraal inschrijvingsregister waar de inschrijvingsvoorwaarden zullen worden getoetst. Kandidaat-huurders zonder begeleidingsnoden zullen meestal door de verhuurder zelf worden aangebracht. Kandidaat-huurders met begeleidingsnoden worden aangebracht door een dienst waarmee later ook afspraken over deze begeleiding gemaakt kunnen worden. De woonmaatschappij neemt een gemotiveerde beslissing en wijst de woning toe.

⁶ Hiervoor kan men een beroep doen op de gegevens van de gemeenten in het (deel)werkingsgebied over het lokaal beleid en de beschikbare informatie over het aantal kandidaat-huurders die tot de afgebakende doelgroepen kunnen behoren. De toewijzingsraad functioneert als forum waar actoren en gemeenten in het (deel)werkingsgebied hun aanpak en beleid kunnen afstemmen.

Alleen als het toewijzingsreglement bepalingen bevat voor doelgroepen die niet behoren tot de vastgestelde lijst, is het vernietigingstoezicht door de minister van toepassing.

1.3.4 Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden ge(her)huisvest. Het gaat hier om interne mutaties en toewijzingen in het kader van:

- sloop, renovatie en verkoop van de sociale huurwoning;
- onderbezetting van de sociale huurwoning;
- overbezetting van de sociale huurwoning;
- niet meer voldoen aan de rationele bezetting;
- vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt;
- het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning;
- het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder;
- het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning.

Het aandeel van deze toewijzingen kan men op voorhand niet voorspellen.

Vrijwillige mutatie-aanvragen, die niet binnen dit kader vallen, zullen behandeld moeten worden binnen de andere instroommogelijkheden.

Het interne huurreglement zal bepalen hoe deze toewijzingen passen in het geheel van toewijzingen.

Tenslotte blijft het mogelijk om een deel van het patrimonium te verhuren buiten het sociaal huurstelsel. Algemeen kan maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd, met uitzondering van de verhuringen in het kader van winteropvang, de verhuringen in het kader van leegstandsbeheer en de verhuringen aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen⁷.

1.4 AANDELEN INSTROOMMOGELIJKHEDEN

De manier van telling voor de verschillende instroommogelijkheden kan niet op dezelfde basis gebeuren:

1. het percentage van 20% voor de versnelde toewijzingen wordt berekend op basis van het **aantal toewijzingen** per jaar
2. het maximum percentage van één derde voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen wordt berekend op basis van het **aantal sociale huurwoningen** van een gemeente

Het aandeel van de toewijzingen die gebeuren n.a.v. de interne mutatie wegens dwingende reden of bijzondere toewijzingen is niet te voorspellen.

De overige toewijzingen vormen het aandeel standaardtoewijzingen.

1.5 IN AFWACHTING VAN EEN TOEWIJZINGSREGLEMENT

Zolang er geen toewijzingsraad is opgericht of er geen definitief toewijzingsreglement is, zal de verhuurder als volgt toewijzen:

- voor de standaardtoewijzingen (zie 2.3.1) doet de verhuurder een beroep op het centraal inschrijvingsregister;

⁷ Maximaal 3% van het patrimonium van de verhuurder op wijkniveau komt in aanmerking voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.

- voor de versnelde toewijzingen (zie 2.3.2) zullen de welzijnsactoren en kandidaat-huurders zich rechtstreeks tot de verhuurder moeten wenden. De aanvragen worden in chronologische volgorde behandeld;
- voor de toewijzingen aan de specifieke doelgroepen (zie 2.3.3) zullen de gemeentelijke lokale toewijzingsreglementen gelden tot er een definitief toewijzingsreglement is, maar slechts tot maximaal 3 jaar na de inwerkingtreding van de bepalingen van het nieuw toewijzingsstelsel;
- de toewijzingen in het kader van interne mutaties wegens dwingende redenen en bijzondere toewijzingen (zie punt 2.3.4) worden ingepast tussen de andere toewijzingen.