

Reguleringsimpactanalyse voor

Ontwerp van decreet tot vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel – toewijzing aan kwetsbare sociale huurders

Gebruik de RIA-leidraad en de RIA-checklist om deze RIA in te vullen.

1 Gegevens van het advies

1.1 Gegevens van de regelgeving

nummer taal- en wetgevingstechnisch advies	2018/101 en 102
bevoegde minister(s) van de regelgeving	Liesbeth Homans
RIA	Ja
JoKER	Ja
armoedetoets	Ja
link naar de regelgevingsagenda	

1.2 Gegevens van de aanvrager

e-mailadres	nina.vanacker@vlaanderen.be
organisatie	Afdeling Woonbeleid
beleidsdomein	Omgeving
entiteit	Agentschap Wonen-Vlaanderen

2 Titel en fase



Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Dit document werd opgemaakt in de fase van 'analyse en redactie' meer bepaald de fase van de 'keuze tussen beleidsopties'.

3 Samenvatting

In deze reguleringssimpactanalyse wordt onderzocht in welke mate het toewijzingsstelsel voor kwetsbare sociale huurders kan worden aangepast zodat het transparanter en administratief eenvoudiger wordt. Daarnaast wordt gestreefd naar een grotere autonomie van de lokale besturen bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid.

Administratieve vereenvoudiging

- Het goedkeuringstoezicht wordt afgeschaft en vervangen door een vernietigingstoezicht. In de praktijk zal dit betekenen dat de administratieve procedure ter ontwikkeling van een lokaal toewijzingsreglement aanzienlijk in tijd wordt verkort.
- Verhuringen buiten stelsel worden ondergebracht in het lokaal toewijzingsreglement. Het betreft enkel de verhuring aan doelgroepen waarvan wordt aangetoond dat de verhuring niet rechtstreeks mogelijk is (art. 55bis, 1^e lid, 1^o, KSH).

Minimale garanties voor de meest kwetsbare doelgroepen

- De mogelijkheden voor de OCMW's worden uitgebreid. Vandaag kunnen zij enkel voor dakloze personen een aanvraag tot versnelde toewijzing doen. Vermits sommige OCMW's ook projecten rond 'begeleid wonen' organiseren, is het goed als zij voor deze jongeren ook een aanvraag zouden kunnen doen. Daarnaast streeft het voorstel naar een betere continuïteit van integrale jeugdhulp naar volwassenhulp, ook binnen de sociale huisvesting.
- De sociale huisvestingsmaatschappij kan, als uitvoerder van het sociaal woonbeleid, afspraken maken met betrekking tot de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing met de relevante actoren. In dit voorstel is het niet langer de gemeente die hier het initiatief neemt (zoals nu het geval is).

Toewijzing via een lokaal toewijzingsreglement

- Daarnaast kunnen ook gemeenten afspraken maken met de relevante actoren om een bijkomend aandeel woningen/toewijzingen voor te behouden voor kwetsbare doelgroepen middels de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. Om te garanderen dat geen disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor bijzondere doelgroepen, wat de toewijzing aan reguliere kandidaat-huurders in het gedrang kan brengen, wordt een quotum vastgelegd. Een derde van het totale patrimonium sociale huurwoningen van de gemeente kan met voorrang worden toegewezen aan kwetsbare kandidaat-huurders.
- Het goedkeuringstoezicht door de minister wordt geschrapt en vervangen door een vernietigingstoezicht.
- Ook de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid wordt geschrapt.

Armoedetoets en JoKER

Er werd nagegaan of er een effect te verwachten is op mensen in armoede (armoedetoets) en op kinderen en jongeren (JoKER). De quick scan voor een duurzaamheidsbeoordeling werd daarbij gebruikt¹. Te verwachten valt dat de directe effecten van voorgestelde wijziging op mensen in armoede zeer beperkt zullen zijn. De toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting zijn voor deze doelgroep in wezen niet veranderd. Bepaalde effecten zijn vandaag moeilijk in te schatten. Zo wordt in het ontwerp van besluit een quotum bepaald voor gemeenten die een lokaal toewijzingsreglement voor bijzondere doelgroepen uitwerken. Dit quotum is echter gebaseerd op de tendensen die de laatste jaren konden worden waargenomen in de reeds geldende toewijzingsreglementen.

¹ http://do.vlaanderen.be/sites/default/files/QuickScan_handleiding_en_tabel_2013404.pdf



Tijdens het Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen van 27 juni 2018 waar de armoedetoets voor de MT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging) centraal stond, werden over dit onderwerp de volgende opmerkingen gemaakt.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat een OCMW ook voor jongeren die zelfstandig wonen of zelfstandig gaan wonen een versnelde toewijzing kan vragen. Zij geven aan dat jongeren zich vaak niet inschrijven voor een sociale woning, onder andere door de wachtlijsten.

De armoedeorganisaties vinden het een goede zaak dat de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een verstoorde leefbaarheid, wordt geschrapt.

Wel betreurt men dat de invulling van het criterium 'lokale binding' behouden blijft. Dit criterium heeft een negatieve impact op mensen in armoede. Zij verhuizen vaak veelvuldig om allerlei redenen: financiële problemen, familiale problemen, moeilijke woonomstandigheden.

We behouden de lokale binding om onder andere het maatschappelijke draagvlak voor de sociale huisvesting in stand te houden.

Het goedkeuringstoezicht wordt vervangen door een vernietigingstoezicht. Dit zal leiden tot administratieve vereenvoudiging, maar kan leiden tot ongewenste effecten (*is er voldoende capaciteit bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen om de totstandkoming te begeleiden?*). Daarnaast blijven de armoedeorganisaties pleiten om vertegenwoordigers van mensen in armoede/sociale actoren/belangenorganisaties van huurders daadwerkelijk te betrekken bij de totstandkoming van toewijzingsreglementen. Toewijzingsreglementen zouden zich moeten focussen op kwetsbare/bijzondere doelgroepen.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft voldoende capaciteit om de totstandkoming te begeleiden. Gemeenten dienen bij de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement onder andere het advies in te winnen van de "betrokken actoren" (relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren). Zij moeten dit effectief opnemen.

Het is niet meer mogelijk om woningen te verhuren aan een intermediaire instelling met als doel bijzondere doelgroepen te huisvesten waarvan kan worden aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is. De armoedeverenigingen stellen zich vragen bij de afschaffing van verhuring buiten stelsel, in het bijzonder voor zeer kwetsbare en specifieke doelgroepen. De doelgroepen die nu via verhuring buiten stelsel bereikt worden, kampen immers vaak met welzijnsgerelateerde problemen en met een multiproblematiek. Zullen deze doelgroepen nog voldoende toegang krijgen tot sociale woningen? En wat met hun begeleiding?

Aan deze doelgroepen kan rechtstreeks verhuurd worden door de sociale verhuurder en voor het welzijnsaspect wordt er een begeleidingsovereenkomst gesloten tussen huurder en welzijns- of gezondheidsorganisatie. De verhuurder verhuurt, de welzijns- of gezondheidsorganisatie begeleidt. De instroom van die kwetsbare en specifieke doelgroepen kan via een lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan, de versnelde toewijzing (artikel 24, §2, KSH) en tot slot via een reguliere toewijzing. Inzake begeleiding: het sluiten van een begeleidingsovereenkomst tussen een welzijnsactor en een huurder blijft mogelijk. Indien de huurder zich niet houdt aan de begeleidingsovereenkomst, dan schiet hij tekort in zijn huurdersverplichtingen. Als dit een blijvende of ernstige tekortkoming is, kan het huurcontract worden opgezegd.

Tot slot stelden de armoedeorganisaties dat ze geen voorstander zijn om de regie van de verdeling van het percentage (5%) en spreiding van de versnelde toewijzing (artikel 24, §2, KSH) in handen van de verhuurder te geven omdat het niet altijd even vlot loopt tussen sociale verhuurders en welzijnsorganisaties. We behouden het voorstel van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. We behouden het voorstel om SHM's, als uitvoerders van het sociaal woonbeleid, afspraken te laten maken over de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing met de relevante actoren



Wat jongeren en jongvolwassenen betreft zijn er wel directe effecten vast te stellen. De instroom van jongeren in een traject begeleid wonen via de versnelde toewijzing wordt uitgebreid. Ook OCMW's zullen, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid krijgen deze jongeren aan te melden voor een versnelde toewijzing. Daarnaast zorgen de wijzigingen voor een betere doorstroming tussen jeugdhulp en volwassenhulp en sluit het voorstel hiermee aan bij de evolutie naar meer geïntegreerd werken tussen bijzondere jeugdzorg en CAW's (volwassenhulp).

4 Probleembeschrijving

De voorgestelde regelgeving heeft als doel een aantal concrete terreinproblemen te remediëren. In het bijzonder de toewijzing van sociale huurwoningen aan de meest kwetsbare doelgroepen kampt met een aantal specifieke problemen, hierna verder uitgediept.

Ter voorbereiding van die aanpassingen werd het Steunpunt Wonen gevraagd een evaluatie van de huidige regelgeving uit te voeren. Een specifiek aandachtspunt daarbij was de voorrangsregeling van artikel 24, §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH), die de mogelijkheid voorziet om een woning versneld toe te wijzen aan daklozen, aan personen die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.

In het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen² (hierna: het onderzoeksrapport) werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie. Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen.

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

Onder 'bijzondere doelgroepen' verstaan we groepen die een bijzondere nood hebben op vlak van wonen, zonder dat dit specifiek te maken heeft met inkomen. De nood kan het gevolg zijn van lichamelijke vereisten (zoals bij ouderen of personen met een beperking), een psychische stoornis of kwetsbaarheid (bv. personen die een psychiatrische instelling verlaten), een bijzondere sociale situatie (bv. daklozen, thuislozen, personen die een gevangenis verlaten, jongeren die een instelling voor bijzondere jeugdzorg verlaten, ...).

Het sociaal huurstelsel bevat meerdere mogelijkheden om de toegang van bijzondere doelgroepen tot de sociale huur te bevorderen of te versnellen. In het KSH worden daarvoor al voorrangsregels voorzien. Zo bevat het standaard toewijzingssysteem voorrangsregels die beoogden sommige doelgroepen sneller toegang te geven. Bijkomende mogelijkheden waren er via lokale toewijzingsreglementen gebaseerd op een doelgroepenplan. Verder zijn er de zogenaamde 'verhuringen buiten het sociaal huurstelsel' voor kandidaat-huurders waar een verhuurder niet rechtstreeks kan aan verhuren. Artikel 24 §2 van het KSH van 2007 omvatte de mogelijkheid om versneld toe te wijzen aan daklozen. Bij Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 4 oktober 2013 werd artikel 24 §2 uitgebreid met bijkomende mogelijkheden om een woning versneld toe te wijzen aan daklozen en aan personen (jongeren of personen met geestelijke gezondheidsproblemen) die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.

De verschillende maatregelen zijn vaak op dezelfde doelgroepen gericht, zijn niet altijd scherp afgebakend en er bestaan meerdere overlappings in de regelgeving. Een uitgebreide analyse van de effecten van deze maatregelen is terug te vinden in hoofdstuk drie van het onderzoeksrapport. Hierna volgt een overzicht van de bijzondere doelgroepen waarvoor beoogd wordt de toegang te verbeteren of te versnellen, waarbij we telkens ook aangeven via welke maatregelen dit kan geregeld worden.

² Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen.



1° Personen met een fysieke handicap of beperking:

- op grond van artikel 18 en artikel 21 van het KSH, criterium rationele bezetting (wanneer een woning is aangepast aan de fysieke toestand);
- op grond van artikel 19 (toewijzingssysteem SHM's): voorrang op basis van fysieke handicap of beperking (hieronder vallen ook de ADL-woningen);
- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): punten toegekend op basis van onaangepastheid van de huidige woning aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap;
- op grond van artikel 28 (doelgroepenplan).

2° Personen met een geestelijk gezondheidsprobleem:

- op grond van artikel 24 §2: versnelde toewijzing ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, op vraag van een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam;
- op grond van artikel 28 (doelgroepenplan).

3° Jongeren met nood aan begeleiding:

- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): punten toegekend voor het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst;
- op grond van artikel 24 §2: persoon die met toepassing van het decreet inzake bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen;
- eveneens op grond van artikel 24 §2: persoon jonger dan 21 jaar die niet kan begeleid worden binnen de bijzondere jeugdbijstand, maar begeleid wordt door een centrum voor algemeen welzijnswerk (CAW);
- op grond van artikel 28 (doelgroepenplan).

De regelgeving om toe te wijzen aan deze doelgroep kent een hele historiek. In de oorspronkelijke versie van het KSH is deze groep nergens expliciet vermeld. Wel was er de mogelijkheid om op grond van artikel 28 een regeling op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement, maar in de praktijk bleek dit zeer weinig te gebeuren. Daarom werd met het BVR van 30 september 2011 tot wijziging van het KSH binnen artikel 19 een absolute voorrang ingevoerd voor minderjarigen in begeleid zelfstandig wonen in het kader van bijzondere jeugdzorg. De doelgroep op zich was niet bijzonder groot, maar wel sterk geconcentreerd in bepaalde regio's, zodat bepaalde sociale verhuurders een sterke instroom konden krijgen van deze groep. In de nota aan de Vlaamse Regering die voorafging aan de aanpassingen aan het KSH van 4 oktober 2013³, is dit het argument om de absolute voorrang te schrappen en deze doelgroep op te nemen in de regeling voor versnelde toewijzing (artikel 24 §2), die tot dan toe beperkt bleef tot toewijzing aan daklozen. Om de instroom te beperken werd gekozen met een maximumpercentage te werken zoals ook al het geval was voor daklozen.

Voor de volledigheid melden we hier dat ook bij de absolute voorrangsregels er een voorrang is voor minderjarigen, met name wanneer deze ontvoegd zijn (artikel 19, 8°).

4° Daklozen

- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): punten toegekend voor effectieve of dreigende dakloosheid;
- op grond van artikel 24 §2: versnelde toewijzing op vraag van het OCMW;
- op grond van artikel 28 (doelgroepenplan).

³ VR 2013 3004 DOC.0323/1QUATER.



De nota aan de Vlaamse Regering bij het KSH uit 2007⁴ verduidelijkt dat de combinatie van toegang via artikel 28 en artikel 24 een bewuste keuze was. Deze optie tot het aanvragen van een versnelde toewijzing ten behoeve van een dakloze werd in het standaard toewijzingssysteem ingeschreven om het versneld toewijzen aan daklozen ook bij het ontbreken van een lokaal toewijzingsreglement mogelijk te maken.

Zoals hoger toegelicht geldt voor de versnelde toewijzing een contingentering, wat in de nota aan de Vlaamse Regering⁵ verantwoord wordt door te wijzen op de nood aan een gezond evenwicht tussen degenen die op de wachtlijst staan en geen bijzonder profiel hebben en degenen die versneld kunnen instromen met een bijzonder profiel. De nota stelt dat het nog steeds mogelijk is om lokaal af te wijken van dit minimum percentage en ruimere voorrang toe te kennen indien de nood groter is en dat afwijking via een lokaal toewijzingsreglement ook mogelijk is.

5° Ouderen:

- op grond van artikel 28 (lokaal toewijzingsreglement);
- op grond van artikel 55bis (verhuring buiten stelsel);
- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): rationele bezetting.

6° Andere (bv. ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, campingbewoners die moeten geherhuisvest worden, bewoners wiens wijk wordt gesaneerd, personen met een mentale handicap, ...)

- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): punten toegekend voor wonen op een camping zonder permanent woonrecht, voor wonen in een goed dat niet geschikt is voor bewoning, in een onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woning;
- op grond van artikel 28 (lokaal toewijzingsreglement);
- op grond van artikel 55bis (verhuring buiten stelsel).

7° Personen die zich bevinden in bijzondere omstandigheden van sociale aard

- op grond van artikel 24 §1: versnelde toewijzing;
- andere personen die voldoen aan de omschrijving 'woon nood' (op grond van artikel 21 §3)⁶.

5 Beleidsdoelstelling

De strategische doelstellingen zijn rechtstreeks afgeleid van de noden. Wat betreft de toewijzing aan bijzondere doelgroepen zien we twee strategische doelstellingen:

- de toegang van bijzondere doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden tot sociale huurwoningen verbeteren door het wegwerken van een aantal knelpunten;
- het lokaal draagvlak voor de sociale huisvesting vergroten: ruimte bieden aan het lokale niveau om eigen accenten te leggen en een beleid uit te stippelen dat gedragen wordt door de relevante actoren.

6 Opties

→ Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand

De huidige regeling voor toewijzing van sociale woningen aan bijzondere doelgroepen is redelijk complex. Op verschillende manieren kan een kwetsbare kandidaat-huurder een woning toegewezen krijgen.

Via het standaardluik:

⁴ VR/2007/2007/DOC.0846BIS.

⁵ VR 2013 3004 DOC.0323/1QUATER.

⁶ Oorspronkelijk gedefinieerd in het uitvoeringsbesluit van 21 december 2007, gewijzigd op 12 september 2014.



De regels in het standaardluik zijn algemeen van toepassing in Vlaanderen. Er zijn twee toewijzingssystemen: enerzijds is er het toewijzingssysteem voor de SHM's en VMSW, daarnaast hebben ook SVK's een eigen toewijzingssysteem. De andere verhuurders (OCMW's, gemeenten, Vlaams Woningfonds) hebben de keuze tussen één van beide systemen.

In het eerste toewijzingssysteem kan voorrang worden gegeven aan bijzondere doelgroepen via de absolute voorrangsregels:

1. woningen aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder kunnen met voorrang worden toegewezen aan personen met een fysieke handicap of beperking;
2. kandidaat-huurders die zijn ingeschreven voor een sociale assistentiewoning krijgen enkel voorrang als de woning een assistentiewoning is;
3. artikel 19, eerste lid, 8° geeft voorrang aan de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Ook het tweede toewijzingssysteem voorziet verschillende mogelijkheden om voorrang te geven aan kwetsbare kandidaat-huurders:

1. via de rationele bezetting: bij het invullen van de rationele bezetting in het intern huurreglement kan ook bij SVK's de geschiktheid van een woning voor de fysieke gesteldheid een doorslaggevend element zijn. Daarnaast kunnen bepaalde woningen via de rationele bezetting voorbehouden worden voor personen ouder dan 65 jaar;
2. via een puntensysteem: SVK's wijzen woningen toe op basis van een puntensysteem dat gebaseerd is op vier verplichte gewogen prioriteiten (woonnood, kinderlast, actueel besteedbaar inkomen en mutatievraag van de zittende huurder) en op twee optionele gewogen prioriteiten (lokale binding en aantal jaren ingeschreven). Dit systeem heeft tot gevolg dat bepaalde zeer kwetsbare doelgroepen een hoger puntenaantal krijgen en zo sneller toegang hebben tot een SVK-woning.

Via versnelde toewijzing:

Een versnelde toewijzing volgens artikel 24 §2 kan na deze aanpassing van 2013 gebeuren op aanvraag van een welzijns- of gezondheidsvoorziening, met name door:

- het OCMW ten behoeve van een dakloze;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet inzake bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst;
- een CAW ten behoeve van een dakloze en een jongere (min 21 jaar) die niet kan begeleid worden binnen de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem.

Dergelijke aanvraag kan ook alleen gebeuren bij een verhuurder die valt onder het eerste toewijzingssysteem (SHM's en VMSW). Als voorwaarde voor een toewijzing kan van de aanvrager geëist worden dat die de nodige begeleidingsmaatregelen voorziet. Deze begeleidende maatregelen dienen in een overeenkomst tussen de huurder en de begeleidende instantie opgenomen te worden.

De verhuurder kan een verzoek van een erkende dienst weigeren als:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- de verhuurder al 5% heeft toegewezen via deze weg (waarbij 5% wordt berekend als het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen over de 5 voorgaande jaren)⁷;
- de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort (en in het gemeentelijk reglement al voorzien is dat 4% van de toewijzingen voor deze doelgroep is).

⁷ Toewijzingen omwille van herhuisvesting omwille van renovatie worden buiten beschouwing gelaten.



De gemeente waar de woning is gelegen, kan samen met de verhuurders en de aanvragers afspraken maken over de verdeling van het aantal mogelijke toewijzingen over de aanvragers en over de spreiding van de toewijzingen over het jaar. De versnelde toewijzing kan alleen als er een woning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarden voor rationele bezetting.

Via het lokaal toewijzingsreglement:

Gemeenten kunnen, middels de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement, afwijken van de standaard toewijzingsregels. De noodzaak tot het opmaken van een reglement dient uitgebreid te worden verantwoord in een doelgroepenplan of leefbaarheidsplan. Het toewijzingsreglement kan enkel tot stand komen na overleg met de relevante lokale actoren. Het toewijzingsreglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de minister, waarna de betrokken sociale verhuurders het dienen te integreren in hun intern huurreglement.

Het lokaal toewijzingsreglement kan voorrangsbepalingen bevatten voor kandidaat-huurders met lokale binding, voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke kwetsbare doelgroep of bepalingen ten behoeve van de leefbaarheid.

Indien de gemeente voorrang wil verlenen aan een bepaalde doelgroep, dan moet een doelgroepenplan worden gemaakt in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Dit doelgroepenplan moet minstens volgende elementen bevatten:

- een beschrijving van de doelgroep;
- de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
- flankerende maatregelen die voor die doelgroep worden genomen door de verhuurder, de lokale besturen en de welzijnsactoren.

De verhuurder kan als voorwaarde voor bepaalde doelgroepen stellen dat er begeleidende maatregelen zijn aangeboden door een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Gemeenten die voorrang wensen te geven aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar kunnen dit doen aan de hand van een vereenvoudigde procedure (omschreven in omzendbrief W/2014/01). In de omzendbrief stelt de minister een maximum percentage woningen als richtlijn te hanteren dat kan worden voorbehouden voor ouderen. De minimum leeftijdsgrens wordt vastgesteld op 65 jaar en de woningen die bij voorrang worden toegewezen aan ouderen moeten toegankelijk zijn en gelegen in de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast worden twee bovengrenzen gesteld die bij de toewijzing moeten worden gerespecteerd:

- maximaal 1/3^{de} van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers;
- maximaal 1/4^{de} van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers.

Voor zover deze voorwaarden worden gerespecteerd, kan de vereenvoudigde procedure voor goedkeuring van een toewijzingsreglement worden gevolgd. Als de gemeente wil afwijken van deze bovengrenzen, blijft een doelgroepenplan noodzakelijk en moet de aanvraag uitgebreid worden gemotiveerd vanuit lokaal woonoverleg en de woningbouwprogrammatie.

Via de verhuring buiten stelsel:

Artikel 55bis, ingevoerd bij BVR van 4 oktober 2013, voorziet dat een sociale verhuurder een woning kan verhuren aan een verharende instelling. Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag zo verhuurd worden 'buiten het sociaal huurstelsel'.

De verhuurder moet in dit geval aantonen dat aan de kandidaat-huurder van deze bijzondere doelgroep niet rechtstreeks verhuurd kan worden. Daarnaast moet de verhuring buiten stelsel in overeenstemming zijn met het lokale doelgroepenbeleid.



→ Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie



Er wordt uitgegaan van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Uit de andere opties blijkt immers dat de discrepantie tussen werkgebied en grondgebied van de gemeente nog steeds voor moeilijkheden zorgt. Tevens beoogt de gekozen optie een grondige administratieve vereenvoudiging van de toewijzingen voorbehouden voor bijzondere doelgroepen.

Administratieve vereenvoudiging

Het goedkeuringstoezicht wordt afgeschaft en vervangen door een vernietigingstoezicht. In de praktijk zal dit betekenen dat de administratieve procedure ter ontwikkeling van een lokaal toewijzingsreglement aanzienlijk in tijd wordt verkort. Vandaag heeft de minister 90 dagen om te beslissen over de goedkeuring van een aanvraagdossier, waarna het reglement kan worden geïmplementeerd in het intern huurreglement. In het ontwerp wordt gekozen voor een termijn van 30 dagen, eenmalig verlengbaar met 15 dagen, waarbinnen de minister het toewijzingsreglement kan vernietigen (geheel of gedeeltelijk) als het reglement in strijd is met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt.

Verhuringen buiten stelsel worden ondergebracht in het lokaal toewijzingsreglement. Het betreft enkel de verhuring aan doelgroepen waarvan wordt aangetoond dat de verhuring niet rechtstreeks mogelijk is (artikel 55bis, 1^e lid, 1^o, KSH). In dit voorstel is het niet langer mogelijk dat een verhuurder verhuurt aan een intermediair (begeleidende instelling), die op zijn beurt de woningen onderverhuurt aan de doelgroep.

Minimale garanties voor de meest kwetsbare doelgroepen

Vanzelfsprekend moet het toewijzingssysteem garanderen dat de meest kwetsbare doelgroepen een woning toegewezen krijgen. Om te garanderen dat de daklozen, jongeren uit bijzondere jeugdzorg en personen met geestelijke gezondheidsproblemen een woning toegewezen kunnen krijgen, en niet aangewezen zijn op de chronologie, bepaalt de regelgeving dat minimaal 5% van de toewijzingen versneld dienen te gebeuren aan deze doelgroepen. Daarbij worden de mogelijkheden voor de OCMW's uitgebreid. Vandaag kunnen zij enkel voor dakloze personen een aanvraag tot versnelde toewijzing doen. Vermits sommige OCMW's ook projecten 'begeleid wonen' organiseren, is het goed als zij voor deze jongeren ook een aanvraag zouden kunnen doen.

Om daarnaast een betere continuïteit te garanderen van integrale jeugdhulp naar volwassenhulp, is het zinvol om de leeftijdsvoorwaarde voor CAW's te schrappen, alsook de voorwaarde dat de jongere niet onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand mag vallen. Op die manier sluit het versneld toewijzen aan jongeren beter aan op de evoluties binnen het algemeen welzijnswerk, meer bepaald het verder ontsluiten en uitbouwen van samenwerkingen die de overgang tussen jeugdhulp en volwassenhulp verbeteren. Verschillende jongeren stromen door van een module begeleid zelfstandig wonen binnen een door Jongerenwelzijn erkende dienst naar een traject begeleid zelfstandig wonen binnen het CAW. De huidige formulering laat niet toe dat beide diensten gecombineerd worden. Door de aanpassing wordt het mogelijk dat jongeren gedurende een periode begeleid worden door een erkende dienst begeleid zelfstandig wonen, samen met een begeleider van het CAW, waarna het CAW de begeleiding overneemt.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan, als uitvoerder van het sociaal woonbeleid, afspraken maken met betrekking tot de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing met de relevante actoren. In dit scenario is het niet langer de gemeente die hier het initiatief neemt (zoals nu het geval is). De verhuurder krijgt in dit scenario ook de kans om afspraken te maken over zijn totale werkgebied. Indien SHM geen afspraken maakt, dient hij de chronologie van de aanvragen te honoreren. De versnelde toewijzing blijft in deze optie voorbehouden voor verhuurders die vandaag het eerste toewijzingssysteem hanteren. Verhuurders die gebruikmaken van het tweede



toewijzingssysteem hanteren het puntensysteem om de meest kwetsbare doelgroepen prioritair een woning toe te wijzen.

Toewijzing via een lokaal toewijzingsreglement

Daarnaast kunnen ook gemeenten afspraken maken met de relevante actoren om een bijkomend aandeel woningen/toewijzingen voor te behouden voor kwetsbare doelgroepen. Ze doen dit middels de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. De opmaak van het reglement wordt besproken met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren en dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad. Het reglement dient een vertaling te zijn van de lokale huisvestingsnoden. Om te garanderen dat geen disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor bijzondere doelgroepen, wat de toewijzing aan reguliere kandidaat-huurders in het gedrang kan brengen, wordt een quotum vastgelegd. Een derde van het totale patrimonium sociale huurwoningen van de gemeente kan met voorrang worden toegewezen aan kwetsbare kandidaat-huurders.

Het reglement moet niet worden goedgekeurd door de minister (zie boven). De verhuurder integreert het toewijzingsreglement in zijn intern huurreglement.

Ook de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid wordt geschrapt. We stellen vast dat tot op heden zeer weinig gebruik werd gemaakt van deze mogelijkheid. Een van de redenen die de sector aanhaalt, is dat het een te complexe procedure is. Als de gemeente afwijkende toewijzingsregels wil toepassen, moet ze dat verantwoorden op basis van een leefbaarheidsplan. Dat plan moet worden opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Het leefbaarheidsplan moet vertrekken van een probleemanalyse, ondersteund met gegevens die een indicatie vormen van de bedreigde of verstoorde leefbaarheid. In de probleemanalyse moeten de bewoners- en omgevingskenmerken die de leefbaarheid negatief beïnvloeden, worden bepaald. Er moet aangetoond worden dat de aanwezigheid van een bepaald kenmerk de leefbaarheid in een bepaalde wijk beïnvloedt en de ongunstige behandeling van personen met dat kenmerk moet beantwoorden aan de evenredigheidsstoets. Het gemaakte onderscheid moet pertinent zijn, gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel moeten passend en noodzakelijk zijn (artikel 16, §1 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid). Het instrument staat bovendien op gespannen voet met het grondrecht op wonen voor de kandidaat-huurders die geen toewijzing zouden krijgen in die wijken. Het is daarom eerder aangewezen om de leefbaarheid in wijken of gebouwen te verbeteren door een geïntegreerde totaalaanpak uit te werken, waarbij de verhuurder, de betrokken bewoners, welzijns- en gezondheidsorganisaties, Samenlevingsopbouw en de gemeente waar de problemen zich voordoen, nauw samenwerken. Het is van belang om een differentiërend geheel aan maatregelen voor te stellen en waar nodig kan men via de verhuring buiten stelsel woningen verhuren aan personen met een ondersteunende functie, huisbewaarders of gemeenschapsvoorzieningen.

Begeleidingsvoorwaarden

De bestaande bepalingen met betrekking tot de begeleiding van een huurder blijven bestaan.

De begeleidingsovereenkomst tussen huurder en welzijns- of gezondheidsvoorziening heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich daarom minimaal tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden (onderhoud woning, relaties met burens, budgetbegeleiding, ...). De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit, ... aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.

De begeleidingsovereenkomst is bijgevolg een belangrijk instrument in de preventie van uithuiszetting. Om een warme overdracht te garanderen tussen begeleider en verhuurder is bijkomend bepaald dat de welzijns- of gezondheidsvoorziening de verhuurder op de hoogte brengt als de begeleidingsovereenkomst wordt beëindigd. Tenslotte wordt er toegevoegd dat als een verhuurder een toewijzing afhankelijk maakt van een



begeleidingsovereenkomst op basis van informatie die hij heeft gekregen van een andere verhuurder, hij de kandidaat-huurder eerst mondeling of schriftelijk moet horen.

→ Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

Een derde optie kan gevonden worden in het onderzoeksrapport. Naast een inventaris van alle knelpunten bestond de volgende stap in het onderzoeksproces uit een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt. Hoewel de voorstellen die hieruit resulteerden al vergaande implicaties kunnen hebben voor de regelgeving en de praktijk, bleek ook dat het combineren van mogelijke voorstellen over thema's heen een nog sterkere vereenvoudiging en bijkomende voordelen zou kunnen bieden. Daarom werd naast de thematische voorstellen ook een gecombineerd (en ingrijpend) voorstel uitgewerkt. De voorstellen werden tijdens een tweede ronde focusgroepen ter bespreking voorgelegd. De bedoeling hiervan was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder. Het ingrijpende voorstel werd in de vorm van een discussienota uitgebreid besproken met een projectgroep van experts en kan als volgt worden samengevat:

Inschrijving

De inschrijvingsprocedure verloopt maximaal digitaal. Elke kandidaat-huurder moet zich inschrijven via een centraal door de Vlaamse overheid beheerd, computergestuurd systeem, in een centrale kandidatenregister, ongeacht het toewijzingsstelsel. Het centraal computergestuurd systeem verstrekt voldoende informatie over het sociaal huuraanbod, het aantal toewijzingen, ... in elke gemeente. De kandidaat-huurder schrijft zich in principe zelf in, maar kan zich laten bijstaan. Op basis van het rijksregisternummer worden de meeste gegevens al ingevuld op basis van informatie uit centrale databanken. De kandidaat-huurder vult aan waar nodig, waarna automatisch een puntenscore wordt berekend. Het puntensysteem is een combinatie van criteria en gewichten. De totale puntenscore is het resultaat van een gewogen puntentoekenning voor inkomen, lokale binding, wachttijd en eventueel te objectiveren woonneed. Van zodra de aanvraag volledig is en de kandidaat voldoet aan de voorwaarden, komt hij in het centrale kandidatenregister terecht. De kandidaat-huurder kan zijn dossier altijd digitaal raadplegen en gegevens die niet in centrale databanken zitten, aanpassen. De gegevens in het centrale kandidatenregister worden automatisch bijgewerkt van zodra recentere informatie beschikbaar is.

Toewijzing

Op drie manieren kan een woning worden toegewezen.

1. Geautomatiseerd standaard toewijzingsstelsel:

- de verhuurder maakt het aanbod van een sociale huurwoning bekend, minstens via de centrale website;
- het aanbod moet goed beschreven worden en er zal een simulatietool zijn om een indicatie van de huurprijs en een simulatie van de toewijzingskansen te bepalen;
- gedurende een periode kunnen kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting, kandideren via het centraal computergestuurd systeem;
- op het einde van de periode krijgt de verhuurder een overzicht van kandidaat-huurders die op het aanbod zijn ingegaan en voldoen aan de voorwaarden;
- een aandeel van de toewijzingen gebeurt volgens het geautomatiseerd standaard toewijzingsstelsel. Het aandeel standaardtoewijzingen wordt bepaald door de verhuurder maar moet binnen een door de



Vlaamse Regering bepaalde vork liggen. Het aandeel en de vork kunnen gedifferentieerd worden naar type verhuurder;

- op basis van de toegekende punten wijst de verhuurder het aanbod toe aan de kandidaat-huurder met de hoogste puntenscore. Bij een gelijke score gaat de woning naar de kandidaat die het langst is ingeschreven. De punten houden rekening met lokale binding, inkomen en chronologie. Voor de verhuurders die nu al werken met puntensysteem kan er ook gedeeltelijk met woonnood rekening gehouden;
- de verhuurder kan gemotiveerd afwijken.

2. Toewijzing voor interne mutatie

Als een woning vrijkomt, kan de verhuurder beslissen om die woning eerst aan te bieden aan eigen huurders die dwingend geherhuisvest moeten worden. De verhuurder bepaalt autonoom de rangorde van toewijzing. Indien het aanbod niet intern kan toegewezen worden, wordt het aanbod opengesteld voor de andere kandidaat-huurders.

3. Toewijzing aan bijzondere doelgroepen via een lokaal toewijzingscomité:

- flexibel toewijzen aan kandidaat-huurders met een urgente woonnood en/of begeleidingsnood staat centraal (ook bijzondere toewijzingen, bv. cohousing-projecten). Optioneel wordt urgente woonnood deels ondervangen in het standaardsysteem;
- de verhuurder legt een vooraf bepaald aandeel van zijn aanbod voor aan een lokaal toewijzingscomité (LTC). Het LTC bestaat uit lokale actoren die kandidaat-huurders kunnen aanbrengen met een urgente woonnood en/of die begeleiding nodig hebben en bijzondere gevallen (bv. CLT-projecten). Ook de verhuurder kan kandidaten aanbrengen;
- het LTC regelt zelf zijn werkzaamheden, onder voorzitterschap van een sociale verhuurder. De toewijzingsprincipes, het beschikbare contingent en de besluitvormingsprocedure worden uitgewerkt in een door de betrokken actoren goedgekeurd reglement;
- kandidaat-huurders melden zich rechtstreeks aan bij de verhuurder of een intermediair. Volgens de afgesproken principes in het reglement worden de voorbehouden sociale woningen toegewezen. Tegelijk met het sluiten van een huurovereenkomst kan ook een begeleidingsovereenkomst worden gesloten tussen de huurder en een welzijnsactor.

Knelpunten en vragen

Om de ingrijpende wijziging verder voor te bereiden, heeft een projectteam met een beperkt aantal experts uit het werkveld, op basis van een discussienota, de voorstellen verder verkend. Het werd echter duidelijk dat het ingrijpende voorstel niet op korte termijn kon worden gerealiseerd, hoewel het voorstel op een ruim draagvlak kon rekenen bij de deelnemers van de projectgroep. Specifiek met betrekking tot de toewijzing aan bijzondere doelgroepen kon de projectgroep over een aantal knelpunten en vragen geen consensus bereiken.

In het voorstel wordt een belangrijke rol toebedeeld aan het LTC. Het LTC is breed samengesteld. Vanzelfsprekende leden zijn vertegenwoordigers van de sociale verhuurder(s), OCMW, CAW, welzijnsinstellingen. Ook hier weer worden de principes van de samenstelling vastgelegd in de Vlaamse regelgeving (relevante welzijns- en woonactoren), maar wie de functie opneemt, kan lokaal worden bepaald, afhankelijk onder meer van welke actoren lokaal actief zijn. Leden van het LTC zijn steeds ambtenaren of professionele medewerkers. Indien politiek verkozenen deel zouden uitmaken van dit LTC, bestaat de kans dat dienstbetoon opnieuw binnensluipt. De groep mag ook niet te groot worden, niet elke welzijnsactor zal kunnen vertegenwoordigd zijn. Het moet duidelijk zijn dat beide groepen (personen met urgente woonnood en personen met begeleidingsnood) evenwichtig aan bod moeten komen bij toewijzingen. Hoe kan dat verzekerd worden? Het LTC lijkt het niveau van een gemeente te overstijgen. Welk niveau is werkzaam? Op IGS-niveau : wat als er geen IGS actief is?

- op niveau van zorgregio's: maar die zijn ook nog niet afgebakend;
- op niveau van werkgebied SHM's: die zijn niet coherent;



- op niveau van woonregio's (gebieden met gemeenschappelijke kenmerken op de woning- en huurmarkt): maar die zijn nog niet afgebakend.

Daarenboven: Komt het LTC samen voor alle kandidaat-huurders met een urgente woonnood? Of enkel voor de kandidaat-huurders bij wie de woonnood niet geobjectiveerd kan worden (en dus geen puntentoekening in het gestandaardiseerd systeem kan gebeuren)? Wordt het criterium 'woonnood' in het gestandaardiseerd systeem door alle sociale verhuurders toegepast? Of alleen door de sociale verhuurders die nu al werken met het puntensysteem? Behouden SVK's daarnaast hun puntensysteem of wordt de SVK-werking volledig ingekanteld in het beschreven voorstel? Verschillende scenario's werden onder de loep genomen, maar binnen het gegeven tijdsbestek kon geen eenduidig scenario naar voor worden geschoven.

7 Analyse van de effecten

De effecten van de toewijzing aan bijzondere doelgroepen moeten worden gemeten in termen van de vooruitgang die wordt geboekt inzake de strategische doelstellingen. Vaak zijn deze outcomes moeilijk in kwantitatieve termen te meten. Dit is zeker ook het geval wat betreft de vooruitgang van deze bijzondere doelgroepen op vlak van betaalbaarheid en kwaliteit van wonen. En dit geldt nog meer wat betreft het vergroten van het draagvlak voor de sociale huur. In het onderzoeksrapport heeft men getracht de toegang tot de sociale huisvesting voor bijzondere doelgroepen te becijferen. Het beschikbare cijfermateriaal leidt echter niet tot een duidelijk beeld en is onderhevig aan een behoorlijke foutenmarge. De kwantitatieve analyse kan worden geraadpleegd in het onderzoeksrapport in hoofdstuk 3.5.

Doelgroepen

De doelgroep betreft de sociale huurders die overeenkomstig de regelgeving in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het nieuwe toewijzingsregime zal effect hebben op de toekomstige huurders en in mindere mate de zittende huurders.

De betrokken partijen zijn SHM's, SVK's, Vlaams Woningfonds, OCMW's, lokale besturen en welzijnsactoren. Tenslotte is een rol toebedeeld aan de toezichthouders, die controleren of de sociale verhuurders de reglementering naar behoren uitvoeren.

Nuloptie

Effectbeschrijving

In het geval van de nuloptie blijft de huidige situatie bestendig. Dit houdt dan ook in dat de eerder aangehaald knelpunten blijven bestaan. De toegang tot de sociale huisvesting voor specifiek kwetsbare doelgroepen is vandaag weinig transparant, noch voor de verhuurder, noch voor de kandidaat-huurder en zijn begeleider. Op meerdere manieren kunnen deze doelgroepen instromen in de sociale huisvesting, hetgeen vaak rechtstreeks gevolgen heeft voor de wijze waarop zij verder worden begeleid. Zo is het vandaag mogelijk dat de toeleiding en begeleiding van een kwetsbare huurder uitvoerig wordt geregeld via een wonen-welzijn-project (bv. proefwonen) in een lokaal toewijzingsreglement, terwijl dezelfde kwetsbare huurder tegelijk kan instromen via de versnelde toewijzing, zonder bijkomende modaliteiten. Een ander voorbeeld betreft de verhuring buiten stelsel. In sommige gemeenten worden lokale toewijzingsreglementen opgemaakt voor kwetsbare doelgroepen waar men in andere gemeenten enkel via de verhuring buiten stelsel, sociaal wil aan verhuren.

In het geval van de nuloptie blijft eveneens de huidige incongruentie tussen artikel 24 §2 en artikel 28 bestaan, hetgeen vandaag de praktische organisatie van versnelde toewijzingen en toewijzingen via een lokaal toewijzingsreglement bemoeilijkt. Tevens zijn vandaag SHM's verantwoordelijk voor het inwilligen van de minimale 5%-grens, maar zijn ze van de gemeenten in hun werkgebied afhankelijk om hierover afspraken te kunnen maken over spreiding en verdeling van de toewijzingen. Dit kan er toe leiden dat bepaalde SHM's voor



het organiseren van een zeer beperkt contingent versnelde toewijzingen afhankelijk zijn van meer dan 10 gemeenten in hun werkgebied.

Tenslotte zou deze optie betekenen dat het goedkeuringstoezicht van de minister in de procedure van de lokale toewijzingsreglementen gehanteerd blijft. Hiermee zouden de lokale besturen geconfronteerd blijven met een langdurende administratieve procedure.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving	omschrijving
Kwetsbare sociale huurders		Voor de huurder blijven de bestaande en weinig transparante toewijzingssystemen bestendig. De actuele knelpunten met betrekking tot jongeren en jongvolwassenen blijven bestaan.
Verhuurders	Geen implementatie van nieuwe regelgeving (bv. uitdoofscenario verhuring buiten stelsel).	Gebrek aan eigen instrumentarium om toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Langdurige administratieve procedure met betrekking tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. Incongruentie tussen artikel 24 §2 en artikel 28 blijft bestaan.
Lokale besturen	Initiatiefrecht met betrekking tot de versnelde toewijzingen. Initiatiefrecht met betrekking tot de lokale toewijzingsreglementen.	Langdurige administratieve procedure met betrekking tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.
Welzijnsactoren		Weinig transparantie met betrekking tot de toewijzing van kwetsbare kandidaat-huurders.

Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie

Effectbeschrijving

In het geval van de gekozen optie worden een aantal knelpunten volledig of deels weggewerkt.

Voor de kwetsbare sociale kandidaat-huurder wordt het toewijzingssysteem enigszins transparanter:

- de verhuring buiten stelsel aan personen waar niet rechtstreeks aan verhuurd kan worden, is niet langer mogelijk in deze optie. Voortaan zal voor elke kwetsbare huurder een rechtstreekse huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder afgesloten worden;



- ook de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid wordt geschrapt;
- de instroom van jongeren in een traject begeleid wonen via de versnelde toewijzing wordt in deze optie uitgebreid. Ook OCMW's zullen, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid krijgen deze jongeren aan te melden voor een versnelde toewijzing. Daarnaast zorgen de wijzigingen voor een betere doorstroming tussen jeugdhulp en volwassenhulp en sluit het voorstel hiermee aan bij de evolutie naar meer geïntegreerd werken tussen bijzondere jeugdzorg en CAW's.

De rolverdeling tussen verhuurder, welzijnsactoren en lokale besturen wordt duidelijker afgebakend:

- de verhuurder krijgt het initiatiefrecht wat betreft de spreiding en verdeling van het percentage versnelde toewijzing. Hiermee kan de SHM, in samenspraak met de lokale welzijnsactoren, een toewijzingsbeleid uitwerken voor het gehele werkgebied. De bestaande incongruentie tussen het grondgebied van de gemeente en het werkgebied van de sociale verhuurder wordt hiermee gedeeltelijk weggewerkt (*het feit dat de verhuurder de aanvraag tot versnelde toewijzing kan weigeren indien voor die doelgroep reeds een toewijzingsreglement werd opgemaakt voor ten minstens 4% van de toewijzingen, maakt dat de incongruentie tussen versneld toewijzen en toewijzen via het toewijzingsreglement overeind blijft*);
- de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband behoudt het initiatiefrecht wat betreft de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement;
- welzijnsactoren dienen niet langer op te treden als verharende partij door het schrappen van de mogelijkheid tot verhuring buiten stelsel.

Tenslotte leidt de gekozen optie tot een administratieve vereenvoudiging en krijgen de lokale besturen meer autonomie bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid door het wegvallen van het goedkeuringstoezicht bij de lokale toewijzingsreglementen.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving	omschrijving
Kwetsbare sociale huurders	<p>Het toewijzen aan kwetsbare sociale huurders wordt transparanter door het vervallen van de verhuring buiten stelsel en door het schrappen van de mogelijkheid om via een leefbaarheidsplan de toewijzingsregels aan te passen.</p> <p>Kwetsbare jongeren en jongvolwassenen kunnen beter instromen/doorstromen door de wijzigingen aan artikel 24 §2.</p>	Meerdere instroomkanalen blijven bestaan (artikel 24§ 2 en artikel 28).



Verhuurders	Verhuurders krijgen initiatiefrecht met betrekking tot de verdeling van het percentage versnelde toewijzingen en kan afspraken maken over het totale werkgebied.	De huidige incongruentie tussen artikel 24§ 2 en artikel 28 blijft bestaan door behoud van de weigeringsgrond bij het versneld toewijzen. Verhuurders kunnen niet langer verhuren aan een intermediaire instelling. Verhuurders kunnen niet langer de toewijzingsregels aanpassen aan de hand van een leefbaarheidsplan.
Lokale besturen	De administratieve procedure met betrekking tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement wordt korter. Door het wegvallen van het goedkeuringstoezicht krijgen gemeenten meer autonomie bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid.	Verlies van de mogelijkheid om initiatief te nemen met betrekking tot de spreiding en verdeling van het percentage versnelde toewijzingen.
Welzijnsactoren	Welzijnsactoren dienen niet langer de taken als verhuurder op zich nemen dankzij het schrappen van de mogelijkheid tot verhuring buiten stelsel.	

Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

Effectbeschrijving

In deze optie wordt het volledige toewijzingssysteem ingrijpend gewijzigd. Naast een quasi volledige digitalisering van het inschrijf- en toewijsmechanisme, worden toewijzingen aan kwetsbare sociale huurders georganiseerd via een LTC.

Voor de kwetsbare sociale kandidaat-huurder en de welzijnsactoren wordt het toewijzingssysteem aanzienlijk transparanter:

- de kandidaat-huurder meldt zich - al dan niet met behulp van een begeleidende dienst - zelf aan via een computergestuurd inschrijfsysteem;
- indien de kandidaat-huurder een bijzondere woonnood heeft of tijdens het huren begeleid zal moeten worden, dan verloopt zijn aanvraag via een LTC. Er wordt niet langer onderscheid gemaakt tussen versneld toewijzen, toewijzen via een lokaal toewijzingsreglement of verhuring buiten stelsel;
- ook voor de welzijnsactoren leidt deze optie tot een grotere transparantie. De aanvragen worden gebundeld en behandeld door het LTC. Woon- en welzijnsactoren zitten als evenwaardige partners rond de tafel en komen via consensus tot een gedragen toewijzingssysteem.

De rolverdeling tussen verhuurder, welzijnsactoren en lokale besturen wordt duidelijker afgebakend.

De afspraken tussen deze actoren worden vastgelegd binnen het LTC. Daarnaast wordt het mogelijk om een toewijzingssysteem voor deze kwetsbare huurders in een toewijzingsreglement te gieten en op deze manier aan maatwerk te doen. Echter, uit het onderzoek en het bijhorende traject met de projectgroep is gebleken dat de praktische organisatie van een dergelijk comité op veel onduidelijkheden botst. Dit is terug te leiden tot de vraag



op welk niveau men de organisatie van een LTC ziet en in welke mate men erin slaagt om de incongruentie tussen werkgebied en grondgebied weg te werken.

Tenslotte is het onduidelijk hoe het geautomatiseerd puntensysteem, m.n. wat betreft het criterium 'woon nood', zich verhoudt tot de verhuurders die vandaag het tweede toewijzingssysteem toepassen en tot de toewijzingen binnen het LTC.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving schatting	omschrijving schatting
Kwetsbare sociale huurders	Transparant toewijzingssysteem, aanvragen worden behandeld door een LTC.	Er wordt gewerkt met een vorkstelsel, waarbij de regelgever een minimum en maximum aantal toewijzing binnen het lokaal toewijzingscomité vastlegt. Het is onduidelijk wat het effect is van deze vork op de individuele doelgroepen.
Verhuurders	De verhuurder kan aan maatwerk doen, zowel wat betreft de aanvragen, de begeleidingsmodaliteiten als het toewijzen. Er kan een betere match worden gemaakt tussen kandidaat-huurder, woning en woonomgeving.	Onduidelijk hoe de verhuurders die het tweede toewijzingssysteem toepassen in dit verhaal passen.
Lokale besturen	De effecten voor de lokale besturen zijn onduidelijk en afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt met betrekking tot het werkingsniveau van het LTC.	De effecten voor de lokale besturen zijn onduidelijk en afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt met betrekking tot het werkingsniveau van het LTC.
Welzijnsactoren	De aanvragen worden gebundeld en behandeld door het LTC. Woon- en welzijnsactoren zitten als evenwaardige partners rond de tafel en komen via consensus tot een gedragen toewijzingssysteem.	

8 Vergelijking van de opties

Uit analyse van de effecten kan men afleiden dat de derde optie het meeste voordelen oplevert. Echter, deze optie kadert in een veel breder beleidsinitiatief dat niet op korte termijn kan worden uitgevoerd en leidt tot een aantal knelpunten waarover momenteel nog geen consensus bestaat. Het alternatief van de nuloptie is niet behouden omdat de knelpunten vanuit het bestaande instrumentarium niet afdoende kunnen worden aangepakt. Met het voorliggende ontwerp worden een aantal kleinere knelpunten weggewerkt en blijft de mogelijkheid bestaan om in een latere fase de derde optie te implementeren.



9 Uitvoering



Het is noodzakelijk dat alle huurders en verhuurders goed op de hoogte worden gebracht van deze wijziging. Als de nieuwe regelgeving goedgekeurd is, zal het agentschap Wonen Vlaanderen in samenwerking met de VMSW opleidingen en toelichtingen voorzien. De “Wegwijs in het sociaal huurstelsel” die raadpleegbaar is op de website www.wonenvlaanderen.be zal aangepast worden aan de wijzigingen.

Deze beleidsmaatregel heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de begroting van de Vlaamse overheid.

10 Administratieve lasten



Deze beleidsmaatregelen hebben een beperkte gunstige weerslag op de administratieve lasten voor de volgende actoren:

- lokale actoren: de administratieve procedure met betrekking tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement wordt korter. Door het wegvallen van het goedkeuringstoezicht krijgen gemeenten meer autonomie bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid. Echter, om te bepalen welke doelgroepen specifieke noden hebben, zal de gemeente nog steeds lokaal overleg moeten plegen, onderzoek moeten doen en bijgevolg een bepaalde procedure moeten doorlopen. Hierdoor valt te verwachten dat de maatregel al bij al een beperkte weerslag zal hebben op de administratieve lasten voor de lokale actoren;
- sociale verhuurders: administratieve vereenvoudiging omwille van het initiatiefrecht met betrekking tot de verdeling van het percentage versnelde toewijzingen en mogelijkheid om afspraken te maken over het totale werkgebied. De verhuurder kan hiermee gemakkelijker een coherent en transparant afsprakenkader uit te werken, hetgeen vandaag wordt bemoeilijkt door het feit dat het initiatiefrecht bij de lokale besturen ligt;
- welzijnsactoren: zij dienen niet langer de taken als verhuurder op zich te nemen dankzij het schrappen van de mogelijkheid tot verhuring buiten stelsel. Hiermee kunnen zowel wonen- als welzijnsactoren zich nog meer gaan concentreren op hun kerntaken. Voor de welzijnsactor valt de administratieve last omtrent het verhuren van de woning weg.

11 Handhaving



In de gekozen optie blijft de rol van de toezichthouder dezelfde. De sociale verhuurders dienen de bepalingen van het lokaal toewijzingsreglement te implementeren in hun intern huurreglement. De toezichthouder ziet toe op de naleving van deze bepalingen.

12 Evaluatie



De nieuwe beleidsmaatregelen zullen niet specifiek worden geëvalueerd.

13 Consultatie



Ter voorbereiding van die vereenvoudiging werd het Steunpunt Wonen gevraagd een evaluatie van de huidige regelgeving uit te voeren. In het onderzoeksrapport werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie. Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen. Er werd een focusgroep georganiseerd voor ‘verhuurders’, ‘huurders’, ‘overheid’ en ‘welzijn’. In de laatste waren onder meer het agentschap Jongerenwelzijn, VAPH, departement WVG, agentschap Zorg en Gezondheid en de Vlaamse Ouderenraad betrokken.



De volgende stap in het onderzoeksproces bestond uit een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt.

De voorstellen werden aan focusgroepen ter bespreking voorgelegd. De bedoeling hiervan was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder.

Het Steunpunt Wonen werkte in het onderzoeksrapport enerzijds thematische verbetervoorstellen uit, anderzijds stelde ze ook een zeer ingrijpende wijziging voor over de verschillende thema's heen. Het ingrijpende voorstel combineerde aanpassingen op diverse onderdelen van het sociaal huurstelsel (maximale digitalisering, centraal kandidatenregister, geautomatiseerde toewijzing, ...). Om de ingrijpende wijziging verder voor te bereiden, heeft een projectteam met een beperkt aantal experts uit het werkveld, op basis van een discussienota, samengezeten en de voorstellen verder verkend. Het werd echter duidelijk dat het zeer ingrijpende voorstel niet op korte termijn kon worden gerealiseerd, hoewel het voorstel op een ruim draagvlak kon rekenen bij de deelnemers van de projectgroep.

Na de principiële goedkeuring wordt er een ruimere consultatie van belanghebbenden voorzien via het advies van de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad formuleert zijn adviezen vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen.

14 Contactinformatie

nina.vanacker@vlaanderen.be

