

**Vergadering
Commissie 2
woensdag 2 september 2020**

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Addendum Samenwerkingsovereenkomst Stad Leuven ikv VLAIO City of Things Project
- ESF oproep 500 Inclusieve Ondernemingen - intentieverklaring i-Diverso samenwerkingsverband WEB vzw en Groep Intro vzw
- Toelagereglement seniorencheque
- Premiereglement herbestemming handelspanden tot betaalbare huurwoningen in aanloopstraten
- Onderzoek grijze woonvormen stadsregio Turnhout – toelichting
- Vraag van raadslid Rudy Elst
- Punten agenda Gemeenteraad en Raad Maatschappelijk Welzijn
- Uit het college

Addendum Samenwerkingsovereenkomst Stad Leuven ikv VLAIO City of Things Project

Project met als onderwerp slimme zorgtechnologie en levensloopbestendig wonen

Bestaande samenwerking i.k.v. VLAIO project

Normale einddatum 31/03/2020 maar verlengd omwille van corona.

Eindevent heeft niet kunnen plaatsvinden, vandaar verlenging en opmaak van het addendum

ESF oproep 500 Inclusieve Ondernemingen - intentieverklaring i-Diverso samenwerkingsverband WEB vzw en Groep Intro vzw

In kader van project dat werd ingediend door I-Diverso (WEB vzw en Groep Intro vzw) wordt gevraagd aan de stad Turnhout een intentieverklaring mee te onderschrijven

Stad Turnhout zal mee instaan voor de communicatie naar bedrijven over de oproep en de tewerkstellingsmaatregelen

I-Diverso biedt bedrijven ondersteuning op 2 pijlers:

- Instroom van werknemers met focus op de vacatures
- Retentie van werknemers die aan de slag zijn

Er wordt ook aandacht gegeven aan doelgroepwerknemers en hoe bedrijven zich hierop organiseren (inclusieve ondernemingen)

Past binnen de beleidsdoelstellingen van de stad Turnhout

Toelagereglement seniorencheque

Doelstelling

- Bevorderen van actief burgerschap bij Turnhoutse Senioren
- Bevorderen van een ruim vrijetijdsaanbod voor Senioren

Doelgroep

- Turnhoutse senioren (65+) – individu of groep

Wat

Financiële ondersteuning voor initiatieven

- door en voor senioren
- mbt diversiteit, kwetsbaarheid, dementie, eenzaamheid
- Socio-culturele activiteiten, ontmoeting en beweging, kleine projecten, ...

Bedrag

€ 125 – éénmalige initiatief of duurtijd <1dag

€ 250 – regelmatig weerkerend initiatief of duurtijd meerdere dagen

Er is € 5000 voorzien in begroting

Procedure

- Aanvraag minstens 1 maand voor activiteit via formulier
- Ten laatste na 15 dagen wordt beslissing over toekenning gecommuniceerd
- Uitbetaling volgt na goedkeuring
- Aanvrager bezorgt sfeerfoto's van activiteit

Premiereglement herbestemming handelspanden tot betaalbare huurwoningen in aanloopstraten

Onderzoek grijze woonvormen stadsregio Turnhout – toelichting

Vraag van raadslid Rudy Elst

Voor de verhuurders van woningen en appartementen werd een conformiteitsattest verplicht wat een goede zaak is.

Hoeveel procent van de huurwoningen op de privémarkt zijn reeds in het bezit van een conformiteitsattest?

Hoeveel procent van het eigen patrimonium, stad en ocmw, voldoet reeds aan de eisen door de stad vooropgesteld om een conformiteitsattest te bekomen?

Graag een stand van zaken.

Punten agenda Gemeenteraad en Raad maatschappelijk welzijn

Uit het college

...

Toelichting commissie 2 - 2 september 2020

Premiereglement aanloopstraten - herbestemming
handelspanden tot woningen

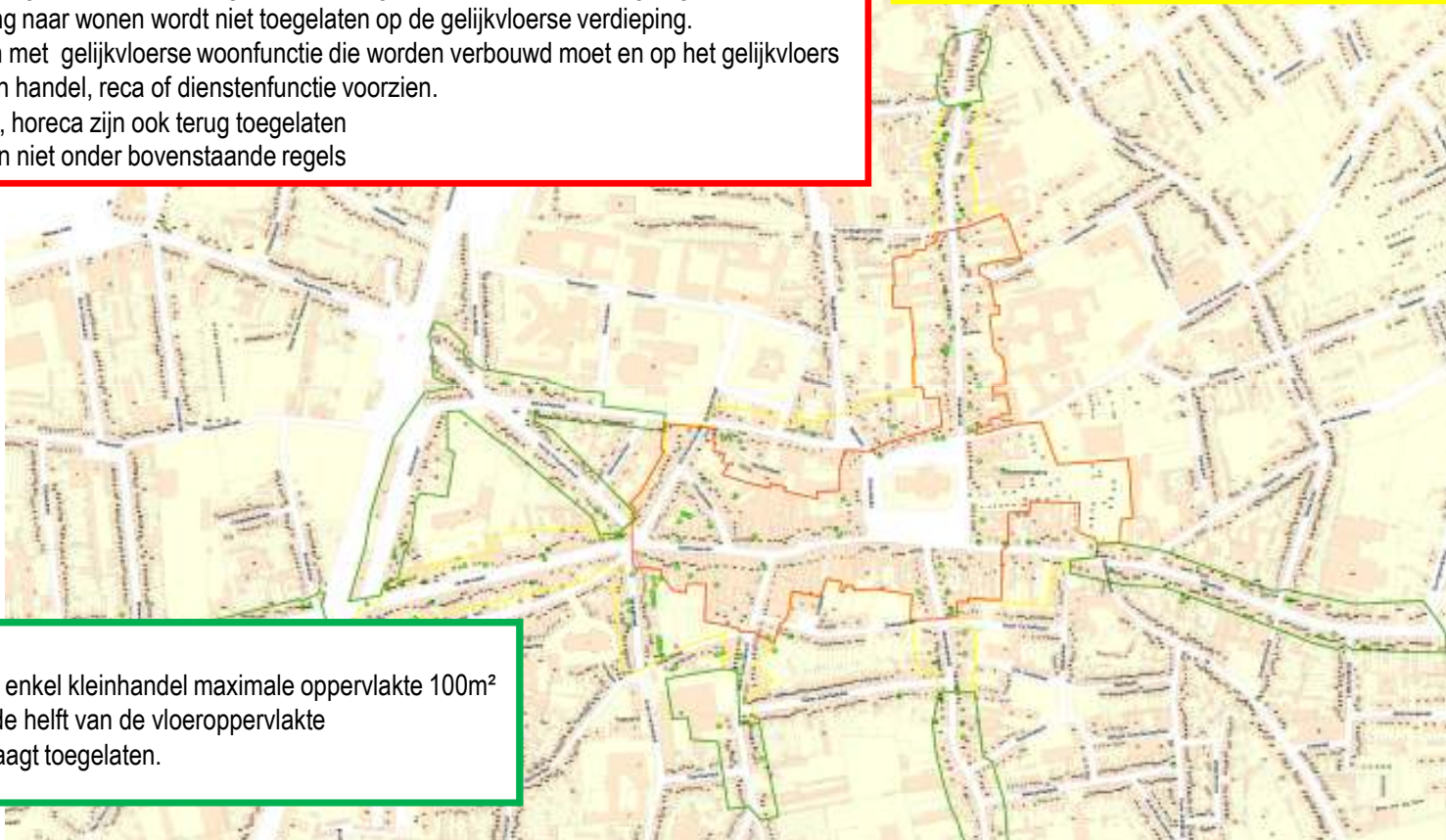
Context (1)

Kernwinkelgebied:

- Alle detailhandel toegelaten. Er worden geen beperkingen aan oppervlaktes opgelegd.
- een functiewijziging naar wonen wordt niet toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.
- Bestaande panden met gelijkvloerse woonfunctie die worden verbouwd moet en op het gelijkvloers niet proactief in een handel, reca of dienstenfunctie voorzien.
- kantoren, diensten, horeca zijn ook terug toegelaten
- monumenten vallen niet onder bovenstaande regels

Overgangszone:

- Alle detailhandel toegelaten.
- Er worden geen beperkingen aan oppervlaktes opgelegd.
- een functiewijziging naar wonen wordt toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.
- monumenten vallen niet onder bovenstaande regels



Aanloopstraten

- Binnen deze zones is enkel kleinhandel maximale oppervlakte 100m² En die niet meer dan de helft van de vloeroppervlakte van een woning bedraagt toegelaten.

	KWG	Overgangszone	Aanloopstraten
Handelspanden samenvoegen	Ja (max. 10.000€)	Ja (max. 10.000€)	
WeBW/WoBW	Ja (max. 10.000€)	Ja (max. 10.000€)	
Gevelrenovatie	Ja (max. 10.000€)	Ja (max. 10.000€)	Ja, mits herbestemmingen wonen (max. 10.000€)
Herbestemming		Ja (max. 10.000€)	Ja (max. 10.000€)
Max CUMUL	Max. 20.000€	Max. 20.000€	Max. 20.000€
	Reglement 1		Reglement 2

- Aanloopstraten
- Overgangszone
- Kernwinkelgebied₂

Reglement (1) - werken

- Gebiedsgericht - premie aanloopstraten
- Premie voor uitvoeren werkzaamheden
 - door eigenaar zelf of door aannemer
 - particulieren en vennootschappen, geen voorwaarden inzake inkomen, of aantal eigendommen
- Werken die in aanmerking komen
 - Herbestemming van handelspanden tot woningen
 - Ruwbouwwerken, dakwerken, technische installaties, afwerking, afzonderlijke toegang
 - Gevelrenovatie, mits herbestemming

Reglement (2) - kwaliteitsbewaking

- Kwaliteitseisen in reglement
 - Bepaalde typologieën uitgesloten: geen kamers & studio's
 - Stedenbouwkundige richtlijnen / omgevingsvergunning en Beeldkwaliteit
 - Vlaamse Wooncode (conformiteitsattest), maar lat hoger: voorwaarden inzake kwaliteitsvolle materialen, technische installaties en energie
- Kwaliteitsbewaking
 - Voorwaarden principiële goedkeuring > rol 'kwaliteitskamer'
 - Voorwaarden uitbetaling > voorwaarden facturen & attesten en plaatsbezoek (conformiteitstest)

Reglement (3) - betaalbare huurwoningen

- Het gevraagde engagement na de werken
 - bestemming blijft woning én gebruik als hoofdverblijfplaats
 - eigenaar-bewoners en private verhuurders
 - engagement 5 jaar, aan te tonen via geregistreerd huurcontract
 - maximale aanvangshuurprijzen (enkel indexeren mag)

	eengezinswoning	meergezinswoning
1 slaapkamer	550 euro	550 euro
2 slaapkamers	650 euro	650 euro
3 slaapkamers	800 euro	750 euro
4 of meer slaapkamers	1000 euro	900 euro

Reglement (4) - premiebedrag

- Premiebedrag
 - Herbestemming: 80% kosten (excl. BTW), max. 10 000 €
 - Gevelrenovatie: 80% kosten (excl. BTW), max. 10 000 €
 - Cumul beide mogelijk, dus max. 20 000 €
 - Indien cumul (zeldzame) andere premies, proportionele vermindering
- Budget (2020 - 2025)
 - Herbestemming & gevelrenovatie : 60 000 €/jaar (2020 - 2025)

Praktisch

- GR 14 september 2020
 - > afbakening KWG, overgangszone en aanloopstraten
(aparte bundel (commissie 1, 3 september 2020))
 - > herwerking premiestelsel KWG en overgangszone
(inschrijven premie herbestemming voor overgangszone, maar niet voor KWG
(aparte bundel (commissie 4, 9 september 2020))
 - > premiereglement aanloopstraten
- Communicatie
 - > brochure & website
 - > gerichte communicatie naar eigenaars

Toelichting commissie 2 - 2 september 2020

Beschrijvend onderzoek naar grijze woonvormen
in stadsregio Turnhout

Context - aanleiding onderzoek

- IGS-subsidie 'Wonen in de stadsregio' 2018 - 2019
- Aanleiding onderzoek: Meerderheid bewoners woont in kwaliteitsvolle woning eigendom of huur, maar knelpunten zijn er vooral voor de meest kwetsbaren.
 - i. Vermoeden van uit het werkveld was dat dat een toenemende groep terecht kwam in het onderste segment van de woonmarkt, die gekenmerkt werd door een zeer slechte kwaliteit, vaak ook in combinatie met een illegaal karakter (bv illegale opdeling, bewoning in pand dat geen woning). Er zijn veel verschillende vormen mogelijk.
 - ii. Vaststelling dat details ontbraken - geen verrassing gelet op kwetsbare karakter bewoners en mogelijk inbreuken regelgeving. Het was dus niet steeds duidelijk welke grijze woonvormen in de gemeenten voorkwamen, en in welke mate.
 - iii. Kwantitatief niet mogelijk, maar wel heel veel kennis aanwezig bij veldwerkers. Dus gegevens verzamelen via interviews van veldwerkers.

Resultaten onderzoek (1)

- Onderzoek uitgevoerd in opdracht van stadsregio Turnhout door BLENDERS, middels kwalitatieve bevraging via interviews: 45-tal veldwerkers. Rapport is weergave bevindingen geïnterviewden.
- Uit het onderzoek naar grijze woonvormen binnen stadsregio Turnhout blijkt dat grijs wonen ook in de stadsregio aanwezig is. Hulpverleners en veldwerkers geven aan dat er wellicht slechts zicht is op het topje van de ijsberg
- De meeste geïnterviewden menen dat de problematiek van grijs wonen binnen de stadsregio niet groter is dan in andere regio's. Ten opzichte van een aantal jaren geleden zijn een aantal zeer problematische panden die gekend stonden voor grijs wonen 'opgekuist', waaronder een aantal beruchte kraakpanden.
- Historisch gezien heeft Turnhout meer inwoners in een kwetsbare situatie, en meer bewoners die noodgedwongen verblijven in een of andere vorm van grijs wonen. Toch bleek uit de bevraging dat grijs wonen niet enkel een stedelijke problematiek is. Grijs wonen komt in elke gemeente voor.
- De geïnterviewden identificeerden een 22-tal verschillende soorten grijze woonvormen binnen de stadsregio.

Resultaten onderzoek (2)

<i>Omschrijving van type</i>	
<i>Grijs wonen als eigenaar</i>	
<i>Grijs wonen als niet-</i>	Woningen
	De grijze zone tussen wonen en recreatie
	Wonen in (overige) constructies niet voor bewoning bestemd
<i>Dak- en thuisloosheid</i>	

Resultaten onderzoek (3) - grijs wonen als eigenaar

<i>Omschrijving van type</i>	<i>Indicatie naar aantal?</i>
<p><u><i>Grijs wonen als eigenaar</i></u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - geen indicatie naar aantallen in stadsregio (119.000 HH in Vlaanderen), onderzoek? - minder zichtbaar voor geïnterviewden



Resultaten onderzoek (4) - grijs wonen als niet-eigenaar

	Overbewoonde woningen	<ul style="list-style-type: none">- zeker in Turnhout (centrum)- ook in de andere gemeenten lijkt overbewoning steeds vaker voor te komen- verwachte toename op basis van gezinsherenigingsaanvragen- problematisch
--	------------------------------	--



Resultaten onderzoek (5) - grijs wonen als niet-eigenaar

<u>Grijs wonen als niet-eigenaar</u>	Woningen	Opgedeelde woningen en kamers	Vergunde kamers voor studenten en niet-studenten	— geen grijze woonvorm
			Legale kamerverhuur die (illegaal) geheroriënteerd	- voorbeelden uit het verleden, geen heden
			Illegaal opgedeelde woningen (kamerverhuur (en studio's))	- verschillende voorbeelden, uit alle gemeenten van de stadsregio - problematisch, doch potentieel voor samenhuizen?
			Illegale kamers (en studio's) in constructies die niet voor wonen bestemd zijn	- dit komt vaak voor in alle gemeenten van de stadsregio - problematisch
		Slechte woningen: legale en illegale	- huisjesmelkerij komt heel vaak voor in de stadsregio - problematisch	
		Matrassenverhuur	- voorbeelden uit het verleden, geen recente voorbeelden, maar erg schrijnende situaties	



Resultaten onderzoek (5) - grijs wonen als niet-eigenaar

De grijze zone tussen wonen en recreatie	Woonwagen op een woonwagenpark	- geen grijze woonvorm, residentieel woonwagenterrein of doortrekkersterrein, niet-problematisch
	Campingwonen	- komt vaak voor op de campingsites in de stadsregio - verbod op permanente bewoning - niet problematisch
	Wonen in weekendverblijven	- beperkt aantal zones met permanente bewoning - geen problematische situaties
	Wonen in een caravan of wooncontainer	- sporadisch - geen problematische situaties



Resultaten onderzoek (6) - grijs wonen als niet-eigenaar

Wonen in (overige) constructies niet voor bewoning bestemd	Garageboxen	- regelmatig, vooral in Turnhout
	Wonen in tuinhuisen, loodsen of magazijnen	- regelmatig, in alle gemeenten van de stadsregio
	Wonen in kantoren	- regelmatig, in alle gemeenten van de stadsregio
	Bewaking door bewoning	- beperkt, zeer zeldzaam, geen grijze woonvorm



ETHOS – Europese Typologie van dakloosheid en sociale uitsluiting

Dakloosheid is één van de belangrijkste maatschappelijke problemen die valt onder de EU Social Protection and Inclusion Strategy (EU Strategie voor Sociale Bescherming en Inclusie).

Het voorkomen van dakloosheid en de huisvesting van dakloze mensen vereist inzicht in de wegen en de processen die daar toe leiden en daarnaast een brede kennis van de betekenis van dakloosheid.

FEANTSA (Europese Federatie van organisaties die met daklozen werken) heeft een typologie van dakloosheid en sociale uitsluiting ontwikkeld, genaamd ETHOS. De typologie van het ETHOS begint met het conceptuele begrip dat er drie dimensies zijn die een "thuis" vormen. Het ontbreken van een vorm van "thuis" geeft de afbakening van dakloosheid weer.

Het hebben van een thuis kan worden begrepen als: een adequate woning (of ruimte) hebben waarover een persoon en zijn/haar de familie exclusief bezit uitoefent (fysiek domein), de mogelijkheid voor het hebben van privacy en sociale relaties (sociaal domein) en het hebben van een wettelijke titel (wettelijk domein). Dit leidt tot de vier belangrijke concepten van Dakloosheid, Thuisloosheid, Instabiele huisvesting en Ontoereikende huisvesting die alle wijzen op het ontbreken van een thuis. ETHOS classificeert daarom daklozen volgens hun levens- of 'thuis' situatie. Deze conceptuele categorieën zijn verdeeld in 13 operationele categorieën die voor verschuivende beleidsdoelstellingen gebruikt kunnen worden zoals het in beeld brengen van dakloosheid en het ontwikkelen, monitoren en evalueren van beleid.

	Operationele categorie	Leefsituatie	Definitie
Dakloos	1. Mensen zonder vaste verblijfplaats	1.1 Openbare ruimte of open lucht	Leven op de straat en in openbare ruimte, zonder vaste verblijfplaats
	2. Mensen in noodopvang	2.1 Noodopvang	Mensen zonder vaste verblijfplaats die gebruik maken van de noodopvang, langtrepende opvang
Thuisloos	3. Mensen in opvang voor situaties	3.1 Passantenverblijf 3.2 Tijdelijke huisvesting 3.3 Huisvesting als overblijfsel	Opvang voor kortdurend verblijf
	4. Mensen in opvang voor vrouwen	4.1 Blijf-van-mijn-lijk-huizen vrouwenopvang	Opvang voor vrouwen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld, bedoeld voor kortdurend verblijf
Conceptuele categorieën	5. Mensen in opvang voor senioren en migranten	5.1 Tijdelijke opvang / Aankomstcentrum (AZC)	Integratie in Aankomstcentrum of tijdelijke opvang door hun verblijfsstatus
		5.2 Pension voor seniorenwerkers	
	6. Mensen die kampen met een medische aandoening	6.1 Psychiatrische instelling	Geen huisvesting beschikbaar voor vrijlating
		6.2 Medische instellingen (inclusief afkickencentra, psychiatrische ziekenhuizen etc)	Blijven langer door gebrek aan huisvesting
		6.3 Jeugdinrichtingen	Geen geldende woonruimte (bijvoorbeeld door '18' verjaardag)
	7. Mensen die langdurig hulp krijgen vanwege dakloosheid	7.1 Woning voor oudere daklozen	Langdurige verblijfplaats voor mensen die dakloos geweest zijn (meestal langer dan een jaar)
		7.2 Begeleid wonen voor mensen die dakloos zijn geweest	
	8. Mensen met een instabiele huisvesting	8.1 Tijdelijk bij familie of vrienden	Leven in tijdelijk conventionele huisvesting (niet uit erfpacht)
		8.2 Zonder standaard huurcontract (niet betalen)	Gebruiken van een woning zonder standaard huurcontract (niet betalen)
		8.3 Regelde bezetting van land	Bezitten van land zonder wettelijke rechten
9. Mensen die hun huis uit worden gezet	9.1 Uitgevoerd dwangbevel (besluit)	Wanneer procedure voor huisuitzetting in gang gezet zijn	
	9.2 Terugneme bevel (besluit)	Wanneer de hypotheekverstrekker het huis in beslag mag nemen	
10. Mensen die leven onder dreiging van huiselijk geweld	10.1 Gemeeld bij politie	Wanneer de politie actie onderneemt om veiligheid voor slachtoffers van huiselijk geweld te garanderen	
	10.2 Campen / caravan	Niet bedoeld als standaard woonplaats	
	10.3 Niet conventionele woonruimte	Tijdelijke schuilplaats (braken)	
11. Mensen in tijdelijke / niet conventionele woningen	11.1 Tijdelijke afd.	Norm, rijksoverheid, woonwagengemeenten	
	11.2 Tijdelijke afd.		
12. Mensen in ongepaste huisvesting	12.1 Woning ongepast voor bewoning	Woonruimte die door landelijke wetgeving ongepast verklaard is voor bewoning	
13. Mensen die wonen in een extreem overbevolkt gebied	13.1 Hoogste nationale norm van overbevolking	Bepaald als het overschrijden van de nationale dichtheidsnorm voor openbare of bruikbare kamers	



	- vaak voorkomend
	- sporadisch, zeer problematisch
	- vooral tijdens drogere - vaak aan de Vaart, maar ook op andere locaties in de stadsregio
	- sporadisch, negatief effect gezondheid (problematisch)
ijke	- regelmatig



Prioriteitenbepaling (1)

- Stuurgroep IGS ‘Wonen in de stadsregio’ d.d. 5 augustus 2020 > samen prioriteiten bepalen, met aandacht maatwerk per gemeente

Omschrijving van type	Impact op de bewoner ?	Frequentie ?	Impact omgeving / risico overlast?	Prio
<u>XXX</u>	M	M	L	L
<u>XXX</u>	H	M	H	H
<u>XXX</u>	H	H	M	H
<u>XXX</u>	M	L	L	L

Prioriteitenbepaling (2)

Omschrijving		Aandacht voor slechte woningen & kamers– proactieve aanpak woningkwaliteit, op maat SR en elke gemeente				
Grijs wonen						
Grijs wonen als niet-eigenaar	Woningen	Overbewoonde woningen	H	M	H	H
		Aandacht voor illegale opdelingen en wonen in constructies niet voor wonen bestemd – proactieve aanpak woningkwaliteit en handhaving RO, op maat SR en elke gemeente				
		Slechte woningen: legale en illegale	H	H	M	H
		Aandacht voor overbewoning – uitwerken strategieën inzake overbewoning, SR en elke gemeente				
	constructies niet voor bewoning bestemd	wonen in tuinhuisen, loodsen of magazijnen	H	M	M	H
		Wonen in kantoren	H	M	M	H
Dak- en thuisloosheid		Sofaslapen	H	H	H	H
		Aandacht voor dak- en thuisloosheid – regionaal initiatief inzage opvang (ruimer dan SR)				
		of publiek toegankelijke plaatsen	H	L	H	H

Nota over aangekondigde wijzigingen toewijzingsbeleid sociale huur

ontwerp standpunt

Dit document is bestemd voor	BC Zorg en Samenleven van 4 maart 2020
Waarover gaat het?	De Vlaamse regering wil tegen 01.01.2023 het toewijzingsbeleid in sociale huur grondig wijzigen: eenzelfde toewijssysteem voor zowel SVK als SHM die chronologie als basis
Gewenste beslissing	Goedkeuring inhoud nota
Aansluiting op strategische speerpunten VVSG	Onrechtstreeks in VVSG-memorandum : Strategisch dossier 4: armoede en ongelijkheid structureel terugdringen: ...
Gerelateerde VVSG-standpunten	Standpunt inzake ééngemaakte sociale woonmaatschappij
Verantwoordelijke stafleden	Joris Deleenheer

Belang voor de lokale besturen?

Lokale besturen zijn volgens de Vlaamse Wooncode de regisseurs van het lokale woonbeleid, waardoor ze lokaal de woonproblematiek moeten aanpakken. De voorgestelde wijzigingen dragen het risico in zich dat de last bij de lokale besturen komt te liggen.

Samenvatting standpunt.

- Het uitgangspunt voor de VVSG is een voldoende groot sociaal woningpatrimonium. We vragen de Vlaamse regering en de lokale besturen daar zeker en vast werk van te maken. Tegelijk vragen we aan de Vlaamse overheid om de regelgeving sociale huur transparant, helder en minder complex te maken.
- De VVSG vraagt realistische simulaties van de potentiële gevolgen van de aangekondigde beleidsmaatregelen. De aangekondigde wijzigingen houden immers het risico in zich dat de woonproblematiek verschoven wordt naar het lokale niveau. Het lijkt erop dat de toegang voor heel wat kwetsbare gezinnen moeilijker kan worden. Er moeten dus voldoende alternatieve mogelijkheden zijn dat kwetsbare doelgroepen relatief snel terecht kunnen in een sociale woning. Tegelijk heeft het lokale bestuur hier ook samen met de huisvestingsmaatschappij een opdracht om een voldoende divers woningpatrimonium te voorzien.
- Meer woningen kunnen toewijzen via een lokaal toewijzingsreglement, vergroot de

regiekracht van de gemeenten. We moeten echter beducht blijven voor mogelijk minder aangewezen effecten voor de kandidaat huurder: versnippering van toewijzingsregels wat leidt tot weinig transparantie en mogelijk negatieve concurrentie. Een regionale/bovenlokale aanpak kan dit ondervangen.

- Het behoud van de versnelde toewijzing is een goede maatregel. Het dient echter aanbeveling om na te gaan hoe deze maatregel nog versterkt kan worden. VVSG pleit onder meer voor voldoende begeleidingscapaciteit om voor de goede uitvoering van de versnelde toewijzing te kunnen zorgen. Een sterkere regierol in dit instrument is eveneens aangewezen.
- Bijkomende noodwoningen kunnen nuttig zijn om gezinnen tijdelijk op te vangen en te herhuisvesten. Noodwoningen mogen echter geen structurele vervangoplossing zijn voor die mensen die geen toegang hebben tot sociale woningen.

Inhoud:

1 Waarover gaat dit?	3
1.1 Beknopte duiding	3
1.2 Wat staat er al in formele beleidsdocumenten?	4
1.3 Het (verdere) verloop van dit dossier.....	6
2 Bespreking van verschillende aspecten in het debat.	6
2.1 Wat betekenen de aangekondigde wijzigingen	7
2.1.1 Afschaffen van het puntensysteem	7
2.1.2 Het effect van een versterkte lokale binding?	9
2.1.3 Andere aangekondigde wijzigingen inzake toegang tot een sociale woning.....	12
2.2 Wat met de aangekondigde alternatieven?	13
2.2.1 Er kan meer patrimonium toegewezen worden via gemeentelijke reglementen.	13
2.2.2 Het behoud van de versnelde toewijs	14
2.2.3 Investeringsubsidies voor noodwoningen	15
3 Conclusie: elementen van het VVSG standpunt	16
4 Enkele interessante bronnen.....	16

1 Waarover gaat dit?

1.1 Beknopte duiding

De Vlaamse regering voorziet enkele ingrijpende wijzigingen aan het toewijzingsbeleid voor een sociale woning. Concreet wil de Vlaamse Regering het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren afschaffen en zo dus komen tot één toewijzingsstelsel, dat gebaseerd is op chronologie. Bovendien wil men de voorrangregel van lokale binding strenger maken en laten gelden voor het ganse sociale huurpatrimonium. Ook wil men huurders die uitgezet zijn uit een sociale woning gedurende drie jaar verbieden opnieuw in te schrijven voor een sociale woning. De gemeente zal maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kunnen toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop ook de lokale binding van toepassing wordt. Dit houdt natuurlijk in dat één van de specifieke kenmerken van het SVK, zijnde de toewijzing aan de meest kwetsbaren via het puntensysteem, zal verdwijnen. Daarnaast schuift men ook de noodwoningen en de versnelde toewijs als alternatief naar voor.

Belang voor de lokale besturen?

Dit kan op lokaal vlak een grote impact hebben. De gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid heeft verschillende opdrachten, waaronder specifieke aandacht voor de meest kwetsbare woonbehoefte en zorgen voor een betaalbaar en sociaal woonaanbod.

Het OCMW is voor veel mensen een laatste vangnet. De woonproblematiek is groot en het is onzeker of de aangekondigde wijzigingen ertoe leiden dat meer woonbehoeftigen sneller een betaalbare kwaliteitsvolle woonoplossing zullen hebben? De mensen met de grootste woonnood dreigen langer te moeten wachten op een sociale woning, waardoor het lokale bestuur, i.c. de OCMW's, de noden zullen moeten ledigen. Concreet bijvoorbeeld kan het ook betekenen dat onder andere de doorstroom uit de doorgangswoningen (veel) moeilijker zal verlopen.

Beleidsvragen

Concrete beleidsvragen die we in dit dossier behandelen zijn:

- Hoe staan de lokale besturen tegenover de aangekondigde wijzigingen in het toewijsbeleid van sociale woningen?
- Wat zijn de risico's voor het lokale bestuur? Zijn er ook kansen?
- Welke bijsturingen zijn er volgens de lokale besturen nodig?

De voorliggende nota wenst meer inzicht en informatie te bieden over deze aangekondigde wijzigingen, de visies en meningen van de VVSG leden te verkennen en af te lijnen om zo tot een gedegen en genuanceerd VVSG standpunt te komen.

1.2 Wat staat er al in formele beleidsdocumenten?

Vlaams Regeerakkoord 2019 – 2024 en de beleidsnota Wonen 2019 – 2024:

Lokale binding

*Ik zet verder in op de bescherming van huishoudens met een lokale binding. Met dat doel voer ik voor het volledige sociale huurpatrimonium **een absolute voorrang in voor een kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar die de toewijzing voorafgaat minstens vijf jaar onafgebroken heeft gewoond in de gemeente waar de sociale huurwoning ligt.***

*In het nieuwe toewijzingssysteem worden de **toewijzingsregels voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren gelijk getrokken** en worden de woningen **in hoofdzaak chronologisch toegewezen**, met een absolute voorrangsregel van lokale binding (een kandidaat-huurder moet de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond).*

*Tot slot wil ik ook dat contractuele wanprestaties van huurders strenger aangepakt kunnen worden. Daarom zal het sociaal huurstelsel voortaan bepalen dat huurders van wie de huurovereenkomst door de vrederechter werd ontbonden door zijn schuld zich **gedurende drie jaar niet meer opnieuw kunnen inschrijven bij dezelfde of een andere sociale huisvestingsactor***

Ik hervorm ook de procedure in geval van gezinshereniging. Bij inschrijving en toewijzing dient een kandidaat-huurder de gezinsgrootte op te geven, rekening houdend met een eventuele

lopende procedure gezinshereniging. Bij de **toewijzing** wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met de **op dat ogenblik gekende gezinsgrootte**. De absolute voorrangsregel betreffende het niet meer voldoen aan de rationele bezetting na gezinshereniging wordt opgeheven.

We voeren een **middelentoets** in bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. De betrokkene is verplicht actief alle informatie te delen.

Ik ga voor een betere sociale mix in de sociale huisvestingsprojecten. **De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop ook de lokale binding van toepassing wordt**. De gemeente zal daarvoor in overleg treden met lokale welzijnsactoren en de sociale huisvestingsactoren.

Het bestaande instrument van **versnelde toewijzing**, zoals vermeld in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, **blijft ongewijzigd**. De lokale binding geldt hierbij niet als absolute voorrangsregel.

Sociale huurwoningen moeten voorbehouden worden voor de doelgroep die er effectief recht op heeft.

Eerste reactie VVSG

VVSG reageerde in zijn [analyse-rapport over het Vlaamse regeerakkoord](#) als volgt:

De combinatie van het afschaffen van het puntensysteem volgens hetwelk de SVK's sociale woningen toewijzen, de nadruk op het chronologisch toewijzen, de verstrenging (absolute voorrangregel en minimaal 5 jaar onafgebroken wonen in de gemeente) van het criterium lokale binding bij de toewijzing van een sociale woning en het verbod gedurende drie jaar tot inschrijving voor een sociale woning van een huishouden dat uit huis is gezet door de sociale huisvester, kan (en zal) zorgen voor een verschuiving van de woonproblematiek naar het lokale bestuur. Het puntensysteem van de SVK's zorgt voor een snelle toewijzing voor kwetsbare huishoudens en specifieke doelgroepen, nl. de mensen met de hoogste woningnood. Bovendien geeft het de kans om snel op hoogdringendheid in te spelen (b.v. na uithuiszetting, dakloosheid, onbewoonbaarverklaring, ...). Door strikt vast te houden aan chronologie en de lokale binding verdwijnt de optie om snel een kwaliteitsvolle oplossing te bieden voor acute behartenswaardige situaties. Zullen kwetsbare huishoudens nog terecht kunnen in de sociale huisvesting? We vrezen dat deze (nog veel meer dan nu) terecht zullen komen bij de OCMW's. Wij denken bijvoorbeeld ook aan de uitstroom uit noodwoningen en LOI's, die veel moeilijker zal verlopen. De kostprijs voor OCMW's inzake begeleiding, noodopvang, ... zal nog veel sterker stijgen, terwijl het aantal huishoudens dat beroep moet doen op aanvullende steun van het OCMW de laatste jaren al enorm gestegen was³. Dit risico is het grootst in de centrumsteden. Het behoud van de versnelde toewijzing zal gelet op de 5%-beperking in vele gevallen onvoldoende zijn om deze acute woonnood op te lossen.

Binnen de toewijzing van sociale woningen moet er volgens de VVSG voldoende ruimte blijven om doelgroepen zoals jongeren uit de jeugdhulp, mensen met een beperking, daklozen, relatief snel aan een betaalbare woning te helpen. Het is onzeker of de voorziene maatregelen in het regeerakkoord hiervoor voldoende mogelijkheden bieden.

1.3 Het (verdere) verloop van dit dossier

De inwerkingtreding van het nieuw toewijzingssysteem is in principe voorzien op 01/01/2023, gelijk aan de richtdatum voor het komen tot één woonactor. De discussie over de ene woonactor is in sé een ander debat, maar tegelijk is het onlosmakelijk verbonden aan deze discussie. Het is immers nog niet zeker hoe de woonmaatschappij er zal uitzien, hoe ze zal functioneren, welke opdrachten en concrete doelstellingen ze heeft, Deze discussies zijn dan ook zeker gelinkt met elkaar. Maar tegelijk moeten we ze toch ook apart kunnen bekijken.

Over een nadere invulling van het nieuw toewijzingssysteem zijn verder nog geen details bekend. In ieder geval is het zeker de bedoeling dat de stakeholders betrokken worden bij de uitwerking.

Het lijkt dus heel interessant om nu al enkele uitgangspunten en 'principiële' standpunten voor de VVSG vast te stellen.

2 Bespreking van verschillende aspecten in het debat.

Het debat rond toewijzingsregels voor sociale woningen is heel erg belangrijk. Maar we moeten er ons bewust van blijven dat dit grotendeels het gevolg is van het te klein aanbod van sociale woningen tegenover de grote woonbehoefte. We moeten dus blijven pleiten voor een groter sociaal woonaanbod. Als lokale besturen hebben we hier zelf ook een opdracht in.

De schaarste van het sociaal woonpatrimonium noopt ons er echter toe om keuzes te maken. Die keuzes moeten duidelijk en juridisch correct zijn. De complexiteit van de huidige regelgeving verhindert dit soms. De regelgeving rond sociaal huren kent heel veel regels en uitzonderingen, wat het voor de kandidaat huurder, en ook voor de professional, niet makkelijk maakt. We willen dus ook een pleidooi houden voor een heldere, duidelijke, begrijpbare regelgeving. Aanpassingen aan het toewijzingsbeleid moeten altijd gepaard gaan met de nodige omzichtigheid om de regelgeving niet nog complexer te maken en hierdoor ongewenste effecten te creëren.

De VVSG kan zich ook vinden in een middelentoets en een controle op eigendom in het buitenland. Sociaal wonen is immers een verhaal van rechten en plichten. We ijveren voor een werkbaar en betaalbaar systeem voor alle lokale woonactoren, zodat de kandidaat huurders in gans Vlaanderen gelijk behandeld kunnen worden.

2.1 Wat betekenen de aangekondigde wijzigingen

2.1.1 Afschaffen van het puntensysteem

De Vlaamse regering wil de toewijzingsregels voor alle sociale verhuurders gelijk trekken, en voornamelijk baseren op chronologie. Het Vlaamse Regeerakkoord voorziet dan ook in het afschaffen van de toewijzing van sociale woningen via het puntensysteem van SVK's.

Het puntensysteem zorgt ervoor dat woningen toegewezen worden op basis van dringendheid (woonnood) in combinatie met de financiële mogelijkheden van de kandidaten. Het systeem is specifiek ontworpen met de ambitie om in de meest dringende situaties snel een antwoord te kunnen bieden. Hoe hoger het puntentotaal hoe groter de woonbehoefte als het ware.

Enkele cijfergegevens

Huurpunt, de koepel van de SVK's, heeft een interessante impactanalyse gemaakt (zie bijlage). Enkele relevante cijfers uit die impactanalyse:

- In 2018 deden de SVK's 2930 toewijzingen, waarvan ongeveer 2500 aan nieuwe huurders.
- 77% van die bijna 3000 nieuwe huurders verkeerde in een situatie van dakloosheid of dreigende dakloosheid. Hieronder vallen ook mensen en gezinnen die in noodopvang en crisiswoningen verblijven.
- Een overzicht van de 'nieuwe' toewijzingen in 2018:

Toewijzingen 2018 volgens puntenscore (zonder mutaties):

Woonnood 14pt. + inkomen 17pt. (€1084,73/€1503,82)	9	0,4%
Woonnood 17pt. + inkomen 17pt.	52	2,1%
Woonnood 20pt. + inkomen 17pt.	16	0,6%
Woonnood 14pt. + inkomen 20pt. (€980,73/€1374,82)	257	10,4%
Woonnood 17pt. + inkomen 20pt.	1483	60,0%
Woonnood 20pt. + inkomen 20pt.	258	10,4%
rest	733	29,7%

- Als we enkel kijken naar de inkomensgroepen van de nieuwe toewijzingen behoort 87,4% tot laagste inkomensgroep. 91,5% scoort minstens 17 punten voor inkomen. Als we alle nieuwe huurders met minstens 14 punten tellen komen we op 95,3% van alle toewijzingen.
- De SVK's vervullen een belangrijk deel van die vraag naar snelle oplossingen. Een kleine twee derde van de toewijzingen in 2018 gebeurde binnen het jaar, 70% na minder dan 2 jaar wachten. In situaties waar nieuwe huurders langer moesten wachten stellen de SVK's vast dat het vaak gaat over kandidaten die eerder ingeschreven waren en plots in hogere nood verkeerden. De groep die binnen het jaar na het melden van een crisis een toewijzing kreeg ligt dus nog een stuk hoger.

- Uit de nulmeting dak- en thuisloosheid (Hermans, Meys, 2014) blijkt het vooruitzicht op uitstroom naar een SVK woning binnen een termijn van drie maanden uit de noodwoning 11,4% te zijn. Dit is een relatief goed cijfer.

Meer cijfers over toewijzingen per gemeente zijn ook terug te vinden in parlementaire vraag nr 96 van 2 januari 2020.

- Aantal toewijzingen per gemeente
<http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1523684>
- Aantal toewijzingen per SVK in de periode 2014-2018 en het aantal toewijzingen met een puntenscore van minstens 37 op vlak van actueel besteedbaar inkomen en woonnood in de periode 2016-2018
<http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1523708>

Snelle uniforme woonoplossing

Het puntensysteem geldt in gans Vlaanderen voor alle SVK's. Dit garandeert uniformiteit en leidt tot duidelijkheid bij kandidaat huurders. Het is inherent aan het systeem dat kandidaat huurders worden 'voorbijgestoken'. Het systeem gaat immers uit van de grootste woonnood. Dat is de grote kracht van het systeem. Voor lokale besturen, in casu OCMW's, die vaak te maken hebben met woonproblemen ten gevolge van een laag inkomen, relationele problemen, problemen met de verhuurder, is het SVK, en dan vooral de methodiek van toewijzing, een heel waardevol instrument. Dit zorgt voor een aanbod van betaalbare woningen met een relatief snel tijdsperspectief, waarin bovendien huurbegeleiding aangeboden wordt. Door snel een stabiele woonoplossing te vinden, kan er ook gewerkt worden aan de andere problematieken geven de OCMW's aan. Dit dreigt nu verloren te geraken. Mensen zullen mogelijks meer terecht komen in slechte woningen op de private huurmarkt, in daklozen opvang, in noodwoningen. OCMW's vermelden ook specifiek de kans op doorstroming vanuit de doorgangswoningen. Het SVK biedt daar de beste opportuniteiten. Bij de OCMW's leeft de vrees dat door het wegnemen van dit instrument de moeilijkste doelgroepen, de meest kwetsbaren, nog meer dan vandaag bij hen terecht zal komen, zonder dat zij een duidelijk perspectief hebben. De zorg voor deze groep dreigt doorgeschoven te worden naar het lokale niveau.

Algemeen kunnen we vaststellen dat de SVK-toewijzing zorgt voor een relatief snelle toewijzing van de meest kwetsbaren, via een algemeen geldend puntensysteem in Vlaanderen.

Het opheffen hiervan zal er toe leiden dat enerzijds die meest kwetsbaren minder snel een woning zullen toegewezen krijgen en het risico vergroten dat de doorgangswoningen dichtslibben. Anderzijds zullen kandidaat – huurders die al langer op de wachtlijst staan (wegens een lager puntenaantal en dus 'mindere' woonbehoefte) meer kans hebben op een toewijzing. In die zin kunnen we stellen dat een afschaffing van de toewijzing via de puntenscore minder tegemoet zal komen aan de doelstelling om een antwoord te bieden op de woonnood voor de meest kwetsbaren. VVSG vraagt de nodige garanties dat de meest

kwetsbaren over gans Vlaanderen nog steeds relatief snel een woning kunnen verwerven. Als het puntensysteem afgeschaft wordt, moeten er voldoende evenwaardige alternatieve instrumenten zijn voor het lokale bestuur en de sociale woonactoren om toegang voor de woonbehoeftigen te verzekeren. Het is voor VVSG momenteel onduidelijk of dit opgevangen kan worden via bijvoorbeeld de lokale toewijzingsreglementen. Bovendien kan men zich afvragen of deze problematiek lokaal moet opgelost worden.

2.1.2 Het effect van een versterkte lokale binding?

Vandaag kunnen sociale huisvesters en lokale besturen al voorrang geven aan kandidaat huurders met een lokale binding. De sociale verhuurder kan beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder. Dit is een zogenaamde optionele voorrangsregel. De gemeente kan een lokaal toewijzingsreglement opmaken die een verdere invulling van het aspect lokale binding inhoudt. Die voorrang voor lokale binding speelt steeds binnen de andere voorrangsregels, zowel binnen de verplichte voorrangsregels, als binnen de eventueel door de gemeente vastgelegde voorrangsregel voor doelgroepen. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding. Bijvoorbeeld: als bij een bepaalde toewijzing voorrang wordt gegeven aan personen met een handicap (al dan niet in het kader van een doelgroepenproject), primeert de voorrang voor mensen uit de doelgroep op de voorrang voor mensen met lokale binding. Maar binnen die doelgroep krijgen de kandidaat-huurders die een lokale binding hebben, prioriteit op personen die geen lokale binding hebben.

De voorrang van lokale binding blijkt zeer frequent, namelijk in meer dan de helft van de gemeenten¹, voor te komen binnen lokale toewijzingsreglementen. Deze reglementen kunnen bepaling bevatten over het aantal jaren wonen of gewoond hebben in de (deel)gemeente, er werken, schoolgaande kinderen hebben, of mantelzorg verlenen of ontvangen. In bijna alle andere gemeenten geldt de optionele voorrang lokale binding. (Alleen in Gent zou deze niet van toepassing zijn).

Voor- en tegenstanders

Voorstanders van de lokale binding geven aan dat het aspect lokale binding zorgt voor een lokaal draagvlak en dat dit het sociaal weefsel en cohesie versterkt. Vanuit diverse hoeken komt er daarentegen heel wat weerstand tegenover de lokale binding als toewijzingscriterium. Samenvattend komt de kritiek erop neer dat voorwaarden die geen verband houden met de socio-economische aspecten van de betrokkene, zoals de lokale binding, niet kunnen worden gebruikt om een sociaal beleid te motiveren. Bovendien kan de voorrang van lokale binding tot

¹ Parlementaire vraag van Maxim Veys nr 4, 11 oktober 2019, aan minister Diependaele.
<http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1496875>

gevolg hebben dat de mobiliteit van kandidaat-huurders wordt afgeremd en de bepaalde groepen van toegang tot een sociale woning worden uitgesloten.²

Wat is het effect?

De vraag is nu of het meer voorop zetten van de lokale binding effect zal hebben. Er zijn daarin twee aspecten. Het wordt ten eerste een absolute voorrang, die dus 'vooraf' gaat aan de optionele voorrangregels en aan de chronologie (in de voorrangregel geldt ook nog chronologie). Er zijn verschillende absolute voorrangregels die in volgorde moeten toegepast worden. Of deze lokale bindingsregel voor zal gaan op bijvoorbeeld de absolute voorrangregel voor de onbewoonbaar verklaarde woning (onder criteria), is nog niet geweten.

Het tweede aspect is de inhoudelijke bepaling dat een kandidaat huurder 5 jaar van de laatste 10 jaar onafgebroken in de gemeente moet wonen, om recht te hebben op de voorrangregel. Dit is dus een verstrenging tegenover de optionele voorrangregel. Het feit dat iemand onafgebroken in de gemeente moet blijven wonen kan voor vele mensen een hinderpaal zijn. Een mislukte relatie waarna men een huurhuis in de buurt (maar daarom niet altijd in dezelfde gemeente) zoekt, korter bij het werk gaan wonen, langdurige opname in een instelling, een uithuiszetting, ... zijn allemaal situaties die ertoe kunnen leiden dat mensen verhuizen buiten de gemeente. Ook al blijft men wel een binding hebben met die gemeente.

Het is voorlopig moeilijk te zeggen welke impact of effect dit beleidsvoornemen zal hebben. De doelstelling van deze maatregel is volgens de beleidsnota wonen van minister Diependaele om in te zetten op de bescherming van huishoudens met een lokale binding. Er moeten dus met andere woorden meer sociale woningen toegewezen worden aan mensen met een lokale binding. Ongetwijfeld versterkt de maatregel de lokale binding, het is immers een absolute voorrangregel. Maar maakt hij ook een verschil?

Algemeen

Het woonpad van heel wat mensen loopt niet zo eenduidig. Mensen verhuizen regelmatig. Jongeren trekken bijvoorbeeld weg van het ouderlijke huis, blijven hangen in de stad waar ze studeerden, ... Daklozen en andere kwetsbaren kennen vaak een grillig woonparcours. Uit onderzoek van steunpunt wonen³ blijkt dat de wachttijd op een sociale woning gemiddeld langer is voor niet-EU instromers dan voor EU-burgers en - in sterkere mate - huurders met de Belgische nationaliteit. Oorzaken hiervan zijn vermoedelijk de vertragende impact van de voorrangregel 'lokale binding' en het verschil in gezinsgrootte (hoe groter het gezin, hoe langer de wachttijd).

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, blz 46.

³ Heylen, K. (2018). *In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016*. Leuven: Steunpunt Wonen, blz 84

Bij de SHM's?

Als we kijken naar de effectieve toewijzingen in de sociale huisvestingsmaatschappijen⁴, blijken er in 2016 in Antwerpen 1658 toewijzingen. 1646 daarvan gebeurde aan kandidaat-huurders die in Antwerpen woonden. Dat is 99,5%. In Brugge gebeurde alle 219 toewijzingen aan Bruggelingen. Van de 331 toewijzingen in Leuven gebeurden er nauwelijks 4 aan niet-inwoners. In Mechelen waren er van de 346 toewijzingen slechts 2 aan kandidaten die niet in Mechelen woonden. Wat afsluitend ook heel opvallend is, is de situatie in Gent. Daar hanteert men geen lokale binding. Van de 1047 toewijzingen in Gent gingen er nauwelijks 7 naar niet-Gentenaars. (bron). Als we rekening houden met de gemiddelde wachttijd en de regels van de lokale binding die bijna overal gelden, zorgt de huidige regelgeving rond lokale binding ervoor dat bijna overal in Vlaanderen in de sociale huisvestingsmaatschappijen voorrang gegeven wordt aan eigen inwoners.

Bij de SVK's?

Bij de SVK's is het beeld wellicht wat diffuser. Huurpunt⁵ kan de impact van deze maatregel voorlopig moeilijk inschatten. De verhoudingen Belgen, EU-onderdanen en niet-EU-onderdanen op de wachtlijst van de SVK's en in de huurderspopulatie komen opvallend sterk overeen. Huurpunt stelt vast dat nieuwkomers in verhouding tot de populatie sterker vertegenwoordigd zijn op de SVK-wachtlijst, maar in de toewijzingen komt hun aantal overeen met de verhoudingen op de wachtlijst. Dit wil zeggen dat er aanwijzingen zijn dat er geen grote verschillen zijn tussen ingeschreven groepen volgens afkomst. De diversiteit in woonnod en inkomen binnen de groep Belgen, EU-onderdanen en niet-EU-onderdanen is waarschijnlijk gelijklopend.

Uit een bevraging van de SVK's bleek bovendien dat slechts een fractie van de wachtlijst aan het criterium van 5 jaar onafgebroken in de gemeente te wonen voldoet en dat de meest kwetsbare woningzoekers in die groep amper vertegenwoordigd zijn. Volgens de impact analyse van Huurpunt zullen dus waarschijnlijk de meest kwetsbaren het meest getroffen worden.

Conclusie

Het is dus voorbarig om heel concrete conclusies te trekken. We vragen daarom dat er een grondige simulatie gebeurt over wat deze maatregel zou teweeg brengen. Dan pas kunnen we goed inschatten hoe zeer de huidige toewijzingen impact ondervinden van deze maatregel en wat het profiel is van de kandidaat-huurders die eventueel uit de boot valt. Aandachtspunt voor de lokale besturen is alleszins de verwachting van Huurpunt dat de meest kwetsbaren getroffen worden door deze maatregel. De opdracht en de last om voor die personen, per definitie de moeilijkste doelgroep, een gedegen huisvesting te vinden zal bij de lokale besturen komen te liggen. Het is immers meer dan waarschijnlijk dat de doorstroom uit de

⁴ Mallants, B. (2018) De Fabeltjeskrant: over een veel te laag aandeel sociaal wonen en de 'broodjes aap' om dat zo te houden. VVH, fundamenten 2018 – 3.

⁵ Huurpunt, Impactanalyse regeerakkoord 2019-2024

noodwoningen, uit de daklozenopvang, uit het LOI moeilijker zal verlopen. Ook in andere situaties kan deze maatregel een barrière vormen. We denken aan de gevolgen van het op straat staan na echtelijk geweld, aan ex-gedetineerden, aan jongeren die het ouderlijk nest verlaten hebben voor een (mislukte) relatie,

Gemeenten werken steeds meer samen, gaan steeds meer regionale verbanden aan. Zo ook bijvoorbeeld in de beleidsdomein wonen en welzijn. We denken aan de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid, de netwerken dak- en thuisloosheid, het GBO, ... Het kan een piste zijn om deze voorrangsregel vanuit een regionale/bovenlokale hoek vanuit bestaande relevante samenwerkingen te bekijken.

2.1.3 Andere aangekondigde wijzigingen inzake toegang tot een sociale woning

Verbod tot inschrijving na uithuiszetting uit sociale woning.

De Vlaamse regering wil sociale huurders die door 'eigen schuld' uit huis zijn gezet door de sociale huisvester en waarvan het huurcontract dus door de vrederechter is ontbonden, verbieden zich in te schrijven bij dezelfde of een andere sociale huisvester gedurende drie jaar. Een verbod tot inschrijving gedurende drie jaar, betekent dat dit gezin gedurende meerdere jaren geen toegang heeft tot een sociale woning. De gemiddelde wachttijd voor een sociale woning bedraagt immers een drietal jaar (behoudens voorrangregels).

Dit lijkt een voor lokale besturen nadelig. Waar komen die mensen immers terecht? Zij zullen een woning moeten zoeken op de private huurmarkt. De toestand van die private huurmarkt is niet van die aard dat er een groot aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te vinden zijn. Voor ondersteuning en hulp bij de zoektocht, voor het voldoen van een huurwaarborg, voor het betalen van de eerste maand huur, voor een eventuele schuldbemiddeling of budgetbegeleiding, is de kans groot dat zij aankloppen bij het lokaal bestuur, i.c. het OCMW.

Gezien de krapte op de private huurmarkt bestaat het risico ook dat deze mensen terechtkomen in de opvang, hetzij een noodwoning, hetzij de nachtopvang, hetzij de daklozenopvang het CAW. Telkens houdt dit een kost in voor het lokale bestuur.

Nieuwe toewijzingsprocedure in geval van gezinshereniging

Nu geldt de regel dat een kandidaat huurder zich bij een geplande gezinshereniging moet inschrijven voor een woning die groot genoeg is voor alle gezinsleden. Als die gezinshereniging echter nog niet is volbracht, zal een kleinere woning worden toegewezen. Later, als de gezinsleden in België zijn, is er dan een voorrang voorzien om naar een passende woning te verhuizen. De Vlaamse regering wil nu dat bij de toewijzing rekening wordt gehouden met een eventuele lopende procedure gezinshereniging. De absolute voorrangsregel betreffende het niet meer voldoen aan de rationele bezetting na gezinshereniging wordt opgeheven.

Het is moeilijk aan te geven wat deze maatregel in de praktijk zou betekenen. We hebben geen cijfers van de mutaties om die reden. Volgens statistieken van VMSW zijn ongeveer 20% van de toewijzingen mutaties. Hoeveel van die mutaties gebeuren op basis van de 'voorrangsregel gezinshereniging' is onbekend. Het is eveneens ongekend hoeveel personen die een sociale woning toegewezen krijgen, nadien een gezinshereniging aanvragen.

Belangrijk aandachtspunt voor lokale besturen is wel dat uit de bevraging die VVSG vorig jaar deed inzake de integratie van vluchtelingen bleek dat het LOI tijdig verlaten moeilijk was en dan men bovendien de inschatting maakten dat een aanzienlijk aandeel van de vluchtelingen in het LOI een gezinshereniging zouden aanvragen. Voor deze groep zou het verlaten van het LOI nog moeilijker kunnen worden.

Wel heeft onderzoek vastgesteld dat er een langere wachttijd is naargelang de grootte van het huishouden. Hoe meer leden het huishouden telt en dus hoe groter de woning moet zijn, hoe langer de wachttijd (zie eerder). We zouden dus kunnen verwachten dat deze kandidaat huurders, langer aangewezen zijn op de private huurmarkt.

2.2 Wat met de aangekondigde alternatieven?

De Vlaamse regering stelde dat mogelijke problemen bij de wijzigingen in het toewijzingsbeleid voor sociale woningen konden opgevangen worden door enkele andere nieuwe en bestaande maatregelen.

2.2.1 Er kan meer patrimonium toegewezen worden via gemeentelijke reglementen.

Gemeenten zullen kunnen bepalen dat maximaal 50% van het totaal aantal sociale huurwoningen van de gemeente met voorrang worden toegewezen aan specifieke doelgroepen waarop de lokale binding van toepassing is. Hiermee wordt de huidige bovengrens (maximaal 30%) aanzienlijk naar boven bijgesteld en kunnen gemeenten blijven inspelen op de specifieke noden.

Momenteel zouden er bijna 200 toewijzingsreglementen zijn waarbij voorrang wordt gegeven aan één of meerdere doelgroepen. Deze toewijzingsreglementen zijn erg gevarieerd, zowel wat betreft de omschrijving van de doelgroep, als de concrete verdere uitwerking van het project. In de meeste toewijzingsreglementen wordt voorrang gegeven aan ouderen, ouderen met een zorgnood, personen met een handicap en personen met een psychiatrische problematiek.

Meer regiekracht

Het voornemen om een groter aandeel van de woningen via een lokaal toewijzingsreglement te kunnen toewijzen lijkt alvast de regierol van de gemeenten te verhogen. De VVSG kan zich dus zeker vinden in deze beleidsmaatregel. Wel is het aangeraden de procedure om dergelijk reglement op te maken te herbekijken. Onderzoek van Steunpunt wonen duidt erop dat de opmaak en totstandkoming van een lokaal toewijzingsreglement momenteel verloopt via een procedure die als zeer complex wordt gevoeld. Lokale besturen bevestigen dit aanvoelen.

Dit terwijl het lokaal toewijzingsreglement uiteindelijk slechts weinig ruimte zou bieden om maatwerk te leveren en er voor bepaalde doelgroepen ook reeds de mogelijkheid tot een versnelde toewijzing bestaat.

Daarnaast blijkt toch ook dat een kans op een toewijzing verband houdt met het beschikbaar aanbod. Zoals reeds aangehaald, blijkt de wachttijd langer te zijn als er het een groot gezin betreft. Er is dus duidelijk een tekort aan grote woningen. Ook op dit vlak heeft de gemeente een opdracht om zijn regierol in te vullen: samen met de sociale huisvestingsmaatschappij een divers woonpatrimonium voorzien. Een lokaal toewijzingsreglement kan dit niet oplossen.

Versnippering en concurrentie?

We moeten natuurlijk ook bedacht zijn op de mogelijke gevolgen. Meer lokale toewijzingsreglementen kan leiden tot meer versnippering. Voor de kandidaat huurder is dit geen goede zaak. Bovendien kan het ook leiden tot een zekere vorm van (negatieve) concurrentie tussen gemeenten, uit vrees – al dan niet terecht- voor een ‘aanzuigeffect’.

Misschien is het daarom een piste dat deze lokale toewijzingsreglementen ook bovenlokaal/regionaal een invulling kunnen krijgen. We stellen immers ook vast dat bepaalde woonproblemen niet stoppen aan de grens van één gemeente en dat de werkingsgebieden van welzijnsactoren vaak ook bovenlokaal zijn (we denken aan CAW, psychiatrische begeleidingsdiensten, jeugdinstanties, ...) De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid en de lokale netwerken dak- en thuisloosheid kunnen hier zeker een bijdrage toe leveren. Verdergaand zou het misschien ook mogelijk moeten gemaakt worden dat de lokale bindingsmaatregel bovenlokaal/regionaal wordt toegepast. Voorwaarde hiertoe is natuurlijk de uitdrukkelijke beslissing van de gemeente in dit samenwerkingsverband.

2.2.2 Het behoud van de versnelde toewijs

De SHM kan zelf een versnelde toewijzing doen omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard (artikel 24 §1, Kaderbesluit Sociale Huur), anderzijds kan het ook gaan toewijzingen voor bepaalde categorieën van kandidaten, op voordracht van een welzijns- of gezondheidsvoorziening, waaronder het OCMW (artikel 24 §2, Kaderbesluit Sociale Huur).

De SHM kan als voorwaarde voor versnelde toewijzing vooropstellen dat er een begeleidingsovereenkomst wordt afgesloten tussen de kandidaat-huurder en de aanvrager (of een andere) welzijns- of gezondheidsorganisatie. De aanvrager kan hiervoor samenwerken met andere organisaties als de gewenste begeleiding niet zelf (volledig) kan geboden worden. Een SHM kan een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in geval de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst niet wil ondertekenen of als er geen opgemaakt wordt. Ook kan een versnelde toewijzing geweigerd worden door de SHM als in het jaar van de aanvraag reeds 5% van de toewijzingen zijn gebeurd volgens deze mogelijkheid. Dit heeft als gevolg dat in sommige gemeenten er slecht 1 versnelde toewijzing per jaar kan gebeuren.

Volgens onderzoek van steunpunt wonen vinden in 2015 in totaal 392 versnelde toewijzingen plaats. Dit is 3,5% van alle toewijzingen of 4,5% van de nieuwe toewijzingen (exclusief mutaties).

Dit is weinig. Nochtans blijkt uit de OCMW barometer dat heel wat OCMW's graag meer zouden gebruik maken van de versnelde toewijs.

Het knelpunt blijkt voornamelijk te liggen bij de vraag naar begeleiding. Vaak hebben de aanvragende organisaties niet de capaciteit om die begeleiding te garanderen. Anderzijds hebben de SHM's de vrees dat de huurder de begeleiding snel stopzet.

Versnelde toewijs is goed, maar er is verbetering mogelijk

Het is een goede zaak dat deze mogelijkheid van versnelde toewijs blijft bestaan. De lokale besturen betreuren wel dat het initiatiefrecht om afspraken te maken over de verdeling van de versnelde toewijzing bij de SHM's is komen te liggen. Dit gaat in tegen de regierol die het lokaal bestuur krijgt en neemt in het lokaal woonbeleid.

In acute en schrijnende situaties kan een versnelde toewijs een snelle woonoplossing bieden. Gelet op de beschikbare cijfers en het aangehaalde knelpunt, kunnen we echter niet verwachten dat louter het behoud van deze maatregel, mogelijk bijkomende problemen zal oplossen. De begeleidende diensten moeten daartoe versterkt kunnen worden. En als ze versterkt zijn, zou een hogere grenswaarde mogelijk moeten zijn. Dan pas zal de versnelde toewijs effectief een klein deel van het mogelijk ontstaan van een hiaat door het afschaffen van het puntensysteem kunnen opvangen.

Het lijkt VVSG nuttig om na te gaan hoe deze versnelde toewijs beter kan aangewend worden en, gelet op de vraag van verschillende OCMW's, eventueel uitgebreid kan worden. Steunpunt wonen heeft in zijn onderzoek naar vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel daartoe interessante pistes voorgelegd.

2.2.3 Investeringsubsidies voor noodwoningen

De Vlaamse regering voorziet een jaarlijkse oproep aan lokale besturen om investeringsubsidies aan te vragen en op die manier, bijvoorbeeld met cofinanciering, het aanbod aan noodwoningen te vergroten. Dit zou kunnen helpen bij de herhuisvesting van gezinnen. Op de oproep en de financiering ervan, gaan we hier niet dieper in.

De doelstelling om meer noodwoningen te realiseren, is in eerste instantie ingegeven vanuit het woningkwaliteitsbeleid. Herhuisvesting blijkt immers vaak een knelpunt in de procedure tot onbewoonbaarheid. Als een lokaal bestuur beschikt over voldoende passende noodwoningen, kan dit helpen in het lokale woningkwaliteitsbeleid. Bijkomende noodwoningen zijn dan ook een goede zaak.

Ondertussen worden de bijkomende noodwoningen echter ook aangehaald als een bijkomend vangnet voor mensen met woonproblemen, die moeilijk toegang vinden tot de sociale of private huurmarkt. Vooral de aankondiging van het afschaffen van het puntensysteem bij de SVK's geldt hier als een risico. Vele OCMW's geven aan dat de doorstroming uit de noodwoningen vaak gebeurt via het SVK. Als deze mogelijkheid wegvalt, dreigen de

noodwoningen dicht te slibben. Daarbovenop komt ook de uitsluitingsregel om zich in te schrijven voor een sociale woning als men door een sociale verhuurder is uitgezet en de nadruk op chronologie en lokale binding. We moeten ons er bewust van zijn dat noodwoningen louter dienen als een tijdelijke oplossing. Er moet blijvend geïnvesteerd worden in een voldoende aanbod betaalbaar, sociaal, kwaliteitsvol woonaanbod, zodat er doorstroming mogelijk blijft. Noodwoningen mogen dus niet naar voor geschoven worden als oplossing voor de woonproblematiek.

3 Conclusie: elementen van het VVSG standpunt

Het uitgangspunt voor de VVSG is een voldoende groot sociaal woningpatrimonium. We vragen de Vlaamse regering en de lokale besturen daar zeker en vast werk van te maken. Tegelijk vragen we aan de Vlaamse overheid om de regelgeving sociale huur transparant, helder en minder complex te maken.

De VVSG vraagt realistische simulaties van de potentiële gevolgen van de aangekondigde beleidsmaatregelen. De aangekondigde wijzigingen houden immers het risico in zich dat de woonproblematiek verschoven wordt naar het lokale niveau. Het lijkt erop dat de toegang voor heel wat kwetsbare gezinnen moeilijker kan worden. Er moeten dus voldoende alternatieve mogelijkheden zijn dat kwetsbare doelgroepen relatief snel terecht kunnen in een sociale woning. Tegelijk heeft het lokale bestuur hier ook samen met de huisvestingsmaatschappij een opdracht om een voldoende divers woningpatrimonium te voorzien.

Meer woningen kunnen toewijzen via een lokaal toewijzingsreglement, vergroot de regiekracht van de gemeenten. We moeten echter beducht blijven voor mogelijk minder aangewezen effecten voor de kandidaat huurder: versnippering van toewijzingsregels wat leidt tot weinig transparantie en mogelijk negatieve concurrentie. Een regionale/bovenlokale aanpak kan dit ondervangen.

Het behoud van de versnelde toewijzing is een goede maatregel. Het dient echter aanbeveling om na te gaan hoe deze maatregel nog versterkt kan worden. VVSG pleit onder meer voor voldoende begeleidingscapaciteit om voor de goede uitvoering van de versnelde toewijzing te kunnen zorgen. Een sterkere regierol in dit instrument is eveneens aangewezen.

Bijkomende noodwoningen kunnen nuttig zijn om gezinnen tijdelijk op te vangen en te herhuisvesten. Noodwoningen mogen echter geen structurele vervangoplossing zijn voor die mensen die geen toegang hebben tot sociale woningen.

4 Enkele interessante bronnen

- Heylen, K. (2018). *In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016*. Leuven: Steunpunt Wonen, blz 84

- Huurpunt, Impactanalyse regeerakkoord 2019-2024
- 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

Huishoudelijk reglement - overeenkomst extern toezicht De Linde - Retie

Commissie 2 - 02/09/2020

Opvang dakloze cliënten

- Normale omstandigheden: Kina
- Praktisch moeilijk omwille van
 - Dagelijks contact op het OCMW
 - Attest huisarts ‘coronavrij’
- Noodoplossing in samenwerking met Corsendonk Hotels:
 - Aanvankelijk Corsendonk Apartments in Turnhout
 - Daarna De Linde in Retie

Naar aanleiding van signalen:

- Actiepunten vanuit OCMW Turnhout:
 - Aanwezigheid team Wonen
 - Huishoudelijk reglement
 - Extern toezicht (15u/week)
- Overleg met gemeente, OCMW en politie Retie, Corsendonk Hotels → nauwe contacten

Huishoudelijk reglement

- Ondertekend door elke cliënt, voor doorverwijzing
- Niet naleven regels = aanleiding tot stopzetting opvang
- Afspraken zoals geen nachtlawaai, niet bbq'en, geen gebruik van alcohol en drugs, kamer ordelijk en proper houden...
- Opvolging naleving huishoudelijk reglement: extern toezicht

Extern toezicht (15u/week)

- Sinds 17/08 op basis van goedkeuring offerte, maar verdere afspraken in samenwerkingsovereenkomst

Taken:

1. *Op wisselende tijdstippen aanwezig zijn, regelmatig verslag uitbrengen*
2. *Aanspreekpunt ter plaatse voor de bewoners, dagelijks telefonisch bereikbaar tussen 08:00 en 22:00 uur voor de maatschappelijk assistenten.*
3. *Ondersteuning en begeleiding van bewoners:*
4. *Wekelijkse inspectie op orde en netheid van de kamers, de algemene ruimtes en de terreinen. Rapportage van deze inspecties krijgt de klant per mail toegezonden.*
5. *Borgen naleving huisregels en corona maatregelen:*
6. *Controleren plaatsbeschrijvingen bij aankomst en vertrek van de bewoners.*
7. *Mogelijk aanspreekpunt, niet alleen voor bewoners, maar ook voor buurtbewoners, Politie en gemeentelijke instellingen. Dit steeds met de nodige, afgesproken discretieplicht.*

Belangrijk!

- Opvang onder deze vorm in de Linde = tijdelijke noodoplossing (omwille van wegvallen reguliere opvangoplossing)
- Op lange termijn: werken aan regionaal verhaal (~ Welzijnszorg Kempen), gebruik maken van momentum!