

TIJDELIJKE HUISVESTING VAN VLUCHTELINGEN UIT OEKRAÏNE

////////////////////////////////////
datum: | contactpersoon: | bijlagen:
5 april | Helpdesk Oekraïne, helpdesk.oekraïne@vmsw.be | /
////////////////////////////////////

We informeerden u in de [nieuwsflash](#) van 17 maart 2022 dat de Vlaamse Regering subsidies zal toekennen voor het opknappen van leegstaande sociale huurwoningen voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

De Vlaamse Regering keurde op vrijdag 18 maart 2022 en op vrijdag 25 maart 2022 besluiten goed, waarin deze regeling verder werd uitgewerkt¹. In deze besluiten werden nog andere maatregelen genomen om bijkomend aanbod voor de vluchtelingen uit Oekraïne te voorzien.

De reguliere sociale huurwoningen die niet leeg staan in afwachting van sloop of renovatie, blijven echter voorbehouden voor de kandidaat-huurders op de wachtlijsten.

Een SHM, SVK of woonmaatschappij kan een tegemoetkoming krijgen voor het ter beschikking stellen van bepaalde types woningen en voor het beheer hiervan. Om deze te ontvangen, volgt u bepaalde stappen.

U leest in deze nieuwsflash:

INHOUD

1	AANBOD INBRENGEN IN VLAAMSE HUISVESTINGSTOOL	2
2	OPKNAPPREMIES	2
2.1	SHM/WM/VWF: SUBSIDIE VOOR HET OPKNAPPEN VAN LEEGSTAANDE SOCIALE HUURWONINGEN	2
2.2	SHM/SVK/WM: OPKNAPPREMIE VOOR COLLECTIEVE VOORZIENINGEN EN NIET-SOCIALE WONINGEN	3
2.3	HOE VRAAGT U DEZE SUBSIDIES AAN?	4
3	BEHEERSPREMIE	5
3.1	HOE VRAAGT U DEZE SUBSIDIE AAN?	5
4	TERBESCHIKKINGSTELLING VAN MOBIELE WOONUNITS	6
4.1	HOE VRAAGT U DEZE SUBSIDIE AAN?	6
5	SPECIFIEK HUURREGIME	7
5.1	DUURTIJD	7
5.2	WERKZAAMHEDEN IN HET GEHUURDE GOED	7
5.3	HOOFD- EN ONDERHUUR	8
5.4	OPZEGGINGSTERMIJN	8

¹ Beide besluiten werden genomen ter uitvoering van het decreet van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne, artikel 3, eerste lid, artikel 5, tweede en vierde lid, artikel 6, tweede lid, artikel 7, tweede lid en artikel 8, tweede en derde lid. Het BVR van 25 maart 2022 heft het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne op.

6	HUURPRIJSREGULERING	8
6.1	WONINGTYPES	9
6.1.1	Zelfstandige woning	9
6.1.2	Kamer	9
6.1.3	Een slaapfaciliteit in een collectieve voorziening	9
6.1.4	Mobiele woonunit	9
6.2	GEZINSTYPES	9
6.2.1	Een alleenstaande persoon	9
6.2.2	Een persoon met gezinslast	9
6.2.3	Een samenwonende persoon	10
6.3	BEDRAGEN	10
6.3.1	Zelfstandige woning of kamer	10
6.3.2	Slaapfaciliteit in een collectieve voorziening	10
7	AFWIJKENDE BEPALINGEN VAN DE MINIMALE WONINGKWALITEITSVEREISTEN EN DE TERMIJN DAARVAN	10
7.1	DUURTIJD VAN DE AFWIJINGEN	10
7.2	VOORWAARDEN VOOR DE AFWIJINGEN	11
8	GSC-IMPACT	11
8.1	VERHURING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN	11
8.2	WOONUNITS VAN DE VMSW	11
9	VRAGEN?	12

1 AANBOD INBRENGEN IN VLAAMSE HUISVESTINGSTOOL

Er is een [Vlaamse huisvestingsvestingstool](#). U brengt uw aanbod in deze huisvestingstool in. De VMSW zal dit aanbod valideren. Na deze validatie zal het aanbod doorstromen naar de gemeentelijke validators. Zij valideren of het aanbod effectief mag gebruikt worden voor de huisvesting van de vluchtelingen uit Oekraïne. Het is dus belangrijk dat u dit met uw gemeente afstemt, voor u een aanbod in de tool opneemt. Een bevestiging van het aanbod in de Vlaamse huisvestingstool door de gemeente is voldoende om aan te tonen dat de gemeente akkoord gaat met het aanbod van die woningen.

U kunt een opleiding volgen als aanbieder in de huisvestingstool van Vlaanderen. U vindt meerdere opleidingsmomenten [op de website van Vlaanderen helpt Oekraïne](#).

Opgepast: deze woningen mogen licht afwijken van de minimale kwaliteitsnormen, maar er blijven voorwaarden gelden. De woningen die u ter beschikking moeten veilig zijn. U leest de voorwaarden in hoofdstuk 7 van dit document, over de afwijkende bepalingen van de minimale kwaliteitsnormen.

2 OPKNAPPREMIES

2.1 SHM/WM/VWF: SUBSIDIE VOOR HET OPKNAPPEN VAN LEEGSTAANDE SOCIALE HUURWONINGEN

Een SHM (of woonmaatschappij (WM)) of het Vlaams Woningfonds (VWF) kan subsidie ontvangen voor het opknappen van leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop, renovatie of verkoop, als die woning wordt aangeboden voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

Deze subsidie bedraagt:

- maximaal 3.000 euro voor het opknappen van een leegstaande sociale huurwoning in afwachting van sloop, renovatie of verkoop op voorwaarde dat u de woning minstens 3 maanden en maximaal 5 maanden voor verhuring ter beschikking stelt aan vluchtelingen uit Oekraïne
- maximaal 10.000 euro voor het opknappen van een leegstaande sociale huurwoning in afwachting van sloop, renovatie of verkoop als u de woning minstens 6 maanden voor verhuring ter beschikking stelt aan vluchtelingen uit Oekraïne

SVK's hebben doorgaans geen leegstaande huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie. Zij kunnen deze subsidie niet aanvragen.

Het gaat telkens om een terugbetaling van de effectief gemaakte kosten aan die woningen met het oog op de verhuring aan vluchtelingen uit Oekraïne. De aantoonbare kosten van uw interne klusjesdienst (bijvoorbeeld interne kostenstaten) of de kosten van de leegstandsbeheerder aan de woning komen ook in aanmerking voor deze subsidie. De aanvraag van de subsidie gebeurt door de SHM, het VWF of de woonmaatschappij zelf.

Om in aanmerking te komen voor de terugbetaling van de reële kosten, moet u deze woningen aanmelden in [de Vlaamse huisvestingstool](#). De VMSW zal dit aanbod valideren door na te kijken of het gaat over leegstaande woningen in afwachting van renovatie. Het kan zijn dat de VMSW u hierover contacteert. Na deze validatie zal het aanbod doorstromen naar de gemeentelijke validatoren. Zij valideren of het aanbod effectief mag gebruikt worden voor de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Het is dus belangrijk dat u even met uw gemeente afstemt, voordat u een aanbod in de tool opneemt. Een bevestiging van het aanbod in de Vlaamse huisvestingstool door de gemeente is voldoende om aan te tonen dat de gemeente akkoord gaat met het aanbod van die woningen.

Ook als u de woning nog moet opknappen, meldt u ze aan en geeft u de timing voor de opknapwerken op. **Opgelet:** u mag echter pas starten met de opknapwerken nadat de gemeente akkoord ging via de Vlaamse huisvestingstool. Dat is een voorwaarde voor de subsidie.

2.2 SHM/SVK/WM: OPKNAPPREMIE VOOR COLLECTIEVE VOORZIENINGEN EN NIET-SOCIALE WONINGEN

U kunt als SHM, SVK of woonmaatschappij een subsidie ontvangen om collectieve voorzieningen op te knappen of andere woningen die u in huur neemt van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen of private rechtspersonen met sociaal doel. Collectieve voorzieningen zijn bijvoorbeeld (delen van) woonzorgcentra, ziekenhuizen, kloosters, studentenhomes of -koten, ...

Deze subsidie bedraagt:

- maximaal 2.500 euro per kamer van die collectieve voorziening en maximaal 2.500 euro voor het geheel van de gemeenschappelijke ruimten van de collectieve voorziening.
- maximaal 10.000 euro als u een zelfstandige woning in huur neemt en ter beschikking stelt voor de opvang van de tijdelijk ontheemden. Het gaat hier om woningen die niet verhuurd worden binnen het sociaal huurstelsel.

Om in aanmerking te komen voor de terugbetaling van de reële kosten meldt u deze woningen of collectieve voorzieningen aan via [de Vlaamse huisvestingstool](#). De VMSW valideert dit aanbod. De VMSW heeft echter geen zicht op dit soort projecten, daarom informeert u ons best over deze initiatieven met de nodige documenten, zoals huurcontracten,... (helpdesk.oekraine@vmsw.be). Na deze validatie zal het aanbod doorstromen naar de gemeentelijke validatoren. Zij moeten dit bevestigen. Dit geldt als akkoord

van de gemeente. De woning of collectieve voorziening moet minstens 6 maanden verhuurd worden aan vluchtelingen uit Oekraïne.

2.3 HOE VRAAGT U DEZE SUBSIDIES AAN?

Voorwaarden om de subsidie te verkrijgen:

1. U meldde woningen of collectieve voorzieningen aan in de Vlaamse huisvestingstool en u heeft aangegeven vanaf wanneer en tot wanneer de locatie ter beschikking is.
2. De VMSW heeft dit aanbod gevalideerd in de Vlaamse huisvestingstool.
3. De betrokken gemeente heeft haar akkoord gegeven met het aanbod van die woningen door validatie van het aanbod ervan in de Vlaamse huisvestingstool.
4. U heeft de woning of collectieve voorziening opgeknapt en heeft de nodige bewijsstukken.
5. U stuurt een aanvraag naar premie.oekraine@vmsw.zendesk.com samen met de bewijsstukken.

U doet uw **aanvraag** via een e-mail aan premie.oekraine@vmsw.zendesk.com. De e-mail moet aan een aantal vereisten voldoen om hem te kunnen verwerken:

1. Onderwerp van de mail, al naargelang:

- a. Aanvraag opknappremie Oekraïne 'naam SHM, woonmaatschappij of VWF'
- b. Aanvraag opknappremie collectief / niet-sociale woningen 'naam SHM, woonmaatschappij of SVK'

SHM's of woonmaatschappijen ontvangen de uitbetaling op de rekening-courant. SVK's en het VWF vermelden het rekeningnummer in de e-mail.

2. Bijlagen:

- a. De **bewijsstukken** van de gemaakte kosten voor het opknappen van de woningen en collectieve voorzieningen met een verwijzing naar de woning of collectieve voorziening waarop de bewijsstukken betrekking hebben. SHM's en woonmaatschappijen kunnen ook de kosten van de eigen klusdienst in rekening brengen.
- b. Een **bewijs van validatie** van het aanbod in de Vlaamse huisvestingstool, bijvoorbeeld een printscreen.
- c. Een **overzicht** van alle woningen of collectieve voorzieningen waaraan u werken heeft laten uitvoeren:
 - i. het adres,
 - ii. de huurprijs
 - iii. de mogelijke ingangsdatum van de verhuring en de periode van terbeschikkingstelling

De **uitbetaling** gebeurt nadat de VMSW de bewijsstukken controleerde. In voorkomend geval zal het factuurbedrag verhoogd worden met de niet-afrekbare btw².

SHM's of woonmaatschappijen ontvangen de uitbetaling op hun rekening-courant. SVK's en het VWF geven in de e-mail met de aanvraag een rekeningnummer op.

² die via verlegging van heffing, overeenkomstig artikel 20 van het KB nr.1 van 29 december 1992 met betrekking tot de regeling voor de voldoening van de belasting over de toegevoegde waarde, ten laste is van de SHM, het SVK of de woonmaatschappij.

3 BEHEERSPREMIE

Een SHM, SVK of een woonmaatschappij kan een eenmalige en forfaitaire subsidie krijgen voor het in huur nemen van woningen of collectieve voorzieningen in eigendom van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen of private rechtspersonen met sociaal doel om die tijdelijk te verhuren aan vluchtelingen uit Oekraïne. De eenmalige subsidie voor de organisatie van die verhuring bedraagt 250 euro per zelfstandige woning of per kamer van een collectieve voorziening. U ontvangt de subsidie als bepaalde voorwaarden vervuld zijn.

U kunt als SHM, woonmaatschappij of het VWF ook een eenmalige forfaitaire subsidie van 250 euro per sociale huurwoning krijgen voor de organisatie van deze verhuring als u deze sociale woningen die leeg staan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, verhuurt aan diezelfde doelgroep.

3.1 HOE VRAAGT U DEZE SUBSIDIE AAN?

Voorwaarden om de subsidie te verkrijgen:

1. U meldde de woningen of collectieve voorzieningen in de Vlaamse huisvestingstool.
2. De VMSW heeft het aanbod in de Vlaamse huisvestingstool gevalideerd.
3. De gemeentelijke validatoren hebben dat aanbod in de Vlaamse huisvestingstool bevestigd.
4. U stuurt een aanvraag in naar premie.oekraine@vmsw.zendesk.com samen met de bewijsstukken.

U doet uw aanvraag via e-mail naar premie.oekraine@vmsw.zendesk.com. De e-mail moet aan een aantal vereisten voldoen om hem te kunnen verwerken:

1. Onderwerp van de mail:

Aanvraag **beheerspremie** 'naam SHM, woonmaatschappij, VWF of SVK'.

SHM's of woonmaatschappijen ontvangen de uitbetaling op hun rekening-courant. SVK's en het VWF vermelden het rekeningnummer in de e-mail.

2. Bijlagen:

- a. Een **bewijs van validatie** van het aanbod in de Vlaamse huisvestingstool, bijvoorbeeld een printscreen.
- b. Een **overzicht**, inclusief het adres, van de huurprijs en de mogelijke ingangsdatum van de verhuring en de periode van terbeschikkingstelling

Opgelet: deze woningen komen niet in aanmerking voor de reguliere SVK-subsidie (basis-, aanvullende en groeisubsidie), aangezien de gesloten huurovereenkomsten niet beantwoorden aan de modelovereenkomsten die SVK's moeten gebruiken voor hun reguliere werking.

De **uitbetaling** gebeurt nadat de VMSW de bewijsstukken controleerde. SHM's of woonmaatschappijen ontvangen de uitbetaling op hun rekening-courant. SVK's en het VWF geven in de e-mail met de aanvraag een rekeningnummer op.

4 TERBESCHIKKINGSTELLING VAN MOBIELE WOONUNITS

De VMSW plant de aankoop van maximaal een 200-tal (mogelijk gemeubelde) mobiele woonunits. Ze stelt deze mobiele woonunits in eerste instantie ter beschikking aan de SHM's voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Als SHM of woonmaatschappij is het aangewezen dat u met de gemeente waarin u de woonunits wil plaatsen, hierover afstemt. De gemeente moet immers uiteindelijk akkoord gaan met dat aanbod. Een bevestiging van het aanbod in de Vlaamse huisvestingstool wordt beschouwd als een akkoord.

U meldt deze tijdelijke mobiele woonunits aan in de Vlaamse huisvestingstool. De afstemming over waar hoeveel tijdelijke mobiele woonunits geplaatst worden, gebeurt centraal door de taskforce Noodopvang Oekraïne.

U plaatst deze woonunits bij voorkeur op locaties die toegankelijk zijn en waar nutsvoorzieningen en riolering aanwezig zijn. Indien nodig kunt u ook tijdelijke, beperkte en noodzakelijke infrastructuurwerken (laten) uitvoeren.

SHM's, woonmaatschappijen of lokale besturen die zelf instaan voor het uitvoeren van de nodige infrastructuurwerken kunnen via de VMSW een beroep doen op SSI-subsidies. Overdracht naar openbaar domein is in dit geval niet nodig. U kunt de subsidie ook aanvragen voor het plaatsen van tijdelijke en mobiele woonunits die niet door de VMSW ter beschikking worden gesteld.

4.1 HOE VRAAGT U DEZE SUBSIDIE AAN?

Voorwaarden om de subsidie te verkrijgen:

1. U meldde de woningen of collectieve voorzieningen in de Vlaamse huisvestingstool.
2. De VMSW valideert.
3. De gemeente heeft dat aanbod in die huisvestingstool goedgekeurd.
4. U stuurt een aanvraag in naar premie.oekraine@vmsw.zendesk.com samen met de bewijsstukken.

U doet **de aanvraag** via e-mail naar premie.oekraine@vmsw.zendesk.com. De e-mail moet aan een aantal vereisten voldoen om hem te kunnen verwerken:

3. **Onderwerp van de mail: Aanvraag infrastructuurpremie voor woonunits**

SHM's of woonmaatschappijen ontvangen de uitbetaling op hun rekening-courant. Andere partijen vermelden het rekeningnummer in de e-mail.

4. Bijlagen:

- a. De **bewijsstukken** van de gemaakte kosten voor de aanleg van de infrastructuur
- b. Een **bewijs van validatie** van het aanbod in de Vlaamse huisvestingstool, bijvoorbeeld een printscreen
- c. Een **overzicht**, inclusief het adres, van de huurprijs en de mogelijke ingangsdatum van de verhuur en de periode van terbeschikkingstelling

De **uitbetaling** gebeurt nadat de VMSW de bewijsstukken controleerde.

Voor SHM's of woonmaatschappijen gebeurt de uitbetaling op hun rekening-courant. Andere partijen geven in hun e-mail het rekeningnummer op.

5 SPECIFIEK HUURREGIME

De Vlaamse Regering werkte een specifiek, afwijkend huurregime uit voor als een SHM, een SVK of een woonmaatschappij woningen of collectieve voorzieningen in eigendom van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen of private rechtspersonen met sociaal doel in huur neemt om tijdelijk onder te verhuren aan vluchtelingen uit Oekraïne.

Dit afwijkend huurregime moet u ook toepassen als u leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop, renovatie of verkoop of woonunits rechtstreeks verhuurt aan vluchtelingen uit Oekraïne.

Als u leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop, renovatie of verkoop verhuurt aan een leegstandsbeheerder, hebt u de keuze om ofwel het reguliere kader voor leegstandsbeheer toe te passen, ofwel het regime dat de Vlaamse Regering specifiek uitwerkte voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. In de onderhuurovereenkomst met een vluchteling uit Oekraïne, moet de leegstandsbeheerder altijd het regime dat de Vlaamse Regering uitwerkte voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, toepassen.

Een SVK kan, via dit huurregime voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, geen woningen (tijdelijk) inhuren van particuliere eigenaars op de private huurmarkt om de woningen onder te verhuren aan vluchtelingen uit Oekraïne. Een SVK kan dus binnen dit huurregime enkel woningen of collectieve voorzieningen in eigendom van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen of private rechtspersonen met sociaal doel in huur nemen om die tijdelijk onder te verhuren aan vluchtelingen uit Oekraïne.

U leest hieronder de grote lijnen van dit specifieke huurregime.

5.1 DUURTIJD

- De duurtijd van de hoofdhurovereenkomst bedraagt minstens 3 maanden.
- De huurovereenkomst wordt telkens verlengd onder dezelfde voorwaarden als geen van de partijen ten minste twee maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan.
- De partijen kunnen de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding mits een opzeggingstermijn van minstens zeven dagen. De onderhuurder of de huurder als er rechtstreeks wordt verhuurd aan een vluchteling uit Oekraïne kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering, zonder opzeggingsvergoeding en zonder opzeggingstermijn.

5.2 WERKZAAMHEDEN IN HET GEHUURDE GOED

In de hoofdhurovereenkomst kunnen de partijen schriftelijk overeenkomen dat de hoofdhuurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren die in principe voor de verhuurder zijn. De partijen bepalen de termijn waarin de werken moeten worden uitgevoerd. Er kan van de

versoepelde minimale woningkwaliteitsvereisten worden afgeweken als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° de werken dienen om het gehuurde goed minstens in overeenstemming te brengen met de versoepelde minimale woningkwaliteitsvereisten
- 2° de werken worden precies omschreven in de huurovereenkomst;
- 3° er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werken, waarbij de duur niet korter mag zijn dan de duur die nodig is om de werken uit te voeren;
- 4° zolang de woning niet minstens voldoet aan de versoepelde minimale woningkwaliteitsvereisten, mag het gehuurde goed niet worden onderverhuurd aan vluchtelingen uit Oekraïne.

5.3 HOOFD- EN ONDERHUUR

Binnen dit specifieke huurregime voor verhuring aan vluchtelingen uit Oekraïne geldt een aparte regeling voor hoofdhuur en onderverhuring. Artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet, dat het kader biedt voor onderverhuring, wordt buiten werking gesteld binnen dit specifieke huurregime.

5.4 OPZEGGINGSTERMIJN

Beide partijen kunnen de huurovereenkomst op elk tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder een opzeggingsvergoeding. Als de verhuurder/hoofdhuurder opzegt, dan geldt een opzeggingstermijn van minstens zeven dagen. De onderhuurder of de huurder als er rechtstreeks wordt verhuurd aan een vluchteling uit Oekraïne, kan op ieder tijdstip de huurovereenkomst opzeggen en dit zonder een opzeggingstermijn. Dit is een afwijking op artikel 15 van het Vlaams Woninghuurdecreet, dat bepaalt dat een opzeggingstermijn (als de opzegging te allen tijde kan gebeuren) ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

Als de verhuurder (hoofdhuurder) de huurovereenkomst opzegt, start de opzeggingstermijn van zeven dagen op de derde werkdag na de dag waarop de opzegging werd gedaan. Het is sterk aanbevolen om de opzegging per aangetekende brief te doen. Zo heeft u een bewijs dat u de opzegging heeft gedaan, maar dit is niet verplicht. Ook opzeggingen via een gewone brief, per mail, SMS of Whatsapp-bericht zijn geldig als opzegging. Bij een betwisting is het aan de opzeggende partij om de datum te bewijzen waarop de opzegging werd gedaan.

6 HUURPRIJSREGULERING

Om een billijke vergoeding als maandelijkse huurprijs vast te leggen, neemt de Vlaamse Regering betaalbaarheid als uitgangspunt. Vluchtelingen uit Oekraïne en hun gezinsleden met een tijdelijke bescherming ontvangen, behoudens andersluidende beslissing, maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een (equivalent) leefloon. Vluchtelingen uit Oekraïne met het statuut tijdelijke bescherming, hebben ook recht op werk en begeleiding naar werk met een verblijfskaart A of een bijlage 15. Op die manier krijgen zij vrijwel onmiddellijk toegang tot de arbeidsmarkt zodat ze een inkomen kunnen krijgen waarmee ze een huurprijs kunnen betalen.

De Vlaamse Regering opteert ervoor om te werken met een vaste huurprijs voor zelfstandige woningen en kamers, en een huurprijs, afhankelijk van de geboden dienstverlening, in het geval van een slaapfaciliteit in een collectieve voorziening. De huurprijs houdt ook rekening met het gezinstype

(alleenstaande, samenwonende of persoon met gezinslast), en of de huurlasten zijn inbegrepen of niet. Onder huurlasten bedoelen we minimaal de kosten voor elektriciteit, gas, water én internet.

Opgelet: voor SHM's, SVK's en het VWF is dit kader verplicht. Voor lokale besturen en private partners zijn de regels voor de huurprijs optioneel en richtinggevend.

6.1 WONINGTYPES

Een eerste uitgangspunt is een onderscheid tussen verschillende woningtypes. U leest hieronder de verschillende definities.

6.1.1 Zelfstandige woning

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een zelfstandige woning als een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid (art. 1.2, eerste lid, 156°).

6.1.2 Kamer

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een kamer als een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (art. 1.3, §1, eerste lid, 25°).

6.1.3 Een slaafaciliteit in een collectieve voorziening

Dit type bestaat alvast uit een bed, en is een woningtype dat niet als een zelfstandige woning of kamer te kwalificeren is. Afhankelijk van de geboden dienstverlening in de voorziening wordt de maandelijkse huurprijs bepaald tussen een minimaal en een maximaal bedrag.

6.1.4 Mobiele woonunit

Een mobiele woonunit wordt gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor tijdelijke bewoning. Een mobiele woonunit zal afhankelijk van het gebruik en de uitrusting moeten beschouwd worden als een zelfstandige woning dan wel een kamer voor de bepaling van de aan te rekenen maandelijkse huurprijs.

6.2 GEZINSTYPES

Een tweede uitgangspunt is dat de huurprijsbedragen rekening houden met het gezinstype. We maken daarbij een onderscheid tussen een alleenstaande persoon, een persoon met gezinslast of een aantal samenwonende personen.

6.2.1 Een alleenstaande persoon

Alleenstaande personen zijn personen die alleen wonen en die niet tot één van de andere categorieën behoren.

6.2.2 Een persoon met gezinslast

Een persoon met gezinslast woont uitsluitend samen met personen die ten laste zijn van hem. Onder gezin ten laste wordt verstaan, de echtgenoot, de levenspartner, het ongehuwd minderjarig kind of meerdere kinderen onder wie minstens één ongehuwd minderjarig kind. Het dekt meteen het recht van de eventuele echtgeno(o)t(e) of levenspartner. De levenspartner is de persoon met wie de persoon een feitelijk gezin vormt.

6.2.3 Een samenwonende persoon

Een samenwonende persoon is elke persoon die met één of meerdere personen samenwoont. Onder samenwoning wordt verstaan het onder hetzelfde dak wonen van personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen.

6.3 BEDRAGEN

6.3.1 Zelfstandige woning of kamer

Inclusief kosten en lasten	Alleenstaande persoon	Persoon met gezinslast	Samenwonende persoon
zelfstandige woning	438 euro	591 euro	292 euro
kamer	219 euro	296 euro	146 euro

Exclusief kosten en lasten	Alleenstaande persoon	Persoon met gezinslast	Samenwonende persoon
zelfstandige woning	328 euro	443 euro	219 euro
kamer	164 euro	222 euro	109 euro

6.3.2 Slaapfaciliteit in een collectieve voorziening

De slaapfaciliteit zal bestaan uit een bed in een gemeenschappelijke ruimte. Ook andere zaken zoals sanitair en keuken, zullen gemeenschappelijk georganiseerd zijn. In tegenstelling tot een zelfstandige woning of kamer, kan in dergelijke collectieve voorzieningen ook een uitgebreide flankerende dienstverlening geboden worden. Het gaat dan om materiële dienstverlening die geboden wordt door de inrichters van de opvangplaats aan de persoon of het gezin, onder meer op het vlak van onderdak, eten, kledij, verzorging, medische, sociale en psychologische begeleiding en toegang tot juridische bijstand en tot diensten zoals tolken en opleidingen.

Voor een uitgebreide dienstverlening is een hogere vergoeding dan de minimale huurprijs wenselijk. Er wordt een maximale huurprijs bepaald, die in functie van de aangeboden dienstverlening kan worden gemoduleerd.

Inclusief kosten en lasten	Alleenstaande persoon	Persoon met gezinslast	Samenwonende persoon
Minimaal	164 euro	222 euro	109 euro
Maximaal	959 euro	1208 euro	594 euro

Exclusief kosten en lasten	Alleenstaande persoon	Persoon met gezinslast	Samenwonende persoon
Minimaal	109 euro	148 euro	73 euro
Maximaal	959 euro	1208 euro	594 euro

7 AFWIJKENDE BEPALINGEN VAN DE MINIMALE WONINGKWALITEITSVEREISTEN

7.1 DUURTIJD VAN DE AFWIJINGEN

Ook de duurtijd van deze specifieke afwijkingsmogelijkheid kan de Vlaamse Regering nader bepalen. Die mag in ieder geval niet langer zijn dan de duurtijd van het bijzondere beschermingsstatuut zelf. De Vlaamse Regering besliste op 18 maart om dezelfde beperkte afwijkingen te behouden en de duurtijd vast te stellen als de duurtijd van het bijzondere beschermingsstatuut.

7.2 VOORWAARDEN VOOR DE AFWIJINGEN

In het [nieuwsbericht op Woonnet \(inloggen nodig\)](#) van 16 maart 2022 las u dat de Vlaamse Regering besliste op 14 maart over een tijdelijke, beperkte versoepeling van de woningkwaliteitsvereisten. Deze versoepeling kan ervoor zorgen dat meer woningen in aanmerking komen voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Dit geldt voor woningen op de private huurmarkt en voor leegstaande sociale woningen die wachten op renovatie, sloop of verkoop.

De tijdelijke huisvesting moet altijd in veilige, gezonde en menswaardige omstandigheden gebeuren. Daarom zijn er geen afwijkingen toegestaan die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of een inbreuk betekenen op de menswaardigheid.

Beperkte afwijkingen van de minimale vereisten en normen zijn mogelijk voor woningkwaliteit voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden gedurende maximum zes maanden. De Vlaamse Regering heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt voor de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode en voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Het decreet van 18 maart 2022 heeft nu een specifieke rechtsbasis gecreëerd voor de Vlaamse Regering om beperkte afwijkingen van de minimale vereisten en normen voor woningkwaliteit voor de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne toe te staan.

Bijkomend is het zo dat volgende voorwaarden gelden:

- de woning wordt enkel ter beschikking gesteld van vluchtelingen uit Oekraïne tijdens de duur van de tijdelijke bescherming
- de woning vertoont geen grote veiligheidsgebreken
- de woning is niet overbewoond
- de woning is niet opgenomen in de inventaris vermeld in artikel 3.19 van de VCW 2021
- de woning is niet opgenomen in het register van herstelvorderingen

8 GSC-IMPACT

8.1 VERHURING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN

De minister van Wonen zal bepalen welke de voorwaarden zijn waaronder ontvangen huurgelden betaald worden aan de VMSW of verrekend worden in de berekening van de gewestelijke sociale correctie. Het gaat in dit geval over de huuropbrengsten en kosten die te maken hebben met het ter beschikking stellen aan vluchtelingen uit Oekraïne van leegstaande sociale huurwoningen en woningen en collectieve gebouwen die in eigendom zijn van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen of private rechtspersonen met sociaal doel.

8.2 WOONUNITS VAN DE VMSW

De minister van Wonen zal bepalen welke de voorwaarden zijn waaronder ontvangen huurgelden terugbetaald worden aan de VMSW of verrekend worden in de berekening van de gewestelijke sociale correctie.

Let hierbij wel op dat deze voorwaarden enkel zullen gelden voor de woonunits die de VMSW ter beschikking stelt. Voor mobiele woonunits die u zelf aankoopt komen, geldt dit niet. De huurprijsregeling geldt wel voor alle mobiele woonunits.

Voor het uitvoeren van infrastructuurwerken is er geen onderscheid. In beide gevallen kunt u een beroep doen op SSI-subsidies.

9 VRAGEN?

Met vragen kunt u terecht bij de helpdesk Oekraïne (helpdesk.oukraine@vmsw.be).