

Nota over aangekondigde wijzigingen toewijzingsbeleid sociale huur

Aangepaste nota na bespreking op dagelijks bestuur van 3 juni 2020

Dit document is bestemd voor	Dagelijks bestuur en Raad van Bestuur,
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. Eén van de opdrachten voor het lokaal bestuur in de Vlaamse Wooncode is specifieke aandacht voor de meest kwetsbare woonbehoeftigen hebben en zorgen voor een betaalbaar en sociaal woonaanbod

Samenvatting standpunt.

- De sociale huurreglementering is complex. Elke wijziging eraan moet gepaard gaan met een streven naar meer transparantie en helderheid en minder complexiteit.
- De VVSG vraagt realistische simulaties van de potentiële gevolgen van de aangekondigde beleidsmaatregelen (dit kan per regio/werkingsgebied), vooraleer er definitieve beslissingen genomen worden. De aangekondigde wijzigingen houden immers toch een risico in zich dat 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](#). Het groter woonaanbod dat kan toegewezen worden via een lokaal toewijzingsreglement biedt hier misschien kansen.
- Meer woningen (van 30 naar 50% van het patrimonium!) kunnen toewijzen via een lokaal toewijzingsreglement, vergroot de regiekracht van de gemeenten. Het biedt

een kans om het toewijzingsbeleid meer op maat van de gemeente te maken. Verdere analyse is wel nodig om na te gaan of dit het wegvallen van het puntensysteem volledig kan ondervangen. De afschaf van het huidige SVK-puntensysteem kan voor de VVSG enkel als men de nieuwe woningactor instrumenten verschaft die ervoor zorgen dat de SVK-doelgroep (meest kwetsbare huurders met acute woningnood en nood aan huurbegeleiding) ook in de toekomst in de sociale huisvesting een plaats heeft. Dit kan eventueel via een versterking van het doelgroepenbeleid. Kanttekeningen hierbij zijn mogelijk minder aangewezen effecten voor de kandidaat huurder: versnippering van toewijzingsregels wat leidt tot weinig transparantie en mogelijk negatieve concurrentie. Als gemeenten dit zelf willen en er zelf expliciet voor kiezen zouden ze er eventueel kunnen voor kiezen om samen een meer regionale invulling te geven aan hun lokaal toewijzingsreglement om dit te ondervangen.

- De VVSG onderschrijft een middelentoets en een controle op eigendom in het buitenland, zodat sociale woningen kunnen toegewezen worden aan wie er nood aan heeft. Sociaal wonen is immers een verhaal van rechten en plichten. De lokale besturen ijveren voor een werkbaar en betaalbaar systeem voor alle sociale verhuurders, zodat de kandidaat huurders in gans Vlaanderen gelijk behandeld kunnen worden.
- De VVSG meent dat een huurder – verhuurderrelatie er één is van rechten en plichten voor elke partij. Maar toch vindt de VVSG dat het verbod tot inschrijving voor een sociale woning gedurende drie jaar na een uithuiszetting een uitzonderingsmaatregel moet zijn tegenover hardleerse huurders bij wie niets helpt en die het harmonieus samenleven met andere huurders door hun gedrag onmogelijk maken. Een al te lichtzinnige toepassing van deze maatregel kan leiden tot nadelige effecten voor de lokale besturen. De VVSG vraagt dan ook aan dat er nagedacht wordt over en geïnvesteerd wordt in een kwaliteitsvol alternatief voor deze huurders. (vb skaeve huse)
- 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 voor elk lokaal bestuur. 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 Belang voor de lokale besturen?	3
2 Bespreking van verschillende aspecten in het debat.	4
2.1 Wat betekenen de aangekondigde wijzigingen voor het lokale bestuur.....	4
2.1.1 Afschaffen van het puntensysteem	4
2.1.2 Het effect van een versterkte lokale binding?	7
2.1.3 Andere aangekondigde wijzigingen inzake toegang tot een sociale woning.....	10
2.2 Wat met de aangekondigde alternatieven?	11
2.2.1 Er kan meer patrimonium toegewezen worden via gemeentelijke reglementen.	11
2.2.2 Het behoud van de versnelde toewijs	13
2.2.3 Investeringsubsidies voor noodwoningen	14
3 Conclusie: elementen van het VVSG standpunt	14

1 Waarover gaat dit?

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. Ook wil men de voorrangsregel van lokale binding strenger maken en laten gelden voor het ganse sociale huurpatrimonium. Daarenboven 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. Daarnaast schuift men ook de noodwoningen en de versnelde toewijs als alternatief naar voor.

1.1 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.

De woonproblematiek is groot en een aanpassing aan het toewijzingsbeleid voor een sociale woning kan een grote impact hebben op de werking en de woonproblematiek in de gemeente. Het OCMW is voor veel mensen een laatste vangnet, dat tevens de niet ingevulde noden van een Vlaams toewijzingsbeleid moet opvangen.

Beleidsvragen

Concrete beleidsvragen die we in dit dossier behandelen zijn:

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

Een eerste reactie van de VVSG was voorzichtig en onzeker of de voorziene maatregelen in het regeerakkoord voldoende mogelijkheden biedt om doelgroepen zoals jongeren uit de jeugdhulp, mensen met een beperking, daklozen, relatief snel aan een betaalbare woning te helpen.

2 Bespreking van verschillende aspecten in het debat.

Cijfers geven aan dat er een groot aantal mensen woonbehoeftig zijn. Een voldoende groot betaalbaar/sociaal woonpatrimonium is daarom nodig. Het debat rond toewijzingsregels voor sociale woningen is heel erg belangrijk, omdat die prioriteiten weergeven in het beleid. De toewijzingsregels zijn een voortdurende afweging in het bepalen wie (welke doelgroep/problematiek) eerst in aanmerking komt voor een sociale woning.. 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 vooraf 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 vinden in een middelentoets en een controle op eigendom in het buitenland, zodat ze terecht komen bij wie er nood aan heeft. 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 voor het lokale bestuur

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. De puntenscore is evenredig verdeeld over woonnood en inkomen. Hoe groter en acuter de woonnood, hoe meer punten. Evenredig krijgt de kandidaat huurder punten op het inkomen. Hoe lager het inkomen (en dus minder kansen op de reguliere markt), hoe meer punten. Er kunnen nog extra punten gegeven worden voor bijvoorbeeld lokale binding. Hoe hoger het puntentotaal hoe groter de woonbehoefte als het ware.

Enkele cijfergegevens

Huurpunt, de koepel van de SVK's, heeft een impactanalyse gemaakt. 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 2020¹.

Snelle uniforme woonoplossing

¹ 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>

De cijfers tonen aan dat de methodiek slaagt in het opzet om zij die het het meest nodig hebben, aan een woning te helpen. Algemeen kunnen we dus vaststellen dat de SVK-toewijzing zorgt voor een relatief snelle toewijzing van de meest kwetsbaren, via een algemeen geldend puntensysteem in Vlaanderen. Het is inherent aan het systeem dat kandidaat huurders worden 'voorbijgestoken'. Het systeem gaat immers uit van de grootste woonneed. Dat is enerzijds de grote kracht van het systeem, anderzijds is het een grote frustratie voor mensen die hierdoor langer op de wachtlijst blijven staan. Een niet onbelangrijke kanttekening is dat het aanbod SVK-woningen een beperkt aandeel kent in het sociaal woonpatrimonium (+/- 11 000 SVK woningen op meer dan 150 000 sociale woningen).

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 de methodiek van toewijzing, een heel waardevol instrument. Dit zorgt voor een aanbod van betaalbare woningen met een relatief snel tijdsperspectief, waarbij 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.

De vraag voor het lokale bestuur is hoe deze groep mensen tot een duurzame woonoplossing komt als deze methodiek verdwijnt. Het louter opheffen van deze toewijzingsmethodiek zal er toe leiden dat de doelgroep van de SVK's (gebaseerd op de hoogste woonneed) minder snel een woning zullen toegewezen krijgen. Anderzijds zullen kandidaat – huurders die al langer op de wachtlijst staan (wegens een lager puntenaantal en dus 'mindere' woonbehoefte) sneller een woning kunnen toegewezen worden. Voor het draagvlak van sociale huisvesting is dit niet te onderschatten. Nog steeds evenveel mensen zullen dus een sociale woning kunnen verkrijgen, enkel zal de volgorde wijzigen. Dit betekent theoretisch ook dat er woningen vrij zullen komen op de private huurmarkt (van die kandidaat-huurders die toegewezen zijn). De vraag en de onzekerheid zal zijn of die mensen met de hoogste woonneed (daklozen, mensen die verblijven in verschillende opvangvormen, ex-gedetineerden, ...) dan een duurzame plek vinden op de private huurmarkt. Hier moeten we rekening mee houden dat de begeleiding die bij een SVK-woning hoort, hier niet is inbegrepen.

Redden die mensen het alleen? Of zal er meer beroep gedaan worden op de lokale sociale diensten (van het OCMW, CAW, ...). Verschillende OCMW's vrezen dat door het wegnemen van dit instrument de moeilijkste doelgroepen, de meest kwetsbaren, nog meer dan vandaag bij hen terecht zal komen. Het lijkt zeker een risico dat deze doelgroep op eigen kracht geen duurzame plek zal vinden op de private huurmarkt en dat zij aangewezen zullen zijn op begeleiding van uit het OCMW, op doorgangswoningen, daklozenopvang,

VVSG meent dus dat als het puntensysteem afgeschaft wordt, er voldoende evenwaardige alternatieve of nieuwe instrumenten moeten zijn voor het lokale bestuur en de nieuwe woningmaatschappij om toegang voor de woonbehoeftigen, en zeker zij met een acute woningneed en zij die nood hebben aan begeleiding, te verzekeren. De mogelijkheid om meer

woningen toe te wijzen via een lokaal toewijzingsreglement en het behoud van de versnelde toewijzing kan hier mogelijk een oplossing zijn (zie verder 2.2.1 en 2.2.2).

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 gemeenten², voor te komen binnen lokale toewijzingsreglementen. Lokale besturen vinden de lokale binding dus van groot belang. 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. Dit is van groot belang voor de uitbouw van een sociaal woonbeleid. Tegenstanders daarentegen menen dat voorwaarden die geen verband houden met de socio-economische aspecten van de betrokkene niet kunnen worden gebruikt om een sociaal beleid te motiveren. Bovendien, argumenteren die tegenstanders, kan de voorrang van lokale binding tot gevolg hebben dat de mobiliteit van kandidaat-huurders wordt afgeremd en de bepaalde groepen van toegang tot een sociale woning worden uitgesloten.³

² Parlementaire vraag van Maxim Veys nr 4, 11 oktober 2019, aan minister Diependaele. <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1496875>

³ 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.

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 een hinderpaal zijn, ook al blijft men een band met de gemeente houden (vb ouders die er blijven wonen, lid van een culturele/sport vereniging in de gemeente, ...)

Het is voorlopig moeilijk te zeggen welke impact of effect dit beleidsvoornemen zal hebben. De doelstelling van deze maatregel is 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 het lokaal draagvlak, het is immers een absolute voorrangregel. Maar maakt hij ook een verschil en hoe wordt die ingevuld?

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.

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 99,27%. In Brugge gebeurden alle 219 toewijzingen aan Bruggelingen. Van de 331 toewijzingen in Leuven gebeurden er 4 aan niet-inwoners. In Mechelen waren er van de 346 toewijzingen 2 aan kandidaten die niet in Mechelen woonden. Wat ook heel opvallend is, is de situatie in Gent. Daar hanteert men geen lokale binding. Van de 1047 toewijzingen in Gent gingen er 7 naar niet-Gentenaars.. 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.

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.

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 woonnood en inkomen binnen de groep Belgen, EU-onderdanen en niet-EU-onderdanen is waarschijnlijk gelijklopend.

Uit een bevraging van de SVK's door Huurpunt blijkt dat slechts een fractie van de wachtlijst aan het criterium van 5 jaar onafgebroken in de gemeente te wonen voldoet en dat de groepen met de hogere puntenscores 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. Deze simulaties kunnen gebeuren per regio of bestaande werkingsgebieden van SHM's en SVK's.

Het is zo dat het aspect lokale binding voor gemeenten van groot belang is om het draagvlak voor sociale huisvesting te bewaren. Aandachtspunt voor de lokale besturen is wel 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 kan bij de lokale besturen komen te liggen. De kans bestaat dat de doorstroom uit de 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, Het lokaal toewijzingsreglement zal hier niet altijd een oplossing voor bieden omdat ook hierin de lokale binding zou spelen volgens het regeerakkoord.

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 voorrangregel vanuit een regionale/bovenlokale hoek vanuit bestaande relevante samenwerkingen te bekijken. Uiteraard kan dit geen verplichting zijn;moet

⁵ Huurpunt, Impactanalyse regeerakkoord 2019-2024

elk lokaal bestuur hier vrijwillig akkoord mee gaan en mag het niet ten koste van de de gemeentelijke regierol zijn..

Daarnaast kan het ook een piste zijn om de lokale bindingfactoren iets ruimer te zien dan vandaag. Een mogelijke invulling zou ook kunnen zijn dat het kan betekenen dat men een band heeft met die gemeente door beroep te doen op de hulpverlening van voorzieningen uit die gemeente.

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 voorrangeregels).

De VVSG meent dat een huurder – verhuurderrelatie er één is van rechten en plichten voor elke partij. Het is moeilijk te begrijpen dat personen die uit huis zijn gezet omwille van de eigen schuld, mensen op die reeds lange tijd op een wachtlijst staan voorbijsteken (op basis bijvoorbeeld van het puntensysteem). Maar toch vindt de VVSG dat dit een uitzonderingsmaatregel moet zijn tegenover hardleerse huurders bij wie niets helpt en die het harmonieus samenleven met andere huurders door hun gedrag onmogelijk maken. De VVSG maakt hier de keuze voor het collectief belang in plaats van het individueel belang van die ene huurder.

Een al te lichtzinnige toepassing van deze maatregel kan immers leiden tot nadelige effecten voor de lokale besturen. Die mensen verdwijnen immers niet door ze de toegang tot de sociale huisvesting te ontzeggen. Zij zullen voor meerdere jaren 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.

De VVSG vraagt dan ook aan dat er nagedacht wordt over en geïnvesteerd wordt in een kwaliteitsvol alternatief voor deze huurders. Het regeerakkoord verwijst bijvoorbeeld naar Skaeve Huse uit Denemarken. Gent bijvoorbeeld werkt aan Robuuste Woningen voor ex-daklozen. Misschien kunnen die dienen als inspiratie voor deze doelgroep.

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.

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.

Belangrijk aandachtspunt voor lokale besturen is ook dat uit de bevraging die VVSG vorig jaar deed inzake de integratie van vluchtelingen bleek dat het LOI tijdig verlaten moeilijk was en dat 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 dus moeilijker kunnen worden

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. Globaal gezien beheren de sociale huisvestingsmaatschappijen (in grootte orde) ongeveer 150 000 sociale woningen en gebeuren er jaarlijks ongeveer 11 000 toewijzingen, waarvan plusminus 2000 interne mutaties . Een verhoging met 20% van het patrimonium dat zou kunnen toegewezen worden via een lokaal toewijzingsreglement, zou dus betekenen dus dat er 75 000 woningen in aanmerking komen, tegenover ongeveer 50 000 nu. Als dit zich recht

evenredig⁶ zou doorzetten naar de toewijzingen, zou dit betekenen dat er van de 9000 toewijzingen er 4500 gebeuren via een lokaal toewijzingsreglement, terwijl dit nu ongeveer 2600 zou zijn. Dit is bijna evenveel, iets minder nog als het huidige aantal toewijzingen bij de SVK's.

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, verhoogt de regierol van de gemeenten. Het biedt de kans om meer op maat van de gemeentelijke situatie het toewijzingsbeleid uit te tekenen. 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 aanvoeld. Lokale besturen bevestigen dit aanvoelen.

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 kan dit leiden tot verwarring. Bovendien kan het ook leiden tot een zekere vorm van (negatieve) concurrentie tussen gemeenten, uit vrees – al dan niet terecht- voor een 'aanzuigefect'.

Misschien is het daarom een piste dat deze lokale toewijzingsreglementen ook bovenlokaal/regionaal een invulling kunnen krijgen. We stellen immers vast dat bepaalde woonproblemen niet stoppen aan de grens van één gemeente, dat de werkingsgebieden van welzijnsactoren vaak ook bovenlokaal zijn (we denken aan CAW, psychiatrische begeleidingsdiensten, jeugdinstellingen,) en dat gemeenten vaak al samenwerken. 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 – die ook binnen de lokale toewijzingsreglementen speelt- in dat geval bovenlokaal/regionaal wordt toegepast. Voorwaarde hiertoe is natuurlijk de uitdrukkelijke beslissing van de gemeente, op vrijwillige basis, in dit samenwerkingsverband. Elke gemeente moet immers de regie kunnen blijven voeren over zijn of haar woonbeleid.

⁶ Dit is geen wetenschappelijk onderbouwde aflijning. Dit is louter indicatief. Meer correcte cijfers zijn nodig.

Dit voorgesteld alternatief biedt kansen om nog meer een aanpak te ontwikkelen voor specifieke doelgroepen. Of dit volledig het wegvallen van het puntensysteem zou kunnen opvangen is te vroeg om te zeggen omdat dit afhankelijk is van de keuze van de gemeenten, van doelgroepen in het lokaal toewijzingsreglement, en van een meer concrete nauwkeurige analyse. Een lokaal bestuur krijgt wel mogelijkheden om meer een toewijzingsbeleid op maat te ontwikkelen. VVSG kan daarin uiteraard een ondersteunende rol spelen.

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 aanvragende (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 relatief 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.. Dan pas zal de versnelde

toewijs effectief een deel van het mogelijk ontstaan van een hiaat door het afschaffen van het puntensysteem kunnen opvangen.

De VVSG is tevreden dat deze maatregel blijft bestaan, maar denkt dat het nuttig is 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. Om de regiekracht van het lokale bestuur te verhogen, is het aangewezen dat het initiatiefrecht om afspraken te maken over de verdeling van de versnelde toewijzing bij de gemeente ligt.

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. 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

De VVSG stelt vast dat de sociale huurreglementering complex is. De VVSG pleit er dan ook voor dat elke wijziging eraan dan ook gepaard moet gaan met een streven naar meer transparantie, meer helderheid en minder complexiteit. .

Het is voorlopig nog onduidelijk wat de concrete gevolgen op het terrein zullen zijn van de aangekondigde maatregelen. De VVSG vraagt realistische simulaties van de potentiële consequenties, zowel voor de kandidaat huurder als voor het lokale bestuur. De aangekondigde

wijzigingen houden immers een risico in dat de woonproblematiek verschoven wordt naar het lokale niveau. We kunnen immers vaststellen dat de methodiek van toewijzen via punten gebaseerd op woonnood zorgt voor een relatief snelle toewijzing van de meest kwetsbaren. Hoewel het aspect lokale binding voor gemeenten van groot belang is om het draagvlak voor sociale huisvesting te bewaren, kan een verstrenging ervan er ook toe leiden dat kwetsbare kandidaat huurders met een grillig woonpad minder snel in aanmerking komen voor een sociale woning. De VVSG vraagt dat er minstens voldoende alternatieve mogelijkheden zijn dat kwetsbare doelgroepen relatief snel terecht kunnen in een sociale woning. Die mensen verdwijnen immers niet waardoor in eerste instantie naar lokale besturen, i.c. de OCMW's zal gekeken worden om die mensen aan een woonst te helpen.

Het voorgestelde alternatief om meer sociale woningen te kunnen toewijzen via een lokaal toewijzingsreglement, vergroot alvast de regiekracht van de gemeenten. Dit kan gemeenten de mogelijkheid geven om meer oplossingen op maat uit te werken en dus ook meer mensen toe te wijzen via een lokaal toewijzingsreglement. Statistisch gezien komen er immers meer woningen in aanmerking. Een meer nauwkeurige analyse is nodig om na te kunnen gaan of dit het aandeel toewijzingen aan kwetsbaren via SVK kan ondervangen. We moeten echter beducht blijven voor mogelijk minder aangewezen effecten voor de kandidaat huurder: versnippering van toewijzingsregels wat leidt tot minder transparantie en mogelijk negatieve concurrentie. Een regionale/bovenlokale aanpak kan dit ondervangen, met als absolute voorwaarde dat de gemeente vrijwillig kiest om mee te stappen in een dergelijke intergemeentelijke aanpak.

De VVSG onderschrijft een middelentoets en een controle op eigendom in het buitenland, zodat sociale woningen kunnen toegewezen worden aan wie er nood aan heeft. Sociaal wonen is immers een verhaal van rechten en plichten. De lokale besturen ijveren voor een werkbaar en betaalbaar systeem voor alle sociale verhuurders, zodat de kandidaat huurders in gans Vlaanderen gelijk behandeld kunnen worden

De VVSG meent dat een huurder – verhuurderrelatie er één is van rechten en plichten voor elke partij. Maar toch vindt de VVSG dat het verbod tot inschrijving voor een sociale woning gedurende drie jaar na een uithuiszetting een uitzonderingsmaatregel moet zijn tegenover hardleerse huurders bij wie niets helpt en die het harmonieus samenleven met andere huurders door hun gedrag onmogelijk maken. Een al te lichtzinnige toepassing van deze maatregel kan leiden tot nadelige effecten voor de lokale besturen. De VVSG vraagt dan ook aan dat er nagedacht wordt over en geïnvesteerd wordt in een kwaliteitsvol alternatief voor deze huurders. (vb skaeve huse)

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, om het wegvallen van het puntensysteem deels te compenseren. 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 minder kans hebben op toegang tot een sociale woning.