

De toegang tot sociale huur

Wat kan jij doen?

Sociale huur is de manier bij uitstek om te zorgen voor de meest **volwaardige woonoplossing**. De kracht en het draagvlak van de sociale huur staat of valt echter met een rechtvaardig toegangssysteem. Tijd om deze thematiek op de agenda te zetten!

De Vlaamse regering wil enkele **belangrijke wijzigingen** doorvoeren binnen het toewijzingssysteem van de sociale huisvesting.

- De toewijzing van sociale woningen zal in hoofdzaak **chronologisch** gebeuren. Het **puntensysteem** van de sociale verhuurkantoren wordt **afgeschaft**.
- De absolute voorrangsregel van **lokale binding** zal gelden voor bijna het hele sociale huurpatrimonium. Dit houdt minimaal in dat een kandidaat-huurder de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente moet hebben gewoond.
- De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan **specifieke doelgroepen** waarop de lokale binding ook van toepassing wordt. De gemeente kan daarvoor in overleg treden met welzijnsactoren en de sociale huisvester.
- Het bestaande systeem van **versnelde toewijzing**, waarbij er voor specifieke kwetsbare doelgroepen een voorrang geldt, blijft bestaan. De lokale binding is hierop niet van toepassing.
- Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zullen tegen 1 januari 2023 samengevoegd worden in **één woonactor**, met maar één speler per gemeente.

In het voorjaar van 2021 wordt het ontwerpdecreet voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse regering voorgelegd. Daarna wordt het besproken in het Vlaams parlement. Tenslotte wordt ook een ontwerp-uitvoeringsbesluit voorbereid.

De implementatie van het nieuwe toewijzingssysteem wordt gekoppeld aan de vorming van de woonmaatschappijen.

Deze wijzigingen zullen een **grote impact hebben op mensen in een kwetsbare woonpositie**.

- Het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren geeft prioriteit aan mensen met de **hoogste woon-nood**. De vraag is of het nieuwe toewijzingssysteem voldoende toegankelijk blijft voor mensen in heel precare woonsituaties.
- Een strenge lokale binding kan ook tot **uitsluiting** leiden. Mensen in armoede moeten noodgedwongen vaak verhuizen, waardoor ze moeilijk vijf jaar onafgebroken in dezelfde gemeente kunnen wonen. Ook voor nieuwkomers wordt het zo onmogelijk om sociaal te huren.
- Sociale verhuurkantoren bieden vrij **intensieve begeleiding** aan hun huurders. Bij een fusie met de sociale huisvestingsmaatschappijen bestaat het gevaar dat deze begeleiding afneemt.

Daarom is het belangrijk om zowel op Vlaams als op lokaal niveau in **dialoog** te treden met beleidsmakers, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren,... De inzet van het debat is een **rechtvaardig toewijzingssysteem dat voldoende toegankelijk blijft voor mensen met de hoogste woon-nood**.

Op **Vlaams niveau** is er al veel beleidswerk gebeurd door diverse woon- en welzijnsactoren. Voor meer informatie hierover kan u contact opnemen met het Vlaams Huurdersplatform en SAM vzw. We blijven de dialoog op Vlaams niveau in ieder geval aangaan, en hopen hiervoor op veel steun van diverse organisaties. Signaleer ons zeker ook waar jij, jouw organisatie of lokaal bestuur het moeilijk mee heeft.

Maar ook op **lokaal niveau** kan en moet de dialoog worden opgestart. Er liggen immers veel hefboomen bij de gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen. We geven hiervan een korte opsomming, met telkens de belangrijkste aandachtspunten om mee te nemen in het overleg.

- Toewijzing aan **specifieke doelgroepen**: het is aan de gemeenten om de doelgroepen te definiëren, en dit in overleg met o.a. welzijnsactoren.
 - Wat zijn de huidige doelgroepen? Is dit gebaseerd op een objectieve analyse van de woonnood? Wat zijn de plannen in de toekomst? Komt er een (structureel) overleg met welzijnsactoren? Wie zal deel uitmaken van de toewijzingsraad? En hoe zal de toewijzingsraad zich verhouden tot het lokaal woon-overleg?
 - Welke profielen stromen vandaag in via de sociale verhuurkantoren? Welke organisaties vinden een partner in het sociaal verhuurkantoor? Zullen de mensen met woonnood en eventueel ondersteunende organisaties nog voldoende perspectief hebben op een woonoplossing?
- **Lokale binding**: de lokale binding zoals de Vlaamse regering ze vastlegt is een minimum. Dit betekent dat gemeenten deze nog strenger kunnen invullen.
 - Hoe wordt de lokale binding nu ingevuld? Kan men de impact inschatten van de (nieuwe) lokale binding door bijv. een analyse te maken van de wachtlijst?
- Traject richting **eengemaakte woonmaatschappij**: dit zal uiteraard heel wat overleg vergen tussen de betrokken gemeenten, sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.
 - Wordt de huurderbegeleiding, zoals nu voorzien door het SVK, ook gegarandeerd binnen de nieuwe woonmaatschappij?
 - Welke meerwaarde voor de (kandidaat-)huurder zal gecreëerd worden?
 - Zal het nieuwbouwtempo, het renovatietempo en de dienstverlening op snelheid blijven tijdens de fusie-operatie?
- De gemeente heeft ook een grote invloed op het **aantal sociale huurwoningen** dat gebouwd wordt binnen de gemeente, en de plaats waar deze komen. Sowieso moeten ze het bindend sociaal objectief halen, maar daarna kan de gemeente nog bijkomende inspanningen leveren.
 - Wordt het sociaal objectief gehaald in de gemeente? Hoeveel sociale woningen zijn er? Hoeveel mensen staan er op de wachtlijst voor een sociale woning? Wat is de gemiddelde wachttijd voor diverse huishoudprofielen? Voorziet de gemeente een percentage aan sociale woningen bij nieuwbouwprojecten? Neemt de gemeente andere maatregelen om sociale huisvesting op het grondgebied te voorzien? Wat zal de gemeente nog doen voor sociaal wonen eens het sociaal objectief gehaald wordt?

We wensen je veel succes, en willen je alvast bedanken om dit belangrijke thema op de agenda te plaatsen!

—
Klaas Poppe (SAM, Steunpunt Mens en Samenleving)

Klaas.poppe@samvzw.be

Joy Verstichele (Vlaams Huurdersplatform)

Joy.verstichele@vlaamshuurdersplatform.be