

////////////////////////////////////

**STAPPENPLAN VOOR HET**  
**OPSTARTEN VAN EEN**  
**PROJECT KAMERWONEN**  
**DOOR EEN SOCIAAL**  
**VERHUURKANTOOR**

////////////////////////////////////

# 1 SITUERING - REGELGEVEND KADER

Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor (SVK) ontvangt subsidie per gehuurde woning. Kamers komen in principe niet in aanmerking voor de gewestelijke subsidiëring. Hierop bestaat evenwel een uitzondering. [Artikel 4.170, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#) bepaalt dat kamers die door een SVK worden gehuurd op de private huurwoningmarkt en verhuurd worden in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie, wel in aanmerking kunnen komen voor de gewestelijke subsidie. Deze bepaling wil de samenwerking tussen een SVK en een erkende welzijnsinstantie met het oog op het huisvesten met begeleiding van een specifieke doelgroep mogelijk maken. De samenwerking vertrekt vanuit de respectievelijke kerntaken van beide partners en moet in een samenwerkingsovereenkomst worden vastgelegd.

Om het kameraanbod met begeleiding ook effectief met voorrang te kunnen toewijzen aan de beoogde doelgroep, moet met toepassing van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een lokaal toewijzingsreglement worden opgemaakt. Bij het toewijzingsreglement moet een doelgroepenplan worden gevoegd, waarin de doelgroep omschreven en afgebakend wordt op basis van objectieve criteria. Daarbij mag het geen enkele rol spelen of de kandidaat-huurder al dan niet cliënt is van de betreffende welzijnsinstantie waarmee wordt samengewerkt door het SVK. Om de doorstroming van diegenen die geen intensieve begeleiding meer nodig hebben en zelfstandig kunnen wonen te voorzien, werd in het puntensysteem onder de prioriteit 'de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder' een bijkomend puntenaantal opgenomen. Er worden in het bijzonder zeventien punten toegekend aan de zittende huurder die de, door de erkende welzijnsinstantie, aangeboden begeleiding in de kamer niet langer nodig heeft en bijgevolg de kamer moet verlaten<sup>1</sup>.

Op vraag van de SVK-sector en in overleg met het bevoegde kabinet en de betrokken administraties werd beslist om, binnen het huidige regelgevende kader, van start te gaan met projecten kamerwonen. Het opstarten van deze projecten in de praktijk zal duidelijk maken wat de mogelijkheden en moeilijkheden zijn binnen het huidige regelgevende kader en kan mogelijks leiden tot inspirerende voorbeelden en goede praktijken.

Om SVK's die van start willen gaan met een project kamerwonen te informeren, werd een stappenplan uitgewerkt. Dit stappenplan wil een overzicht geven van de mogelijkheden en aandachtspunten bij het opstarten van een project kamerwonen.

---

<sup>1</sup> Zie artikel 4, §4, tweede lid, van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.



## 2 STAPPENPLAN

Hieronder worden de relevante stappen beschreven om een project kamerwonen op te starten. De verschillende stappen dienen niet strikt chronologisch te worden doorlopen. Sommige stappen kunnen immers parallel worden aangevat. In het bijzonder neemt de uitwerking en goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement op basis van een doelgroepenplan heel wat tijd in beslag. Het is aangewezen om, nadat de lokale behoefte aan kamerwonen werd vastgesteld, werk te maken van een doelgroepenplan en lokaal toewijzingsreglement. Tijdens de looptijd van deze procedure kan eveneens gestart worden met het overleg en het uitwerken van een samenwerkingsovereenkomst met de erkende welzijnsinstantie en kan de zoektocht naar een geschikt pand voor kamerwonen beginnen. Overzicht van de verschillende stappen:

- Onderzoek naar behoefte aan kamerwonen met begeleiding en doelgroep;
- Een concreet pand: nagaan omgevingsvergunning voor kamerwoning, woningkwaliteit kamers en betaalbaarheid;
- Samenwerking met erkende welzijnsinstantie en sluiten samenwerkingsovereenkomst;
- Organiseren toewijzing: opmaak en goedkeuring doelgroepenplan - lokaal toewijzingsreglement;
- Begeleidingsovereenkomst met cliënt-huurder, gesloten door welzijnsinstantie.

### 2.1 BEHOEFTEONDERZOEK

In eerste instantie moet worden nagegaan of er een behoefte bestaat aan een (bijkomend) aanbod van kamerwonen met begeleiding en zo ja, voor welke specifieke doelgroep. Het kan bijvoorbeeld gaan om jongeren die uit een instelling komen, om ex-gedetineerden, om (ex-)psychiatrische patiënten, om alleenstaanden uit een opvanginitiatief,... Het moet alleszins gaan om een doelgroep die (nog) niet in staat is om zelfstandig te wonen en die nood heeft aan intensieve begeleiding. Daarenboven is het van belang dat er mogelijkheid is voor de mensen die deel uitmaken van de doelgroep om op termijn en mits de nodige begeleiding wel zelfstandig te kunnen wonen.

De behoefte aan een aanbod kamerwonen kan ter sprake worden gebracht tijdens het lokaal woonoverleg of het kan aan bod komen tijdens bilateraal contact tussen het SVK en een lokale welzijnsinstantie. Het initiatief kan uitgaan van het SVK of van een lokale welzijnsinstantie. Het is van belang dat enerzijds de doelgroep zo goed mogelijk wordt afgebakend op basis van objectieve criteria en dat anderzijds de omvang van de doelgroep, en dus de potentiële huurders, zo nauwkeurig mogelijk in beeld wordt gebracht. Het is hierbij eveneens van belang dat wordt nagegaan wat de gemiddelde begeleidingsduur is en wat het effect hiervan is voor de doorstroming naar het reguliere aanbod van het SVK. Daarnaast kan het SVK op basis van het profiel van de kandidaat-huurders mogelijks eveneens een inschatting maken van de omvang van de behoefte aan kamerwonen.



## 2.2 EEN CONCREET PAND: NAGAAN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR KAMERWONING, WONINGKWALITEIT KAMERS<sup>2</sup> EN BETAALBAARHEID

Indien er effectief een behoefte aan kamerwonen werd geïdentificeerd, kan uitgekeken worden naar het inhuren van een geschikt pand voor kamerwonen. Het kan ofwel een pand betreffen dat reeds werd onderverdeeld in kamers ofwel een pand dat nog moet worden onderverdeeld. Het is uiteraard cruciaal dat voor het pand een omgevingsvergunning stedenbouwkundige vergunning voor kamerwoningen werd afgeleverd, dat de kwaliteit van de kamers voldoet aan de gestelde normen in de toepasselijke regelgeving en dat de betaalbaarheid voor de doelgroep wordt gegarandeerd.

### 2.2.1 Omgevingsvergunning

Om de individuele kamers in een pand te kunnen verhuren als aparte wooneenheden moet een omgevingsvergunning zijn uitgereikt door de gemeente. Het SVK dient dan ook na te gaan of voor een bestaand pand met kamers een omgevingsvergunning werd afgeleverd en of voor een bestaand pand dat men wenst op te splitsen een omgevingsvergunning kan en zal worden afgeleverd. Dit is een belangrijk aandachtspunt. Heel wat gemeenten blijken niet meer zo happig om de opsplitsing van panden (eengezinswoningen) in kamerwoningen te vergunnen, aangezien hierdoor het woningaanbod voor jonge gezinnen met kinderen dreigt te verschromelen. Als de kamers echter niet in orde zijn met de stedenbouwkundige voorschriften wordt het voor de bewoners achteraf moeilijk om er hun domicilie te plaatsen, om als alleenstaande aanzien te worden voor een eventuele uitkering,... Het is dan ook aangewezen om tijdig de houding van de gemeente ten aanzien van kamerwonen af te toetsen, vooraleer van start wordt gegaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

### 2.2.2 Aftoetsen of de kamerwoningen in aanmerking komen voor conformiteitsattest

Alvorens verder te gaan kan je best eerst nagaan of er voor de kamerwoningen reeds een geldig conformiteitsattest aanwezig is, en indien niet, of de kamers voldoen aan de vereiste kwaliteitsnormen. Je kan dit zelf aftoetsen a.d.h.v. het technisch verslag voor kamerwoningen. Dit is niet hetzelfde als het technisch verslag voor zelfstandige woningen, aangezien bij kamerwoningen minstens één van de drie functies (kook-, bad- of toiletfunctie) zich buiten de kamer bevindt en gemeenschappelijk wordt gebruikt door bewoners van meerdere kamerwoningen.

Toelichting over de wijze waarop je het technisch verslag voor kamerwoningen moet hanteren en interpreteren, kan je terugvinden in de handleiding bij het technisch verslag “Technische richtlijnen voor een kwaliteitsonderzoek”. Deze handleiding en ook alle modellen van technische verslagen kan je downloaden via de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen [[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)] >

---

<sup>2</sup> Cf. boek 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021



woningkwaliteit > woningkwaliteit voor (ver)huurders en eigenaars > checklists onderzoeken woningkwaliteit].

### 2.2.3 Aanvragen conformiteitsonderzoeken

Wanneer je een hoofdhuurcontract wil sluiten met de eigenaar, kan je net zoals bij zelfstandige woningen, voor de kamerwoningen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek aanvragen. Wanneer er een 'afsprakenkader' is met de betrokken stad of gemeente, waarbij de conformiteitsonderzoeken door een lokale dienst worden uitgevoerd, kan een conformiteitsonderzoek worden aangevraagd bij de lokale dienst. Elke woning die verhuurd wordt (ook door een SVK), moet voldoen aan de minimale normen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Via een conformiteitsonderzoek worden deze normen afgetoetst.

Belangrijk hierbij is dat je duidelijk vermeldt dat het om kamerwoningen gaat. Hiervoor wordt immers een ander beoordelingskader gebruikt dan voor zelfstandige woningen. Aangezien het SVK enkel conforme (kamer)woningen mag (onder)verhuren, zal je pas een onderhuurcontract kunnen sluiten van zodra je bevestiging krijgt dat de kamers conform zijn.

Het is aangewezen om het volledige gebouw met alle kamers in hoofdhuur te nemen en niet per kamer. Op deze wijze wordt in het bijzonder discussie voorkomen over de kwaliteit van de gemeenschappelijke delen, is er controle over de huurders van alle kamers in het gebouw, is de kwaliteit van alle kamers onlosmakelijk met elkaar verbonden,...

### 2.2.4 Betaalbaarheid

Naast de kwaliteit van de kamer, is de betaalbaarheid voor de doelgroep een belangrijk aandachtspunt. Huurders van een kamer komen immers niet in aanmerking voor een huursubsidie, wat impliceert dat de huurprijs die het SVK moet betalen aan de eigenaar-verhuurder in principe eveneens de huurprijs is voor de huurder. Het is dan ook van groot belang dat in de onderhandeling met de eigenaar-verhuurder een huurprijs wordt overeengekomen die de betaalbaarheid voor de socio-economisch kwetsbare doelgroep maximaal kan garanderen. Hierbij dient eveneens rekening te worden gehouden met de bijkomende kosten van de nutsvoorzieningen en eventuele kosten en lasten van de gemeenschappelijke delen (onderhoud,...).

//

### 3 SAMENWERKING MET ERKENDE WELZIJSINSTANTIE

Het is, zowel voor het SVK als de erkende welzijnsinstantie, van belang dat een duidelijke en gedetailleerde samenwerkingsovereenkomst wordt opgemaakt om het project kamerwonen te kaderen. Het staat het SVK in principe vrij om, in overleg met de welzijnsinstantie, de inhoud van de overeenkomst te bepalen. Wat alleszins moet worden opgenomen zijn de afspraken met betrekking tot de begeleiding van de huurders van de kamers. Daarnaast is het aangewezen om bij zoveel mogelijk aspecten van de samenwerking voorafgaandelijk stil te staan en waar zinvol de afspraken schriftelijk vast te leggen in de overeenkomst.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de relevante items die best aan bod komen in het overleg met de welzijnsinstantie en in de samenwerkingsovereenkomst:

- Beschrijving van de algemene doelstelling van de samenwerking.
- Duidelijke afbakening van de doelgroep waarop het kamerproject zich richt. Dit is eveneens essentieel om een goed (en goedgekeurd) doelgroepenplan te kunnen uitwerken. De doelgroep moet worden afgebakend op basis van objectieve criteria en mag dus niet afhankelijk zijn van de begeleidende welzijnsinstantie.
- Rol en verantwoordelijkheden van beide partners, elk op basis van hun kerntaken. Voorgaande impliceert dat het SVK de 'huisbaasfunctie' opneemt en eventuele begeleiding in het teken van de rechten en plichten van de huurder (cf. basisbegeleidingstaken). De welzijnsinstantie staat in voor de specifieke begeleiding van de cliënt op basis van de problematieken waarmee hij wordt geconfronteerd.
- Duidelijke afspraken over de begeleiding. Expliciteren van wie wat doet, op welke wijze hierover overleg mogelijk is en wat er gebeurt bij problemen? Hierbij is het van belang om uit te klaren wat de verhouding en relatie is tussen de overeenkomst en verplichtingen t.a.v. het SVK en t.a.v. de welzijnsinstantie.
- De looptijd van de overeenkomst, de mogelijkheid van verlenging en van opzegging.
- De toeleiding en aanmelding van de kandidaat-huurder bij het SVK?
- De nazorg? Wat als de begeleiding afloopt of wordt stopgezet?
- De doorstroming naar het reguliere aanbod van het SVK en wat bij eventuele problemen? Dit zal tijdig moeten worden besproken, aangezien er wel 17 mutatiepunten zijn voorzien, maar de doorstroming uiteraard afhankelijk is van de beschikbare woningen.
- Duidelijke afspraken over contactpersonen, periodiek overleg, cliëntoverleg, ...
- Duidelijke afspraken over onderhoud van de kamers en in het bijzonder de gemeenschappelijke delen, over de betaling van de nutsvoorzieningen (deze zullen mogelijk verlopen via een centrale meter voor de hele woning en alleszins zal afgesproken moeten worden hoe deze kosten worden verdeeld over de verschillende huurders).
- Wat bij problemen en geschillen tussen de beide partners?
- Wie is verantwoordelijk voor de opvang van de cliënt in het geval het kamerwonen niet blijkt te lukken? Kan de cliënt terug naar een residentiële opvang?



De samenwerkingsovereenkomst moet ondertekend worden door beide partijen en een kopie van deze overeenkomst moet bezorgd worden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen<sup>3</sup>, in het kader van de aanvraag van de aanvullende subsidie.

## 4 ORGANISEREN TOEWIJZING: DOELGROEPENPLAN - LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (eigendoms-, leeftijds-, inkomens- en verblijfsvoorwaarde). [Artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#) geeft echter aan de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) de mogelijkheid om één of meerdere doelgroepen, die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt, af te bakenen (binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting) waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen.

Om de kamers te kunnen toewijzen aan een specifieke doelgroep zal door de gemeente, in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren, dan ook een doelgroepenplan moeten worden uitgewerkt en een lokaal toewijzingsreglement. Het doelgroepenplan moet informatie bevatten over de doelgroep, over de lokale woningmarkt en de specifieke noden, over eventuele omkadering en over de concrete uitvoering.

Het doelgroepenplan moet allereerst een duidelijke omschrijving en afbakening van de doelgroep bevatten. Indien voorhanden moeten ook cijfergegevens worden verschaft over de grootte van de doelgroep binnen de gemeente of werkgebied en binnen de groep van kandidaat-huurders en huurders. Om voorrang te kunnen verlenen voor de kamers met begeleiding aan een bepaalde doelgroep moet de specifieke lokale nood daartoe worden aangetoond. Hiervoor kan onder meer beroep worden gedaan op de gegevens van het Lokaal Sociaal Beleidsplan.

Voor de afgebakende doelgroep van het kamerwonen is begeleiding door een welzijnsinstantie onlosmakelijk verbonden aan de toewijzing. Zoals reeds uitvoerig aangegeven onder punt 3 'Samenwerking met erkende welzijnsinstantie' dienen hierover duidelijke afspraken te worden gemaakt. De betrokken welzijnsinstantie sluit een begeleidingsovereenkomst af met de kandidaat-huurder. Het doelgroepenplan vermeldt dus ook een omschrijving van de bijzondere kenmerken van de doelgroep die bijkomende omkadering of begeleiding noodzakelijk maken alsook een opsomming

---

<sup>3</sup> Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Tegemoetkomingen  
Michèle Claeys  
Havenlaan 88 bus 40 B, 1000 Brussel



van de flankerende maatregelen m.b.t. de doelgroep en de gemaakte afspraken tussen het SVK en de erkende welzijnsinstantie.

Tot slot moet het doelgroepenplan informatie bevatten over de praktische uitvoering. Er moet worden aangegeven voor welke panden met kamerwoningen de voorrang zal worden toegepast. Het doelgroepenplan moet ook aangeven welk aandeel van de toewijzingen zal gebeuren met voorrang voor de kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep en hoe dit wordt bepaald. Hierbij moet men er alleszins over waken dat er voldoende garanties blijven voor de kandidaat-huurders die niet tot de specifieke doelgroep behoren en dat er geen disproportionaliteit ontstaat. Maximaal een derde van het sociaal huurpatrimonium in een gemeente mag verhuurd worden aan een specifieke doelgroep. In het doelgroepenplan moet ook beschreven worden hoe de doorstroming naar een andere woning van het SVK zal worden georganiseerd.

## 4.1 PROCEDURE

De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) neemt, al dan niet op vraag van het SVK, het initiatief om een eigen toewijzingsreglement op te stellen. De gemeente bepaalt de procedure die zal worden gevolgd voor de totstandkoming van het lokaal toewijzingsreglement. Concreet kunnen de verschillende overleg- en beslissingsmomenten in de procedure worden opgegeven of kan er bepaald worden welke specifieke inbreng of verantwoordelijkheid van welke verschillende actoren wordt verwacht. Zo kan onder meer ook gesteld worden dat de actoren bij meerderheid over het voorstel van het toewijzingsreglement moeten beslissen. Daarnaast kan de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) ook beslissen om het initiatief aan een sociale verhuurder of andere lokale actor over te dragen. Alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren moeten betrokken worden bij de opmaak van het toewijzingsreglement.

Het toewijzingsreglement dat het resultaat is van dit lokaal overleg, wordt dan bezorgd aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Concreet moet het administratief dossier dat wordt ingediend steeds volgende elementen bevatten:

- de (inter)gemeentelijke beslissing over de te volgen procedure van de totstandkoming van het toewijzingsreglement (bv. notulen gemeenteraad of college);
- de bewijzen dat lokaal overleg is gevoerd en dat alle verhuurders en relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren zijn betrokken (bv. verslagen vergaderingen, uitnodigingsbrieven,...);
- het advies van de verhuurders en de andere lokale huisvestings- en welzijnsactoren die werden betrokken;
- het toewijzingsreglement;
- een duidelijke omschrijving van de woningen of het aantal woningen die voor de doelgroep worden voorbehouden. Wanneer de voorrang enkel van toepassing is op vooraf bepaalde





woningen, dan moet een adressenlijst bij het dossier worden gevoegd. Gaat het om een bepaald percentage woningen of toewijzingen dat voorzien is voor de doelgroep, dan moet dit verduidelijkt worden in het doelgroepenplan. In dat geval zijn de adressen van de woningen op voorhand niet gekend en dient dus geen adressenlijst te worden opgemaakt;

- het doelgroepenplan;
- de samenwerkingsovereenkomst tussen SVK en welzijnsinstantie.

Het toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan moet, samen met het administratief dossier, aan het agentschap Wonen-Vlaanderen<sup>4</sup> worden bezorgd. Tevens dient het volledig dossier digitaal te worden overgemaakt aan de afdeling Woonbeleid via [lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be](mailto:lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be). De minister kan binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen besluiten om het toewijzingsreglement te vernietigen, indien het strijdig is met de geldende regelgeving of het algemeen belang.

## 5 BEGELEIDINGSOVEREENKOMST MET CLIËNTHURDER

Het SVK sluit een onderhuurcontract met de huurder. Dit contract heeft enkel betrekking op de rechten en plichten van de huurder verbonden aan het huren van de kamer en niet op de begeleiding door de erkende welzijnsinstantie. Daarnaast sluit de erkende welzijnsinstantie een begeleidingsovereenkomst met de cliënt, specifiek gericht op de begeleiding met betrekking tot de ervaren problemen.

In overeenstemming met de taak- en rolafbakening tussen het SVK en de erkende welzijnsinstantie, is het SVK geen contracterende partij in het kader van de begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en de welzijnsinstantie. Wel is het uiteraard van belang dat er voldoende feedback is over de uitvoering van de begeleidingsovereenkomst. Dit wordt geregeld in de samenwerkingsovereenkomst tussen het SVK en de erkende welzijnsinstantie. Als bijlage gaat een model van begeleidingsovereenkomst tussen de erkende welzijnsinstantie en de (kandidaat-)huurder. Er werden een aantal voorbeelden in opgenomen van mogelijke begeleiding en bijhorende afspraken die kunnen gemaakt worden tussen beide partijen. Uiteraard staat het de betrokken welzijnsinstantie vrij om gebruik te maken van eigen modelovereenkomsten.

---

<sup>4</sup> Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid  
Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40D, 1000 Brussel



