



Ontwerp

van

## toewijzingsreglement

voor het werkingsgebied 'Gent-Oost'

Toewijzingsraad 28/09/2023

Stuurgroep 11/10/2023

Naam Woonmaatschappij: **Woonpijler**

Adresgegevens: Felix Beernaertsplein 55, 9230 Wetteren

Contactgegevens: [franky.vanpoucke@woonpijler.be](mailto:franky.vanpoucke@woonpijler.be) - [jenny.oosterlinck@woonpijler.be](mailto:jenny.oosterlinck@woonpijler.be)

& 09 365 43 10

Gemeenten in het werkingsgebied: **Laarne, Lochristi, Wachtebeke & Wetteren**

## Inhoud

### Inhoud2

1.	Naar een vernieuwd toewijzingsreglement .....	3
1.1	Proces .....	3
1.2	Instroommogelijkheden .....	3
2.	De toewijzingsraad .....	4
2.1	Initiatief en werkingsgebied .....	4
2.2	Opdrachten.....	4
2.3	Samenstelling .....	4
3.	Gemeentelijke keuzes .....	5
4.	Toewijzingsreglement: bepalingen werkingsgebied .....	6
4.1	De langdurige woonbinding .....	6
4.2	De versnelde toewijzingen .....	7
4.3	Specifieke doelgroepen (absolute voorrang) .....	10
4.4	Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels .....	11
5.	Huishoudelijk reglement .....	12
6.	Timing.....	12
7.	Bijlage .....	12

## 1. Naar een vernieuwd toewijzingsreglement

Titel 2 van Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) geeft de bevoegdheid aan de Vlaamse Regering om de regels te bepalen voor toewijzing van sociale woningen. Deze worden nader beschreven in Boek 6 (Sociale huur) van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW).

### 1.1 Proces

- 1) De **toewijzingsraad** maakt een ontwerp van toewijzingsreglement op.
- 2) Elke **gemeente** heeft evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied (zie hoofdstuk 3).
- 3) De **woonmaatschappij** integreert nadien alles in een finale versie van het toewijzingsreglement.

### 1.2 Instroommogelijkheden



Er zijn 4 instroommogelijkheden:

- 1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding en chronologie.
- 2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden (verplicht aandeel).
- 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (facultatief aandeel).
- 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

## 2. De toewijzingsraad

### 2.1 Initiatief en werkingsgebied

Woonmaatschappij Woonpijler neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten.

Er is één toewijzingsraad voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, zijnde het grondgebied van de gemeenten Laarne, Lochristi, Wachtebeke & Wetteren.

### 2.2 Opdrachten

- Bepalen hoe toewijzingen moeten verlopen in pijlers 2 en 3, zo duidelijk mogelijk zodat vlot toewijzen mogelijk is.
- Redenen en frequentie van samenkomst
  - o Beleidsvoorbereiding: september 2023
    - Opmaak ontwerp van reglement → gemeenteraden oktober/november 2023
  - o Beleidsuitvoering: een halfjaarlijkse bijeenkomst
    - Bespreking werking en toewijzingen
    - Evaluatie reglement
    - Bespreking (lokale) noden

### 2.3 Samenstelling

De toewijzingsraad telt maximum 15 leden en is als volgt evenwichtig samengesteld:

- Coördinator Woonplus (1)
- Vertegenwoordigers van de gemeentelijke diensten 'wonen' (1 à 4)
- Vertegenwoordigers van "de welzijnsactoren" werkzaam in het werkingsgebied:
  - (Hoofd)maatschappelijk werkers van de 4 OCMW's (4)
  - CAW (1): CAW Oost-Vlaanderen
  - Organisatie bijzondere jeugdzorg / dienst begeleid zelfstandig wonen (1): Fiola
  - Centrum GGZ (1): Sint-Jan-Baptist
  - VAPH-instelling (1): St. Lodewijk
- Directeur en medewerker woonmaatschappij Woonpijler (2) (voorzitterschap)

Tijdelijk lid: andere woonmaatschappij in het werkingsgebied (zolang het patrimonium niet aan onze woonmaatschappij is overgedragen): Dimensa.

### 3. Gemeentelijke keuzes

Op welke punten kunnen de gemeenten (desgewenst en decretaal voorzien) alsnog 'afwijken' van (d.i. amenderen op) het voorgelegd ontwerp van toewijzingsreglement?

- Lokale bindingsvoorwaarde, maar alleen wanneer die verder gaat dan de algemene absolute voorrangsbepaling, d.i. een bijkomende verstrenging t.o.v. de 'standaard' regel (gemeenten beslissen autonoom). Momenteel is er geen verstrenging opgenomen in artikel 1.

- Lokale bindingsvoorwaarde voor kandidaten die binding hebben met het werkingsgebied: consensus is vereist met andere gemeenten (consensus werd bereikt en opgenomen in artikel 1).

- Afbakenen van specifieke doelgroepen en het aantal woningen dat men wil voorbehouden of bij voorrang wil toewijzen (gemeenten beslissen autonoom) (zie artikels 3.1 – 3.3).

Deze zaken werden in blauwe kleur aangeduid in het (onderstaand) ontwerp van toewijzingsreglement.

## 4. Toewijzingsreglement: bepalingen werkingsgebied

### 4.1 De langdurige woonbinding

**Artikel 1** - De langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade van toepassing op het volledig werkingsgebied:

- 1) Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 2) Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

Deze langdurige woonbinding is een voorrangsbepaling, geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde; ze is van toepassing op alle standaard toewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep (zie verder).

## 4.2 De versnelde toewijzingen

**Artikel 2.1** - We streven naar een maximale toegang van mensen in een kwetsbare situatie naar een woning en hiervoor is een regionale spreiding, evenwichtige spreiding en regionale aanpak van belang.

Uitgangspunten bij de versnelde toewijzingen:

- Woonnood primeert.
- Belang van een ondersteunend professioneel netwerk (i.f.v. 'woonklaar' zijn); d.i. ook preventie van uithuiszettingen.

De verplichte 20% versnelde toewijzingen worden als volgt verdeeld over het jaar:

- minimaal 4/5 ("onderling evenwichtig") o.b.v. onderstaand puntensysteem 'objectieve criteria woonnood'
- maximaal 1/5 o.b.v. 'bijzondere omstandigheden van sociale aard'

De verplichte 20% versnelde toewijzingen worden o.b.v. een na te streven evenwichtige spreiding verdeeld over het werkingsgebied:

- objectief criterium: evenredigheid (pro rata) het inwonersaantal van de gemeenten in het werkingsgebied (te evalueren door de toewijzingsraad)

**Artikel 2.2** - De afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van kandidaat-huurders zijn opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.

**Artikel 2.3** - Systeem o.b.v. puntencategorieën:

- 1) Woonnood
- 2) Ondersteunend professioneel netwerk

Stap 1: basis: woonnood

(dreigend) dak- of thuisloos <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kandidaat-huurders zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang</li> <li>• Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders</li> <li>• Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel</li> <li>• Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden</li> <li>• Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn &lt; 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn &lt; 3 maanden.</li> </ul>	20 punten
Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.	17 punten
Geestelijke gezondheidsproblematiek.	17 punten
Wonen in slechte huisvesting <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren.</li> </ul>	17 punten
Wonen in slechte huisvesting <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning.</li> </ul>	20 punten
Wonen in slechte huisvesting <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen in een overbewoonde woning.</li> </ul>	17 punten

Opmerkingen:

- Deze punten/categorieën zijn niet cumulatief.
- De 5de categorie uit de regelgeving 'Bijzondere omstandigheden van sociale aard' wordt niet opgenomen als aparte puntencategorie, gezien deze grotendeels omvat zijn binnen bovenstaande categorieën en/of in aanmerking komen voor bijkomende punten (zie verder). Binnen de 20% versnelde toewijzingen en los van bovenstaand puntensysteem kan de woonmaatschappij jaarlijks maximaal 1/5de gemotiveerde toewijzingen doen o.b.v. bijzondere omstandigheden van sociale aard, in het werkingsgebied.
- Binnen de 20% versnelde toewijzingen wordt aldus minstens 4/5de versneld toegewezen o.b.v. het puntensysteem.
- Daarnaast voorzien in 'acute-nood-woningen' (bv. na geweld, als de fysieke veiligheid in gevaar is, ...) (evt. buiten sociaal huurstelsel of) via OCMW (buiten pijler 2).



## Stap 2: ondersteunend professioneel netwerk

Kandidaat-huurders (KH) kunnen extra punten verkrijgen op basis van hun ondersteunend professioneel netwerk, d.w.z.:

3 maanden aansluitend ondersteuning krijgen door een welzijnsdienst actief in het werkingsgebied van de woonmaatschappij: 3 punten

Voorwaarden:

- KH's kunnen deze 3 punten krijgen na 3 maanden aansluitende opvolging door een welzijnsorganisatie actief in het werkingsgebied van de woonmaatschappij.
- De welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder. Dit vanuit de visie dat de welzijnsorganisatie inschat<sup>1</sup> dat de KH 'woonklaar' is -> belang van kans op slagen, zeker i.h.k.v. preventie uithuiszettingen en 3 jaar schrapping op de wachtlijst bij uithuiszetting is dit van groot belang.
- De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een verklaring op eer uit, deze geeft aan hoelang de kandidaat-huurder reeds opgevolgd wordt en welke maatschappelijk werker de contactpersoon is.
- Indien nodig kan er een evaluatie van de samenwerking tussen de woonmaatschappij en de welzijnsdienst gebeuren via de toewijzingsraad.
- Er wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de welzijnsorganisatie en de woonmaatschappij -> de welzijnsorganisatie moet (minstens) actief zijn in het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Voor uitzonderingen (vb. specifieke zorg) kijken we naar bijzondere omstandigheden sociale aard.

Voorgaande stappen (1 t.e.m. 2) = het cumulatief optellen van de toegekende punten per categorie

Stap 3 = laatste stap = Chronologie

Indien er toch nog meerdere kandidaat-huurders in aanmerking komen voor een woning, dan wordt de voorrang bepaald a.d.h.v. chronologie. We kennen hier wel geen punten aan toe.

---

<sup>1</sup> D.i. niet "positief" of "negatief".

### 4.3 Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)

**Artikel 3.1** - Er wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders vanaf 65 jaar.

- Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden (met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,... )
  - o 20 (zie lijst Eigen Dak) in Wetteren
  - o 19 (9 op vandaag en +10 gepland op korte termijn) in Laarne
  - o 20 in Wachtebeke (zie lijst serviceflats)
  - o 35 in Lochristi (zie lijst seniorenwoningen)

**Artikel 3.2** - Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn.

- Voorrang aan permanente rolstoelgebruikers
- Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn): toewijzing o.b.v. een objectief criterium: kandidaat-huurders vanaf 65 jaar.
- Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden in Wetteren
  - o 10 (zie lijst Eigen Dak) in Wetteren

**Artikel 3.3** - Er wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders alleenstaande met kinderlast.

- Zie doelgroepenplan.
- Bij voorrang 162 woningen toewijzen (niet op adres).

	Woningen	65+	Rolstoel	All. Kinderl.	Tot.doelgr.	1/3 (max)	Saldo
Laarne	187	19		19	38	62	25
Lochristi	346	35		30	65	115	51
Wachtebeke	370	20		34	54	123	69
Wetteren	781	20	10	80	110	260	151
<b>Totaal</b>	<b>1684</b>	<b>94</b>	<b>10</b>	<b>162</b>	<b>266</b>	<b>561</b>	<b>295</b>
<b>Huidige verhouding op wachtlijst</b>							
Laarne	30,15 %			19			
Lochristi	25,63 %			30			
Wachtebeke	27,70 %			34			
Wetteren	30,66 %			80			
		van 1/3 patrim.		162	voorbehouden woningen 'alleenstaande ouders met kinderlast'		

## 4.4 Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

**Artikel 4** - De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden ge(her)huisvest. We opteren ervoor om een absolute voorrang toe te passen i.h.k.v.:

- sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang);
- het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning (toepassing absolute voorrang);
- onderbezetting van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang).

## 5. Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement bevat de praktische afspraken die gemaakt worden in de toewijzingsraad over haar interne werking zowel voor de beleidsvoorbereidende als voor de operationele/uitvoerende taak. De woonmaatschappij neemt afspraken over de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep op over:

- 1) de manier waarop kandidaat-huurders zich aanmelden
- 2) de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders
- 3) de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders door welzijnsactoren.

## 6. Timing

- November 2023: voorstel LTR + doelgroepenplan naar gemeenteraden (en Minister)
- December 2023 opmaak reglementen (intern huurreglement)
- 1 januari 2024: in voege (indien praktisch en softwarematig mogelijk)

## 7. Bijlage

Adressenlijsten 'doelgroepen'.