



Ontwerp

toewijzingsreglement

voor het werkingsgebied

Lokeren, Moerbeke & Waasmunster

Naam Woonmaatschappij: Woonmaatschappij Tuinwijk

Adresgegevens: Meersstraat 8, 9160 Lokeren

Contactgegevens: info@tuinwijk.be en 09 348 27 38

Gemeenten in het werkingsgebied: Lokeren, Moerbeke en Waasmunster

Opgesteld door de toewijzingsraad: 26 mei 2023

Inhoud

Inhoud	2
1. Naar een vernieuwd toewijzingsreglement	3
1.1 Proces	3
1.2 Instroommogelijkheden	3
2. De lokale toewijzingsraad.....	4
2.1 Initiatief	4
2.2 Werkingsgebied.....	4
2.3 Opdrachten.....	4
2.4 Samenstelling	4
3. Bepalingen werkingsgebied.....	5
3.1 De langdurige woonbinding	5
3.2 De versnelde toewijzingen	5
3.2.1 Systeem o.b.v. puntencategorieën	6
3.2.2 Afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders	8
3.3 Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)	9
3.3.1 Bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen uit het BVR.....	9
3.3.2 Regelluwe omgeving (proefomgeving Wonen-Welzijn).....	10
3.4 Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels	10
4. Huishoudelijk reglement	10
5. Timing	11
6. Bijlagen	11

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.
- 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 preciaire 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

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

2.2 Werkingsgebied

Er is één toewijzingsraad voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, zijnde het grondgebied Lokeren, Moerbeke én Waasmunster.

2.3 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: 26 mei 2023
 - Opmaak ontwerp van toewijzingsreglement
 - o Beleidsuitvoering: een halfjaarlijkse bijeenkomst
 - Bespreking toewijzingen
 - Evaluatie reglement: na 6 maanden in het eerste jaar en jaarlijks vanaf het 2^{de} jaar van de inwerkingtreding
 - Bespreking (lokale) noden

2.4 Samenstelling

De toewijzingsraad telt 14 leden en is als volgt evenwichtig samengesteld:

- Schepenen van Wonen (van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster)
- Medewerkers gemeentelijke dienst huisvesting (van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster)
- Maatschappelijk werkers OCMW (van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster)
- 2 vertegenwoordigers van de welzijnsactoren: CAW Oost-Vlaanderen en A Way Home
- Voorzitter, directeur en medewerker woonmaatschappij Tuinwijk

Daarnaast zijn de andere woonmaatschappijen (voorlopig nog actief) in het werkingsgebied (zolang het patrimonium niet aan Tuinwijk is overgedragen) als “voorlopige actoren/verhuurders” leden van de toewijzingsraad. Als alle woningen van de voorlopige actor/verhuurder zijn overgedragen aan

Tuinwijk, zal de voorlopige actor niet langer deel uitmaken van de toewijzingsraad want hij is geen verhuurder meer in het werkingsgebied van Tuinwijk.

De voorzitter van woonmaatschappij Tuinwijk is de voorzitter van de toewijzingsraad.

3. Bepalingen werkingsgebied

3.1 De langdurige woonbinding

We kiezen voor een cascadesysteem van toepassing op het volledig werkingsgebied. De langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade:

- 1e. (strenger) Kandidaat-huurders die minstens 20 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, waarvan ze in de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 2e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 3e. (uitbreiding) 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.

3.2 De versnelde toewijzingen

Voor de instroom via versnelde toewijzingen werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood'. We kiezen ervoor om deze werkwijze toe te passen.

Er wordt geduid op een spreiding doorheen het jaar van de toewijzingen door woonmaatschappij Tuinwijk. Woonmaatschappij Tuinwijk zal de versnelde toewijzingen spreiden over haar werkingsgebied. Woonmaatschappij Tuinwijk kiest welke panden er versneld worden toegewezen en kijkt dan wie er voor dit pand in aanmerking komt volgens het systeem van de 'objectieve criteria woonnood'.

Uitgangspunten bij de versnelde toewijzingen:

- Woonnood primeert.
- Belang van doorstroom uit de tijdelijke opvang (i.f.v. de druk op de wachtlijsten).
- Belang van een ondersteunend professioneel netwerk (i.f.v. 'woonklaar' zijn; d.i. ook preventie van uithuiszettingen).

3.2.1 Stelsel o.b.v. puntencategorieën

- 1) Woonnood (met extra punten voor tijdelijke opvang en 'instellingsverlaters')
- 2) Ondersteunend professioneel netwerk

Stap 1: basis

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

Stap 2: Extra punten voor kandidaat-huurders die verblijven in (1) tijdelijke opvang of (2) instellingsverlaters

- Kandidaat-huurders (KH) die verblijven in een tijdelijk opvanginitiatief, georganiseerd door een professionele welzijnsorganisatie, kunnen hiervoor 3 punten extra krijgen.

Voorwaarden:

- o De begeleiding dient niet door de dienst zelf te gebeuren, kan ook door een andere welzijnsdienst.
- o Bij toewijs moet de KH nog steeds verblijven in deze vorm van tijdelijke opvang om de extra punten te ontvangen.

¹ De 5de categorie uit de regelgeving 'Bijzondere omstandigheden van sociale aard' wordt niet opgenomen als aparte categorie, gezien deze omvat zijn binnen bovenstaande categorieën en/of in principe in aanmerking komen voor bijkomende punten (zie verder). Het is de bedoeling om dit na x aantal tijd te evalueren. *Welke dossiers worden hier aangemeld? In welke zin verschillen die van andere dossiers?* In sé zouden deze ook binnen bovenstaand puntensysteem moeten passen.

Voorontwerp van toewijzingsreglement in Lokeren, Moerbeke & Waasmunster

- Er moet sprake zijn van een afgesloten gebruikersovereenkomst/verblijfsovereenkomst tussen de KH en de welzijnsorganisatie.
 - Deze punten kunnen na 3 maanden verblijf in tijdelijke opvang verkregen worden, via een attest opgemaakt door de welzijnsorganisatie.
- Kandidaat-huurders (KH) die een instelling, van een professionele welzijnsorganisatie, moeten verlaten en ergens anders geen woonrecht hebben, kunnen hiervoor 3 punten extra krijgen.

Voorwaarden:

- Bij toewijs moet de KH nog steeds verblijven in de instelling.
- Er moet sprake zijn van een afgesloten gebruikersovereenkomst/verblijfsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de welzijnsorganisatie.
- De punten kunnen na 3 maanden verblijf in een instelling verkregen worden, via een attest opgemaakt door de welzijnsorganisatie.

Stap 3: ondersteunend professioneel netwerk

- Kandidaat-huurders (KH) die 6 maanden aansluitend ondersteuning krijgen door een welzijnsdienst actief in het werkingsgebied, kunnen hiervoor 3 punten extra krijgen.

Voorwaarden:

- KH's kunnen deze 3 punten krijgen na 6 maanden aansluitende opvolging door een welzijnsorganisatie actief in het werkingsgebied.
- De welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder. Dit vanuit de visie dat de welzijnsorganisatie inschat dat de KH 'woonklaar' is -> belang van kans op slagen, zeker ikv 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 bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar.

Stap 4: chronologie

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

3.2.2 Afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders

De welzijnsorganisaties actief in het werkingsgebied kunnen kandidaat-huurders aanbrengen voor versnelde toewijzing. Belangrijk hierbij is dat de aanmelding pas gebeurt wanneer de kandidaat-huurder effectief klaar is om door te stromen naar het zelfstandig wonen in een sociale huurwoning.

De aanmelders zijn voorzien in art. 6.24 §2 van het BVCW, mits deze actief zijn in het werkingsgebied. Enkel in de gevallen die opgesomd worden in de wetgeving, kan de kandidaat-huurder zichzelf aanmelden. In overleg met de aanmelders (“werkgroep welzijnspartners”) wordt bepaald welke formaliteiten bij de aanmelding moeten worden nageleefd (o.a. uniform aanmeldingsformulier). In de “werkgroep welzijnspartners” worden ook praktische afspraken gemaakt i.f.v. de toewijs en begeleiding.

De coördinatie gebeurt door Woonmaatschappij Tuinwijk, hiertoe aangeduid door de toewijzingsraad. De aanmeldingen voor versnelde toewijzingen worden bijgehouden. De begeleiding en/of de kandidaat-huurder worden erop gewezen dat iedere wijziging in hun situatie meteen gemeld moeten worden. Dit kan namelijk invloed hebben op de ‘objectieve criteria woonnood’.

Wanneer er een aanbod versneld wordt gegeven, en het blijkt dat de ‘objectieve criteria woonnood’ gewijzigd werd, dan gaat het aanbod niet door.

Jaarlijks neemt Woonmaatschappij Tuinwijk het initiatief om de aanmeldingen voor versnelde toewijzingen te actualiseren. Dit houdt in dat de ‘objectieve criteria woonnood’ opnieuw bepaald zal worden. De actualisatie van de (door hen aangemelde) kandidaten en alle nodige documenten moeten door de aanmelder bezorgd worden. Indien het dossier onvolledig is, of indien er geen reactie kwam op het schrijven, zal de kandidaat-huurder geschrapt worden van de lijst voor versnelde toewijzingen. Indien dit samen valt met de tweejaarlijkse actualisatie, kan het niet reageren leiden tot de schrapping van het volledige inschrijvingsdossier.

Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar. Deze begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Bij éézijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, zal ook zijn huurovereenkomst worden ontbonden. Woonmaatschappij Tuinwijk kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst.

Indien de begeleiding (geheel of deels) niet mogelijk is door de aanmeldende dienst, is deze verantwoordelijk om te voorzien in een begeleiding via (of in samenwerking met) een andere specifieke dienst actief in het werkingsgebied (en vertaald/gespecificeerd in een begeleidingsovereenkomst).

3.3 Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)

3.3.1 Bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen uit het BVR

- De kandidaat-huurder die rolstoelgebruiker is
 - o Voorrang aan effectieve rolstoelgebruikers
 - o Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn): toewijzing o.b.v. een objectief criterium aan kandidaat-huurders met een handicap: De kandidaat-huurder met een fysieke beperking of handicap.
 - Hiertoe worden 35 (+ 1 in aanbouw) fysiek aangepaste woningen voorbehouden
 - 22 in Lokeren
 - 6 in Moerbeke
 - 7 in Waasmunster
 - 1 in aanbouw (Vierschaar 21 bus 1) in Waasmunster
 - Deze doelgroep valt binnen de doelgroepen voorzien in het BVR ('met een fysieke of mentale beperking of handicap')
 - Lijst: zie bijlage
- Kandidaat-huurders alleenstaande met kinderlast
 - Hiertoe worden 13 woningen (bv. dicht bij scholen; nog te bouwen en) voorbehouden op "site Heirbrug"²
 - Zie *doelgroepenplan* (2018 en) 2023
 - Lijst: zie bijlage
- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar
 - Hiertoe worden 135 fysiek aangepaste woningen voorbehouden (bv. met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,...)
 - 117 in Lokeren
 - 18 in Waasmunster
 - Deze doelgroep valt binnen de doelgroepen voorzien in het BVR ('vanaf 65 jaar')
 - Lijst: zie bijlage

² Momenteel:

Toeleiding en ondersteuning kandidaten door Tuinwijk, OCMW Lokeren en het CAW; inschrijving via Tuinwijk, Sociaal Huis en dienst huisvesting stad Lokeren; samenwerking met Samenlevingsopbouw, de opbouwwerkers en het Sociaal Huis bij de actualisatie van de wachtlijsten; hulp bij huurachterstand/ uithuiszetting: samenwerking met OCMW; samenwerking met DIV Lokeren en CAW Waas en Dender i.k.v. preventieve woonbegeleiding teneinde uithuiszetting te vermijden, hulp bij verwaarlozing woning.

3.3.2 Regelluwe omgeving (proefomgeving Wonen-Welzijn).

- De toewijzingen van deze doelgroep gebeuren via deze toegestane uitzondering (Proefomgeving Wonen-Welzijn): de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
 - Hiertoe worden de woningen “Samenhuizen Heirbrug” (12 studio’s) voorbehouden voor personen met een beperking, die nood hebben aan handicap-specifieke ondersteuning en begeleiding bij het wonen:
 - Ondersteuning via een persoonsvolgend budget (PVB)
 - Ondersteuning via rechtstreeks toegankelijke hulp (RTH) van het VAPH
 - Met begeleiding³.

3.4 Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

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.:

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

4. 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.

Zie bijlage

³ Screening van de ondersteuningsnoden door het Centraal Aanmeldpunt in het Sociaal Huis van Lokeren; samenwerkingsovereenkomst met Ondersteuningsnet Lokeren; verplichte begeleidingsovereenkomst.

Voorontwerp van toewijzingsreglement in Lokeren, Moerbeke & Waasmunster

5. Timing

Mei 2023	Toewijzingsraad
Juni 2023	Gemeenteraden Doelgroepenplannen
Juli-augustus 2023	Opmaak intern huurreglement
1 oktober 2023	Toewijzingsreglement in voege

6. Bijlagen