



Ontwerp 09/11/2023

van

## lokaal toewijzingsreglement

voor het werkingsgebied 'Waasland-Midden'

**Sint-Niklaas & Temse**

Naam Woonmaatschappij: **WoonST**

Adresgegevens: Mariadal 1, 9140 Temse

Contactgegevens: [info@woonst.be](mailto:info@woonst.be)

Gemeenten in het werkingsgebied: Sint-Niklaas en Temse

## Inhoud

Inhoud .....	2
1. Naar een vernieuwd lokaal 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 Samenstelling .....	4
2.4 Bijeenkomsten, doel en delegatie.....	4
3. Bepalingen werkingsgebied.....	5
3.1 De langdurige woonbinding .....	5
3.2 Specifieke doelgroepen .....	5
3.2.1 Bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen uit het BVR.....	5
3.2.2 Begeleidende maatregelen .....	7
3.3 Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels .....	7
4. Huishoudelijk reglement .....	7
5. Bijlagen .....	8

## 1. Naar een vernieuwd lokaal 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 precaire omstandigheden (opgenomen in bijlage).
- 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.
- 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

## **2. De lokale toewijzingsraad**

### **2.1 Initiatief**

WoonST neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten.

### **2.2 Werkingsgebied**

Er is één lokale toewijzingsraad voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, zijnde het grondgebied Sint-Niklaas en Temse.

### **2.3 Samenstelling**

De toewijzingsraad telt 11 leden en is als volgt evenwichtig samengesteld:

- 2 afgevaardigden van WoonST
- 2 afgevaardigden van stad Sint-Niklaas en 2 afgevaardigden van gemeente Temse
- 1 afgevaardigde van OCMW Sint-Niklaas en 1 afgevaardigde van OCMW Temse
- 1 vertegenwoordiger per welzijnsactor:
  - o CAW Oost-Vlaanderen
  - o Vertegenwoordiging bijzondere jeugdzorg
  - o Vertegenwoordiging geestelijke gezondheidszorg

Elke organisatie duidt een vertegenwoordiger en eventueel een plaatsvervanger aan.

### **2.4 Bijeenkomsten, doel en delegatie**

De toewijzingsraad komt minstens éénmaal per jaar samen.

Het doel van de bijeenkomst is de opmaak, evaluatie en bijsturing van het toewijzingsreglement.

De toewijzingsraad delegeert de versnelde toewijzingen naar de toewijzingscommissie, conform de afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders.

De toewijzingscommissie komt maandelijks bijeen.

De samenstelling en werking van de toewijzingscommissie is opgenomen in het huishoudelijk reglement.

### 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. *Kandidaat-huurders die 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 het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.*

#### 3.2 Specifieke doelgroepen

##### 3.2.1 Bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen uit het BVR

###### **Gelabelde woningen**

- 1. De kandidaat-huurder vanaf 65 jaar
  - o Hiertoe worden i.f.v. deze doelgroep aangepaste woningen voorbehouden die worden gelabeld op adres (zie bijlage).
    - Sint-Niklaas: 83
    - Temse: 122
  - o Er wordt prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem
    - 1e. personen vanaf 70 jaar
    - 2e. personen vanaf 65 jaarBij een koppel of samenwonenden volstaat het dat een van beide partners de leeftijd heeft bereikt.
  - o Voor erkende sociale assistentief flats worden in overleg met de zorgverstrekker bijkomende prioriteiten gesteld zodanig dat kandidaat-huurders met een beperkt zorgprofiel voorrang krijgen op de kandidaten zonder zorgprofiel.
- 2. De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
  - o Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden die worden gelabeld op adres (zie bijlage).
    - Sint-Niklaas: 26
    - Temse: 5
  - o Mits attestering door een organisatie met erkend label VAPH of RTH

### **Vast aantal woningen**

- 3. Housing First
  - o Aanmelding via partner Housing First: OCMW, CAW en GGZ
  - o Criteria:
    - Langdurig dak- of thuisloos zijn, meer bepaald: minstens de laatste 3 maanden, of in totaal 12 maanden in verschillende periodes voorafgaand aan de aanvraag
    - Kwetsbaar zijn op het vlak van fysieke en/of geestelijke gezondheid en/of verslavingen
    - Nood hebben aan intensieve begeleiding tijdens de huisvesting
    - Recht kunnen openen op een inkomen of reeds over een inkomen beschikken
  - o Mits een aanmeldingsformulier getekend door de KH en door de organisatie die de begeleiding gaat opnemen.
  - o Aantal panden: 5 voor het hele werkingsgebied

### **Niet gelabelde woningen**

Er wordt een rotatiesysteem ingevoerd waarbij na elke 3de toewijzing aan pijler 1, 1 van onderstaande doelgroepen wordt toegewezen. Tussen deze doelgroepen wordt onderling een rotatiesysteem ingevoerd.

- De kandidaat-huurder met structurele woonnood en beperkte huurdersvaardigheden
  - o Criteria:
    - Doorstroom uit een gesubsidieerde opvang- en/of woonplaats (OCMW-CAW-instellingen (jeugd of volwassenen)-gevangenis).
    - De specifieke begeleiding gelinkt aan de gesubsidieerde opvang- en/of woonplaats is een tussenfase die huurders klaarmaakt voor een meer zelfstandig leven. De aanmelding in deze doelgroep situeert zich op het punt waarop de huurders de stap naar zelfstandigheid kan zetten, maar nog steeds op een vorm van begeleiding moet kunnen beroepen.
  - o Mits attestering door wie gesubsidieerde opvang- en/of woonplaats aanbiedt, meer bepaald OCMW-CAW-instellingen (jeugd of volwassenen) uit het werkingsgebied.
- Kandidaat-huurders met verlies woonrecht en wonen bij familie en vrienden
  - o Criteria: KH heeft een combinatie van verlies woonrecht én opvang bij familie of vrienden voor maximum 12 maanden. Met verlies van woonrecht wordt de situatie bedoeld waarbij de kandidaat-huurder de woning niet langer mag of kan bewonen en noodgedwongen zijn intrek dient te nemen bij vrienden, kennissen of familie.
    - Verlies van woonrecht
      - Het 'verlies woonrecht' moet worden bewezen.
    - Verblijf familie of vrienden
      - Bewijsstukken verblijf bij familie of vrienden: attest sociale dienst, wijkagent, huisbezoek.
  - o Mits attestering door wie gesubsidieerde opvang- en/of woonplaats aanbiedt, meer bepaald OCMW-CAW-instellingen (jeugd of volwassenen) uit het werkingsgebied.

### 3.2.2 Begeleidende maatregelen

De toeleidende organisatie maakt een inschatting van de nood aan begeleiding en neemt dit op in het attest bij inschrijving. De nood aan begeleiding wordt opnieuw ingeschat door de toeleidende organisatie in overleg met de kandidaat bij een effectief aanbod van de woning. Indien de begeleiding nodig is, wordt dit opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de begeleidende organisatie.

De toeleidende organisatie blijft tot 1 jaar na het ondertekenen van de huurovereenkomst beschikbaar om indien nodig (opnieuw) begeleiding op te starten, hetzij zelf, hetzij in samenwerking met een andere begeleidende organisatie.

## 3.3 Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen, zoals voorzien in artikel 6.28 van het BVCW, moeten worden ge(her)huisvest. We opteren hierbij om een absolute voorrang toe te passen i.h.k.v.:

- 1° overbezetting van de sociale huurwoning;
- 2° het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning (aangepast aan fysieke mogelijkheden personen met handicap en sociale assistentiewoningen);
- 3° het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder;
- 4° kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten;
- 5° niet meer voldoen aan de rationele bezetting;
- 6° vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt;
- 7° het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning;
- 8° onderbezetting van de sociale huurwoning;
- 9° wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

## 4. Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement bevat de praktische afspraken die gemaakt worden in de toewijzingsraad en de toewijzingscommissie over haar interne werking zowel voor de beleidsvoorbereidende als voor de operationele/uitvoerende taak. WoonST 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.

## **5. Bijlagen**

- 1) Huishoudelijk reglement toewijzingsraad.
- 2) Adressenlijsten 'specifieke doelgroepen'.