



Vlaanderen
is wonen

Dag van het Lokale Woonbeleid

Bouwen aan wonen

Toewijzingsraad

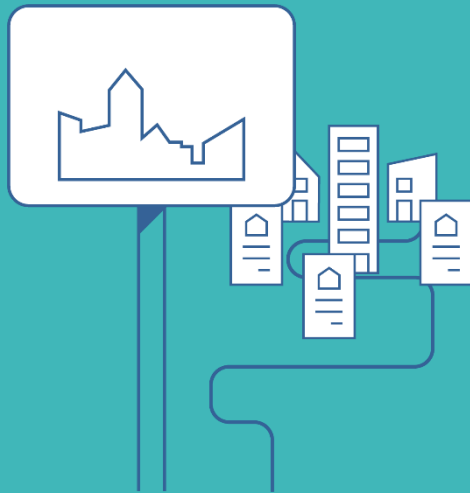
Met:

- Nina Van Acker (Wonen-Vlaanderen)
- Stefaan Lombaert (Wonen-Vlaanderen)

Sessieronde 1 – 10u15-11u45



Dagprogramma



- 9u15  Onthaal met koffie en thee
- 9u45  Welkom door Helmer Rooze, administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen
- 10u15  Start sessieronde 1 (90 min)
- 11u45  Broodjeslunch
- 12u45  Startschot voor de namiddag met minister van wonen Matthias Diependaele
- 13u05  Start sessieronde 2 (90 min)
- 14u45  Start sessieronde 3 (60 min)
- 15u45  Einde

Sessieverloop



Toelichting



Ruimte voor vragen en verdieping



Uitwisseling



Toelichting: 3-luik



Krijtlijnen – de toewijzingsraad – de reglementen



De standaardtoewijzingen



De versnelde toewijzingen en toewijzingen aan specifieke doelgroepen

ACHTERGROND



KRIJTLIJNEN

SVK + SHM: één woonmaatschappij → één toewijzingssysteem

Gewestelijk regelgevend kader → lokaal maatwerk

Door woonmaatschappijen, lokale besturen, huisvestings- en
welzijnsactoren

Georganiseerd in een toewijzingsraad per (deel-)
werkingsgebied

Afspraken in reglementen

TOEWIJZINGSRAAD

- ▶ **Initiatief**

Bij de woonmaatschappij

- ▶ **Samenstelling**

Woonmaatschappij, lokale besturen, relevante huisvestings- en welzijnsactoren actief in het werkingsgebied van de woonmaatschappij

- ▶ **Eén toewijzingsraad per (deel-)werkingsgebied**

Er zijn geen bepalingen in de regelgeving met betrekking tot het indelen van het werkingsgebied in verschillende deelwerkingsgebieden.

TOEWIJZINGSRAAD

Beleidsvoorbereidende opdracht

- Specifieke doelgroepen / woonbinding: toewijzingsraad ontwerpt toewijzingsreglement
- Versnelde toewijzingen: WM beslist na overleg met toewijzingsraad

Operationele opdracht

- Huishoudelijk reglement

BELEIDSVOORBEREIDING: OPMAAK TOEWIJZINGSREGLEMENT



Toewijzingsraad als forum

→ Consensus is het streefdoel!



Lokale besturen kunnen eigen accenten leggen



Woonmaatschappij integreert deelelementen in een finale versie van het toewijzingsreglement

MAATWERK DOOR GEMEENTEN

Wanneer?

- **Lokale bindingsvoorwaarde**, maar alleen wanneer die verder gaat dan de **algemene absolute** voorrangsbepaling.
 - × Gemeenten beslissen autonoom
- **Lokale bindingsvoorwaarde** voor kandidaten die **binding** hebben met het **werkingsgebied**
 - × Consensus is vereist met andere gemeenten
- Afbakenen van **specifieke doelgroepen** en het **aantal woningen** dat men wil **voorbehouden** of bij **voorrang** wil toewijzen
 - × Gemeenten beslissen autonoom

INTERN HUURREGLEMENT DOOR WOONMAATSCHAPPIJ

- ▶ Bundeling van alle toewijzingsregels die verhuurder moet toepassen
- ▶ Concreet:
 - Toewijzingsregels uit het toewijzingsreglement
 - Gemotiveerde beslissingen omtrent versnelde toewijzingen
 - Manier waarop interne mutaties om dwingende redenen worden ingepast in het geheel
- ▶ Toezicht

OPERATIONELE OPDRACHT: HUISHOUDELIJK REGLEMENT



Praktische afspraken
interne werking toewijzingsraad



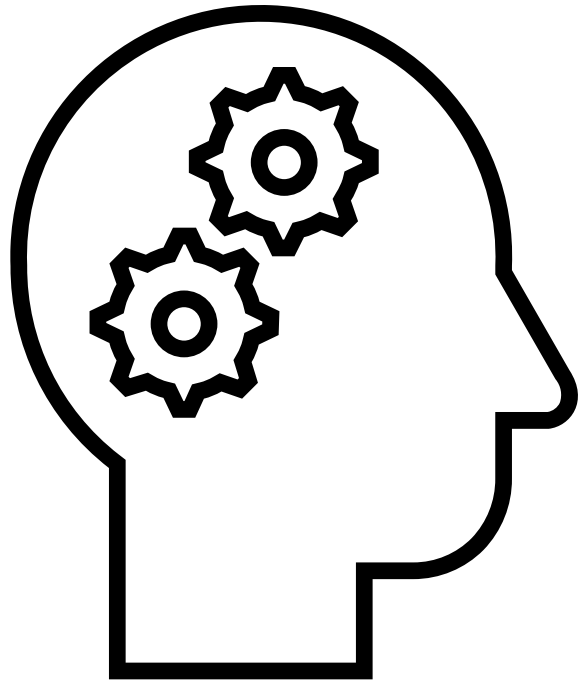
- Aanmelding van kandidaat-huurders
- Coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders
- Begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-) huurders

WAT ALS?

- ▶ De oprichting van een toewijzingsraad op zich laat wachten?
- ▶ Er geen consensus bereikt kan worden over de samenstelling van een toewijzingsraad?
- ▶ Er nog niet meteen een nieuw toewijzingsreglement kan worden opgemaakt?
- ▶ Het intern huurreglement onredelijke beslissingen bevat?



UITWISSELING



- ▶ **Hoe staat het met de oprichting van een toewijzingsraad voor de woonmaatschappij waar jouw gemeente toe behoort?
(zie kaart volgende slide)**
- ▶ **Is er sprake van DEEL-werkgebieden => en bijgevolg meerdere toewijzingsraden?**



Werkinggebieden woonmaatschappijen

West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Vlaams-Brabant	Limburg
Brugge-regio	Denderregio-Midden	Antwerpen-Midden/Noord	Halle/Vilvoorde-Midden	Limburg
Kortrijk-regio	Denderregio-Noord	Antwerpen-Rupel	Halle/Vilvoorde-Noord	
Kust-Noord	Denderregio-Zuid	Antwerpen-Stad	Halle/Vilvoorde-Oost	
Midwest-Oost	Gent/Meetjesland	Antwerpen-Zuidrand	Halle/Vilvoorde-Zuid	
Midwest-West	Gent-Oost	Kempen-Midden	Oost-Brabant-Midden	
Oostende-regio	Gent-Stad	Kempen-Noord	Oost-Brabant-Oost	
Westhoek-Noord	Gent-Zuid	Kempen-Zuid	Oost-Brabant-West	
Westhoek-Zuid	Vlaamse Ardennen-Oost	Rivierenland-Midden		
Zuid-West-Vlaanderen-Midden	Vlaamse Ardennen-West	Rivierenland-Oost		
Zuid-West-Vlaanderen-West	Wasland-Midden	Rivierenland-West		
Zuid-West-Vlaanderen-Zuid	Wasland-Oost	Willebroek/Mechelen		
	Wasland-West			



4 INSTROOMMOGELIJKHEDEN



standaardtoewijzing
lokale binding - chronologie



versnelde toewijzing
verplicht aandeel!

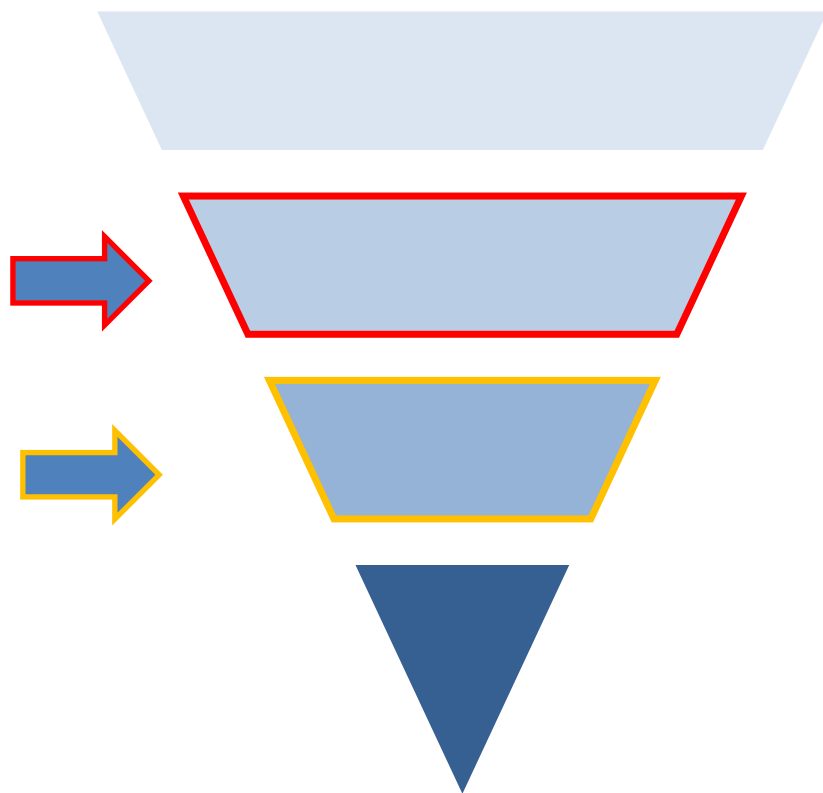


toewijzing aan wie behoort
tot een specifieke doelgroep
facultatief aandeel



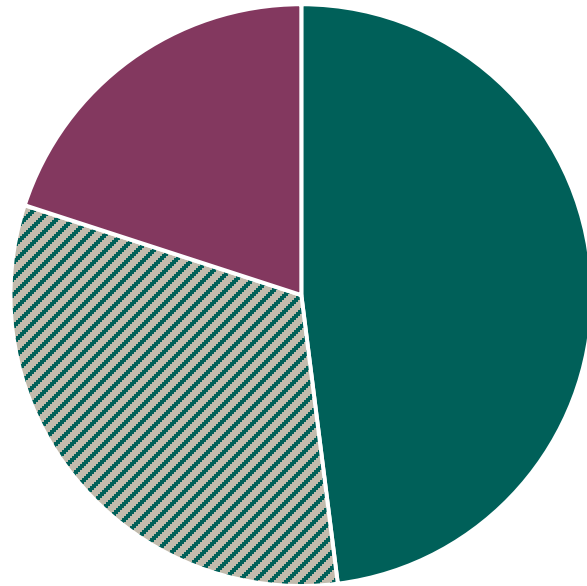
toewijzing omwille van
interne mutaties (**dwingende
redenen**)
of bijzondere
toewijzingsregels

HUIDIGE TOEWIJZINGSSYSTEEM



1. Rationele bezetting
2. Absolute voorrangregels
3. Optionele voorrangregels – Puntensysteem
4. Chronologie

NIEUWE TOEWIJZINGSSYSTEEM



- ▶ Verschillende contingenten
- ▶ Prioriteiten variëren
- ▶ Aandelen variëren

4 INSTROOMMOGELIJKHEDEN



standaardtoewijzing
lokale binding - chronologie



versnelde toewijzing
verplicht aandeel!



toewijzing aan wie behoort
tot een specifieke doelgroep
facultatief aandeel

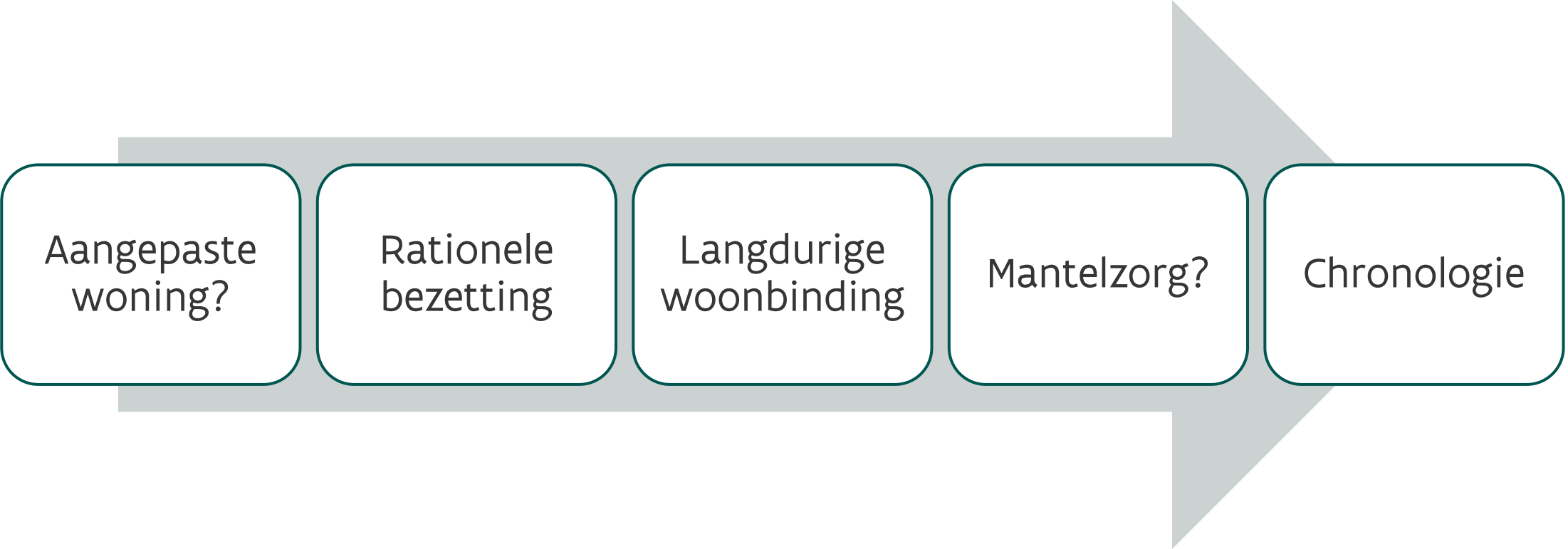


toewijzing omwille van
interne mutaties (**dwingende
redenen**)
of bijzondere
toewijzingsregels





STANDAARD TOEWIJZINGEN





LANGDURIGE WOONBINDING

Definitie:

Personen die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

- ▶ Het is een **voorrangsbepaling**, geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde!

Voor wie?

Van toepassing op alle standaard toewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep.



MAATWERK op 2 MANIEREN

Uitbreiding van het
aantal jaren 'wonen
in de gemeente'

- Gemeenten beslissen autonoom
- Bvb. Voorrang voor wie al 15j in gemeente woont.
- ~~Bvb. Voorrang voor wie al 3j in gemeente woont.~~

Uitbreiding voor
personen die wonen
in het werkingsgebied

- Consensus met gemeenten in de toewijzingsraad

TOEWIJZINGSREGLEMENT

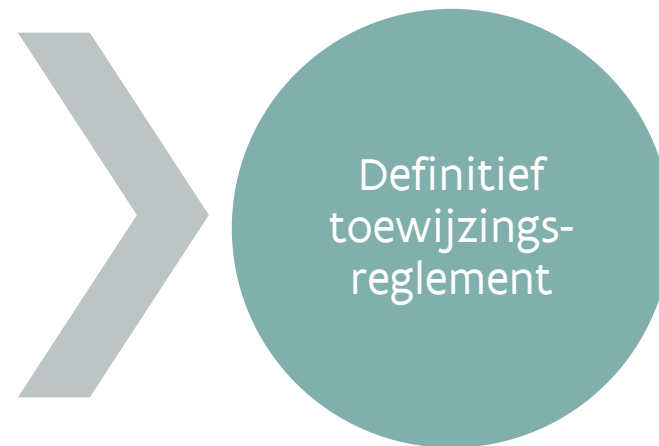


Ontwerpreglement

Toewijzingsraad

Lokaal maatwerk

Lokale besturen



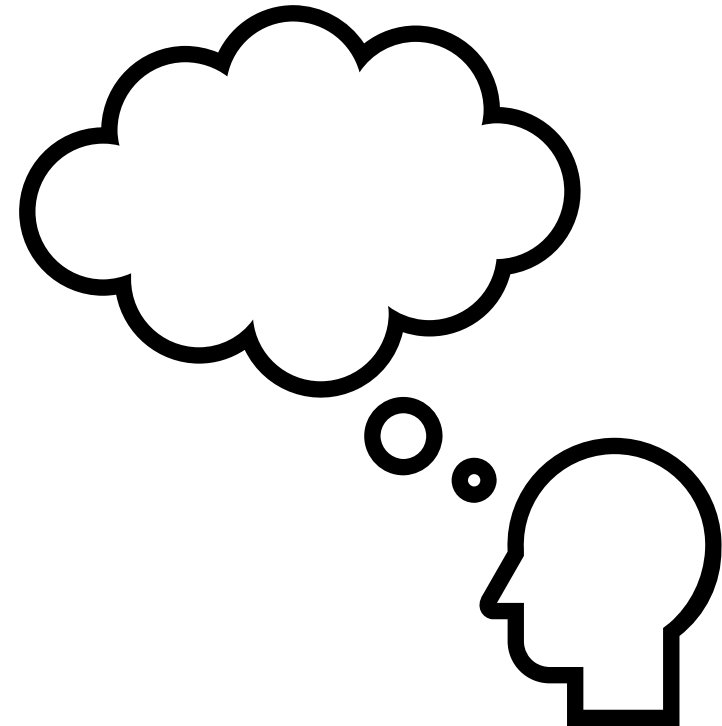
Definitief
toewijzings-
reglement

Woonmaatschappij



WAT ALS?

- ▶ Er nog een oud toewijzingsreglement met lokale bindingsvoorwaarden van toepassing is?
- ▶ Een SVK punten toepast voor lokale binding in het kader van een lokaal toewijzingsreglement?
- ▶ Een gemeente een uitgebreide cascade wil aanbrenge in de strengere woonbindingsvoorwaarden? Kan dat?



4 INSTROOMMOGELIJKHEDEN



standaardtoewijzing
lokale binding - chronologie



versnelde toewijzing
verplicht aandeel!



toewijzing aan wie behoort
tot een specifieke doelgroep
facultatief aandeel



toewijzing omwille van
interne mutaties (**dwingende
redenen**)
of bijzondere
toewijzingsregels





INTERNE MUTATIES EN BIJZONDERE TOEWIJZINGEN

- ▶ De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om **dwingende redenen** moeten worden ge(her)huisvest.
- ▶ Onvoorspelbaar aandeel
- ▶ ~~Vrijwillige mutaties~~
- ▶ Intern huurreglement

Concreet? Interne mutaties en bijzondere toewijzingen in het kader van:

- sloop, renovatie en verkoop van de sociale huurwoning
- onderbezetting van de sociale huurwoning
- overbezetting van de sociale huurwoning
- niet meer voldoen aan de rationele bezetting
- vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt
- het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning
- het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder
- het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning



4 INSTROOMMOGELIJKHEDEN



standaardtoewijzing
lokale binding - chronologie



versnelde toewijzing
verplicht aandeel!



toewijzing aan wie behoort
tot een specifieke doelgroep
facultatief aandeel



toewijzing omwille van
interne mutaties (**dwingende
redenen**)
of bijzondere
toewijzingsregels



VERSNELDE TOEWIJZING



► 5 hoofddoelgroepen

► afgeleid uit:

- het huidige model versnelde toewijzing
- puntensysteem (woonnood)



SUBDOELGROEPEN

(Dreigende) dak- en thuisloosheid

- KH 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
- HOK wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3m of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn < 3m.

Wonen in slechte huisvesting

- 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

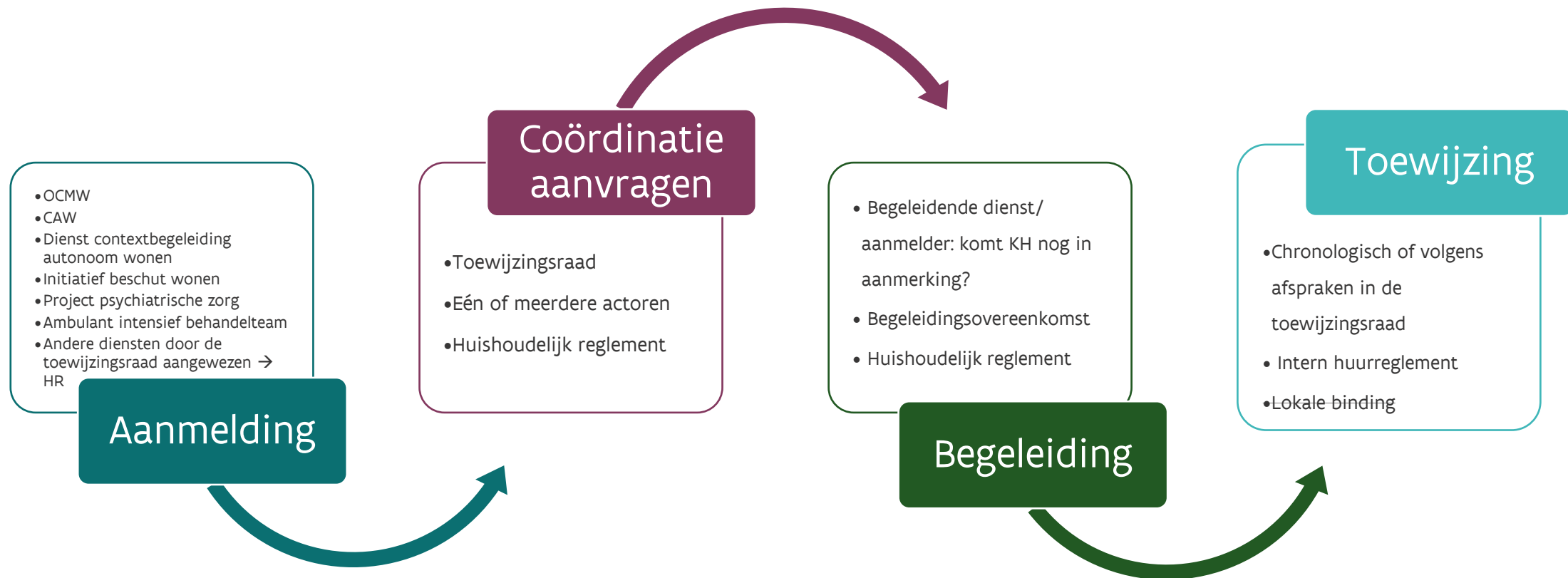


VERFIJNEN VOORWAARDEN

- ▶ Alleen voor de doelgroep ‘(dreigende) dak- en thuisloosheid’
- ▶ Voorwaarden voor aanmelding in de subdoelgroepen
- ▶ Op te nemen in het intern huurreglement
- ▶ Geen subdoelgroepen toevoegen of schrappen



AANMELDING, COÖRDINATIE EN CHRONOLOGIE





REGLEMENTEN

Huishoudelijk reglement

- Hoe moet KH zich aanmelden?
- Hoe worden de aanvragen gecoördineerd?
- Wat zijn de afspraken over de begeleiding en ondersteuning?
- Opmaak door toewijzingsraad

Intern huurreglement

- Hoe wordt het % verdeeld?
- Wat zijn de voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen?
- In welke volgorde worden de aanvragen behandeld?
- Woonmaatschappij overlegt met toewijzingsraad alvorens een beslissing te nemen.
- Elke verhuurder maakt een IHR op, conform de gemaakte afspraken.

WAT ALS?

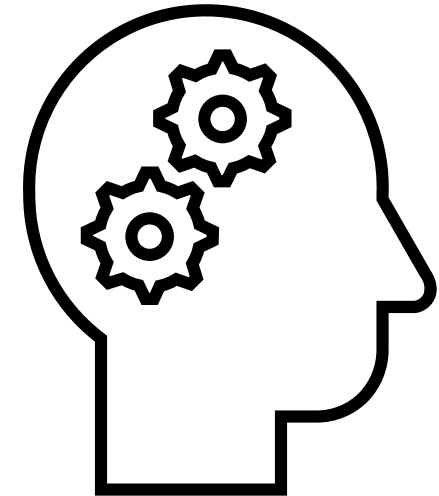


- ▶ Er nog geen toewijzingsraad is samengesteld en er dus nog geen overleg over de versnelde toewijzingen kan plaatsvinden?
- ▶ De toewijzingsraad taken met betrekking tot de uitvoering wil delegeren?
- ▶ De gemeente beslissingen wil nemen over de versnelde toewijzingen? Wie heeft het laatste woord?
- ▶ De gemeente bij de versnelde toewijzingen voorrang wil geven aan burgers woonachtig in het werkingsgebied van de WM of grondgebied van de gemeente?
- ▶ De toewijzingsraad een puntensysteem wil hanteren binnen de versnelde toewijzing? Kan dat?



UITWISSELING

- ▶ Zijn er (lokale of) regionale voorbereidende initiatieven op de werking van de toewijzingsraad rond versnelde toewijzing mbt:
 - afweging voorrangen tussen/ verdeling over de subdoelgroepen
 - een werkbare aanpak (flow van aanmelding over selectie tot toewijs, betrekken van toeleidende/begeleidende diensten)



4 INSTROOMMOGELIJKHEDEN



standaardtoewijzing
lokale binding - chronologie



versnelde toewijzing
verplicht aandeel!



toewijzing aan wie behoort
tot een specifieke doelgroep
facultatief aandeel



toewijzing omwille van
interne mutaties (**dwingende
redenen**)
of bijzondere
toewijzingsregels



TOEWIJZING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

HUIDIG

- Personen die behoren tot “een doelgroep die specifieke problemen heeft om aangepast en betaalbaar te kunnen wonen”
- Lokale binding: optioneel
- Woningen met voorrang toewijzen
- Maximaal 1/3^e van het patrimonium
- Doelgroepenplan verplicht (m.u.v. ouderen)

NIEUW

- Personen die behoren tot “een specifieke doelgroep”
- Langdurige woonbinding: verplicht
- Woningen met voorrang toewijzen OF voorbehouden
- Maximaal 1/3^e van het patrimonium
- Lijst van doelgroepen



DOELGROEPEN

- ▶ Geen doelgroepenplan en vernietigingstoezicht voor volgende specifieke doelgroepen:
 - de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
 - de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
 - de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
 - de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
 - de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek
 - de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden



REGLEMENTEN

Huishoudelijk reglement

- Hoe moet KH zich aanmelden?
- Hoe worden de aanvragen gecoördineerd?
- Wat zijn de afspraken over de begeleiding en ondersteuning?
- Opmaak door toewijzingsraad

Toewijzingsreglement

- Aan welke doelgroepen wordt voorrang gegeven?
- Wat is het aandeel?
- Wat zijn de toewijzingsregels?
- Toewijzingsraad maakt een ontwerp reglement. Gemeenten passen eventueel aan.

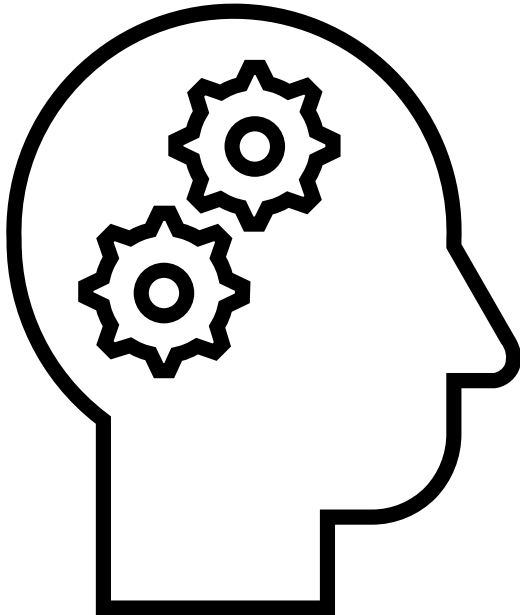


WAT ALS?

- ▶ Men woningen met voorrang wenst toe te wijzen aan doelgroepen die ook via versnelde toewijzing een sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen?
- ▶ Men woningen wil voorbehouden voor ouderen?
- ▶ Men woningen in deze instroommogelijkheid, na verloop van tijd, wil vervangen door andere woningen waarop de voorrangsbepaling van toepassing zal zijn?

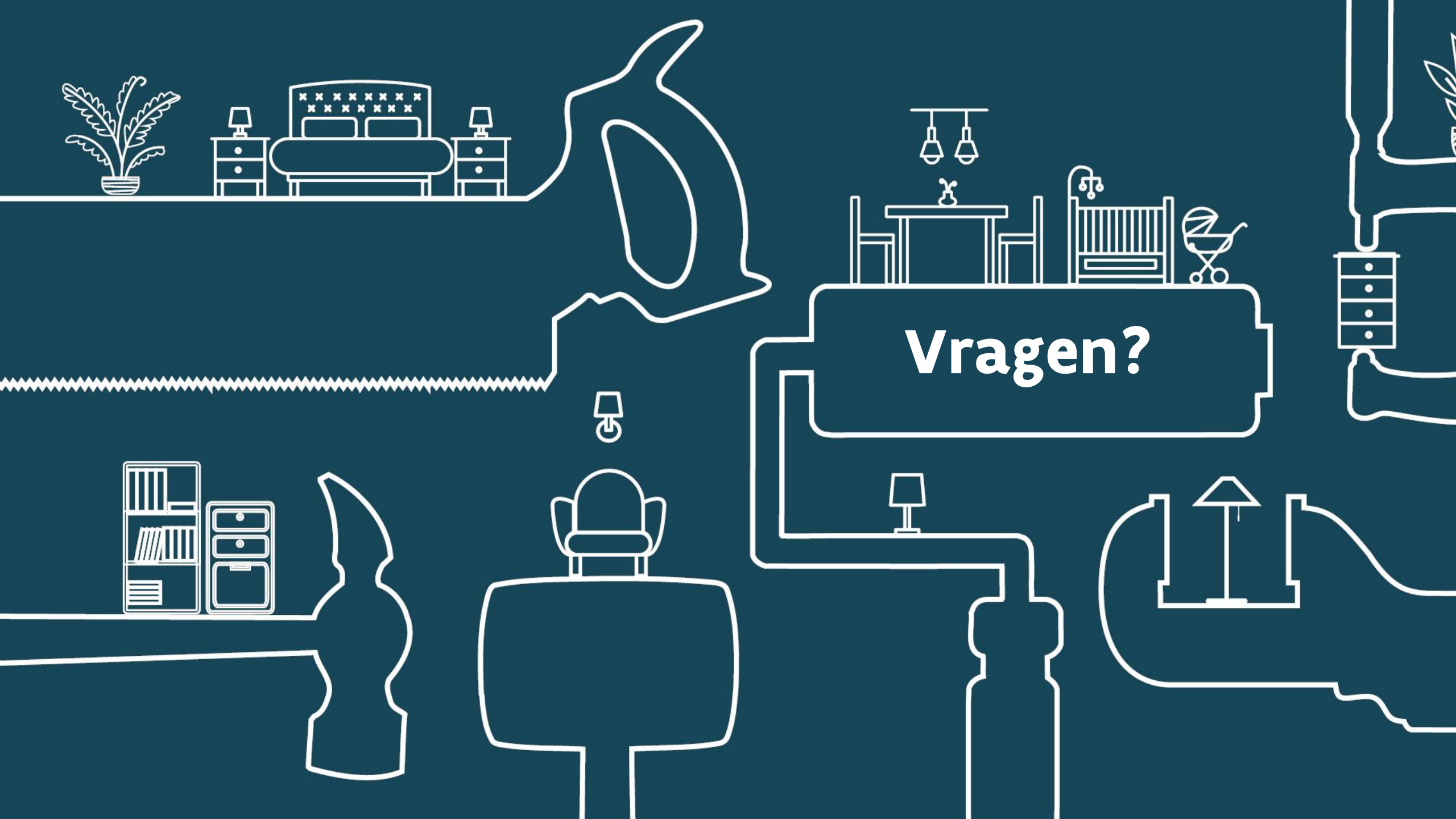


UITWISSELING



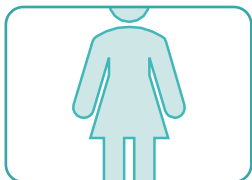
- Is er een helder zicht op doelgroepen met voorrang in huidige Lokale toewijzingsreglementen?
- Welk aandeel van het patrimonium wordt nu voorzien, volstaat dit of is er 'overaanbod'?

Merk op: doelgroep blijft doorwerken na lokale binding, huidige ervaringen als kompas!



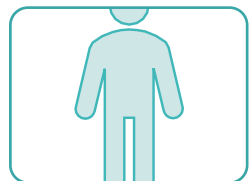
Vragen?

Contact en info



Nina Van Acker

- Nina.vanacker@vlaanderen.be
- 02 553 22 41



Stefaan Lombaert

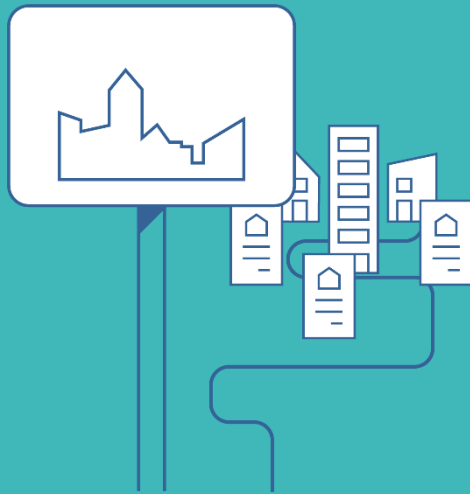
- Stefaan.lombaert@vlaanderen.be
- 050 248 257



Bijkomende informatie?

- Webinars: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/webinars-het-nieuwe-toewijzingsmodel-vanaf-2023>
- V&A: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/2022_vraag_en_antwoord_nieuw_toewijzingsmodel_tc.pdf

Dagprogramma



- 9u15  Onthaal met koffie en thee
- 9u45  Welkom door Helmer Rooze, administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen
- 10u15  Start sessieronde 1 (90 min)
- 11u45  Broodjeslunch
- 12u45  Startschot voor de namiddag met minister van wonen Matthias Diependaele
- 13u05  Start sessieronde 2 (90 min)
- 14u45  Start sessieronde 3 (60 min)
- 15u45  Einde