

**WERKDOCUMENT:**  
**LEIDRAAD TOEWIJS WOON-**  
**MAATSCHAPPIJEN**

**(opgemaakt door VVH, HUURpunt en VVSG i.s.m. hun leden)**

## Doelstelling

VVH, HUURpunt en VVSG willen samen een nota maken die 'inspiratie, handvaten en ondersteuning' biedt aan de woonmaatschappijen en de lokale besturen inzake de uitwerking en implementatie van het nieuwe toewijzingsmodel. Doelstelling is een leidraad op te maken en processen te beschrijven hoe lokale actoren dit samen kunnen doen.

De regelgeving geeft veel vrijheid aan de woonmaatschappijen en de lokale besturen om eigen accenten te leggen en het systeem vorm te geven op maat van lokale noden. Zo zijn er weinig richtlijnen voor de samenstelling van de toewijzingsraad, komt er geen model intern huurreglement en is de lijst met doelgroepen waarvoor een toewijzingsreglement kan opgemaakt worden vrij ruim. Die vrijheid biedt ruimte voor diversiteit op het terrein in aanpak en toepassing. De leidraad heeft daarom tot doel om ook die diversiteit te weerspiegelen. **Eerder dan een voorbeeldproces wil deze nota een kader schetsen en mogelijkheden presenteren, die ter inspiratie dienen om een eigen aanpak op maat te ontwikkelen.**

## Werkwijze

Er zal gewerkt worden met een inhoudstafel die op basis van de regelgeving, werksessies, input van de leden, vragen en antwoorden ... verder wordt uitgewerkt tot een nota.

De inhoudstafel wordt gedurende de uitwerking ervan gedeeld met de woonactoren en de lokale besturen, zodat er al kennis kan genomen worden van de reeds uitwerkte informatie, er input kan geleverd worden voor de verdere uitwerking, onderlinge uitwisseling mogelijk is, enz. Vanuit VVH, HUURpunt en VVSG zal er geregeld een geüpdatete versie bezorgd worden aan de leden. Het werkdocument is tevens terug te vinden zijn op de [website](#) van Wonen in Vlaanderen.

## Inhoudstafel

1. Context.....	6
2. Proces vooraf .....	7
a. Tijdslijn en duidelijkheid over rol en opdracht van elke actor: Duidelijkheid zorgt voor een meer gestroomlijnde samenwerking.....	7
b. Overgangsregeling: Hoe verlopen de toewijzingen als er nog geen toewijzingsraad is (en dus tegen 1 oktober geen toewijsreglement is goedgekeurd?).....	7
c. Wanneer start je het traject voor de uitwerking en implementatie van het nieuwe toewijzingsmodel? .....	8
d. Wie neemt het initiatief en waarom?.....	9
i. Algemeen .....	9
ii. Koppeling met de vorming van de woonmaatschappij .....	9
iii. Lokaal/bovenlokaal partnerschap.....	9
iv. Praktijkvoorbeelden.....	10
e. Wie wordt betrokken bij het proces en waarom?.....	11
i. Algemeen .....	11
ii. Praktijkvoorbeelden.....	11
f. Met wat start je en waarom? .....	12
i. Algemeen .....	12
ii. Praktijkvoorbeelden.....	12
g. Belangrijke aandachtspunten? .....	13
i. Algemeen .....	13
ii. Praktijkvoorbeelden.....	13
3. De toewijzingsraad.....	13
a. Initiatiefnemer en deelnemers: wie moet en kan daaraan deelnemen? .....	13
i. Bepalingen in de regelgeving .....	13
ii. Bestuurlijke of ambtelijke vertegenwoordiging?.....	14
iii. Praktijkvoorbeelden.....	14
b. Toewijzingsraad als instrument voor een betere samenwerking tussen wonen en welzijn? ..	14
c. Hoe maak je een goede analyse om lokaal maatwerk te kunnen leveren? Hoe werkt het op vandaag? .....	15
i. Algemeen .....	15
ii. Praktijkvoorbeeld Herentals .....	16
iii. Praktijkvoorbeeld Midwest West.....	16
d. Huishoudelijk reglement (op te maken door toewijzingsraad) .....	17
e. Toewijzingsreglement: voorstel reglement door toewijzingsraad .....	17

f.	Aantal toewijzingsraden per werkingsgebied.....	17
4.	Pijler 1: chronologie en lokale binding.....	18
a.	Algemeen: de mogelijke keuzes.....	18
i.	Optie 1: Strengere woonbinding.....	18
ii.	Optie 2: Woonbinding met het werkingsgebied.....	18
b.	Hoe maak je een goede analyse om lokaal maatwerk te kunnen leveren? .....	18
5.	Pijler 2 : versnelde toewijzing .....	19
a.	Wat verandert? .....	19
i.	Zelfde naam, andere werkwijze .....	19
ii.	Rol toewijzingsraad .....	19
iii.	Coördinatie van de aanvragen .....	20
1.	Voordracht van kandidaten .....	21
2.	Werken met een wegingskader .....	21
2.1.	Werkwijze wegingskader .....	21
a.	Woonnood .....	21
b.	Actueel inkomen .....	21
c.	Kinderlast .....	21
d.	Extra/correctie .....	22
	Ondersteuning/begeleiding .....	22
	Anciënniteit.....	22
	Mutatie .....	22
2.2.	Hoe maak je een wegingsoefening/methodiek om toewijzingen in pijler 2 te beoorde- len .....	22
a.	Verdeling van het contingent.....	23
b.	Voorwaarden .....	23
c.	Volgorde.....	23
2.3.	Het model.....	24
a.	Woonnood .....	24
b.	Bonus .....	25
	Begeleiding.....	25
	Anciënniteit.....	25
c.	Inkomen .....	25
d.	Kinderlast .....	26
iv.	Praktijkvoorbeelden .....	26
b.	Verhouding tot pijler 3.....	27
6.	Pijler 3 .....	27

a.	Kader geven van wat wijzigd .....	27
i.	6 voorgeschreven doelgroepen.....	28
ii.	Andere doelgroepen .....	28
b.	Wat zijn de mogelijkheden in pijler 3 om lokaal maatwerk te leveren en om kwetsbare doelgroepen toe te wijzen? .....	28
c.	Hoe maak je een goede analyse om lokaal maatwerk te kunnen leveren? .....	29
d.	Hoe kunnen bestaande lokale toewijsreglementen doorwerken/vertaald worden? .....	29
e.	Aanvulling op pijler 2 .....	30
f.	Gemeentelijke keuzes/beslissingen .....	30
7.	Pijler 4 – Mutaties: Hoe wordt ermee omgegaan? .....	30
8.	Reglementen .....	30
a.	Het huishoudelijk reglement.....	30
b.	Het intern huurreglement.....	30
c.	Het toewijzingsreglement.....	30

## 1. Context

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en het BVR van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur leggen de oprichting van de toewijzingsraad en de toewijzingsregels vast. Het toewijzingsysteem bestaat uit 4 pijlers, in de regelgeving 'instroommogelijkheden' genoemd:

1/ chronologie en lokale binding

2/ versnelde toewijs voor kwetsbare doelgroepen, zonder lokale binding

3/ specifieke doelgroepen

4/ mutaties

De verschillende instroommogelijkheden (4 pijlers) worden geconcretiseerd in verschillende op te maken reglementen, elk met een specifiek beslissingsproces:

1. huishoudelijk reglement: opmaak door de toewijzingsraad, bevat de afspraken over de werking en samenstelling van de toewijzingsraad en afspraken met betrekking tot het aanmelden, coördineren van de aanvragen en over begeleiding van huurders die werden toegewezen via pijler 2 en 3.
2. intern huurreglement: opmaak door de verhuurder bevat , de toewijzingsregels uit het toewijzingsreglement, de beslissingen voor toewijzingen in pijler 2, na bespreking op de toewijzingsraad en de wijze waarop de toewijzingen van pijler 4 in het geheel van toewijzingen wordt ingepast.
3. Toewijzingsreglement: ontwerp wordt opgemaakt door de toewijzingsraad, lokale besturen kunnen amenderen. Bevat het lokaal maatwerk voor pijler 1 (strengere woonbinding met de gemeente en langdurige woonbinding werkingsgebied) en pijler 3 (de toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen)

Lokale besturen die woningen verhuren worden ook beschouwd als sociale verhuurder en zullen dus ook gevat worden door de reglementen die de toewijzingsraad opmaakt.

Op 10 november 2022 werd vervolgens nog een wijziging aan het BVCW goedgekeurd via een BVR. Naast diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen wijzigt dit BVR verschillende eerder genomen besluiten over wonen. De belangrijkste aanpassingen betreffen de overgangsregeling voor versneld toewijzen in afwachting van de oprichting van een toewijzingsraad, een alternatieve werkwijze voor het bepalen van het contingent versnelde toewijzingen, en het uitstel voor invoeren van het centraal inschrijvingsregister (CIR) en het nieuwe toewijzingsmodel naar 1 oktober 2023 (i.p.v. 1 januari 2023).

Op 15 juni werd er een [nieuwsflash](#) verstuurd vanuit Wonen in Vlaanderen waarop werd meegedeeld dat zowel het CIR als het nieuwe toewijzingsmodel uitgesteld wordt en zal starten vanaf 1 januari 2024. De regelgeving dient nog te worden aangepast. Van zodra er een definitieve beslissing is van de Vlaamse Regering wordt dit werkdocument aangevuld.

## 2. Proces vooraf

- a. *Tijdslijn en duidelijkheid over rol en opdracht van elke actor: Duidelijkheid zorgt voor een meer gestroomlijnde samenwerking*

Dit [document](#) geeft een schematisch overzicht van het proces en de rollen van elke actor.

- b. *Overgangsregeling: Hoe verlopen de toewijzingen als er nog geen toewijzingsraad is (en dus tegen 1 oktober geen toewijzingsreglement is goedgekeurd?)*

**De deadline van 1 oktober werd uitgesteld en zal verlaat worden naar 1 januari 2024. De Vlaamse Regering dient hiervoor nog zijn goedkeuring te geven (cfr. [Nieuwsflash WiVI](#)). Van zodra meer duidelijkheid is over de overgangsbepalingen zal dit aangevuld worden in dit document en op de website van Wonen in Vlaanderen. Om die reden worden hieronder de data  *cursief* aangeduid.**

Het nieuwe toewijzingssysteem gaat in werking op *1 oktober*. De toewijzingsraad speelt een grote rol in de diverse reglementen die de toewijzing van sociale woningen bepalen. De woonmaatschappij richt de toewijzingsraad op. Niet elke woonmaatschappij zal erin slagen om tegen 1 oktober over een volledig uitgewerkt toewijzingssysteem, met alle mogelijke lokale invullingen, te beschikken. Alleen nog maar omdat de toewijzingsraad nog niet overal operationeel zal zijn...

Hoe moet de woonmaatschappij dan in tussentijd woningen toewijzen?

- Zie ook de [Leidraad voor de opmaak van een toewijzingsreglement](#) (p. 10).

Specifiek voor de lokale toewijzingsreglementen is er in de regelgeving een overgangsbepaling voorzien:

**Artikel 219.** Van het decreet van 9 juli 2021 dat de Vlaamse Codex wonen wijzigt stelt:

*Het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 170 van dit decreet, vervalt op het ogenblik dat het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet, in werking treedt, met dien verstande dat het in ieder geval vervalt na 3 jaar na de inwerkingtreding van artikel 170 van dit decreet.*

Dit betekent dat de bestaande lokale toewijzingsreglementen kunnen worden toegepast tot er een nieuw toewijzingsreglement wordt opgemaakt binnen de toewijzingsraad en maximaal tot en met *30 september 2026*. Een bestaand toewijzingsreglement kan je volgens de oude bepalingen aanpassen tot *1 augustus 2023*. Deze datum houdt rekening met de vernietigingstermijn van de minister van 45 + 15 dagen.

Als er wijzigingen worden aangebracht in de toewijzing inzake pijler 1 of 3 (=bijkomende bepalingen voor de lokale binding of toewijzingen aan specifieke doelgroepen) na de inwerkingtreding van het nieuwe toewijzingsmodel, komen de bestaande oude toewijzingsreglementen te vervallen. Ook een loutere wijziging van het aantal woningen of adressen heeft dit tot gevolg.

Specifiek voor toewijzingsreglementen lokale binding: De toewijzingsreglementen lokale binding gelden *vanaf 1 oktober 2023* slechts voor zover ze in lijn liggen met de nieuwere regels. In gemeenten waar vandaag een toewijzingsreglement met lokale bindingsfactoren geldt, kunnen vanaf dat moment dus alleen de bindingsfactoren die strenger zijn dan de standaard bepaling ‘langdurige woonbinding’ toegepast worden. Zo is er dus tijdens de overgangsfase wel de mogelijkheid om een eventuele huidige cascaderегeling aan te houden (voor zover ze strenger is). Na afloop van de overgangsfase zal dit niet meer mogelijk zijn.

In het nieuwe toewijzingsmodel vervallen de bindingsfactoren ‘werken in de gemeente’ en ‘schoolgaande kinderen in de gemeente’. In gemeenten waar een toewijzingsreglement geldt met deze bindingsfactoren, kunnen deze na inwerkingtreding van het toewijzingsmodel niet langer worden toegepast. Ook de voorrangsregel voor personen die mantelzorg geven of ontvangen is vanaf dan generiek geregeld. Deze wordt niet langer toegepast in de context van een toewijzingsreglement en komt dan ook automatisch te vervallen in de toewijzingsreglementen die opgemaakt zijn voor *1 oktober 2023*.

#### **Overgangsregeling samengevat:**

Pijler 1 verloopt via de standaard toewijzingen, en dus met toepassing van de voorrang voor kandidaat-huurders met lokale binding (5 jaar ononderbroken in dezelfde gemeente gewoond in de laatste 10 jaar en de nieuwe regeling voor mantelzorgers). Indien er lokale toewijzingsreglementen bepalingen bevatten voor lokale binding gelden die slechts voor zover ze in lijn liggen met de nieuwere regels. De toepassing van de voorrangsregel ‘langdurige woonbinding’ geldt voor alle standaard toewijzingen en toewijzingen aan specifieke doelgroepen. Ook in gemeenten waar vandaag geen toewijzingsreglement met lokale bindingsfactoren geldt, dient deze nieuwe voorrangsregel te worden toegepast.

Pijler 2 verloopt via het intern huurreglement en het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad en wordt niet ingevuld aan de hand van een toewijzingsreglement. Het is de verhuurder die het Intern huurreglement opmaakt en daarin de afspraken met de toewijzingsraad over de versnelde toewijzing opneemt. Het intern huurreglement moet de eventuele beslissingen bevatten over de verdeling van het % over de doelgroepen, de voorwaarden om tot de subdoelgroepen van de doelgroep ‘dak- en thuislozen’ te behoren en de voorrangsregeling of volgordebepaling (zie verder). Als er nog geen toewijzingsraad is op dat moment, dan kan de WM daarover nog geen bespreking agenderen terwijl de regelgeving dit wel vraagt. Als overgangsmaatregel is daarom bepaald dat de WM op dat moment nog geen verdeling kan maken van het % en nog geen voorwaarden kan opstellen om tot de subdoelgroepen te behoren (Art. 67 BVR 17 december 2021, gewijzigd door art.130 van het BVR van 10 november 2022). De welzijnsdiensten zullen zich rechtstreeks moeten wenden tot de verhuurder, die de aanvragen chronologisch of op basis van de meest precaire woonbehoefte behandelt.

Pijler 3 verloopt, zolang er geen wijzigingen zijn aangebracht en bepalingen niet in strijd zijn met de nieuwe regelgeving, via de oude lokale toewijzingsreglementen, tot en met ten laatste 30 september 2026.

Pijler 4 verloopt via het intern huurreglement.

#### ***c. Wanneer start je het traject voor de uitwerking en implementatie van het nieuwe toewijzingsmodel?***

Oproep te starten



De startdatum is niet decretaal bepaald, maar gezien de deadlines wel werden vastgelegd (zie puntje a. Tijdlijn en rol/bevoegdheidsverdeling), is het aangewezen, voor zover dit nog niet het geval zou zijn, nu van start te gaan.

Daarbij dient wel opgemerkt te worden, dat starten in de eerste helft van 2023 geen evidentie is, nu in de meeste gevallen de woonmaatschappijen en hun nieuwe besturen nog opgericht/erkend/aangesteld dienen te worden en er dus in principe geen formeel mandaat is om te starten. Hoe hieraan tegemoetgekomen wordt in de praktijk leest u verder in deze nota.

**d. Wie neemt het initiatief en waarom?**

**i. Algemeen**

Het initiatief kan genomen worden vanuit de woonactoren, het lokaal bestuur, de welzijnsactoren, enz. De redenen om als eerste het initiatief te nemen kunnen van verschillende aard zijn.

**ii. Koppeling met de vorming van de woonmaatschappij**

Het draaiboek woonmaatschappij van Wonen in Vlaanderen stelt voor om onder andere een thematische werkgroep ‘klantenwerking’ samen te stellen. Deze werkgroep kan voorbereidend werk doen voor de uitwerking van het toewijzingsmodel en kan starten met de opmaak van een intern huurreglement. Zij kan ook initiatief nemen om overleg te starten met gemeenten en welzijnspartners.

Vanuit een thematische werkgroep voor de vorming van de WM of in een afzonderlijk traject kan de sociale verhuurder partners verzamelen om een werkgroep toewijzen te vormen.

Voordelen:	Haalbaar indien:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technische expertise is verzekerd</li> <li>• Werkgroep kan vertrekken vanuit de praktische haalbaarheid</li> <li>• Omvorming naar toewijzingsraad mogelijk eenvoudig</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mandaat van lokale besturen en welzijnspartners</li> <li>• Voldoende zicht op welzijnspartners</li> <li>• Afstemming woon- en welzijnspartners haalbaar is</li> <li>• ...</li> </ul>

**iii. Lokaal/bovenlokaal partnerschap**

Het traject om een woonmaatschappij te vormen is op zich al intens en de organisatorische uitdagingen zijn talrijk. Externe netwerkorganisatie of overlegplatformen betrekken kan zorgen voor extra mankracht en/of expertise, en kan bovendien in sommige gevallen afstemming en uniformisering over de grenzen van werkingsgebieden heen faciliteren. IGS'en, bovenlokaal welzijnsoverleg, regionaal woonoverleg of andere bestaande samenwerkingsinitiatieven wonen-welzijn kunnen een trekkersrol spelen om stakeholders samen te brengen en de uitwerking van een toewijzingsbeleid voor te bereiden. Ook lokale besturen kunnen in principe een trekkersrol opnemen.

Bovenlokale samenwerking:

We denken aan IGS'en, welzijnsverbanden, ...

<b>Voordelen:</b>	<b>Haalbaar indien:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschillende gemeenten ineens betrokken</li> <li>• Extra expertise en mankracht</li> <li>• Geen nieuwe overleg- en beslissingsstructuur nodig</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overeenstemming in werkingsgebied</li> <li>• Mandaat van WM, lokale besturen en welzijnspartners</li> <li>• Overleg ook verder betrokken zal worden bij de toewijzingsraad of -raden</li> <li>• ...</li> </ul>

#### Stad/lokaal bestuur:

Voor een technische werkgroep bedoelen we hier een ambtelijke vertegenwoordiging, bijvoorbeeld vanuit de sociale dienst. Dit kan gaan om 1 gemeente met mandaat in het hele werkingsgebied of de enige gemeente in het werkingsgebied.

<b>Voordelen:</b>	<b>Haalbaar indien:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedragenheid bij lokaal bestuur (en dus ook BO van de verhuurder)</li> <li>• Makkelijke omvorming naar een toewijzingsraad</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werkingsgebied en gemeente vallen samen</li> <li>• Duidelijk mandaat van randgemeenten indien toch meer dan 1 gemeente betrokken is</li> <li>• ...</li> </ul>

#### Welzijnspartners:

In de werksessie niet aan bod gekomen, maar mogelijk wel nuttig is een initiatief vanuit een (groep) welzijnsorganisatie(s). Zij kunnen uiteraard later geen initiatief nemen om de toewijzingsraad op te richten, maar kunnen zich wel organiseren om een systeem op te zetten voor de aanmelding van kandidaten en de coördinatie van de aanvragen voor versnelde toewijzingen. Deze 'commissie' kan dan later wel door de toewijzingsraad aangeduid worden om (een deel van) de versnelde toewijzingen te organiseren.

<b>Voordelen:</b>	<b>Haalbaar indien:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extra expertise en mankracht</li> <li>• Gedragenheid bij welzijnspartners</li> <li>• Lidmaatschap toewijzingsraad kan later beperkt worden tot vertegenwoordiging uit welzijnsoverleg</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welzijnspartners een rol zullen spelen in de toewijzing</li> <li>• Welzijnspartners een mandaat krijgen van lokaal bestuur en WM</li> <li>• ...</li> </ul>

#### **iv. Praktijkvoorbeelden**

- W13 (Zuid-West-Vlaamse welzijnsvereniging van 14 OCMW's en het CAW Zuid-West-Vlaanderen): deze welzijnsvereniging nam op basis van de bezorgdheid over de invulling van pijler 2 (20% te weinig) het initiatief om een werkgroep op te richten. Verschillende welzijnsorganisaties, sociale diensten van de gemeenten, IGS'en en huisvestingsactoren zijn in die werkgroep vertegenwoordigd.
- Leuven: Stad Leuven heeft het initiatief genomen om een toewijsraad samen te stellen
- Woonplus (IGS actief in Laarne, Wetteren, Lochristi en Wichelen): het werkingsgebied van het IGS komt niet helemaal overeen met het werkingsgebied Gent-Oost, maar in samenspraak met de betrokken woonactoren en lokale besturen faciliteert het IGS overleg en maakt het verslagen op. Daarnaast leverde het IGS de nodige gegevens om overleg te funderen. Welzijnsorganisaties zijn bij deze voorbereiding nog niet betrokken.
- Welzijnszorg Kempen (welzijnsvereniging van de 27 ocmw's van het arrondissement Turnhout): trekker regionale werkgroep voor de drie kempische werkingsgebieden, met vertegenwoordiging uit de woonactoren en de welzijnssectoren (o.a. CAW, GGZ, OCMW's, VAPH,...)
- Meetjesland: sociale woonactoren hebben zelf het initiatief genomen om in overleg met lokale OCMW's, het CAW en andere welzijnspartners het toewijzingsbeleid uit te werken.
- Stad Antwerpen: een medewerkster van de dienst woonregie coördineert een werkgroep waarin CAW, GGZ netwerk SARA, SHM Woonhaven, SVK Antwerpen en de stad betrokken zijn. Deze werkgroep moet uitwerking geven aan de werkwijze voor de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. Er kan gesteld worden dat hier twee trajecten moeten gelopen worden: een traject met de woonactoren over het toewijzingsbeleid en verdeling over de instroommogelijkheden én een traject bij de welzijnspartners die per doelgroep voor versneld toewijzen een netwerk moeten opzetten waarin welzijnsorganisaties samen beslissingen nemen over de aanmeldingen en coördinatie van de aanvragen.
- Woonpunt Zennevallei: werkgroep op initiatief door de woonmaatschappij waarbij directeur en medewerker van de woonmaatschappij samenzitten met een politieke vertegenwoordiger uit alle gemeenten van het werkingsgebied. Het uitgangspunt is een vertaling maken van huidige werkwijze (beslist beleid) naar de nieuwe regelgeving.

#### *e. Wie wordt betrokken bij het proces en waarom?*

##### **i. Algemeen**

Wie wel of niet betrokken wordt tijdens het proces heeft een impact op het resultaat. De doelstellingen om iemand/een bepaalde relevante actor wel of niet te betrekken kunnen verschillende van aard zijn, er kan gedacht worden aan:

- Strategische keuze
- Ambtelijk/politiek
- Creëren draagvlak
- Intergemeentelijke samenwerking kan efficiëntiewinst opleveren

##### **ii. Praktijkvoorbeelden**

- W13:
  - o Betrokken actoren: W13 (welzijnsactoren), SHM's + SVK's (4 toekomstige woonmaatschappijen) en de lokale besturen die binnen de regio vallen waar W13 actief is, Wonen in Vlaanderen (voor toelichting bij regelgeving en om te

waken over correcte toepassing regelgeving (vermijden dat toezicht nadien niet akkoord zou gaan), HUURpunt, Leiedal, ...

- Voordeel W13 als initiatiefnemer: W13 heeft de tijd en middelen om het nieuwe systeem uit te werken
- Nadeel: door op regionaal niveau te werken, kan het zijn dat er nadien omwille van lokale verschillen nog aanpassingen moeten gebeuren in functie van maatwerk.
- Waarom? Voldoende draagvlak creëren voor het beoogde eindproduct/output (o.a. uitwerking methodiek voor toewijzing via pijler 2&3) in de hoop dat het in de praktijk gebruikt zal worden.
- Woonhaven wenst te werken met een vertegenwoordiging van welzijnspartners per doelgroep voor de versnelde toewijzingen; het CAW voor de doelgroep dak- en thuislozen, netwerk SARA voor de geestelijke gezondheidszorg, Opgroeien voor de doelgroep jongeren die zelfstandig gaan wonen met begeleiding.

## **f. Met wat start je en waarom?**

### **i. Algemeen**

Ook het startpunt kan een grote impact hebben op het uiteindelijke resultaat. Mogelijke startpunten zijn:

- Vastleggen doelstellingen? Welke doelstellingen stel je voor op? Waarom?
- Keuze werkvorm
- (retro-) planning
- Oprichting werkgroep? Oprichting toewijzingsraad? Uitwerking reglementen?
- Mandaat

### **ii. Praktijkvoorbeelden**

- W13:
  - Na bundeling van de relevante cijfers voor de betrokken regio werd op het regionaal woonoverleg de bezorgdheid i.v.m. invulling pijler 2 (20% te weinig) geagendeerd en er werd gevraagd of er een werkgroep kon opgericht worden voor de concrete uitwerking van het nieuwe toewijzingsmodel. In januari 2022 werden de mandaten gevraagd bij de vaste bureaus van de gemeenten i.v.m. deelname aan werkgroep. In maart 2022 werden de deelnames goedgekeurd. Reden: creatie draagvlak.
  - In de werkgroep werd gestart met duiding bij de regelgeving door Wonen in Vlaanderen. Daarna werd in kleine groepjes op specifieke thema's ingegaan. Uiteindelijk werd ervoor gekozen in eerste instantie pijler 2 concreet uit te werken (doel: nieuw puntensysteem voor versnelde toewijzing aangepast aan nieuwe noden woonmaatschappij), omdat de werkgroep gestart was vanuit een bezorgdheid over de 20%-regel en om beter te kunnen inschatten hoe

pijler 3 eventuele tekorten in pijler 2 kan opvangen. Na een testsessie in februari 2023 wordt het uitgewerkte puntensysteem voorgesteld op verschillende niveaus (o.a. regionaal woonoverleg, overleg burgemeesters, enz.) en wordt er bekeken hoe het formeel kan goedgekeurd worden. Voor de uitwerking van pijler 3 zal W13 eerst de bestaande toewijzingsreglementen analyseren en vervolgens bekijken hoe deze verbeterd kunnen worden.

### **g. Belangrijke aandachtspunten?**

#### **i. Algemeen**

- Mandaat voor uitwerken nieuw toewijzingsmodel: indien u met de voorbereidende werken aanvangt voor de erkenning van de woonmaatschappij (wat in de meeste gevallen zo zal zijn) is het van belang voldoende mandaat te verkrijgen om te garanderen dat de output van uw werkgroep ook effectief gebruikt zal worden.
- Benodigde formele goedkeuringen bundelen, door doorheen het proces voldoende draagvlak te creëren voor hetgeen wordt uitgewerkt (bv. Goed te keuren reglementen tegelijk agenderen op gemeenteraad). Voordeel: het volledige pakket (toewijsmodel) kan dan in één keer besproken worden in plaats van in losse onderdelen, waarvan de samenhang zou kunnen verloren gaan).

#### **ii. Praktijkvoorbeelden**

- W13:
  - o draagvlak creëren voor wat uitgewerkt wordt (bv.: steeds mandaat vragen aan de lokale besturen i.v.m. samenstelling, beslissingen, enz. van de werkgroep);
  - o lokale accenten/verschillen (vb: stedelijk vs gemeentelijk), noden verschillende werkingsgebieden verschillen heel sterk
  - o de keuze wie wanneer en waarbij wordt betrokken kan belangrijke verschillen bij de uitwerking met zich meebrengen
  - o bij de verdere uitwerking van de regelgeving wordt er op gelet niet te veel bijkomende administratieve lasten op te leggen: bijv. geen sociale verslagen vereisen indien niet nodig

## **3. De toewijzingsraad**

(zie ook de [leidraad](#) opmaak toewijzingsreglement WIV)

### **a. Initiatiefnemer en deelnemers: wie moet en kan daaraan deelnemen?**

#### **i. Bepalingen in de regelgeving**

- **Lokale besturen**: de vertegenwoordiging vanuit de gemeenten in het werkingsgebied is vereist.
- **Relevante welzijnsactoren**: kunnen een kandidatuur indienen.
- **Relevante woonactoren**: in afwachting van de overdracht van (het beheer van) sociale woningen zullen ook andere woonmaatschappijen actief zijn in het werkingsgebied en dus de toewijzingsregels moeten volgen die er gelden. Zij worden bij voorkeur dus ook betrokken bij

de toewijzingsraad. Ook lokale besturen die nog eigen woningen sociaal verhuren worden beschouwd als woonactor.

### ii. Bestuurlijke of ambtelijke vertegenwoordiging?

In de verschillende regio's betrokken bij de werksessies zijn er zowel werkingsgebieden waar een ambtelijke vertegenwoordiging de voorkeur heeft als werkingsgebieden waar een politieke samenstelling gekozen werd.

Ambtelijke invulling	Politieke invulling
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inhoudelijke kennis van de noden</li> <li>• Beleidsmatige en uitvoerende opdracht</li> <li>• Koppeling aan commissie mogelijk</li> <li>• Continuïteit in vertegenwoordiging</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werkgroep of WM rapporteert over de noden aan de raad</li> <li>• Vooral beleidsmatige opdracht</li> <li>• Koppeling aan werkgroep en/of commissie mogelijk*</li> <li>• Mogelijkheid om aanwezig te zijn kan issue zijn in drukke periodes</li> <li>• ...</li> </ul>

\*Tijdens de werksessies werd aangehaald dat het aangewezen lijkt dat in de toewijzingsraad ook profielen worden opgenomen met relevante expertise (bij de start van de toewijzingsraad moeten er beleidsbeslissingen genomen worden, daarna zal afhankelijk van de rol van de toewijzingsraad (eerder evaluatie en analyse?), voornamelijk technische expertise vereist zijn). In de praktijkvoorbeelden die in de werksessies besproken werden blijkt bij politiek samengestelde toewijzingsraden vaak een koppeling gemaakt te zijn met een technische werkgroep of commissie.

### iii. Praktijkvoorbeelden

- Er werd in het werkingsgebied afgesproken (gentlemen's agreement) dat de schepen van wonen zal zetelen in de toewijzingsraad.
- Er wordt aan de schepenen in de raad gevraagd om een ambtenaar aan te duiden als vervangend vertegenwoordiger.
- Welzijnsorganisaties zijn vertegenwoordigd via een vertegenwoordiger per doelgroep (vb. één vertegenwoordiger voor GGZ).
- ...

#### *b. Toewijzingsraad als instrument voor een betere samenwerking tussen wonen en welzijn?*

Los van de wettelijke rol, kan de toewijzingsraad ingezet worden om de samenwerking tussen wonen en welzijn te verbeteren?

De toewijzingsraad heeft een beleidsvoorbereidende en een operationele opdracht. De toewijzingsraad is een formele vorm van overleg tussen de verschillende actoren in functie van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Dit kan dus een forum zijn waar de ervaringen en ideeën van de verschillende actoren op tafel kunnen gelegd worden. Belangrijk hierbij is dat dit op basis van cijfers en een goede analyse van de lokale/regionale situatie kan gebeuren.

Een aantal aspecten waar rekening moet mee gehouden worden voor een goede werking van de toewijzingsraad is de grootte van de toewijzingsraad.

Zeker in grotere werkingsgebieden dreigt de toewijzingsraad te bestaan uit een groot aantal deelnemers. Daarom moet nagedacht worden over de samenstelling ervan. Zoals hoger aangehaald is er ten eerste de vraag of er van de gemeenten uit politieke of ambtelijke vertegenwoordiging is. Zoals aangegeven kan dit opgelost worden door te werken met adviserende werkgroepen, of door afhankelijk van het type overleg, een politicus of een ambtenaar af te vaardigen (intern zullen dan de nodige afspraken moeten gemaakt worden).

Ook bij de woon- en welzijnsactoren stelt zich een gelijkaardige vraag. Is het werkbaar dat elke welzijnsorganisatie zetelt in de toewijzingsraad? Of zou het beter zijn dat deze 'gegroepeerd' vertegenwoordigd worden per sector of doelgroep?

Uiteraard is dit afhankelijk van (de grootte van) het werkingsgebied en van de organisaties die er werkzaam zijn.

Een te grote toewijzingsraad zal wellicht minder slagkracht kennen. Het risico bestaat dat na verloop van tijd de indruk ontstaat bij deelnemers dat het weinig zin heeft om deel te nemen. Voordeel van een grotere toewijzingsraad (met dus alle organisaties in vertegenwoordigd) kan zijn dat er ook voor alle doelgroepen effectief aandacht is.

Een kleinere toewijzingsraad kan bekomen worden door een specifieke sector of doelgroep te laten vertegenwoordigen door één deelnemer. Hier kunnen de doelgroepen die in het besluit zijn opgenomen richtinggevend zijn. Hierdoor zal de toewijzingsraad op zich wellicht meer slagkracht hebben en zal het meer beheersbaar en werkbaar zijn. Maar dit betekent wel dat de welzijnsorganisaties zich (sectoraal) moeten organiseren ter voorbereiding van die toewijzingsraad, en dat er enerzijds vertrouwen moet gegeven worden aan die ene vertegenwoordiger en anderzijds dat er de nodige terugkoppeling gebeurt. Voor hen kan dit dus een zwaardere inspanning vragen.

Een bijkomend aandachtspunt voor een goede werking van de toewijzingsraad is het politieke draagvlak te bewaren voor de voorstellen die de toewijzingsraad doet en de beslissingen die ze neemt. Een goede wisselwerking tussen de toewijzingsraad en de politieke bestuurders en mandatarissen in de verschillende gemeenten is een proces dat aandacht verdient om het lokale toewijzingsbeleid voldoende draagvlak te laten houden. De samenwerking met en terugkoppeling naar in eerste instantie het bestuursorgaan van de woonmaatschappij moet dus zeker gebeuren.

Elke deelnemer aan de toewijzingsraad zal natuurlijk ook het nodige mandaat van zijn bestuur of organisatie moeten hebben om akkoord te gaan met beslissingen. Ter voorbereiding van elke toewijzingsraad zal er intern bij elke welzijnsactor en bij elk lokaal bestuur dan ook het nodige overleg moeten gebeuren.

### *c. Hoe maak je een goede analyse om lokaal maatwerk te kunnen leveren? Hoe werkt het op vandaag?*

#### **i. Algemeen**

Er zijn verschillende benaderingen mogelijk:

- Vertrekken van de huidige situatie

- Vertrekken van een 'wit blad' en werkelijke noden
- Vertrekken van wat stakeholders wenselijk vinden
- ...

Afhankelijk van de benadering zal je andere gegevens willen verzamelen.

Het nieuwe toewijzingsmodel integreert voorrangsbepalingen die vandaag toegepast worden door sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Het is dus nuttig om na te gaan hoeveel toewijzingen vandaag gebeuren aan de verschillende doelgroepen voor versnelde toewijzingen (via puntensysteem of versneld bij de SHM's) en mogelijke specifieke doelgroepen in lokale toewijzingsreglementen. Op die manier kan je vastleggen wat nodig is om huidige evenwichten tussen opvangnoden en huisvesting te continueren.

Daarnaast geven de wachtlijsten van SVK's en registratie van woonnoden ook een goede indicatie van het aantal kandidaten dat aanmeldt met een gelijkaardig profiel of woonneed. Om evenwicht tussen nood en toewijzingen te bekomen raden we aan om niet enkel de totale wachtlijst te bekijken, maar een selectie te maken van de kandidaten die in de loop van 1 jaar aanmeldden.

Bij een sterke betrokkenheid van of om een betere afstemming met welzijnspartners te bereiken kan ook vertrokken worden van doorstroomdoelen uit opvang en begeleidingstrajecten. Een goede afbakening van prioritaire doelgroepen is hierbij wel essentieel om de doelgroep in overeenstemming te houden met de capaciteit. Daarnaast kan begeleidingscapaciteit ook een element zijn waardoor plaatsen voor bepaalde groepen beperkt moeten worden.

## ii. **Praktijkvoorbeeld Herentals**

In een verkennend voortraject verzamelde een werkgroep cijfergegevens voor de stad Herentals. Vertrekpunt voor de oefening was de simulatie die HURpunt gemaakt heeft waaruit blijkt dat het contingent voor versnelde toewijzingen een sterke daling betekent van het aantal mogelijke toewijzingen vanuit opvanginitiatieven. Deze simulatie bevat:

- het totaal aantal nieuwe toewijzingen in de gemeente (zonder mutaties)
- het aantal aanvragen met hoge woonneed bij het SVK,
- toewijzingen door actieve SHM's en het SVK aan kandidaten die voor versnelde toewijzing in aanmerking kunnen komen
- het aantal mogelijke toewijzingen in het contingent voor versnelde toewijzingen

In volgende vergaderingen werd aandacht besteed aan de noden van lokale opvanginitiatieven en de inhoud van bestaande doelgroepenplannen.

Op basis hiervan bepaalde de groep de wenselijke uitkomst van het nieuwe toewijzingsmodel, grotendeels in lijn met de huidige toestand. Daarnaast bracht de groep de toewijzingscapaciteit in kaart met projecties voor pijler 1 en 2, en tellingen van het aantal aangepaste woningen.

## iii. **Praktijkvoorbeeld Midwest West**

Een werkgroep van medewerkers van de betrokken SHM en SVK's bracht welzijnsactoren uit het werkingsgebied samen om input te geven voor de verdere uitwerking. De groep kreeg een voorstelling van de regelgeving en info over huidige verdeling van toewijzingen over verschillende groepen.



Om principes voor een wegingskader helder te krijgen werd een oefening gedaan op basis van realistische cases, te verdelen over 4 categorieën:

- Zeker en snel toewijzen
- Zeker toewijzen
- Indien voldoende aanbod ook toewijzen
- Aangewezen op andere oplossingen

Vanuit een discussie in kleine groepjes en voorstelling in plenum worden argumenten expliciet gemaakt en wordt duidelijk waar consensus over bestaat en waar beslissingen nodig zijn. Deze principes worden in een volgende stap vertaald naar een puntensysteem.

#### *d. Huishoudelijk reglement (op te maken door toewijzingsraad)*

Dit reglement geeft vorm aan de werking en samenstelling van de toewijzingsraad. Mogelijke elementen zijn ook de aanduiding van diensten die kandidaten kunnen voordragen voor versnelde toewijzing en afspraken over begeleiding van huurders die werden toegewezen in pijler 2 en 3.

Voorbeeld: Er kan bijvoorbeeld i.v.m. de samenstelling uitdrukkelijk in vastgelegd worden op welke wijze geïnteresseerden zich kandidaat kunnen stellen.

#### *e. Toewijzingsreglement: voorstel reglement door toewijzingsraad*

Dit reglement bevat de eventuele bijkomende bepalingen voor het toepassen van lokale binding en de bepalingen voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad stelt een ontwerp op dat door de lokale besturen goedgekeurd moet worden. De lokale besturen kunnen amenderen op het voorstel van reglement voor wat betreft een strengere woonbinding met de gemeente en de voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen.

#### *f. Aantal werkingsgebieden*

De woonmaatschappij kan beslissen om het werkingsgebied te verdelen in meerdere kleinere deelwerkingsgebieden. In dat geval zal in elk deelwerkingsgebied een toewijzingsraad moeten worden opgericht. De afspraken met betrekking tot de versnelde toewijzingen, de woonbinding met het werkingsgebied of het toewijzen aan specifieke doelgroepen zullen vanaf dat moment gelden voor het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij.

- i. Voordelen meerdere werkingsgebieden:
  - Bijv. 20% op niveau van deelwerkingsgebied i.p.v. op het niveau van het volledige werkingsgebied van de woonmaatschappij in functie van spreiding
  - Behoud van specifieke bestaande solidariteitsprincipes (bv. Bestaande situatie socio-cultureel netwerk)
- ii. Nadelen:
  - 20% versneld toewijzen op niveau van deelwerkingsgebied i.p.v. op het niveau van volledig werkingsgebied van de woonmaatschappij laat niet toe ongelijk te verdelen in functie van ongelijke noden
  - Geen schaalvoordeel/efficiëntiewinst

## 4. Pijler 1: chronologie en lokale binding

### a. Algemeen: de mogelijke keuzes

Pijler 1 omvat de standaardtoewijzingsregels op basis van chronologie en lokale binding.

#### (toekomstig) Art. 6.23, §1, lid 2 BVCW

*De verhuurder houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:*

- 1° in voorkomend geval, de strengere woonbinding, vermeld in het derde lid;*
- 2° de langdurige woonbinding met de gemeente;*
- 3° in voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij, vermeld in het vierde lid;*
- 4° het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;*
- 5° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.*

#### i. Optie 1: Strengere woonbinding

De gemeente kan voorafgaand aan de langdurige woonbinding<sup>1</sup> een woonbinding toepassen die strenger is. De gemeente voegt in dat geval via een amendement een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement (waarvan het ontwerp wordt opgemaakt door de toewijzingsraad en dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de lokale besturen). Uiteraard kan het ontwerp toewijzingsreglement van de toewijzingsraad reeds in de ontwerpfaserekening houden met de bepalingen die de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied voor ogen hebben. In dat geval keuren de gemeenten het ontwerp goed.

De voorrangsbepaling bepaalt het aantal jaar dat de kandidaat-huurder in de gemeente woont of gewoond heeft. De stelregel voor het invoeren van een gemeentelijke voorrangsbepaling is dat het moet gaan om het voorrang geven aan personen die een langere woonbinding hebben dan de standaardbepaling. Het moet dus gaan om een aantal jaren dat hoger ligt dan de standaardbepaling.

#### ii. Optie 2: Woonbinding met het werkingsgebied

De gemeenten uit het (deel-)werkingsgebied van een woonmaatschappij kunnen bij consensus beslissen dat voorafgaand aan de toepassing van de binding voor mantelzorg in (deel-)werkingsgebied rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van kandidaat-huurders met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij. De gemeenten voegen in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement. In alle gemeenten in het (deel-)werkingsgebied zal vervolgens voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken wonen of gewoond hebben in een gemeente in het (deel-)werkingsgebied.

### b. Hoe maak je een goede analyse om lokaal maatwerk te kunnen leveren?

---

<sup>1</sup> Onder langdurige woonbinding wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente, een deelgebied of een werkingsgebied van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt.

Zij het beperkt, is het voor de lokale besturen dus mogelijk in pijler 1 een strengere woonbinding te voorzien omwille van lokaal maatwerk.

Een goede analyse start bij het bepalen van de doelstellingen (bv. behoud bestaand systeem, verbetering, vervanging, enz.). In functie daarvan kan bepaald worden welke informatie, cijfers, kwalitatieve gegevens opgevraagd/onderzocht dienen te worden.

Het kan bijvoorbeeld interessant zijn de impact van huidige voorwaarden i.v.m. lokale binding op het huidige toewijssysteem te onderzoeken en op basis daarvan te bepalen of strengere vereisten inzake lokale binding een voordeel zouden kunnen opleveren voor een verbeterd toewijssysteem. Er kan ook vertrokken worden van een 'wit blad' en de werkelijke noden. Alsook kunnen de wensen van de stakeholders een vertrekpunt vormen.

Uiteraard dient opgemerkt te worden dat de betrokken voorwaarde bestaat omwille van het onevenwicht in vraag en aanbod en dat het een beleidskeuze betreft om dit criterium te verkiezen voor het toewijzen van sociale woningen.

## 5. Pijler 2 : versnelde toewijzing

### a. *Wat verandert?*

#### i. **Zelfde naam, andere werkwijze**

De versnelde toewijzingen in het nieuwe model vervangen:

- de versnelde toewijzingen volgens het zogenaamde art. 24 én
- in bepaalde mate de toewijzingen volgens het SVK-puntensysteem.

Samen staan beide systemen vandaag in voor bijna 30% van de nieuwe toewijzingen in de sociale huur. 20% versneld toewijzen betekent dus meestal niet dat er méér sociale woningen zullen worden toegewezen aan kandidaat-huurders die tot de vooropgestelde doelgroepen behoren. In een aantal werkingsgebieden worden dat er zelfs beduidend minder.

De basis voor de regelgeving is de werkwijze voor versnelde toewijzingen zoals we die vandaag kennen. Daarnaast is expliciet ook de mogelijkheid voorzien om dossiers chronologisch of op basis van woonnood te behandelen. Dit laat toe om naar analogie met het SVK-puntensysteem een wegingskader te hanteren om de dringendheid van dossiers op basis van objectieve criteria te beoordelen.

De indruk leeft dat een wegingskader ingewikkeld is en veel werk vraagt. Het vraagt een extra verwerking van bewijsstukken, maar dit was bij de SVK's al gangbaar. Niet alle doelgroepen van het SVK-puntensysteem zijn echter overgenomen: het nieuwe model beperkt zich tot de doelgroepen die in aanmerking kwamen voor een puntenscore van minstens 17 punten voor woonnood. Het aantal aanvragen voor versnelde toewijzingen kan daardoor lager zijn dan het aantal kandidaat-huurders dat zich in het oude systeem tot sociale verhuurkantoren richtte.

#### ii. **Rol toewijzingsraad**

De toewijzingsraad wordt betrokken bij de uitwerking van de versnelde toewijzingen. De regelgeving stelt 3 beslissingen voorop die de woonmaatschappij kan nemen:

- De verdeling van de toewijzingen over de doelgroepen

- Bepaling van voorwaarden voor kandidaten om tot de doelgroep 'dak- en thuislozen' gerekend te worden
- Bepalen van de volgorde van toewijzen

De WM kan deze beslissingen pas nemen na bespreking op de toewijzingsraad. In afwachting van de samenstelling van een toewijzingsraad kan een woonmaatschappij enkel beslissen over de volgorde van toewijzen.

Voor de verschillende doelgroepen is bepaald welke diensten kandidaten kunnen voordragen. De toewijzingsraad kan andere diensten dan die vermeld in het besluit aanduiden. Concreet gaat het over de eerste 3 doelgroepen in de regelgeving:

- Kandidaten die dreigend of effectief dakloos zijn
- Jongeren die begeleid zelfstandig gaan wonen
- Ex-psychiatrische patiënten

De toewijzingsraad mag de WM ook aanduiden en zelf een onthaal organiseren voor woningzoekers in preciaire omstandigheden. Begeleidende diensten kunnen hun cliënten ook ondersteunen bij een inschrijving in het CIR en kandidaatstelling voor versnelde toewijzing. In ieder geval zal elke kandidaat-huurder ingeschreven moeten worden via het CIR. Een aantal stavingsstukken zal een kandidaat-huurder kunnen opladen in het CIR om de woonsituatie te duiden.

Kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroepen 'slechte huisvesting' of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' kunnen zichzelf aanmelden bij de verhuurder.

Daarnaast worden in de toewijzingsraad afspraken gemaakt over de begeleiding van huurders die via versnelde toewijzing een sociale woning worden toegewezen.

### iii. Coördinatie van de aanvragen

Er kan met begeleidende diensten afgesproken worden dat ze de coördinatie van de aanvragen doen. In dat geval kunnen één of meerdere actoren zich gezamenlijk buigen over het selecteren van de kandidaat-huurder die het meest in aanmerking komt voor de versnelde toewijzing op dat moment. De actor of groep van actoren baseert zich daarbij op een vooraf bepaalde werkwijze (bv. via overleg of een objectief wegingskader) en draagt één of meerdere kandidaat-huurders voor bij de verhuurder. Deze zal vervolgens de woning versneld toewijzen. De werkwijze met betrekking tot het coördineren van de aanvragen wordt opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.

Voor de laatste 2 doelgroepen uit de regelgeving (huurders van een gebrekkige woning en bijzondere omstandigheden van sociale aard) voorziet de regelgeving dat zij zichzelf kunnen aanbieden bij de WM.

*Grosso modo* zijn er vandaag in de oude regeling twee werkwijzen te onderscheiden die we ook zien terugkomen in de ontwikkeling van een werkwijze voor het nieuwe model:

- voordracht van een kandidaat door een overleg van welzijnsdiensten of een commissie (voorbeeld Woonhaven Antwerpen)
- Toewijzing op basis van een objectief wegingskader (voorbeeld W13)

Ook mengvormen van beide werkwijzen zijn mogelijk. Zo zal men bij Woonpunt Zennevallei bijvoorbeeld werken met een puntensysteem voor versnelde toewijzingen, maar wordt een vast contingent toegewezen aan de doelgroep in “bijzondere omstandigheden van sociale aard” dat de bestaande commissie voor proefwonen zal invullen.

### *1. Voordracht van kandidaten*

In deze werkwijze besteedt de WM het voordragen van een kandidaat-huurder voor de versnelde toewijzing van een woning uit aan begeleidende diensten. Een commissie kan in sommige gevallen in consensus beslissen welke kandidaat een vrijgekomen woning krijgt aangeboden. In het voorbeeld van Antwerpen stad wordt een dienst of netwerkorganisatie aangeduid om voor een specifieke doelgroep de aanvragen te coördineren en een kandidaat voor te dragen.

Deze werkwijze wordt eerder uitzonderlijk gekozen, of enkel voor een goed afgebakende doelgroep (bv. Jongeren die met begeleiding zelfstandig gaan wonen). De beperking om dit algemeen als werkwijze te gebruiken is dat het aantal aanvragen met hoge woonnood erg hoog is. Bij de SVK's zien we jaarlijks 7000 nieuwe aanvragen binnenkomen die in aanmerking zouden komen voor versnelde toewijzing. Het CAW van Antwerpen zal vermoedelijk een 100-tal toewijzingen moeten verdelen over een 370-tal kandidaten en zal daarvoor een wegingskader uitwerken. Het grootste verschil met onderstaande werkwijze is dan wie de wachtlijst voor versnelde toewijzingen beheert.

### *2. Werken met een wegingskader*

#### *2.1. Werkwijze wegingskader*

In deze werkwijze beheert de WM de wachtlijst voor versnelde toewijzingen en wijst ze punten toe aan de aanvragen. Deze punten kunnen toegekend worden voor verschillende ‘kenmerken’ van de kandidaten.

#### *a. Woonnood*

Aan de verschillende doelgroepen (of sub-doelgroepen) wordt een gewicht toegekend. Differentiatie van woonnood kan zorgen dat doelgroepen met een groter gewicht relatief zeker zijn van een toewijzing, maar kan bij grote aantallen ook zorgen dat bepaalde doelgroepen de facto uitgesloten worden van versnelde toewijzing. Simulaties kunnen hier indicatief een beeld van geven.

#### *b. Actueel inkomen*

De nood aan een versnelde toewijzing is ongelijk in gelijke situaties: wie een groter inkomen heeft zal meer kans maken om zelf een oplossing te vinden op de private huurmarkt. Met een weging op inkomen geef je voorrang aan wie geen alternatief heeft.

Inkomen bovenop woonnood kan er ook voor zorgen dat opnieuw meer doelgroepen aan bod kunnen komen in het geval dat differentiatie in gewicht voor woonnood tot uitsluiting van bepaalde doelgroepen zou kunnen leiden. Eerst komen dan alle kandidaten uit verschillende doelgroepen met het laagste inkomen, dan pas kandidaten met hoger inkomen.

#### *c. Kinderlast*

De ‘noodzaak’ om te wegen op kinderlast staat in verband met de gehanteerde regels voor rationele bezetting. Woonmaatschappijen die toelaten om in te schrijven met een voorkeur voor minstens 1

slaapkamer per kind én een kamer op overschot kunnen woningen met 4 slaapkamers zowel toewijzen aan gezinnen met 2 kinderen als aan gezinnen met 6 kinderen. In dit geval is wegen op aantal kinderen ten laste meer aangewezen om grote woningen voor versnelde toewijzing prioritair in te zetten voor grote gezinnen in dringende nood.

#### *d.* Extra/correctie

Verschillende invullingen zijn mogelijk. Het kan gaan over een extra voordeel als aan extra voorwaarden is voldaan of een correctie voor anciënniteit om wie zelf niets vindt na verloop van tijd toch hoger op de wachtlijst te krijgen.

#### Ondersteuning/begeleiding

Een ‘joker’ voor snelle oplossingen ikv begeleidingstraject. Deze bonus zorgt bij selectief gebruik vooral voor een snellere toewijzing na toekennen van de punten. Het is bedoeld om welzijnsorganisaties en begeleidende diensten de kans te geven een snelle toewijzing te vragen voor een cliënt wanneer dit een noodzakelijke stap is in een begeleidingstraject of wanneer een kandidaat een opvangplaats bezet terwijl ambulante begeleiding meer aangewezen is (bijvoorbeeld voor doorstroom vanuit opvang naar duurzame huisvesting).

#### Anciënniteit

Kan corrigerend werken voor wie minder hoog scoort voor woonnood en/of inkomen en er toch niet in slaagt zelf een woning te vinden. Na verloop van tijd kunnen die dan net als vandaag toch hoger op de wachtlijst komen.

Het gaat over mensen in een noodsituatie dus de kans dat iemand zelf geen inspanning doet en afwacht is waarschijnlijk vrij beperkt.

#### Mutatie

Huurders van de WM die niet in aanmerking komen voor een mutatie in pijler 4 kunnen in sommige gevallen ook in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing. Een extra punt of punten voor huurders geven deze huurders een voordeel ten opzichte van nieuwe huurders. Na een mutatie komt immers steeds een andere sociale woning vrij en zo kan sneller een oplossing geboden worden aan eigen huurders in de problemen.

#### 2.2. Hoe maak je een wegingsoefening/methodiek om toewijzingen in pijler 2 te beoordelen

De huidige toewijzingen van sociale huurwoningen op basis van het SVK-puntensysteem worden vanaf 1 oktober 2023 ingepast in de versnelde toewijzingen van het nieuwe toewijzingsbeleid voor de woonmaatschappijen. Daarvoor worden de huidige doelgroepen voor versneld toewijzen, kandidaat-huurders die dakloos zijn of dreigen te worden, en de doelgroep huurders van woningen van slechte kwaliteit, nader omschreven in overeenstemming met de puntencategorieën van het SVK-puntensysteem.

Versneld toewijzen behoort tot het gewestelijk vastgelegde deel van het toewijzingsmodel. 20% van de toewijzingen moet gaan naar kandidaten behorend tot de afgebakende doelgroepen. De woonmaatschappij duidt diensten aan die kandidaten kunnen voordragen en organiseert zich om kandidaat-huurders die zichzelf kunnen aanmelden te ondersteunen bij hun aanvraag. Daarnaast beslist ze na bespreking op de toewijzingsraad hoe de toewijzingen zullen gebeuren. Daarvoor is in het Besluit Vlaamse Codex Wonen sprake van 3 beslissingen:

- Verdeling van het contingent versnelde toewijzingen over de doelgroepen
- Voorwaarden om erkend te worden als behorende tot de doelgroep ‘dak- en thuislozen’ voor versnelde toewijzing
- Volgorde van behandeling van de dossiers

Met onderstaand uitgewerkt sjabloon bieden we een basismodel aan voor een wegingskader. Het laat toe om verschillende keuzes te maken, afhankelijk van de lokale noden, maar verzekert dat de vertaling van die keuzes op eenzelfde basis kan geprogrammeerd worden in de software van de WM. Op die manier vereenvoudigt gebruik van dit model de praktische implementatie.

#### a. Verdeling van het contingent

De WM kan een beslissing nemen over de verdeling van het contingent versnelde toewijzing over de verschillende doelgroepen. De regelgeving legt niet op hoe dat moet gebeuren. Deze verdeling kan dus verschillende vormen aannemen:

- Procentueel aandeel voor elke doelgroep;
- Vast aantal of procentueel aandeel voor 1 of enkele doelgroepen;
- Geen verdeling (alle doelgroepen door elkaar volgens chronologie of woonneed);
- Combinaties van bovenstaande mogelijkheden.

Vaste aandelen worden in de meeste regio's gemeden om te vermijden dat op bepaalde noodsituaties onvoldoende kan worden ingespeeld. Er zijn daarnaast soms redenen om bepaalde doelgroepen toch een voorspelbaar aandeel toe te kennen, of niet in een weging op te nemen. Zo werkte Woonpunt Zennevallei al een kader uit waarbij een deel van de versnelde toewijzingen gebeuren via een wegingskader en een deel op voordracht van een commissie.

Doelgroepen die je een vast aandeel wenst toe te kennen haal je dan uit het wegingskader, of scoor je lager zodat ze niet aan bod kunnen komen. Zo kan je bijvoorbeeld met een dienst voor BZW afspreken dat zij 5 toewijzingen mogen doen als ze daarvoor de begeleidingscapaciteit hebben. Deze 5 toewijzingen gaan dan af van het contingent versneld toewijzen en voor het overblijvend deel wijs je dan woningen toe op basis van het wegingskader.

Voor wat betreft toewijzingen op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard kan een vast aantal of aandeel voorbehouden worden, maar kan je ook de aanvragen afwachten en individueel beslissen. In het laatste geval is dit dan een uitzonderingsregeling die enkel weloverwogen kan worden toegepast, in de redenering dat de meeste dringende dossiers in andere doelgroepen zullen kunnen worden ingeschoven.

Zonder verdeling vast te leggen bepaalt het wegingskader de verdeling van de toewijzingen over de doelgroepen en kan deze variëren volgens de aanvragen.

#### b. Voorwaarden

De WM bepaalt, in overleg met de toewijzingsraad, welke bewijsstukken en attesten nodig zijn om kandidaturen te aanvaarden voor versneld toewijzen. Eventueel baseren ze zich daarvoor op de huidige werkwijze bij het SVK.

#### c. Volgorde

De puntenscore bepaalt de volgorde van toewijzen. Bij gelijke puntenscore bepaalt chronologie de volgorde. Een groter gewicht voor de ene doelgroep zal zorgen dat die hoger op de wachtlijst komt. Door een combinatie van verschillende puntencategorieën te gebruiken wordt deze volgordebepaling ‘fijnmaziger’: niet enkel woonnood speelt dan, maar bijvoorbeeld ook de combinatie met inkomen, begeleiding, ...

Hoe minder verschil in gewicht van doelgroepen hoe makkelijker alle doelgroepen aan bod komen. Tegelijk zorgt dit echter ook dat de wachttijd langer wordt en dat dossiers vaker actualisatie gaan vragen. Er zal hierdoor ook minder op acute noodsituaties kunnen worden ingespeeld.

Een groter verschil in gewicht van groepen kan zorgen dat een kleine groep in aanmerking kan komen voor heel snelle toewijzing. De keerzijde is echter dat de kans hiermee groter wordt dat bepaalde groepen uitgesloten worden van toewijzing. De nood aan een 2<sup>de</sup> kans voor wie uit de boot dreigt te vallen is hier dan groter.

### 2.3. Het model

#### a. Woonnood

Je kan vertrekken van een basisgewicht van 17 punten voor alle doelgroepen/subdoelgroepen. Verhoging naar 20 punten kan voor groepen met dringender nood, voor betere afstemming met welzijn, of om andere redenen die lokaal belangrijk gevonden worden. Verlaging naar 14 zou ook kunnen, bv. voor groepen die invulling krijgen in een doelgroepenplan en daar al voldoende garanties op een toewijzing krijgen.

Gebaseerd op het SVK-puntensysteem kan deze verdeling gemaakt worden:

<b>Woonnood punten</b>	
<i>Dreigend of effectief dak- of thuisloos</i>	
– geen opvang hebben of verblijven in de nachtopvang	20
– Kandidaat-huurder die instelling of gevangenis moet verlaten en elders geen woonrecht heeft	17
– kandidaat-huurder die tijdelijk wordt opgevangen in een noodwoning, crisisopvang of hotel	17
– kandidaat-huurder die tijdelijk wordt opgevangen door familie of vrienden	17
– huurder waarvan de huurovereenkomst werd opgezegd of die de woning rechtsgeldig moet verlaten	17
<i>de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen</i>	<i>17/0</i>
<i>de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen</i>	<i>17/0</i>
<i>Wonen in slechte huisvesting</i>	<i>17</i>



– wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren	17
– huurder van een ongeschikt verklaarde woning	17
– huurder van een onbewoonbaar verklaarde woningen	20
– Huurder van een te kleine woning (overbewoond)	20
<i>Bijzondere omstandigheden van sociale aard</i>	17/0

Te nemen beslissingen:

- Verdeling van het contingent over de doelgroepen: alle doelgroepen in weging of vaste aandelen?
  - Wat met BZW? Een vast aantal/aandeel afspreken met diensten of met punten?
  - Wat met psychiatrische patiënten? Idem als hierboven.
  - Wat met bijzondere omstandigheden?
- Bepalen van de voorwaarden: per doelgroep/subdoelgroep
- Bepalen van de volgorde: gelijk gewicht? 20 of 14 punten?

b. Bonus

#### Begeleiding

Bv. +3 voor kandidaten die in een positief begeleidingstraject zitten

#### Anciënniteit

Bv. +1 per jaar tot max. 3, +3 na één jaar,...

c. Inkomen

Voor de inschaling kan gebruik worden gemaakt van de inkomensgrenzen en indexeringsregels van huidige SVK-toewijzingen. In grote lijnen zien we wel dat een onderscheid tussen 20, 17 en 14 punten meer en meer arbitrair geworden is. Deze inkomensgroepen hebben het in de meeste gevallen even moeilijk om zelf een oplossing te vinden. Bij de aanmeldingen zien we dat deze groepen in verhouding ook ongeveer even vaak inschrijven met zeer dringende woonneed.

Voorbeeld van omrekening:

<b>ABI punten</b>	
20	6
17	3
14	3
11	0

8	0
5	0

d. Kinderlast

Voorbeeld van verdeling:

Kinderlast punten	
0	0
1	1
2	1
3	2
4	2
5	3
6	3
7	4
8	4
9	5
10	5

**iv. Praktijkvoorbeelden**

- W13 werkte een nieuw puntensysteem uit (aangepast aan de nieuwe noden van de woonmaatschappij) voor pijler 2. De werknaam is OC-woonnod (objectieve criteria woonnod). De klemtoon ligt op een betere samenwerking met de welzijnsactoren en uitstroom uit opvanginitiatieven. Er wordt sterk ingezet op mensen voor wie huisvesting een noodzakelijke stap is in het begeleidingsproces zijn. In februari 2023 wordt een eerste testsessie georganiseerd.
- Woonpunt Zennevallei baseerde zich op de uitwerking die W13 maakte om voor het eigen werkingsgebied beslist beleid te continueren. Het streven was daarbij om huidige toewijzingen via SVK en SHM zo maximaal mogelijk te behouden. Voor het project proefwonen is een vast aandeel van de versnelde toewijzingen gereserveerd, waarmee dit dus de facto ook een mengvorm van beide mogelijke werkwijzen is.
- Welzijnszorg Kempen gebruikte ook de voorbereiding van W13 om eenvormigheid over drie werkingsgebieden te realiseren.
- Woonhaven werkt met een procentuele verdeling van het contingent over verschillende doelgroepen. Per doelgroepen is een dienst aangeduid voor de coördinatie van de aanvragen. Het

CAW werkt voor de doelgroepen die effectief dak- of thuisloos zijn of dat dreigen te worden een wegingskader uit om prioriteiten te bepalen binnen de doelgroep.

Enkele vragen die hierbij gesteld kunnen worden:

- Wordt er per gemeente een invulling gegeven aan pijler 2 of geldt de invulling voor het volledige werkingsgebied?

De gemeenten hebben de mogelijkheid om het ontwerp van de toewijzingsraad voor pijler 1 en pijler 3 eerst te amenderen en vervolgens goed te keuren. De gemeente spreekt zich niet via de gemeenteraad uit over pijler 2. Deze afspraken worden wel gemaakt in overleg met de toewijzingsraad, maar ze worden niet ter goedkeuring voorgelegd aan de individuele gemeenten. Er is wel een bepaling opgenomen in het besluit die stelt dat de WM de gemeenten informeert over deze afspraken, omdat dat wel relevant is voor de finale uitwerking van het toewijzingsreglement.

- Hoe 20% berekenen en verdelen in de tijd?

Er zijn twee berekeningswijzen voor het aantal versnelde toewijzingen:

Berekeningswijze 1 We berekenen het aantal toewijzingen van de voorbije 5 jaar (A) We berekenen het aantal toewijzingen van de voorbije 5 jaar i.k.v. de herhuisvesting van sociale huurders ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of de verkoop van sociale huurwoningen (B) - Om het gemiddelde te verkrijgen, delen we (A-B) door 5 =  $A-B/5 = (C)$  - We ramen het aantal toewijzingen in het komende jaar i.k.v. de herhuisvesting van sociale huurders ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of de verkoop van sociale huurwoningen (D) - We ramen het aantal toewijzingen in het komende jaar die zullen plaatsvinden in nieuwe wooneenheden (E) - Het aantal toewijzingen pijler 2 = 20% van  $(C - D + E) /$

Berekeningswijze 2 Volgens de bovenstaande bepaling zal het aantal versnelde toewijzingen jaarlijks verschillend zijn. De alternatieve werkwijze houdt in dat u het aantal versnelde toewijzingen voor een bepaalde periode vast legt. De berekeningswijze van beide werkwijzen is gelijklopend, maar u zal voor het vaste aantal versnelde toewijzingen rekening houden met het gemiddeld aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die vooraf gingen aan het eerste jaar van het aantal gekozen jaren waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. Als u kiest voor een vast aantal versnelde toewijzingen, dan kan het toewijzings- en ondersteuningsbeleid dat u en de welzijns- en gezondheidsvoorzieningen voeren stabiel blijven tijdens een bepaalde periode.

Praktijkvoorbeeld:

- W13: Om de 5 toewijzingen 1 versnelde toewijzing

### ***b. Verhouding tot pijler 3***

In het geval de toegelaten toewijzingen in pijler 2 onvoldoende zouden zijn, kan het creëren van een doelgroep in pijler 3 eventueel een oplossing vormen. Dit betreft lokaal maatwerk en is te bekijken binnen het werkingsgebied.

## **6. Pijler 3**

### ***a. Kader geven van wat wijzigt***

### **i. 6 voorgeschreven doelgroepen**

De derde pijler bestaat eruit dat de woonmaatschappij maximaal een derde van het patrimonium van de gemeente (aantal woningen) kan voorzien voor toewijzingen aan specifieke doelgroepen. Dit zijn woningen die specifiek aangepast zijn aan bepaalde bewonersgroepen, zoals senioren of mindervaliden of personen met specifieke zorg-of begeleidingsnoden. Maar ook woningen die bij voorrang aan een doelgroep worden toegewezen. Pijler drie kan je dus beschouwen als de opvolger van de toewijzingen via de lokale toewijzingsreglementen voor doelgroepen. Een lijst van doelgroepen die algemeen gekend is en gebaseerd is op de huidige lokale toewijzingsreglementen werd opgenomen in het gewestelijk kader. Het Besluit van de Vlaamse Codex wonen heeft al zes doelgroepen afgebakend (toekomstig artikel 6.27):

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar, de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonende 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

### **ii. Andere doelgroepen**

Bijkomende doelgroepen (bv. grote gezinnen) die niet in het besluit Vlaamse codex wonen worden vernoemd, kunnen toegevoegd worden in functie van lokale noden. In deze gevallen oefent de minister het vernietigingstoezicht uit. Dit vergt het opmaken van een doelgroepenplan en dient helder gemotiveerd te worden. Zie ook leidraad Wonen in Vlaanderen.

Zoals eerder gezegd is er ook een overgangsbepaling voor de huidige lokale toewijzingsreglementen.

#### ***b. Wat zijn de mogelijkheden in pijler 3 om lokaal maatwerk te leveren en om kwetsbare doelgroepen toe te wijzen?***

De derde pijler biedt de mogelijkheid om op niveau van het werkingsgebied, een deelgebied of de gemeente extra doelgroepen te benoemen die met voorrang kunnen toegewezen worden.

Een aantal doelgroepen overlappen met de doelgroepen uit pijler twee, maar met dit verschil dat voor de categorie specifieke doelgroepen de langdurige woonbinding wel van toepassing is. In die zin kan deze pijler een oplossing bieden om ook nog woningen te kunnen toewijzen aan gezinnen uit de doelgroepen van pijler 2 als het quotum van 20 % versnelde toewijzingen ontoereikend is. Een goede analyse van de noden en de toestand op het terrein kan hierin inzicht bieden.

Ook kan een woonmaatschappij via pijler 3 inspelen op een specifieke doelgroep die in één of meerdere gemeenten in het werkingsgebied aanwezig is. Voor deze doelgroepen die niet gevat zijn door het besluit bij de Vlaamse codex wonen moet een doelgroepenplan opgemaakt worden.

Een toewijzing aan deze doelgroepen kan gekoppeld worden aan specifieke projecten zoals bv een housing first-project.

Belangrijk is om een goede inschatting te maken van de kandidaten die tot de doelgroepen behoren om zo het aantal woningen dat nodig is voor het voeren van een gericht doelgroepenbeleid te kunnen

bepalen, rekening houdend met begrenzing tot 1/3<sup>e</sup> van het sociaal huurpatrimonium van de gemeente.

De toegewezen of geormerkte woningen aan doelgroepen kan vervangen worden door andere woningen, binnen het totale contingent, indien de huurder niet langer tot de doelgroep behoort (door bv het doorlopen en beëindigen van een begeleidingstraject). Zo wordt vermeden dat dit contingent dichtslibt.

Zie ook de [leidraad](#) van Wonen in Vlaanderen hierover.

- **Praktijkvoorbeelden:**

- De Kempen: 20% versneld toewijzen zal niet overal volstaan om de uitstroom uit opvanginitiatieven op peil te houden. Vanuit Welzijnszorg Kempen wordt een voorstel uitgewerkt om toewijzingen aan specifieke doelgroepen toe te voegen voor de doelgroep dak- en thuislozen. De welzijnsvereniging baseert zich daarvoor op cijfers van de toewijzingen in het oude systeem, aangevuld met de gegevens uit daklozentellingen in samenwerking met de Koning Boudewijnstichting.
- Mechelen: Mechelen keurde recent al lokale toewijzingsreglementen goed om een groter aandeel van de toewijzingen gericht te kunnen doen aan huurders in dringende nood of erg preciaire woonomstandigheden.
- Herentals: gelegen in de Kempen en daardoor zal de verdere uitwerking samen met Welzijnszorg Kempen gebeuren, maar in een voortraject kwam de stad al tot de vaststelling dat er nood is aan extra toewijzingen voor kwetsbare doelgroepen in dringende nood bovenop de 20% versnelde toewijzingen.
- Mid– West – West (proefwonen): proefwonen wordt gecontinueerd en liep nu op basis van lokale toewijzingsreglementen. Daarom werd de keuze gemaakt om dit in het nieuwe toewijzingsmodel onder te brengen in de 3<sup>de</sup> pijler.

***c. Hoe maak je een goede analyse om lokaal maatwerk te kunnen leveren?***

Bepaal welke gegevens/cijfers verzameld/onderzocht moeten worden op basis van de doelstellingen.

***d. Hoe kunnen bestaande lokale toewijsreglementen doorwerken/vertaald worden?***

Uiterlijk tot drie jaar na inwerkingtreding van het nieuwe toewijzingsmodel kunnen bestaande lokale toewijzingsreglementen behouden blijven, mits er geen enkele wijziging aan gebeurt.

Als de gemeente een voorrang wil inbouwen voor dezelfde doelgroep als in het huidige lokale toewijzingsreglement, moet deze opgenomen worden in het toewijzingsreglement.

In eerste instantie kan dit besproken worden op de toewijzingsraad. De vertegenwoordiger van de gemeente kan dit ter sprake brengen en motiveren. Mogelijks kan ook nagegaan worden of deze doelgroep kan gelden voor het volledige werkingsgebied. Als de toewijzingsraad akkoord is (streven naar consensus); kan ze dat opnemen in het ontwerp van toewijzingsreglement. Als er geen akkoord gevonden wordt, kan de gemeenteraad deze doelgroep nog steeds toevoegen via amendement op het ontwerp toewijzingsreglement voor de toewijzing van de sociale woningen in haar eigen gemeente.

#### *e. Aanvulling op pijler 2*

Pijler 3 kan gebruikt worden als aanvulling op pijler 2. In het geval de toegelaten toewijzingen in pijler 2 onvoldoende zouden zijn, kan het creëren van een doelgroep in pijler 3 eventueel een oplossing vormen. Dit betreft lokaal maatwerk en is te bekijken binnen het werkingsgebied.

#### *f. Gemeentelijke keuzes/beslissingen*

De gemeenten hebben de mogelijkheid om het ontwerp toewijzingsreglement van de toewijzingsraad voor pijler 1 en pijler 3 eerst te amenderen en vervolgens goed te keuren.

### **7. Pijler 4 – interne mutaties om dwingende redenen en bijzondere toewijzingen: Hoe wordt ermee omgegaan?**

- Percentages spreiden over 5 jaar om voorrang mutaties uit te vlakken (zodat er nog ruimte blijft voor andere pijlers) – zie vb. Antwerpen
- Ritstelsysteem pijler 1 en mutaties?
- Planning is belangrijk
- Voorrang mutaties omwille van rationele bezetting (in principe is WM vrij om toewijzing van pijler 4 in te passen tussen de toewijzingen onder de andere pijlers).

### **8. Reglementen**

Boodschap: focus op intern huurreglement

#### *a. Het huishoudelijk reglement*

Dit reglement geeft vorm aan de werking en samenstelling van de toewijzingsraad. Mogelijke elementen zijn ook de aanduiding van diensten die kandidaten kunnen voordragen voor versnelde toewijzing en afspraken over begeleiding van huurders die werden toegewezen in pijler 2 en 3.

#### *b. Het intern huurreglement*

Dit is het belangrijkste reglement voor het geheel van toewijzingen en hoe vrijkomende woningen over de verschillende instroommogelijkheden verdeeld worden. Dit reglement bevat ook de specifieke beslissingen voor de versnelde toewijzingen. De uitwerking is een opdracht voor de woonmaatschappij. De beslissingen over de versnelde toewijzingen moeten worden besproken op de toewijzingsraad. Het toewijzingsregels uit het definitieve toewijzingsreglement dat door de toewijzingsraad is opge maakt worden ook in het intern huurreglement opgenomen.

#### *c. Het toewijzingsreglement*

Dit reglement bevat de eventuele bijkomende bepalingen voor het toepassen van langdurige woonbinding en de bepalingen voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad stelt een ontwerp op dat door de lokale besturen goedgekeurd moet worden. De lokale besturen kunnen amenderen op het voorstel van reglement voor wat betreft een strengere eis voor de lokale binding, bevat het lokaal maatwerk. De lokale besturen kunnen ook regelingen voor specifieke doelgroepen toevoegen voor pijler 3.

Lokale besturen die woningen verhuren worden ook beschouwd als sociale verhuurder en zullen dus ook gevat worden door de reglementen die de toewijzingsraad opmaakt. Bij de berekening van het percentage versnelde toewijzingen zal de WM dan ook rekening houden met deze toewijzingen.