////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

leidraad voor de opmaak van een toewijzings-reglement

////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Inhoud

[**1** Algemeen kader 3](#_Toc134780880)

[**2** Toewijzing op maat 4](#_Toc134780881)

[2.1 Decretale principes (VCW) 4](#_Toc134780882)

[2.2 BVCW 5](#_Toc134780883)

[2.2.1 De toewijzingsraad en haar opdrachten 5](#_Toc134780884)

[2.2.2 De toewijzingsmogelijkheden 6](#_Toc134780885)

[2.2.3 Werkwijze toewijzingsreglement 9](#_Toc134780886)

[2.2.4 Overgangsbepalingen 10](#_Toc134780887)

[2.3 ondersteuning 11](#_Toc134780888)

[**3** sjabloon toewijzingsreglement 12](#_Toc134780889)

[3.1 Algemene informatie 12](#_Toc134780890)

[3.1.1 Gegevens woonmaatschappij 12](#_Toc134780891)

[3.1.2 Gemeenten in het (deel-)werkingsgebied 12](#_Toc134780892)

[3.1.3 Leden toewijzingsraad 12](#_Toc134780893)

[3.2 deel 1: bepalingen (deel-)werkingsgebied 13](#_Toc134780894)

[3.2.1 Langdurige woonbinding 13](#_Toc134780895)

[3.2.2 Specifieke doelgroepen 13](#_Toc134780896)

[3.2.3 Doelgroepenplan (vereist voor doelgroepen die niet behoren tot de lijst in 3.2.2) 16](#_Toc134780897)

[3.3 deel 2: bepalingen Gemeente (“naam”) 17](#_Toc134780898)

[3.3.1 Langdurige woonbinding 17](#_Toc134780899)

[3.3.2 Specifieke doelgroepen 17](#_Toc134780900)

[3.3.3 Doelgroepenplan (vereist voor doelgroepen die niet behoren tot de lijst in 3.3.2) 20](#_Toc134780901)

[3.4 slotbepalingen 21](#_Toc134780902)

# Algemeen kader

Op 1 januari 2024 treden de bepalingen over het nieuwe toewijzingsmodel van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking. U vindt in deze handleiding richtlijnen en informatie voor het opmaken van een toewijzingsreglement.

De regelgeving is grondig gewijzigd. Zo zorgt de eenmaking van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in woonmaatschappijen voor een hertekening van het woonlandschap. Vlaanderen zal in de toekomst 42 werkingsgebieden tellen, met telkens één erkende woonmaatschappij per werkingsgebied. Op die manier zal in elke gemeente nog maar één woonactor actief zijn. Door de vorming van de woonmaatschappijen wordt ook de wijze waarop sociale huurwoningen worden verhuurd, grondig hertekend.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder de VCW), het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder het BVCW) en haar ministerieel uitvoeringsbesluit blijven het gemeenschappelijk kader vormen voor de verhuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest. Deze regelgeving moet tegemoet komen aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid met name de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. Om dit te realiseren werd er gekozen om autonomie te geven aan de woonmaatschappijen en aan de lokale actoren. De situatie op het platteland is immers verschillend van deze in de stad, en de situatie tussen steden en gemeenten onderling kan ook anders zijn. Om een aanpak op maat te realiseren nemen de woonmaatschappijen het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De sociale verhuurders, lokale besturen en relevante welzijnsactoren kunnen op die manier in dialoog gaan met elkaar en afspraken maken, om een geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid op maat te realiseren.

In het BVCW wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels regionale en lokale accenten te leggen. Deze bepalingen worden opgenomen in een toewijzingsreglement. Hierbij wordt een grote rol toebedeeld aan de toewijzingsraad. De raad krijgt de kans om passende maatregelen uit te werken in een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, waarbij wordt afgeweken van de standaardtoewijzingsregels, als de regionale of lokale situatie hierom vraagt. Hierdoor kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden.

Het BVCW bepaalt dat het in twee gevallen verantwoord is passende maatregelen uit te werken in een toewijzingsreglement, waar men kan afwijken van de standaardtoewijzingsregels. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen. De opmaak van een toewijzingsreglement dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De toewijzingsraad van het werkingsgebied van de woonmaatschappij speelt hierin de trekkersrol en is verantwoordelijk voor de opmaak van een ontwerp van het toewijzingsreglement. Het BVCW biedt op die manier de kans om een dynamiek te genereren waarin kan worden gestreefd naar een regionaal gedragen en geïntegreerd toewijzingsbeleid.

Deze leidraad dient ter ondersteuning van de toewijzingsraad en haar leden bij de opmaak van een toewijzingsreglement. Eerst volgt een toelichting bij de nieuw te implementeren bepalingen. Vervolgens vindt u in deze leidraad een model dat gebruikt kan worden voor de opmaak van een nieuw toewijzingsreglement.

# Toewijzing op maat

## Decretale principes (VCW)

[Artikel 6.12](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1282069) van de VCW bepaalt dat bij de toewijzing rekening wordt gehouden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid. Deze doelstellingen zijn opgenomen in [artikel 1.6, §2](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1281757) van de VCW. Het woonbeleid is gericht op:

1. de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
2. een optimale leefbaarheid van de wijken;
3. het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
4. het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

Bij het opstellen van een toewijzingsreglement worden deze bijzondere doelstellingen dan ook voor ogen gehouden. In dit kader zal het van belang zijn om een evenwichtige set van maatregelen te ontwikkelen. Maatregelen die zowel gericht kunnen zijn op een meer selectieve toewijzing als op de gelijke ontwikkeling van kansen voor iedereen. Het toewijzingsreglement bevat maatregelen die het individueel recht op wonen concretiseren, het leefbaar samenwonen in sociale huurcomplexen bevorderen, én de gelijke kansen voor iedereen nastreven.

In dit licht zal dus worden gezocht naar een toewijzingssysteem dat zowel rekening houdt met het algemeen belang als het individueel woonrecht. Uiteraard moet het toewijzingsreglement in overeenstemming zijn met de geldende wetten, decreten of uitvoeringsbesluiten. Discriminerende maatregelen zijn niet geoorloofd. In specifieke gevallen wordt de wettigheid van het voorgesteld toewijzingssysteem door het agentschap Wonen in Vlaanderen nagegaan. Het toewijzingsreglement wordt niet langer in alle gevallen voorgelegd aan de minister. De minister kan een toewijzingsreglement vernietigen als het bepalingen bevat die strijdig zijn met de geldende regelgeving.

## BVCW

Het BVCW geeft verdere invulling aan de decretale principes zoals opgenomen in de VCW.

### De toewijzingsraad en haar opdrachten

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten en zit de toewijzingsraad voor. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden. In dat geval wordt voor elk deelgebied een toewijzingsraad opgericht.

Alle gemeenten in het werkingsgebied of deelgebied, zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Relevante huisvestings- en welzijnsactoren kunnen zichzelf aanmelden om deel uit te maken van de toewijzingsraad als ze actief zijn in het werkingsgebied of deelgebied van de woonmaatschappij. Als er geen consensus is over de samenstelling van de toewijzingsraad, beslist de woonmaatschappij over de samenstelling, waarbij ze rekening houdt met een evenwichtige samenstelling van de toewijzingsraad. De toezichthouder kan optreden wanneer de toewijzingsraad onvoldoende evenwichtig wordt samengesteld.

De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht. Dit wordt geregeld in [artikel 6.23](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284021) van het BVCW.

**Beleidsmatige opdracht**

De toewijzingsraad stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin kunnen bepalingen over de verstrenging van de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen worden opgenomen. In 2.2.2.1 en 2.2.2.2 wordt dieper ingegaan op deze mogelijkheden. De leden van de toewijzingsraad streven hierbij naar consensus. Als er geen consensus is, beslissen de deelnemende gemeenten van de toewijzingsraad over deze bepalingen.

Let op! Voor het opnemen van een bepaling over de langdurige woonbinding met het werkingsgebied of deelgebied (zie verder) is in ieder geval consensus tussen de gemeenten van het werkingsgebied of deelgebied vereist.

**Operationele opdracht**

De toewijzingsraad staat ook in voor de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad kan afspraken maken over de werkwijze met betrekking tot de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders. Deze afspraken worden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Dit document maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement.

### De toewijzingsmogelijkheden

Het BVCW voorziet vier opties inzake toewijzing:

1. standaard toewijzingen ([art. 6.23](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284022));
2. versnelde toewijzingen ([art. 6.24](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284023), [art. 6.25](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284024), [art. 6.26](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284025));
3. toewijzingen aan specifieke doelgroepen ([art. 6.27](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284026));
4. interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels ([art. 6.28](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284027)).

De toewijzingsraad kan een toewijzingsreglement opmaken waarin enerzijds bepalingen worden opgenomen over de langdurige woonbinding en anderzijds bepalingen voor specifieke doelgroepen.

Het maatwerk met betrekking tot de versnelde toewijzingen, de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement. Die afspraken worden in het intern huurreglement van de verhuurder opgenomen.

Deze leidraad bevat louter handvaten voor de opmaak van een toewijzingsreglement. Er wordt daarom niet dieper ingegaan op de versnelde toewijzingen, de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels.

#### Standaard toewijzingen

[Artikel 6.23](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284022) van het BVCW regelt de standaard toewijzingsregels. Bij een standaard toewijzing van een sociale huurwoning aan een kandidaat-huurder houdt de verhuurder **achtereenvolgens** rekening met:

1. in voorkomend geval, de strengere woonbinding;
2. de langdurige woonbinding met de gemeente;
3. in voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij;
4. het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg[[1]](#footnote-2) 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.

De voorrangsbepalingen met betrekking tot de woonbinding van kandidaat-huurders en de chronologische volgorde van de inschrijvingen zijn van toepassing op alle toewijzingen, met uitzondering van de versnelde toewijzingen.

Let op!

Bij alle toewijzingen wordt rekening gehouden met de voorwaarde van **rationele bezetting**.

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van deze personen. De verhuurder geeft, voorafgaand aan de toewijzingen, een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium. [Artikel 6.16](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284015) van het BVCW regelt de voorwaarden voor die invulling.

**Langdurige woonbinding**

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.

**Strengere woonbinding**

De gemeente kan voorafgaand aan de langdurige woonbinding een woonbinding toepassen die strenger is. De gemeente voegt in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement. 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 voorrangsregel is dat het moet gaan om het voorrang geven aan personen die een langere woonbinding hebben dan de standaard bepaling. Het moet dus gaan om een aantal jaren dat hoger ligt dan de standaard bepaling.

**Woonbinding met het werkingsgebied**

De gemeenten uit het deelgebied of werkingsgebied van een woonmaatschappij kunnen bij consensus beslissen dat voorafgaand aan de toepassing van de binding voor mantelzorg in het volledige deelgebied of 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 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 werkingsgebied.

#### Toewijzingen aan specifieke doelgroepen

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde, ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister). [Artikel 6.27](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284026) van het BVCW geeft echter aan de toewijzingsraad de mogelijkheid om één of meerdere specifieke doelgroepen af te bakenen (binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting) waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen kan voorbehouden. Maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. De afbakening, de motivering, voorrangsregeling en het percentage worden opgenomen in het toewijzingsreglement.

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden:

* 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.

Voor deze doelgroepen is het vernietigingstoezicht van de minister niet van toepassing. Daarnaast kunnen ook andere doelgroepen afgebakend worden. In dat geval wordt in het toewijzingsreglement een verantwoording voor die doelgroep opgenomen op basis van een doelgroepenplan en worden het toewijzingsreglement en het administratieve dossier bezorgd aan de minister (zie verder 2.2.3).

Het doelgroepenplan bevat minstens volgende elementen (zie ook deel 3):

* een beschrijving van de doelgroep;
* de motivering voor de keuze van de doelgroep in functie van het lokaal beleid;
* cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders dat behoort tot de doelgroep, als die beschikbaar zijn;
* in voorkomend geval de flankerende maatregelen die de lokale besturen of de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen.

Voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen kan afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Voor deze toewijzingen kan niet worden afgeweken van de bepalingen over de langdurige woonbinding. Concreet betekent dit dat bij de toewijzingen aan een specifieke doelgroep voorrang zal worden gegeven aan kandidaat-huurders die tot de doelgroep behoren en binding hebben met de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. Vervolgens wordt dan voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die tot de doelgroep behoren, maar geen binding hebben met de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in [artikel 6.35](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284034) van het BVCW, aanbiedt. Deze voorwaarde kan worden opgenomen in het toewijzingsreglement. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen.

Let op!

In geen geval betekent het niet naleven van de afspraken of het beëindigen van de begeleidingsovereenkomst dat de verhuurder de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is een huurdersverplichting. Maar alleen als de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Het niet naleven van de afspraken in een begeleidingsovereenkomst wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

### Werkwijze toewijzingsreglement

De toewijzingsraad maakt het ontwerp van toewijzingsreglement op. De woonmaatschappij bezorgt dit ontwerp aan de gemeenten van haar werkingsgebied of deelgebied. Daarnaast brengt de woonmaatschappij de gemeenten op de hoogte van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen. Let op, deze beslissingen maken geen deel uit van het toewijzingsreglement. Het ontwerp van het toewijzingsreglement wordt besproken in de gemeenteraad. De gemeenteraad kan het ontwerp amenderen, wat betreft de strengere woonbinding en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. Het geamendeerde ontwerp wordt goedgekeurd door de gemeenteraad.

De gemeenten bezorgen het goedgekeurde toewijzingsreglement aan de woonmaatschappij die de goedgekeurde toewijzingsreglementen integreert in het definitieve toewijzingsreglement.

Wanneer het toewijzingsreglement een doelgroep bevat die niet opgenomen is in de lijst, vermeld in [artikel 6.27](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284026), §1, tweede lid van het BVCW, en waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan vereist is, bezorgt de woonmaatschappij het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van Wonen in Vlaanderen:

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

Wonen in Vlaanderen

Afdeling Beleid

VAC Herman Teirlinckgebouw

Havenlaan 88 bus 40

1000 Brussel

Tevens dient het volledig dossier digitaal te worden overgemaakt aan de afdeling Beleid via [lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be](mailto:lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be)

De minister beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als hij het in strijd acht met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of met het algemeen belang. De minister kan de termijn eenmalig verlengen met 15 kalenderdagen. De minister bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de woonmaatschappij. Ook wanneer de minister geen beslissing heeft genomen tot (gedeeltelijke) vernietiging, zal Wonen in Vlaanderen de woonmaatschappij daarover per e-mail berichten.

De woonmaatschappij en betrokken verhuurders (zoals OCMW’s die woningen verhuren) integreren de bepalingen uit het toewijzingsreglement in hun intern huurreglement, in voorkomend geval na de beslissing van de minister. De verhuurders bezorgen hun intern huurreglement aan de toezichthouder.

De woonmaatschappij bezorgt tenslotte ook een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder, ook wanneer het toewijzingsreglement niet dient te worden voorgelegd aan de minister.

### Overgangsbepalingen

Er geldt een specifieke overgangsregeling voor de toepassing van de toewijzingsreglementen die opgemaakt zijn voor 1 januari 2024. Algemeen kan worden gesteld dat deze toewijzingsreglementen toegepast kunnen blijven worden tot er een nieuw toewijzingsreglement wordt opgemaakt binnen de toewijzingsraad en maximaal tot en met 31 december 2026.

Er moet rekening gehouden worden met enkele aandachtspunten.

**Langdurige woonbinding**

* 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.
* Gemeenten waar vandaag wel een toewijzingsreglement met lokale bindingsfactoren geldt, kunnen vanaf 1 januari 2024 alleen de bindingsfactoren die strenger zijn dan de standaard bepaling ‘langdurige woonbinding’ toepassen.
* Vanaf 1 januari 2024 vervallen de bindingsfactoren ‘werken in de gemeente’ en ‘schoolgaande kinderen in de gemeente’. In gemeenten waar een toewijzingsreglement geldt met deze bindingsfactoren, kunnen deze niet langer worden toegepast.

**Mantelzorg**

* Vanaf 1 januari 2024 is de voorrangsregel voor personen die mantelzorg geven of ontvangen 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 januari 2024.

## ondersteuning

Algemene informatie over de gewijzigde regelgeving kan u terugvinden op de [website](https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/ondersteuningsaanbod-voor-lokale-besturen-door-wonen-vlaanderen/vormings-en-infosessies/webinars-het-nieuwe-toewijzingsmodel-vanaf-2023) van Wonen in Vlaanderen. U vindt er webinars en een FAQ terug ter verduidelijking van deze nieuwe bepalingen.

Woonmaatschappijen, lokale besturen en andere actoren die daarnaast nog specifieke vragen hebben over deze nieuwe regelgeving kunnen terecht bij de helpdesk sociale huur. Dit team stelt echter zelf geen toewijzingsreglementen op. U vindt de contactgegevens op de [website](https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/verhuren/contact-helpdesk-sociale-huur) van Wonen in Vlaanderen.

Gemeenten die vragen hebben of problemen ondervinden bij het uitwerken van het toewijzingsreglement kunnen voor ondersteuning terecht bij hun begeleider lokaal woonbeleid. De begeleiders bieden ondersteuning en informatie aan de lokale besturen bij de kadering van een toewijzingsreglement in het globaal lokaal woonbeleid. Dit team stelt echter zelf geen toewijzingsreglementen op.

# sjabloon toewijzingsreglement

## Algemene informatie

### Gegevens woonmaatschappij

Naam woonmaatschappij:

Adresgegevens:

Contactgegevens:

### Gemeenten in het (deel-)werkingsgebied

Som de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied op waar het toewijzingsreglement van toepassing is.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Gemeente** |
| 1 |  |
| 2 |  |
| 3 |  |
| … |  |

### Leden toewijzingsraad

Benoem de leden van de toewijzingsraad werkzaam in het (deel-)werkingsgebied van de woonmaatschappij en de organisatie waartoe ze behoren. Geef aan welke functie de leden bekleden in de organisatie.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Naam** | **Organisatie** | **Functie** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| … |  |  |  |

## deel 1: bepalingen (deel-)werkingsgebied

In dit deel worden alleen de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn voor **alle gemeenten** in het (deel-) werkingsgebied van de toewijzingsraad. Bepalingen die niet van toepassing zijn voor alle gemeenten, worden opgenomen in deel 2.

### Langdurige woonbinding

* Geef aan of een strengere woonbinding geldt voor kandidaat-huurders die wonen of gewoond hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. Indien JA, definieer de strengere woonbindingsbepaling die wordt toegepast in **alle gemeenten** van het (deel-)werkingsgebied. Deze wordt toegepast voor de standaard voorrangsbepaling ‘langdurige woonbinding’ (zie 2.2.2.1). Let op! Er kan slechts één strengere woonbindingsbepaling worden toegepast. Gemeenten die een afwijkende strengere woonbindingsbepaling opnemen in het toewijzingsreglement, vullen deze in onder punt 3.3.1 (deel 2)
* Geef aan of in het (deel-)werkingsgebied voorrang wordt voorrang aan kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar, minstens 5 jaar onafgebroken in het (deel-)werkingsgebied wonen of gewoond hebben.

### Specifieke doelgroepen

In dit onderdeel wordt aangegeven welke voorrangsbepalingen van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen in **alle gemeenten** van het (deel-)werkingsgebied.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen die opgenomen zijn in [artikel 6.27, §1, 2e lid](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284026), BVCW en de doelgroepen die worden omschreven in [artikel 6.27, §1, 3e lid](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284026), BVCW. Die laatste zijn de doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan, zie 3.2.3, bij het toewijzingsreglement moet worden gevoegd.

Het toewijzingsreglement kan bepalingen voor specifieke doelgroepen bevatten die van toepassing zijn voor het volledige werkingsgebied, maar daarnaast is het ook toegestaan dat gemeenten hun eigen accenten leggen. Deze laatste worden opgenomen in deel 2 (punt 3.3.2)

#### Omschrijving van de doelgroepen

Het toewijzingsreglement moet een duidelijke omschrijving en beknopte motivering van de doelgroepen bevatten.

Het BVCW voorziet een lijst van doelgroepen waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet worden opgemaakt. Het gaat om:

* 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.

Geef in elke doelgroepomschrijving aan of de gekozen doelgroepen deel uit maken van deze lijst.

#### Wijze waarop sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan de doelgroepen

Maximaal 1/3e van de sociale huurwoningen in een gemeente kunnen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent mag niet worden overschreden.

Geef duidelijk aan hoeveel en op welke manier sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor de doelgroepen. Hierbij verduidelijkt u:

* Het aantal woningen of toewijzingen waarop de specifieke voorrangsregeling van toepassing is (zie ook punt 1 tot en met 3),
* De gelabelde adressen waarop de voorrangsbepalingen van toepassing zijn (zie ook punt 1),
* De concrete voorrangsregeling die zal worden gehanteerd (zie ook punt 4),
* Hoe het aantal woningen of toewijzingen zich verhoudt ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeenten van het werkingsgebied. Hiervoor kan u gebruik maken van een tabel.

Bijvoorbeeld[[2]](#footnote-3):

|  |  |
| --- | --- |
| Totaal sociale huurwoningen gemeente “naam” | 1200 |
| 1/3e van totaal patrimonium | 400 |
| Aantal voorbehouden voor doelgroep “personen die dak- en thuisloos zijn” | 30 |
| Aantal voorbehouden voor doelgroep “ouderen” | 170 |
| Totaal voorbehouden voor alle doelgroepen | 200 |

Er zijn verschillende mogelijkheden. Integreer de elementen die van toepassing zijn in het toewijzingsreglement:

1. De voorrang is van toepassing op een **specifiek aantal woningen** en de **adressen**, waarop de voorrang van toepassing is, worden als dusdanig gelabeld.
   * Definieer het aantal woningen
   * Voeg een adressenlijst bij het toewijzingsreglement
   * Verduidelijk hoe dit aantal woningen zich verhoudt ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeenten
2. De voorrang is van toepassing op een **specifiek aantal woningen**, maar wordt niet toegepast op specifieke adressen.
   * Definieer het aantal woningen
   * In dit geval wordt geen adressenlijst bij het toewijzingsreglement gevoegd. Elke woning kan in aanmerking komen voor een voorrangstoewijzing
   * Verduidelijk hoe dit aantal woningen zich verhoudt ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeenten
3. De voorrang is van toepassing op een **specifiek aantal toewijzingen**. In dit geval worden afspraken gemaakt over het aantal toewijzingen die met voorrang aan de specifieke doelgroep zullen gebeuren, gedurende een bepaalde periode.
   * Definieer het aantal toewijzingen
   * In dit geval wordt geen adressenlijst bij het toewijzingsreglement gevoegd. Elke woning kan in aanmerking komen voor een voorrangstoewijzing
   * Verduidelijk op welke manier berekend zal worden dat niet meer dan 1/3e van het sociale huurpatrimonium in de gemeenten met voorrang aan doelgroepen wordt toegewezen
4. Voor elke doelgroep wordt aangegeven op welke manier de **voorrangsregeling** wordt toegepast. Het kan gaan om een absolute voorrang, een cascadesysteem of een voorrangsbepaling die een specifieke plaats inneemt tussen de andere voorrangsbepalingen.

Er kan ook bepaald worden dat er een alternerend systeem geldt, bijvoorbeeld: de eerste van drie vrijkomende woningen wordt bij voorrang toegewezen aan iemand uit de doelgroep, de volgende twee worden overeenkomstig de standaard voorrangsregels toegewezen.

Het is mogelijk om een voorrangstoewijzing een tijdelijk karakter te geven, bijvoorbeeld: er worden een aantal woningen met voorrang toegewezen aan jongeren die een woontraining volgen. In het toewijzingsreglement wordt opgenomen dat, na afloop van de woontraining, de betreffende woning niet langer behoort tot het contingent woningen waar een voorrangsregeling geldt. Een nieuwe woning wordt opgenomen in het contingent. Op deze manier kan een zekere doorstroming worden georganiseerd en kunnen na verloop van een afgesproken periode nieuwe woningen in het contingent worden opgenomen.

Het toewijzingsreglement moet deze elementen duidelijk vermelden.

#### Begeleiding of ondersteuning van de doelgroep

De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijns- of gezondheidsvoorziening als voorwaarde eisen. Het gaat dan om maatregelen die het aanbod aan basisbegeleidingstaken van de verhuurder overstijgen. De begeleidingsvoorwaarde wordt opgenomen in het toewijzingsreglement. De betrokken voorziening sluit in voorkomend geval een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen.

Let op!

In geen geval betekent het niet naleven van de afspraken of het beëindigen van de begeleidingsovereenkomst dat de verhuurder de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is een huurdersverplichting. Maar alleen als de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Het niet naleven van de afspraken in een begeleidingsovereenkomst wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

### Doelgroepenplan (vereist voor doelgroepen die niet behoren tot de lijst in 3.2.2)

#### Specifieke noden van de doelgroep

De keuze voor een specifieke doelgroep moet worden gemotiveerd in het doelgroepenplan. Om voorrang aan een bepaalde doelgroep te kunnen verlenen, moet de specifieke nood van deze doelgroep worden toegelicht. Hiervoor kan beroep worden gedaan op de gegevens van het Lokaal Beleid.

Mogelijke criteria hierbij kunnen zijn: geen of weinig aangepast aanbod op de woningmarkt, moeilijke toegang tot de woningmarkt wegens psycho-sociale achtergrond (bv. instellingverlaters, alleenstaande ouders) of lokale bijzondere situatie (bv. herhuisvesting campingbewoners, bewoners wiens wijk wordt gesaneerd).

#### Gegevens met betrekking tot de proportionaliteit

De voorgestelde voorrangsbepaling moet proportioneel zijn met de specifieke noden van de doelgroep. Het BVCW bepaalt dat de gemeenten maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kunnen toewijzen aan specifieke doelgroepen. Het aantal woningen dat met voorrang zal worden toegewezen, moet tevens in verhouding staan tot de omvang van de doelgroep die men voor ogen heeft.

De proportionaliteit van de voorrangsregel in het doelgroepenplan kan onder meer gestaafd worden aan de hand van cijfergegevens over de woningmarkt in de gemeenten van het (deel-)werkingsgebied (aantal kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning, inschatting van de omvang van de doelgroep, samenstelling van de huishoudens, aantal sociale huurwoningen, samenstelling van het patrimonium, gemiddelde wachttijd…).

#### Flankerende maatregelen

Geef aan welke flankerende maatregelen met betrekking tot de doelgroep van toepassing zijn (bvb. nabijheid specifieke diensten, samenwerking met specifieke actoren etc).

## deel 2: bepalingen Gemeente (“naam”)

Dit deel bevat de bepalingen die van toepassing zijn in de afzonderlijke gemeenten van het werkingsgebied of deelgebied. Voorzie voor elke gemeente de afzonderlijke informatie aan de hand van dit tweede deel.

### Langdurige woonbinding

Geef aan of een strengere woonbinding geldt voor kandidaat-huurders die wonen of gewoond hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. Indien JA, definieer de strengere woonbindingsbepaling die wordt toegepast in de gemeente. Deze wordt toegepast voor de standaard voorrangsbepaling ‘langdurige woonbinding’ (zie 2.2.2.1). Let op! Er kan slechts één strengere woonbindingsbepaling worden toegepast.

### Specifieke doelgroepen

In dit onderdeel wordt aangegeven welke voorrangsbepalingen van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen die opgenomen zijn in [artikel 6.27, §1, 2e lid](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284026), BVCW en de doelgroepen die worden omschreven in [artikel 6.27, §1, 3e lid](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1284026), BVCW. Die laatste zijn de doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan, zie 3.3.3, bij het toewijzingsreglement moet worden gevoegd.

#### Omschrijving van de doelgroepen

Het toewijzingsreglement moet een duidelijke omschrijving en beknopte motivering van de doelgroepen bevatten. Het BVCW voorziet een lijst van doelgroepen waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet worden opgemaakt. Het gaat om:

* 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.

Geef in elke doelgroepomschrijving aan of de gekozen doelgroepen deel uit maken van deze lijst.

#### Wijze waarop sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan de doelgroepen

Maximaal 1/3e van de sociale huurwoningen in een gemeente kunnen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent mag niet worden overschreden.

Geef duidelijk aan hoeveel en op welke manier sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor de doelgroepen. Hierbij verduidelijkt u:

* Het aantal woningen of toewijzingen waarop de specifieke voorrangsregeling van toepassing is (zie ook punt 1 tot en met 3),
* De gelabelde adressen waarop de voorrangsbepalingen van toepassing zijn (zie ook punt 1),
* De concrete voorrangsregeling die zal worden gehanteerd (zie ook punt 4),
* Hoe het aantal woningen of toewijzingen zich verhoudt ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente. Hiervoor kan u gebruik maken van een tabel.

Bijvoorbeeld[[3]](#footnote-4):

|  |  |
| --- | --- |
| Totaal sociale huurwoningen gemeente | 1200 |
| 1/3e van totaal patrimonium | 400 |
| Aantal voorbehouden voor doelgroep “personen die dak- en thuisloos zijn” | 30 |
| Aantal voorbehouden voor doelgroep “ouderen” | 170 |
| Totaal voorbehouden voor alle doelgroepen | 200 |

Er zijn verschillende mogelijkheden. Integreer de elementen die van toepassing zijn in het toewijzingsreglement:

1. De voorrang is van toepassing op een **specifiek aantal woningen** en de **adressen**, waarop de voorrang van toepassing is, worden als dusdanig gelabeld.
   * Definieer het aantal woningen
   * Voeg een adressenlijst bij het toewijzingsreglement
   * Verduidelijk hoe dit aantal woningen zich verhoudt ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente
2. De voorrang is van toepassing op een **specifiek aantal woningen**, maar wordt niet toegepast op specifieke adressen.
   * Definieer het aantal woningen
   * In dit geval wordt geen adressenlijst bij het toewijzingsreglement gevoegd. Elke woning kan in aanmerking komen voor een voorrangstoewijzing
   * Verduidelijk hoe dit aantal woningen zich verhoudt ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente
3. De voorrang is van toepassing op een **specifiek aantal toewijzingen**. In dit geval worden afspraken gemaakt over het aantal toewijzingen die met voorrang aan de specifieke doelgroep zullen gebeuren, gedurende een bepaalde periode.
   * Definieer het aantal toewijzingen
   * In dit geval wordt geen adressenlijst bij het toewijzingsreglement gevoegd. Elke woning kan in aanmerking komen voor een voorrangstoewijzing
   * Verduidelijk op welke manier berekend zal worden dat niet meer dan 1/3e van het sociale huurpatrimonium in een gemeente met voorrang aan doelgroepen wordt toegewezen
4. Voor elke doelgroep wordt aangegeven op welke manier de **voorrangsregeling** wordt toegepast. Het kan gaan om een absolute voorrang, een cascadesysteem of een voorrangsbepaling die een specifieke plaats inneemt tussen de andere voorrangsbepalingen.

Er kan ook bepaald worden dat er een alternerend systeem geldt, bijvoorbeeld: de eerste van drie vrijkomende woningen wordt bij voorrang toegewezen aan iemand uit de doelgroep, de volgende twee worden overeenkomstig de standaard voorrangsregels toegewezen.

Het is mogelijk om een voorrangstoewijzing een tijdelijk karakter te geven, bijvoorbeeld: er worden een aantal woningen met voorrang toegewezen aan jongeren die een woontraining volgen. In het toewijzingsreglement wordt opgenomen dat, na afloop van de woontraining, de betreffende woning niet langer behoort tot het contingent woningen waar een voorrangsregeling geldt. Een nieuwe woning wordt opgenomen in het contingent. Op deze manier kan een zekere doorstroming worden georganiseerd en kunnen na verloop van een afgesproken periode nieuwe woningen in het contingent worden opgenomen.

Het toewijzingsreglement moet deze elementen duidelijk vermelden.

#### Begeleiding of ondersteuning van de doelgroep

De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijns- of gezondheidsvoorziening als voorwaarde eisen. Het gaat dan om maatregelen die het aanbod aan basisbegeleidingstaken van de verhuurder overstijgen. De begeleidingsvoorwaarde wordt opgenomen in het toewijzingsreglement. De betrokken voorziening sluit in voorkomend geval een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen.

Let op!

In geen geval betekent het niet naleven van de afspraken of het beëindigen van de begeleidingsovereenkomst dat de verhuurder de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is een huurdersverplichting. Maar alleen als de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Het niet naleven van de afspraken in een begeleidingsovereenkomst wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

### Doelgroepenplan (vereist voor doelgroepen die niet behoren tot de lijst in 3.3.2)

#### Specifieke noden van de doelgroep

De keuze voor een specifieke doelgroep moet worden gemotiveerd in het doelgroepenplan. Om voorrang aan een bepaalde doelgroep te kunnen verlenen, moet de specifieke nood van deze doelgroep worden toegelicht. Hiervoor kan beroep worden gedaan op de gegevens van het Lokaal Beleid.

Mogelijke criteria hierbij kunnen zijn: geen of weinig aangepast aanbod op de woningmarkt, moeilijke toegang tot de woningmarkt wegens psycho-sociale achtergrond (bv. instellingverlaters, alleenstaande ouders) of lokale bijzondere situatie (bv. herhuisvesting campingbewoners, bewoners wiens wijk wordt gesaneerd).

#### Gegevens met betrekking tot de proportionaliteit

De voorgestelde voorrangsbepaling moet proportioneel zijn met de specifieke noden van de doelgroep. Het BVCW bepaalt dat de gemeenten maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kunnen toewijzen aan specifieke doelgroepen. Het aantal woningen dat met voorrang zal worden toegewezen, moet tevens in verhouding staan tot de omvang van de doelgroep die men voor ogen heeft.

De proportionaliteit van de voorrangsregel in het doelgroepenplan kan onder meer gestaafd worden aan de hand van cijfergegevens over de woningmarkt in de gemeenten van het (deel-)werkingsgebied (aantal kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning, inschatting van de omvang van de doelgroep, samenstelling van de huishoudens, aantal sociale huurwoningen, samenstelling van het patrimonium, gemiddelde wachttijd…).

#### Flankerende maatregelen

Geef aan welke flankerende maatregelen met betrekking tot de doelgroep van toepassing zijn (bvb. nabijheid specifieke diensten, samenwerking met specifieke actoren etc).

## slotbepalingen

Geef aan vanaf welke datum het toewijzingsreglement in werking zal treden. Bij het bepalen van deze datum houdt u rekening met:

* + In voorkomend geval, de periode waarin het vernietigingstoezicht door de minister kan worden toegepast;
  + Het feit dat de bepalingen in het toewijzingsreglement opgenomen moeten worden in het intern huurreglement alvorens de verhuurder deze bepalingen kan toepassen.

1. Deze bindingsfactor wordt aangetoond op basis van een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden of op basis van een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds. [↑](#footnote-ref-2)
2. Dit voorbeeld verduidelijkt dat een gemeente voorrangsbepalingen voorziet voor 2 doelgroepen en daarbij in totaal 200 woningen met voorrang zal toewijzen. Op een totaal van 1200 sociale huurwoningen in de gemeente, heeft dit als gevolg dat men bijkomend nog maximaal 200 woningen met voorrang mag toewijzen aan specifieke doelgroepen. [↑](#footnote-ref-3)
3. Dit voorbeeld verduidelijkt dat een gemeente voorrangsbepalingen voorziet voor 2 doelgroepen en daarbij in totaal 200 woningen met voorrang zal toewijzen. Op een totaal van 1200 sociale huurwoningen in de gemeente, heeft dit als gevolg dat men bijkomend nog maximaal 200 woningen met voorrang mag toewijzen aan specifieke doelgroepen. [↑](#footnote-ref-4)