



Vlaanderen
is wonen

WOONDAG
VVSG - 25/10



TOELICHTING BIJ HET NIEUWE TOEWIJZINGSMODEL VOOR SOCIALE
HUURWONINGEN

INTRO

- Waar staan we nu?
- Welke timing hebben we voor ogen?
- Hoe werden actoren betrokken?



Even terugkeren: Vlaams regeerakkoord 2019-2024

- Nadruk op het **chronologisch toewijzen** van sociale huurwoningen
- **Puntensysteem** wordt afgeschaft
- **Absolute voorrang** voor personen die de afgelopen 10 jaar 5 jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond waar de toe te wijzen woning ligt.
- De helft van de toewijzingen gebeuren met **voorrang aan specifieke doelgroepen**, waarvoor men in overleg gaat met welzijnsactoren en sociale verhuurder
- **Versnelde toewijzing** blijft behouden (zonder toepassing van de lokale bindingsvoorwaarde)

Dit betekent dus...

- Van 2 naar **1 toewijzingssysteem**, in lijn met de vorming van de woningmaatschappijen
- Streven naar een evenwichtig en complementair model, dat oog heeft voor zowel:
 - o Specifieke woonnoden
 - o Lokale binding en chronologie
 - o Bijzondere doelgroepen
- Een gewestelijk regelgevend kader waar veel aandacht zal uitgaan naar **lokaal maatwerk**
- Betrokkenheid van relevante huisvestings- en welzijnsactoren en lokale besturen via een **toewijzingsraad**

Wat wordt vandaag voorgesteld?

1. De toewijzingsraad
 - Samenstelling
 - Opdrachten en werking
2. De verschillende reglementen
 - Het toewijzingsreglement
 - Het huishoudelijk reglement
 - Het intern huurreglement
3. De verschillende instroommogelijkheden
 - De standaardtoewijzingen
 - De versnelde toewijzingen
 - De toewijzingen aan specifieke doelgroepen
 - De toewijzingen omwille van interne mutatie of bijzondere toewijzingsregels

De toewijzingsraad (TRA)

- Samenstelling:
 - o Verhuurders, lokale besturen, huisvestings- en welzijnsactoren uit het (deel-)werkingsgebied
 - o Woonmaatschappij neemt **initiatief** en is **voorzitter**
 - o Alle **gemeenten** zijn vertegenwoordigd
 - o Alle actoren moeten **actief zijn** in het werkingsgebied. Indien geen consensus, beslist de WM over de samenstelling
- Opdrachten en werking:
 - o **Beleidsvoorbereidende** opdracht → opmaak ontwerp **toewijzingsreglement**
Ontwerpen van toewijzingsregels waar lokaal maatwerk mogelijk is
 - o **Operationele** opdracht → opmaak **huishoudelijk reglement**
Interne werking TRA, praktische uitvoering toewijzingsregels, afspraken over aanmelding, coördinatie van de aanvragen en begeleiding van (k-)h's

De verschillende reglementen

- **Toewijzingsreglement (TRE):** bundeling van toewijzingsregels waar lokaal maatwerk mogelijk is
 - Strengere lokale bindingsvoorwaarde (pijler 1)
 - Toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen (pijler 3)
 - Streefdoel = consensus voor het (deel-)werkingsgebied.
 - Gemeente heeft evenwel het laatste woord en kan het TRE vormgeven voor wat betreft de woningen op haar grondgebied.
 - In bepaalde gevallen wordt het TRE voorgelegd aan de minister.

- **Huishoudelijk reglement (HR):**
 - Praktische afspraken over de werking van de toewijzingsraad (pijler 2 en pijler 3)
 - Woonmaatschappij neemt deze op in het HR



De verschillende reglementen

- **Intern huurreglement (IHR):**

- Toewijzingsregels uit het TRE (pijlers 1 en 3)
- Gemotiveerde beslissingen ivm de versnelde toewijzingen (pijler 2)
- Werkwijze interne mutaties (pijler 4)
- Wordt bezorgd aan de toezichthouder, kan optreden bij onredelijkheid



De instroommogelijkheden

- Standaardtoewijzingen (pijler 1)
- Versnelde toewijzingen (pijler 2)
- Toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3)
- Toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties of bijzondere toewijzingsregels (pijler 4)

Standaardtoewijzingen (pijler 1)

- Achtereenvolgens wordt rekening gehouden met:
 - Aangepastheid van de woning
 - Rationele bezetting
 - Langdurige woonbinding
 - Mantelzorg
 - Chronologie

- **Strengere lokale bindingsvoorwaarde?**
 - Voorstel wordt besproken in de TRA en opgenomen in een ontwerp TRE
 - Ontwerp wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, waar amendering mogelijk is
 - Lokale aanpassingen worden opgenomen in finale versie van het TRE

Standaardtoewijzingen (pijler 1)

- Rekening houden met de **woonbinding** van KH's **met het werkingsgebied?**
 - Voorstel wordt besproken in de TRA
 - Consensus van deelnemende gemeenten is vereiste
 - Geen amendering mogelijk door de gemeenteraad
 - Bepaling wordt opgenomen in de finale versie van het TRE

Versnelde toewijzingen (pijler 2)

- 20% van de toewijzingen
- Huidige doelgroepen versnelde toewijzing én doelgroepen met hoge woonneed uit het puntensysteem:
 - o personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden*
 - o jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst
 - o personen met geestelijke gezondheidsproblemen
 - o personen die in slechte huisvesting wonen**
 - o personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden

* Worden onderverdeeld in **subdoelgroepen**. **Verfijning voorwaarden** door WM mogelijk.

** Worden onderverdeeld in **subdoelgroepen**.

Versnelde toewijzingen (pijler 2)

- Aanvragen worden **chronologisch** of **volgens noden** behandeld. Woonmaatschappij gaat hiervoor in overleg met de toewijzingsraad
- Indien nodig worden **afspraken over begeleiding of ondersteuning** van de huurder worden gemaakt in de toewijzingsraad
- **Verdeelsleutel** kan worden bepaald door de woonmaatschappij in overleg met de toewijzingsraad

Versnelde toewijzingen (pijler 2)

- **Aanmelding** van de kandidaat-huurders:
 - Regelgeving bepaalt wie kan aanmelden
 - TRA kan ook dienst aanduiden, dit wordt dan opgenomen in het HR
- **Coördinatie** van de aanvragen:
 - TRA kan coördinatie van de aanvragen in handen geven van een welzijnsactor of van een beperkte groep actoren of van de verhuurder
 - Werkwijze wordt opgenomen in het HR

Versnelde toewijzingen (pijler 2)

- **Intern huurreglement:**

- Verdeelsleutel % over de 5 hoofddoelgroepen
- Verfijning voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroep 'dak – en thuislozen'
- Volgorde op basis waarvan aanmeldingen worden behandeld

→ Woonmaatschappij neemt gemotiveerde beslissing, na overleg in de TRA

- **Huishoudelijk reglement:**

- Manier waarop kandidaten aangemeld worden
- Begeleiding en ondersteuning door welzijnsactoren
- Werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen

→ Het HR wordt opgemaakt door de toewijzingsraad

Versnelde toewijzingen (pijler 2)

- Voorbeeld werkwijze

- Woning komt vrij
- TRA of aangeduide actor(en) of verhuurder schuift KH naar voor
- Aanmelder of begeleidende dienst gaat na of KH nog in aanmerking komt voor versnelde toewijzing op het moment van aanbod. Wanneer dat nodig is worden begeleidingsafspraken gemaakt
- KH is in ieder geval ingeschreven in het CIR
- Woonmaatschappij neemt een gemotiveerde beslissing en wijst de woning toe

Toewijzing aan specifieke doelgroepen (pijler 3)

- Gelijkenissen met het huidige systeem, maar voortaan gebeurt afbakening van de doelgroepen in de 1^e plaats op het niveau van het **werkingsgebied** van de woonmaatschappij
- Wordt over het algemeen gekenmerkt door maatwerk en sterke samenwerking wonen- en welzijnsactoren
- Huidige maximum blijft behouden → **1/3** van de sociale huurwoningen
- Woningen voorbehouden (aangepaste woningen) of met voorrang toewijzen
- Op adres of op basis van een bepaald % van de toewijzingen

Toewijzing aan specifieke doelgroepen (pijler 3)

- Regelgeving voorziet een **lijst met mogelijke doelgroepen**, geen vernietigingstoezicht:
 - o Personen ouder dan 65 jaar
 - o Jongeren die met begeleiding zelfstandig wonen/gaan wonen
 - o Personen met een fysieke of mentale beperking of handicap
 - o Personen in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
 - o Personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek
 - o Personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden
- Het aandeel wordt bepaald op basis van de **lokale noden**
- **Lokale bindingsvoorwaarde** wordt toegepast op deze toewijzingen: binnen afgebakende doelgroep
- De actoren en gemeenten stemmen hun beleid af in de toewijzingsraad, waar het TRE wordt opgemaakt

Toewijzing aan specifieke doelgroepen (pijler 3)

- **Toewijzingsreglement:**
 - Afbakening doelgroepen en patrimonium
 - Motivering van de gekozen doelgroepen
 - Wijze waarop zal worden toegewezen
 - Volgorde van de toewijzingen, indien van toepassing
- Indien men voorrang wenst te geven aan een andere doelgroep dan deze in de voorziene lijst, dan dient een **doelgroepenplan** te worden opgemaakt, dat bij het toewijzingsreglement wordt gevoegd en wordt voorgelegd aan de minister → **vernietigingstoezicht**
- **Lokale accenten:** het ontwerp toewijzingsreglement kan worden aangepast door de gemeenten of wordt goedgekeurd zoals het is

Toewijzing aan specifieke doelgroepen

- **Huishoudelijk reglement:**

- Manier waarop men wordt aangemeld
- Werkwijze met betrekking tot coördinatie van de aanvragen
- Afspraken met betrekking tot begeleiding en ondersteuning

→ Het HR wordt opgemaakt door de toewijzingsraad.

Interne mutaties of bijzondere toewijzingsregels (pijler 4)

- **Verhuurder** kan met voorrang woningen toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen dienen te worden ge(her)huisvest
- Dit zijn interne mutaties en toewijzingen in het kader van:
 - o sloop, renovatie en verkoop van de sociale huurwoning
 - o onderbezetting van de sociale huurwoning
 - o overbezetting van de sociale huurwoning
 - o niet meer voldoen aan de rationele bezetting
 - o vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt
 - o het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning
 - o het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder
 - o het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning

Interne mutaties of bijzondere toewijzingsregels (pijler 4)

- Vrijwillige mutatie-aanvragen, die niet binnen dit kader vallen, dienen behandeld te worden binnen de overige instroommogelijkheden
- In het **interne huurreglement** neemt de verhuurder op hoe hij deze interne mutaties en bijzondere toewijzingen inpast in het geheel van toewijzingen

In afwachting van een toewijzingsreglement

- Pijler 1: verhuurder doet een beroep op het CIR
- Pijler 2: welzijnsactoren en KH's doen aanvragen rechtstreeks bij de verhuurder, die ze chronologisch behandelt
- Pijler 3: zolang er geen nieuw TRE is, geldt het oude toewijzingsreglement (maximaal tot 1 januari 2026)
- Pijler 4: verhuurder past de toewijzingen in tussen de andere

Vragen?
Welkom in de foyer

Bedankt!

