

Woonmaatschappij LeefGoed, zone Neteland

Toewijzingsreglement sociale huurwoningen - 2023

1	Inleiding en situering	3
1.1	Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen van 2021)	3
1.2	Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (boek 6)	3
1.3	Initiatief woonmaatschappij.....	3
2	Standaardtoewijzingsregels	5
3	Toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen	6
3.1	Doelgroepen met gekende specifieke noden.....	6
3.1.1	Kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar	6
3.1.1.1	Doelgroep 'ouderen'	7
3.1.1.2	Doelgroep '70-plussers'	8
3.1.2	Kandidaat huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap	10
3.1.2.1	Doelgroep 'personen met een beperking'	10
3.1.2.2	Doelgroep 'Personen met ASS'	12
3.1.3	Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.....	14
3.1.3.1	Doelgroep 'doorstromers'	14
3.1.3.2	Doelgroep 'personen in housing first'	16
3.2	Andere doelgroepen	18
3.2.1.1	Doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'	18
3.2.1.2	Doelgroep 'Ouderen met groter risico op zorgbehoefte'	19
3.2.1.3	Doelgroep 'Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen'	20
3.3	Samenvattend overzicht 'specifieke doelgroepen'	21
4	Uitvoering.....	22
5	Goedkeuring en wijziging	22
6	Bekendmaking	22
7	Inwerkingtreding.....	22
8	Bijlagen	23
8.1	Lokaal toepassingsgebied voor de weerhouden doelgroepen.....	23
8.1.1	Doelgroep 'ouderen'	23
8.1.2	Doelgroep '70-plussers'	27
8.1.3	Doelgroep 'personen met een beperking'	28
8.1.4	Doelgroep 'personen met ASS'	29
8.1.5	Doelgroep 'ouderen met groter risico op zorgbehoefte'	29
8.1.6	Doelgroep 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen'	29
8.2	Model van samenwerkingsovereenkomst.....	31
8.3	Beslissingen	32

1 Inleiding en situering

1.1 Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen van 2021)

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.12, 1^{ste} lid, bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 1.6, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De toewijzingsregels moeten gericht zijn op het realiseren van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, op een optimale leefbaarheid van de wijken, op het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving en op gelijke kansen voor iedereen.

De toewijzingsraad stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op. De gemeente die deel uitmaakt van de toewijzingsraad kan het ontwerp amenderen wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied (artikel 6.14 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

1.2 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (boek 6)

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021¹ (BVCW) beschrijft het kader aan toewijzingsregels waar de verhuurder zich op moet baseren om sociale huurwoningen toe te wijzen. In het verleden bestonden 2 toewijzingssystemen, met name een toewijzingssysteem dat gebruikt werd door de sociale huisvestingsmaatschappijen en het toewijssysteem dat door de sociale verhuurkantoren werd gebruikt. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen wordt overgestapt naar een nieuw ééngemaakt toewijzingsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers:

- Pijler 1: Standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie;
- Pijler 2: Versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in preciaire omstandigheden bevinden;
- Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen;
- Pijler 4: Toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties.

Toewijzingsreglement

De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot artikels 6.22 tot en met 6.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW).

Het opstellen van een toewijzingsreglement wordt bepaald in artikel 6.22 BVCW. Hierin is de mogelijkheid opgenomen opdat de toewijzingsraad een ontwerp van toewijzingsreglement opmaakt. Deze toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurder, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Er wordt gestreefd naar consensus bij de opmaak van het ontwerp, maar bij het ontwerpen van de toewijzingsregels is lokaal maatwerk mogelijk voor:

- Het instellen van strengere lokale bindingsvoorwaarden (pijler 1)
- Het afbakenen van specifieke doelgroepen en het aantal woningen dan men wil voorbehouden of bij voorrang wil toewijzen aan deze doelgroepen (pijler 3).

Artikel 6.22, §2, 2^{de} lid BVCW bepaalt dat de woonmaatschappij de gemeenten ook op de hoogte brengt van de beslissingen m.b.t. de versnelde toewijzingen (artikel 6.26). De gemeenteraad kan het ontwerp van toewijzingsreglement echter enkel amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding (artikel 6.23, § 1, 3^{de} lid) en de toewijzing aan specifieke doelgroepen (artikel 6.27).

1.3 Initiatief woonmaatschappij

Zoals bepaald in artikel 6.22 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de woonmaatschappij, in de schoot van de toewijzingsraad een ontwerp van toewijzingsreglement opmaken.

¹ Er wordt hier verwezen naar de toekomstige artikels hieromtrent zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, waarvan de inwerkingtreding is voorzien op 1 oktober 2023.

Woonmaatschappij LeefGoed heeft ervoor geopteerd om 2 wooncomités (toewijzingsraden) samen te stellen, waarbij voorliggend toewijzingsreglement van toepassing is voor het deelwerkingsgebied Neteland. Het voorliggend toewijzingsreglement is van toepassing in onderstaande gemeenten:

- Grobbendonk;
- Herentals;
- Herenthout;
- Olen;
- Vorselaar.

Het wooncomité werd definitief samengesteld d.d. 18 oktober 2023. Het wooncomité is samengesteld uit stemgerechtigde vertegenwoordigers uit de gemeente van de zone Neteland aangevuld met een adviserende stem door een vertegenwoordiger vanuit een zonale armoedebestrijdingsorganisatie en de directeur Frontoffice-Administratie van LeefGoed. De voorzitter van het wooncomité is de (onder)voorzitter van het bouwcomité van LeefGoed.

Om tot voorliggend toewijzingsreglement te komen, werd dit inhoudelijk zeer grondig doorsproken:

- In een regionale werkgroep van woon- en welzijnsactoren werd zeer intensief in overleg gegaan over de nieuwe toewijzingsregels en de impact ervan op de huidige wachtlijsten. Dit resulteerde in een voorstel rond pijler 2 en 3, hetgeen op 9 mei 2023 werd overgemaakt aan de woonmaatschappij. De voorbereidingen vanuit de regionale werkgroep werden meegenomen naar de besprekingen binnen het wooncomité.
- Binnen de woonmaatschappij LeefGoed werd het nieuwe toewijsmodel besproken tijdens volgende bijeenkomsten:
 - Stuurgroep d.d. 21 februari 2023;
 - Toelichting gemeenteraadsleden d.d. 20 en 23 maart 2023;
 - Transitieraad d.d. 11 mei 2023 en 6 juni 2023;
 - Plenaire wooncomité d.d. 3 oktober 2023.
- De opvolging van de toewijzingen en wachtlijsten van de sociale woonactoren zal ook in de toekomst jaarlijks op het lokaal woonoverleg (LWO) worden besproken. Daarnaast werd in het verleden de opmaak, evaluatie en eventuele bijsturing van de voormalige lokale toewijzingsreglementen ook steeds besproken binnen dit overlegorgaan. Vandaar dat ook het nieuwe toewijsmodel de voorbije periode geagendeerd werd op de diverse LWO's.

De bepalingen in onderhavig reglement hebben betrekking op het sociale huurpatrimonium van woonmaatschappij LeefGoed in de gemeenten van het deelwerkingsgebied Neteland.

Goedkeuringstraject

De woonmaatschappij bezorgt het ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van het deelwerkingsgebied Neteland. De gemeenteraad bespreekt het ontwerp van toewijzingsreglement, kan het amenderen voor wat betreft de strengere lokale woonbinding en de specifieke doelgroepen en keurt het finaal goed. De betreffende gemeenteraadsbeslissingen zijn opgenomen in bijlage '8.3 Beslissingen'.

De woonmaatschappij heeft de goedgekeurde toewijzingsreglementen geïntegreerd in het definitieve toewijzingsreglement. Dit werd voorgelegd aan de raad van bestuur van 20 december 2023.

Gelet op de doelgroepen die opgenomen zijn onder '3.2 Andere doelgroepen' zal het voorliggend toewijzingsreglement overgemaakt moeten worden aan de minister (cf. artikel 6.22, § 3 BVCW). Indien het toewijzingsreglement in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang kan de minister het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk vernietigen.

2 Standaardtoewijzingsregels

Wat betreft de lokale binding zal de woonmaatschappij achtereenvolgens absolute voorrang geven aan de kandidaat-huurder met lokale binding (artikel 6.23 BVCW):

- Omdat de kandidaat-huurder in een periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (de langdurige woonbinding met de gemeente);
- Of omdat de kandidaat-huurder mantelzorg verleent of ontvangt van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.

Finaal zal de chronologische volgorde van inschrijving in het centraal inschrijvingsregister doorslaggevend zijn bij de toewijzing.

Binnen het wooncomité werd besproken of er bijkomende voorrangsregels opgenomen worden qua lokale binding, met name m.b.t. de strengere woonbinding in de gemeente en de langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied Neteland van de woonmaatschappij.

Strengere woonbinding

De gemeenten kunnen ervoor opteren om een voorrangsbeplating in het toewijzingsreglement op te nemen voor kandidaat-huurders die langer in de gemeente wonen of gewoond hebben dan voorzien is in de standaardbeplating.

Deze voorrangsregel komt, indien toegepast, op de 1^{ste} plaats, voor de langdurige woonbinding met de gemeente.

Na bespreking binnen het wooncomité wordt ervoor geopteerd om geen strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat de huidige langdurige woonbinding met de gemeente reeds een verstrenging is ten aanzien van de vorige lokale binding. Bovendien werden in de voormalige lokale toewijzingsreglementen veelal 2 criteria naast elkaar geplaatst voor de lokale binding, waardoor ze evenwaardig benaderd werden. Dit is in het nieuwe toewijzingsmodel niet langer mogelijk. Het wooncomité wenst geen criteria te voorzien dat de standaard langdurige woonbinding met de gemeente voorafgaat.

Langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied

Naast de strengere woonbinding kan er ook voor geopteerd worden om een voorrangsbeplating op te nemen in het toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied. In tegenstelling tot de eventuele strengere woonbinding zal deze voorrangsbeplating toegepast moeten worden in alle gemeenten van het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij (zijnde zone Neteland), waardoor er een consensus moet bestaan onder alle gemeenten. Deze voorrangsregel komt na de langdurige woonbinding met de gemeente.

In toepassing van dit toewijzingsreglement wordt voor het patrimonium van de woonmaatschappij LeefGoed als regel gesteld dat ook kandidaat-huurders met langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied voorrang krijgen. Deze regel kan als volgt worden gemotiveerd:

- Hij is gunstig voor elke kandidaat-huurder die op het moment dat een nieuw onderkomen gezocht moet worden, niet terecht kan in de eigen gemeente maar op deze manier wel in een naburige gemeente kan gaan wonen en zo toch nog beroep kan doen op het eigen netwerk.
- Het betreft een vertaling van de solidariteit binnen de zone Neteland, waarbij gemeenten samen streven naar een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod voor iedereen.

Toepassing standaardtoewijzingsregels

De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast (aangepaste woning, rationele bezetting) en anderzijds na toepassing van de vastgestelde voorrangsregels in het kader van doelgroepen. De voorrangsregels voor doelgroepen primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van deze voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Concreet betekent dit dat de voorrang omdat iemand tot de doelgroep behoort, primeert op de voorrang voor iemand met lokale binding. Maar binnen die doelgroep, zal iemand met lokale binding voorrang hebben op iemand zonder lokale binding.

In het kader van het voorliggend toewijzingsreglement krijgt artikel 6.23 BVCW volgende concrete invulling, waarbij de verhuurder bij de standaardtoewijzingen en de toewijzingen aan een specifieke doelgroep achtereenvolgens rekening houdt met:

1. De kandidaat-huurder die in een periode van tien jaar voor de toewijzing minsten vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (zijnde de langdurige woonbinding);
2. De kandidaat-huurder met langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied Neteland;
3. De kandidaat-huurder die mantelzorg verleent aan of mantelzorg ontvangt van één of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

3 Toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen

Met voorliggend toewijzingsreglement wordt ervoor geopteerd om ook voorrangsregels op te nemen voor specifieke doelgroepen. De sociale huurwoningen, voorbehouden voor een doelgroep, kunnen enkel met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Maximaal 1/3^{de} van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente kan bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen (cf. Tabel 7).

Binnen het deelwerkingsgebied Neteland wordt ervoor geopteerd om volgende doelgroepen op te nemen in het toewijzingsreglement:

- Ouderen;
- 70-plussers;
- Ouderen met groter risico op een zorgbehoefte;
- Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen;
- Personen met een beperking;
- Personen met ASS;
- Doorstromers;
- Personen in Housing First;
- Gezinnen in kansarmoede.

In onderstaande volgt een beschrijving van de doelgroepen, waarbij ook wordt aangegeven in welke gemeenten de betreffende doelgroep weerhouden wordt. Er wordt conform de regelgeving een opdeling gemaakt tussen doelgroepen met gekende specifieke noden (3.1) en andere doelgroepen waarvoor die nood bijkomend wordt aangetoond in een doelgroepenplan (3.2).

3.1 Doelgroepen met gekende specifieke noden

Artikel 6.27, §1, 2^{de} lid BVCW somt een aantal specifieke doelgroepen op waar voorrang aan verleend kan worden en waarvan wordt aangenomen dat de specifieke noden globaal gekend zijn.

Voor de weerhouden doelgroepen wordt in onderstaande een afbakening van de doelgroep, een bondige motivering, flankerende maatregelen en de omvang van de voorbehouden woningen opgenomen.

3.1.1 Kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar

In onderstaande worden enkele doelgroepen opgenomen die ressorteren onder artikel 6.27, §1, 2^{de} lid, 1° BVCW.

3.1.1.1 Doelgroep 'ouderen'

Afbakening

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Ouderen:

Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'ouderen':

- De voorbije jaren deed zich een forse stijging voor van het aantal 65-plussers. En de vergrijzing zal zich ook in de toekomst voortzetten: verwacht kan worden dat in de periode 2023-2040 het aantal 65-plussers in het arrondissement Turnhout zal toenemen met 32,9 %, hetgeen de toename in het Vlaamse Gewest (26,4 %) overstijgt. Binnen de zone Neteland van woonmaatschappij LeefGoed zal het aantal 65-plussers in de beschouwde periode met 32,1 % toenemen.
- Binnen deze afgebakende doelgroep zijn er behoorlijk wat personen waarvan de financiële middelen eerder beperkt zijn. Voor hen is een sociale woning meestal de enige manier om een aangepaste en kwaliteitsvolle woning te kunnen huren. Zo ligt het aandeel van 65-plussers met een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood voor het arrondissement Turnhout anno 2022 op 6,8 % en voor het Vlaamse Gewest op 6,4 %. Voor de gemeenten binnen de zone Neteland van woonmaatschappij LeefGoed ligt dit aandeel op 7,7 %.

Door het beschikbaar stellen van sociale woningen met aangepaste huur kan men tegemoetkomen aan de woonnoden van de socio-economische meest zwakke groep binnen de doelgroep 'ouderen'.

- Uit verschillende literatuurstudies blijkt dat ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen (o.a. Ouder worden op het Vlaamse platteland, De Decker, Vandekerckhove e.a., 2018). Nochtans is het gemakkelijker om op niet al te hoge leeftijd en in relatief goede gezondheid te verhuizen naar een aangepaste woning en zich aan te passen en te integreren in de nieuwe woning/woonomgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kan hierop inspelen.
- De betreffende doelgroep bestaat met andere woorden uit kandidaat-huurders die een uitgesproken wens hebben om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Zij zijn nog zelfredzaam maar zijn wel gebaat bij een toegankelijke woning.
- De betreffende sociale ouderenwoningen spelen een essentiële rol in het lokale ouderenbeleid om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De gemeenten wensen daarom voldoende aangepaste ouderenwoningen te voorzien.
- Verschillende sociale huurwoningen voldoen momenteel niet aan de rationele bezetting. Deze onderbezetting doet zich voornamelijk voor bij oudere huurders nadat de kinderen de ouderlijke woning hebben verlaten. Door het uitbouwen van een kwalitatief goed aanbod aan aangepaste ouderenwoningen hopen de woonmaatschappijen deze oudere bewoners te overtuigen om te verhuizen. Hierdoor komen de grote woningen vrij voor jongere gezinnen op de wachtlijst.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeenten opteren ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.1 Doelgroep 'ouderen', voor te behouden voor de doelgroep.

Flankerende maatregelen

- De woongelegenheden die voorbehouden zijn voor de doelgroep ouderen betreffen toegankelijke woongelegenheden met het oog op levenslang wonen.
- De sociale huurders van de voorbehouden woningen kunnen zelfstandig wonen en hebben geen begeleiding nodig. Maar ze kunnen wel beroep doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten

van het OCMW: bedeling warme maaltijden aan huis, uitlenen van personenalarmentoeestellen, Minder Mobiele Centrale, klusjesdienst, poetsdienst ...

- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het lokaal woonoverleg en het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeenten Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Olen en Vorselaar.

Lokaal toepassingsgebied

In Tabel 1 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'ouderen' in de betrokken gemeenten. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor een oudere doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.1 Doelgroep 'ouderen').

Tabel 1: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023

	Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Grobbendonk	12	139	8,6
Herentals	117	1.141	10,3
Herenthout	41	337	12,2
Olen	0	446	0,0
Vorselaar	24	159	15,1
Totaal	194	2.222	8,7

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 8,7 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Neteland worden voorbehouden voor de doelgroep.

3.1.1.2 Doelgroep '70-plussers'

Afbakening

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep '70-plusser' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

70-plussers:

Dit zijn personen vanaf 70 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 70 jaar is).

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'ouderen met een groter risico op

zorgbehoefte':

- De voorbije jaren deed zich niet enkel een forse stijging voor van het aantal 65-plussers, maar nog meer bij de 70-plussers. En deze vergrijzing zal zich ook in de toekomst voortzetten: verwacht kan worden dat in de periode 2023-2040 het aantal 70-plussers in het arrondissement Turnhout zal toenemen met 47,4 %, hetgeen de toename in het Vlaamse Gewest (36,4 %) overstijgt. Binnen de zone Neteland van woonmaatschappij LeefGoed zal het aantal 65-plussers in de beschouwde periode met 49,4 % toenemen (en in Grobbendonk en Herentals met respectievelijk 45,4 % en 52,9 %).
- Binnen deze afgebakende doelgroep zijn er behoorlijk wat personen waarvan de financiële middelen eerder beperkt zijn. Voor hen is een sociale woning meestal de enige manier om een aangepaste en kwaliteitsvolle woning te kunnen huren. Zo ligt het aandeel van ouderen met een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood voor het arrondissement Turnhout anno 2022 op 6,8 % en voor het Vlaamse Gewest op 6,4 %. Voor de gemeenten binnen de zone Neteland van woonmaatschappij LeefGoed ligt dit aandeel op 7,7 % (in Grobbendonk en Herentals op respectievelijk 6,0 % en 9,2 %).

Door het beschikbaar stellen van sociale woningen met aangepaste huur kan men tegemoetkomen aan de woonnoden van de socio-economische meest zwakke groep binnen de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte'.

- Voor deze doelgroep wordt de kans dat men zorgbehoevend wordt steeds groter. Dit vraagt om een aangepaste woning op een aangepaste locatie. De kans dat men weduwe/weduwnaar wordt stijgt, wat vaak ook een vraag naar een aangepaste woning met zich meebrengt.
- De huidige generatie (aankomende) ouderen kan steeds minder terugvallen op een uitgebreid sociaal netwerk (minder kinderen, nog werkende of heel actieve kinderen ...), waardoor ze minder op zorg en sociale contacten kunnen rekenen. Anderzijds heeft ook deze doelgroep vaak nog een uitgesproken wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Zij zijn nog zelfredzaam maar zijn vaak al meer gebaat bij een nabij aanbod van de nodige zorg.
- Door de clustervorming van de woningen waar de voorrang geldt, kunnen enerzijds onderlinge contacten worden bevorderd, maar kan anderzijds thuiszorg ook gemakkelijker georganiseerd worden.
- Uit verschillende literatuurstudies blijkt dat ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen (o.a. Ouder worden op het Vlaamse platteland, De Decker, Vandekerckhove e.a., 2018). Nochtans is het gemakkelijker om op niet al te hoge leeftijd en in relatief goede gezondheid te verhuizen naar een aangepaste woning en zich aan te passen en te integreren in de nieuwe woning/woonomgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kan hierop inspelen.
- Deze ouderenwoningen vormen slechts een schakel in het woonzorgtraject (eigen woning – ouderenwoning – assistentiewoningen – woonzorgcentrum).
- De voorbehouden woningen zijn gelegen in een woonzorgzone (nabij een woonzorgcentrum, een dienstencentrum, sociaal huis ...). Dit biedt voordelen op vlak van het aanbieden van de nodige zorg, maar door de mogelijke activiteiten op de site kan het eveneens vereenzaming tegengaan.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeenten opteren ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.2 Doelgroep '70-plussers', voor te behouden voor de doelgroep.

Flankerende maatregelen

- De woongelegenheden die voorbehouden zijn voor de doelgroep ouderen betreffen toegankelijke woongelegenheden met het oog op levenslang wonen.
- De sociale huurders van de voorbehouden woningen kunnen zelfstandig wonen en hebben geen begeleiding nodig. Maar ze kunnen wel beroep doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling warme maaltijden aan huis, uitlenen van personenalarmentoeestellen, Minder Mobiele Centrale, klusjesdienst, poetsdienst ...
- Door de specifieke ligging van de voorbehouden woningen nabij een woonzorgzone kan ook snel geschakeld worden qua aanbieden van de nodige zorg en kan ook gebruik gemaakt worden van de andere faciliteiten die vereenzaming kunnen tegengaan.

- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeenten Grobbendonk en Herentals.

Lokaal toepassingsgebied

In Tabel 2 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' in de betrokken gemeenten. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.2 Doelgroep '70-plussers').

Tabel 2: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023

	Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Grobbendonk	14	139	10,1
Herentals	34	1.141	3,0
Herenthout	0	337	0,0
Olen	0	446	0,0
Vorselaar	0	159	0,0
Totaal	48	2.222	2,2

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 2,2 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Neteland worden voorbehouden voor de doelgroep.

3.1.2 Kandidaat huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap

In onderstaande worden enkele doelgroepen opgenomen die ressorteren onder artikel 6.27, §1, 2^{de} lid, 3° BVCW.

3.1.2.1 Doelgroep 'personen met een beperking'

Afbakening

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'personen met een beperking' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Personen met een beperking:

Personen met een handicap die reeds beschikken over een zorgbudget, met name een persoonsvolgend budget (cash of voucher) vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) of personen met het vermoeden van een handicap die rechtstreeks toegankelijke hulp ontvangen en die een ondersteuningsvraag hebben in de gemeenten Herentals of Herenthout en die ondersteuning krijgen in de betrokken gemeente vanwege een door het VAPH vergunde en/of erkende voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'personen met een beperking':

- Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Dit recht geldt ook voor personen met een beperking, ook zij zouden, mits de juiste omkadering, zelf moeten kunnen bepalen hoe ze leven en/of wonen. Hiertoe zijn diverse vormen van begeleiding en/of woonondersteuning nodig om dit te kunnen realiseren.
- Voor een belangrijke groep van personen met een beperking is residentiële zorg echter niet nodig en zelfs ook niet aangewezen. Het betreft personen die mits de nodige ondersteuning zelfstandig kunnen wonen. De Vlaamse overheid wenst dit inclusieve wonen, waarbij de persoon met een beperking zelf instaat voor zijn woon- en leefkosten en daarnaast begeleiding inkoopt, met de persoonsvolgende financiering ook te stimuleren.
- Personen met een beperking beschikken vaak over een beperkt (vervangings-)inkomen waardoor de zoektocht naar een woning op de private markt geen evidentie is. Eigenaars zijn ook niet altijd bereid om hun woning te verhuren aan deze doelgroep. De stijgende huurprijzen maken de uitdaging nog groter. In dat opzicht vormt het een absolute meerwaarde om een sociaal huuraanbod te kunnen voorzien.
- Voor VAPH-voorzieningen is een samenwerking met een woonmaatschappij zeer zinvol gelet op het geldende financieringsmechanisme waarbij woonvormen voorgefinancierd moeten worden en de tussenkomst maar komt als de plaatsen effectief ingevuld worden. Door een samenwerking met een woonmaatschappij wordt de investering beperkt en kan er sneller een woonaanbod voorzien worden.
- Anderzijds biedt deze samenwerking de woonmaatschappij het voordeel dat zij enkel de woning moeten verhuren en dat de VAPH-voorziening instaat voor de begeleiding, de opvolging van de betaling van de huur ...
- De samenwerking tussen de VAPH-voorziening en de woonmaatschappij vormt een opportuniteit voor de betrokken gemeente om op die manier een woonaanbod op maat van personen met een beperking te kunnen voorzien. Deze samenwerking is verankerd in een samenwerkingsovereenkomst.
- Eind 2021 zijn er binnen het arrondissement Turnhout 7.329 personen met een handicap gekend bij het VAPH (15,35 per 1.000 inwoners). Binnen de zone Neteland van woonmaatschappij LeefGoed gaat het om 15,62 personen per 1.000 inwoners.
Op arrondissementeel niveau zijn er eind 2021 1.422 personen in begeleiding vanuit een toegekend persoonsvolgend budget (3 personen per 1.000 inwoners).

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeenten opteren ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.3 Doelgroep 'personen met een beperking'', voor te behouden voor de doelgroep.

Flankerende maatregelen

- Er werden afspraken gemaakt inzake de begeleiding van de bewoners van de woningen waar de voorrang geldt voor de doelgroep 'personen met een beperking'. Naargelang de hulpvraag van de cliënt wordt er ondersteuning op maat geboden. Bovendien is er een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de betrokken VAPH-voorziening en de woonmaatschappij.
- De gemaakte afspraken vormen een win-win voor beide partijen: de VAPH-voorziening kan zich focussen op de gevraagde ondersteuning en de woonmaatschappij moet enkel de rol van verhuurder opnemen.

- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeenten Herentals en Herenthout.

Lokaal toepassingsgebied

In Tabel 3 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'personen met een beperking' in de betrokken gemeenten. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten in een afgebakend project en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.3 Doelgroep 'personen met een beperking').

Tabel 3: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023

	Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Grobbendonk	0	139	0,0
Herentals	13	1.141	1,1
Herenthout	7	337	2,1
Olen	0	446	0,0
Vorselaar	0	159	0,0
Totaal	20	2.222	0,9

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 0,9 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Neteland worden voorbehouden voor de doelgroep.

3.1.2.2 Doelgroep 'Personen met ASS'

Afbakening

De betrokken gemeente wenst met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'personen met ASS' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Personen met ASS:

Personen met een handicap die reeds beschikken over een zorgbudget, met name een persoonsvolgend budget (cash of voucher) vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) of personen met het vermoeden van een handicap die rechtstreeks toegankelijke hulp ontvangen) en die bovendien een diagnose ASS (autismespectrumstoornis) hebben en die een urgente ondersteuningsvraag hebben binnen Herentals en die ondersteuning in de betrokken gemeente krijgen vanwege een door het VAPH vergunde en/of erkende voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'personen met ASS':

- Het is voor deze doelgroep niet evident om een passende job te vinden, waardoor velen een vervangingsinkomen ontvangen. Door het beperkte inkomen zijn de woonmogelijkheden vaak ook beperkt. In dat opzicht vormt het een absolute meerwaarde om een sociaal huuraanbod te kunnen voorzien.
- Er is slechts een beperkt woningaanbod voor de doelgroep waar een nood ligt bij individuele, intensieve mobiele ondersteuning. De doelgroep heeft behoefte aan een intensieve aanwezigheid van professionele begeleiders enerzijds en aan voldoende privacy en rust anderzijds. Wonen in een eigen woonunit of studio, in een gemeenschappelijk gebouw waar ook andere cliënten met ASS of een andere beperking wonen, maakt dat begeleiding gebundeld kan worden en vaak aanwezig kan zijn in huis.
- Met de overgang van de klassieke woonvormen naar de invoering van de persoonsvolgende financiering, ligt te weg open om een passend woonaanbod uit te bouwen.
- Vanuit diverse sectoren (OCMW, CAW, psychiatrie, jeugdzorg, onderwijs ...) worden meer en meer noden gesignaleerd: de doelgroep 'personen met ASS' lijkt alleen te groeien. Indicatief kan meegegeven worden dat vzw Opweg (zij zijn uiteraard niet de enige organisatie in de regio die cliënten met ASS ondersteunen) 112 personen met ASS ondersteunen binnen het arrondissement Turnhout, waarvan er 39 in Herentals wonen. Daarnaast heeft deze organisatie 161 personen met ASS met een concrete ondersteuningsvraag op de wachtlijst staan, waarvan 37 woonachtig in Herentals (situatie september 2023).
- De voorbehouden woongelegenheden worden als autismevriendelijke, prikkelarme woningen (meer geluiddempend, aangepast licht, gecompartmenteerde indeling ...) ingericht om aan de specifieke noden te beantwoorden. Deze aangepaste woningen in combinatie met de nodige begeleidingen kan de zelfstandigheid van deze doelgroep vergroten.
- De samenwerking tussen de VAPH-voorziening en de woonmaatschappij vormt een opportuniteit voor de betrokken gemeente om op die manier een woonaanbod op maat van personen met een beperking te kunnen voorzien. Deze samenwerking is verankerd in een samenwerkingsovereenkomst.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeente opteert ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.4 Doelgroep 'personen met ASS'', voor te behouden voor de doelgroep.

Flankerende maatregelen

- Vzw Opweg biedt individuele ondersteuning en indien er nood blijkt aan een ochtend- en/of avondronde, zal dit tevens worden voorzien.
Elk woonproject wordt ondersteund en gecoördineerd door een teamcoach van VZW OpWeg die instaat voor de opvolging van en afstemming tussen de begeleiders en het opmaken van de planning, overleg met het netwerk en betrokken externe instanties en die een brugfunctie – gerelateerd aan de cliënt/huurder – opneemt tussen de sociale huurder en verhuurder.
- De begeleiding kan ook afgestemd worden op hun individuele, specifieke noden. Daarnaast kan de begeleider ook als tussenpersoon fungeren naar het netwerk (familie, huisbaas/woonmaatschappij, andere externe diensten, buurt ...), waardoor er erg preventief kan gewerkt worden (bv. rekening tijdig betalen, onderhoud woning, spanningen en conflicten kanaliseren ...).
- De voorbehouden woongelegenheden worden als autismevriendelijke, prikkelarme woningen (meer geluiddempend, aangepast licht, gecompartmenteerde indeling ...) ingericht om aan de specifieke noden te beantwoorden.
- De gemaakte afspraken vormen een win-win voor beide partijen: de VAPH-voorziening kan zich focussen op de gevraagde ondersteuning en de woonmaatschappij moet enkel de rol van verhuurder opnemen. VZW OpWeg zal gebruik kunnen maken van een locatie in elk project om alzo in begeleiding en permanentie te kunnen voorzien.
- De betrokken welzijnsactoren hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij.

- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeente Herentals.

Lokaal toepassingsgebied

In Tabel 4 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'personen met ASS' in de betrokken gemeente. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeente in een afgebakend project en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.4 Doelgroep 'personen met ASS').

Tabel 4: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023

	Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Grobbendonk	0	139	0,0
Herentals	8	1.141	0,7
Herenthout	0	337	0,0
Olen	0	446	0,0
Vorselaar	0	159	0,0
Totaal	8	2.222	0,4

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 0,4 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Neteland worden voorbehouden voor de doelgroep.

3.1.3 Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden

In onderstaande worden enkele doelgroepen opgenomen die ressorteren onder artikel 6.27, §1, 2^{de} lid, 6° BVCW.

3.1.3.1 Doelgroep 'doorstromers'

Afbakening

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'doorstromers' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, waardoor de bestaande opvangstructuren dichtslibben.

Doorstromers:

Dit zijn personen die momenteel in een residentiële setting verblijven, maar waarvan de begeleidende instantie oordeelt dat ze mits de nodige mobiele begeleiding zelfstandig kunnen gaan wonen en waarbij die begeleiding wordt aangeboden door een erkende of vergunde (Kempense) welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'doorstromers':

- Tijdens de 1^{ste} dak- en thuislozentelling in de Kempen die op 28 oktober 2022 plaatsvond, werden 236 volwassenen (20 % van alle getelde volwassenen dak- en thuislozen) en 51 kinderen geteld die op dat moment in een instelling verbleven. Het betreft specifiek personen die binnen de maand na de teldag de instelling moeten verlaten zonder een stabiele woonoplossing of die langer in de instelling verblijven door gebrek aan een stabiele woonoplossing. Onder instellingen worden gevangenissen, jeugdhulp, psychiatrie, zorg voor personen met een handicap, ziekenhuis, Fedasil en lokale opvanginitiatieven verstaan. Specifiek voor de zone Neteland van woonmaatschappij LeefGoed gaat het over 17 volwassenen (18 % van de getelde volwassenen dak- en thuislozen).
- Personen die in de noodwoningen van de lokale besturen verblijven, vinden vaak ook pas na een lange periode een duurzame woonoplossing. Dit ondergraaft deels het principe van een noodwoning als tijdelijke woonoplossing.
- Het gebrek aan een duurzame woonoplossing, zowel voor personen die in een instelling verblijven als voor personen die tijdelijk in een noodwoning van het lokaal bestuur verblijven, maakt ook dat er minder nieuwe cliëntsystemen opgestart kunnen worden. Deze plaatsen blijven immers ingenomen door die personen die wel klaar zijn om door te stromen naar een volgende stap in het woonproces maar er niet in slagen een duurzame woonst te vinden. De opvangstructuren slibben met andere woorden dicht. Door in te zetten op de doelgroep 'doorstromers' kunnen deze personen plaats vrijmaken voor nieuwe cliënten in een residentiële setting.
- Vermits de kandidaat-huurder binnen de residentiële setting reeds een voortraject doorloopt, kan in dat voortraject ook bijzondere aandacht besteed worden aan het verwerven van woonvaardigheden. Mits de voorziene begeleiding na toewijzing van de sociale huurwoning, vergroot dit de kansen op een stabiele woonsituatie.
- Er wordt bewust voor geopteerd om te werken met een brede doelgroep van doorstromers die anders dreigen dakloos te worden (cf. artikel 6.27, §1, 2^{de} lid, 6° BVCW). Zowel kandidaat-huurders die verblijven binnen Bijzonder Jeugdzorg, Geestelijke Gezondheidszorg, een noodwoning van het lokaal bestuur, de sociale opvang van CAW ... komen in aanmerking (als afzonderlijke doelgroep zouden ze dus ook in aanmerking kunnen komen onder andere doelgroepen die gedefinieerd zijn in artikel 6.27, §1, 2^{de} lid BVCW). Dit biedt de nodige flexibiliteit om in te spelen op opportuniteiten (zowel naar kandidaat-huurders als naar beschikbaarheid woningen).

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

Flankerende maatregelen

- Vanuit het protocolakkoord dat in 2015 reeds werd opgestart rond versnelde toewijzingen binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen is er een wederzijds vertrouwen ontstaan tussen de welzijns- en woonactoren. Op basis van dit vertrouwen kan verder gewerkt worden om deze doelgroep de nodige begeleiding te voorzien zolang dit nodig geacht wordt door betrokken partijen.
- De betrokken welzijnsactoren hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij.
- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Olen en Vorselaar.

Lokaal toepassingsgebied

Binnen het deelwerkingsgebied Neteland van woonmaatschappij LeefGoed zullen 19 woningen worden voorbehouden voor de doelgroep 'doorstromers'. Om voldoende flexibel te kunnen inspelen (op zowel het toe te wijzen patrimonium als de lokale nood) wordt ervoor geopteerd om het aantal van deze doelgroep op regionaal niveau vast te leggen en niet verder te detailleren naar een gemeentelijke verdeling. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten. De woningen voor deze doelgroep worden niet gelabeld. De toewijzing aan deze doelgroep wordt steeds gekoppeld aan een verplichte begeleidingsovereenkomst. Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder deze begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardtermijn van 1 jaar, maar dit zal telkens in overleg met de begeleidende instantie geëvalueerd worden. Indien blijkt dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn (met maximum 2 jaar begeleiding, nadien moet dit minstens afgebouwd worden). Indien de begeleiding na evaluatie wel kan worden stopgezet (of minstens kan afgebouwd worden), vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder, eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden, in zijn inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

3.1.3.2 Doelgroep 'personen in housing first'

Afbakening

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'personen in Housing First' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Personen in housing first:

Dit zijn langdurig dak- of thuisloze personen met een complexe problematiek op meerdere levensdomeinen:

- Geestelijke gezondheidszorg;
- Verslavingsproblematiek;
- (licht) verstandelijke handicap

Die begeleid worden volgens de principes van housing first en dit door een erkende of vergunde (Kempense) welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

Inden er geen kandidaten zijn die in een housing first traject begeleid kunnen worden, komt een kandidaat-huurder in aanmerking die voldoet aan de definitie van de doelgroep 'doorstromers'.

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'personen in housing first':

- Het betreft een kwetsbare doelgroep die door de multi-problematiek waarmee ze kampen vaak niet terecht kunnen in residentiële settings. Door deze personen op te vangen binnen housing first wordt huisvesting de eerste stap, waarbij de toegang tot de woning niet onderworpen is aan bijkomende voorwaarden (met uitzondering van het betalen van de huur en de voorwaarden van het huurcontract naleven). Tijdens het verblijf in de woning wordt de huurder begeleid in alle aspecten van zijn leven.

- De begeleider heeft een cruciale functie, is vaak een bruggenbouwer. Daar waar de persoon in kwestie vaak een groter druk ervaart vanuit de omgeving, burens, vrienden, andere sociale diensten is de begeleider een ankerpunt. De begeleider kijkt naar de sterke punten en de mogelijkheden van de persoon om zo met veel geduld kleine stappen vooruit te zetten.
- Een Belgische opvolgingsstudie van personen in Housing First toont aan dat 90 % van de huurders na 2 jaar nog steeds gehuisvest zijn. Ondanks het zeer kwetsbare profiel geven mensen blijk van het vermogen om hun woning te behouden. Ook buitenlandse studies tonen aan dat de praktijken van Housing First de beste keuze zijn voor daklozen met het kwetsbaarste profiel.
- In 2022 werden ook in de Kempen door CAW De Kempen een 13-tal trajecten opgestart volgens de principes van Housing First. Hoewel dit dus nog een recent traject is, lijken ook hier de personen in kwestie tot op heden er, mits intensieve begeleiding, in te slagen hun woonst te behouden.
- Tijdens de 1^{ste} dak- en thuislozentelling in de Kempen die op 28 oktober 2022 plaatsvond, was 9,5 % van de getelde personen langer dan 2 jaar dak- of thuisloos én kampt bovendien met een (vermoedelijke) verslavingsproblematiek en/of een vermoedelijke mentale problematiek. Het gaat concreet over 99 personen (voornamelijk mannen) die voor housing first in aanmerking zouden kunnen komen. In het rapport met de resultaten van de Kempense telling wordt aangegeven dat het voor organisaties niet evident is om deze mensen met meerdere problematieken ergens naar toe kunnen leiden en dat housing first hierop een antwoord zou kunnen bieden.
- Door verder in te zetten op bijkomende trajecten housing first worden opportuniteiten gecreëerd om ook voor de meest complexe cliëntsysteem toe te werken naar duurzame woonoplossingen.
- Vermits er momenteel geen garanties geboden kunnen worden op het vlak van de financiering van de begeleidingstrajecten, wordt een getrapte systeem voorzien binnen deze doelgroep. Indien er onvoldoende middelen zijn om kandidaat-huurders in een housing first traject te begeleiden zal dit contingent ingevuld kunnen worden met kandidaat-huurders uit de doelgroep 'doorstromers'.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat de doelgroep 'personen in housing first' specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

Flankerende maatregelen

- De eerste beperkte evaluatie van housing first trajecten in de Kempen zijn positief. Op basis van dit vertrouwen kan verder gewerkt worden om deze doelgroep de nodige begeleiding te voorzien zolang dit nodig geacht wordt door de betrokken partijen.
- De betrokken welzijnsorganisatie (CAW De Kempen) heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij.
- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Olen en Vorselaar.

Lokaal toepassingsgebied

CAW De Kempen voorziet een capaciteit om een 10-tal bijkomende trajecten op te starten in de Kempen (mits garanties naar financiering). Concreet voor het deelwerkingsgebied Neteland van woonmaatschappij LeefGoed zullen 2 woningen worden voorbehouden om personen in housing first te begeleiden. Om voldoende flexibel te kunnen inspelen (op zowel het toe te wijzen patrimonium als de lokale nood) wordt ervoor geopteerd om het aantal van deze doelgroep op regionaal niveau vast te leggen en niet verder te detailleren naar een gemeentelijke verdeling. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten. De woningen voor deze doelgroep worden niet gelabeld. De toewijzing aan deze

doelgroep wordt steeds gekoppeld aan een verplichte begeleidingsovereenkomst. Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder deze begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardtermijn van 1 jaar, maar dit zal telkens in overleg met de begeleidende instantie geëvalueerd worden. Indien blijkt dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn (met maximum 2 jaar begeleiding, nadien moet dit minstens afgebouwd worden). Indien de begeleiding na evaluatie wel kan worden stopgezet (of minstens kan afgebouwd worden), vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder, eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden, in zijn inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

3.2 Andere doelgroepen

Er kunnen andere doelgroepen afgebakend worden, dan deze die vermeld zijn onder '3.1 Doelgroepen met gekende specifieke noden'. Voor deze doelgroepen dient echter een uitgebreidere verantwoording opgenomen te worden, hetgeen ook voorgelegd moeten worden aan de bevoegde minister (cf. artikel 6.27, §1, 3^{de} lid BVCW).

Voor onderstaande doelgroepen wordt dan ook een afzonderlijk doelgroepenplan toegevoegd aan het toewijzingsreglement, hetgeen een omstandige motivering omvat voor de keuze van de doelgroep in functie van het lokaal beleid.

3.2.1.1 Doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'

Afbakening

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Gezinnen in kansarmoede:

Dit zijn gezinnen die door Kind en Gezin op basis van 6 levensdomeinen als kansarm worden beoordeeld, waarbij minimaal ondermaats gescoord wordt op het levensdomein 'huisvesting' en die zowel toegeleid als begeleid worden door een welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

Doelgroepenplan

Om de keuze voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement in bijlage een doelgroepenplan 'gezinnen in kansarmoede' gevoegd. Dit doelgroepenplan omvat een beschrijving van de doelgroep, een motivering voor de keuze van de doelgroep, een aantal cijfergegevens en andere flankerende maatregelen die voor de doelgroep genomen worden.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Olen en Vorselaar.

Lokaal toepassingsgebied

Binnen het deelwerkingsgebied Neteland van woonmaatschappij LeefGoed zullen 8 woningen worden voorbehouden voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'. Om voldoende flexibel te kunnen inspelen (op zowel het toe te wijzen patrimonium als de lokale nood) wordt ervoor geopteerd om het aantal van deze doelgroep op regionaal niveau vast te leggen en niet verder te detailleren naar een gemeentelijke verdeling. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten. De woningen voor deze doelgroep worden niet gelabeld. De toewijzing aan deze

doelgroep wordt steeds gekoppeld aan een verplichte begeleidingsovereenkomst. Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder deze begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardtermijn van 1 jaar, maar dit zal telkens in overleg met de begeleidende instantie geëvalueerd worden. Indien blijkt dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn (met maximum 2 jaar begeleiding, nadien moet dit minstens afgebouwd worden). Indien de begeleiding na evaluatie wel kan worden stopgezet (of minstens kan afgebouwd worden), vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder, eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden, in zijn inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

3.2.1.2 Doelgroep ‘Ouderen met groter risico op zorgbehoefte’

Afbakening

De betrokken gemeente wenst met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep ‘ouderen met groter risico op zorgbehoefte’ bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Ouderen met groter risico op zorgbehoefte:

Dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij koppels volstaat dat één beide partners 65 jaar is) en personen die zelfredzaam zijn en waarvoor een attest door het OCMW wordt afgeleverd die een zorgbehoefte aantoont, waarbij het OCMW een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

Doelgroepenplan

Om de keuze voor de doelgroep ‘ouderen met groter risico op zorgbehoefte’ te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement in bijlage een doelgroepenplan ‘ouderen met groter risico op zorgbehoefte’ gevoegd. Dit doelgroepenplan omvat een beschrijving van de doelgroep, een motivering voor de keuze van de doelgroep, een aantal cijfergegevens en andere flankerende maatregelen die voor de doelgroep genomen worden.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeente Herentals.

Lokaal toepassingsgebied

In Tabel 5 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep ‘ouderen met groter risico op zorgbehoefte’ in Herentals. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeente in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie 8.1.5 Doelgroep ‘ouderen met groter risico op zorgbehoefte’).

Tabel 5: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023

	Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Grobbendonk	0	139	0,0
Herentals	12	1.141	1,1
Herenthout	0	337	0,0
Olen	0	446	0,0
Vorselaar	0	159	0,0
Totaal	12	2.222	0,5

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 0,5 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempem worden voorbehouden voor de doelgroep.

3.2.1.3 Doelgroep ‘Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’

Afbakening

De betrokken gemeente wenst met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen:

Dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij koppels volstaat dat één beide partners 65 jaar is) of personen die zelfredzaam zijn en waarvoor een attest door het OCMW wordt afgeleverd die een zorgbehoefte aantoont, waarbij het OCMW een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

Doelgroepenplan

Om de keuze voor de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement in bijlage een doelgroepenplan ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ gevoegd. Dit doelgroepenplan omvat een beschrijving van de doelgroep, een motivering voor de keuze van de doelgroep, een aantal cijfergegevens en andere flankerende maatregelen die voor de doelgroep genomen worden.

Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeente Olen.

Lokaal toepassingsgebied

In Tabel 6 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ in Olen. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeente in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie 8.1.6 Doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’).

Tabel 6: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023

	Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Grobbendonk	0	139	0,0
Herentals	0	1.116	0,0
Herenthout	0	339	0,0
Olen	46	446	10,3
Vorselaar	0	160	0,0
Totaal	46	2.200	2,1

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 2,1 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempem worden voorbehouden voor de doelgroep.

3.3 Samenvattend overzicht 'specifieke doelgroepen'

In onderstaande tabel wordt een samenvattend overzicht gegeven van het aantal woningen dat per gemeente voorbehouden zal worden voor specifieke doelgroepen. Daarnaast wordt ook weergegeven welk aandeel van het huidige patrimonium wordt voorbehouden voor deze doelgroepen.

Tabel 7: Aantal woningen voorbehouden voor specifieke doelgroepen², september 2023

	Ouderen	70-plussers	Personen met een beperking	Personen met ASS	Ouderen met groter risico op zorgbehoefte	Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen	Doorstromers	Personen in housing first	Gezinnen in kansarmoede	Totaal aantal voorbehouden woningen	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Grobbendonk	12	14	0	0	0	0				26	139	18,7
Herentals	117	34	13	8	12	0				184	1.141	16,1
Herenthout	41	0	7	0	0	0				48	337	14,2
Olen	0	0	0	0	0	46				46	446	10,3
Vorselaar	24	0	0	0	0	0				24	159	15,1
Regionaal							19	2	8	29	2.222	1,3
Totaal	194	48	20	8	12	46	19	2	8	357	2.222	16,1

Bron: LeefGoed

In totaal zal 16,1 % van het totaal sociaal huurpatrimonium van de zone Neteland van woonmaatschappij LeefGoed worden voorbehouden voor doelgroepen. Op gemeentelijk niveau varieert dit aandeel van 10,3 % tot 18,7 %, abstractie makend van de regionale doelgroepen.

Er werd geopteerd om het aantal voorbehouden woningen voor de 3 doelgroepen 'doorstromers', 'personen in housing first' en 'gezinnen in kansarmoede' (29 woningen) op regionaal niveau vast te leggen. Het uitgangspunt is hierbij om de 3 doelgroepen maximaal regionaal te spreiden, maar wel flexibel te kunnen inspelen op concrete situaties. Gelet op de bovengrens om maximaal 1/3^{de} van het gemeentelijk sociaal huurpatrimonium voor te behouden voor doelgroepen, werd de theoretische

² Het aantal voorbehouden woningen voor specifieke doelgroepen is inclusief de 7 nog te realiseren woningen voor de doelgroep 'personen met een beperking' in Herenthout en de 8 nog te realiseren woningen voor de doelgroep 'personen met ASS' in Herentals. Voor deze woningen liggen de projectlocaties vast (cf. 8.1 Lokaal toepassingsgebied voor de weerhouden doelgroepen) en zullen de projecten op middellange termijn gerealiseerd worden.

oefening gemaakt van wat het gevolg is als alle 29 voorbehouden woningen zouden toegewezen worden in één gemeente, hetgeen uiteraard niet het uitgangspunt is. In Herentals, Herenthout, Olen en Vorselaar zou dan nog (ruim) onder de 1/3^{de} grens gebleven worden. Enkel in Grobbendonk zou deze overschreden worden. In deze gemeente kunnen maximaal 20 bijkomende woningen worden toegewezen aan doelgroepen. Dit zal worden opgevolgd door de woonmaatschappij zodat de bovengrens van 1/3^{de} van het sociaal woonpatrimonium niet wordt overschreden

4 Uitvoering

De woonmaatschappij LeefGoed wordt belast met de uitvoering van dit reglement.

5 Goedkeuring en wijziging

Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt overgemaakt aan de gemeenten die deel uitmaken van het wooncomité. De gemeenteraad kan het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. De goedgekeurde toewijzingsreglementen door de gemeenteraden worden geïntegreerd in het definitieve toewijzingsreglement.

Gelet op de doelgroepen die opgenomen zijn onder '3.2 Andere doelgroepen' zal het voorliggend toewijzingsreglement overgemaakt moeten worden aan de minister (cf. artikel 6.22, § 3 BVCW). Indien het toewijzingsreglement in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang kan de minister het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk vernietigen

Binnen het lokaal woonoverleg worden jaarlijks de toewijzingen besproken, hetgeen aanleiding kan geven tot het signaleren van mogelijke bijstellingen aan het toewijzingsreglement. Dit zal verder besproken worden binnen het wooncomité. Uiteraard kan het wooncomité ook op eigen initiatief overgaan tot het wijzigen van het voorliggende toewijzingsreglement binnen het geldende regelgevende kader en mits in acht nemen van gestelde goedkeuringsprocedure.

6 Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekkanalen (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van het lokaal bestuur ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Op de gemeentelijke website en op de website van de woonmaatschappij zal er ook een link gelegd worden naar de tekst van het reglement.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

7 Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking op de 1^{ste} dag volgend op de termijn waarover de Vlaamse Regering beschikt om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen overeenkomstig artikel 6.14, §1.

8 Bijlagen

8.1 Lokaal toepassingsgebied voor de weerhouden doelgroepen

8.1.1 Doelgroep ‘ouderen’

De voorrangsregel voor de doelgroep ouderen is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijsten van woningen.

Gemeente Grobbendonk (12)

- 12 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
 - Beukenlaan 1
 - Beukenlaan 3
 - Beukenlaan 5
 - Beukenlaan 7
 - Beukenlaan 9
 - Beukenlaan 11
 - Beukenlaan 13
 - Beukenlaan 15
 - Wijngaardstraat 30
 - Wijngaardstraat 32
 - Wijngaardstraat 34
 - Wijngaardstraat 36

Gemeente Herentals (117)

- Morkhoven (11)
 - 4 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
 - Koninkrijk 108
 - Koninkrijk 109
 - Koninkrijk 110
 - Koninkrijk 111
 - 7 gelijkvloerse woningen met 2 slaapkamers
 - Tempels 18
 - Tempels 24
 - Tempels 28
 - Goorstraat 3A
 - Goorstraat 3B
 - Goorstraat 3C
 - Goorstraat 3D
- Noorderwijk (14)
 - 12 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
 - Leopoldstraat 6
 - Leopoldstraat 8
 - Leopoldstraat 10
 - Leopoldstraat 12
 - Sterrebos 41
 - Sterrebos 42
 - Sterrebos 43
 - Sterrebos 44

- Sterrebos 45
 - Sterrebos 46
 - Sterrebos 47
 - Sterrebos 48
- 2 gelijkvloerse appartementen met 2 slaapkamers
 - Ring 5/1
 - Ring 5/2
- Herentals (92)
 - 13 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
 - Nonnenvest 18
 - Nonnenvest 19
 - Nonnenvest 20
 - Nonnenvest 21
 - Nonnenvest 22
 - Nonnenvest 23
 - Nonnenvest 24
 - Nonnenvest 25
 - Nonnenvest 26
 - Nonnenvest 27
 - Nonnenvest 28
 - Nonnenvest 29
 - Nonnenvest 30
 - 37 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
 - Koppelandstraat 20/1
 - Koppelandstraat 20/2
 - Eigen Haard 17/1
 - Eigen Haard 61/1
 - Eigen Haard 2/1
 - Eigen Haard 22/1
 - Boerenkrijglaan 63/1
 - Kolveniersstraat 2/1
 - Kolveniersstraat 40/1
 - Kleerroos 11/B 001
 - Kleerroos 11/B 002
 - Handboogstraat 44
 - Handboogstraat 46
 - Handboogstraat 48
 - Handboogstraat 50
 - Handboogstraat 52
 - Handboogstraat 54
 - Handboogstraat 56
 - Handboogstraat 58
 - Schuttersstraat 110
 - Schuttersstraat 112
 - Schuttersstraat 114
 - Schuttersstraat 116
 - Schuttersstraat 118
 - Schuttersstraat 120
 - Vaartstraat 69
 - Vaartstraat 16/001

- Rode Kruisstraat 33/1 met 1 slaapkamer
- Rode Kruisstraat 33/2 met 1 slaapkamer
- Herenthoutseweg 25/1
- Herenthoutseweg 27/1
- Schrijnwerkerijstraat 2/1 met 1 slaapkamer
- Schrijnwerkerijstraat 2/2 met 1 slaapkamer
- Rozenstraat 18/1
- Rozenstraat 18/2
- Rozenstraat 20/1
- Rozenstraat 20/2
- 12 gelijkvloerse appartementen met 2 slaapkamers
 - Rode Kruisstraat 35/1
 - Rode Kruisstraat 35/2
 - Rode Kruisstraat 35/3
 - Rode Kruisstraat 35/4
 - Rode Kruisstraat 37/1
 - Rode Kruisstraat 37/2
 - Sint-Antoniusstraat 16/001
 - Schrijnwerkerijstraat 2/3
 - Vest 63/001
 - Vest 63/002
 - Vest 63/003
 - Vest 63/004
- 4 appartementen met 1 slaapkamer, bereikbaar met lift
 - Koppelandstraat 20/101
 - Koppelandstraat 20/201
 - Koppelandstraat 20/202
 - Koppelandstraat 20/301
- 1 appartementen met 2 slaapkamers, bereikbaar met lift
 - Koppelandstraat 20/102
- 25 appartementen met 2 slaapkamers, bereikbaar met lift
 - Vorselaarsebaan 2/004
 - Vorselaarsebaan 2/105
 - Vorselaarsebaan 2/205
 - Vorselaarsebaan 2/302
 - Vorselaarsebaan 3/001
 - Vorselaarsebaan 3/002
 - Vorselaarsebaan 3/003
 - Vorselaarsebaan 3/004
 - Vorselaarsebaan 3/005
 - Vorselaarsebaan 3/101
 - Vorselaarsebaan 3/102
 - Vorselaarsebaan 3/103
 - Vorselaarsebaan 3/104
 - Vorselaarsebaan 3/105
 - Vorselaarsebaan 3/106
 - Vorselaarsebaan 3/201
 - Vorselaarsebaan 3/202
 - Vorselaarsebaan 3/203
 - Vorselaarsebaan 3/204

- Vorselaarsebaan 3/205
- Vorselaarsebaan 3/206
- Vorselaarsebaan 3/301
- Vorselaarsebaan 3/302
- Vorselaarsebaan 3/303
- Vorselaarsebaan 3/304

Gemeente Herenthout (41)

- 32 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
 - Bergensesteenweg 38
 - Berkenstraat 13
 - Berkenstraat 15
 - Berkenstraat 17
 - Berkenstraat 19
 - Cardijnlaan 71
 - Cardijnlaan 73
 - Cardijnlaan 75
 - Cardijnlaan 77
 - Cardijnlaan 79
 - Cardijnlaan 81
 - Dennenstraat 26
 - Dennenstraat 28
 - Dennenstraat 30
 - Dennenstraat 32
 - Lijsterbesstraat 39
 - Lijsterbesstraat 40
 - Lijsterbesstraat 50
 - Sandelijnhof 1
 - Sandelijnhof 3
 - Sandelijnhof 5
 - Sandelijnhof 7
 - Sportstraat 9
 - Sportstraat 11
 - Sportstraat 13
 - Sportstraat 15
 - Zwanenberg 3
 - Zwanenberg 5
 - Zwanenberg 9
 - Zwanenberg 11
 - Zwanenberg 17
 - Zwanenberg 19
- 1 gelijkvloerse woning met 2 slaapkamers
 - Bergensesteenweg 36
- 8 appartementen met 1 slaapkamer, bereikbaar met lift
 - Bergense Steenweg 55/201
 - Bergense Steenweg 55/202
 - Bergense Steenweg 55/203
 - Bergense Steenweg 55/204
 - Bergense Steenweg 55/301
 - Bergense Steenweg 55/302

- Bergense Steenweg 55/303
- Bergense Steenweg 55/304

Gemeente Vorselaar (24)

- 24 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
 - Kouwenberg 11
 - Kouwenberg 13
 - Kouwenberg 15
 - Kouwenberg 17
 - Kouwenberg 22
 - Kouwenberg 24
 - Lijsterplein 3
 - Lijsterplein 4
 - Lijsterplein 5
 - Lijsterplein 6
 - Lijsterplein 7
 - Lijsterplein 8
 - Lijsterplein 9
 - Lijsterplein 10
 - Nachtegaal 1
 - Nachtegaal 2
 - Nachtegaal 3
 - Nachtegaal 4
 - Nachtegaal 5
 - Nachtegaal 6
 - Nachtegaal 7
 - Nachtegaal 8
 - Nachtegaal 9
 - Nachtegaal 10

8.1.2 Doelgroep '70-plussers'

Gemeente Grobbendonk (14)

- 6 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
 - Wijnrankplein 3
 - Wijnrankplein 4
 - Wijnrankplein 5
 - Wijnrankplein 6
 - Wijnrankplein 7
 - Wijnrankplein 8
- 8 woningen met 1 slaapkamer, bereikbaar met lift
 - Wijnrankplein 2/101
 - Wijnrankplein 2/102
 - Wijnrankplein 3/101
 - Wijnrankplein 4/101
 - Wijnrankplein 5/101
 - Wijnrankplein 6/101
 - Wijnrankplein 7/101
 - Wijnrankplein 8/101

Gemeente Herentals (34)

- 2 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
 - Augustijnenlaan 28/1
 - Augustijnenlaan 28/2
- 24 appartementen met 1 slaapkamer, bereikbaar met lift
 - Augustijnenlaan 26/101
 - Augustijnenlaan 26/102
 - Augustijnenlaan 26/104
 - Augustijnenlaan 26/105
 - Augustijnenlaan 26/106
 - Augustijnenlaan 26/107
 - Augustijnenlaan 26/108
 - Augustijnenlaan 26/109
 - Augustijnenlaan 26/110
 - Augustijnenlaan 26/202
 - Augustijnenlaan 26/204
 - Augustijnenlaan 26/205
 - Augustijnenlaan 26/206
 - Augustijnenlaan 26/207
 - Augustijnenlaan 26/208
 - Augustijnenlaan 26/209
 - Augustijnenlaan 26/210
 - Augustijnenlaan 26/304
 - Augustijnenlaan 28/101
 - Augustijnenlaan 28/102
 - Augustijnenlaan 28/104
 - Augustijnenlaan 28/201
 - Augustijnenlaan 28/202
 - Augustijnenlaan 28/204
- 1 gelijkvloers appartement met 1 slaapkamer
 - Augustijnenlaan 28/3
- 7 appartementen met 2 slaapkamers, bereikbaar met lift
 - Augustijnenlaan 26/302
 - Augustijnenlaan 26/303
 - Augustijnenlaan 26/305
 - Augustijnenlaan 26/306
 - Augustijnenlaan 26/307
 - Augustijnenlaan 28/103
 - Augustijnenlaan 28/203

8.1.3 Doelgroep ‘personen met een beperking’***Gemeente Herentals (13)***

- 1 gelijkvloers appartement met 1 slaapkamer
 - Vorselaarsebaan 4/002
- 3 appartementen met 1 slaapkamer, bereikbaar met lift
 - Vorselaarsebaan 4/103
 - Vorselaarsebaan 4/301
 - Stationsplein 47 bus 001

- 1 gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers
 - Vorselaarsebaan 4/001
- 8 appartementen met 2 slaapkamers, bereikbaar met lift
 - Vorselaarsebaan 4/101
 - Vorselaarsebaan 4/102
 - Vorselaarsebaan 4/201
 - Vorselaarsebaan 4/202
 - Vorselaarsebaan 4/203
 - Vorselaarsebaan 4/104
 - Vorselaarsebaan 4/204
 - Vorselaarsebaan 4/302

Gemeente Herenthout (7)

Project Koestraat – nog te realiseren

8.1.4 Doelgroep ‘personen met ASS’

Gemeente Herentals (8)

Project Stadsveld – nog te realiseren

8.1.5 Doelgroep ‘ouderen met groter risico op zorgbehoefte’

Gemeente Herentals (12)

- 2 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
 - Vorselaarsebaan 2/002
 - Vorselaarsebaan 2/003
- 4 appartementen met 1 slaapkamer, bereikbaar met lift
 - Vorselaarsebaan 2/102
 - Vorselaarsebaan 2/103
 - Vorselaarsebaan 2/202
 - Vorselaarsebaan 2/203
- 1 gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers
 - Vorselaarsebaan 2/001
- 5 appartementen met 2 slaapkamers, bereikbaar met lift
 - Vorselaarsebaan 2/101
 - Vorselaarsebaan 2/104
 - Vorselaarsebaan 2/201
 - Vorselaarsebaan 2/204
 - Vorselaarsebaan 2/301

8.1.6 Doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’

Gemeente Olen (46)

- Olen Centrum (23)
 - 6 duplexwoningen met 1 slaapkamer, bereikbaar met lift (geen intern niveauverschil)
 - Magister Jannssenstuin 21
 - Magister Jannssenstuin 22
 - Magister Jannssenstuin 27
 - Magister Jannssenstuin 28

- Magister Jannssenstuin 33
 - Magister Jannssenstuin 34
- 14 gelijkvloerse duplexwoningen met 2 slaapkamers (geen intern niveauverschil)
 - Magister Janssenstuin 17
 - Magister Janssenstuin 29
 - Magister Jannssenstuin 18
 - Magister Jannssenstuin 19
 - Magister Jannssenstuin 20
 - Magister Jannssenstuin 23
 - Magister Jannssenstuin 24
 - Magister Jannssenstuin 25
 - Magister Jannssenstuin 26
 - Magister Jannssenstuin 30
 - Magister Jannssenstuin 31
 - Magister Jannssenstuin 32
 - Magister Jannssenstuin 35
 - Magister Jannssenstuin 36
- 3 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
 - Het Bremblok 9B1
 - Het Bremblok 9C1
 - Het Bremblok 9D1
- Onze-Lieve-Vrouw Olen (21)
 - 21 gelijkvloerse duplexwoningen met 1 slaapkamer (geen intern niveauverschil)
 - Kruidentuin 1
 - Kruidentuin 5
 - Kruidentuin 9
 - Kruidentuin 15
 - Kruidentuin 19
 - Kruidentuin 23
 - Kruidentuin 29
 - Kruidentuin 33
 - Kruidentuin 37
 - Binnenhof 4
 - Binnenhof 6
 - Binnenhof 8
 - Witgoor 47
 - Witgoor 58
 - Witgoor 62
 - Witgoor 66
 - Witgoor 70
 - Witgoor 78
 - Witgoor 82
 - Witgoor 86
 - Witgoor 90
- Sint-Jozef Olen (2)
 - 2 gelijkvloerse duplexwoningen met 1 slaapkamer (geen intern niveauverschil)
 - Binnenhof 2
 - Witgoor 43

8.2 Model van samenwerkingsovereenkomst

Samenwerkingsovereenkomst woonmaatschappij – welzijnspartner

Tussen woonmaatschappij ... (partij 1), vertegenwoordigd door gevolmachtigden ... (directeur) en ... (voorzitter) en [welzijnspartner] (partij 2), vertegenwoordigd door ... (directeur) en ... (voorzitter).

Woonmaatschappij ..., met administratieve zetel te ... in ..., en [welzijnspartner], met administratieve zetel te ... in ..., verbinden zich om in een samenwerking het toewijsmodel m.b.t. pijler 2 (versnelde toewijzingen) en/of pijler 3 (specifieke doelgroepen) mogelijk te maken in de betrokken gemeenten.

Samenwerking m.b.t. versnelde toewijzingen (pijler 2)

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op het attesteren van begeleiding voor kwetsbare kandidaat-huurders.

De samenwerkingsovereenkomst verbindt [welzijnspartner] er toe attesten 'begeleiding door professionele woonactor' uit te reiken aan kwetsbare kandidaat-huurders waarbij geverifieerd werd welk OCMW bevoegd (of gelijkgesteld) is voor de kandidaat-huurder in kwestie. Hierbij ondersteunt en volgt de welzijnsactor op dat:

- De cliënt actief op zoek gaat naar een woning op de private huurmarkt (tenzij er billijkheidsredenen zijn);
- De cliënt voldoende doorstroom klaar is.

Indien de noodzaak ertoe zal ontstaan zal [welzijnspartner] samen met de huurbegeleiding van de woonmaatschappij de cliënt ondersteunen en begeleiden om een stabiele woonsituatie te behouden.

Samenwerking m.b.t. specifieke doelgroepen (pijler 3)

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op de doelgroep(en)

- '...'. met volgende omschrijving, zoals opgenomen in het toewijzingsreglement: '...' [definitie doelgroep overnemen].
- '...'. met volgende omschrijving, zoals opgenomen in het toewijzingsreglement: '...' [definitie doelgroep overnemen].
- ...

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst is van kracht onder voorbehoud van het feit dat het toewijzingsreglement met bijhorend doelgroepenplan voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' niet wordt vernietigd door de minister [en dat het project effectief gerealiseerd wordt].

Woonmaatschappij ... zal een aantal woongelegenheden verhuren die bij voorrang kunnen worden toegewezen aan de doelgroep(en) '...'. Deze voorbehouden woongelegenheden worden aangeduid in het toewijzingsreglement, zij het via een overzicht van gelabelde woning zij het via een afbakening van niet gelabelde woningen.

[welzijnspartner] verbindt zich ertoe de begeleiding en ondersteuning van de doelgroep '...' op te nemen. Deze begeleiding wordt in onderling overleg tussen [welzijnspartner] en de woonmaatschappij opgevolgd. Indien er zich problemen voordoen, verbinden beide partijen zich ertoe om gezamenlijk een oplossing te zoeken.

Indien [welzijnspartner] geen geschikte kandidaten heeft voor de voorbehouden woongelegenheden op grondgebied van ..., zullen deze verhuurd worden aan gewone kandidaat-huurders volgens de reguliere procedure.

Gedaan in evenveel exemplaren als er partijen zijn, op xx xx xx te ...

(te tekenen met 'gelezen en goedgekeurd')

De gevolmachtigden van woonmaatschappij ... (partij 1)

...

Directeur

Voorzitter

De gevolmachtigden van [welzijnspartner] (partij 2)

...

Directeur

Voorzitter

8.3 Beslissingen

Op de volgende pagina's zijn de beslissingen toegevoegd van de betrokken gemeenteraden met betrekking tot het voorliggend toewijzingsreglement

- Gemeenteraadsbeslissing Grobbendonk d.d. 19 december 2023;
- Gemeenteraadsbeslissing Herentals d.d. 7 november 2023;
- Gemeenteraadsbeslissing Herenthout d.d. 27 november 2023;
- Gemeenteraadsbeslissing Olen d.d. 8 november 2023;
- Gemeenteraadsbeslissing Vorselaar d.d. 7 november 2023;
- Beslissing bestuursorgaan woonmaatschappij LeefGoed d.d. 20 december 2023 - goedkeuring definitief toewijzingsreglement



gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 7 november 2023
Sector burger en samenleving -
Sectormanager Sector burger en
samenleving

14 2023_GR_00219 Nieuw toewijsmodel sociale huur: goedkeuring

Samenstelling:

Aanwezig:

Bart Michiels, waarnemend voorzitter; Pascal Van Nueten, schepen; Jan Michiels, schepen ; Patrik De Cat, schepen; Stefan Verraedt, schepen; Eva Brandwijk, schepen; Anne-Mie Hendrickx, raadslid; Jan Bertels, raadslid; Liese Bergen, raadslid; Els Sterckx, raadslid; Bieke Baeten, raadslid; Rob Lathouwers, raadslid; Evelyn Breugelmans, raadslid; Andreas Huyskens, raadslid; Susy Matthijs, raadslid; Priscilla Van Thielen, raadslid; Tom Olyslaegers, raadslid; Pieter Laureys, raadslid; Griet Van Nueten, raadslid; Marnix Verheyen, raadslid; Marcel De Cuyper, raadslid; Stefan Geyzen, raadslid; Rikkert Van Bauwel, raadslid; Asma Kareme, raadslid ; Tom Van Dyck, raadslid; Hans Van den Eynden, raadslid; Sarah Boxstaens; Tanja Mattheus, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Rutger Moons, voorzitter; Hans Horemans, raadslid

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zullen nieuwe toewijzingsregels rond sociale huur in werking treden. De Vlaamse overheid schetste in de regelgeving een breed kader waarmee de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen aan de slag kunnen gaan om tot een concrete invulling van het toewijsmodel te komen.

De inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving was initieel voorzien voor 1 januari 2023 maar werd later uitgesteld naar 1 oktober 2023. De inwerkingtreding wordt echter opnieuw uitgesteld naar 1 januari 2024. Er moet hiermee rekening worden gehouden bij het bepalen van de datum van inwerkingtreding van de lokale toewijzingsregels.

De regelgeving voorziet een nieuw toewijsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers, met name de standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie (pijler 1), de versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in precare omstandigheden bevinden (pijler 2), toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3) en toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties (pijler 4).

In de Kempen werd in het verleden reeds een regionaal protocolakkoord afgesloten rond de huidige versnelde toewijzingen (huidig art. 6.25, §2, Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021). Voortbouwend op deze samenwerking werd in de Kempen een regionale werkgroep opgericht van welzijns- en huisvestingsactoren. In een intensief traject werd binnen deze werkgroep een voorstel uitgewerkt rond pijler 2 (versnelde toewijzingen), pijler 3 (specifieke doelgroepen) en een voorstel tot gerichte begeleiding om duurzaam wonen te realiseren. Het finale voorstel werd besproken met de schepenen wonen en welzijn van 12 mei 2023 en werd eveneens overgemaakt aan de woonmaatschappijen.

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden, waarbij ze telkens een eigen toewijzingsraad opricht. Alle gemeenten van het deelwerkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit de toewijzingsraad voor. Woonmaatschappij LeefGoed heeft ervoor geopteerd om haar werkingsgebied op te delen in 2 deelwerkingsgebieden (zones), met name zone Neteland en zone Zuiderkempen en heeft haar toewijzingsraden (wooncomités) voor de zones officieel geïnstalleerd d.d. 18 oktober 2023.

Het wooncomité van zone Neteland heeft op basis van het nieuwe regelgevend kader en het regionaal uitgewerkte voorstel een ontwerp van toewijzingsreglement opgemaakt. Hierbij is lokaal maatwerk mogelijk voor enerzijds het instellen van een strengere lokale bindingsvoorwaarde (pijler 1) en anderzijds voor het afbakenen van specifieke doelgroepen (pijler 3).

Daarnaast schrijft de regelgeving ook voor dat de woonmaatschappij de gemeente op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2). De gemeenteraad kan echter enkel het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding en de specifieke doelgroepen.

De woonmaatschappij integreert de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitieve toewijzingsreglement. De woonmaatschappij bezorgt vervolgens het toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan aan de minister opdat hij zijn vernietigingstoezicht kan uitoefenen.

Juridische grond

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.12 t.e.m. 6.14 (toewijzing)
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de toekomstige artikels 6.22 (toewijzingsreglement); 6.23 (standaardtoewijzingsregels); 6.24 tot en met 6.26 (versnelde toewijzingen); art. 6.27 (specifieke doelgroepen) in te voegen door artikel 33 van het Besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur
- Besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2022 tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, in het bijzonder artikel 131, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 oktober 2023
- Besluit van de Vlaamse regering van 31 augustus 2023 tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse regering, wat betreft de sociale huur, in het bijzonder artikel 2, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 januari 2024

- Besluit tot installatie van het wooncomité van zone Neteland/Zuiderkempem van woonmaatschappij LeefGoed, zoals goedgekeurd door het bestuursorgaan van woonmaatschappij LeefGoed, van 18 oktober 2023

Argumentatie

Lokale binding onder standaardtoewijzingsregels (pijler 1)

Het wooncomité van zone Neteland heeft ervoor geopteerd om in haar ontwerp van toewijzingsreglement geen criterium van strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat het nieuwe criterium van langdurige woonbinding met de gemeente reeds een verstrenging is ten aanzien van het vorige criterium van lokale binding. De toewijzingsraad wenst geen bijkomend criterium te voorzien dat het criterium van de standaard langdurige woonbinding voorafgaat. De gemeente kan hier finaal over beslissen.

Daarnaast wenst het wooncomité bij consensus dat na de langdurige woonbinding met de gemeente in het ontwerp van toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met het criterium van de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland. Finaal dient er consensus te zijn tussen de gemeenten van de zone Neteland.

Versnelde toewijzingen en interne mutaties (pijler 2 en 4)

Binnen het wooncomité werd besloten om het uitgewerkt voorstel van de regionale werkgroep voor wat betreft de invulling van pijler 2 over te nemen. Dit wordt verder opgenomen in het intern huurreglement en het huishoudelijk reglement. De krijtlijnen rond pijler 2 worden louter ter kennisgeving meegegeven.

Specifieke doelgroepen (pijler 3)

De Vlaamse regelgeving legt een contingent van 20 % van het jaarlijks aantal toewijzingen op voor de versnelde toewijzingen (pijler 2). Simulaties wijzen uit dat hierdoor in de toekomst wellicht minder kwetsbare kandidaat-huurders toegewezen zullen kunnen worden. Om toch voldoende toegang te voorzien voor kwetsbare doelgroepen binnen dit nieuwe toewijzingssysteem worden binnen pijler 3 een aantal bijkomende kwetsbare doelgroepen opgenomen. Het gaat meer bepaald om personen in Housing First, doorstromers en gezinnen in kansarmoede. Aan deze toewijzingen is standaard een begeleidingsovereenkomst gekoppeld waarbij de begeleiding wordt opgenomen door een welzijnspartner.

Daarnaast heeft elke gemeente ook de bestaande doelgroepen, zoals opgenomen in de huidige lokale toewijzingsreglementen, kritisch geëvalueerd en werden deze waar nodig bijgesteld naar omschrijving en/of naar voorbehouden aantallen. Verder werd ook overwogen of andere doelgroepen meegenomen moesten worden naar de toekomst. Deze bijstellingen werden door het wooncomité verder meegenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement.

Evaluatie

Vermits dit een totaal nieuw toewijsmodel betreft, engageert het wooncomité zich om dit nieuwe model kort op te volgen en op gezette tijdstippen te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Besluit

De gemeenteraad keurt het nieuw toewijsmodel sociale huur goed als volgt:

Artikel 1

De gemeenteraad gaat akkoord om geen criterium van strengere lokale woonbinding in het toewijzingsreglement te voorzien.

Openbare Stemming op besluit 1

- 24 stem(men) voor: Bieke Baeten; Liese Bergen; Jan Bertels; Sarah Boxstaens; Eva Brandwijk; Evelyn Breugelmans; Patrik De Cat; Marcel De Cuyper; Anne-Mie Hendrickx; Andreas Huyskens; Asma Kareme; Rob Lathouwers; Pieter Laureys; Susy Matthijs; Bart Michiels; Jan Michielsen; Tom Olyslaegers; Rikkert Van Bauwel; Tom Van Dyck; Griet Van Nueten; Pascal Van Nueten; Hans Van den Eynden; Marnix Verheyen; Stefan Verraedt
- 3 onthouding(en): Stefan Geyzen; Els Sterckx; Priscilla Van Thielen
-

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord met het voorstel van de toewijzingsraad om met consensus te beslissen dat – na het criterium van de langdurige woonbinding met de gemeente – in het toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland.

Openbare Stemming op besluit 2

- 24 stem(men) voor: Bieke Baeten; Liese Bergen; Jan Bertels; Sarah Boxstaens; Eva Brandwijk; Evelyn Breugelmans; Patrik De Cat; Marcel De Cuyper; Anne-Mie Hendrickx; Andreas Huyskens; Asma Kareme; Rob Lathouwers; Pieter Laureys; Susy Matthijs; Bart Michiels; Jan Michielsen; Tom Olyslaegers; Rikkert Van Bauwel; Tom Van Dyck; Griet Van Nueten; Pascal Van Nueten; Hans Van den Eynden; Marnix Verheyen; Stefan Verraedt
- 3 onthouding(en): Stefan Geyzen; Els Sterckx; Priscilla Van Thielen
-

Artikel 3

De gemeenteraad gaat ermee akkoord om de in het ontwerp van toewijzingsreglement opgenomen specifieke doelgroepen op te nemen in het toewijzingsreglement.

Openbare Stemming op besluit 3

- 24 stem(men) voor: Bieke Baeten; Liese Bergen; Jan Bertels; Sarah Boxstaens; Eva Brandwijk; Evelyn Breugelmans; Patrik De Cat; Marcel De Cuyper; Anne-Mie Hendrickx; Andreas Huyskens; Asma Kareme; Rob Lathouwers; Pieter Laureys; Susy Matthijs; Bart Michiels; Jan Michielsen; Tom Olyslaegers; Rikkert Van Bauwel; Tom Van Dyck; Pascal Van Nueten; Griet Van Nueten; Hans Van den Eynden; Marnix Verheyen; Stefan Verraedt
- 3 onthouding(en): Stefan Geyzen; Els Sterckx; Priscilla Van Thielen
-

Artikel 4

De gemeenteraad neemt kennis van de genomen beslissingen door de woonmaatschappij met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).

Bijlagen

1. 20230512 Visienota nieuw toewijzingsmodel sociale huur.pdf
2. 2023_10_13_Ontwerp_toewijzingsreglement Neteland.pdf
3. 2023_10_13_Ontwerp_doelgroepenplan Neteland.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Aanwezig:

Stijn Raeymaekers, Burgemeester-voorzitter
Stefanie Vrans, Sander Ooms, Maurice Helsen, Willy Torfs, Schepenen
Machteld Ledegen, Jan Van Dyck, Freddy Kerkhofs, Hugo Cambré, Wim Van Thielen, Sophie Gabriëls, Kathleen Eykens, Chantal Helsen, Paul Verstrepen, Ann Willems, Maarten Aerts, Steven Meurs, Vanessa Fioole, Raadsleden
Liesbeth Lambaerts, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Wendy Gevers, Raadslid

Zitting van:	27 november 2023
--------------	------------------

Agendapunt: Goedkeuring nieuw toewijzingsmodel sociale huur

De gemeenteraad,

Aanleiding

De vorming van de nieuwe woonmaatschappijen (LeefGoed).

Regelgeving

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40;
Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikelen 6.12 t.e.m. 6.14 (toewijzing);
Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de toekomstige artikelen 6.22 (toewijzingsreglement); 6.23 (standaardtoewijzingsregels); 6.24 t.e.m. 6.26 (versnelde toewijzingen); art. 6.27 (specifieke doelgroepen) in te voegen door artikel 33 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur;
Besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, in het bijzonder artikel 131, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 oktober 2023;
Besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering, wat betreft de sociale huur, in het bijzonder artikel 2, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 januari 2024;
Het besluit tot installatie van het wooncomité van zone Neteland/Zuiderkempem van woonmaatschappij LeefGoed, zoals goedgekeurd door het bestuursorgaan van woonmaatschappij LeefGoed, van 18 oktober 2023.

Feiten, context en argumentatie

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zullen nieuwe toewijzingsregels rond sociale huur in werking treden. De Vlaamse overheid schetste in de regelgeving een breed kader waarmee de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen aan de slag kunnen gaan om tot een concrete invulling van het toewijzingsmodel te komen.

De inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving was initieel voorzien voor 1 januari 2023 maar werd later uitgesteld naar 1 oktober 2023. De inwerkingtreding wordt echter opnieuw uitgesteld naar 1 januari 2024. Er dient hiermee rekening te worden gehouden bij het bepalen van de datum van inwerkingtreding van de lokale toewijzingsregels.

De regelgeving voorziet een nieuw toewijsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers, met name de standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie (pijler 1), de versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in precare omstandigheden bevinden (pijler 2), toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3) en toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties (pijler 4).

In de Kempen werd in het verleden reeds een regionaal protocolakkoord afgesloten rond de huidige versnelde toewijzingen (huidig artikel 6.25, §2, Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021). Voortbouwend op deze samenwerking werd in de Kempen een regionale werkgroep opgericht van welzijns- en huisvestingsactoren. In een intensief traject werd binnen deze werkgroep een voorstel uitgewerkt rond pijler 2 (versnelde toewijzingen), pijler 3 (specifieke doelgroepen) en een voorstel tot gerichte begeleiding om duurzaam wonen te realiseren. Het finale voorstel werd besproken met de schepenen wonen en welzijn op 12 mei 2023 en werd eveneens overgemaakt aan de woonmaatschappijen.

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden, waarbij ze telkens een eigen toewijzingsraad opricht. Alle gemeenten van het deelwerkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit de toewijzingsraad voor. Woonmaatschappij LeefGoed heeft ervoor geopteerd om haar werkingsgebied op te delen in 2 deelwerkingsgebieden (zones), met name zone Neteland en zone Zuiderkempen en heeft haar toewijzingsraden (wooncomités) voor de zones officieel geïnstalleerd op 18 oktober 2023.

Het wooncomité van zone Neteland heeft op basis van het nieuwe regelgevend kader en het regionaal uitgewerkte voorstel een ontwerp van toewijzingsreglement opgemaakt. Hierbij is lokaal maatwerk mogelijk voor enerzijds het instellen van een strengere lokale bindingsvoorwaarde (pijler 1) en anderzijds voor het afbakenen van specifieke doelgroepen (pijler 3).

Daarnaast schrijft de regelgeving ook voor dat de woonmaatschappij de gemeente op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2). De gemeenteraad kan echter enkel het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding en de specifieke doelgroepen.

De woonmaatschappij integreert de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitieve toewijzingsreglement. De woonmaatschappij bezorgt vervolgens het toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan aan de minister opdat hij zijn vernietigingstoezicht kan uitoefenen.

Lokale binding onder standaardtoewijzingsregels (pijler 1)

Het wooncomité van zone Neteland heeft ervoor geopteerd om in haar ontwerp van toewijzingsreglement geen criterium van strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat het nieuwe criterium van langdurige woonbinding met de gemeente reeds een verstrenging is ten aanzien van het vorige criterium van lokale binding. De toewijzingsraad wenst geen bijkomend criterium te voorzien dat het criterium van de standaard langdurige woonbinding voorafgaat. De gemeente kan hier finaal over beslissen.

Daarnaast wenst het wooncomité bij consensus dat na de langdurige woonbinding met de gemeente in het ontwerp van toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met het criterium van de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland. Finaal dient er consensus te zijn tussen de gemeenten van de zone Neteland.

Versnelde toewijzingen en interne mutaties (pijler 2 en 4)

Binnen het wooncomité werd besloten om het uitgewerkte voorstel van de regionale werkgroep voor wat betreft de invulling van pijler 2 over te nemen. Dit wordt verder opgenomen in het intern huurreglement en het huishoudelijk reglement. De krijtlijnen rond pijler 2 worden louter ter kennisgeving meegegeven.

Specifieke doelgroepen (pijler 3)

De Vlaamse regelgeving legt een contingent van 20 % van het jaarlijks aantal toewijzingen op voor de versnelde toewijzingen (pijler 2). Simulaties wijzen uit dat hierdoor in de toekomst wellicht minder kwetsbare kandidaat-huurders toegewezen zullen kunnen worden. Om toch voldoende toegang te voorzien voor kwetsbare doelgroepen binnen dit

nieuwe toewijzingssysteem worden binnen pijler 3 een aantal bijkomende kwetsbare doelgroepen opgenomen. Het gaat meer bepaald om personen in Housing First, doorstromers en gezinnen in kansarmoede. Aan deze toewijzingen is standaard een begeleidingsovereenkomst gekoppeld waarbij de begeleiding wordt opgenomen door een welzijnspartner.

Daarnaast heeft elke gemeente ook de bestaande doelgroepen, zoals opgenomen in de huidige lokale toewijzingsreglementen, kritisch geëvalueerd en werden deze waar nodig bijgestuurd naar omschrijving en/of naar voorbehouden aantallen. Verder werd ook overwogen of andere doelgroepen meegenomen moesten worden naar de toekomst. Deze bijstellingen werden door het wooncomité verder meegenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement.

Evaluatie

Vermits dit een totaal nieuw toewijsmodel betreft, engageert het wooncomité zich om dit nieuwe model kort op te volgen en op gezette tijdstippen te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Financieel

Het nieuwe toewijsmodel van de woonmaatschappij heeft geen financiële impact.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1. De gemeenteraad gaat akkoord om geen criterium van strengere lokale woonbinding in het toewijzingsreglement te voorzien.

Artikel 2. De gemeenteraad gaat akkoord met het voorstel van de toewijzingsraad om met consensus te beslissen dat – na het criterium van de langdurige woonbinding met de gemeente – in het toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland.

Artikel 3. De gemeenteraad gaat ermee akkoord om de in het ontwerp van toewijzingsreglement opgenomen specifieke doelgroepen op te nemen in het toewijzingsreglement.

Artikel 4. De gemeenteraad neemt kennis van de genomen beslissingen door de woonmaatschappij met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).

Artikel 5. De gemeenteraad vraagt om zeker in 2024 een eerste evaluatie van het reglement uit te voeren met het oog op bijsturing.

Aldus gedaan in zitting datum als boven.

Bij bevel:

(get.) Liesbeth Lambaerts
Algemeen directeur

(get.) Stijn Raeymaekers
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:

Herenthout, 28 november 2023

Liesbeth Lambaerts
Algemeen directeur

Stijn Raeymaekers
Burgemeester-voorzitter

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
Openbare vergadering van woensdag 8 november 2023

Nieuw toewijsmodel sociale huur. Goedkeuring.

Aanwezigheden

Aanwezig	Jan Verbist, voorzitter
	Seppe Bouquillon, burgemeester
	Ellen Deswert, Elke Tweepenninckx, Sander Verboven, Kris Gebruers, Chris Bakelants, schepenen
	Jan Verhaert, Riet Smits, Marc Verhulst, Lisette Boeckx, Mario Verhaert, Dag Pas, Annelies Horemans, Jef Peeters, An Peeters, Mil Haemhouts, Gert Dierckx, Henk Vleugels, Marc Hannes, Christel Pluys, Koen Laenen, raadsleden
	Jeroen Peeters, algemeen directeur
Verontschuldigd	Bart Soontjens, raadslid

Motivering

Voorgeschiedenis

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zullen nieuwe toewijzingsregels rond sociale huur in werking treden. De Vlaamse overheid schetste in de regelgeving een breed kader waarmee de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen aan de slag kunnen gaan om tot een concrete invulling van het toewijsmodel te komen.

De inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving was initieel voorzien voor 1 januari 2023 maar werd later uitgesteld naar 1 oktober 2023. De inwerkingtreding wordt echter opnieuw uitgesteld naar 1 januari 2024. Er dient hiermee rekening te worden gehouden bij het bepalen van de datum van inwerkingtreding van de lokale toewijzingsregels.

De regelgeving voorziet een nieuw toewijsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers, met name de standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie (pijler 1), de versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in preciaire omstandigheden bevinden (pijler 2), toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3) en toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties (pijler 4).

In de Kempen werd in het verleden reeds een regionaal protocolakkoord afgesloten rond de huidige versnelde toewijzingen (huidig art. 6.25, §2, Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021). Voortbouwend op deze samenwerking werd in de Kempen een regionale werkgroep opgericht van welzijns- en huisvestingsactoren. In een intensief traject werd binnen deze werkgroep een voorstel uitgewerkt rond

pijler 2 (versnelde toewijzingen), pijler 3 (specifieke doelgroepen) en een voorstel tot gerichte begeleiding om duurzaam wonen te realiseren. Het finale voorstel werd besproken met de schepenen van wonen en welzijn d.d. 12 mei 2023 en werd eveneens overgemaakt aan de woonmaatschappijen.

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden, waarbij ze telkens een eigen toewijzingsraad opricht. Alle gemeenten van het deelwerkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit de toewijzingsraad voor. Woonmaatschappij LeefGoed heeft ervoor geopteerd om haar werkingsgebied op te delen in 2 deelwerkingsgebieden (zones), met name zone Neteland en zone Zuiderkempem en heeft haar toewijzingsraden (wooncomités) voor de zones officieel geïnstalleerd d.d. 18 oktober 2023.

Context en argumentatie

Het wooncomité van zone Neteland heeft op basis van het nieuwe regelgevend kader en het regionaal uitgewerkte voorstel een ontwerp van toewijzingsreglement opgemaakt. Hierbij is lokaal maatwerk mogelijk voor enerzijds het instellen van een strengere lokale bindingsvoorwaarde (pijler 1) en anderzijds voor het afbakenen van specifieke doelgroepen (pijler 3).

Daarnaast schrijft de regelgeving ook voor dat de woonmaatschappij de gemeente op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2). De gemeenteraad kan echter enkel het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding en de specifieke doelgroepen.

De woonmaatschappij integreert de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitieve toewijzingsreglement. De woonmaatschappij bezorgt vervolgens het toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan aan de minister opdat hij zijn vernietigingstoezicht kan uitoefenen.

Lokale binding onder standaardtoewijzingsregels (pijler 1)

Het wooncomité van zone Neteland heeft ervoor geopteerd om in haar ontwerp van toewijzingsreglement geen criterium van strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat het nieuwe criterium van langdurige woonbinding met de gemeente reeds een verstrenging is ten aanzien van het vorige criterium van lokale binding. De toewijzingsraad wenst geen bijkomend criterium te voorzien dat het criterium van de standaard langdurige woonbinding voorafgaat. De gemeente kan hier finaal over beslissen.

Daarnaast wenst het wooncomité bij consensus dat na de langdurige woonbinding met de gemeente in het ontwerp van toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met het criterium van de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland. Finaal dient er consensus te zijn tussen de gemeenten van de zone Neteland.

Versnelde toewijzingen en interne mutaties (pijler 2 en 4)

Binnen het wooncomité werd besloten om het uitgewerkt voorstel van de regionale werkgroep voor wat betreft de invulling van pijler 2 over te nemen. Dit wordt verder opgenomen in het intern huurreglement (als bijlage) en het huishoudelijk reglement. De krijtlijnen rond pijler 2 worden louter ter kennisgeving

meegegeven omdat het nog een werkdocument met markeringen betreft. In de visienota, eveneens als bijlage, komen alle aspecten aan bod, ook de principes met betrekking tot pijler 2.

Specifieke doelgroepen (pijler 3)

De Vlaamse regelgeving legt een contingent van 20 % van het jaarlijks aantal toewijzingen op voor de versnelde toewijzingen (pijler 2). Simulaties wijzen uit dat hierdoor in de toekomst wellicht minder kwetsbare kandidaat-huurlers toegewezen zullen kunnen worden. Om toch voldoende toegang te voorzien voor kwetsbare doelgroepen binnen dit nieuwe toewijzingssysteem worden binnen pijler 3 een aantal bijkomende kwetsbare doelgroepen opgenomen. Het gaat meer bepaald om personen in Housing First, doorstromers en gezinnen in kansarmoede. Aan deze toewijzingen is standaard een begeleidingsovereenkomst gekoppeld waarbij de begeleiding wordt opgenomen door een welzijnspartner.

Daarnaast heeft elke gemeente ook de bestaande doelgroepen, zoals opgenomen in de huidige lokale toewijzingsreglementen, kritisch geëvalueerd en werden deze waar nodig bijgesteld naar omschrijving en/of naar voorbehouden aantallen. Verder werd ook overwogen of andere doelgroepen meegenomen moesten worden naar de toekomst. Deze bijstellingen werden door het wooncomité verder meegenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement.

Evaluatie

Vermits dit een totaal nieuw toewijsmodel betreft, engageert het wooncomité zich om dit nieuwe model kort op te volgen en op gezette tijdstippen te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Het nieuwe toewijsmodel van de woonmaatschappij heeft geen financiële impact.

Beslissingsbevoegdheid

- decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd, artikelen 40 en 41

Juridische basis

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.12 t.e.m. 6.14 (toewijzing).
- besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de toekomstige artikels 6.22 (toewijzingsreglement); 6.23 (standaardtoewijzingsregels); 6.24 t.e.m. 6.26 (versnelde toewijzingen); art. 6.27 (specifieke doelgroepen) in te voegen door artikel 33 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur.
- besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, in het bijzonder artikel 131, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 oktober 2023.
- besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering, wat betreft de sociale huur, in het bijzonder artikel 2, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 januari 2024.
- besluit tot installatie van het wooncomité van zone Neteland/Zuiderkempem van woonmaatschappij LeefGoed, zoals goedgekeurd door het bestuursorgaan van woonmaatschappij LeefGoed, d.d.18 oktober 2023.

Stemming

Unaniem

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad gaat akkoord om geen criterium van strengere lokale woonbinding in het toewijzingsreglement te voorzien.

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord met het voorstel van de toewijzingsraad om met consensus te beslissen dat – na het criterium van de langdurige woonbinding met de gemeente – in het toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland.

Artikel 3

De gemeenteraad gaat ermee akkoord om de in het ontwerp van toewijzingsreglement opgenomen specifieke doelgroepen op te nemen in het toewijzingsreglement.

Artikel 4

De gemeenteraad neemt kennis van de genomen beslissingen door de woonmaatschappij met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).

Namens de gemeenteraad

(was getekend)
algemeen directeur,
Jeroen Peeters

(was getekend)
voorzitter,
Jan Verbist

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur,

burgemeester,



Jeroen Peeters



Seppe Bouquillon

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 7 november 2023
Ruimte en Omgeving - Ruimtelijke
ordening

15 2023_GR_00118 Sociale huur - Nieuw toewijsmodel - Goedkeuring

Samenstelling

Aanwezig:

Guy Peeters, voorzitter; Lieven Janssens, burgemeester; Luc Lauwereys, raadslid; Paul Laeremans, raadslid; Simon Dens, raadslid; Kobe Vercauteren, schepen; Sara Van Rooy, raadslid; Jos Bouly, schepen; Eva Somers, raadslid; Bea Landuyt, raadslid; Priscilla Geluykens, schepen; Viki Matheussen, raadslid; Glenn Van de Vel, raadslid; Niels De Ceuster, raadslid; Sofie Theunissen, raadslid; Chris Van Opstal; Annick Verswijvel; Elly Beirinckx, algemeen directeur

Afwezig:

Mizel Gebruers, schepen; Benny Van Hooghten, raadslid

Beschrijving

Voorgeschiedenis

- Mail van woonmaatschappij LeefGoed d.d. 13 oktober 2023 met de vraag tot agendering van het nieuwe toewijsmodel sociale huur.

Feiten en context

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zullen nieuwe toewijzingsregels rond sociale huur in werking treden. De Vlaamse overheid schetste in de regelgeving een breed kader waarmee de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen aan de slag kunnen gaan om tot een concrete invulling van het toewijsmodel te komen.

De inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving was initieel voorzien voor 1 januari 2023 maar werd later uitgesteld naar 1 oktober 2023. De inwerkingtreding wordt echter opnieuw uitgesteld naar 1 januari 2024. Er dient hiermee rekening te worden gehouden bij het bepalen van de datum van inwerkingtreding van de lokale toewijzingsregels.

De regelgeving voorziet een nieuw toewijsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers, met name de standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie (pijler 1), de versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in precaire omstandigheden bevinden (pijler 2), toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3) en toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties (pijler 4).

In de Kempen werd in het verleden reeds een regionaal protocolakkoord afgesloten rond de huidige versnelde toewijzingen (huidig art. 6.25, §2, Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021). Voortbouwend op deze samenwerking werd in de Kempen een regionale werkgroep opgericht van welzijns- en huisvestingsactoren. In een intensief traject werd binnen deze werkgroep een voorstel uitgewerkt rond pijler 2 (versnelde toewijzingen), pijler 3 (specifieke doelgroepen) en een voorstel tot gerichte

begeleiding om duurzaam wonen te realiseren. Het finale voorstel werd besproken met de schepenen wonen en welzijn d.d. 12 mei 2023 en werd eveneens overgemaakt aan de woonmaatschappijen. De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden, waarbij ze telkens een eigen toewijzingsraad opricht. Alle gemeenten van het deelwerkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit de toewijzingsraad voor. Woonmaatschappij LeefGoed heeft ervoor geopteerd om haar werkingsgebied op te delen in 2 deelwerkingsgebieden (zones), met name zone Neteland en zone Zuiderkempen en heeft haar toewijzingsraden (wooncomités) voor de zones officieel geïnstalleerd d.d. 18 oktober 2023. Het wooncomité van zone Neteland heeft op basis van het nieuwe regelgevend kader en het regionaal uitgewerkte voorstel een ontwerp van toewijzingsreglement opgemaakt. Hierbij is lokaal maatwerk mogelijk voor enerzijds het instellen van een strengere lokale bindingsvoorwaarde (pijler 1) en anderzijds voor het afbakenen van specifieke doelgroepen (pijler 3). Daarnaast schrijft de regelgeving ook voor dat de woonmaatschappij de gemeente op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2). De gemeenteraad kan echter enkel het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding en de specifieke doelgroepen. De woonmaatschappij integreert de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitieve toewijzingsreglement. De woonmaatschappij bezorgt vervolgens het toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan aan de minister opdat hij zijn vernietigingstoezicht kan uitoefenen.

Juridische grond

- 17 juli 2020 en wijzigingen: Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.12 t.e.m. 6.14 (toewijzing).
- 11 september 2020 en wijzigingen: Besluit Vlaamse Regering tot uitvoering Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de toekomstige artikels 6.22 (toewijzingsreglement); 6.23 (standaardtoewijzingsregels); 6.24 t.e.m. 6.26 (versnelde toewijzingen); art. 6.27 (specifieke doelgroepen) in te voegen door artikel 33 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur.
- 10 november 2022: Besluit Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, in het bijzonder artikel 131, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 oktober 2023.
- 31 augustus 2023: Besluit Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering, wat betreft de sociale huur, in het bijzonder artikel 2, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 januari 2024.
- 18 oktober 2023: Besluit van het bestuursorgaan van woonmaatschappij LeefGoed tot installatie van het wooncomité van zone Neteland van woonmaatschappij LeefGoed.

Motivatie

Lokale binding onder standaardtoewijzingsregels (pijler 1)

Het wooncomité van zone Neteland heeft ervoor geopteerd om in haar ontwerp van toewijzingsreglement geen criterium van strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat het nieuwe criterium van langdurige woonbinding met de gemeente reeds een verstrenging is ten aanzien van het vorige criterium van lokale binding. De toewijzingsraad wenst geen bijkomend criterium te voorzien dat het criterium van de standaard langdurige woonbinding voorafgaat. De gemeente kan hier finaal over beslissen.

Daarnaast wenst het wooncomité bij consensus dat na de langdurige woonbinding met de gemeente in het ontwerp van toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met het criterium van de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland. Finaal dient er consensus te zijn tussen de gemeenten van de zone Neteland.

Versnelde toewijzingen en interne mutaties (pijler 2 en 4)

Binnen het wooncomité werd besloten om het uitgewerkt voorstel van de regionale werkgroep voor wat betreft de invulling van pijler 2 over te nemen. Dit wordt verder opgenomen in het intern huurreglement en het huishoudelijk reglement. De krijtlijnen rond pijler 2 worden louter ter kennisgeving meegegeven.

Specifieke doelgroepen (pijler 3)

De Vlaamse regelgeving legt een contingent van 20 % van het jaarlijks aantal toewijzingen op voor de versnelde toewijzingen (pijler 2). Simulaties wijzen uit dat hierdoor in de toekomst wellicht minder kwetsbare kandidaat-huurders toegewezen zullen kunnen worden. Om toch voldoende toegang te voorzien voor kwetsbare doelgroepen binnen dit nieuwe toewijzingssysteem worden binnen pijler 3 een aantal bijkomende kwetsbare doelgroepen opgenomen. Het gaat meer bepaald om personen in Housing First, doorstromers en gezinnen in kansarmoede. Aan deze toewijzingen is standaard een begeleidingsovereenkomst gekoppeld waarbij de begeleiding wordt opgenomen door een welzijnspartner.

Daarnaast heeft elke gemeente ook de bestaande doelgroepen, zoals opgenomen in de huidige lokale toewijzingsreglementen, kritisch geëvalueerd en werden deze waar nodig bijgestuurd naar omschrijving en/of naar voorbehouden aantallen. Verder werd ook overwogen of andere doelgroepen meegenomen moesten worden naar de toekomst. Deze bijstellingen werden door het wooncomité verder meegenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement.

Evaluatie

Vermits dit een totaal nieuw toewijsmodel betreft, engageert het wooncomité zich om dit nieuwe model kort op te volgen en op gezette tijdstippen te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Het nieuwe toewijsmodel van de woonmaatschappij heeft geen financiële impact.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad gaat akkoord om geen criterium van strengere lokale woonbinding in het toewijzingsreglement te voorzien.

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord met het voorstel van de toewijzingsraad om met consensus te beslissen dat – na het criterium van de langdurige woonbinding met de gemeente – in het toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland.

Artikel 3

De gemeenteraad gaat ermee akkoord om de in het ontwerp van toewijzingsreglement opgenomen specifieke doelgroepen op te nemen in het toewijzingsreglement.

Artikel 4

De gemeenteraad neemt kennis van de genomen beslissingen door de woonmaatschappij met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).

Artikel 5

De gemeenteraad vraagt volgende rechtzetting in de bijlage bij het toewijsreglement: weghalen van de woningen te Diamantstraat, toevoegen van de woningen te Nachtegaal.

Bijlagen

- 2023_10_13_Ontwerp_toewijzingsreglement Neteland.pdf

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur,
Elly Beirinckx

Getekend door:Elly Beirinckx (Signature)
Getekend op:2023-11-23 17:36:22 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed



De voorzitter,
Guy Peeters

Getekend door:Guido Peeters (Signature)
Getekend op:2023-11-23 18:09:24 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

