



TOEWIJZINGSREGLEMENT

Woonmaatschappij De Noorderkempen bv



Inhoud

toewijzingsreglement De Noorderkempen

Algemene informatie	3
Deel 1 • Bepalingen voor heel het werkingsgebied	5
1 Langdurige woonbinding	5
1.1 Toepassing langdurige woonbinding voor heel het werkingsgebied	5
1.2 Motivering	6
2 Specifieke doelgroepen	6
2.1 Doelgroepen met gekende specifieke noden	7
2.2 Andere doelgroepen • gezinnen in kansarmoede	15
2.3 Overzicht aantal voorbehouden woningen voor specifieke doelgroepen	16
Deel 2 • Bepalingen per gemeente	18
1 Arendonk	18
2 Hoogstraten	20
3 Merksplas	21
4 Ravels	22
5 Rijkevorsel	23
Deel 3 • Slotbepalingen voor heel het werkingsgebied	24
Bijlage 1 • Adressenlijst doelgroep 'ouderen'	25
Bijlage 2 • Doelgroepenplan 'Gezinnen in kansarmoede'	27

Algemene informatie

toewijzingsreglement De Noorderkempen

1 WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN BV

- **Naam woonmaatschappij:** Woonmaatschappij De Noorderkempen bv (verder De Noorderkempen)
- **Adres:** Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas
- **Contactgegevens:**
 - Telefoon: 014-63 95 95
 - Mail: info@denoorderkempen.be
 - Website: www.denoorderkempen.be

2 WERKINGSGBIED

Dit toewijzingsmodel is van toepassing op het werkingsgebied van De Noorderkempen, bestaande uit de volgende gemeenten:

- Arendonk
- Hoogstraten
- Merksplas
- Ravels
- Rijkevorsel



3 LEDEN TOEWIJZINGSRAAD

Onderstaande leden maken deel uit van de toewijzingsraad van De Noorderkempen, zoals samengesteld door de Raad van Bestuur op 22 mei 2025.

naam	vertegenwoordiger	functie
Erwin Cools	gemeente Arendonk	schepen van sociaal beleid, betrokkenheid en senioren voorzitter bijzonder comité sociale dienst
Ann Fockaert	stad Hoogstraten	schepen van onderwijs, samenleving en dierenwelzijn
Monique Quiryne	gemeente Merksplas	schepen van onderwijs, ontwikkelingssamenwerking, sociale huisvesting, cultuur, feestelijkheden, toerisme & kermis
Mieke Van Ostaeyen	gemeente Ravels	schepen van welzijn, volksgezondheid, kinderopvang & sport voorzitter bijzonder comité sociale dienst

naam	vertegenwoordiger	functie
Bert Vangenechten	gemeente Rijkevorsel	schepen van sociale zaken, tewerkstelling, informatie, energie en huisvesting-wonen voorzitter bijzonder comité sociale dienst
Els Maes	IOK	diensthofd wonen
Sanne Verheyen	Welzijnszorg Kempen	beleidsmedeweker precair wonen
Christophe Dekoninck	De Noorderkempen	directeur
aangevuld met een vertegenwoordiging vanuit team wonen van De Noorderkempen		

Bepalingen voor heel het werkingsgebied

deel 1 • toewijzingsreglement

In dit deel worden alleen de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn voor alle gemeenten in het werkingsgebied van De Noorderkempen. Bepalingen die niet van toepassing zijn voor alle gemeenten, worden opgenomen in het tweede deel (zie pagina 18).

1 LANGDURIGE WOONBINDING

1.1 Toepassing langdurige woonbinding voor heel het werkingsgebied

Wat betreft de lokale binding zal De Noorderkempen bij standaard toewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep achtereenvolgens absolute voorrang geven aan de kandidaat-huurder met lokale binding (artikel 6.23, Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW))...

- ...omdat de kandidaat-huurder in een periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (langdurige woonbinding met de **gemeente**).
- ...omdat de kandidaat-huurder in een periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken inwoner is of geweest is van een gemeente uit het werkingsgebied van De Noorderkempen waar de toe te wijzen woning ligt (langdurige woonbinding met het **werkingsgebied**).
- ...omdat de kandidaat-huurder **mantelzorg** verleent aan of ontvangt van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

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

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 specifieke doelgroepen (zie pagina 6). 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.

1.2 Motivering

Binnen de toewijzingsraad werd besproken of er bijkomende voorrangsregels opgenomen worden qua lokale binding, met name met betrekking tot de strengere woonbinding in een gemeente en de langdurige woonbinding met het werkingsgebied van De Noorderkempen.

Strengere woonbinding

De gemeenten kunnen ervoor opteren om een voorrangsbe­paling in het toewijzingsreglement op te nemen voor kandidaat-huurders die langer dan voorzien is in de standaardbepaling in de gemeente wonen of gewoond hebben. Deze voorrangsregel komt – indien toegepast – op de eerste plaats, voor de standaard langdurige woonbinding met de gemeente.

Na besprekingen binnen de toewijzingsraad wordt ervoor geopteerd om geen strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat de standaard langdurige woonbinding met de gemeente – die in 2024 werd ingevoerd – in veel gemeenten reeds een verstrenging was ten aanzien van de vroegere lokale binding. Bovendien werden in de voormalige lokale toewijzingsreglementen in sommige gemeenten twee criteria naast elkaar geplaatst voor de lokale binding, waardoor ze evenwaardig benaderd werden (bijvoorbeeld 'ooit 15 jaar in de gemeente gewoond'). Dit is in het huidige toewijzingsmodel niet mogelijk. De toewijzingsraad wenst geen criteria te voorzien die de standaard langdurige woonbinding met de gemeente vooraf gaan.

Langdurige woonbinding met het werkingsgebied

Naast de strengere woonbinding kan er ook voor geopteerd worden om een voorrangsbe­paling op te nemen in het toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met het werkingsgebied. In tegenstelling tot de eventuele strengere woonbinding zal deze voorrangsbe­paling toegepast moeten worden in alle gemeenten van het werkingsgebied van De Noorderkempen, waardoor er een consensus moet bestaan onder alle gemeenten. Deze voorrangsregel komt op de tweede plaats, na de langdurige woonbinding met de gemeente.

In toepassing van dit toewijzingsreglement wordt voor het patrimonium van De Noorderkempen als regel gesteld dat ook kandidaat-huurders met langdurige woonbinding met het werkingsgebied voorrang krijgen. Deze regel wordt als volgt gemotiveerd:

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

2 SPECIFIEKE DOELGROEPEN

In dit onderdeel wordt aangegeven welke voorrangsbe­palingen van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen in **alle gemeenten van het werkingsgebied van De Noorderkempen**. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen die opgenomen zijn in artikel 6.27, §1, 2e lid (BVCW) en de doelgroepen die omschreven worden in artikel 6.27, §1, 3e lid

(BVCW). Die laatste zijn de doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan bij het toewijzingsreglement moet worden gevoegd.

Dit onderdeel bevat de bepalingen voor specifieke doelgroepen die van toepassing zijn voor het volledige werkingsgebied van De Noorderkempem. Het is daarnaast ook toegestaan dat gemeenten hun eigen accenten leggen. Deze bepalingen worden opgenomen in het tweede deel van dit toewijzingsreglement (zie pagina 18).

De sociale huurwoningen – voorbehouden voor een doelgroep – kunnen enkel met voorrang toegewezen worden 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^e van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente kan bij voorrang toegewezen worden aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen (zie tabel op pagina 16).

2.1 Doelgroepen met gekende specifieke noden

Artikel 6.27, §1, 2e 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. Binnen het werkingsgebied van De Noorderkempem wordt ervoor geopteerd om volgende doelgroepen op te nemen in elke gemeente:

- Ouderen
- Doorstromers
- Personen in Housing First
- Personen met een beperkte stapfunctie

Voor de weerhouden doelgroepen wordt hieronder telkens een omschrijving van de doelgroep, de omvang van de voorbehouden woningen, de voorrangsregeling en een bondige motivering opgenomen.

Ouderen

Omschrijving

Ouderen zijn personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is.

Voorrangsregeling

De voorbehouden woningen worden met absolute voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep 'ouderen'. De voorbehouden woningen voor de doelgroep 'ouderen' worden met andere woorden achtereenvolgens toegewezen aan...

- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding met de gemeente.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' zonder lokale binding.

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen 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. De vergrijzing zal zich ook in de toekomst voortzetten: verwacht kan worden dat in de periode 2026-2040 het aantal 65-plussers in het werkingsgebied van De Noorderkempem met 24,5% zal toenemen, hetgeen de toename in het Vlaamse Gewest (20,2%) overstijgt.
- Binnen deze 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 in het werkingsgebied van De Noorderkempem anno 2024 op 4,9%. Door het beschikbaar stellen van sociale woningen met een aangepaste huurprijs, kan de gemeente tegemoet komen aan de woonnoden van de socio-economisch meest zwakke groep binnen de doelgroep 'ouderen'.
- Uit verschillende literatuurstudies blijkt dat ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen (onder andere 'Ouder worden op het Vlaamse platteland', De Decker, Vandekerckhove en andere, 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 aan en te integreren in de nieuwe woning en woonomgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kan hierop inspelen. De Noorderkempem hanteert bij grotere renovatieprojecten een visie van levenslang wonen in de buurt, waarbij een aanbod voor ouderen geïmplementeerd wordt in verschillende buurten. Op die manier kunnen zittende huurders ook binnen de buurt verhuizen indien nodig, waardoor ze binnen hun vertrouwde netwerk blijven.
- De betreffende doelgroep bestaat uit kandidaat-huurders die een uitgesproken wens hebben om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ze zijn nog zelfredzaam, maar zijn wel gebaat bij een toegankelijke woning.
- De betreffende sociale ouderenwoningen spelen een essentiële rol in het lokale ouderenbeleid van de gemeente om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De gemeenten wensen daarom voldoende aangepaste ouderenwoningen te voorzien, in verhouding tot de grootte van de doelgroep.
- 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 aanbod aan aangepaste ouderenwoningen, heeft De Noorderkempem een extra argument naar deze oudere bewoners toe om hen te overtuigen om te verhuizen. Hierdoor komen de grotere woningen vrij voor gezinnen met kinderen op de wachtlijst.

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

Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'ouderen'

De voorrang is van toepassing op een specifiek aantal woningen per gemeente (zie tabel op pagina 16). In totaal worden 113 woningen voorbehouden in het werkingsgebied van De Noorderkempen, verspreid over de verschillende gemeenten. Dit aantal vertegenwoordigt 8% van het totale patrimonium en is bepaald op basis van een analyse van de toewijzingen van de afgelopen jaren en op basis van een analyse van de kandidatenlijst.

De adressen waarop deze voorrang van toepassing is, worden als dusdanig gelabeld. Een overzicht van deze adressen per gemeente is te vinden in bijlage 1 bij dit toewijzingsreglement (zie pagina 25).

Doorstromers

Omschrijving

Doorstromers zijn personen die momenteel in een residentiële setting verblijven en 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/ vergunde welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.

Vorrangsregeling

Onderstaande voorrangsregeling geldt gezamenlijk voor de doelgroepen 'doorstromers', 'personen in Housing First' (zie pagina 11) en 'gezinnen in kansarmoede' (zie pagina 15), aangezien het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen ook samengeteld wordt (zie verder).

Voor deze doelgroepen geldt een alternerend systeem: de derde van vijf vrijgekomen woningen in een gemeente wordt met voorrang toegewezen aan een kandidaat-huurder uit één van deze drie doelgroepen, voor zover er ruimte is in het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen. De andere vier woningen worden toegewezen overeenkomstig de afspraken in het intern huurreglement van De Noorderkempen. Eens het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen bereikt is, worden deze doelgroepen uit het alternerend systeem gehouden. Zodra er ruimte vrijkomt in het voorbehouden contingent voor deze doelgroepen, kan er op dat moment een nieuwe toewijzing aan één van deze doelgroepen gebeuren, conform het alternerend systeem en indien er een woning vrijkomt overeenkomstig de rationele bezetting.

Motivering

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

- Op 28 oktober 2022 vond de eerste dak- en thuislozentelling in de Kempen plaats. Tijdens deze telling werden 48 volwassenen uit het werkingsgebied van De Noorderkempen geteld die op dat moment in een instelling verbleven. Dit aandeel vertegenwoordigt 32% van de getelde volwassen dak- en thuislozen in het werkingsgebied. 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 Fedasil, gevangenissen, jeugdhulp, lokale opvanginitiatieven, psychiatrie, ziekenhuizen en zorg voor personen met een handicap verstaan.

- Personen die in de noodwoningen van lokale besturen verblijven, vinden vaak 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 de gemeente 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. Samen met de voorziene begeleiding na toewijzing van een 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 dakloos dreigen te worden (cf. artikel 6.27, §1, 2e lid, 6° BVCW). Zowel kandidaat-huurders die verblijven binnen bijzondere jeugdzorg, geestelijke gezondheidszorg, een noodwoning van de gemeente, de sociale opvang van CAW... komen in aanmerking. Als afzonderlijke doelgroep zouden ze ook in aanmerking kunnen komen onder andere doelgroepen die gedefinieerd zijn in dit artikel van het Besluit Vlaamse Codex Wonen:
 - de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
 - de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
 - de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek

Dit biedt de nodige flexibiliteit om in te spelen op opportuniteiten, zowel naar kandidaat-huurders als naar beschikbaarheid van 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 De Noorderkempem aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

Voorbehouden woningen voor de doelgroep ‘doorstromers’

Het aantal voorbehouden woningen voor de doelgroepen ‘doorstromers’, ‘personen in Housing First’ (zie pagina 11) en ‘gezinnen in kansarmoede’ (zie pagina 15) wordt samengeteld, aangezien het aandeel van elke doelgroep op voorhand moeilijk te bepalen is. Op die manier blijft er voldoende flexibiliteit om in te spelen op lokale actuele noden. De voorrang is namelijk van toepassing op 12 woningen in het werkingsgebied van De Noorderkempem, maar wordt niet toegepast op specifieke adressen. Dit aantal vertegenwoordigt 0,9% van het totale patrimonium. Elke woning kan in aanmerking komen voor een toewijzing aan één van deze drie doelgroepen, behalve woningen die op adres voorbehouden zijn voor andere specifieke doelgroepen. De spreiding over de verschillende gemeentes gebeurt in verhouding tot het aantal sociale woningen in elke gemeente en de beschikbare begeleidingscapaciteit.

Begeleiding

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 één jaar. 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. Indien de begeleiding na evaluatie wel kan stopgezet worden, vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning binnen het werkingsgebied. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder – eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden – in de inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

Personen in Housing First

Omschrijving

- Personen in Housing First zijn langdurig dak- of thuisloze personen met een complexe problematiek op meerdere levensdomeinen: geestelijke gezondheid, (licht) verstandelijke handicap, verslavingsproblematiek... Ze worden begeleid volgens de principes van Housing First en dit door een erkende/ vergunde welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempem.
- Indien er geen kandidaten zijn die in een Housing First-traject begeleid kunnen worden, komt er een kandidaat-huurder in aanmerking die voldoet aan de definitie van de doelgroep 'doorstromers' of de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'.

Voorrangsregeling

Onderstaande voorrangsregeling geldt gezamenlijk voor de doelgroepen 'personen in Housing First', 'doorstromers' (zie pagina 9) en 'gezinnen in kansarmoede' (zie pagina 15), aangezien het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen ook samengeteld wordt (zie verder).

Voor deze doelgroepen geldt een alternerend systeem: de derde van vijf vrijgekomen woningen in een gemeente wordt met voorrang toegewezen aan een kandidaat-huurder uit één van deze drie doelgroepen, voor zover er ruimte is in het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen. De andere vier woningen worden toegewezen overeenkomstig de afspraken in het intern huurreglement van De Noorderkempem. Eens er een toewijzing gebeurd is aan een kandidaat-huurder uit de doelgroep 'personen in Housing First', kan er pas een nieuwe toewijzing aan deze doelgroep gebeuren als er ruimte is in het voorbehouden contingent (1 woning, zie pagina 9).

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen 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 multiproblematiek waarmee ze kampen – niet slagen in de aanpak waarbij men eerst problemen moet oplossen alvorens er toegang is tot huisvesting. Door deze personen te begeleiden volgens de principes van 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 in de huurovereenkomst). De persoon die een engagement aangaat voor een Housing First-traject wordt begeleid in alle aspecten van het leven.
- De begeleider heeft een cruciale functie en is vaak een bruggenbouwer. Daar waar de persoon in kwestie vaak een grote druk ervaart vanuit de omgeving (buren, sociale dienst, vrienden...), 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.
- Op 28 oktober 2022 vond de eerste dak- en thuislozentelling in de Kempen plaats. De cijfers die hieronder zijn opgenomen, zijn de cijfers op het niveau van de Kempen. Tijdens deze telling was 9,5% van de getelde personen langer dan twee jaar dak- of thuisloos. Deze personen kampen bovendien met een (vermoedelijke) verslavingsproblematiek en/of een (vermoedelijke) mentale problematiek. Het gaat concreet over 99 personen (waarvan 79,4% 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 een multiproblematiek ergens naartoe te kunnen leiden en dat Housing First hierop een antwoord zou kunnen bieden.
- Een Belgische studie (2016) om de voorwaarden voor de implementatie van Housing First in België te belichten, toonde aan dat ruim 90% van de huurders na twee jaar nog steeds gehuisvest is. Ondanks het zeer kwetsbare profiel geven mensen blijk van het vermogen om hun woning te behouden. Ook buitenlandse studies tonen aan dat praktijken van Housing First de beste keuze zijn voor daklozen met het meest kwetsbare profiel. Onderzoek van het Trimbos-instituut in opdracht van Housing First Nederland toonde in 2023 aan dat een ruime meerderheid van de deelnemers (83%) sinds de start van Housing First niet meer dakloos is geweest, waarvan 73% nog in dezelfde woning woont. De deelnemers zijn zelf ook zeer positief over Housing First. De begeleiding van Housing First zou ook samengaan met een verbetering van de gezondheid en het welzijn van de deelnemers en met een afname van het aantal overlastmeldingen.
- Sinds 2022 werden in de Kempen door CAW De Kempen een 35-tal trajecten opgestart volgens de principes van Housing First. Dit Kempens project lijkt tot op heden de eerdere studieresultaten te bevestigen: negen op de tien personen in kwestie slaagden er tot op heden – mits intensieve begeleiding – in om hun woning te behouden. De voorbije jaren kon binnen het Kempens project een sterk team uitgebouwd worden met passende hulpverleners vanuit CAW De Kempen, VAPH (Ter Loke), bijzondere jeugdzorg (Cirkant en Ter Loke) en OCMW Turnhout. Daarnaast werd een casusoverleg geïnitieerd met de sociale diensten en de woonmaatschappijen uit de Kempen om te komen tot een gedeeld afsprakenkader.
- Door verder in te zetten op trajecten Housing First worden opportuniteiten gecreëerd om ook voor de meest complexe cliëntsystemen toe te werken naar duurzame woonoplossingen.
- Vermits er bij de introductie van de doelgroep ‘personen in Housing First’ in 2024 geen garanties geboden konden worden op het vlak van financiering van de begeleidingstrajecten, werd een getrappt 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' of de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'. Zolang er geen duidelijkheid is over structurele financiering blijft dit getrappt systeem weerhouden.

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 De Noorderkempen aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen in Housing First'

CAW De Kempen voorziet capaciteit om een aantal bijkomende trajecten op te starten in de Kempen (mits garanties naar financiering). Concreet voor het werkingsgebied van De Noorderkempen zal er één woning voorbehouden worden om een persoon in Housing First te begeleiden. In het totaal aantal voorbehouden woningen (12) voor de doelgroepen 'personen in Housing First', 'doorstromers' (zie pagina 9) en 'gezinnen in kansarmoede' (zie pagina 15), is het aandeel van 'personen in Housing First' dus één woning. De voorrang wordt niet toegepast op een specifiek adres. Elke woning kan in aanmerking komen voor een toewijzing aan de doelgroep 'personen in Housing First', behalve woningen die op adres voorbehouden zijn voor andere specifieke doelgroepen.

Begeleiding

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 één jaar. 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. Indien de begeleiding na evaluatie wel kan stopgezet worden, vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning binnen het werkingsgebied. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder – eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden – in de inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

Personen met een beperkte stapfunctie

Omschrijving

- Personen met een beperkte stapfunctie zijn zittende huurders van De Noorderkempen die omwille van hun fysieke toestand enkel in aanmerking komen voor woongelegenheden waarvan de woonlokalen en sanitaire lokalen bewoond kunnen worden zonder daarbij trappen te hoeven doen én die momenteel wonen in een woongelegheden met trappen. Onder 'woonlokalen' worden de keuken, de slaapkamer van de betrokken bewoner en de woonkamer verstaan. De 'sanitaire lokalen' betreffen de badkamer en het toilet. Bij een koppel of een gezin met kinderen volstaat het dat één van de gezinsleden aan deze omschrijving voldoet.

- Deze doelgroep maakt deel uit van de lijst van doelgroepen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet worden opgemaakt, met name om 'de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap'.

Voorrangsregeling

Indien een gelijkvloerse wooneenheid of een wooneenheid op verdieping bereikbaar met een lift vrijkomt, wordt een kandidatenlijst getrokken voor de doelgroep 'personen met een beperkte stapfunctie', los van het alternerend ritssysteem. Indien er geen kandidaten uit deze doelgroep op de kandidatenlijst staan, wordt de wooneenheid ingeschoven in het alternerend ritssysteem overeenkomstig de afspraken in het intern huurreglement van De Noorderkempen. In dringende en uitzonderlijke gevallen binnen pijler 4 kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

Motivering

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

- De doelgroep 'personen met een beperkte stapfunctie' bestaat uit zittende huurders van De Noorderkempen die een algemene wens hebben om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Zij worden gekenmerkt door hun graad van zelfredzaamheid, maar kennen een toenemende zorgbehoefte, voornamelijk door een afnemende mobiliteit.
- Door de toenemende zorgbehoefte ontstaat ook de nood aan een toegankelijke woning, aangepast aan hun fysieke beperkingen (met name geen of weinig trappen). De personen uit deze doelgroep wonen reeds in een sociale woning, wat betekent dat potentiële betaalbare mogelijkheden op de private huurmarkt zeer beperkt zijn.
- Met een beperkt inkomen en een lichte zorgbehoefte is het niet eenvoudig om een geschikte woning te vinden op de particuliere huurmarkt. Een sociale huurwoning geeft de mogelijkheid om betaalbaar en kwaliteitsvol te wonen.
- Door wijzigingen in de wetgeving sinds 2024 hebben deze zittende huurders niet langer voorrang om te verhuizen naar een andere woning omwille van medische redenen. Dit zorgt ervoor dat zij gedurende lange periode in een moeilijk leefbare situatie moeten wonen, alvorens – na opnieuw de wachttijd te hebben doorlopen – naar een gepaste woning te kunnen verhuizen. In de periode 2018-2023 – toen de voorrang voor zittende huurders met een beperkte stapfunctie nog in voege was – vonden er 17 verhuisbewegingen plaats van mensen in deze situatie.

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 De Noorderkempen aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen met een beperkte stapfunctie'

De voorrang is van toepassing op alle wooneenheden zonder trappen (gelijkvloerse wooneenheden en wooneenheden op verdieping bereikbaar met een lift). De voorrang is van toepassing op twintig toewijzingen per jaar in het werkingsgebied van De Noorderkempen, maar wordt niet toegepast op specifieke adressen. Elke gelijkvloerse

wooneenheid of wooneenheid op verdieping bereikbaar met een lift kan in aanmerking komen voor een toewijzing aan deze doelgroep, behalve woningen die op adres voorbehouden zijn voor andere specifieke doelgroepen.

2.2 Andere doelgroepen • gezinnen in kansarmoede

Er kunnen andere doelgroepen afgebakend worden dan deze vermeld onder '2.1. Doelgroepen met gekende specifieke noden'. Voor deze doelgroepen dient echter een uitgebreidere verantwoording opgenomen te worden, hetgeen ook voorgelegd moet worden aan de bevoegde minister (cf. artikel 6.27, §1, 3e lid, BVCW). Binnen het werkingsgebied van De Noorderkempem werd er in 2023 voor geopteerd om de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' op te nemen in elke gemeente. Voor deze doelgroep werd dan ook een afzonderlijk doelgroepenplan toegevoegd aan het toewijzingsreglement (zie bijlage 2, pagina 25). Dit doelgroepenplan omvat een beschrijving van de doelgroep, een motivering voor de keuze van de doelgroep, een aantal cijfergegevens en flankerende maatregelen die voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' genomen worden. Om die reden wordt de motivering hieronder niet apart opgenomen, deze maakt deel uit van het van het doelgroepenplan.

Omschrijving

Gezinnen in kansarmoede zijn gezinnen die door een welzijnspartner als kansarm beoordeeld worden – gebaseerd op de zes levensdomeinen die door Kind en Gezin bepaald zijn – en waarbij minimaal ondermaats gescoord wordt op het vlak van huisvesting en die zowel toegeleid als begeleid worden door een welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempem.

Vorrangsregeling

Onderstaande voorrangsregeling geldt gezamenlijk voor de doelgroepen 'gezinnen in kansarmoede', 'doorstromers' (zie pagina 9) en 'personen in Housing First' (zie pagina 11), aangezien het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen ook samengeteld wordt (zie verder).

Voor deze doelgroepen geldt een alternerend systeem: de derde van vijf vrijgekomen woningen in een gemeente wordt met voorrang toegewezen aan een kandidaat-huurder uit één van deze drie doelgroepen, voor zover er ruimte is in het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen. De andere vier woningen worden toegewezen overeenkomstig de afspraken in het intern huurreglement van De Noorderkempem. Eens het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen bereikt is, worden deze doelgroepen uit het alternerend systeem gehouden. Zodra er ruimte vrijkomt in het voorbehouden contingent voor deze doelgroepen, kan er op dat moment een nieuwe toewijzing aan één van deze doelgroepen gebeuren, conform het alternerend systeem en indien er een woning vrijkomt overeenkomstig de rationale bezetting.

Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'

Het aantal voorbehouden woningen voor de doelgroepen 'gezinnen in kansarmoede', 'doorstromers' (zie pagina 9) en 'personen in Housing First' (zie pagina 11) wordt samengeteld, aangezien het aandeel van elke doelgroep op voorhand moeilijk te bepalen is. Op die manier blijft er voldoende flexibiliteit om in te spelen op lokale actuele noden. De voorrang is namelijk van toepassing op 12 woningen in het werkingsgebied van De Noorderkempem, maar wordt niet toegepast

op specifieke adressen. Dit aantal vertegenwoordigt 0,9% van het totale patrimonium. Elke woning kan in aanmerking komen voor een toewijzing aan één van deze drie doelgroepen, behalve woningen die op adres voorbehouden zijn voor andere specifieke doelgroepen. De spreiding over de verschillende gemeentes gebeurt in verhouding tot het aantal sociale woningen in elke gemeente en de beschikbare begeleidingscapaciteit.

Begeleiding

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 één jaar. 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. Indien de begeleiding na evaluatie wel kan stopgezet worden, vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning binnen het werkingsgebied. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder – eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden – in de inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

2.3 Overzicht aantal voorbehouden woningen voor specifieke doelgroepen

Maximum 1/3e van de sociale huurwoningen in een gemeente kan toegewezen worden aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent mag niet overschreden worden. 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 voorbehouden wordt voor deze doelgroepen (op datum van 1 januari 2026).

	Arendonk	Hoogstraten	Merksplas	Ravels	Rijkevorsel	op niveau werkings- gebied	totaal
aantal sociale huurwoningen	300	369	172	289	282	1 412	1 412
1/3 ^e patrimonium	100	123	57	96	94	470	470
ouderen	16	30	19	30	18	0	113
doorstromers, Housing First & gezinnen in kansarmoede	vastgelegd op het niveau van het werkingsgebied → waarvan 1 voorbehouden voor Housing First					12	12
personen met een beperkte stapfunctie	vastgelegd op het niveau van het werkingsgebied					20	20
personen met een beperking	0	10	0	5	0	0	15

	Arendonk	Hoogstraten	Merksplas	Ravels	Rijkevorsel	op niveau werkings- gebied	totaal
personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn	7	0	0	0	0	0	7
totaal aantal voorbehouden toewijzingen/ woningen	23	40	19	35	18	32	167
% voorbehouden woningen	7,7%	10,8%	11,1%	12,1%	6,4%	2,3%	11,8%

In totaal zal 11,8% van het totaal aantal sociale woningen in het werkingsgebied van De Noorderkempen voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Op gemeentelijk niveau varieert dit aandeel van 6,4% tot 12,1%, abstractie makend van de voorbehouden toewijzingen/ woningen voor de doelgroepen 'doorstromers', 'personen met een beperkte stapfunctie', 'personen in Housing First' en 'gezinnen in kansarmoede'.

Bepalingen per gemeente

deel 2 • toewijzingsreglement

1 ARENDONK

1.1 Personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn

Omschrijving

- Personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn, zijn personen die zelfredzaam zijn en waarvoor een attest door het OCMW wordt afgeleverd dat een zorgbehoefte aantoont en die begeleid worden door het OCMW dat een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.
- Indien er geen kandidaten zijn uit de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn', komt een kandidaat-huurder vanaf 65 jaar in aanmerking. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is.
- Deze doelgroep maakt deel uit van de lijst van doelgroepen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet worden opgemaakt, met name om 'de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap'.

Voorrangsregeling

De voorbehouden woningen worden met absolute voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn'. De voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' worden met andere woorden achtereenvolgens toegewezen aan...

- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' met lokale binding met Arendonk.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' zonder lokale binding.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding met Arendonk.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding zonder lokale binding.

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn':

- De doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' bestaat uit kandidaat-huurders die een algemene wens hebben om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Zij worden gekenmerkt door hun graad van zelfredzaamheid, maar kennen een toenemende zorgbehoefte (fysieke beperking, medische zorg, onderhoud woning...).
- Door de toenemende zorgbehoefte ontstaat ook de nood aan een toegankelijke woning, aangepast aan de fysieke beperkingen van zorgbehoevenden (aangepast sanitair, geen of weinig trappen, nabij voorzieningen en winkels...). Op de private huurmarkt zijn weinig tot geen huurwoningen die aangepast én betaalbaar zijn. De voorbehouden woningen zijn hieraan wel aangepast (beugels toilet, lift, rolstoeltoegankelijk...).
- Met een beperkt inkomen en een lichte zorgbehoefte is het niet eenvoudig om een geschikte woning te vinden op de particuliere huurmarkt. Een sociale huurwoning geeft de mogelijkheid om betaalbaar en kwaliteitsvol te wonen.
- De specifieke locatie van de voorbehouden woningen maakt dat de bewoners in de nabijheid van het woonzorgcentrum zullen verblijven. Eens de bewoner niet langer zelfredzaam is, kan in dezelfde omgeving een doorstroom verzekerd worden naar het woonzorgcentrum.

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 De Noorderkempen aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen. Het cascadesysteem naar de doelgroep 'ouderen' is enerzijds opgenomen omdat het gaat om woningen die door hun ligging en aangepastheid ook aangewezen woningen zijn voor deze doelgroep en anderzijds om eventuele leegstand te vermijden.

Voorbehouden woningen voor personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn

De voorrang is van toepassing op een specifiek aantal woningen. In totaal worden er zeven woningen voorbehouden in Arendonk. Dit aantal vertegenwoordigt 2,3% van het totaal aantal sociale woningen in Arendonk en is bepaald op basis van een analyse van de toewijzingen van de afgelopen jaren en op basis van een analyse van de kandidatenlijst.

De voorrangsregel voor de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' is uitsluitend van toepassing op onderstaande woningen:

- Vrijheid 102 bus 7, 9 & 10 (3 zorgflats op de tweede verdieping)
- Vrijheid 102 bus 14 & 15 (2 zorgflats op de derde verdieping)
- Vrijheid 102 bus 20 & 21 (2 zorgflats op de vierde verdieping)

2 HOOGSTRATEN

2.1 Personen met een beperking

Omschrijving

- Personen met een beperking zijn personen die reeds beschikken over een zorgbudget, met name een persoonsvolgend budget (cash of voucher) vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) en die een ondersteuningsvraag hebben in Hoogstraten en die ondersteuning ook krijgen in Hoogstraten vanwege een door het VAPH vergunde voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.
- Deze doelgroep maakt deel uit van de lijst van doelgroepen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet opgemaakt worden, met name om 'de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap'.

Voorrangsregeling

De voorbehouden woningen worden met absolute voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep 'personen met een beperking'. De voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen met een beperking' worden met andere woorden achtereenvolgens toegewezen aan...

- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' met lokale binding met Hoogstraten.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' zonder lokale binding.

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen 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 niet nodig en zelfs ook niet aangewezen. Het betreft personen die mits de nodige ondersteuning zelfstandig kunnen wonen. De Vlaamse overheid wenst deze inclusieve woonvorm – waarbij de persoon met een beperking zelf instaat voor de woon- en leefkosten en daarnaast begeleiding inkoop – 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 voorzien voor deze doelgroep.
- Voor VAPH-voorzieningen is een samenwerking met een woonmaatschappij zeer zinvol gelet op het geldende financieringsmechanisme waarbij woonvormen voorgefinancierd moeten worden en de tussenkomst pas komt als de plaatsen effectief ingevuld worden. Door een samenwerking met De Noorderkempen 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 Hoogstraten om op die manier een woonaanbod op maat van personen met een beperking te kunnen voorzien. Deze samenwerking is verankerd in een samenwerkingsovereenkomst.
- Eind 2024 zijn er binnen het werkingsgebied van De Noorderkempen 1 146 personen met een beperking gekend bij het VAPH (of 16 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 De Noorderkempen aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

Vorbehouden woningen voor personen met een beperking

De voorrang is van toepassing op een specifiek aantal woningen. In totaal worden tien woningen voorbehouden in Hoogstraten. Dit aantal vertegenwoordigt 2,7% van het totaal aantal sociale huurwoningen in Hoogstraten en is bepaald op basis van een analyse van de toewijzingen van de afgelopen jaren en op basis van een analyse van de kandidatenlijst.

De voorrangsregel voor de doelgroep 'personen met een beperking' is uitsluitend van toepassing op onderstaande woningen:

- Loenhoutseweg 2 bus 2 tem 11

3 MERKSPLAS

Er zijn geen extra doelgroepen weerhouden in de gemeente Merksplas.

4 RAVELS

4.1 Personen met een beperking

Omschrijving

- Personen met een beperking zijn personen die reeds beschikken over een zorgbudget, met name een persoonsvolgend budget (cash of voucher) vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) en die een ondersteuningsvraag hebben in Ravels en die ondersteuning ook krijgen in Ravels vanwege een door het VAPH vergunde voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.
- Deze doelgroep maakt deel uit van de lijst van doelgroepen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet opgemaakt worden, met name om 'de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap'.

Vorrangsregeling

De voorbehouden woningen worden met absolute voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep 'personen met een beperking'. De voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen met een beperking' worden met andere woorden achtereenvolgens toegewezen aan...

- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' met lokale binding met Ravels.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' zonder lokale binding.

Motivering

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen 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 niet nodig en zelfs ook niet aangewezen. Het betreft personen die mits de nodige ondersteuning zelfstandig kunnen wonen. De Vlaamse overheid wenst deze inclusieve woonvorm – waarbij de persoon met een beperking zelf instaat voor de woon- en leefkosten en daarnaast begeleiding inkoop – 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 voorzien voor deze doelgroep.
- Voor VAPH-voorzieningen is een samenwerking met een woonmaatschappij zeer zinvol gelet op het geldende financieringsmechanisme waarbij woonvormen voorgefinancierd moeten worden en de tussenkomst pas komt als de plaatsen effectief ingevuld worden. Door een samenwerking met De Noorderkempen 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 Ravels om op die manier een woonaanbod op maat van personen met een beperking te kunnen voorzien. Deze samenwerking is verankerd in een samenwerkingsovereenkomst.
- Eind 2024 zijn er binnen het werkingsgebied van De Noorderkempen 1 146 personen met een beperking gekend bij het VAPH (of 16 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 De Noorderkempen aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

Voorbehouden woningen voor personen met een beperking

De voorrang is van toepassing op een specifiek aantal woningen. In totaal worden vijf woningen voorbehouden in Ravels. Dit aantal vertegenwoordigt 1,7% van het totaal aantal sociale huurwoningen in Ravels en is bepaald op basis van een analyse van de toewijzingen van de afgelopen jaren en op basis van een analyse van de kandidatenlijst.

De voorrangsregel voor de doelgroep 'personen met een beperking' is uitsluitend van toepassing op onderstaande woningen:

- Eelstraat 2 bus 00-1 tem bus 02-1

5 RIJKEVORSEL

Er zijn geen extra doelgroepen weerhouden in de gemeente Rijkevorsel.

Slotbepalingen voor heel het werkingsgebied

deel 3 • toewijzingsreglement

1 UITVOERING

Woonmaatschappij De Noorderkempen bv wordt belast met de uitvoering van dit reglement.

2 GOEDKEURING EN WIJZIGING

Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt overgemaakt aan de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied van De Noorderkempen. 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 doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' die opgenomen is (zie pagina 15), 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 opgenomen worden binnen de toewijzingsraad van De Noorderkempen. Deze toewijzingsraad zal ook op eigen initiatief het toewijzingsreglement minstens jaarlijks evalueren. Indien nodig zal de toewijzingsraad overgaan tot het wijzigen van het voorliggende toewijzingsreglement binnen het geldende regelgevende kader en mits het in acht nemen van de gestelde goedkeuringsprocedure.

3 BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via verschillende informatiekanalen van de gemeente en van De Noorderkempen bekendgemaakt en verspreid wordt. Op de gemeentelijke website en op de website van De Noorderkempen zal er ook een link gelegd worden naar de tekst van het reglement.

4 INWERKINGTREDING

Het toewijzingsreglement treedt in werking op 1 februari 2026.

Adressenlijst doelgroep 'ouderen'

bijlage 1 • toewijzingsreglement

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

1 ARENDONK

Onderstaande woningen (16) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Arendonk:

- Vrijheid 102 bus 1 tem bus 6 (6 zorgflats)
- 10 woningen voor de doelgroep 'ouderen' in het te realiseren masterplan in de wijk 'Wippelberghse Akkers' (adressen nog niet bepaald)

2 HOOGSTRATEN

Onderstaande woningen (30) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Hoogstraten:

- Mouterijstraat 1 bus 1, 1 bus 2, 2 bus 1, 2 bus 2, 3 bus 1, 3 bus 2, 7 bus 2, 8 bus 1 & 8 bus 2, Hoogstraten-Centrum (9)
- Gemeenteplein 8f-8j, Meerle (5)
- Lokbosstraat 3-14, Meer (12)
- Moerklokstraat 5a & 5b, Wortel (2)
- Oude weg 12a & 12b, Wortel (2)

3 MERKSPLAS

Onderstaande woningen (19) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Merksplas:

- Doelenplein 1-11 (11)
- Kern Lindendijk 50, 52, 54, 56, 58 bus 1, 58 bus 2, 60 bus 1 & 60 bus 2 (8)

4 RAVELS

Onderstaande woningen (30) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Ravels:

- Koning Albertstraat 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232 & 234, Weelde (15)
→ te behouden tot het project 'Zorgsite Ravels' klaar is
- Oosteinde 18, 20, 22, 24 & 26, Ravels-Centrum (5) → te behouden tot het project 'Zorgsite Ravels' klaar is
- Pater Van den Akkervekenstraat 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 & 48, Poppel (10)

5 RIJKEVORSEL

Onderstaande woningen (18) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Rijkevorsel:

- Berkenlaan 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 & 44, Rijkevorsel (10)
- Rozenstraat 2a-2h, Sint-Jozef (8)

Doelgroepenplan 'Gezinnen in kansarmoede'

bijlage 2 • toewijzingsreglement

INLEIDING

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.12, 1e lid, bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden dient te worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 1.6, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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).

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) beschrijft het kader aan toewijzingsregels waar de verhuurder zich op moet baseren om sociale huurwoningen toe te wijzen. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen werd overgestapt naar een nieuw ééngeemaakt toewijzingsmodel dat gebaseerd is op vier pijlers:

- **Pijler 1:** standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie
- **Pijler 2:** versnelde toewijzingen
- **Pijler 3:** toewijzingen aan specifieke doelgroepen
- **Pijler 4:** toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties

Voorliggend doelgroepenplan geeft verder invulling aan pijler 3, in het bijzonder aan de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' die meegenomen werd in alle gemeenten uit het werkingsgebied van De Noorderkempen, maar die niet ressorteert onder de opgesomde doelgroepen in artikel 6.27, §1, 2e lid, BVCW.

In wat volgt wordt een beschrijving van de doelgroep opgenomen. Onder meer op basis van een aantal cijfergegevens zal gemotiveerd worden waarom dit een doelgroep is die past binnen het lokaal woonbeleid van de betreffende gemeenten. Verder worden ook flankerende maatregelen geformuleerd voor de doelgroep in kwestie. In deel 1 (zie pagina 5) en deel 2 (zie pagina 16) van het toewijzingsreglement van De Noorderkempen is reeds opgenomen welke gemeenten welke doelgroepen weerhouden en of het al dan niet om gelabelde woningen gaat.

1 OMSCHRIJVING

Gezinnen in kansarmoede zijn gezinnen die door een welzijnspartner als kansarm beoordeeld worden – gebaseerd op de zes levensdomeinen die door Kind en Gezin bepaald zijn – en waarbij minimaal ondermaats gescoord wordt op het vlak van huisvesting en die zowel toegeleid als begeleid worden door een welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.

Om de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' objectief te bepalen, wordt gekeken naar de beoordeling van Kind en Gezin of een gezin al dan niet als kansarm beschouwd kan worden. Hiervoor toetst Kind en Gezin elk gezin met een geboorte aan zes vooropgestelde criteria:

- Het beschikbaar maandinkomen van het gezin
- De arbeidssituatie van de ouders
- De opleiding van de ouders
- Het stimulatieniveau van de kinderen
- De huisvestingssituatie van het gezin
- De gezondheid van de gezinsleden

Per levensdomein wordt een ondergrens bepaald. Er is sprake van kansarmoede als de leefomstandigheden van een gezin zich bij drie van de zes criteria op of onder de ondergrens bevinden.

Voor de gezinnen in kansarmoede die een sociale huurwoning toegewezen krijgen, zal door de toeleidende welzijnspartner begeleiding voorzien worden om toe te werken naar een stabiele, duurzame woonsituatie. Afhankelijk van de concrete situatie zal verder afgestemd worden voor welke specifieke aspecten extra begeleiding nodig is.

Kandidaat-huurders die op basis van bovenstaande als een gezin in kansarmoede beschouwd kunnen worden door een welzijnspartner, dienen uiteraard eveneens in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning overeenkomstig de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden in boek 6, deel 3 & 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2 KERNCIJFERS

Om de verschillende aspecten van kansarmoede in kaart te brengen, hanteert Kind en Gezin een eigen definitie van kansarmoede: kansarmoede is een toestand waarbij mensen beknot worden in hun kansen om voldoende deel te hebben aan maatschappelijk hooggewaardeerde goederen, zoals onderwijs, arbeid, huisvesting. Het gaat hierbij niet om een eenmalig feit, maar om een duurzame toestand die zich voordoet op verschillende terreinen, zowel materiële als immateriële.

Zoals hierboven reeds opgesomd, toetst Kind en Gezin elk gezin met een geboorte aan zes criteria. Elk criterium wordt afzonderlijk beoordeeld. Er is sprake van kansarmoede als de leefomstandigheden van een gezin zich bij drie van de zes criteria op of onder de ondergrens bevinden. Om de evolutie van kansarmoede bij zeer jonge kinderen op te volgen, wordt per jaar de kansarmoede-index berekend. Deze index geeft het gemiddeld aantal geboorten weer in gezinnen die leven in kansarmoede, over een periode van drie jaar. Kind en Gezin had anno 2024 een bereik van 97,8% van de betreffende populatie in het Vlaamse Gewest, zijnde gezinnen met kinderen onder drie jaar. De kansarmoede-index kan dus als een betrouwbare graadmeter beschouwd worden.

2.1 Evolutie van de kansarmoede-index

Op Vlaams en provinciaal niveau kan vastgesteld worden dat de kansarmoede-index een beperkt afnemende trend vertoont. Dat is een positief gegeven, maar op Vlaams niveau wordt nog steeds bijna 1 op de 8 kinderen geboren in kansarmoede. Lokaal kan er meer fluctuatie zitten op deze evolutie. Het blijft een uitdaging om deze kansarme gezinnen verder te ondersteunen. Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de kansarmoede-index in het werkingsgebied van De Noorderkempem (bron: Agentschap Opgroeien).

gemeente	2022	2023	2024
Arendonk	5,8%	7,7%	10,5%
Hoogstraten	7,3%	8,7%	9,1%
Merksplas	7%	6,1%	4,6%
Ravels	7,6%	6,8%	6,5%
Rijkevorsel	11,3%	13,9%	13%
Provincie Antwerpen	15,8%	15%	15%
Vlaams Gewest	12,6%	12,1%	12,2%

2.2 Criterium 'huisvestingssituatie van het gezin'

Ruim 46% van de Vlaamse kinderen in kansarmoede scoren anno 2024 ondermaats op drie criteria, 27% op vier criteria en 21% op vijf of zes criteria. Kansarmoede is voornamelijk gerelateerd aan een beperkt inkomen, een laag opleidingsniveau van de ouders of aan het feit dat de ouders werkloos zijn dan wel een preciaire arbeidssituatie kennen. Bijna drie op vijf van deze gezinnen in kansarmoede heeft echter ook een gebrekkige huisvestingssituatie. Dit betekent concreet dat het gezin leeft in een verkrotte, ongezonde en/of onveilige woning. De woning is ontoereikend (niet voldoende ruimte in verhouding tot het aantal gezinsleden) of beschikt niet over voldoende nutsvoorzieningen thuis en in de omgeving. Het gezin is dakloos (geen woning) of thuisloos (centrum voor asielzoekers, kraakpand, tijdelijk en wisselend onderdak bij familie of vrienden, vluchthuis...). De beoordeling of er ondermaats gescoord wordt op een criterium gebeurt door een medewerker van Kind en Gezin.

In onderstaande tabel wordt het aandeel kinderen dat in kansarmoede leeft in een gebrekkige huisvestingssituatie weergegeven (bron: Agentschap Opgroeien, 2024). De aandelen variëren van gemeente tot gemeente. Er kan echter geconcludeerd worden dat toch heel wat kinderen leven met een ondermaatse score op het criterium 'huisvestingssituatie van het gezin'. Het gebrek aan een stabiele huisvesting kan een opgroeiend kind heel wat kansen ontnemen.

gemeente	aandeel met onvoldoende op criterium huisvesting
Arendonk	79,5%
Hoogstraten	52,2%
Merksplas	54,5%
Ravels	51,5%
Rijkevorsel	57,4%
Provincie Antwerpen	67%
Vlaams Gewest	58,7%

2.3 Dak- en thuislozentelling in de Kempen

Op 28 oktober 2022 werd de eerste point-in-time-telling uitgevoerd in de Kempen. Op dat moment werden dak- en thuislozen geteld door 65 Kempense organisaties. Er werden die dag 1 720 dak- en thuislozen geteld: 1 157 volwassenen en 563 minderjarige kinderen.

3 DE SOCIALE HUURMARKT

3.1 Sociaal huurpatrimonium van De Noorderkempen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de woningtypologie van het huidige en het geplande aantal sociale huurwoningen van De Noorderkempen. Dit geeft de situatie weer op 1 oktober 2025, met inbegrip van de huidige ingehuurde woningen. De wooneenheden van het cohousingproject 't Klooster in Arendonk zijn niet opgenomen in onderstaande cijfers, aangezien de toewijzingen aan deze wooneenheden via een aparte kandidatenlijst gebeuren (experimentele woonvormen). Bij gepland aantal zijn volgende projecten meegenomen:

- Brouwerijsite, Meer: bouw van vier appartementen en twee huizen
- Molendries, Merksplas: bouw van negen huizen
- Zoete Inval, Merksplas: renovatie van zeven voormalige ciperswoningen

wooneenheden met...	huidig aantal	gepland aantal	totaal	relatief totaal
0 slaapkamers (studio)	29	0	29	2%
1 slaapkamer	332	2	334	23,3%
2 slaapkamers	358	2	360	25,1%
3 slaapkamers	553	12	565	39,4%
meer dan 3 slaapkamers	140	6	146	10,2%
totaal	1 412	22	1 434	100%

voorrang toewijzingsreglement				
ouderen	113	0	113	7,9%
doorstromers, Housing First & gezinnen in kansarmoede	12	0	12	0,8%
personen met een beperking	15	0	15	1,1%
personen met een beperkte stapfunctie	20	0	20	1,5%
personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn	7	0	7	0,5%
totaal aantal voorbehouden wooneenheden	167	0	167	11,7%

	huidig aantal	gepland aantal	totaal	relatief totaal
totaal aantal wooneenheden met 2 of meer slaapkamers	1 051	20	1 071	74,7%
1/3 ^e van het patrimonium	470	7	477	33%

3.2 Kenmerken van de zittende huurders

Op 1 oktober 2025 waren er bij De Noorderkempen 1283 huurders. De meeste huurders zijn alleenstaand (678 of 52,9%). Daarnaast zijn er 307 éénuoudergezinnen (23,9%), 132 koppels met kinderen (10,3%), 160 koppels zonder kinderen (12,5%) en 6 volwassenen met bijwoners (0,4%).

Het gezamenlijk belastbaar inkomen van 65 sociale huurders (5,1%) was lager dan 12 397,94 euro. De meeste huurders (851 of 66,3%) hebben een gezamenlijk belastbaar inkomen tussen 12 397,695 euro en 26 037,83 euro. 28,6% van de huurders (367 personen) hebben een inkomen hoger dan 26 037,83 euro.

3.3 Kandidaat-huurders

Er zijn geen specifieke gegevens omtrent het aantal kandidaat-huurders die gecategoriseerd kunnen worden als 'gezinnen in kansarmoede'.

Op 1 oktober 2025 stonden er 4 170 unieke personen op de wachtlijst bij De Noorderkempen. De kandidaat-huurders kunnen aangeven voor welke woningen ze in aanmerking wensen te komen (aantal slaapkamers, type, eventueel deelgemeente). De vraag naar wooneenheden met twee slaapkamers is het grootst. Uiteraard is deze vraag gerelateerd aan het aanbod. Zo is er bijvoorbeeld nauwelijks vraag naar studio's of woningen met vijf slaapkamers omdat hier slechts een beperkt aanbod voor is vandaag. Dit neemt niet weg dat er mogelijk wel nood aan is.

51,7% van de kandidaat-huurders betreft een alleenstaande. 28,9% bestaat uit éénuoudergezinnen (waarvan de meesten met één kind) en 4,5% van de kandidaat-huurders zijn koppels zonder kinderen. Dit bevestigt dat er voornamelijk naar kleinere woongelegenheden gevraagd wordt. Van het totaal aantal kandidaat-huurders was 31,8% (met name 1 325 kandidaten) gedomicilieerd in een gemeente uit het werkingsgebied.

3.4 Toewijzingen

In de periode van 1 januari 2024 tot en met 1 oktober 2025 kon er in het werkingsgebied van De Noorderkempen aan 176 kandidaat-huurders een woning toegewezen worden (conform de nieuwe toewijzingsregels sinds 1 januari 2024). 21% van deze toewijzingen gebeurde in het kader van een interne mutatie (afbraak, renovatie of sloop van de woning, of in het kader van onder- of overbezetting van de woning of door de opzeg van een ingehuurde woning door de eigenaar). 15% werd toegewezen aan een specifieke doelgroep en 15% gebeurde via een versnelde toewijzing.

De voorbije jaren werd voornamelijk ingezet op de bouw van appartementen en kleinere woningen met twee slaapkamers. De meeste toewijzingen in de afgelopen jaren gebeurde dan ook aan kleinere gezinnen, waaronder veel interne mutaties vielen. Het woonaanbod voor grote gezinnen is vandaag eerder beperkt. De Noorderkempen zal hierop inspelen door in de toekomst ook grotere woningen te voorzien (zowel door zelf grotere woningen te bouwen

als door deze in te huren op de particuliere markt). Op die manier wil De Noorderkempen de diversiteit in het aanbod voor 'gezinnen in kansarmoede' vergroten, om zo optimaal mogelijk te kunnen inspelen op lokale actuele noden.

4 SPECIFIEKE LOKALE NOOD

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

- Tijdens de eerste dak- en thuislozentelling in de Kempen werden 563 minderjarige kinderen geteld.
- In kansarmoede leven brengt veel stress met zich mee, hetgeen een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van een kind. Huisvesting blijkt dé grootste stressfactor te zijn voor kansarme gezinnen. Bovendien heeft de slechte huisvesting ook een negatieve invloed op andere levensdomeinen, zoals gezondheid en welbevinden.
- Vermits Kind en Gezin gemiddeld 97% van de gezinnen met een geboorte ziet en een score toekent op vlak van kansarmoede, ontstaat een duidelijk beeld van de lokale situatie. Hoewel het aandeel gezinnen in kansarmoede in de meeste gemeenten van het werkingsgebied onder het Vlaamse niveau blijft, liggen hier in elke gemeente toch uitdagingen voor het aandeel dat wel aanwezig is.
- Vandaag is er enkel een gedetailleerd beeld op gezinnen met jongere kinderen. Van deze jonge gezinnen die als kansarm beschouwd worden, scoort binnen het werkingsgebied van De Noorderkempen minimaal de helft onvoldoende op het criterium huisvesting. Dit toont aan dat er nood is aan extra inspanningen voor deze doelgroep.
- Het inzetten op deze doelgroep vormt voor de lokale besturen een opportuniteit om een aantal kansarme gezinnen een stabiele woonsituatie te bieden en van daaruit te werken op andere levensdomeinen.

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 De Noorderkempen aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

5 FLANKERENDE MAATREGELEN

- Via het Huis van het Kind en door projecten als 'De eerste 1000 dagen' wordt meer en meer belang gehecht aan een geïntegreerd beleid dat zich richt op maximale kansen voor jonge kinderen. Lokale initiatieven kunnen ingeschoven worden om deze doelgroep maximaal te ondersteunen.
- De betrokken welzijnsactoren hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met De Noorderkempen.
- Er is een goede verstandhouding tussen De Noorderkempen en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de bewoners indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg worden jaarlijks de toewijzingen besproken, hetgeen aanleiding kan geven tot het signaleren van mogelijke bijsturingen aan het toewijzingsreglement. Dit zal verder opgenomen worden binnen de toewijzingsraad van De Noorderkempen. Deze toewijzingsraad zal ook op eigen initiatief het toewijzingsreglement op regelmatige basis evalueren.

- De lokale besturen uit het werkingsgebied van De Noorderkempen zullen blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'.

6 PRAKTISCHE UITVOERING

6.1 Voorbehouden woningen

De Noorderkempen zal de uitvoering van de voorrang voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' toepassen op een aantal sociale woningen, zoals toegevoegd in het toewijzingsreglement. Het aantal voorbehouden woningen voor de doelgroepen 'gezinnen in kansarmoede', 'doorstromers' (zie pagina 9) en 'personen in Housing First' (zie pagina 11) wordt samengeteld, aangezien het aandeel van elke doelgroep op voorhand moeilijk te bepalen is. Op die manier blijft er voldoende flexibiliteit om in te spelen op lokale actuele noden. De voorrang is namelijk van toepassing op 12 woningen in het werkingsgebied van De Noorderkempen, maar wordt niet toegepast op specifieke adressen. Dit aantal vertegenwoordigt 0,9% van het totale patrimonium. Elke woning kan in aanmerking komen voor een toewijzing aan één van deze drie doelgroepen, behalve voorbehouden woningen voor andere dan deze drie specifieke doelgroepen. De spreiding over de verschillende gemeentes gebeurt in verhouding tot het aantal sociale woningen in elke gemeente en de beschikbare begeleidingscapaciteit.

6.2 Begeleiding

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 één jaar. 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. Indien de begeleiding na evaluatie wel kan stopgezet worden, vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning binnen het werkingsgebied. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder – eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden – in de inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

6.3 Totaal aantal voorbehouden woningen voor specifieke doelgroepen

Het totale patrimonium van De Noorderkempen bestaat uit 1412 wooneenheden. Daarvan zullen in totaal 167 woningen voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit vertegenwoordigt 11,8% van het totale patrimonium, op gemeentelijk niveau variërend tussen 6,4% en 12,1%. Dit aandeel blijft onder de vooropgestelde norm van maximaal 1/3e van het totaal gemeentelijk patrimonium. Een detail van de verschillende doelgroepen en hun respectievelijke aandelen van het gemeentelijk patrimonium is opgenomen in het toewijzingsreglement.

Daarnaast zullen jaarlijks 20% van het totaal aantal toewijzingen via de versnelde toewijzing (pijler 2) verlopen. Voor de overige toewijzingen blijven de standaardregels van toepassing.