

Aanpassing toewijzingsreglement

toelichting • goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 13 november 2025

INLEIDING EN SITUERING

Door de inkanteling van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in een woonmaatschappij voerde de Vlaamse regering ook nieuwe toewijzingsregels in. Woonmaatschappij De Noorderkempen vertaalde deze regelgeving in een toewijzingsreglement, dat in de zomer van 2023 door alle gemeenteraden van het werkingsgebied werd goedgekeurd. Dit toewijzingsreglement ging in voege op 1 januari 2024 en werd in het najaar van 2025 grondig geëvalueerd door de toewijzingsraad van De Noorderkempen. Op basis van deze evaluatie werden een aantal aanpassingen doorgevoerd. Deze nota wil een verduidelijking zijn bij het ontwerp van toewijzingsreglement dat voorligt op de gemeenteraden van het werkingsgebied en schetst het volledige toewijzingsmodel van De Noorderkempen zal hanteren om sociale woningen in de toekomst toe te wijzen (periode 2026-2030).

Decretale principes • Vlaamse Codex Wonen van 2021

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 – in het bijzonder artikel 6.12, eerste 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 van De Noorderkempen stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op. De gemeente die deel uitmaakt van de toewijzingsraad, zijnde Arendonk, Hoogstraten, Merksplas, Ravels en Rijkevorsel, kan het ontwerp amenderen wat betreft de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen op haar grondgebied (artikel 6.14, Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 • boek 6

Vier pijlers

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) beschrijft het kader van toewijzingsregels waar De Noorderkempen zich op moet baseren om sociale huurwoningen toe te wijzen. Voor 2024 bestonden twee toewijzingssystemen, met name een toewijzingssysteem dat gebruikt werd door de sociale huisvestingsmaatschappijen en een toewijzingssysteem dat door de sociale verhuurkantoren werd gehanteerd. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen werd overgestapt naar een nieuw ééngemaakt 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

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. Het opstellen van een toewijzingsreglement wordt bepaald in artikel 6.22, BVCW. Hierin is de bepaling opgenomen dat de toewijzingsraad een ontwerp van toewijzingsreglement opmaakt. Deze toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van De Noorderkempen, van de lokale besturen en van relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van De Noorderkempen. Op 22 mei 2025 werd onderstaande toewijzingsraad samengesteld door de Raad van Bestuur van De Noorderkempen.

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 Quiryren	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
Bert Vangenechten	gemeente Rijkevorsel	schepen van sociale zaken, tewerkstelling, informatie, energie en huisvesting-wonen voorzitter bijzonder comité sociale dienst
Els Maes	IOK	diensthooft wonen
Sanne Verheyen	Welzijnszorg Kempen	beleidsmedeweker precair wonen
Christophe Dekoninck	De Noorderkempen	directeur

aangevuld met een vertegenwoordiging vanuit team wonen van De Noorderkempen

Er wordt gestreefd naar een consensus bij het ontwerp. 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 dat men wil voorbehouden of bij voorrang wil toewijzen aan deze doelgroepen (pijler 3).

Artikel 6.22, §2, 2^e lid, BVCW bepaalt dat De Noorderkempen de gemeenten op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2, artikel 6.26). De gemeenteraad kan het ontwerp van toewijzingsreglement echter enkel amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding (artikel 6.23, §1, 3^e lid) en de toewijzing aan specifieke doelgroepen (artikel 6.27).

Initiatief woonmaatschappij • opmaak toewijzingsreglement

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. De Noorderkempen heeft ervoor gekozen om één toewijzingsraad samen te stellen voor het volledige werkingsgebied. Het voorliggend toewijzingsreglement is dan ook van toepassing in de gemeenten Arendonk, Hoogstraten, Merksplas, Ravels en Rijkevorsel.

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

- Sinds de invoering van het nieuwe toewijzingsreglement in 2024 organiseerde De Noorderkempen verschillende evaluatiemomenten met zowel de toewijzingsraad als met de sociale diensten uit het werkingsgebied. Op basis van praktijkervaringen werden evaluatiepunten verzameld, die steeds met alle betrokken partijen besproken werden.
- In een regionale werkgroep van welzijns- en woonactoren, georganiseerd door Welzijnszorg Kempen, werd in overleg gegaan over de evaluatie van de huidige toewijzingsregels. Zowel een medewerker van De Noorderkempen als een aantal sociale diensten uit het werkingsgebied namen deel aan deze besprekingen.
- De huidige toewijzingsraad kwam tot op heden twee maal samen in het kader van de aanpassing van het toewijzingsreglement, met name op 25 september 2025 en op 30 oktober 2025. De diensthoofden van de sociale diensten bespraken het voorstel van aangepast toewijzingsreglement in een overleg met De Noorderkempen op 22 oktober 2025.

1 PIJLER 1 EN PIJLER 3

De bepalingen over pijler 1 (standaardtoewijzingen) en pijler 3 (toewijzingen aan specifieke doelgroepen) zijn opgenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement. De belangrijkste wijzigingen situeren zich in pijler 3 (toewijzingen aan specifieke doelgroepen):

- Aanpassing definitie van de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'
- Nieuwe doelgroep 'personen met een beperkte stapfunctie'

2 PIJLER 2 • VERSNELDE TOEWIJZINGEN

De versnelde toewijzingen aan personen met een bijzondere nood of in preciaire omstandigheden zijn een verplicht toe te passen toewijzingspercentage. Het aandeel van de versnelde toewijzingen bedraagt 20% van alle toewijzingen per jaar (vast percentage). De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (artikel 6.24 tot en met artikel 6.26, BCWW):

- kandidaat-huurders die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden

- kandidaat-huurders die als jongere met begeleiding zelfstandig (gaan) wonen
- kandidaat-huurders met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig (gaan) wonen
- kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen
- kandidaat-huurders die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden

De verdeling van het percentage over de doelgroepen, de voorrangregeling binnen de doelgroepen evenals de voorwaarden om beschouwd te worden als behorend tot de doelgroep van dak- en thuislozen, is door de toewijzingsraad van De Noorderkempem vastgelegd. Dit zal opgenomen worden in het intern huurreglement.

Berekening aantal versnelde toewijzingen

Artikel 6.24, BVCW voorziet in twee berekeningswijzen om tot het aandeel van 20% te komen:

- Jaarlijkse berekening
- Vast aantal voor een periode van maximum vijf jaar

De toewijzingsraad van De Noorderkempem besliste op 30 oktober 2025 om het aantal versnelde toewijzingen vast te leggen voor vijf jaar, met name tot eind 2030. Op dat moment zal er opnieuw een grondige evaluatie van het toewijzingsreglement georganiseerd worden, waardoor er bijgestuurd kan worden als de praktijk hierom vraagt. Tot eind 2030 zal De Noorderkempem **jaarlijks 16 versnelde toewijzingen** doen. Dit aantal is berekend volgens de formule die aangereikt is door de regelgeving:

- **A** = aantal toewijzingen in de voorbije vijf jaar = 513
- **B** = aantal toewijzingen in de voorbije vijf jaar in het kader van de herhuisvesting van sociale huurders ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of de voorkoop van sociale huurwoningen = 46
- **C** = $(A-B)/5 = (513-46)/5 = 93$
- **D** = gemiddeld aantal toewijzingen in de komende vijf jaar in het kader van de herhuisvesting van sociale huurders ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of de voorkoop van sociale huurwoningen = $85/5 = 17$
- **E** = gemiddeld aantal toewijzingen die in de komende vijf jaar zullen plaatsvinden in nieuwe wooneenheden = $22/5 = 4$
- Jaarlijks aantal toewijzingen binnen pijler 2 = 20% van $(C-D+E) = 20\%$ van $(93-17+4) = 20\%$ van $80 = \mathbf{16}$

Objectief prioriteringskader

Vier criteria

Voor deze versnelde toewijzingen (pijler 2) werkt De Noorderkempen met een objectief prioriteringskader. Op die manier wordt op een transparante manier gewerkt. Er is voor geopteerd om deze versnelde toewijzingen niet verder op te delen in subgroepen, wat meer flexibiliteit geeft om de aangemelde kandidaat-huurders versneld een geschikte woning te kunnen toewijzen.

Binnen het prioriteringskader wordt de situatie van de kandidaat-huurder beoordeeld op basis van vier criteria, waarbij punten toegekend worden. Indien twee kandidaat-huurders op deze vier criteria hetzelfde totaal scoren, zal chronologie (moment van inschrijving in het centraal inschrijvingsregister) uitsluitsel geven. De vier criteria zijn:

- Actuele woonnood
- Actueel inkomen
- Begeleiding door professionele actor
- Kinderlast

Indien een kandidaat-huurder in aanmerking komt voor een versnelde toewijzing zal een prioritering gegeven worden op basis van deze vier criteria. Op het moment dat een woning kan toegewezen worden, zullen deze criteria opnieuw afgetoetst worden. Indien de situatie gewijzigd is of bepaalde attesten te oud zijn, zal gevraagd worden om de nodige bewijsstukken te actualiseren om een actuele prioritering te kunnen toekennen. Op die manier wil De Noorderkempen garanties inbouwen dat de woning wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder die daar het meest recht op heeft op basis van de actuele situatie.

Weging

Onderstaande tabel biedt een samenvatting van het wegingskader dat zal toegepast worden voor de versnelde toewijzingen. Deze bepalingen zijn ongewijzigd ten aanzien van de bepalingen uit 2023.

criterium	aantal punten
actuele woonnood	
• De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	
○ De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft	15
○ De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft	20
○ De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	20
○ De kandidaat-huurder die woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden	20
○ De kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	20

criterium	aantal punten
• De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen	20
• De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen	20
• De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont	
○ De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is dat ernstige gebreken vertoont of waar basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren (vastgesteld in een proces-verhaal, artikel 3.35, Vlaamse Codex Wonen)	20
○ De kandidaat-huurder die woont in een onbewoond verklaarde woning op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet	20
○ De kandidaat-huurder die woont in een ongeschikt verklaarde woning (minstens drie gebreken van categorie II of III in de hoofdruimten 'omhulsel' of 'binnenstructuur') op basis van artikel 3.12 of 3.16, Vlaamse Codex Wonen	20
○ De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning die overbewoond is verklaard op basis van artikel 3.24 of 3.28, Vlaamse Codex Wonen	20
• De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt	30
actueel inkomen	
• Alleenstaande	
○ Inkomen tot en met € 165 boven het leefloon	20
○ Inkomen tot en met € 330 boven het leefloon	15
• Gezin	
○ Inkomen tot en met € 264 boven het leefloon	20
○ Inkomen tot en met € 462 boven het leefloon	15
begeleiding door professionele actor	
• De kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in de gemeente van het bevoegde OCMW waar de woning gelegen is	5
• De kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in het werkingsgebied van De Noorderkempen	3
• De kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in het arrondissement Turnhout	1
kinderlast	
• 0	0
• 1	1
• per kind extra	+1

De kandidaat-huurder krijgt op basis van bovenstaande tabel een bepaalde prioritering toegekend. Indien twee kandidaat-huurders dezelfde prioritering krijgen, zal de inschrijvingsdatum in het centraal inschrijvingsregister doorslaggevend zijn (met name prioriteit aan de kandidaat-huurder die het langst ingeschreven is).

3 PIJLER 4 • INTERNE MUTATIES

De Noorderkempem kan woningen ook met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden geherhuisvest. Het gaat hier om interne mutaties en toewijzingen in het kader van...

1. ...het niet voldoen van de sociale huurwoning aan de woningbezetting (met andere woorden: de gezinssamenstelling staat niet in relatie tot de vereiste minimale omvang van de sociale huurwoning).
2. ...het niet meer nodig hebben van een aangepaste sociale huurwoning.
3. ...het geground vinden van het verhaal bij de toezichthouder.
4. ...de toepassing van artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en 5.88, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen.
5. ...het niet meer voldoen aan de rationele bezetting van de sociale huurwoning.
6. ...de vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt.
7. ...het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning.
8. ...onderbezetting van de sociale huurwoning.
9. ...sloop, renovatie of verkoop van de sociale huurwoning.

Vrijwillige aanvragen tot interne mutatie die niet binnen dit kader vallen, zullen behandeld worden binnen de andere pijlers. Aan de kandidaat-huurders die omwille van reden 7, 8 en 9 dienen te verhuizen, kan De Noorderkempem een absolute voorrang verlenen (artikel 6.28, Vlaamse Codex Wonen).

4 OVERZICHT WOONAANBOD DE NOORDERKEMPEN

In de tabel op de volgende pagina wordt een overzicht gegeven van het totaal sociaal woonaanbod van De Noorderkempem, op datum van 1 oktober 2025.

Deze tabel geeft tevens weer hoe het verplicht aandeel van 20% versnelde toewijzingen gespreid wordt over de verschillende gemeentes van het werkingsgebied (pijler 2). Ook het aantal voorbehouden woningen voor of aantal voorbehouden toewijzingen aan specifieke doelgroepen is verder geconcretiseerd (pijler 3). Beide spreidingen zijn in verhouding tot het aantal sociale huurwoningen in de gemeente, rekening houdende met de beschikbare begeleidingscapaciteit.

	Arendonk	Hoogstraten	Merksplas	Ravels	Rijkevorsel	totaal
aantal sociale huurwoningen	300	369	172	289	282	1 412
spreiding versnelde toewijzingen pijler 2	3	5	2	3	3	16
totaal aantal voorbehouden toewijzingen/ woningen pijler 3	27	43	20	37	20	167
• ouderen	16	30	19	30	18	113
• doorstromers, Housing First & gezinnen in kansarmoede	4	3	1	2	2	12
• personen met een beperkte stapfunctie	vastgelegd op het niveau van het werkingsgebied					20
• personen met een beperking	0	10	0	5	0	15
• personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn	7	0	0	0	0	7

5 ALTERNEREND RITSSYSTEEM BIJ EEN VRIJGEKOMEN WONING

De toewijzingsraad van De Noorderkempen stelt onderstaand uitgangspunt voor om de toewijzingen bij inwerkingtreding van dit toewijzingsmodel binnen de verschillende pijlers in elkaar te ritsen op het moment dat een woning vrijkomt. Het gaat om een altemnerend systeem. Indien de toepassing hiervan in een bepaalde situatie niet toereikend is, kan de Raad van Bestuur van De Noorderkempen van dit uitgangspunt afwijken, mits motivering.

- Er wordt gewerkt in blokjes van vijf toewijzingen aan niet-gelabelde woningen per gemeente:
 - Eerste toewijzing = pijler 2 → biedt meer garantie dat verplicht % gehaald wordt
 - Tweede toewijzing = pijler 1 of pijler 4
 - Derde toewijzing = pijler 3 → doelgroepen 'doorstromers', 'housing first' of 'gezinnen in kansarmoede' (tot voorbehouden aantal bereikt is)
 - Vierde toewijzing = pijler 1 of pijler 4
 - Vijfde toewijzing = pijler 1 of pijler 4

- Het voorgestelde systeem is steeds afhankelijk van...
 - ...het **type woning**: gelabelde woningen binnen pijler 3 worden uit dit ritssysteem gehouden. Als bijvoorbeeld de tweede toewijzing in een gemeente een toewijzing is aan een bejaardenwoning, gebeurt de volgende toewijzing aan een kandidaat-huurder uit pijler 1 of pijler 4 (dit wordt dan beschouwd als een tweede toewijzing).
 - ...**interne mutaties**: volgende interne mutaties waarvoor een absolute voorrang geldt, worden niet meegenomen in dit alternerend systeem:
 - toewijzing aan een kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt
 - toewijzing aan een kandidaat-huurder die geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning verkocht wordt
 - ...**nieuw opgeleverde projecten**: in het kader van het bewaken van de leefbaarheid in buurten, zal De Noorderkempen in nieuw opgeleverde projecten maximum één toewijzing doen uit pijler 2 of pijler 3 bij projecten tot en met vijf nieuwe wooneenheden. Bij nieuwe projecten met meer dan vijf wooneenheden, zal er maximum één toewijzing uit pijler 2 en maximum één toewijzing uit pijler 3 gebeuren. Voor pijler 3 gaat het dan enkel om de doelgroepen 'doorstromers' of 'gezinnen in kansarmoede'.
 - ...de **ligging van de toegewezen woning**: de versnelde toewijzingen van een gemeente gebeuren bij voorkeur niet in dezelfde straat/ wijk, maar worden gespreid binnen de gemeente. De Noorderkempen zal – in de mate van het mogelijke – binnen eenzelfde jaar geen toewijzing doen in een straat/ wijk waar reeds een toewijzing binnen pijler 2 gebeurd is.
 - ...het **aantal kandidaten op de wachtlijst** (van toepassing voor pijler 2 en pijler 3): indien er geen kandidaten op de wachtlijst staan op het moment dat een woning binnen pijler 2 zou toegewezen worden, wordt een kandidatenlijst getrokken voor pijler 1 en pijler 4. De eerstvolgende versnelde toewijzing vindt dan plaats wanneer er een nieuwe blok van vijf toewijzingen start. Hetzelfde geldt voor de doelgroepen 'doorstromers', 'housing first' en 'gezinnen in kansarmoede'. Indien het aantal voorbehouden toewijzingen bereikt is voor deze doelgroepen, wordt eveneens verder gegaan met pijler 1 en pijler 4.
 - ...het **aantal versnelde toewijzingen in het lopende jaar**: indien blijkt dat het verplicht aandeel versnelde toewijzingen moeilijk haalbaar wordt in het lopende jaar kan de Raad van Bestuur beslissen om tijdelijk van bovenstaand ritssysteem af te wijken in functie van het behalen van het vooropgestelde aantal.

6 INGEBOUWDE EVALUATIE

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.

In het najaar van 2030 is een **grote evaluatie** gepland, waardoor bovenstaande bepalingen en de bepalingen uit het toewijzingsreglement (zowel die voor heel het werkingsgebied als die per gemeente) bijgestuurd kunnen worden op basis van de analyse van de toewijzingen.

Deze toelichting en het ontwerp van toewijzingsreglement werden goedgekeurd

op de **Raad van Bestuur** van **13 november 2025**.
