

Een nieuw toewijzingsreglement

toelichting

1 INLEIDING EN SITUERING

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zal op 1 oktober 2023 ook een nieuw toewijzingsmodel in werking treden. De Vlaamse Overheid schetste een kader waarmee de toewijzingsraad van De Noorderkempen aan de slag ging om tot een concrete invulling te komen. Deze nota wil een verduidelijking zijn bij het ontwerp van toewijzingsreglement dat voorligt op de gemeenteraden van het werkingsgebied en schetst het volledige toewijzingsmodel dat De Noorderkempen zal hanteren om sociale woningen vanaf 1 oktober 2023 toe te wijzen.

1.1 Decretale principes • Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

De toewijzingsraad 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 de sociale huurwoningen op haar grondgebied (artikel 6.14, Vlaamse Codex Wonen van 2021).

1.2 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 • boek 6

Vier pijlers

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW)¹ beschrijft het kader aan toewijzingsregels waar De Noorderkempen zich op moet baseren om sociale huurwoningen toe te wijzen. In het verleden bestonden twee toewijzingssystemen, met name een toewijzingssysteem dat gebruikt werd door de sociale huisvestingsmaatschappijen en het toewijzingssysteem dat door de sociale verhuurkantoren werd gehanteerd. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen wordt 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

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

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 mogelijkheid opgenomen opdat 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 11 mei 2023 werd onderstaande toewijzingsraad van De Noorderkempen samengesteld door de Raad van Bestuur.

Naam	Vertegenwoordiger van...	Functie
Marina Gys	gemeente Arendonk	voorzitter Bijzonder Comité voor de sociale dienst schepen van lokaal sociaal beleid
Roger Van Aperen	stad Hoogstraten	schepen van financiën, zorg & huisvesting
Monique Quirynten	gemeente Merksplas	schepen van cultuur, onderwijs, sociale huisvesting, toerisme & ontwikkelingssamenwerking
Koen Rombouts	gemeente Ravels	schepen van welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, ICT & sport
Bert Vangenechten	gemeente Rijkevorsel	voorzitter Bijzonder Comité voor de sociale dienst schepen van sociale zaken, tewerkstelling, informatie & energie
Els Maes	IOK	diensthofd wonen
Sanne Verheyen	Welzijnzorg Kempen	beleidsmedewerker 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 ook 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, §8, 3^e lid) en de toewijzing aan specifieke doelgroepen (artikel 6.27).

1.3 Initiatief woonmaatschappij

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

- In juni 2022 organiseerde De Noorderkempen een eerste overleg met een vertegenwoordiging van elke gemeente en uit de welzijnssector. Er werd een eerste toelichting gegeven over het regelgevend kader, op basis waarvan een aantal bezorgdheden en uitgangspunten geformuleerd werden. De uitkomst van dit overleg was de officiële vraag aan elk lokaal bestuur om een afgevaardigde aan te duiden voor de (toekomstige) toewijzingsraad van De Noorderkempen.
- De (toekomstige) toewijzingsraad kwam tot op heden zes maal samen, met name op:
 - 10 november 2022
 - 17 januari 2023
 - 17 april 2023
 - 5 mei 2023
 - 15 mei 2023
 - 13 juni 2023
- De sociale diensten van het werkingsgebied organiseerden een gezamenlijk overleg, waarbij ook Welzijnszorg Kempen en De Noorderkempen betrokken waren. Tijdens dit overleg werden signalen uit de dagelijkse praktijk doorgegeven en werd ook input aangereikt aan De Noorderkempen om voorstellen in het toewijzingsreglement aan de praktijk af te toetsen. Dit zorgde voor een optimalisatie van deze voorstellen.
- In een regionale werkgroep van welzijns- en woonactoren werd intensief in overleg gegaan over de nieuwe toewijzingsregels en de impact ervan op de huidige wachtlijsten van zowel voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen als voormalige sociale verhuurkantoren. Zowel een medewerker van De Noorderkempen als enkele sociale diensten uit het werkingsgebied namen deel aan deze besprekingen. Dit resulteerde in een voorstel rond pijler 2 en pijler 3, hetgeen op 10 mei 2023 werd overgemaakt aan De Noorderkempen. De voorbereidingen vanuit de regionale werkgroep werden doorheen het traject meegenomen naar de besprekingen binnen de toewijzingsraad.
- De opvolging van de toewijzingen en de wachtlijsten van De Noorderkempen zal ook in de toekomst jaarlijks op het lokaal woonoverleg van elke gemeente besproken worden. Daarnaast werd in het verleden de opmaak, evaluatie en eventuele bijsturing van de voormalige lokale toewijzingsreglementen steeds besproken binnen het lokaal woonoverleg. Vandaar dat het nieuwe toewijzingsmodel de voorbije periode geagendeerd stond op de diverse LWO's. Daarenboven organiseerde IOK – in samenwerking met De Noorderkempen – reeds twee maal een bovenlokaal woonoverleg, waar het thema eveneens besproken werd.

2 PIJLER 1 EN PIJLER 3

De bepalingen rond pijler 1 (standaardtoewijzingen) en pijler 3 (toewijzingen aan specifieke doelgroepen) zijn opgenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement.

3 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, BCVW):

- 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 voorrangsregeling 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 Noorderkempen vastgelegd. Dit zal opgenomen worden in het intern huurreglement.

3.1 Contingent versnelde toewijzingen

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

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

De toewijzingsraad van De Noorderkempen beslist om het aantal versnelde toewijzingen vast te leggen tot eind 2025. Op dat moment zal er een grondige evaluatie van dit nieuwe toewijzingsreglement georganiseerd worden, waardoor er kan bijgestuurd worden als de praktijk hierom vraagt. Tot eind 2025 zal De Noorderkempen **jaarlijks 17 versnelde toewijzingen** doen. Dit aantal is berekend volgens de formule die aangereikt is door de regelgeving:

- **A** = aantal toewijzingen in de voorbije vijf jaar = 498
- **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 = 102
- **C** = $(A-B)/5 = (498-102)/5 = 79$
- **D** = aantal toewijzingen in het komende jaar in het kader van de herhuisvesting van sociale huurders ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of de voorkoop van sociale huurwoningen = 6
- **E** = aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden in nieuwe wooneenheden = 11
- Jaarlijks aantal toewijzingen binnen pijler 2 = 20% van $(C-D+E) = 20\%$ van $(79-6+11) = 20\%$ van 84 = **17**

3.2 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.

Criterion	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
• 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 inkomen²	
• Alleenstaande	
○ Inkomen tot en met € 165 boven het leefloon = € 1 379,13	20
○ Inkomen tot en met € 330 boven het leefloon = € 1 544,13	15
• Gezin	
○ Inkomen tot en met € 264 boven het leefloon = € 1 904,83	20
○ Inkomen tot en met € 462 boven het leefloon = € 2 102,83	15

² Bedragen in 2023, jaarlijks te indexeren

 criterium	 Aantal punten
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 Noorderkempem	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).

4 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 gegrond 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).

5 OVERZICHT WOONANBOD 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 2023. In dit overzicht zijn de wooneenheden die De Noorderkempem overneemt van Woonboog (zowel ingehuurde woningen van het voormalig SVK Noorderkempem als sociale huurwoningen van voormalige sociale huisvestingsmaatschappij DE ARK) reeds mee opgenomen.

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	293	362	151	291	277	1374
Spreiding versnelde toewijzingen pijler 2	3 à 4	5	2	3 à 4	3	17
Totaal aantal voorbehouden woningen pijler 3	27	43	16	37	20	143
• Ouderen	16	30	15	30	18	109
• Doorstromers, Housing First & gezinnen in kansarmoede	4	3	1	2	2	12
• Personen met een beperking	0	10	0	5	0	15
• Personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn	7	0	0	0	0	7

6 ALTERNEREND SYSTEEM 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'
 - 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 altemnerend 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.
- o **...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'.
- o **...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.

7 INGEBOUWDE EVALUATIE

Aangezien de manier van toewijzen grondig wijzigt, engageert de toewijzingsraad zich tot een geregelde evaluatie van deze nieuwe bepalingen. In het najaar van 2024 en 2025 is een **grote evaluatie** gepland, waardoor bovenstaande bepalingen (zowel die voor heel het werkingsgebied als die per gemeente, inclusief de invulling van pijler 1 en pijler 3 uit het toewijzingsreglement) bijgestuurd kunnen worden op basis van de analyse van de toewijzingen. Op dat moment is het toewijzingsreglement één of twee jaar in voege, en zullen er bepaalde tendensen geëvalueerd kunnen worden.

Ook 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**. Indien nodig zal de toewijzingsraad reeds vroeger overgaan tot het wijzigen van het voorliggende toewijzingsreglement binnen het geldende regelgevende kader en mits het in acht nemen van de gestelde goedkeuringsprocedure.

Deze toelichting en het ontwerp van toewijzingsreglement werden goedgekeurd

op de **Raad van Bestuur** van **26 mei 2023**.
