

Woonmaatschappij Woonboog

Intern huurreglement m.b.t. pijler 2

RvB 10 januari 2024

In onderstaande wordt een stand van zaken geschetst m.b.t. de bepalingen van pijler 2. Dit gedeelte wordt ingevoegd in het intern huurreglement onder 'toewijzingen', waar ook wordt opgenomen wie bevoegd is om te beslissen over toewijzingen, verwijzing naar rationele bezetting, lokale binding (pijler 1), toewijzing aan doelgroepen (pijler 3) Bepaalde stukken kunnen ook verder opgenomen worden in het huishoudelijk reglement.

Onderstaande tekst wordt gebruikt i.f.v. de kennisgeving van de lokale besturen. De lokale besturen hebben geen expliciete beslissingsbevoegdheid in onderstaande, zij het via de toewijzingsraad. De regelgeving schrijft echter wel voor de lokale besturen in kennis gesteld moeten worden.

1 Versnelde toewijzingen (pijler 2)

De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (art. 6.24 - 6.26 Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW)):

- Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- Kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- Kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- Kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- Kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

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 zal door de woonmaatschappij, na overleg met toewijzingsraad, beslist en vastgelegd worden in het intern huurreglement.

1.1 Contingent versnelde toewijzingen

Art. 6.24 BVCW voorziet in 2 berekeningswijzen om tot het contingent van 20 % te komen, met name om dit jaarlijks te berekenen dan wel over een periode van maximaal 5 jaar. In onderstaande wordt de berekening opgenomen voor 5 jaar om zo jaarlijkse fluctuaties uit te vlakken. Vermits het een nieuwe werkwijze is, kan er uiteraard wel voor geopteerd worden om bv. na 2 jaar een tussentijdse evaluatie te maken.

Het contingent aan versnelde toewijzingen bedraagt 20 % van het aantal toewijzingen op het niveau van het (deel-)werkingsgebied van de woonmaatschappij. Dit contingent wordt als volgt berekend:

- A = het aantal toewijzingen de voorbije 5 jaar
- B = het aantal toewijzingen de voorbije 5 jaar i.k.v. de herhuisvesting van sociale huurders ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of de verkoop van sociale huurwoningen
- C = $(A-B) / 5$ = het gemiddeld aantal toewijzingen
- D = raming van het gemiddeld aantal toewijzingen in de komende 5 jaar i.k.v. de herhuisvesting van sociale huurders ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of de verkoop van sociale huurwoningen
- E = raming van het gemiddeld aantal toewijzingen in de komende 5 jaar t.g.v. de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen
- Aantal toewijzingen in pijler 2 = 20 % van $(C - D + E)$

Vaststelling contingent

Het contingent zal 5-jaarlijks worden berekend door de woonmaatschappij, waarna dit ter kennisgeving wordt toegelicht op het bestuursorgaan en op het lokaal woonoverleg van de betrokken gemeenten.

Concreet voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2028 wordt het jaarlijks contingent vastgelegd op basis van het aantal toewijzingen in de periode 2018-2022 en de raming van het aantal toewijzingen voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2028. Dit resulteert in voorliggende parameters:

- A = Woonboog: 2.125 (RiT en Baarle-Hertog 1.632 en Baldemore 763)
- B = Woonboog: 440 (RiT en Baarle-Hertog 346 en Baldemore 94)

- C = Woonboog: 337 (RiT en Baarle-Hertog 203 en Baldemore 134)
- D = Woonboog: 89 (RiT en Baarle-Hertog 56 en Baldemore 33)
- E = Woonboog: 130 (RiT en Baarle-Hertog 94 en Baldemore 36)
- Jaarlijks contingent versnelde toewijzing = Woonboog: 76 (RiT en Baarle-Hertog 48 en Baldemore 28)

1.2 Objectief prioriteringskader

Voor de versnelde toewijzingen onder pijler 2 werkt woonmaatschappij Woonboog met een objectief prioriteringskader. Op die manier kan op een transparante manier gewerkt worden. Er wordt voor geopteerd om deze versnelde toewijzingen niet verder op te delen in subgroepen, hetgeen 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 3 criteria, waarbij punten toegekend worden. Indien 2 kandidaat-huurders op deze 3 criteria hetzelfde scoren, zal de chronologie (moment van inschrijving in het centraal inschrijvingsregister) uitsluitend geven. Bovenal moet voldaan worden aan de toelatingsvoorwaarden en rationele bezetting. Volgende criteria worden nagegaan:

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

Indien een kandidaat-huurder in aanmerking komt voor versnelde toewijzing zal een prioritering gegeven worden op basis van bovenstaande 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.

1.2.1 Actuele woonnood

In onderstaande situaties kan een kandidaat-huurder een prioritering krijgen op basis van hun actuele woonsituatie. Er kan slechts één prioritering toegekend worden op basis van actuele woonnood.

De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden

Onderstaande kandidaat-huurders behoren tot deze doelgroep:

- De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in de nachtopvang verblijft.
Met deze categorie worden straatslapers, personen die in tentjes verblijven, personen in de nachtopvang of personen die in gelijkaardige situaties verblijven bedoeld.
 - Voorgestelde bewijsstukken:
 - Verslag van politie of een andere officiële instantie;
 - Attest van een erkende of vergunde dienst die heeft vastgesteld dat een persoon niet over huisvesting beschikt;
 - Attest dat een persoon in de nachtopvang verblijft uitgereikt door nachtopvang.
- De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft

Er is maar sprake van woonnood als aan beide voorwaarden voldaan is. Bij een kandidaat-huurder die voor een kortere periode wordt opgevangen in een instelling en die een huurcontract voor onbepaalde duur heeft, is er geen sprake van woonnood. Een domicilie in de instelling of gevangenis is daarentegen wel een ernstige indicatie dat de persoon in kwestie elders geen woonrecht meer heeft.

- Voorgestelde bewijsstukken:
 - Attest van de instelling/gevangenis met vermelding van de datum wanneer de kandidaat-huurder de instelling kon of moest verlaten. De prioritering voor deze doelgroep geldt maar

3 maanden voorafgaand van deze einddatum en tot maximaal 3 maanden na deze datum voor zover de kandidaat-huurder nog een woonnood heeft;

- Attest van een dienst die zal instaan voor de nazorg bij een verblijf in een instelling/ gevangenis.
- De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel

Dit gaat over kandidaat- huurders die tijdelijk verblijven in opvang voor dak- en thuisloze personen of bij gebrek aan opvangplaatsen tijdelijk ondergebracht worden in een hotel..

- Voorgestelde bewijsstukken:
 - Attest van verblijf in een opvang;
 - Attest van begeleidende dienst..
- De kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden.
Ook hier is maar sprake van woonrecht als aan beide voorwaarden is voldaan. Het betreft met andere woorden situaties waarbij de kandidaat-huurder de woning niet langer mag of kan bewonen én noodgedwongen zijn intrek moet nemen bij vrienden, kennissen of familie.

- Voorgestelde bewijsstukken:
 - Vonnis gerechtelijke uithuiszetting;
 - Documenten (van inleiding) van de echtscheiding;
 - Proces- verbaal van de politie of sociaal verslag bij intrafamiliaal geweld;
 - Besluit ongeschikt- of onbewoonbaarheid van de woning;
 - Opzeg huurcontract door verhuurder met een opzegtermijn van minder dan 3 maanden;
 - Wettelijke opzeg via aangetekend schrijven;
 - Kopie van authentieke verkoopakte waarin datum opgenomen is waarop de kandidaat-huurder de woning moet verlaten;
 - Documenten van onteigening woning met vermelding concrete datum waarop woonrecht eindigt en waarbij deze periode nog maximaal 3 maanden loopt;
 - Verklaring op eer van de persoon waar de kandidaat-huurder verblijft (of eventueel van de begeleidingsdienst). Hierbij is de verklaring dat het een tijdelijk verblijf betreft belangrijk (een verblijf langer dan een jaar wordt als een duurzaam verblijf beschouwt). Deze verklaring mag maximaal 1 maand oud zijn op het moment van toewijzing.
- De kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan 3 maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan 3 maanden
 - Mogelijke bewijsstukken:
 - Wettelijke opzeg via aangetekend schrijven;
 - Kopie van authentieke verkoopakte waarin datum opgenomen is waarop de kandidaat-huurder de woning moet verlaten;
 - Documenten van onteigening woning ... met vermelding concrete datum waarop woonrecht eindigt en waarbij deze periode nog maximaal 3 maanden loopt.

De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen

Minderjarigen voldoen in principe niet aan de inschrijvingsvoorwaarden voor sociale huisvesting. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor minderjarig ontvoogde personen of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding. Het behoort tot de expertise van de diensten die deze kandidaat-huurders ondersteunen om te bepalen of ze tot de doelgroep behoren.

Voorgestelde bewijsstukken:

- Attest Bijzondere Jeugdzorg met verklaring begeleiding tot kandidaat-huurder minimaal meerderjarig is;
- Attest vergunde VAPH-voorziening met verklaring begeleiding tot de kandidaat-huurder minimaal meerderjarig is;
- Attest van een welzijnsorganisatie met verklaring begeleiding tot de kandidaat-huurder minimaal meerderjarig is.

De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen

Het behoort tot de expertise van de diensten die deze kandidaat-huurders ondersteunen om te bepalen of ze tot de doelgroep behoren. Gezien geestelijke gezondheidsproblemen verschillende gradaties hebben en het Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg Kempen over de expertise beschikt om deze kandidaat-huurders te ondersteunen en te bepalen of ze tot deze doelgroep behoren, wordt voorgesteld om enkel Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg te laten attesteren.

Voorgesteld bewijsstuk:

- Attest Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg

De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont

Voor deze kandidaat-huurders dient de slechte huisvesting effectief te zijn vastgesteld. Een woning of (on)roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot een versnelde toewijzing. De kandidaat-huurder moet de woning of het (on)roerend goed minstens 6 maanden bewoond hebben.

Na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze inzake type, ligging en maximale huurprijs, zal de kandidaat-huurder niet langer tot de doelgroep behoren.

Deze doelgroep wordt onderverdeeld in volgende subdoelgroepen:

- De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een (on)roerend goed als vermeld in art. 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen op datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld

Het gaat hier over een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, maar toch verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld wordt met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of waarbij de basisnutsvoorzieningen (elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid, verwarmingsmogelijkheid) ontbreken of niet functioneren. Het betreft dus een én-én verhaal: er wordt gewoond in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen als hoofdverblijfplaats én er moeten woningkwaliteitsproblemen zijn.

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk 2 maanden na de vaststelling in een proces-verhaal ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister. Op het moment van toewijzing bewoont hij het (on)roerend goed nog of woont hij in een noodwoning.

- Voorgesteld bewijsstuk:
 - Proces-verbaal van wooninspectie.

- De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die onbewoonbaar verklaard is met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Om in dringende situaties met acuut gevaar snel te kunnen ingrijpen, kan de burgemeester kiezen voor de toepassing van dit artikel. Hij kan hierbij alle maatregelen nemen die hij nodig acht, zoals onder meer een bevel tot ontruiming van de woning, onbewoonbaarverklaring ...

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk 2 maanden na de datum van onbewoonbaarverklaring ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder komt niet langer in aanmerking voor deze doelgroep in volgende situaties:

- Het besluit is intussen opgeheven, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- Hij bewoont de woning niet langer, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- De gebreken die tot de onbewoonbaarverklaring geleid hebben, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder gelegd worden.
- Voorgestelde bewijsstukken:
 - Besluit tot onbewoonbaarverklaring o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - Verklaring op eer van kandidaat-huurder dat de gebreken niet ten laste van hem worden gelegd.

- De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die ongeschikt verklaard is met toepassing van artikel 3.12 of 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen.

De betreffende woning moet op het technisch verslag minstens 3 gebreken van categorie II of III vertonen onder de rubrieken Omhulsel of Binnenstructuur.

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk 2 maanden na de datum van ongeschiktverklaring ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder komt niet langer in aanmerking voor deze doelgroep in volgende situaties:

- Het besluit is intussen opgeheven, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- Hij bewoont de woning niet langer, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- De gebreken die tot de onbewoonbaarverklaring geleid hebben, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder gelegd worden.
- Voorgestelde bewijsstukken:
 - Besluit tot onbewoonbaarverklaring o.b.v. artikel 3.12 of 3.14 Vlaamse Codex Wonen;
 - Verklaring op eer van kandidaat-huurder dat de gebreken niet ten laste van hem worden gelegd.
- De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die ongeschikt verklaard is met toepassing van artikel 3.24 of 3.28 van de Vlaamse Codex Wonen. Een woning is overbewoond als het aantal bewoners van de woning zo groot is dat er een veiligheids-of gezondheidsrisico ontstaat.

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk 2 maanden na de datum van overbewoondverklaring ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder komt niet langer in aanmerking voor deze doelgroep in volgende situaties:

- Het besluit is intussen opgeheven, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- Hij bewoont de woning niet langer, tenzij hij intussen in een noodwoning woont.
- Voorgesteld bewijsstuk:
 - Besluit tot overbewoning o.b.v. artikel 3.24 of 3.28 Vlaamse Codex Wonen.

De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt

Onder deze doelgroep kunnen uitzonderlijke situaties opgevangen worden, waarbij op basis van de concrete situatie de specifieke woonnood zal worden ingeschat. Het betreffen bijvoorbeeld personen die snel gehuisvest moeten worden omwille van intrafamiliaal geweld. De toewijzingsraad opteert ervoor om deze situaties niet verder te specificeren om te kunnen inspelen op een uitzonderlijke situatie. Hierbij dient een weloverwogen afweging gemaakt te worden van het uitzonderlijke karakter om het aantal toewijzingen onder deze doelgroep beperkt te houden. Dit zal enkel gemotiveerd kunnen worden aan de hand van een sociaal verslag, goedgekeurd door het dagelijks bestuur van de woonmaatschappij.

1.2.2 Actueel inkomen

Het actueel besteedbaar inkomen (zoals bepaald in art. 6.1 BVCW) wordt als 2^{de} wegingscriterium toegepast. Dit betekent dat afspraken in het kader van collectieve schuldenregeling, budgetbegeleiding of budgetbeheer in rekening gebracht worden van het (vervangings-)inkomen. De weging wordt met andere woorden toegepast op het inkomen dat de kandidaat-huurder effectief kan besteden.

Het actueel besteedbaar inkomen wordt vastgesteld op basis van minimaal 3 van de voorbije 6 maanden.

Er kan slechts één prioritering toegekend worden op basis van het actueel inkomen.

1.2.3 Begeleiding door professionele actor

De aanwezigheid van (informeel dan wel professioneel) netwerk rond een kwetsbaar persoon, vormt een belangrijke meerwaarde om op langere termijn het behoud van de woning te garanderen. Door dit als criterium mee te nemen kan de continuïteit en de nabijheid van het netwerk blijvend gefaciliteerd worden.

Om een prioritering te kunnen krijgen op dit criterium zal het volgende nagegaan worden:

- Kandidaat-huurder moet de afgelopen 3 maanden actief op zoek geweest zijn naar een woning of moet hiertoe omwille van billijkheidsredenen niet toe in staat geweest zijn;

- Kandidaat-huurder moet doorstroom klaar zijn (over voldoende woonvaardigheden beschikken om zelfstandig te wonen, mits eventuele ondersteuning hierin);
- De betrokken welzijnsactor gaat het engagement aan om begeleiding op te nemen, in samenwerking met de huurbegeleiding van de woonmaatschappij, indien de situatie uit de hand dreigt te lopen (bv. huurachterstal, slecht onderhoud van de woning, overlast).

Bovenstaande elementen worden opgenomen in het attest dat door de betrokken organisatie (dewelke een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij) zal uitgereikt kunnen worden. Bij dit attest wordt er steeds een link gemaakt met het bevoegd OCMW wegens de specifieke wettelijke opdrachten van het OCMW (bv. financiële hulpverlening, referentieadres ...) t.o.v. de cliënt. Daar zal ook het netwerk van de cliënt gelegen zijn.

Hierbij worden 2 uitzonderingen gemaakt. Indien er een duurzame ontwrichting is. Bijvoorbeeld een kind uit Oostende wordt op zijn 7de geplaatst in een instelling voor bijzondere jeugdzorg in Geel. In tussentijd is er geen band meer met de ouders of het vroegere netwerk en heeft hij ondertussen zijn leven opgebouwd in Geel. In deze situatie wordt Geel aanzien als de plaats waar deze jongere zijn netwerk heeft ontwikkeld. Binnen de reguliere bevoegdheidsregels blijft OCMW Oostende bevoegd zolang deze persoon in de instelling verblijft.

Een andere uitzondering is deze voor ambtelijk geschrapten. Daarvoor wordt gekeken naar het laatst gekende domicilieadres omdat deze persoon daar zijn netwerk heeft opgebouwd en op deze manier worden gemeenten waar een instelling gelegen is niet belast.

Versnelde toewijzingen zijn schaars en zijn slechts een noodoplossing indien de private huurmarkt geen oplossing kan bieden. Daarom wordt van de kandidaat- huurder verwacht dat hij actief op zoek gaat naar een woonoplossing. Het attest kan uitgereikt worden nadat er minimaal een periode van 3 maanden actief is gezocht (naar vermogen van de kandidaat- huurder) of wanneer er billijkheidsredenen zijn.

Hierbij willen we kandidaat- huurders die hun zoektocht op de private huurmarkt volledig zelfstandig aanvatten niet uitsluiten. Welzijnsorganisaties kunnen cliënten attesteren zonder er effectief een traject mee aan te gaan. Ze bekijken wel of ze de kandidaat- huurder kunnen ondersteunen bij de zoektocht m.b.v. volgende handvaten:

- Nagaan of cliënt weet waar hij woningen kan vinden (advertenties, websites ...) of nagaan waar de drempels liggen en hierbij ondersteunen;
- Nagaan of cliënt op zoek gaat naar realistische huisvesting (huurprijs ...) of nagaan hoe dit bijgestuurd kan worden;
- Nagaan of cliënt er in slaagt contact op te nemen met verhuurders of nagaan waar de drempels liggen en hierbij ondersteunen;
- Nagaan of cliënt wordt uitgenodigd om woningen te bezichtigingen of nagaan waar de drempels liggen en hierbij ondersteunen;
- ...

Als uit een specifieke situatie blijkt dat de cliënt voorafgaand aan de vraag tot een attest 'professionele begeleiding' al meer dan 3 maanden actief op zoek was kan het attest onmiddellijk uitgereikt worden. Sowieso dient de attesterende organisatie de andere voorwaarden na te gaan en zal zij samen met de huurbegeleiding aanspreekbaar zijn mocht het mislopen in een woning.

Billijkheidsredenen om een kandidaat- huurder (tijdelijk) niet te belasten met een zoektocht op de private huurmarkt kunnen zijn:

- Niet voldoende draagkracht hebben om een woning te zoeken;
- Niet de vaardigheden hebben om een woning te zoeken;
- ...

Het nagaan van de doorstroomvaardigheden is een tool voor de begeleidende organisatie om samen stappen te zetten met de cliënt om het zelfstandig wonen haalbaar te maken. Het is niet nodig om hier een volledig sociaal onderzoek aan te koppelen.

De attesten hebben een geldigheidsduur van 3 maanden en dienen bij toewijzing bevestigd te worden door de organisatie die ze uitgereikt heeft of door de organisatie die de cliënt op dat moment begeleidt.

1.2.4 Weging

Onderstaande tabel biedt een samenvatting van het wegingskader.

Tabel 1: Objectief prioriteringskader versnelde toewijzing

Criteria	Punten
Actuele woonnood	
Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	
Kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft	15
Kandidaat-huurder die een instelling/gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft	20
Kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	20
Kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden	20
Kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan 3 maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan 3 maanden	20
Kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen	20
Kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen	20
Kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont	
Kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet bestemd is voor wonen en gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of waarbij de basisnutsvoorzieningen (elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid, verwarmingsmogelijkheid) ontbreken of niet functioneren, hetgeen vastgesteld is in een pv (art. 3.35 VCW)	20
Kandidaat-huurder woont in een onbewoond verklaarde woning o.b.v. art. 135 Nieuw Gemeentewet	20
Kandidaat-huurder die woont in ongeschikt verklaarde woning (met minstens 3 gebreken van categorie II of III in de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur) o.b.v. art. 3.12 of 3.16 VCW	20
Kandidaat-huurder die woont of gewoond heeft in overbewoonde woning o.b.v. art. 3.24 of 3.28 VCW	20
Kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt	-
Inkomen	
Een inkomen tot en met 165 euro boven het leefloon (1.379,13 euro) voor een alleenstaande of tot 264 euro voor een gezin (1.907,83 euro)	20
Een inkomen tot en met 330 euro boven het leefloon (1.544,13 euro) voor een alleenstaande of tot 462 euro voor een gezin (2.102,83 euro)	15
Begeleiding door professionele actor	
Kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in de gemeente van het bevoegde OCMW gelijkgesteld	5
Kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de woning is gelegen	3
Kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in het arrondissement Turnhout	1

De kandidaat-huurder krijgt op basis van bovenstaande tabel een bepaalde prioritering toegekend. Indien 2 kandidaat-huurders dezelfde prioritering krijgen, zal de inschrijvingsdatum in het centraal inschrijvingsregister doorslaggevend zijn.

1.3 Aanmelding kandidaat-huurders

1.3 en 1.4 kunnen ook verder in het huishoudelijk reglement opgenomen worden.

Aanmelding kandidaat-huurders

Artikel 6.24, § 2 BVCW bepaalt wie kandidaat-huurders kan aanmelden voor een versnelde toewijzing. Daarnaast kan de toewijzingsraad nog een bijkomende dienst aanwijzen, hetgeen verder opgenomen wordt in het huishoudelijk reglement. De piste om de aanmeldingen te stroomlijnen via Welzijnszorg Kempen, wordt op datum van 18 oktober 2023 nog verder onderzocht.

Ongeacht tot welke van de 5 subgroepen van pijler 2 de kandidaat-huurder zich bevindt, is de toewijzingsraad van oordeel dat de drempel om zich aan te melden zo laag mogelijk wordt gehouden. Een aanmelding via Woonboog, via Welzijnszorg Kempen of via het lokaal bestuur zouden vanuit die optiek mogelijk moeten zijn.

Daarnaast kan de aanmelding ook via de volgende diensten (cf. regelgeving) verlopen:

- Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden:
Aanmelding via het CAW.
- Kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaan wonen:
Aanmelding via het CAW of via Bijzondere Jeugdzorg.
- Kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen:
Aanmelding via het Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg.

Coördinatie aanvragen en praktische afspraken naar toewijzing

De woonmaatschappij coördineert de aanvragen van kandidaat-huurders die in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing. Op basis van de gemaakte afspraken kunnen deze kandidaat-huurders eenduidig een woning toegewezen krijgen.

Gemeentelijke verdeling jaarlijks contingent versnelde toewijzingen

Het jaarlijks contingent aan versnelde toewijzingen over de gemeenten zou kunnen worden verdeeld op basis van aantal huishoudens in de gemeente, hetzij op basis van het aantal sociale huurwoningen in elke gemeente.

Omdat het aantal potentiële aanmeldingen alsook de begeleidingscapaciteiten van lokale besturen en andere welzijnsactoren afhangen van het aantal huishoudens in een gemeente, wordt de voorkeur gegeven om het jaarlijks contingent van pijler 2 gemeentelijk te verdelen op basis van het aantal huishoudens in een gemeente (zie Tabel 2).

Tabel 2: Gemeentelijke verdeling jaarlijks contingent versnelde toewijzingen

	verdeling obv huishoudens		
	private huishoudens		
Turnhout (Arr.): Baarle-Hertog	1244	1%	1
Turnhout (Arr.): Balen	9687	11%	8
Turnhout (Arr.): Beerse	7455	8%	6
Turnhout (Arr.): Dessel	4049	5%	3
Turnhout (Arr.): Kasterlee	8108	9%	7
Turnhout (Arr.): Lille	6993	8%	6
Turnhout (Arr.): Mol	16441	18%	14
Turnhout (Arr.): Oud-Turnhout	5829	6%	5
Turnhout (Arr.): Retie	4768	5%	4
Turnhout (Arr.): Turnhout	20634	23%	17
Turnhout (Arr.): Vosselaar	4707	5%	4
	89915		76

Spreiding jaarlijks contingent versnelde toewijzingen doorheen het jaar

Er is gekomen tot volgend alternerend systeem voor toewijzingen van pijler 1, 2, 3 en 4 (standaardtoewijzingen, versnelde toewijzingen, doelgroepen en toewijzingen n.a.v. interne mutaties).

Per blokken van 5 toewijzingen binnen een gemeente, zal volgend systeem toegepast worden

- Eén toewijzing binnen pijler 2

- Eén toewijzing binnen pijler 3 (niet gelabeld en enkel indien er ruimte is voor een begeleidingstraject)
- Drie toewijzingen binnen pijler 4 en 1 (vier toewijzingen indien er geen ruimte is voor een begeleidingstraject binnen pijler 3)

Opmerkingen:

1. Het voorgestelde systeem is steeds afhankelijk van het type woning. Zo worden gelabelde woningen die toegewezen worden via pijler 3, uit dit systeem gehouden.
2. Bepaalde interne mutaties die vallen onder pijler 4, maken tevens geen deel uit van dit systeem. Dit is het geval bij:
 - een huurder van een ingehuurde woning waarvan de hoofdhuurovereenkomst werd opgezegd;
 - een huurder die moet verhuizen i.k.v. renovatie/sloop/verkoop van zijn of haar sociale woning ;
 - een huurder die onderbezet woont en kan verhuizen naar een kleinere woning die voldoet aan de rationele bezetting.

Woonboog verleent aan deze huurders een absolute voorrang.

3. Bij nieuwprojecten, renovatieprojecten of nieuwe inhuringen waarbij er meer dan 5 woonegelegenheden in hetzelfde gebouw of in dezelfde buurt worden ingebracht ter verhuring, gelden (bijkomende) maxima. Voor pijler 2 en 3 wordt op die manier een maximale spreiding doorheen het jaar nagestreefd.
 - *Het project bevat minder of exact 15 woonegelegenheden die worden ingebracht ter verhuring:* er kan slechts één toewijzing gebeuren via pijler 2 en één via pijler 3 (niet gelabeld en enkel indien er ruimte is voor een begeleidingstraject). De overige panden worden verhuurd via pijler 1 of 4 of aan huurders met een absolute voorrang.
 - *Het project bevat meer dan 15 woonegelegenheden die worden ingebracht ter verhuring:* er kunnen twee toewijzingen gebeuren via pijler 2 en twee via pijler 3 (niet gelabeld en enkel indien er ruimte is voor een begeleidingstraject). De overige panden worden verhuurd via pijler 1 of 4 of aan huurders met een absolute voorrang.

De toewijzingen binnen deze projecten staan op zichzelf en maken geen deel uit van een lopend blokje van 5 toewijzingen.

Voorbeeld: bij een nieuwbouwproject in Oud-Turnhout worden er 18 woonegelegenheden opgeleverd. 14 woonegelegenheden zullen verhuurd via pijler 1 of 4 of aan huurders met een absolute voorrang, twee woonegelegenheden worden verhuurd via pijler 2 (op voorwaarde dat het contingent niet opgebruikt is) en twee woonegelegenheden worden verhuurd via pijler 3 (mits het gaat om een niet-gelabelde woning en enkel indien er ruimte is voor een begeleidingstraject).

4. Verhouding tussen pijler 1 en 4: pijler 4 omvat voornamelijk kandidaat-huurders die reeds huurder zijn van Woonboog en die binnen het vroegere wetgevend kader een absolute voorrang hadden op andere kandidaat-huurders. Woonboog kiest ervoor om deze rangorde te behouden in het nieuwe toewijzingssysteem en aldus pijler 4 te laten primeren op pijler 1. Er wordt binnen pijler 4 achtereenvolgens voorrang gegeven aan:
 - Art. 6.28 – 1° Overschrijden minimale bezettingsnorm
 - Art. 6.28 – 2° Mutatie o.w.v. art. 6.20, 9° c en d
 - Art. 6.28 – 3° Verhaal tegen toewijzing
 - Art. 6.28 – 4° Herhuisvesting naar WM na ontruiming
 - Art. 6.28 – 5° Gewettigde mutatie RB/GH
 - Art. 6.28 – 6° Gezinshereniging nog niet plaatsgevonden
5. Indien er opnieuw ruimte vrijkomt voor begeleidingstrajecten m.b.t. de doelgroep 'doorstromers' en 'Housing First', wordt een evenwichtige spreiding tussen de 11 gemeenten uit het werkingsgebied van Woonboog nagestreefd. Deze evenwichtige spreiding houdt rekening met de verdeling van het aantal huishoudens in een gemeente (naar analogie met de verdeling van het aantal toewijzingen binnen pijler 2 – doch is dit in pijler 3 geen 'harde' grens).

6. Het voorgestelde systeem vraagt een accurate monitoring zodat de vooropgestelde toewijzingen op het einde van het jaar worden behaald. De toewijzingsraad kan de verdeling (binnen het blokje van 5 toewijzingen) in de loop van het jaar bijsturen.

Begeleiding kandidaat-huurder

De beschikbare begeleidingscapaciteit is zowel binnen de woonmaatschappij als bij de welzijnsactoren beperkt waardoor deze zo efficiënt mogelijk zal moeten worden ingezet en dit bij kandidaat-huurders die het echt nodig hebben om hun woonkansen te verhogen. Niet elke kandidaat-huurder die in aanmerking komt voor een versnelde toewijzing zal effectief begeleiding nodig hebben (bv. na een relatiebreuk ...).

Voor versnelde toewijzingen wordt niet standaard met een begeleidingsovereenkomst gewerkt. Maar via het criterium 'begeleiding door professionele actor' wordt in het attest dat de betrokken welzijnsorganisatie uitreikt wel aangegeven dat ze klaarstaan moest dit nodig zijn op aangeven van de woonmaatschappij. Op dat moment zal via onderling overleg afstemming gezocht worden tussen de huurbegeleiding van de woonmaatschappij en de begeleiding van de betrokken welzijnsactor.

Bij een beperkt aantal kandidaat-huurders die via pijler 2 een woning toegewezen krijgen, zal het wel aangewezen zijn om bij aanvang van het huurcontract al met een begeleidingsovereenkomst te werken. Dit wordt in die concrete situatie verder onderling afgestemd tussen woonmaatschappij, betrokken welzijnsactor en kandidaat-huurder.

Voor de specifieke doelgroepen wordt in het toewijzingsreglement telkens opgenomen als er specifieke begeleiding gekoppeld wordt aan de toewijzing (dit is doorgaans het geval, enkel voor doelgroepen die zelfstandige kunnen worden (bv. ouderen) is dit niet aan de orde).