

1.	Inleiding	2
2.	Historiek	2
3.	Inschrijven	2
3.1.	Inschrijven sociale huur	2
3.2.	Inschrijven budgethuur	2
4.	Inschrijving cohousing project.....	2
4.1.	Wachtvijver sociale huur	3
4.2.	Wachtvijver budgethuur	3
5.	Engagement huurder Land van Aa	3
6.	Het voortraject	4
6.1.	Het infomoment	4
6.2.	Het kennismakingsgesprek.....	4
6.3.	Deelname aan groepsactiviteiten	5
6.4.	Definitieve inschrijving in de wachtvijver.....	5
6.5.	Vrijstelling voortraject	5
6.6.	Mogelijkheid tot uitschrijven uit de wachtvijver.....	5
7.	Toewijzing binnen cohousing	5
8.	Weigeringsgronden	6

1. Inleiding

In 2024 realiseerde Woonboog in Turnhout een cohousing project met 11 sociale wooneenheden en 14 wooneenheden voor budget huur. Dit project kreeg de naam 'Land van Aa'. Dit project maakt deel uit van de proefomgeving 'experimentele woonvormen' van Wonen in Vlaanderen. Binnen dit kader wordt een afwijking op de toewijzingsregels toegestaan. Deze termijn loopt nog tot 31 juli 2027. Onderstaand document beschrijft het inschrijvings- en toewijzingsproces voor toekomstige bewoners van het project en treedt na goedkeuring door de Raad van Bestuur in werking.

2. Historiek

Dit document werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Woonboog op 7 oktober 2026.

3. Inschrijven

3.1. Inschrijven sociale huur

Om een sociale woning te kunnen huren in het cohousing project, moet een kandidaat-huurder voldoen aan de algemene voorwaarden van sociale huur, zoals bepaald in de wetgeving:

- Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister of op een referentieadres
- Meerderjarig zijn
- Voldoen aan de middelentoets
- Voldoen aan inkomensvoorwaarden
- Voldoen aan eigendomsvoorwaarden

De inschrijving in het CIR moet in orde zijn op het moment dat de kandidaat het label voor cohousing krijgt.

3.2. Inschrijven budgethuur

Om een budgethuurwoning te kunnen huren in het cohousing project, moet een kandidaat-huurder voldoen aan de algemene voorwaarden voor budgethuur:

- Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister of op een referentieadres
- Meerderjarig zijn
- Voldoen aan inkomensvoorwaarden (andere dan bij sociale huur)
- Voldoen aan eigendomsvoorwaarden (andere dan bij sociale huur)
- Beschikken over een attest budgethuur

De kandidaat moet beschikken over een attest budgethuur op het moment dat de kandidaat het label voor cohousing krijgt.

4. Inschrijving cohousing project

Voor het cohousing project 'Land van Aa' legt Woonboog een wachtlijst aan van kandidaten die specifiek interesse hebben in dit project. Er wordt een wachtlijst aangelegd voor zowel sociale woningen als voor budgethuurwoningen. Kandidaat-huurders kunnen pas op deze wachtlijst inschrijven na het volgen van het voortraject zoals beschreven onder hoofdstuk 6. Het doel van het aanleggen van deze wachtlijst is om bij het vrijkomen van een woning in eerste instantie enkel kandidaten aan te schrijven die zich willen engageren om in een cohousing project te wonen.

4.1. Wachtvijver sociale huur

Woonboog legt een 'wachtvijver' sociale huur aan in functie van het cohousing project 'Land van Aa'.

In het verleden werd er al een wachtvijver aangelegd. Kandidaat-huurders die nog op deze lijst staan, zullen uitgenodigd worden op het eerstvolgende infomoment. Zo kunnen zij hun inschrijving actualiseren. Zij zullen gevraagd worden om hetzelfde voortraject te doorlopen. Zo behandelen we alle toekomstige kandidaten op dezelfde manier.

Het is niet de bedoeling dat er standaard bij elke inschrijving gepeild wordt naar interesse in cohousing. We willen ernaar streven dat de keuze voor cohousing een bewuste keuze is. We willen vermijden dat kandidaten ervoor kiezen omdat het misschien sneller gaat dan de wachtlijst van een 'gewone' sociale woning.

Enkel kandidaat-huurders die het voortraject succesvol hebben afgerond, worden inschrijven voor het cohousingproject 'Land van Aa' en opgenomen in de wachtvijver. Deze kandidaten krijgen in onze software een label. Ook de woningen binnen het project krijgen een label. Op deze manier kan er een aangepaste wachtlijst getrokken worden wanneer er een sociale huurwoning vrijkomt in het cohousing project 'Land van Aa'.

4.2. Wachtvijver budgethuur

Woonboog legt ook een wachtvijver aan voor kandidaten-huurders die een budgethuurwoning willen huren in het cohousing project 'Land van Aa'.

In het verleden werd er voor de budgethuur woningen geen wachtvijver aangelegd. Het updaten van een bestaande wachtlijst is hier niet van toepassing. Woonboog verwacht dat kandidaten budgethuur het voortraject doorlopen zoals omschreven onder hoofdstuk 6.

Enkel kandidaat-budgethuurders die het voortraject succesvol hebben afgerond worden opgenomen in de wachtvijver voor het cohousing project 'Land van Aa'.

5. Engagement huurder Land van Aa

Cohousing vraagt om gelijkgestelden. Het bewust kiezen voor cohousing en het aangaan van dit engagement is belangrijk voor elke bewoner van Land van Aa. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen sociale huurders of budgethuurders. Om cohousing te laten slagen, is het belangrijk dat kandidaten bewust kiezen voor een cohousing project.

In 'Land van Aa' herschreven de bewoners in 2025 hun charter. Het nieuwe charter luidt als volgt:

We willen een cohousing project zijn waar jong en oud zich thuis voelt. Land van Aa is een plek waar iedereen zijn eigen woning heeft en waar de gemeenschappelijke delen voor ontmoeting zorgen. We dragen samen zorg voor de gemeenschappelijke delen. We beheren de gemeenschappelijke delen samen. Land van Aa is een klein dorp, een plek waar iedereen elkaar kent en helpt en waar er respect is voor ieders privacy.

- *Iedereen neemt deel aan de maandelijkse bijeenkomsten, zo wordt ieders stem gehoord.*
- *Beslissen doen we samen, we streven naar consensus.*
- *Deelname aan andere gezamenlijke activiteiten wordt aangemoedigd, maar is steeds op vrijwillige basis.*

- *Elke bewoner draagt naar eigen kunnen zijn of haar steentje bij aan het cohousingproject. Elke bewoner neemt deel aan een werkgroep, zo nemen samen verantwoordelijkheid voor het project.*
- *We praten met elkaar en met Woonboog op een respectvolle manier. We behandelen elkaar zoals we zelf behandeld willen worden.*
- *We geven gemeenschappelijke delen samen vorm. We onderhouden deze gemeenschappelijke delen samen.*

Van kandidaat-huurders die willen inschrijven voor het cohousingproject wordt verwacht dat zij dit charter onderschrijven tijdens het intakegesprek.

6. Het voortraject

Alle kandidaat-huurders die zich wensen in te schrijven voor een woning in het cohousingproject 'Land van Aa' dienen, los van hun inschrijving in het CIR of het bekomen van een attest om te kunnen budgethuren, volgende stappen te doorlopen:

6.1. Het infomoment

Eén à tweemaal per jaar organiseert Woonboog een infomoment voor geïnteresseerden in het cohousingproject 'Land van Aa'. Dit infomoment is het startpunt van het voortraject. Woonboog maakt dit infomoment breed bekend, zodat zowel kandidaten sociale huur als budgethuur bereikt worden.

Tijdens dit infomoment geeft Woonboog uitleg over haar werking en het cohousingproject Land van Aa. Op dit Infomoment is een delegatie van de huidige bewoners van 'Land van Aa' aanwezig om uitleg te geven over hun project en om kennis te maken met kandidaat-bewoners.

Na dit infomoment kunnen kandidaten aangeven of ze al dan niet willen deelnemen aan het verdere vervolg van het voortraject.

Als geïnteresseerden om een gegronde reden niet aanwezig kunnen zijn op een infomoment, kan er in overleg met Woonboog afgeweken worden van deelname hieraan. Er wordt dan bekeken op welke manier de kandidaat voldoende kan worden geïnformeerd.

6.2. Het kennismakingsgesprek

Kandidaten die na afloop van het infomoment hebben aangegeven nog steeds geïnteresseerd te zijn, krijgen een kennismakingsgesprek met een medewerker van Woonboog die betrokken is bij de ondersteuning van het project.

Tijdens dit kennismakingsgesprek wordt er gepeild naar motivatie, verwachtingen en twijfels van de kandidaat. Ook het verloop van het verdere traject wordt individueel besproken.

De medewerker van Woonboog die dit gesprek voert, kan de kandidaat, op basis van het gesprek, afraden om verder deel te nemen. De definitieve beslissing om iemand al dan niet op te nemen in de wachtlijst valt pas op het einde van het voortraject.

6.3. Deelname aan groepsactiviteiten

Woonboog wenst met dit voortraject kandidaat-bewoners laten kennismaken met cohousing en de huidige bewoners van 'Land van Aa', dit door hen deel te laten nemen aan activiteiten. Zo kunnen beide partijen elkaar leren kennen en wordt er preventief gewerkt aan groepsdynamiek en groepscohesie.

Kandidaat-huurders die na het infomoment te kennen geven dat ze geïnteresseerd zijn in het cohousingproject worden vervolgens uitgenodigd op de komende activiteiten en vergaderingen van de bewonersgroep. Van kandidaten wordt verwacht dat ze minimaal:

- 1 maandelijks bewonersvergadering bijwonen of
- Deelnemen aan 1 activiteit van de bewonersgroep

De aanwezigheid van de kandidaten wordt geregistreerd. Na deelname aan een activiteit kunnen de huidige bewoners via een anonieme vragenlijst feedback geven op hun ervaring met de kandidaat.

Deelnemen aan bijkomende activiteiten kan, hier wordt rekening mee gehouden bij toewijzing.

6.4. Definitieve inschrijving in de wachtlijst

Aan de hand van het intakegesprek, deelname aan een activiteit en de feedback van de bewoners, beslist Woonboog om de kandidaat al dan niet definitief in te schrijven voor het cohousingproject. Bij positieve evaluatie wordt de kandidaat opgenomen in de wachtlijst. Dit beschouwen we als het moment waarop de persoon het label 'co-housing' ontvangt. De kandidaat wordt hiervan op de hoogte gebracht en ontvangt een hiervan een bewijs.

Als datum wordt de start van het voortraject genomen, zijnde het infomoment dat de kandidaat-huurder heeft bijgewoond. Wanneer de kandidaat niet aanwezig kon zijn op het infomoment, dan wordt het alternatief moment gelijkgesteld met de datum van het infomoment waarop de kandidaat niet aanwezig kon zijn.

6.5. Vrijstelling voortraject

Huidige bewoners die intern muteren binnen het project zijn vrijgesteld van het voortraject. Zij krijgen het label cohousing toegekend op datum van aanvraag tot mutatie.

6.6. Mogelijkheid tot uitschrijven uit de wachtlijst

Een kandidaat kan zich op elk moment laten uitschrijven uit de wachtlijst. Dit heeft geen gevolgen voor zijn algemeen kandidaten-dossier. Dit is van toepassing voor sociale huurders als budgethuurders.

7. Toewijzing binnen cohousing

Bij toewijzing van een vrijgekomen woning (sociale huur en budgethuur) in het cohousingproject 'Land van Aa', wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. ... de rationele bezetting van een wooneenheid;
2. ... de voorrang voor huidige bewoners van cohousingproject 'Land van Aa' die intern willen verhuizen omwille van medische redenen;

3. ... de voorrang voor huidige bewoners van cohousingproject 'Land van Aa' die intern moeten verhuizen omwille van het niet meer voldoen aan de rationele bezetting van de huidige wooneenheid;
4. ... de voorrang voor huidige bewoners van cohousingproject 'Land van Aa' die intern willen muteren van een budgethuurwoning naar een sociale huurwoning;
5. ... de voorrang voor huidige bewoners van cohousingproject 'Land van Aa' die vrijwillig wensen te muteren binnen het project;
6. ... het aantal aanwezigheden bij activiteiten of bewonersvergaderingen van 'Land van Aa';
7. ... de chronologische volgorde van de toekenning van het label 'cohousing Land van Aa';
8. ... de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de gemeente Turnhout: voorrang voor kandidaat-huurders die in een periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente Turnhout.

Wanneer er na het toepassen van dit cascadesysteem nog steeds meerdere kandidaten op dezelfde plaats staan, dan wordt de woning toegewezen aan de kandidaat die het langst ingeschreven staat op de wachtlijst. Hiervoor hanteert Woonboog voor sociale huurders de datum van inschrijving in het CIR en voor budget huurders de datum van toekenning van het attest budgethuur.

Woonboog houdt zich het recht voor om toe te wijzen volgens de gewone wachtlijst sociale huur voor de sociale woningen en via de wachtlijst van Wonen in Vlaanderen voor budgethuur woningen, mocht er geen geschikte kandidaat zijn via de wachtvijver.

8. Weigeringsgronden

Wanneer een kandidaat-huurder een sociaal aanbod weigert, dan zijn dezelfde weigeringsgronden als bij een normale verhuring van toepassing. Een kandidaat kan dus een weigering en bijkomende sancties krijgen in zijn dossier. Op het systeem van budgethuren is dit niet van toepassing.