



ontwerp

van

toewijzingsreglement

(opgemaakt door de toewijzingsraad) voor het werkingsgebied

Halle / Vilvoorde - Noord

naam woonmaatschappij: woonmaatschappij GMV (Het Vlaamse Woonanker)

adresgegevens: Bezemstraat 83A - 1600 Sint-Pieters-Leeuw

contactgegevens: info@volkshuisvesting.be en 02 371 03 30

gemeenten in het werkingsgebied: Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos,
Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst

1. werkingsgebied

Er is één toewijzingsraad voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij (Halle/Vilvoorde-Noord), zijnde het grondgebied Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst.

2. bepalingen werkingsgebied

2.1 de langdurige woonbinding

We kiezen voor een cascadesysteem van toepassing op het volledig werkingsgebied. De langdurige woonbinding wordt ingevuld aan de hand van volgende cascade:

- 1e. (strenger) Kandidaat-huurlers die minstens 15 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 2e. Kandidaat-huurlers die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 3e. (Uitbreiding) Kandidaat-huurlers die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

Deze langdurige woonbinding is een voorrangsbepaling, geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde; ze is van toepassing op alle standaard toewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep (zie verder).

2.2 de versnelde toewijzingen

Voor de instroom via versnelde toewijzingen werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood'. We kiezen ervoor om deze werkwijze toe te passen.

Er wordt geduid op een spreiding doorheen het jaar van de toewijzingen door woonmaatschappij GMV / Het Vlaamse Woonanker. Woonmaatschappij GMV / Het Vlaamse Woonanker zal de versnelde toewijzingen spreiden over haar werkingsgebied. Woonmaatschappij GMV / Het Vlaamse Woonanker kiest welke panden er versneld worden toegewezen en kijkt dan wie er voor dit pand in aanmerking komt volgens het systeem van de 'objectieve criteria woonnood'.

Uitgangspunten bij de versnelde toewijzingen:

- woonnood primeert;
- belang van doorstroom uit de tijdelijke opvang (in functie van de druk op de wachtlijsten);
- belang van een ondersteunend professioneel netwerk (in functie van 'woonklaar' zijn; dit is ook preventie van uithuiszettingen).

2.2.1 systeem op basis van 3 puntencategorieën

- 1) woonnood
- 2) met extra punten voor tijdelijke opvang en 'instellingsverlaters'
- 3) ondersteunend professioneel netwerk

stap 1: basis

(dreigend) dak- of thuisloos ▫ kandidaat-huurders zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang ▫ verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders ▫ verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel ▫ verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden ▫ huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden	17 punten
jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding	16 punten
geestelijke gezondheidsproblematiek	16 punten
wonen in slechte huisvesting ▫ wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren ▫ wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning ▫ wonen in een overbewoonde woning	10 punten

De 5de categorie uit de regelgeving 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' wordt in dit voorstel niet opgenomen als aparte puntencategorie. Binnen de 20% versnelde toewijzingen en los van bovenstaand puntensysteem kan de woonmaatschappij jaarlijks maximaal 1/5de gemotiveerde toewijzingen doen op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, in het werkingsgebied. Binnen de 20% versnelde toewijzingen wordt aldus minstens 4/5de versneld toegewezen op basis van het puntensysteem.

stap 2: extra punten voor kandidaat-huurders die verblijven in

(1) tijdelijke opvang of (2) instellingsverlaters

- kandidaat-huurders die verblijven in een tijdelijk opvanginitiatief georganiseerd door een professionele welzijnsorganisatie verbonden aan de Vlaamse Gemeenschap kunnen hiervoor 3 punten extra krijgen.

voorwaarden:

- De begeleiding dient niet door de dienst zelf te gebeuren, kan ook door een andere welzijnsdienst.
- Bij toewijzing moet de kandidaat-huurder nog steeds verblijven in deze vorm van tijdelijke opvang om de extra punten te ontvangen.

Ontwerp van toewijzingsreglement
Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst

- Er moet sprake zijn van een afgesloten gebruikersovereenkomst/verblijfsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de welzijnsorganisatie.
 - Deze punten kunnen na 3 maanden verblijf in tijdelijke opvang verkregen worden, via een attest opgemaakt door de welzijnsorganisatie.
- Kandidaat-huurders die een instelling van een professionele welzijnsorganisatie verbonden aan de Vlaamse Gemeenschap moeten verlaten en ergens anders geen woonrecht hebben, kunnen hiervoor 3 punten extra krijgen.

voorwaarden:

- Bij toewijzing moet de kandidaat-huurder nog steeds verblijven in de instelling.
- Er moet sprake zijn van een afgesloten gebruikersovereenkomst/ verblijfsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de welzijnsorganisatie.
- De punten kunnen na 3 maanden verblijf in een instelling verkregen worden, via een attest opgemaakt door de welzijnsorganisatie.

stap 3: ondersteunend professioneel netwerk

- Kandidaat-huurders die 6 maanden aaneensluitend ondersteuning krijgen door een welzijnsdienst actief in het werkingsgebied, kunnen hiervoor 3 punten extra krijgen.

voorwaarden:

- De welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder. Dit vanuit de visie dat de welzijnsorganisatie inschat dat de kandidaat-huurder 'woonklaar' is.
- De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een verklaring op eer uit. Deze geeft aan hoelang de kandidaat-huurder reeds opgevolgd wordt en welke maatschappelijk werker de contactpersoon.
- Indien nodig kan er een evaluatie van de samenwerking tussen de woonmaatschappij en de welzijnsdienst gebeuren via de toewijzingsraad.

Stappen 1, 2 en 3 zijn cumulatief. Binnen één 'stap' is er geen cumulatie mogelijk.

stap 4: chronologie

Indien er toch nog meerdere kandidaat-huurders in aanmerking komen voor een woning, dan wordt de voorrang bepaald aan de hand van chronologie. We kennen hier wel geen punten aan toe.

2.2.2 afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders voor versnelde toewijzingen

De welzijnsorganisaties actief in het werkingsgebied kunnen kandidaat-huurders aanbrengen voor versnelde toewijzing. Belangrijk hierbij is dat de aanmelding pas gebeurt wanneer de kandidaat-huurder effectief klaar is om door te stromen naar het zelfstandig wonen in een sociale huurwoning.

De aanmelders zijn voorzien in art. 6.24 §2 van het BVCW, mits deze actief zijn in het werkingsgebied. Enkel in de gevallen die opgesomd worden in de wetgeving, kan de kandidaat-huurder zichzelf

aanmelden conform de bepalingen hieronder. In overleg met de aanmelders (“werkgroep welzijnspartners”) wordt bepaald welke formaliteiten bij de aanmelding moeten worden nageleefd (o.a. uniform aanmeldingsformulier). In de “werkgroep welzijnspartners” worden ook praktische afspraken gemaakt in functie van de toewijzing en begeleiding.

Elke aanmelding voor versnelde toewijzing dient te verlopen via het OCMW.

De uiteindelijke behandeling van de aanmeldingen, na voorbereiding van de aanmeldende organisatie en “screening en/of filtering” door het OCMW, gebeurt door woonmaatschappij GMV / Het Vlaamse Woonanker, hiertoe aangeduid door de toewijzingsraad. De coördinatie gebeurt door Woonmaatschappij GMV / Het Vlaamse Woonanker, hiertoe aangeduid door de toewijzingsraad.

De aanmeldingen voor versnelde toewijzingen worden bijgehouden. De begeleiding en/of de kandidaat-huurder worden erop gewezen dat iedere wijziging in hun situatie meteen gemeld moet worden. Dit kan namelijk invloed hebben op de ‘objectieve criteria woonnood’ en/of ‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’. Wanneer er een aanbod versneld wordt gegeven, en het blijkt dat de ‘objectieve criteria woonnood’ en/of ‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’ gewijzigd werden, dan gaat het aanbod niet door.

Jaarlijks neemt Woonmaatschappij GMV / Het Vlaamse Woonanker het initiatief om de aanmeldingen voor versnelde toewijzingen te actualiseren via een schrijven aan de aanmelders. Dit houdt in dat de ‘objectieve criteria woonnood’ en/of ‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’ opnieuw bepaald zullen worden. De actualisatie van de (door hen aangemelde) kandidaten en alle nodige documenten moeten door de aanmelder bezorgd worden. Indien het dossier onvolledig is, of indien er geen reactie kwam op het schrijven, zal de kandidaat-huurder geschrapt worden van de lijst voor versnelde toewijzingen.

Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar. Deze begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Bij éénzijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, wordt de procedure in gang gezet om ook zijn huurovereenkomst te ontbinden.

Woonmaatschappij GMV / Het Vlaamse Woonanker kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst.

Indien de begeleiding (geheel of deels) niet mogelijk is door de aanmeldende dienst, is deze verantwoordelijk om te voorzien in een begeleiding via (of in samenwerking met) een andere specifieke dienst actief in het werkingsgebied (en vertaald/gespecificeerd in een begeleidingsovereenkomst).

2.3 specifieke doelgroepen (absolute voorrang)

2.3.1 bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen uit het Besluit van de Vlaamse Regering

☐ de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar

Hiertoe voorziene voorbehouden woningen “seniorenwoningen” omdat ze fysiek aangepast zijn aan de noden van de afgebakende doelgroep of afgestemd zijn op hun specifieke begeleidings- of zorgbehoefte.

- project Karreveld te Londerzeel: 9 appartementen met 1 slaapkamer
- Vekestraat Zemst: 6 appartementen

De kandidaat-huurder, die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden, specifiek: die op het ogenblik van inschrijving permanent op de camping Felix Cottage wonen in een onaangepaste of kwalitatief slechte woning – gemeente Zemst

De kandidaat-huurder, met een fysieke beperking of handicap

Hiertoe voorziene voorbehouden woningen “gehandicaptenwoningen” omdat ze fysiek aangepast zijn aan de noden van de afgebakende doelgroep of afgestemd zijn op hun specifieke begeleidings- of zorgbehoefte.

cascade:

- 1) rolstoelgebruikers
- 2) mensen ‘met een beperkte stapfunctie’ (mensen die dus niet per se een aangepaste woning nodig hebben wegens een beperking, enkel een woning zonder trappen). Dit dient te worden gestaafd met een medisch attest van de geneesheer specialist.

2.4 interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden ge(her)huisvest. We opteren ervoor om een absolute voorrang toe te passen in het kader van:

- het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning;
- sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van de sociale huurwoning;
- onderbezetting van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang).

2.5 toewijzingen met voorrang Vlabinvest autonoom provinciebedrijf

Dit gaat om de verhuring van woningen die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest autonoom provinciebedrijf. Voor de toewijzing van deze woningen gelden de standaard voorrangsbepalingen van sociale huurwoningen pas na toepassing van een voorrangsbepaling voor kandidaat-huurders die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest autonoom provinciebedrijf.

3. huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement bevat de praktische afspraken die gemaakt worden in de toewijzingsraad over haar interne werking zowel voor de beleidsvoorbereidende als voor de operationele/uitvoerende taak. De woonmaatschappij neemt afspraken over de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep op over:

- 1) de manier waarop kandidaat-huurders zich aanmelden
- 2) de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders
- 3) de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders door welzijnsactoren.

ZIE BIJLAGE

Opgesteld door de toewijzingsraad op 19 september 2023.