

Toewijzingsreglement voor de Woonmaatschappij



D. van Beverenlaan 11
9120 Beveren
03 750 95 30

E-mail algemeen
info@woonpuntwaas.be
www.woonpuntwaas.be



Inhoud

1. De lokale toewijzingsraad
2. Instroommogelijkheden
 - 2.1 standaard toewijzingen
 - 2.2 versnelde toewijzingen
 - 2.3 toewijzingen aan specifieke doelgroepen
 - 2.4 interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

1. De lokale toewijzingsraad

Woonmaatschappij Woonpunt Waas (WpW) neemt het initiatief om de toewijzingsraad op te richten. Er is één lokale toewijzingsraad voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, zijnde het grondgebied Beveren, Kruibeke, Sint-Gillis-Waas, Stekene en Zwijndrecht.

De opdracht van de toewijzingsraad bestaat uit de bepaling hoe de toewijzingen moeten verlopen in pijlers 2 en 3. De frequentie van samenkomst is half jaarlijks. In het opstartjaar (2024) is de frequentie 4 keer per jaar. Eind van elk jaar vindt een evaluatie plaats (uitgezonderd in het eerste jaar). Op dat moment worden de lokale noden besproken.

De lokale toewijzingsraad is als volgt evenwichtig samengesteld:

- Een medewerker, de algemeen directeur en de voorzitter van WpW (tevens voorzitter van de toewijzingsraad)
- Een vertegenwoordiger vanuit VAPH erkende instellingen
- Een vertegenwoordiger vanuit Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ)
- Een vertegenwoordiger van de cluster jongvolwassenen A way Home
- Een vertegenwoordiger van het Centrum Algemeen Welzijn (CAW)
- Een vertegenwoordiger van elk OCMW van de 5 gemeenten van het werkingsgebied
- Schepenen van Wonen van de 5 gemeenten van het werkingsgebied
- Schepenen van Sociale zaken/Welzijn van de 5 gemeenten van het werkingsgebied

2. Instroommogelijkheden

4 INSTROOMMOGELIJKHEDEN



standaardtoewijzing
lokale binding - chronologie



versnelde toewijzing
verplicht aandeel



toewijzing aan wie behoort
tot een specifieke doelgroep
facultatief aandeel



toewijzing omwille van
interne mutaties (**dwingende
redenen**)
of bijzondere
toewijzingsregels

2.1 standaard toewijzingen

Bij een standaard toewijzing (pijler 1) van een sociale huurwoning aan een kandidaat-huurder houdt de verhuurder achtereenvolgens rekening met:

- * de langdurige woonbinding met het werkingsgebied van de woonmaatschappij: Personen die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied van de woonmaatschappij woonden.
- * het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. Deze bindingsfactor wordt aangetoond op basis van een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden of op basis van een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.
- * de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister. De voorrangsbepalingen met betrekking tot de woonbinding van kandidaat-huurders en de chronologische volgorde van de inschrijvingen zijn van toepassing op alle toewijzingen, met uitzondering van de versnelde toewijzingen en de toewijzingen omwille van interne mutaties of bijzondere toewijzingsregels (pijlers 2 en 4).

Bij alle toewijzingen wordt rekening gehouden met de voorwaarde van rationele bezetting. Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van deze personen. De verhuurder geeft, voorafgaand aan de toewijzingen, een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium.

2.2 versnelde toewijzingen

De 20% versnelde toewijzingen (pijler 2) worden als volgt verdeeld op jaarbasis:

De versnelde toewijzingen worden toegewezen aan een kandidaat huurder:

- 4 op 8 toewijzingen: (dreigend) dak- of thuisloos: Kandidaat huurder zonder huisvesting of opvang, verlaten van gevangenis of instelling zonder woonrecht elders, verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisis opvang, inwoners die verblijven in gecatalogiseerde huizen ongeschikt en/of onbewoonbaar, de huurovereenkomst opgezegd is door de eigenaar waarbij de opzegtermijn minder dan 3 maand is of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn minder van 3 maand
- 1 op 8 toewijzingen: Kandidaat huurders die begeleiding krijgt in het kader van de GGZ.
- 1 op 8 toewijzingen: Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding
- 1 op 8 toewijzingen: Kandidaat huurders die begeleiding krijgt van een VAPH erkende voorziening
- 1 op 8 toewijzingen: (andere) bijzondere omstandigheden van sociale aard (de woonmaatschappij toetst en beoordeelt de situatie).

Deze verdeling is de verdeling bij de start van elke kalenderjaar. WpW geeft zo snel als mogelijk de verdeling bij de start van het kalenderjaar door aan de partners.

Streefdoel is om in de eerste week van september een toewijzingsraad te organiseren waarbij een evaluatie plaatsvindt. Als op dat moment blijkt dat de verdeling in dat jaar niet overeenstemt met de lokale noden, dan beslist de toewijzingsraad over een herverdeling waarbij de prioritair doorgeschoven wordt in het voordeel van CAW en OCMW, dus dreigende dak- of thuisloosheid.

De aanmeldingen gebeuren per categorie als volgt bepaald door de toewijzingsraad:

-(Dreigend) dak- of thuisloos: Een OCMW of het CAW

-Geestelijke gezondheidsproblematiek: Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam

-Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding: Een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen via cluster A Way Home

-VAPH erkende voorziening: aanbieders van rechtstreeks toegankelijke hulp, multifunctionele centra en vergunde zorgaanbieders.

-Bijzondere omstandigheden van sociale aard: WpW.

2.3 toewijzingen aan specifieke doelgroepen

De specifieke doelgroepen (pijler 3) hebben absolute voorrang. De prioriteit langdurige woonbinding is hier van toepassing.

Dit facultatief deel kan maximaal 1/3 van het patrimonium beslaan.

WpW heeft thans 3475 woningen in beheer. Het totaal aantal dat voorbehouden wordt in pijler 3 is thans 423 woningen dus geenszins de maximale 1/3.

Volgende doelgroepen worden opgenomen in het toewijzingsreglement:

(1)

Kandidaat huurders vanaf 65 jaar. Hier wordt, gelet op de omvang en de duidelijkheid gekozen voor een adressenlijst.

De adressenlijst wordt toegevoegd als bijlage.

De adressen worden in eerste instantie overgenomen vanuit de huidige lokale toewijzingsreglementen van de 5 gemeenten. Deze locaties zijn toegankelijk en liggen in de buurt van voorzieningen.

De woningen in deze doelgroep die bovendien gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving van een woonzorgcentrum of een dienstencentrum vallen onder het cascadesysteem. Eerst worden deze woningen toegewezen aan Kandidaat huurders die 75 jaar of ouder zijn, vervolgens aan Kandidaat huurders die 70 jaar zijn, vervolgens aan Kandidaat huurders die 65 jaar zijn. Indien in de onmiddellijke omgeving van een buurtcentrum/woonzorgcentrum assistentie-woningen zijn, wordt de voorgaande regeling niet toegepast.

(2)

Kandidaat huurders die worden begeleid vanuit het "Housing First" project. Hiertoe worden 8 woningen voorbehouden. Deze Kandidaat Huurders worden geselecteerd via de criteria van het Housing First project en worden toegeleid en vervolgens begeleid door Housing First.

De woningen worden niet geselecteerd op adres maar volgens criteria. Deze woningen krijgen na toewijzing een label Housing First, dat slechts kan 'verwijderd' worden (en een nieuw label kan voorzien worden), na een positieve evaluatie. Deze evaluatie gebeurt door een vertegenwoordiger van WpW en Housing First. Er wordt in eerste instantie geen vaste

periode vooropgesteld. Het is aan de vertegenwoordiger van het Housing First project om de vraag tot ontlabelling over te gaan, te stellen aan WpW én mits een positief sociaal verslag.. De ontlabelling zelf, gebeurt op voordracht van de vertegenwoordiger van WpW.

Volgende criteria worden vooropgesteld (niet limitatief, maar richtinggevend):

- Ofwel kleine woonblokken ofwel grotere gezinswoningen
- Dicht bij openbaar vervoer en winkels
- Geen gekende overlast in de buurt
- Eerder rustige buurt maar ook niet te geïsoleerd (om op termijn inbedding in de buurt mogelijk te maken)
- Goed geïsoleerd pand om geluidsoverlast enigszins te beperken
- Enige verdraagzaamheid bij burens is aangewezen.
- Geen woningen met te moderne systemen voor bijvoorbeeld verwarming
- Geen woningen met al te veel groen.

(3)

OCMW's en CAW's beschikken over eigen noodwoningen, om een vlotte doorstroming te kunnen blijven garanderen is er nood aan de mogelijkheid naar doorstroom. De periode dat een betrokken Kandidaat-huurder heeft doorgebracht in een noodwoning is ondergeschikt aan de nood naar duurzame huisvesting. Via de begeleidingsovereenkomst van minstens 6 maanden wordt ingezet op dit duurzaam verhaal. De 'ont-labelling' werkt op een gelijkaardige manier als bij de doelgroep Housing First. Het betrokken OCMW stelt de vraag tot ontlabelling en voegt een positief sociaal verslag toe. De ontlabelling gebeurt op voordracht van WpW.

De verschillende OCMW's hebben de verschillende noden in kaart gebracht. Hier wordt evenmin gewerkt met een adressenlijst maar met aantallen en typologieën.

OCMW Beveren:

10 panden 1 tot 2 personen

13 panden 3 tot 4 personen

7 panden 4 tot slaapkamers.

OCMW Zwijndrecht:

3 panden met 1 slaapkamer

2 panden met 2 slaapkamers

2 panden met 3 slaapkamers

3 panden met 4 en meer slaapkamers

Er is verder een voorkeur naar een mix qua huizen of appartementen, het aantal verdiepingen en evt met lift, ...

OCMW Stekene:

5 woningen met 1 slaapkamer

2 woningen met 2 slaapkamers

3 woningen met 3 slaapkamers.

OCMW Sint-Gillis-Waas:

3 woningen met 1 slaapkamer

2 woningen met 2 slaapkamers, 2 woningen met 3 slaapkamers

3 woningen met 4 slaapkamers.

OCMW Kruikebeke:

5 panden voor 1 tot 2 personen (1 tot 2 slaapkamers)

3 panden voor 3 tot 4 personen (minstens 3 slaapkamers)

2 panden vanaf 5 personen (minstens 4 slaapkamers)

CAW

5 woningen

2.4 interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Woonpuntwaas kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die omwille van dwingende redenen moeten worden geherhuisvest. De absolute voorrang geldt voor:

- Sloop, renovatie- of aanpassingswerken of verkoop van de sociale huurwoning
- Het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
- Onderbezetting van de sociale huurwoning.