

de Thuisb ouwer

Ontwerp aangepast toewijzingsreglement


voor het werkingsgebied Dender-Noord


Toewijzingsraad 11 juni 2025



Woonmaatschappij:



 052/470 471

 www.dethuisbouwer.be

 **Kantoor Hamme**
Rozenhoed 1
9220 Hamme

 **Kantoor Zele**
Acacialaan 49/w13
9240 Zele

Gemeenten in het werkingsgebied: 9220 Hamme en 9240 Zele

Bepalingen werkingsgebied

1. De langdurige woonbinding

We kiezen voor een cascadesysteem van toepassing op het volledig werkingsgebied. De langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade:

- 1) (Strenger) Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 2) (Standaard) Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente 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. De versnelde toewijzingen

2.1 Verdeling van de versnelde toewijzingen

De verplichte 20% versnelde toewijzingen worden als volgt verdeeld over het jaar:

De versnelde toewijzingen worden (volgens onderstaande na te streven onderlinge verhouding en conform onderstaande afspraken omtrent het aanmelden) toegewezen aan een kandidaat-huurder:

- 5 op 9 toewijzingen: (dreigend) dak- of thuisloos: KH 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; of huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden (waarbij alle subdoelgroepen doorheen het jaar zo evenwichtig mogelijk aan bod komen)
- 1 op 9 toewijzingen: Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding
- 1 op 9 toewijzingen: Geestelijke gezondheidsproblematiek
- 1 op 9 toewijzingen: 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; of wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning; of wonen in een overbewoonde woning.
- 1 op 9 toewijzingen: (andere) bijzondere omstandigheden van sociale aard (Het is aan de woonmaatschappij om te bepalen wanneer dergelijke situatie zich voordoet; De woonmaatschappij beoordeelt en toetst de situatie af.)

2.2 Afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders

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.

Elke aanmelding wordt gestaafd en gemotiveerd (sociaal verslag en plan van aanpak i.f.v. een succesvolle duurzame bewoning).

Deze aanmeldingen (i.f.v. het resp. aandeel van toewijzingen) gebeuren per categorie (en onderling overeenkomen over de evt. spreiding), als volgt bepaald door de toewijzingsraad:

- (Dreigend) dak- of thuisloos: KH 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; of huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden (waarbij alle subdoelgroepen doorheen het jaar zo evenwichtig mogelijk aan bod komen): Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden → via OCMW Hamme (1 van de 5 toewijzingen), OCMW Zele (1 van de 5 toewijzingen) en CAW Oost-Vlaanderen (3 van de 5 toewijzingen) → wie zijn contingent niet ten volle benut, kan dit overdragen aan een andere organisatie (uit deze categorie)
- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding: Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk, een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen, of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden → via consortium BJZ: A Way Home
- Geestelijke gezondheidsproblematiek: Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden → via CGGZ Promente
- Wonen in slechte huisvesting: wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren; of wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning; of wonen in een overbewoonde woning: Kandidaat-huurders uit deze categorie kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, aanmelden → mits een besluit van de burgemeester van de betrokken gemeente → via woonmaatschappij de Thuisbouwer (die kandidaten uit Hamme kan huisvesten in woningen in Hamme en die kandidaten uit Zele kan huisvesten in woningen in Zele)
- Voor de bijzondere omstandigheden van sociale aard: Kandidaat-huurders uit deze categorie kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen aanmelden → via woonmaatschappij de Thuisbouwer

De coördinatie van de aanvragen en dispatching van de toewijzingen gebeurt door de Thuisbouwer, die hiertoe wordt aangeduid door de toewijzingsraad. Waar nodig gaat de Thuisbouwer in overleg met de betrokken aanmelders en/of begeleidende organisaties. De (dispatching en) uiteindelijke behandeling en beoordeling van de aanmeldingen gebeurt (i.f.v. de mogelijke toewijzing) door de Thuisbouwer, die hiertoe wordt aangesteld door de toewijzingsraad.

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 twee jaar. Deze begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Woonmaatschappij de Thuisbouwer 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. De begeleiding omvat drie fases: intake/opstart - begeleiding - nazorg/opvolging en is ten laste van de begeleidende instantie en/of aanmelder en/of huurder. Bij éézijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, kan ook zijn huurovereenkomst worden ontbonden. Woonmaatschappij de Thuisbouwer 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).

3. Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)

3.1 De kandidaat-huurder die rolstoelgebruiker is

- Voorrang aan effectieve rolstoelgebruikers
- Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn): toewijzing o.b.v. een objectief criterium: kandidaat-huurders die sporadisch rolstoelgebruiker zijn en mits een attest van een gespecialiseerd arts.
- Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders uit bovenstaande categorie): toewijzing o.b.v. een objectief criterium: kandidaat-huurders die staphulpmiddelen nodig hebben in het dagelijks leven en mits een attest van een gespecialiseerd arts.
- Hiertoe worden 31 woningen voorbehouden (21 in Hamme¹ en 10 in Zele).Contingent: 27 woningen.

3.2 Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar

- Hiertoe worden 248 (fysiek aangepaste) woningen voorbehouden (met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,...) (148 in Hamme en 100 in Zele).Contingent: 163 woningen.

3.3 Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar, project “Lange Akker” (Zele)

- Project “Lange Akker” in Zele: 26 woningen
- Huurders waarvan één van de partners minimum de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt.
- Voorrang aan 85-plussers, vervolgens voorrang aan 75-plussers en vervolgens voorrang aan 65-plussers

3.3.4 Kandidaat-huurders ‘Housing First’

- Met begeleiding door CAW (i.s.m. andere welzijnsactoren: bv. GGZ, jongerenhulpverlening, ...) (zie pijler 2)
- Hiertoe worden 4 woningen ‘bij voorrang toegewezen’ (‘tijdelijk label’, niet ‘vast’ op adres) (2 in Hamme en 2 in Zele).Contingent: 4 woningen

¹waarvan 7 met dubbele prior: rolstoel + senior

3.43.5 Kandidaat-huurders alleenstaande met kinderlast

- Zie doelgroepenplan: alleenstaande ouders die minstens 1 (maar vaak meerdere) (permanent of deeltijds, bv. in co-ouderschap of met bezoekenregeling) thuiswonende kinderen hebben die jonger dan 25 jaar zijn waarvoor nog het Groeipakket wordt ontvangen.
- ~~Hiertoe worden 258 woningen (bv. voorzieningen, (speel-)tuinen, kindvriendelijke omgeving, scholen,... zie tabel) voorbehouden (152 in Hamme en 106 in Zele). Contingent: 229 woningen.~~

Totaal doelgroepen: ~~541-449~~ woningen. Dit is minder dan 1/3 van het totaal aantal sociale woningen in het werkingsgebied. Ook het aantal woningen 'voor doelgroepen' per gemeente is minder dan 1/3 van het aantal sociale woningen per gemeente. ~~(zie doelgroepenplan). Adressenlijsten: zie bijlage.~~

Doelgroepen / contingent woningen	Hamme	%	Zele	%	Totaal	%
Rolstoel	17	1%	10	1%	27	1%
Senior	124	9%	39	5%	163	8%
Senior+ Lange Akker			26	3%	26	1%
Housing First	2	0,1%	2	0,1%	4	0,1%
Alleenstaande met kinderlast	150	11%	79	11%	229	11%
Totaal	293	21,1%	156	20,1%	449	21,1%

Sociale woningen	Hamme	Zele	Totaal
Alle sociale woningen	1.351	752	2.103
1/3 van het aantal sociale woningen	450	251	701

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 i.h.k.v.:

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