

Intern huurreglement – PIJLER 2

Dit reglement wordt geïntegreerd in het intern huurreglement van Thuisrand

Versnelde toewijzingen (pijler 2)

De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (artikel 6.24 – 6.26 Besluit Vlaamse Codex (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 wordt door de woonmaatschappij, na overleg met toewijzingsraad, beslist en vastgelegd in het intern huurreglement.

1.1 Contingent versnelde toewijzingen

Het contingent aan versnelde toewijzingen bedraagt 20 % van het aantal toewijzingen op het niveau van het werkingsgebied Thuisrand. Dit contingent wordt als volgt berekend:

- Het aantal toewijzingen de voorbije 5 jaar (herhuisvestingen van sociale huurders ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of de verkoop van sociale huurwoningen zijn niet inbegrepen)
- Het gemiddeld aantal toewijzingen per jaar

Aantal toewijzingen in pijler 2 = 20 % van 160 = 34 toewijzingen

Gemeente	verhuringen de laatste 5 jaar :					TOTAAL over 5 jaar
	2019	2020	2021	2022	2023 (*)	
Aartselaar	11	16	6	11	11	55
Boechout	15	2	10	8	11	46
Borsbeek	3		10	11	7	31
Edegem	27	24	24	16	53	144
Hove	10	5	9	3	6	33
Kontich	9	9	15	4	8	45
Lint	12	1	32	14	24	83
Mortsel	8	42	8	60	19	137
SVK	54	74	44	52	41	265
TOTAAL	149	173	158	179	180	839
Gemiddelde op jaarbasis						167,8
20%						34

Vaststelling contingent

Het contingent zal jaarlijks worden berekend door de woonmaatschappij (coördinator klanten), waarna dit ter kennisgeving wordt toegelicht op het bestuursorgaan.

Voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024 wordt het contingent vastgelegd op basis van het aantal toewijzingen in de periode 2019-2023 .

1.2 Vast aantal toewijzingen per welzijnsactor

Voor de versnelde toewijzingen onder pijler 2 werkt de woonmaatschappij Thuisrand met vaste aantallen per welzijnsactor.

Iedere welzijnsactor screent de kandidaat op volgende verplichte criteria :

- De kandidaat heeft geen huisvesting of opvang of verblijft in een noodopvang of crisisopvang
 - o daklozen: mensen zonder vaste verblijfplaats, mensen in nood- of nachtopvang, mensen die op straat leven;
 - o thuislozen: mensen in opvang voor thuislozen, mensen in opvang voor asielzoekers, mensen die binnenkort een instelling (bv. gevangenis, algemeen of psychiatrisch ziekenhuis) verlaten;
 - o mensen met instabiele huisvesting: mensen die tijdelijk bij vrienden of familie wonen, mensen in woningen zonder huurcontract, mensen die uit hun huis gezet worden, ... ;
 - o mensen met ontoereikende huisvesting: mensen in tijdelijke of niet-conventionele woningen (bv. caravan/auto, tuinhuis of kraakpand)."
- De kandidaat heeft weinig of geen mogelijkheden om een (huur)woning te verwerven.
- De kandidaat heeft een minimum aan woonvaardigheden.
- De kandidaat is akkoord met woonbegeleiding op verschillende levensterreinen.
- De kandidaat voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor het huren van een sociale huurwoning.
- De kandidaat kan enkel versneld toegewezen worden indien bij openstaande schulden
- de kandidaat in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij het OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling en op moment van toewijzing reeds 75% van de schulden bij de woonmaatschappij heeft afgelost.
- de kandidaat toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

Bijkomende screening voor bepaalde doelgroepen.

- Voor kandidaten met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, screent de organisatie of ze tot de doelgroep GGZ-behoren.
- Kandidaten die als jongere met begeleiding zelfstandig gaat wonen. De dienst opgroeien beoordeelt of deze kandidaten behoren tot deze doelgroep.
- Kandidaten die in een slechte huisvesting wonen (via artikel 135 van de Nieuwe gemeentewet of technisch verslag minstens 3 gebreken van categorie II en III onder de rubrieken Omhulsel of Binnenstructuur) , daarbij kan de woning maar één keer aanleiding geven tot een versnelde toewijs. De kandidaat moet minstens 6 maanden de woning bewoond hebben. De woning moet gelegen zijn in het werkingsgebied van de Thuisrand.

De woonmaatschappij Thuisrand kan kandidaten versneld toewijzen die zich in een bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden. De dossiers worden voorgelegd aan het Dagelijks bestuur van de Thuisrand.

Afgesproken aantal jaarlijks toe te wijzen plaatsen per partner:

- Doelgroep (dreigende) dak- of thuislozen
 - o toewijzing via het CAW 6 plaatsen
- Doelgroep jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding :
 - o toewijzing via dienst opgroeien 6 plaatsen
- Doelgroep geestelijke gezondheidsproblematiek :
 - o toewijzing via Multiversum 6 plaatsen
- OCMW : elke gemeente heeft recht op 1 versnelde toewijs per jaar : 8 plaatsen
- Doelgroep slechte huisvesting : 4 plaatsen
- Bijzondere omstandigheden sociale aard : 4 plaatsen

1.3 Begeleiding door professionele actor

De aanwezigheid van 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.

De betrokken welzijnsactor/OCMW 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).

Bij inhuring wordt een begeleidingsovereenkomst opgemaakt tussen de huurder, welzijnspartner/OCMW en woonmaatschappij Thuisrand. Zij bieden ondersteuning op verschillende domeinen die relevant zijn voor duurzaam wonen :

- financiën en administratie;
- onderhoud van de woning en de gemeenschappelijke delen;
- goed beheer van de woning;
- samen leven met de burens;
- alle andere rechten en plichten uit het contract en reglement van inwendige orde.

Bij inhuring zal ook een aanspreekpunt worden aangeduid zodat de woonmaatschappij Thuisrand weet waar ze terecht kan bij eventuele vragen/problemen met betrekking tot de huurder die ingestroomd is via pijler 2.

1.4 Aanmelding kandidaat-huurders

Aanmelding kandidaat-huurders

Artikel 6.24, § 2 BVCW bepaalt wie kandidaat-huurders kan aanmelden voor een versnelde toewijzing. In het huishoudelijk reglement wordt beschreven hoe de aanmeldingen gebeuren door de welzijnsactoren/OCMW.

Coördinatie aanvragen en praktische afspraken naar toewijzing

De woonmaatschappij (coördinator Klanten) 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.

De welzijnspartners/OCMW spreiden de aanmeldingen op jaarbasis.

Een woning die vrijkomt kan versneld worden toegewezen indien voldaan is aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Kandidaten van pijler 4 interne mutaties krijgen nog een hogere voorrang.

Per kwartaal worden de cijfers gemonitord. Indien de cijfers afwijken van de prognoses kan bijgestuurd worden.

1.5 Begeleiding kandidaat-huurder

De beschikbare begeleidingscapaciteit is zowel binnen de woonmaatschappij als bij de welzijnsactoren beperkt. Daarom zal deze zo efficiënt mogelijk 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 dezelfde intensieve begeleiding nodig hebben.

In de begeleidingsovereenkomst voor versnelde toewijzingen wordt niet meer gewerkt met een minimale begeleidingsperiode van 18 maanden. Maar via deze begeleidingsovereenkomst wordt wel aangegeven dat de begeleidingsdienst klaarstaat 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.

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).