Visienota: een nieuw toewijzingsmodel- naar een versterkte samenwerking wonen- welzijn

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zal op 1 oktober 2023 ook een **nieuw toewijzingsmodel** in werking treden. De Vlaamse overheid schetste een breed kader[[1]](#footnote-1) waarmee de toewijzingsraden aan de slag gaan om tot een concrete invulling te komen.

Met het protocolakkoord rond de versnelde toewijzing artikel 6.25§2[[2]](#footnote-2) werd de afgelopen jaren een constructieve samenwerking opgebouwd op het **kruispunt wonen- welzijn**. Een samenwerking die we verder willen versterken binnen het nieuwe toewijzingsmodel. Daarom werd een werkgroep opgericht waarin de verschillende partners vertegenwoordigd zijn. Het gaat om volgende sectoren:

* Bijzondere jeugdzorg (BJZ)
* CAW De Kempen
* Het Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg Kempen (NGGZK)
* Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Wonen (IGS)
* OCMW’s
* Gehandicaptenzorg (VAPH)
* Verenigingen waar armen het woord nemen
* Welzijnszorg Kempen
* Woonmaatschappijen

De werkgroep werd getrokken door Kempens Woonplatform en Welzijnszorg Kempen. Zij stonden in het verleden ook in voor de evaluaties en bijsturingen van het protocolakkoord. Vanuit de werkgroep ontstond een wisselwerking met de (toekomstige) toewijzingsraden.

# Belang van sociale huisvesting

De grootste uitdaging op het vlak van sociaal wonen ligt in het beperkt aantal woningen ten opzichte van het aantal kandidaat-huurders. De welzijnsactoren willen daarom het belang van sociale huisvesting blijven onderstrepen. Dit zorgt niet alleen voor **kwalitatieve, betaalbare huisvesting** maar ook voor een betrouwbare partner met wie het **begeleidingsluik** (waar nodig) kan opgenomen worden. Bovendien zijn **de kosten van opvang en (medische) interventies** vele malen hoger dan het begeleiden van kwetsbare personen in stabiele huisvesting[[3]](#footnote-3). Dit geldt nog meer voor personen die **langer verblijven in de gespecialiseerde zorg** o.w.v. het gebrek aan huisvesting. Naast de voordelen voor welzijnsactoren zorgt een woning ook voor een **rust en een startpunt voor kwetsbare personen** **en gezinnen** die zo aan de slag kunnen op andere levensdomeinen. Ten slotte is sociale woningbouw ook een belangrijke **economische factor**.

# Waarom regionale afstemming?

In de toekomst zullen 3 sterke woonmaatschappijen, al dan niet met zonale werkingen, in de regio actief zijn. Zij zullen samen met de lokale besturen richting geven aan het lokale/ zonale woonbeleid. Aanvullende regionale afstemming vormt op meerdere vlakken een meerwaarde:

* De **werkingsgebieden** van de welzijnsactoren vallen niet (altijd) samen met de werkingsgebieden van de toekomstige woonmaatschappijen. Bovendien hebben sommige entiteiten een **regionale functie** (bv. OPZ Geel, PAAZ, sociale opvang CAW De Kempen,…). Te grote verschillen tussen de woonactoren verhogen op deze manier de **(administratieve) werklast** voor deze organisaties. Deze afstemming vergemakkelijkt ook de dialoog tussen welzijns- en woonactoren.
* Door af te stemmen vermijden we dat cliënten gaan **shoppen** tussen woonmaatschappijen.
* Transparante afspraken verhogen het **draagvlak en (lokale) actiebereidheid** bij alle partners.
* Gezamenlijke keuzes kunnen beletten dat (ongewild) zwaardere profielen op een bepaalde zone **afgewenteld** worden (cf. spreiding housing first). En het zorgt ervoor dat huurders **passende begeleiding krijgen in hun eigen regio**.
* Het vergemakkelijkt de **intersectorale samenwerking** en kan **innovatieve woon- en begeleidingsinitiatieven** in de toekomst faciliteren.

Dit staat **lokale samenwerkingen[[4]](#footnote-4)** zeker niet in de weg. Denk bijvoorbeeld aan de sterke samenwerkingen tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en VAPH- organisaties of Beschut Wonen. Integendeel, dit kan enkel inspirerend werken.

# Sociaal wonen voor kwetsbare doelgroepen

Het Vlaams regelgevend kader voorziet dat de toewijzing van kandidaat-huurders volgens volgende pijlers zal verlopen:

* Pijler 1: standaardtoewijzingen o.b.v. lokale binding en chronologie (min. 50% van de toewijzingen)
* Pijler 2: versnelde toewijzingen (vastgelegd op 20% van de toewijzingen)
* Pijler 3: specifieke doelgroepen (tot maximaal 1/3de van het patrimonium)
* Pijler 4: interne mutaties

In pijler 1 en 3 wordt de lokale binding, waarbij men in een periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens 5 jaar ononderbroken woont (of gewoond heeft) in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, veralgemeend. Omdat **personen in een precaire woonsituatie** vaak verhuisbewegingen maken en/ of in opname gaan, maakt dit het voor **hen moeilijk om toegewezen te worden via pijler 1**. De regelgeving voorziet daarom een verplicht aandeel versnelde toewijzingen voor deze doelgroep via pijler 2 waarbij de lokale binding niet geldt. Kwetsbare doelgroepen kunnen bijkomend toegewezen worden via pijler 3.

, naast de lokale invulling[[5]](#footnote-5),

Op basis van dit regelgevend kader is de werkgroep aan de slag gegaan om een voorstel te formuleren. Dit voorstel is opgemaakt vanuit een **geïntegreerde aanpak[[6]](#footnote-6)** waarbij pijler 2, pijler 3 en het begeleidingsluik met elkaar verbonden zijn. Dit voorstel wordt verder overgemaakt aan de woonmaatschappijen voor verdere bespreking in de toewijzingsraad.

# Een sterk sociaal woonbeleid: 4 uitdagingen

Naast de eerste uitdaging, het tekort aan sociale woningen (zie supra) ging de werkgroep aan de slag met 3 bijkomende uitdagingen om tot een sterk sociaal woonbeleid te komen:

1. Een objectief en transparant wegingskader voor pijler 2
2. Voldoende toegang voor kwetsbare doelgroepen, te realiseren via pijler 3
3. Gerichte begeleiding om duurzaam wonen te realiseren, uitgewerkt in een samenwerkings- model tussen welzijnsorganisaties en woonmaatschappijen

# Pijler 2: versnelde toewijzing

Uit de analyse[[7]](#footnote-7) van de bestaande toewijzingssystemen blijkt dat het voor hulpverleners niet evident is een keuze te maken tussen de vele cliënten met een (hoge) woonnood. Een objectief en transparant wegingskader voor pijler 2 zorgt ervoor dat hulpverleners zich op hun rol van ondersteuner/ begeleider kunnen focussen én dat het systeem van versnelde toewijzing objectief gekaderd kan worden aan burgers. Met deze 2de uitdaging ging de werkgroep aan de slag

De werkgroep stelt daarom voor om versneld toe te wijzen op basis van volgend wegingskader:

1. Actuele woonnood
2. Actueel inkomen
3. Begeleiding door professionele actor
4. Kinderlast
5. Chronologie

Aan de 4 eerste categorieën worden punten toegekend om te bepalen wie toegewezen wordt. Indien de punten geen uitsluitsel geven wordt naar de inschrijvingsdatum gekeken. Iedere kandidaat- huurder wordt gestimuleerd (zie infra) om **oplossingen te zoeken op de private huurmarkt**.

### Actuele woonnood

Het Vlaams regelgevend kader bakent volgende doelgroepen af die via pijler 2 versneld kunnen instromen:

* Personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden
* Jongeren die met begeleiding zelfstandig wonen of gaan wonen
* Personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig wonen of gaan wonen
* Personen die in slechte huisvesting wonen
* Personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden

Voor de doelgroepen dak- en thuislozen die thuisloos zijn of dat dreigen te worden en personen in slechte huisvesting wordt nog een verdere opdeling gesteld:

Personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden:

* De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;
* De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft;
* De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;
* De kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;
* De kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

Personen in slechte huisvesting:

* De kandidaat- huurder die woont in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren- vastgesteld in een pv (art 3.35 Vlaamse Codex Wonen);
* De kandidaat- huurder woont in een onbewoonbare woning (art 135 Nieuwe Gemeentewet);
* De kandidaat- huurder woont in een ongeschikt verklaarde woning- afhankelijk van de vastgestelde gebreken (art 3.12 of 3.16 Vlaamse Codex Wonen);
* De kandidaat- huurder woont in een overbewoonde woning (art 3.24 of 3.28 Vlaamse Codex Wonen).

De dak- en thuislozentelling[[8]](#footnote-8) leert ons dat dak- en thuisloosheid zeer verschillende verschijningsvormen heeft. Al deze doelgroepen hebben een specifieke woonnood. De ene is daarom niet minder prangend dan de andere. Door actuele woonnood op te nemen zorgen we er voor dat:

* Er voldoende **doorstroom is vanuit opvangvormen** en instellingen zodat de plaatsen daar gebruikt kunnen worden voor opvang of behandeling. Uit de telling blijkt immers dat naast de personen die verblijven in opvang en doorgangswoningen (19.8%), ook het aantal personen die een instelling binnen de maand zonder woonoplossing moeten verlaten of hier langer dan nodig verblijven bij gebrek aan een woonoplossing aanzienlijk is (20,4%). Deze vrijgekomen plaatsen kunnen dan ingezet worden om te werken aan woonvaardigheden of om een behandeling te starten.
* Verder leert de telling ons dat de **verborgen thuislozen**, personen die bij familie of vrienden verblijven (36%) of binnen de maand dreigen uit huis gezet te worden (9,4%), de grootste groep vormen. Om zelfredzaamheid te stimuleren én te vermijden dat personen alsnog bij de hulpverlening aankloppen omdat hun netwerk uitgeput is of omdat ze de hulpverlening als doorsteek voor versneld wonen zien, willen we ook deze groep voldoende kansen geven.
* De werkgroep stelt voor om een gelijke puntenverdeling van 20 punten voor alle subgroepen toe te passen met uitzondering van de personen die geen huisvesting of opvang hebben of die in nachtopvang verblijven. Voor deze groep stellen we 15 punten voor. Dit omdat deze groep vrij beperkt is in de regio (1,3%) en vaak nood heeft aan een meer intensieve begeleiding. Voor deze groep vinden we dat het wenselijk dat er binnen opvang of opname eerst gewerkt wordt aan woonvaardigenheden of ze begeleid worden via housing first die we in pijler 3 voorzien (zie infra).

Zo komen we tot volgende puntenverdeling[[9]](#footnote-9):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden | |  |
|  | De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft | 15 |
|  | De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft | 20 |
|  | De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel | 20 |
|  | De kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden | 20 |
|  | De kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden | 20 |
| De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen | | 20 |
| De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen | | 20 |
| De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont | |  |
|  | De kandidaat- huurder die woont in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren- vastgesteld in een pv (art 3.35 Vlaamse Codex Wonen) | 20 |
|  | De kandidaat- huurder woont in een onbewoonbare woning (art 135 Nieuwe Gemeentewet) | 20 |
|  | De kandidaat- huurder woont in een ongeschikt verklaarde woning- afhankelijk van de vastgestelde gebreken (art 3.12 of 3.16 Vlaamse Codex Wonen) | 20 |
|  | De kandidaat- huurder woont in een overbewoonde woning (art 3.24 of 3.28 Vlaamse Codex Wonen) | 20 |
| De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt | | Cf. infra |

De personen in bijzondere omstandigheden van sociale aard laten we buiten beschouwing omdat dit om zeer specifieke omstandigheden gaat (bv. gijzeling in woning waarbij het te traumatisch is om terug te keren of situaties van intra familiaal geweld waarvoor via de reguliere weg geen oplossing gevonden kan worden). Deze toewijzingen kunnen enkel gebeuren via een gemotiveerd sociaal verslag goedgekeurd door de woonmaatschappij.

### Actueel inkomen

Het besteedbaar inkomen is een **bepalende factor** om al dan niet toegang te krijgen tot de **private huurmarkt.** Naast sociale huisvesting beschikken OCMW’s en andere welzijnsorganisaties over verschillende instrumenten om de toegang tot de private huurmarkt te bewerkstelligen. Ze kunnen de kandidaat- huurders ondersteunen in de zoektocht naar woningen, een lokale huursubsidie toekennen, financiële steunen[[10]](#footnote-10) toekennen via de referentiebudgetten van REMI,… We voorzien een getrapt systeem waarbij de zoektocht naar een woning op de private huurmarkt gestimuleerd wordt (zie infra). De gedetailleerde werkwijze is te vinden in bijlage 6.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Alleenstaanden: |  |  |
| Categorie 1: leefloon + 165 euro | (max. 1379,13 €) | 20 punten |
| Categorie 2: leefloon + 264 euro | (max. 1544,13 €) | 15 punten |
|  |  |  |
| Gezinnen: |  |  |
| Categorie 1: leefloon + 264 euro | (max. 1904,83 €) | 20 punten |
| Categorie 2: leefloon + 462 euro | (max. 2102,83 €) | 15 punten |

### Begeleiding door professionele actor

Om op langere termijn het behoud van de woning te garanderen is de nabijheid van het netwerk voor een kwetsbare persoon, zowel informeel als professioneel, essentieel. Om hierin te kunnen sturen stellen we voor de categorie ‘begeleiding door een professionele actor’ op te nemen. Dit sturingsmechanisme zorgt ervoor dat er **continuïteit in de begeleiding** en **nabijheid van het netwerk** gefaciliteerd wordt alsook de mogelijkheid voor de welzijnsactoren om zich hierop te organiseren. Volgende puntenverdeling wordt voorgesteld:

|  |  |
| --- | --- |
| Cliënten waarvoor begeleiding kan geboden worden in de gemeente van het bevoegde OCMW of gelijkgesteld. | 5 punten |
| Cliënten waarvoor begeleiding kan geboden worden in het werkingsgebied van de woonmaatschappij | 3 punten |
| Cliënten waarvoor begeleiding kan geboden worden in het arrondissement Turnhout | 1 punt |

Deze attesten[[11]](#footnote-11) worden uitgereikt door de woonmaatschappij of een welzijnsorganisatie waarmee de woonmaatschappij een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten. Er is gekozen om een getrapt punten toe te kennen zodat de welzijnsactoren zich hierop kunnen organiseren.

Naast de begeleidingsmogelijkheid bevat het attest volgende elementen:

* De welzijnsactoren verifiëren het bevoegde OCMW zodat er een link gemaakt kan worden met de specifieke wettelijke opdrachten van het OCMW. We voorzien hierbij 2 uitzonderingen:
  + Indien er sprake is van een duurzame ontwrichting
  + Voor ambtelijk geschrapten
* Een verklaring dat de persoon de afgelopen 3 maanden actief op zoek is geweest naar een woning of hier o.w.v. billelijkheidsredenen niet toe in staat was;

Hiermee **stimuleren we de zoektocht op de private huurmarkt**.

* Dat de persoon doorstroom klaar is;

Dit geeft de opportuniteit aan de welzijnsorganisatie om te werken aan de **woonvaardigheden** van de cliënt indien dit nodig is of wanneer wenselijk een tussenstap te voorzien;

* Het engagement van de welzijnsorganisatie om de **begeleiding op te nemen** i.s.m. de huurbegeleiding van de woonmaatschappij indien het dreigt mis te lopen in de woning. Dit op vraag van de woonmaatschappij. Hiermee willen we huurachterstanden, slecht onderhoud van de woning of overlast voor buren vermijden. Dit engagement geldt voor 2 jaar na toewijzing.

Om de toegang te garanderen voor personen die in hun netwerk verblijven of ambulant begeleid worden zal dit attest ook uitgereikt kunnen worden aan deze personen indien bovenstaande items vastgesteld kunnen worden. Bij een effectieve toewijzing dient de welzijnsactor of de woonmaatschappij het attest te bevestigen.

### Kinderlast

Gezien het hoge aantal kinderen (563) dat geteld werd in de dak- en thuislozentelling van 28/10/20222 lijkt het wenselijk om ook deze groep te prioriteren binnen het wegingskader. Onderstaande puntenverdeling wordt voorgesteld omdat deze rekening houdt met de rationele bezettingsgraad van de woning.

|  |  |
| --- | --- |
| **Kinderlast** | Punten |
| 0 | 0 |
| 1 | 1 |
| 2 | 1 |
| 3 | 2 |
| 4 | 2 |
| 5 | 3 |
| 6 | 3 |
| 7 | 4 |
| 8 | 4 |
| 9 | 5 |
| 10 | 5 |

### Chronologie

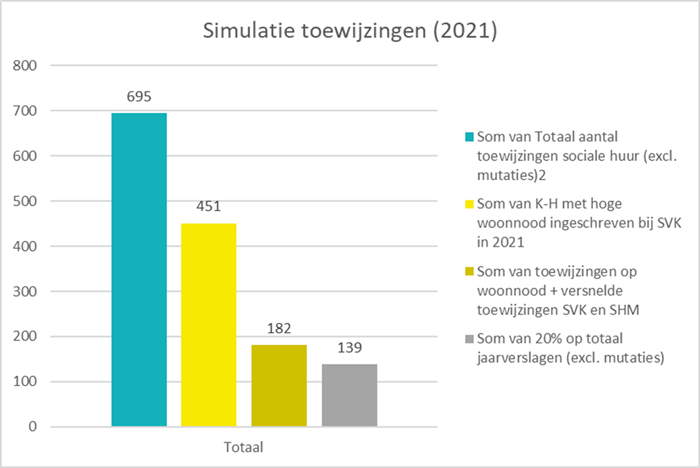
Indien de som van bovenstaande criteria gelijk is, wordt er gekeken naar de inschrijvingsdatum in het centraal inschrijvingsregister (CIR). Zo vermijden we dat de periode in een precaire woonsituatie te lang duurt waardoor dit de draagkracht van de cliënten overschrijdt en tot problemen op andere levensdomeinen leidt.

Om effectief versneld toegewezen te worden zullen de kandidaat- huurders minimaal dienen te scoren op de 4 wegingscriteria.

# Impactmeting van het voorgestelde wegingskader

Om tot bovenstaande oefening te komen werd beroep gedaan op de expertise van de leden op de werkgroep. Echter, the proof of the pudding is in the eating. **Monitoring, evaluatie en bijsturingen** zullen dan ook essentieel zijn. Om voorafgaand zo goed mogelijk de impact in te schatten voerde huurpunt een simulatie van dit toewijzingsmodel uit op de wachtlijst van de Sociaal Verhuurkantoren in ons arrondissement in 2021 en werd het wegingskader getoetst aan casussen.

Uit die analyse[[12]](#footnote-12) blijkt dat het voorgestelde toewijzingssysteem slechts toereikend is om 139 (simulatie huurpunt) [[13]](#footnote-13) van de kwetsbare personen die aan bovenstaande criteria voldoen binnen het jaar toe te wijzen. Dit is geen verrassing omdat een onderstaande tabel[[14]](#footnote-14) al aangaf dat het vastleggen van de 2de pijler op 20% een **achteruitgang** betekent in de Kempen voor de **toewijzingen van het aantal kwetsbare personen** die via de huidige SVK- werking en het protocolakkoord versnelde toewijzing worden toegewezen.



Bovenstaande tabel van Huurpunt geeft aan dat er in 2021 695 sociale woningen (SHM en SVK) werden toegewezen in de Kempen. De gele balk geeft aan dat er op de wachtlijst van de SVK’s in ons arrondissement 451 personen stonden ingeschreven met een bevestigde woonnood. Van die 451 personen werden 182 personen toegewezen via het SVK of het protocolakkoord versnelde toewijzing. Indien men 20% (op jaarbasis) toewijzingen zal doen er nog slechts 138 woningen toegewezen worden aan kwetsbare cliënten. Voor deze cliënten zullen de welzijnsactoren een oplossing dienen te vinden.

Een **oplossing** voor deze personen dringt zich op gezien de huidige druk op de diverse welzijns- diensten en instellingen in de Kempen. De personen met een acute woonnood die niet meer toegewezen worden zullen zich immers wenden tot deze diensten voor opvang.

# Pijler 3: specifieke doelgroepen

De regelgeving voorziet de mogelijkheid om volgende doelgroepen toe te wijzen via pijler 3:

* Personen ouder dan 65 jaar
* Jongeren die met begeleiding zelfstandig wonen of gaan wonen
* Personen met een fysieke of mentale beperking of handicap
* Personen in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
* Personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek
* Personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden
* Andere doelgroepen mits voorlegging minister (vernietigingstoezicht)

Voor deze toewijzingen geldt de lokale binding. Maximaal 1/3 van het gemeentelijk patrimonium kan ingezet worden voor deze doelgroepen.

Voor de werkgroep biedt deze mogelijkheid een oplossing om de 3de uitdaging, voldoende toegang voorzien voor kwetsbare doelgroepen binnen het nieuwe toewijzingssysteem sociale huur. Gegeven de noden en simulaties (zie infra) stelt de werkgroep voor om **150 bijkomende woningen sociale huur te voorzien voor bijkomende kwetsbare doelgroepen.** Dit brengt het arrondissementele gemiddelde van voorbehouden woningen voor doelgroepen van 11.6% naar 13%. Door te werken met niet- gelabelde woningen kan de begeleiding doorschuiven eens de cliënt voldoende zelfredzaam is of er louter een “waakvlam” qua begeleiding dient behouden te worden. Zo komt de begeleiding ten goede aan andere kandidaat- huurders die hier nood aan hebben. Aangezien in pijler 3, in gemilderde vorm, de **lokale binding** geldt krijgen huurders die anders via pijler 1 zouden instromen hierdoor passende begeleiding. Dit is een **win- win** voor woonmaatschappijen en welzijnsactoren.

De werkgroep stelt voor om in te zetten op volgende doelgroepen[[15]](#footnote-15):

1. Housing First
2. Doorstromers
3. Gezinnen in kansarmoede

Deze keuze is complementair aan pijler 2 waar we ook de verborgen thuislozen in meenemen. Deze personen kunnen enkel worden toegeleid door welzijnsorganisaties waarmee de woonmaatschappij een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten. Op basis van het bestaande patrimonium en de beschikbare begeleidingscapaciteit komen we tot volgende verdeelsleutel:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | # sociale huurwoningen | Percentage | Housing first | Doorstromers | Gezinnen in kansarmoede |
| DNK | 1.597 | 14 | 1 | 14 | 6 |
| Woonboog | 4.748 | 42 | 4 | 41 | 18 |
| Baldemore | 1.612 | 14 | 1 | 14 | 6 |
| RiT | 3.136 | 28 | 3 | 27 | 12 |
| LeefGoed: Neteland | 2.200 | 20 | 2 | 19 | 8 |
| LeefGoed: Zuiderkempen | 2.730 | 24 | 3 | 24 | 10 |
|  | 11.275 |  | 10 | 98 | 42 |

## Doelgroep 1: housing first

Sinds ruim een jaar lopen er succesvolle begeleidingen volgens de principes van housing first door CAW De Kempen. Housing first richt zich tot zeer kwetsbare profielen die meer dan een jaar thuisloos zijn en nood hebben aan zeer intensieve begeleiding o.w.v. een verslavings- en/of psychische problematiek. (Inter)nationaal onderzoek[[16]](#footnote-16) toont dat dit een zeer effectieve begeleidingsvorm is waarbij de participanten er in slagen hun woning te behouden. Het housing first- team schat in om jaarlijks 10 nieuwe begeleidingen te kunnen opstarten. Omdat de financiering gekoppeld is aan projectsubsidies zijn deze aantallen moeilijker in te schatten. Mocht de begeleiding niet voorhanden zijn kunnen deze woningen toegewezen worden aan doorstromers.

## Doelgroep 2: doorstromers

Gezien de grote druk op de opvangmogelijkheden voor thuislozen (19,8% van de getelde personen) en de instellingen (20,4% van de getelde personen) stelt de werkgroep voor om voor deze groep een instroommogelijkheid via pijler 3 te voorzien. Binnen de werkgroep is er voor gekozen om een gezamenlijke doelgroep te formuleren over de sectoren BJZ, CAW, GGZ, OCMW en VAPH heen. Dit geeft meer flexibiliteit. Binnen de toewijzingsraden kunnen verdere afspraken gemaakt worden over een eventuele verdeling.

## Doelgroep 3: gezinnen in kansarmoede

Gezien het hoge aantal getelde kinderen (563) lijkt het de werkgroep opportuun om ook deze groep kansen te geven in pijler 3. We bakenen deze doelgroep af op de criteria die Kind & Gezin gebruikt om kansarmoede te definiëren[[17]](#footnote-17). Voor een toewijzing dient er ook een huisvestingsnood te zijn. Kind & Gezin zal ook de screening van potentiële gezinnen op zich nemen gebaseerd op de huisbezoeken die zij afleggen. Zij brengen het OCMW op de hoogte van gezinnen die in aanmerking komen. Het OCMW kan dan in samenwerking met Kind & Gezin of een andere welzijnspartner het gezin toeleiden. Omdat de screening door Kind & Gezin gebeurt worden in een eerste fase enkel gezinnen met kinderen tot 3 jaar geïncludeerd. Dit kan in een latere fase uitgebreid worden door andere partners zoals de centra voor leerlingenbegeleiding (CLB) te betrekken en linken te maken met bv. de huizen van het kind of projecten rond de eerste 1000 dagen.

# Begeleiding via een samenwerkingsmodel

Voor een deel van de doelgroep die versneld toegewezen wordt is begeleiding een cruciale factor om op lange termijn tot een **stabiele woonsitu**atie te komen. Omdat net zo als het aantal sociale woningen, de begeleidingscapaciteit beperkt is willen we deze zo gericht mogelijk inzetten i.s.m. de huurbegeleiding van de woonmaatschappijen. De werkgroep stelt daarom een **getrapt systeem** van begeleidingen voor.

In dit voorstel wordt er niet standaard met een begeleidingsovereenkomst gewerkt in pijler 2 en dit omdat niet elke persoon die versneld zal toegewezen worden nood heeft aan woonbegeleiding. Andere begeleidingsvormen zoals bureaugesprekken, dagbesteding, psychologische consulten, vaardigheidstrainingen, lotgenotengroepen,… kunnen voor sommige personen voldoende zijn om stabiliteit te verwerven. Denk hierbij aan een ouder die alleen komt te staan of een persoon die uit opname komt naar aanleiding van een depressie of dwangstoornis maar voorheen het gezinsleven perfect runde.

Sowieso engageren de welzijnsorganisaties zich om de **overgang naar zelfstandig wonen te ondersteunen/ begeleiden op maat van de cliënt**. Indien de woonmaatschappij merkt dat het zelfstandig wonen toch moeilijk loopt kan er gerekend worden op een welzijnsactor. Via attest ‘begeleiding door professionele actor’ geven de welzijnsactoren immers aan dat zij, op vraag van de woonmaatschappij, **aanklampend zullen werken naar huurders bij wie het zelfstandig wonen moeilijk loopt.** Ze doen dit in samen met de huurbegeleiding. Dit heeft betrekking op het tijdig betalen van de huur, het goed onderhouden van de woning en samenleven met buren.

De werkgroep zal dit samenwerkingsmodel nog verder versterken. Er worden nog afspraken gemaakt over een **systematisch overlegmodel op casusniveau om preventief te werken**. Daarnaast voorzien we nog een **knipperlichtsysteem** voor een zeer beperkt[[18]](#footnote-18) aantal situaties. Dit gaat over cliënten waarbij er ernstige indicaties zijn dat zelfstandig wonen op dat moment niet haalbaar is. Zij kunnen, na overleg, enkel toegewezen worden met een begeleidingsovereenkomst.

In pijler 3: specifieke doelgroepen wordt er standaard met een begeleidingsovereenkomst van 1 jaar gewerkt. Deze begeleiding kan verkort of verlengd worden in onderling overleg tussen welzijnsactor en woonmaatschappij.

# Beslissingstraject

De regelgeving bepaalt dat de woonmaatschappij een **toewijzingsraad** (of meerdere toewijzingsraden in het geval van zonale werkingen) opricht. Deze toewijzingsraad is minimaal samengesteld uit vertegenwoordigers van alle lokale besturen die deel uitmaken van het werkingsgebied van de woonmaatschappij aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren en de woonmaatschappij.

De toewijzingsraad werkt het toewijzingsmodel uit en verankert dit in 3 documenten:

1. Het toewijzingsregelement
2. Het intern huurregelement [[19]](#footnote-19)
3. Het huishoudelijk reglement

Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt overgemaakt aan de gemeenten die deel uitmaken van de toewijzingsraad. De gemeenteraad kan het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft

* De al dan niet strengere woonbinding (niet uitgewerkt binnen deze nota)
* De toewijzing aan specifieke doelgroepen.

De goedgekeurde toewijzingsreglementen door de gemeenteraden worden geïntegreerd in het definitieve toewijzingsreglement.

Gelet op de doelgroep ‘gezinnen in kansarmoede’[[20]](#footnote-20) zal het toewijzingsregelement met bijbehorend doelgroepenplan overgemaakt moeten worden aan de minister (cf. artikel 6.22, § 3 BVCW). Indien het toewijzingsreglement in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang kan de minister het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk vernietigen.

De toewijzingsraad en woonmaatschappij informeren de gemeenteraden over de manier van toewijzen in pijler 2: versnelde toewijzingen.

De woonmaatschappij legt het geheel van de toewijzingsregels vast in een definitief **toewijzingsregelement, intern huurregelement en huishoudelijk regelement** dat goedgekeurd wordt door het bestuursorgaan van de woonmaatschappij.

# Conclusie

Met dit voorstel wil de werkgroep de aanzet geven voor een sterk sociaal woonbeleid in de Kempen. Door deze oefening over de woonmaatschappijen heen af te stemmen vermijden we ongewenste effecten en geven de welzijnsactoren de tools om in te zetten op een doorstroombeleid. Dit doen we door:

* Een objectief wegingskader voor pijler 2 te installeren
* De regierol voor de lokale besturen (cf. huidige doelgroepen) te behouden
* Solidarisering van specifieke doelgroepen in aanvulling op pijler 3
  + 3 bijkomende doelgroepen mits gegarandeerde begeleiding
  + Verhoging tot gemiddeld (arrondissementeel) 13%[[21]](#footnote-21) van het huidige patrimonium voor deze doelgroepen
* Een getrapt systeem van begeleidingen zodat de kans op duurzame huisvesting maximaal ondersteund wordt.

We denken hier de bouwstenen gelegd te hebben om een grote win- win tussen welzijnsactoren en woonmaatschappijen te creëren. Ondanks de onderbouwing is dit een geheel nieuw toewijzingssysteem dat in werking zal treden. Opvolging, evaluaties en bijsturingen zullen dus essentieel zijn. Dit kan binnen de toewijzingsraad, het lokaal woonoverleg en/of de regionale werkgroep.

Deze nota en sjablonen werden opgemaakt door Els Maes (Kempens Woonplatform) en Sanne Verheyen (Welzijnszorg Kempen) na een intensief traject met de breed samengestelde werkgroep:

* Bieke Cortens en Jef Dierckx (Bijzondere Jeugdzorg: De Waaiburg en Ter Loke)
* Jos Bortels, Mieke Mermans, Marc Wynants (CAW De Kempen)
* Katleen Bols (IGS Wonen in de Stadregio)
* Sandy Blockx, Sem Erkens, Sylvie Hendrickx, Kathleen Mariën, Sien Verwimp (Lokale besturen Olen, Ravels, Turnhout, Mol en Herentals)
* Diane Geerts en Ann Van Herck (Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg Kempen)
* Chris Dielis (Verenigingen waar armen het woord nemen- SPAAK: ’t Antwoord)
* Frederik De Baets (VAPH- Ter Loke)
* Mieke Dereymaecker, Ilse Vanhoof, Kris Vanlommel, Michelle Van Sprengel, Angela Buico en Sara Vallers (Woonmaatschappijen: De Noorderkempen, LeefGoed en Woonboog)

Met ondersteuning van Wim Boone (Huurpunt), Deira De Rijkcke (Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen), Joris Deleenheer (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten) en Eric Nysmans (Welzijnszorg Kempen).

We danken iedereen voor hun medewerking en we nodigen iedereen uit om deze visie te versterken in het belang van de kwetsbare huurder en krachtige buurten.

1. [Bijlage 1: regelgevend kader](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/20230512-Bijlagen-visienota-nieuw-toewijzingsmodel-1.docx) [↑](#footnote-ref-1)
2. Huidig artikel 6.25 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvoor in de Kempen een protocolakkoord werd afgesloten. Te raadplegen via [www.welzijnszorgkempen.be/versneldetoewijzing](http://www.welzijnszorgkempen.be/versneldetoewijzing) [↑](#footnote-ref-2)
3. [Bijlage 2: De kost van dakloosheid](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/DULBEA-NL-Thuisloosheid_hoe-lang-nog.pdf) [↑](#footnote-ref-3)
4. Per woonmaatschappij kan u de bestaande voorbehouden woningen voor doelgroepen vinden: [De Noorderkempen](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/Doelgroepen_adressen_DNK.docx), [LeefGoed- Neteland](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/Doelgroepen_adressen_Neteland.docx), [LeefGoed- Zuiderkempen](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/Doelgroepen_adressen_Zuiderkempen.docx) en [Woonboog](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/Doelgroepen_adressen_Woonboog.docx) [↑](#footnote-ref-4)
5. [↑](#footnote-ref-5)
6. In [Bijlage 3](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/ppt-kempen-geintegreerde-aanpak-dak-en-thuisloosheid-1.pptx) kan u de presentatie van prof. dr. Koen Hermans, gebruikt tijdens de studienamiddag van de dak- e thuislozentelling dd. 27/04/2023, terugvinden die verschillende ingrediënten bevat waarmee de werkgroep aan de slag ging. [↑](#footnote-ref-6)
7. [Bijlage 4](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/20230512-Bijlagen-visienota-nieuw-toewijzingsmodel-1.docx) bevat een analyse van te huidige toewijzingssystemen [↑](#footnote-ref-7)
8. Via [www.welzijnszorgkempen.be/daklozentelling](http://www.welzijnszorgkempen.be/daklozentelling) kan u het volledige Kempense rapport van de dak- en thuislozentelling raadplegen [↑](#footnote-ref-8)
9. [Bijlage 5](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/20230512-Bijlagen-visienota-nieuw-toewijzingsmodel-1.docx) bevat een gedetailleerde uitwerking van deze categorie alsook de gevraagde stavingsdocumenten die de woonnood ondersteunen [↑](#footnote-ref-9)
10. [Bijlage 3](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/ppt-kempen-geintegreerde-aanpak-dak-en-thuisloosheid-1.pptx) gaat o.m. dieper in op de effectiviteit van financiële ondersteuning voor louter financieel kwetsbare huurders [↑](#footnote-ref-10)
11. In [Bijlage 7](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/20230512-Bijlagen-visienota-nieuw-toewijzingsmodel-1.docx) kan u een gedetailleerde uitwerking van dit criterium vinden. [↑](#footnote-ref-11)
12. In [bijlage 8](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/20230512-Bijlagen-visienota-nieuw-toewijzingsmodel-1.docx) kan u de volledige analyse raadplegen [↑](#footnote-ref-12)
13. De Kempense oefening gemaakt over 5 jaar bevestigde dezelfde trend, volgens deze berekening zouden 164 kwetsbare huurders toegewezen kunnen worden. [↑](#footnote-ref-13)
14. De tabellen per zone/ werkingsgebied van de woonactor zijn ook in bijlage 8 te vinden [↑](#footnote-ref-14)
15. De volledige motivering, al dan niet met doelgroepenplan en uitwerking zijn in het [ontwerp toewijzingsregelement](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/2023_05_12_Ontwerp_toewijzingsreglement.docx) en het [ontwerp doelgroepenplan](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/Ontwerp_doelgroepenplan_2023_05_04.docx) terug te vinden [↑](#footnote-ref-15)
16. De onderzoeken naar de effectiviteit van housing first kan u [hier](http://www.housingfirstbelgium.be/paginas/een-evaluatie/) raadplegen [↑](#footnote-ref-16)
17. De aanpak van Kind & Gezin rond kansarmoede kan u [hier](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/kansarmoederegistratie-toelichting.pdf) raadplegen [↑](#footnote-ref-17)
18. Het attest ‘begeleiding door professionele actor’ vormt al een eerste filter. Hier wordt immers bevraagd of de kandidaat- huurder doorstroom klaar is. [↑](#footnote-ref-18)
19. Het sjabloon intern huurregelement is [hier](https://welzijnszorgkempen.be/wp-content/uploads/2023/05/2023_05_12_Ontwerp_intern-huurreglment_pijler-2.docx) terug te vinden. [↑](#footnote-ref-19)
20. Specifieke voor Geel ook de ‘lokale’ doelgroep ‘actieve ouderen en minder mobiele personen’ [↑](#footnote-ref-20)
21. De 13% bevat zowel de bestaande ‘lokale’ doelgroepen als de voorgestelde 3 bijkomende doelgroepen [↑](#footnote-ref-21)