

Infolunch Wase woonmaatschappijen

13/06/2024

—
Welkom!



Spreekers

- Jeroen Van Pottelberghe
 - Wonen Vlaanderen
- Stanny Audenaert
 - Woonpunt Waas (Beveren, Kruibeke, Zwijndrecht, Stekene, Sint-Gillis-Waas)
- Shauni De Bonte
 - Woonst (Sint-Niklaas, Temse)
- Stefanie Valcke
 - Tuinwijn (Lokeren, Waasmunster, Moerbeke)



Inleiding

Jeroen Van Pottelberghe

HERVORMING SOCIAAL WONEN 2023-2024

A Way Home, brainstorm 7 juni 2024



ACHTERGROND

- Rationalisatie
- Schaalvergroting
- Sterkere sturing door de gemeente

3 DINGEN VERANDERD

1. Sociale verhuurder
2. Toewijzingsregels
3. Inschrijven

SOCIALE VERHUURDER

- Sociale huisvestingsmaatschappij + sociaal verhuurkantoor = woonmaatschappij
- Verplichte activiteiten:
 - Sociale huurwoningen verhuren
 - bouwen
 - inhuren

SOCIALE VERHUURDER

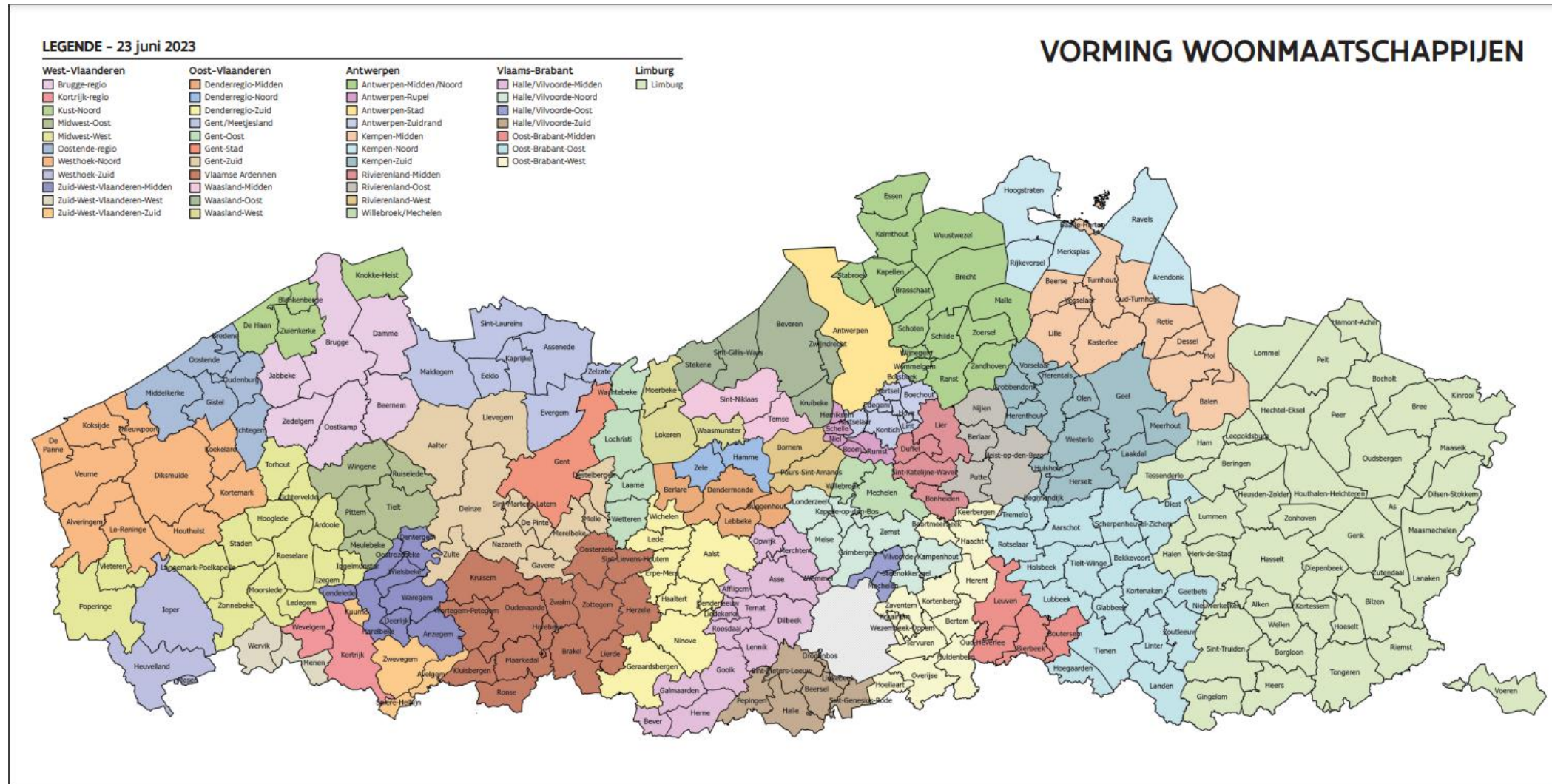
- Facultatieve activiteiten:
 - Sociale koopwoningen bouwen
 - Woonlening bemiddelen
 - Geconventioneerde verhuur

SOCIALE VERHUURDER

Structuur:

- 1-op-1-relatie met gemeenten
- Gemeenten hebben 50% +1 van de stemmen
- Start 1 juli 2023
- *Overdrachten nog te regelen...*

WERKINGSGEBIEDEN



TOEWIJZINGSREGELS: 4 PIJLERS



PIJLER 1

1

chronologie

Aangepaste
woning?

Rationele
bezetting

Langdurige
woonbinding

Mantelzorg?

Chronologie

PIJLER 2



versnelde
toewijzing

- 20% van de toewijzingen per jaar
- Voor specifieke woonnoden, 5 doelgroepen:
 1. Dak- en thuisloos
 2. Jongeren
 3. GGZ
 4. Onbewoonbare woning
 5. Bijzondere omstandigheden

PIJLER 3



doelgroep

- Beslissing gemeenteraad
- Max 1/3 van de toewijzingen

PIJLER 4



Intern of
dwingende
reden

- Wegens renovatie
-

INSCHRIJVING

- Centraal inschrijvingsregister: <https://ikwilsociaalhuren.be>
- Actualisatie

WAT GEBLEVEN IS

- Doelgroep sociale huur
- Huurprijs (*min of meer*)
- Procedure en financiering sociale woningbouw en inhuring
- Rol Wonen in Vlaanderen

BIJ WONEN IN VLAANDEREN

- Vragen lokaal woonbeleid
- Opmaak lokaal toewijzingsreglement

BIJ WONEN IN VLAANDEREN

- Wegwijs sociale huur

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1703157247/Wegwijs_1.22_Januari_2024_dx10nj.pdf

- 1700

<https://www.vlaanderen.be/informatie-en-communicatie-van-de-vlaamse-overheid/over-1700>



Vlaanderen
is wonen



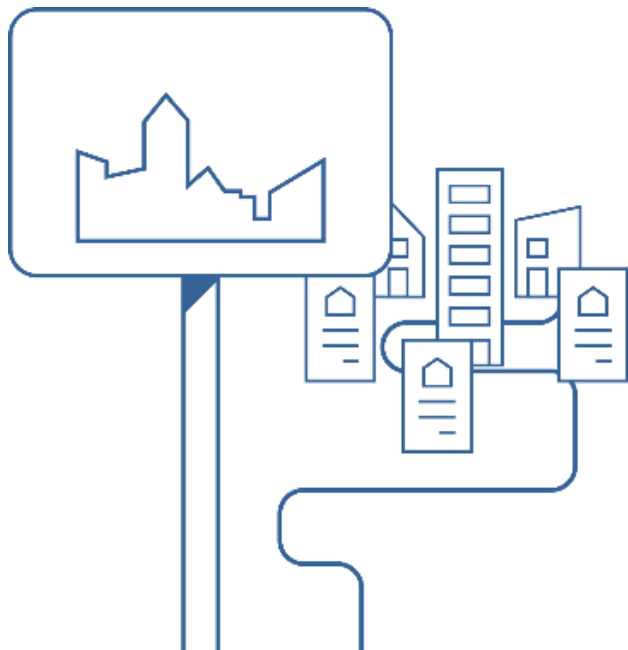
Wonen in Vlaanderen

Jeroen Van Pottelberge

Team lokale besturen

T +32 9 276 25 077 of M +32 498 94 58 56

Jeroen.vanpottelberge@vlaanderen.be





Wase woonmaatschappijen

Stanny Audenaert
Shauni De Bonte
Stefanie Valcke

De nieuwe woonmaatschappijen in het Waasland

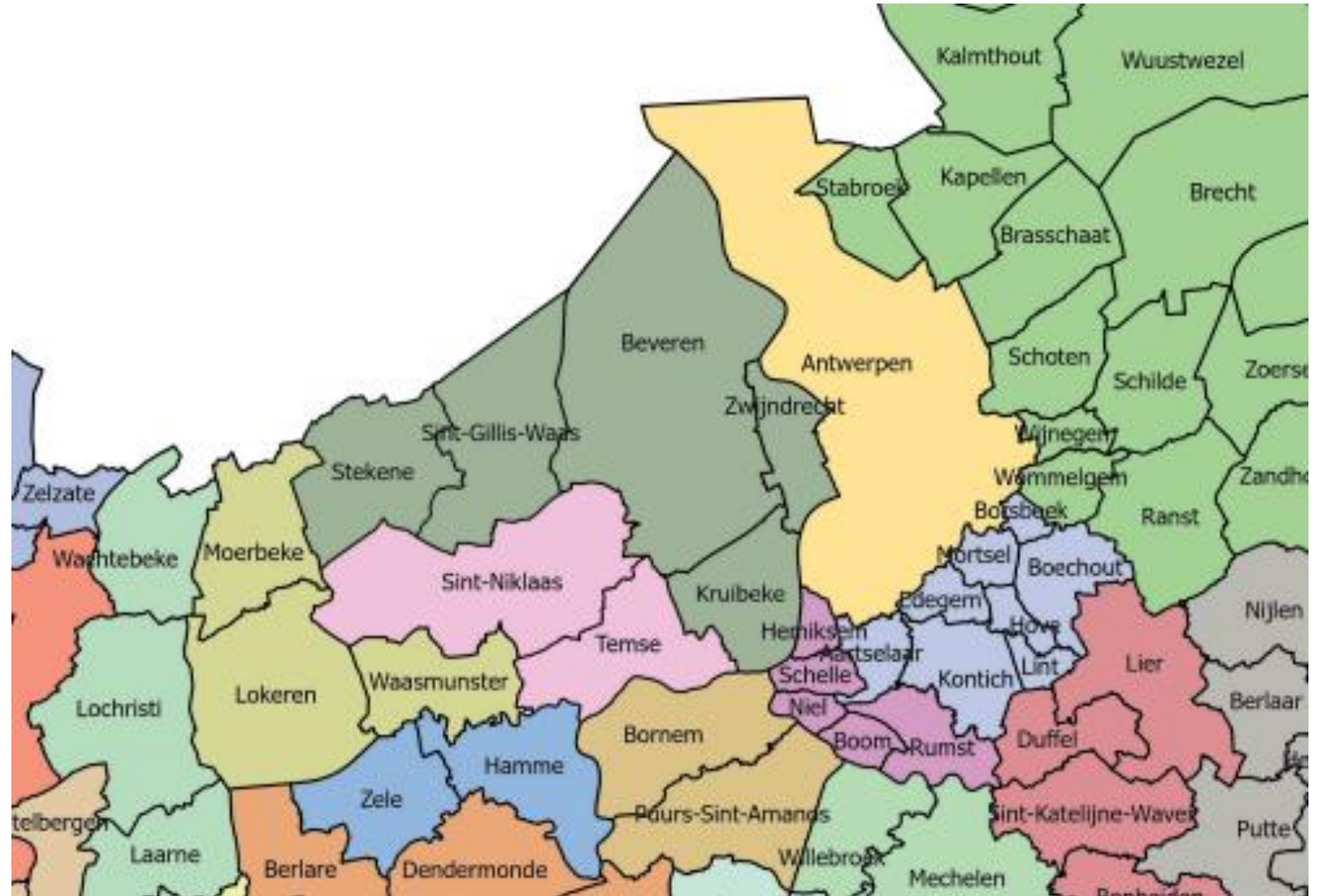


Verschil tussen woonmaatschappij en sociale huisvestingmaatschappij

Sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingmaatschappij vormen vanaf 1 juni 2023 de woonmaatschappij.

De nieuwe woonmaatschappij (WM)

- Traject vanuit Vlaamse Overheid
- Vroeger: 79 SHM's en 48 SVK's
- Nu: 41 WM's
- Werkingsgebieden vastgelegd door Vlaamse Regering op 4/2/2022
- Operationeel vanaf 1/7/2023



Werkingsgebieden

TUINWIJK	WOONST	WOONPUNTWAAS
Lokeren	Sint- Niklaas	Beveren
Moerbeke	Temse	Zwijndrecht
Waasmunster		Kruibeke
		Sint- Gillis Waas
		Stekene

Nog niet alle overdrachten zijn rond per werkingsgebied.

Heden en verleden van de woonmaatschappijen

verleden:

- Svk wijsde woningen toe op basis van punten en verhuurde doorverhuurwoningen.
- Sociale huisvesting op basis chronologie van de wachtlijst en verhuurder eigen patrimonium.

Heden :

- 1 aanspreekpunt per werkingsgebied
- een gezamenlijke digitale wachtlijst (CIR)
- Toewijs van doorverhuurwoningen en eigen patrimonium door elkaar.
- Een primaire woonmaatschappij waartoe de (kandidaat) – huurder zich kan richten.

Centraal inschrijvingsregister

Kandidaat – huurders kunnen zich sinds 18 maart 2024 online registeren voor de wachtlijst van een sociale woning.

Iedere kandidaat huurder kan inloggen via :

- itsme
- identiteitskaart en pincode.

Vanaf heden is elke inschrijving digitaal.

Elke kandidaat kan zijn dossier dan ook zelf raadplegen.

	Tuinwijk	Woonst	Woonpunt Waas
Start actualisatie	• 1^{STe} brief verstuurd op 21 maart 2024 • 2^{de} brief verstuurd op 30 april 2024	1 ^e brief werd verstuurd begin mei 2 ^{de} brief wordt begin september verstuurd	1 ^{ste} brief verstuurd op 18 maart 2024 2 de brief versturen we eind augustus Tussen deze twee data nog een push sms
Eind datum herinneringsbrieven	15 mei 2024		
Geen reactie gegeven op huidige brieven ?	Kandidaat –huurders die zich momenteel nog aanmelden op kantoor krijgen opvooraf ingeplande dagen nog een afspraak om hun dossier in orde te maken.		
Geboden ondersteuning	25 maart 2024 tot 15 mei 2024 3 halve dagen per week open loket momenten voorzien.	- Hulp bij inschrijving kan op afspraak. - Welzijnsactoren werden ingelicht om mee in te schrijven	Inschrijven op afspraak op antennepunt van de verschillende gemeenten



Je krijgt nu een overzicht van al
je dossiergegevens.

Wat als ik me niet kan aanmelden?

- Problemen met identiteitskaart of pincode moet u zich wenden tot de dienst bevolking van de gemeente
- itsme installeren of ondersteuning ontvangen? Neem een kijkje bij de digibanken. In elke gemeente zijn er digibanken waar je langs kan gaan.
<https://digibanken.vlaanderen.be/>

Verschillende diensten woonmaatschappijen bereikbaarheid

Tuinwijk	Woonst	Woonpunt Waas
https://tuinwijk.be/ info@tuinwijk.be 09/348 27 38 Open na afspraak. Telefonisch bereikbaar Maandag tot donderdag: 9u – 12u en 13u – 16u Vrijdag: 9u – 12u	www.woonst.be info@woonst.be 03 318 18 00 Bel Ma: 9u tot 12u en van 14u tot 17u Din-woe-don-vrij: 9u tot 12u en van 14u tot 16u (donderdagnamiddag enkel de balie bereikbaar) Kom langs Ma-din-woe-vrij: 9u tot 12u Donderdag: gesloten	www.woonpuntwaas.be Post D. van Beverenlaan 11 9120 Beveren Contactpunten Beveren, D. van Beverenlaan 11 Sint-Gillis-Waas, Zwanenhoekstraat 10 Stekene, Paardebloemstraat 18 Kruibeke, OC De Brouwerij, O.L. Vrouwplein 18 - 20 Zwijndrecht, Struikheidelaan 2 Bel ons 03 750 95 30 (maandag tot vrijdag van 9 u. tot 12 u.) E-mail algemeen info@woonpuntwaas.be E-mail rechtstreeks ikwilhuren@woonpuntwaas.be

Toewijsbeleid



Volgende tabel geeft een overzicht van de financiële kosten die met dakloosheid gepaard gaan:

Logies	
Noodopvang	60,11 €
Noodopvang familiecentrum	80,20 €
Onthaalhuis	94,87 €
Dagopvang en straathoekwerk	
Centrum voor dagopvang	33,16 €
Straathoekwerk	39,16 €
OCMW	
OCMW-hulp (leefloon)	30,96 €
Gezondheidszorg	
Algemeen ziekenhuis	693,75 €
Psychiatrisch ziekenhuis	396,42 €
Medische dienst	126,63 €
Juridische dienst en rechtssysteem	
Rechtssysteem	151,66 €
Justitiehuis	1,41 € / 515,79 € *
Rechtsbijstand	1,51 € / 551,78 € *
Overheidsontvangsten	
Verlies van socialezekerheidsbijdragen	44 €
Verlies van belastingontvangsten	18 €

Gemiddeld 'kost' een dakloze persoon 41.000 € per jaar. In het geval van een psychiatrische problematiek loopt dit op tot 80.000 € per jaar.

Woonzekerheid?

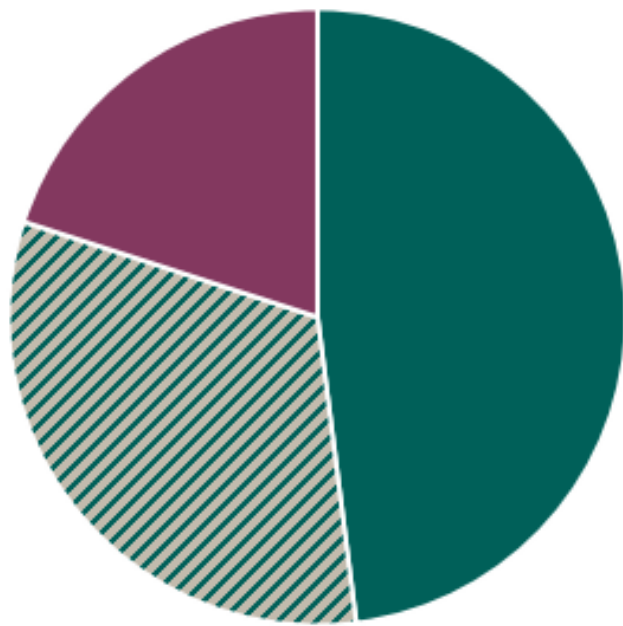
Inzetten op preventie

uithuiszetting

☐ Vanuit recht op wonen
(Europese reglementering)!

☐ Vanuit vermaatschappelijking
van de zorg!

☐ Vanuit financieel oogpunt?



Het nieuwe toewijsbeleid

Toewijzingsmogelijkheden



Pijler 1 Standaard toewijzing

- Chronologie
- langdurige woonbinding



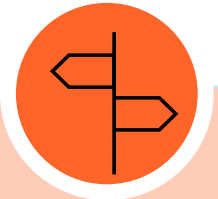
Pijler 2 Versnelde toewijzing

- 20% jaarlijkse toewijzingen
- verplicht aandeel
- geen chronologie of woonbinding



Pijler 3 Specifieke doelgroepen

- max. 1/3 patrimonium/gemeente
- facultatief aandeel
- chronologie
- langdurige woonbinding



Pijler 4 Interne Mutaties

- dwingende reden



Pijler 1: Standaard toewijzing

- Chronologie
- Langdurige woonbinding (deze verschillen in de verschillende WM)



Pijler 2: Versnelde toewijzing

- Versnelde toewijzing van kandidaat-huurder met een bijzondere nood of in precare omstandigheden
= 20% van de jaarlijkse toewijzingen in het werkingsgebied.
- Verplicht aandeel.
- Langdurige woonbinding niet van toepassing.

De Toewijscommissie en Toewijsraad coördineert pijler 2 bij Woonst en WPW . Hierin zitten de aanmeldende partners. Bij Tuinwijk is er geen Toewijscommissie meer, maar wordt er gewerkt met de Toewijsraad en werkgroep van toewijsraad.



Pijler 2: Versnelde toewijzing

- Kandidaat-huurder moet aangemeld worden door een welzijnsorganisatie werkzaam op het grondgebied (OCMW, CAW Oost-Vlaanderen, jeugdzorg, GGZ).
- Aanmeldende en/of begeleidende partnerorganisatie verbindt zich tot opnemen begeleidingstaken.
- Toewijzingen gespreid over het jaar en over het patrimonium van het werkingsgebied.
- Begeleiding:
 - Woonmaatschappij : basisbegeleiding.
 - Begeleidingsovereenkomst kandidaat-huurder en welzijnsorganisatie en/of een partnerorganisatie.

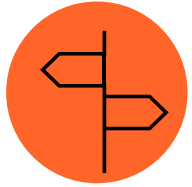


Pijler 3: Specifieke doelgroepen

- Max. 1/3 van het patrimonium in de gemeente kan voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen.
- Langdurige woonbinding en chronologie van toepassing.

Mogelijke doelgroepen:

- Kandidaat-huurder vanaf 65 jaar
- Kandidaat-huurder met fysieke of mentale beperking of handicap
- Personen die dak- of thuisloos zijn of dreigen te worden.
- Andere(bv; alleenstaande met kinderlast)



Pijler 4: Interne Mutaties

- Overbezetting van de sociale woning.
- Het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning.
- Het gegrond vinden van een verhaal bij de toezichthouder.
- Kandidaat woont volgens de VWC in onbewoonbare woning.
- Sociale woning voldoet niet meer aan de rationele bezetting.
- Gezinshereniging.

Met absolute voorrang

- Herhuisvesting bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
- Onderbezetting van de sociale woning
- Wegens sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning

Huurbegeleiding



Een definitie van
huurbegeleiding

= **BASISBEGELEIDING**

**DOORVERWIJZINGS-
RICHTLIJNEN:**

- Wanneer basisbegeleiding niet voldoende is
- Extra begeleiding door externe sociale partners
- Doel: vermijden van uithuiszetting

**TOEWIJZINGEN met
begeleidings-
overeenkomst**

- Timingskader
- Verschil in samenwerking

HUURDERSPROFIEL:

- basisvaardigheden om te kunnen huren
- gebrek of geen ondersteuning = uithuiszetting = gemiste kans



Een definitie van huurbegeleiding

‘Een huurbegeleider informeert en ondersteunt de huurders betreft hun huurdersverplichtingen, dit vanuit de positie van verhuurder.’

Streefdoelen:

- ☐ Zelfredzaamheid
- ☐ Empowerment
- ☐ Bewonersparticipatie



Opstart van een KORTDUREND, individueel traject in het kader van huren.

= BASIS HUURBEGELEIDING WOONST

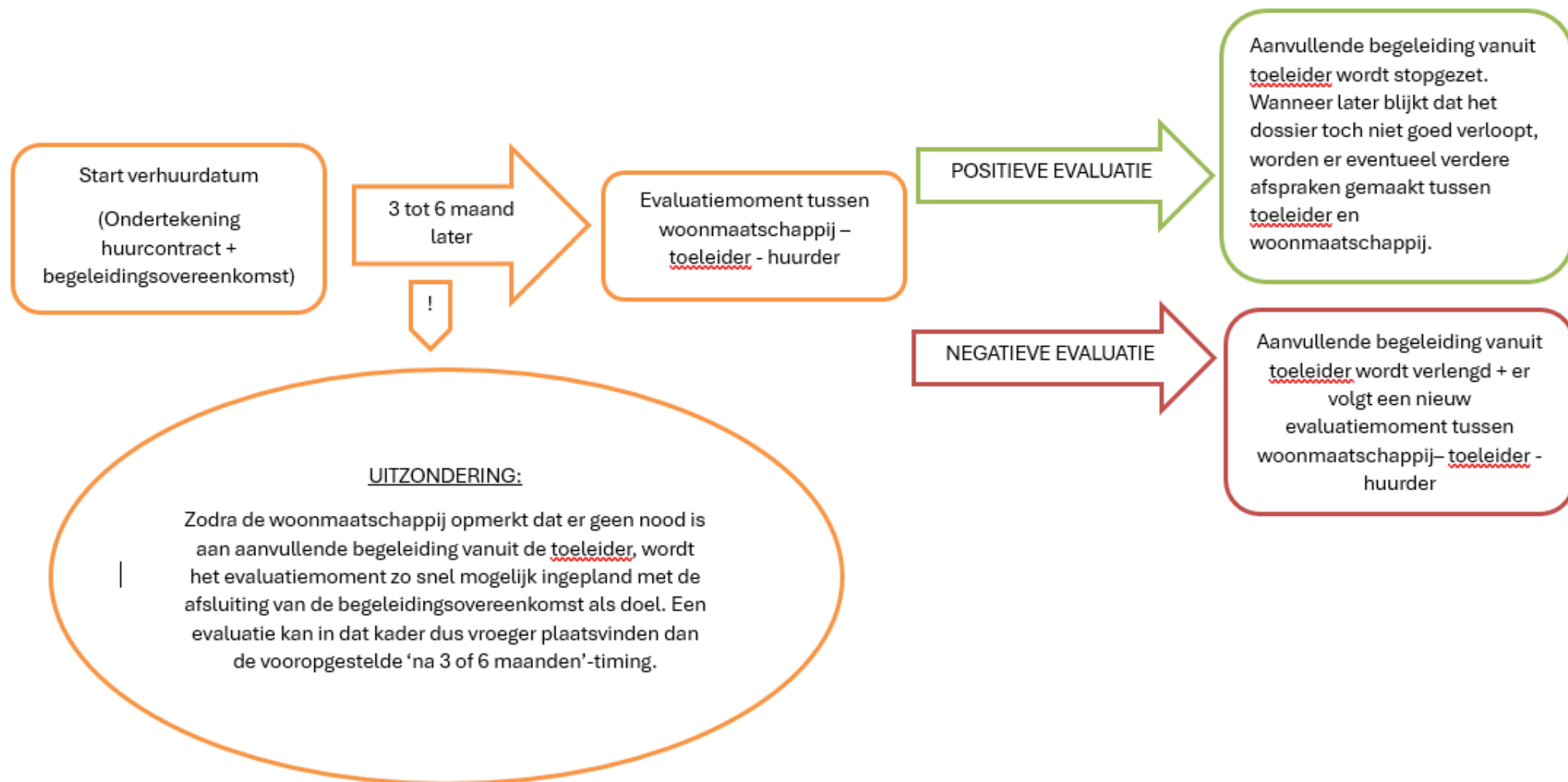


Blijvende intensieve begeleiding, begeleiding betreft zaken buiten het huren.

Doorverwijzingsrichtlijnen

- ☐ Wanneer basisbegeleiding niet voldoende is.
- ☐ Extra begeleiding door externe sociale partners.
- ☐ Doel: vermijden van uithuiszetting.

□ Timingskader bij een begeleidingsovereenkomst toeleider-huurder:



❑ Verschil binnen de samenwerking bij aanwezigheid van begeleidingsovereenkomst:

- (zonder begeleidingsovereenkomst)

→ Huurbegeleider zoekt de ideale doorverwijspartner bij problematieken.

- (met begeleidingsovereenkomst)

→ De toeleidende partner is verantwoordelijk voor opbouw en uitrol van ondersteuningskader en – netwerk (zolang overeenkomst actief is).

❑ Huurder weigert extra begeleiding van toeleider of werkt niet actief mee = enkel bij problematieken

→ Procedure om uithuiszetting te vermijden volgen

→ Gerechtelijke uithuiszetting als eindpunt

Huurdersprofiel

- ❑ Nood aan basisvaardigheden om te kunnen huren
 - Kwalitatieve huurbegeleiding
 - Geslaagde huurervaring
- ❑ Bij gebrek aan basisvaardigheden → ondersteuningsnetwerk
- ❑ **✗** = uithuiszetting = gemiste kans
- ❑ Basisvaardigheden in kaart: matrix

Technische vragen ?

Wie is verantwoordelijke voor welk defect?



- Bij twijfel neem contact op met de technische dienst van uw woonmaatschappij.

Vragen?



Vragen?
Contacteer ons.



Info@elzwaasland.be



Oosterlaan 20
9100 Sint-Niklaas



<https://www.eerstelijnszone.be/contactgegevens-elz-waasland>

Blijf op de hoogte en [meld je hier aan op onze nieuwsbrief](#)



Bedankt voor uw
aandacht!

Evaluatie Infolunch ELZ Waasland

13/06/2024 Wase

Woonmaatschappijen



Bedankt om lege
glazen en tassen
op de kar te
plaatsen.