



Dijledal  
GOED WONEN



# De woonmaatschappij - veranderingen Dijledal en SPIT SVK

GBO Netwerklunch  
22 juni 2023

Ede De Boer – diensthoofd huurdersrelaties Dijledal  
Kasper Van Rompay – Team Coach huurbegeleiding SVK Spit  
Mia Van Caster – diensthoofd verhuring



Dijledal  
GOED WONEN

# Inhoud

- De woonmaatschappij
- Inschrijvingsvoorwaarden
- Centraal inschrijvingsregister
- De toewijzingsraad
- Nieuw toewijzingsstelsel
  - Pijler 1: standaardtoewijzingen
  - Lokale binding
  - Pijler 2: versnelde toewijzing
  - Pijler 3: specifieke doelgroepen
  - Pijler 4: interne mutaties
- Dijledal: organisatiestructuur en werking

# De woonmaatschappij



- Sociale huur verandert
- In Vlaanderen: 42 werkingsgebieden
- 1 woonmaatschappij in de regio
  - Bierbeek, Boutersem, Leuven en Oud-Heverlee
- Start 1/07/2023
- [www.sociaalwonen.be](http://www.sociaalwonen.be)



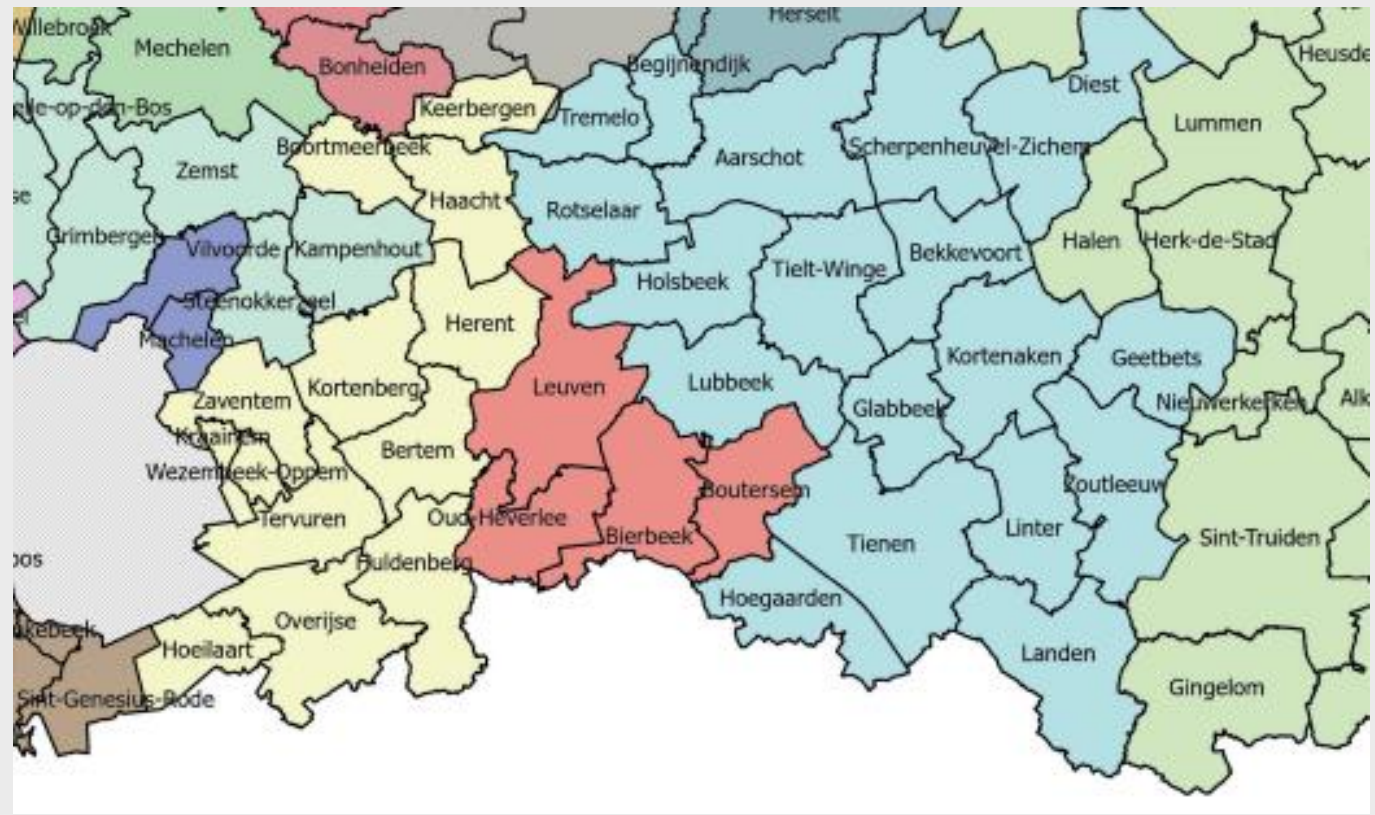
Dijledal  
GOED WONEN



  
sociaal  
verhuur  
kantoor  
SPIT



Diledal  
GOED WONEN



- Woonmaatschappij Regio Oost-Brabant-Midden



Dijledal  
GOED WONEN

# Inschrijvingsvoorwaarden

- Leeftijdsvoorwaarde
- Inkomensvoorwaarde
- Onroerende bezitsvoorwaarde (eigendom)
- Verblijfsvoorwaarde (bevolkings- of vreemdelingenregister)
  
- **Geldig voor referentieverhuurder en partner**  
(niet voor bijwoners)
  
- Tussen 1/07/2023-15/11/2023: hoe inschrijven? Inschrijvingsformulier - <https://www.dijledal.be/Over-ons/Formulieren>
  
- Meer info: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/verhuren/inschrijven>



Dijledal  
GOED WONEN

# Centraal inschrijvingsregister

- Voldoen aan de voorwaarden om in te schrijven
- Centraliseren en automatiseren van de inschrijvingen
- Aanmelden e-ID
- De kandidaat-huurder kan op elk moment zijn persoonlijk dossier raadplegen.
- ~~Vanaf 1/10/2023~~ -> **vanaf 1/01/2024**
- Elke kandidaat moet zijn dossier valideren voor eind maart 2024!!! (actualisatie)
- Bij dubbele inschrijving geldt steeds de oudste inschrijvingsnummer.



Dijledal  
GOED WONEN

# De toewijzingsraad

- Initiatief ligt bij de woonmaatschappij
- Actoren:
  - Lokale besturen
  - Relevante huisvestings- en welzijnsactoren
    - Kunnen zichzelf aanmelden
    - Moeten actief zijn in het werkingsgebied
  - Zoeken naar consensus in samenstelling
  - Indien niet, eindbeslissing bij WM
  - Toezichthouder kan hierbij optreden
- Beleidsvoorbereidende en operationele opdracht
- Oproep tot deelname op breed lokaal woonoverleg van 17/01/2023



# De toewijzingsraad

- Vertegenwoordiging van elk lokaal bestuur: 4
- Vertegenwoordiging van OCMW per gemeente: 4
- CAW: 1
- Vertegenwoordiging doelgroep jongeren die zelfstandig gaan wonen of gaan wonen met begeleiding van een erkende dienst: 1
- Vertegenwoordiging personen met een geestelijk gezondheidsprobleem: 2
- Vereniging waar armen het woord nemen: 1
- De woonmaatschappij: 3





Dijledal  
GOED WONEN

## Niveau werkingsgebied

TWR als forum

- consensus is het streefdoel!
- WM neemt gemotiveerde beslissing

WM en TWR maken gezamenlijke afspraken over **aanpak versnelde toewijzingen** (pijler 2).

Afspraken worden geïntegreerd in het intern huurreglement van de verhuurder.

## Niveau gemeente

TWR als forum

- consensus is het streefdoel!

**Lokale besturen** kunnen eigen accenten leggen en hebben het laatste woord over:

- Bijkomende (strengere) bepaling lokale binding – pijler 1-3-4
- Voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen – pijler 3

WM integreert deelelementen in een finale versie van het toewijzingsreglement

# Nieuw toewijzingssysteem

- 4 instroommogelijkheden:
  - Pijler 1: standaardtoewijzingen
  - Pijler 2: versnelde toewijzing
    - Bijzondere nood of in precare omstandigheden (verplicht aandeel)
  - Pijler 3: Toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (facultatief)
  - Pijler 4: Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels



Dijledal  
GOED WONEN



standaardtoewijzing  
lokale binding - chronologie



versnelde toewijzing  
verplicht aandeel!



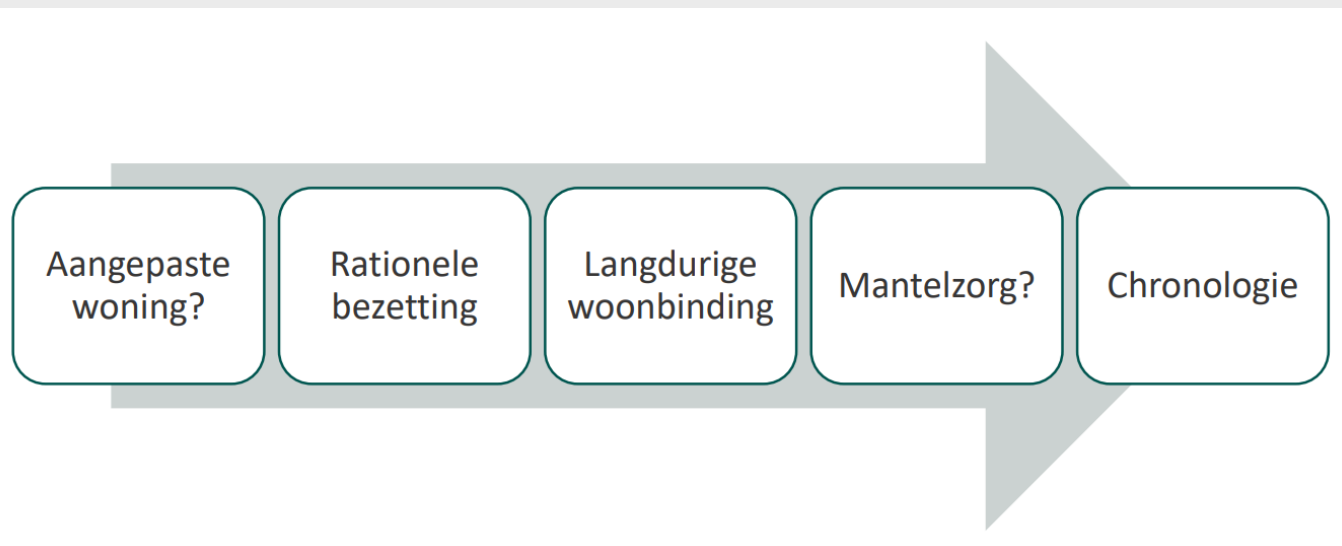
toewijzing aan wie behoort  
tot een specifieke doelgroep  
facultatief aandeel



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



# Pijler 1: standaardtoewijzingen



Dijledal  
GOED WONEN



standaardtoewijzing  
lokale binding - chronologie

# Woonbinding

- Cascadesysteem mogelijk in **maximum** drie stappen:
  1. verstrenging (beslissing gemeente)
    - uitbreiding van het aantal jaren 'wonen in de gemeente' vb. voorrang aan degene die al 15 jaar in de gemeente wonen
  2. **standaard binding:**
    - personen die afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden waar de toe te wijzen woning ligt
  3. uitbreiding voor personen die in het werkingsgebied wonen (beslissing gemeenten bij consensus)



Dijledal  
GOED WONEN



# Pijler 2

## versnelde toewijzing

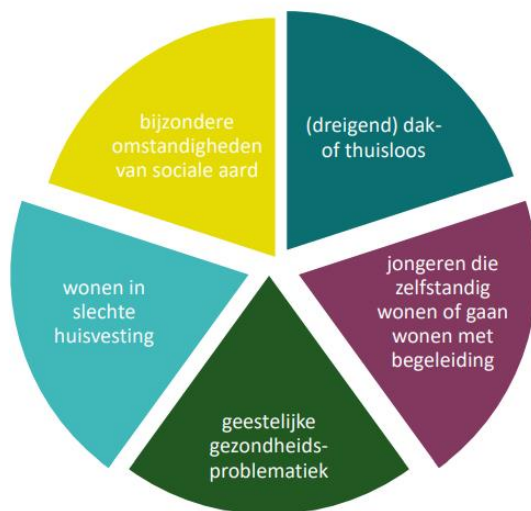
- Voor personen met:
  - Een bijzondere nood
  - Of in precare omstandigheden
- Verplicht: 20% van alle toewijzingen per jaar
- Berekeningswijze: basis: schatting aantal toewijzingen
- Lokale binding geldt hier niet
- Ingeschreven zijn in CIR
- Woonmaatschappij zal zo nodig begeleidende maatregelen als voorwaarde voor de toewijzing opleggen



versnelde toewijzing  
verplicht aandeel!

# Pijler 2

## versnelde toewijzing



➤ 5 hoofddoelgroepen

➤ afgeleid uit:

- het huidige model versnelde toewijzing
- puntensysteem (woonnood)
- Vb. Jongeren die vandaag 17 pnt krijgen via het puntensysteem kunnen instromen

  
sociaal  
verhuur  
kantoor  
SPIT



Diledal  
GOED WONEN



versnelde toewijzing  
verplicht aandeel!



Dijledal  
GOED WONEN

# Pijler 2

## beslissingen toewijzingsraad

- Welke **diensten** mogen aanmelden ?
- **Verdeling** van het contingent versnelde toewijzingen over de doelgroepen
- **Voorwaarden** om erkend te worden als behorende tot de doelgroep voor versnelde toewijzing
- **Volgorde** van toewijzing
  - Chronologisch of inhoudelijk (via puntensysteem?, overleg?, ...)
- Afspraken rond **begeleiding**
- **Wordt vervolgd...**



versnelde toewijzing  
verplicht aandeel!

# Pijler 3

## Kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (facultatief)

- = huidig systeem van lokaal toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen vb. senioren
- Afbakenen doelgroep
- Max. 1/3<sup>de</sup> van het patrimonium
- Lokale binding geldt
- Doelgroepenplan maken, behalve voor de volgende specifieke doelgroepen:
  - Vanaf 65 jaar
  - jongere die met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
  - Kandidaat met fysieke of mentale beperking of handicap
  - Kandidaat in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
  - Kandidaat met een geestelijke gezondheidsproblematiek
  - Kandidaat die dak- en thuisloos is of dreigt te worden



toewijzing aan wie behoort  
tot een specifieke doelgroep

**facultatief aandeel**



# Pijler 4

## Interne mutatie en bijzondere toewijzingsregels

- Overbezetting van de sociale huurwoning
  - Niet meer voldoen aan de rationele bezetting
  - Vooraf gemelde gezinshereniging
  - Het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning
  - Het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder
  
  - Het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
  - Onderbezetting van de sociale huurwoning
  - Sloop, renovatie en verkoop van de sociale huurwoning
- **Vrijwillige mutaties vallen hier niet onder!  
Toewijzen via de andere pijlers.**



Diledal  
GOED WONEN

# Organisatiestructuur Dijledal

- Vanaf 21/06/2023: Besloten Vennootschap (BV)
  - Algemene vergadering
  - Raad Van Bestuur
  - Directiecomité
  - Toewijzingsraad



Dijledal  
GOED WONEN

# Werking Dijledal

- Directeur: dagelijkse leiding
- Dienst Verhuring:
  - inschrijvingen (wachttijd), toewijzingen, verhuring staanplaatsen, ...
- Financiële dienst:
  - facturen, achterstallen, afrekening huurlasten, ...
- Dienst Huurdersrelaties:
  - leefbaarheid, herhuisvestingen, afvallokalen, hygiënedossiers, permanenties, overlast, ...
- Dienst onderhoud en herstellingen:
  - 1, voor Dijledal
  - 2, voor de huurders (betalend)
  - Buiten de werkuren en in dringende gevallen  
Wachtdienst 016 27 11 32
- Dienst projecten en beheer
- Klachtencoördinator
- Expertise van het sociaal verhuurkantoor

Belangrijk: richt u tot de juiste dienst



Dijledal  
GOED WONEN



Dijledal  
GOED WONEN



sociaal  
verhuur  
kantoor  
SPIT

Vragen?

[www.dijledal.be](http://www.dijledal.be)



Dijledal  
GOED WONEN



sociaal  
verhuur  
kantoor  
SPIT

Vaartkom 1B, 3000 Leuven  
info@dijledal.be  
www.dijledal.be (hier vind je de meest recente informatie terug)  
Check ook ons YouTube-kanaal via Dijledal cvba so.

#### **Openingsuren**

Donderdag van 8.30 uur tot 12 uur  
Daarbuiten werken we enkel op afspraak

t 016 25 24 15

Telefonisch bereikbaar:

- maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag: van 8.30 uur tot 12 uur
- woensdag: van 13.30 uur tot 16 uur

t 016 22 05 77 - dienst onderhoud en herstellingen

Telefonisch bereikbaar:

- maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag: van 8.30 uur tot 16 uur

t 016 27 11 32 - wachtdienst, call-center  
(enkel voor dringende pannes buiten de werkuren)

- maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag: van 16 uur tot 8.30 uur
- Weekend - Feestdagen: 24uur/24uur

Scan deze qr-code en neem een kijkje op onze website.

