TOEWIJZINGSREGLEMENT WM ELAN

GEGEVENS WOONMAATSCHAPPIJ

Woonmaatschappij WM Elan:
Maatschappelijke zetel:
Kortrijkstraat 117, 8550 Zwevegem

Telefoon: 056 76 06 66

www.wmelan.be

info@wmelan.be

GEMEENTEN IN HET WERKINGSGEBIED

Het toewijzingsreglement is van toepassing in volgende (deel)gemeenten.

	Gemeente
1	8550 Zwevegem
	8551 Heestert (voorlopig enkel inhuurnames)
	8552 Moen
	8553 Otegem
	8554 Sint-Denijs
2	8520 Kuurne
3	8587 Spiere-Helkijn
4	8580 Avelgem
	8581 Kerkhove
	8582 Outrijve
	8583 Bossuit
	8581 Waarmaarde (voorlopig enkel inhuurnames)

LEDEN TOEWIJZINGSRAAD

De samenstelling van de toewijzingsraad is bevestigd door de Raad van Bestuur van WM Elan, datum 16/04/2025:

Vertegenwoordiging lokale besturen:

Zwevegem	* Politieke vertegenwoordiging: **Wim Monteyne** en als plaatsvervanger: **Dirk Desmet** *ambtelijke vertegenwoordiging: **Sylvie Bulcaen**
Avelgem	* Politieke vertegenwoordiging: **Ann Derycke** en als plaatsvervanger: **Trees Vandeputte** * ambtelijke vertegenwoordiging: **Ann Schellaert**
Kuurne	* Politieke vertegenwoordiging: **Bram Deloof** en als plaatsvervanger: **Willem Vanwynsberghe** *ambtelijke vertegenwoordiging: **Delphine Mailliard**
Spiere-Helkijn	* Politieke vertegenwoordiging: **Willy Glorieux** en als plaatsvervanger: **Sylvie Pauwels** *ambtelijke vertegenwoordiging: te bevestigen via CBS beslissing: **Stephanie Vandenabeele**

Vertegenwoordiging welzijnsactoren: (onderlinge afstemming per sector gevraagd)

Dak- en thuislozen	CAW (Nathalie Van Assche / Glenn Clauw)
Personen met een handicap	Groep Ubuntu (Mie Toye)
Geestelijke gezondheidszorg	de Bolster (Rita Wietendaele)
Jeugdzorg Jongerenzorg	ZWVL vzw (Luc Stock)

Vertegenwoordiging WM Elan

Nele Vandaele (algemene directeur WM Elan), Sofie Vanassche (teamcoach dienst (kandidaat-)huurders), Evelien Manderick (Toewijzer), Susan Delneste / Bieke Allegaert (Toewijzer)

LANGDURIGE WOONBINDING

Deze geldt in pijler 1, 3 en 4.

WM Elan hanteert een cascade voor de woonbinding van kandidaat-huurders. Er zijn 2 types binding:

1/ Woonbinding gemeente

Er geldt een voorrang volgens een strengere woonbinding voor kandidaat-huurders van het hele werkingsgebied die wonen of gewoond hebben **in de gemeente** waar de toe te wijzen woning ligt.

2/ Woonbinding werkingsgebied

Binnen het volledige werkingsgebied wordt er een voorrang verleend aan kandidaat-huurders die **in het werkingsgebied** wonen of gewoond hebben.

De cascade verloopt als volgt:

1. De kandidaat-huurders woont 20 jaar onafgebroken in de gemeente in de voorbije 20 jaar
2. De kandidaat-huurder woonde 15 jaar onafgebroken in de gemeente in de voorbije 20 jaar
3. De kandidaat-huurders woonde 10 jaar onafgebroken in de gemeente in de voorbij.15 jaar
4. De kandidaat-huurder woonde 5 jaar onafgebroken in de gemeente in de voorbije 10 jaar (wettelijke regel).
5. De kandidaat-huurder woonde 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied van WM Elan in de voorbije 10 jaar.

SPECIFIEKE DOELGROEPEN – PIJLER 3

Maximaal 1/3de van het patrimonium van de gemeenten in het werkingsgebied kan worden toegewezen aan of voorbehouden voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep. Indien er geen kandidaten (meer) zijn die tot de doelgroep behoren, wordt er toegewezen volgens een andere pijler.
In pijler 3 wordt ook de lokale woonbinding bij de toewijzing van een sociale huurwoning toegepast.

	Totaal aantal woningen op 31/12/2025 (incl ingehuurde)	Max. 1/3de voor doelgroepen	Aantal pijler 3		
			+65 jarigen	Mensen met beperking	jongeren
Avelgem	356 + 13= 369	123	31		
Kuurne	479 + 18= 497	165	13	37	
Spiere-Helkijn	145 + 2 = 147	49	15		
Zwevegem	1008 + 16= 1024	341	120	25	1
totaal	2037	678	179	62	1

WM Elan zal uit de lijst van doelgroepen waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet worden opgemaakt (voorzien in het BVCW, Art. 6.27) een voorrang geven aan

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar (*);
- de kandidaat-huurder, die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
- de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap (**);

(*) Voor de doelgroep kandidaat-huurders +65jarigen, zal WM Elan in cascade voorrang geven aan

1/ de +70-jarigen met lokale binding,
2/ de +65-jarigen met lokale binding,
3/ de +70-jarigen met binding werkingsgebied
4/ de +65-jarigen met binding werkingsgebied
5/ de +70-jarigen zonder lokale binding
6/ de +65-jarige zonder lokale binding

(**) voor de doelgroep kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking of handicap, wordt er gewerkt met 3 sub-doelgroepen

1/ Rolstoelaangepaste en -bewoonbare wooneenheden (voorbehouden voor rolstoelgebruiker). Deze zijn opgenomen in het BVCW, Art. 6.17, en zijn enkel voor de volledigheid opgenomen in dit document.
2/ Kandidaat-huurders met een mentale beperking of handicap die zich laten begeleiden door een erkende organisatie (op basis van een attest van de erkende organisatie) + er wordt voor deze kandidaat-huurder begeleidende maatregelen door de welzijns- of gezondheidsvoorziening voorzien. Het gaat om maatregelen die het aanbod aan basisbegeleidingstaken van de verhuurder overstijgen. De betrokken voorziening sluit een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen.
3/ Kandidaat-huurders met een fysieke beperking of handicap – met beperkte mobiliteit (FOD-attest met minstens 2 punten voor verplaatsing).

Zwevegem

- DOELGROEP de kandidaat-huurder vanaf 65 jaar

  Op adresniveau:

  Woningen in Zwevegem

  1. Avelgemstraat 238 bus 1
  2. Avelgemstraat 238 bus 2
  3. Avelgemstraat 238 bus 3
  4. Avelgemstraat 238 bus 4
  5. Avelgemstraat 238 bus 5
  6. Avelgemstraat 238 bus 6
  7. Avelgemstraat 238A bus 1
  8. Avelgemstraat 238A bus 2
  9. Frankrijklaan 37
  10. Frankrijklaan 39
  11. Frankrijklaan 41
  12. Harelbeekstraat 11 bus 001
  13. Harelbeekstraat 11 bus 101
  14. Harelbeekstraat 11 bus 102
  15. Harelbeekstraat 11 bus 201

16. Harelbeekstraat 11 bus 202
17. Harelbeekstraat 11 bus 301
18. Losschaardstraat 18 bus 1
19. Losschaardstraat 18 bus 2
20. Losschaardstraat 20 bus 1
21. Losschaardstraat 20 bus 2
22. Losschaardstraat 22 bus 1
23. Losschaardstraat 22 bus 2
24. Losschaardstraat 24 bus 1
25. Losschaardstraat 24 bus 2
26. Otegemstraat 113 bus A
27. Otegemstraat 113 bus B
28. Otegemstraat 113 bus C
29. Otegemstraat 113 bus D
30. Otegemstraat 113 bus E
31. Otegemstraat 113 bus F
32. Otegemstraat 113 bus G
33. Otegemstraat 113 bus H
34. Otegemstraat 115 bus A
35. Otegemstraat 115 bus B
36. Otegemstraat 115 bus C
37. Otegemstraat 115 bus D
38. Otegemstraat 115 bus E
39. Otegemstraat 115 bus F
40. Otegemstraat 115 bus G
41. Otegemstraat 115 bus H
42. Vande Vennestraat A4
43. Vande Vennestraat A6
44. Vande Vennestraat A8
45. Vande Vennestraat A10
46. Vande Vennestraat A12
47. Vande Vennestraat A14
48. Bekaertstraat 2F bus 101
49. Bekaertstraat 2F bus 102
50. Bekaertstraat 2F bus 103
51. Bekaertstraat 2F bus 104
52. Bekaertstraat 2F bus 105
53. Bekaertstraat 2F bus 106
54. Bekaertstraat 2F bus 107
55. Bekaertstraat 2F bus 201
56. Bekaertstraat 2F bus 202
57. Bekaertstraat 2F bus 203
58. Bekaertstraat 2F bus 204
59. Bekaertstraat 2F bus 205
60. Bekaertstraat 2F bus 206
61. Bekaertstraat 2F bus 207
62. Bekaertstraat 2F bus 301
63. Bekaertstraat 2F bus 302

64. Bekaertstraat 2F bus 303
65. Bekaertstraat 2F bus 304
66. Bekaertstraat 2F bus 305
67. Bekaertstraat 2F bus 401
68. Bekaertstraat 2F bus 402
69. Bekaertstraat 2F bus 403
70. inhuurname: Demeesterestraat 4 bus 101

Woningen in Moen:

1. *Hulweg 1*
2. *Hulweg 3*
3. *Hulweg 5*
4. *Hulweg 7*
5. *Hulweg 9*
6. *Hulweg 11*
7. *Hulweg 13*
8. *Hulweg 15*
9. *Hulweg 17*
10. *Hulweg 19*
11. Hulweg 21
12. Hulweg 23
13. Hulweg 25
14. Hulweg 27
15. Hulweg 29
16. Hulweg 31
17. Hulweg 33
18. Hulweg 35
19. Hulweg 37
20. Hulweg 39
21. Hulweg 41
22. Hulweg 43
23. Hulweg 45
24. Hulweg 47
25. Hulweg 49

Woningen in Otegem:

1. 11-Novemberstraat 15
2. 11-Novemberstraat 21
3. 11-Novemberstraat 31
4. 11-Novemberstraat 37
5. 11-Novemberstraat 39

Woningen in Sint-Denijs:

1. Sint Denijsplaats 21 bus 1
2. Sint Denijsplaats 21 bus 2
3. Sint Denijsplaats 21 bus 3
4. Sint Denijsplaats 21 bus 4
5. Sint Denijsplaats 21 bus 5

- Cascade: eerst de kandidaat-huurder die rolstoelgebruiker is, daarna DOELGROEP kandidaat-huurder, vanaf 65jaar

  Woningen in Zwevegem

  1. Devroes Molenstraat 12
  2. Devroes Molenstraat 28 bus 001
  3. Devroes Molenstraat 28 bus 002
  4. Losschaardstraat 1 bus 001
  5. Losschaardstraat 1 bus 002
  6. Losschaardstraat 3 bus 001
  7. Losschaardstraat 3 bus 002
  8. Losschaardstraat 5 bus 001
  9. Losschaardstraat 5 bus 002
  10. Losschaardstraat 7 bus 001
  11. Losschaardstraat 7 bus 002

  Woningen in Moen

  1. Garenstraat 18 bus 001
  2. Garenstraat 18 bus 002
  3. Garenstraat 18 bus 003
  4. Garenstraat 18 bus 004

- DOELGROEP kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap

  Op adresniveau

  rolstoelaangepaste en – bewoonbare wooneenheden (voorbehouden voor rolstoelgebruiker)

  Woningen in Zwevegem

  1. Vredelaan 47
  2. Vredelaan 48
  3. Vredelaan 49
  4. Kruiswegstraat 10A
  5. Joseph Vandeveldestraat 4
  6. Joseph Vandeveldestraat 34

  Woningen in Otegem

  1. Elf Novemberstraat 7

  DOELGROEP Kandidaat-huurders met een mentale beperking of handicap die zich laten begeleiden door een erkende organisatie.

  1 *Avelgemstraat 11 bus 101*
  2 *Avelgemstraat 11 bus 102*
  3 *Avelgemstraat 11 bus 103*
  4 *Avelgemstraat 11 bus 103*
  5 *Avelgemstraat 11 bus 201*
  6 *Avelgemstraat 11 bus 202*

7 *Avelgemstraat 11 bus 203*
8 *Avelgemstraat 11 bus 301*
9 *Avelgemstraat 11 bus 302*
10 Sint-Amandstraat 9
11 Sint-Amandstraat 9A
12 Sint-Amandstraat 9B
13 Sint-Amandstraat 9C
14 Sint-Amandstraat 11
15 Sint-Amandstraat 11A
16 Sint-Amandstraat 11B
17 Sint-Amandstraat 11C
18 Sint-Amandstraat 13
19 Sint-Amandstraat 13A
20 Sint-Amandstraat 13B
21 Sint-Amandstraat 13C
22 Sint-Amandstraat 15
23 Sint-Amandstraat 15A
24 Sint-Amandstraat 15B
25 Sint-Amandstraat 15C

- DOELGROEP kandidaat-huurder, die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen: maximum 1 wooneenheid per jaar in St-Denijs voor een gezin waarvan een of meerdere kinderen verblijven in een erkende instelling en de nabijheid van het kerngezin belangrijk is voor het/de kind(eren), op vraag van de erkende instelling.

Kuurne

- DOELGROEP kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
  Op adresniveau
  kandidaat-huurders met een mentale beperking of handicap die zich laten begeleiden door een erkende organisatie

1. Rodekruisplein 30 bus 41
2. Rodekruisplein 30 bus 42
3. Rodekruisplein 30 bus 43
4. Rodekruisplein 30 bus 44
5. Rodekruisplein 30 bus 51
6. Rodekruisplein 30 bus 52
7. Rodekruisplein 30 bus 53
8. Rodekruisplein 30 bus 54
9. Erf 5
10. Erf 6
11. Ter Groenen Boomgaard 6
12. Ter Groenen Boomgaard 8
13. Ter Groenen Boomgaard 10

14. Ter Groenen Boomgaard 12
15. Ter Groenen Boomgaard 14

kandidaat-huurders met een fysieke beperking of handicap – met beperkte mobiliteit (FOD-attest met minstens 2 punten voor verplaatsing)

1. Ter Groenen Boomgaard 1
2. Ter groenen Boomgaard 2
3. Ter Groenen Boomgaard 3
4. Ter Groenen Boomgaard 24
5. Ter Groenen Boomgaard 25
6. Ter Groenen Boomgaard 26
7. Ter Groenen Boomgaard 27
8. Ter Groenen Boomgaard 28
9. Ter Groenen Boomgaard 29
10. Ter Groenen Boomgaard 30
11. Ter Groenen Boomgaard 39
12. Ter Groenen Boomgaard 16
13. Ter Groenen Boomgaard 18
14. Ter Groenen Boomgaard 20
15. Ter Groenen Boomgaard 31
16. Ter Groenen Boomgaard 33
17. Ter Groenen Boomgaard 35

- Cascade: eerst de kandidaat-huurder die rolstoelgebruiker is, daarna DOELGROEP kandidaat-huurder, vanaf 65jaar

1. Schardauw 84
2. Schardauw 87
3. Schardauw 88
4. Schardauw 93
5. Nieuwenhuyse 16/1
6. Nieuwenhuyse 18/1
7. Nieuwenhuyse 28/1
8. Nieuwenhuyse 30/1
9. Nieuwenhuyse 38
10. Kasteelstraat 54
11. Zuster Fientjespad 11
12. Nestenplein 1
13. Nestenplein 2

Avelgem

- DOELGROEP de kandidaat-huurder vanaf 65 jaar

Op adresniveau:

- *Nieuw project, vervangingsbouw Retro, Neerstraat Avelgem* – een aantal wooneenheden

- DOELGROEP kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
  Op adresniveau
  Kandidaat-huurders met een mentale beperking of handicap die zich laten begeleiden door een erkende organisatie
  - *Nieuw project, vervangingsbouw Retro, Neerstraat Avelgem* – een aantal wooneenheden

- Cascade: eerst de kandidaat-huurder die rolstoelgebruiker is, daarna DOELGROEP kandidaat-huurder, vanaf 65jaar
  Woningen in Avelgem:
  1. Lijsterhof 15
  2. Lijsterhof 17
  3. Tuinwijk 11
  4. Tuinwijk 11B
  5. Tulpenlaan 56
  6. Oudenaardsesteenweg 156
  7. Toekomststraat 95
  8. Toekomststraat 38
  9. Toekomststraat 47
  10. Toekomststraat 81
  11. Toekomststraat 81A
  12. Toekomststraat 81B
  13. Toekomststraat 85
  14. Toekomststraat 85A
  15. Toekomststraat 85B

  Woningen in Outrijve:
  16. Molenstraat 29B
  17. Korenstraat 1
  18. Korenstraat 2
  19. Korenstraat 12
  20. Korenstraat 14
  21. Korenstraat 16
  22. Korenstraat 50
  23. Korenstraat 52
  24. Molenstraat 31

  Woningen in Bossuit:
  25. Oudstrijderslaan 1
  26. Oudstrijderslaan 2
  27. Oudstrijderslaan 3
  28. Oudstrijderslaan 4
  29. Oudstrijderslaan 5
  30. Oudstrijderslaan 6
  31. Oudstrijderslaan 21

Spiere-Helkijn

- DOELGROEP de kandidaat-huurder vanaf 65 jaar

  Op adresniveau:

  1. Vromanlaan 28
  2. Vromanlaan 29
  3. Vromanlaan 30
  4. Vromanlaan 31
  5. Vromanlaan 32
  6. Vromanlaan 33
  7. Vromanlaan 34
  8. Vromanlaan 35
  9. Vromanlaan 36
  10. Vromanlaan 37
  11. Vromanlaan 38
  12. Vromanlaan 39
  13. Vromanlaan 40
  14. Vromanlaan 41
  15. Vromanlaan 42

PIJLER 2

Pijler 2 omvat de **versnelde toewijzingen** van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden en heeft een **vast percentage van 20%** van alle toewijzingen per jaar in het werkingsgebied of in het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij.

Binnen pijler 2 van de versnelde toewijzingen zijn er **5 hoofddoelgroepen**:

1. dak- en thuislozen of personen die dak- of thuisloos dreigen te worden
   - kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft
   - kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft
   - kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisiswoning, transitwoning of hotel
   - kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wort bij familie of vrienden
   - 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
2. jongeren die begeleid zelfstandig wonen of begeleid zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst
3. kandidaat-huurders met een geestelijke gezondheidsproblematiek

4. kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen
   - de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen
   - de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard. (de kandidaat-huurder dient nog aan een aantal voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing)
5. kandidaat-huurders die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden.

Aanmelding

De kandidaat-huurders kunnen aangemeld worden door:

- een OCMW,
- een CAW,
- een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen,
- een erkend initiatief beschut wonen,
- een project psychiatrische zorg in de thuissituatie,
- een ambulant intensief behandelteam,
- een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen,

Via één uniform sjabloon meldt de welzijnsactor een kandidaat-huurder aan om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijs. De aanmelding is 6 maanden geldig. Als er geen gepast aanbod vrij komt in deze periode krijgt de begeleidende dienst en de kandidaat-huurder een melding om hun dossier te actualiseren binnen de 15 dagen. Als dit niet gebeurt wordt de aanmelding voor versnelde toewijs geschrapt. WM Elan verwittigt de betrokken welzijnsactor minstens 14 dagen voor het verstrijken van deze periode van 6 maanden.

Bij aanmelding wordt het werkelijk (=actueel besteedbaar inkomen) inkomen en de woonnood gestaafd door de vereiste documenten. Elk attest moet voorzien zijn van datum vanaf wanneer de woonnood van toepassing is en welke reden hiertoe heeft geleid. De attesten zijn 6 maanden geldig. Deze attesten worden bij het sjabloon gevoegd en opgeladen in het dossier van de kandidaat in het centraal inschrijvingsregister). Als de woonnood in deze periode wijzigt, is het belangrijk dat dit onmiddellijk gemeld wordt aan WM Elan aangezien dit een invloed kan hebben op de versnelde toewijzing. Bij een wijziging wordt de aanmelding verlengd met 6 maanden.

Kandidaat-huurders kunnen ook zichzelf aanmelden. De kandidaat-huurder kan zelf de attesten aanleveren via het centraal inschrijvingsregister (het sjabloon is in dit geval niet nodig, wel als kandidaat extra punten wenst voor actieve begeleidingstraject en inkomen).

Werkwijze

Als er een pand vrij komt voor versnelde toewijs, is de rationele bezetting het eerste element om te bepalen welke kandidaten in aanmerking komen

De volgorde en voorrang zal bepaald worden aan de hand van een puntensysteem

(dreigend) dak- of thuisloos • KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang	20 punten

• Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders • Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel, de uitstroom erkende vluchteling lokaal opvang initiatief • Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden • Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden.	
Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding	17 punten
Geestelijke gezondheidsproblematiek	17 punten
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 • Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning met op het technisch verslag, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, BVCW, minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur' • Wonen in een overbewoonde woning	17 punten

Kandidaten kunnen 3 punten extra krijgen na 3 maanden verblijf in tijdelijke opvang of in een instelling. De voorwaarden zijn:

- De kandidaat moet bij toewijzing nog steeds verblijven in tijdelijke opvang of in een instelling;
- Er moet sprake zijn van een afgesloten gebruikersovereenkomst/verblijfsovereenkomst tussen de kandidaat en de welzijnsorganisatie.

Kandidaat-huurders kunnen 3 extra punten verkrijgen op basis van hun regionale verankering of lokale context. We benoemen dit als ondersteunend professioneel netwerk. Via deze puntencategorie zetten we in op het belang van beschikbaarheid van begeleiding voor bepaalde kandidaten in de regio.
Enkel de welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat. De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een attest uit, dat volgende zaken aangeeft (sjabloon in bijlage)

- Begindatum (intakegesprek) opstart begeleiding
- Frequentie contacten tussen cliënt en welzijn (= constructieve samenwerking)
- Datum laatste (fysiek) contact
- Context van de actieve begeleiding, om welke soort actieve begeleiding gaat het? Welke levensdomeinen?
- Is er andere relevante info die de aanmelder wil meegeven aan de woonmaatschappij ifv veiligheid of begeleiding of kandidaat past bij voorkeur beter in een kleinschalig gebouw, …

- Welke maatschappelijk werker is de contactpersoon

De aanvraag gebeurt via een uniform attest getekend door de welzijnsorganisatieverantwoordelijke en is enkel mogelijk als er een samenwerkingsprotocol is met de woonmaatschappij

Er zijn extra punten voorzien voor kandidaat-huurders met de laagste inkomens, daarvoor wordt gekeken naar het actueel besteedbaar inkomen

[8] Actueel besteedbaar inkomen: het verschil tussen enerzijds de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepskosten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden – besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, boek 6, deel 1, artikel 6.1

Alleenstaanden:

a) Een inkomen tot en met 158 euro boven het leefloon	3 punten
b) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 316 euro boven het leefloon	1 punt

Gezinnen:

a) Een inkomen tot en met 253 euro boven het leefloon	3 punten
b) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 442 euro boven het leefloon	1 punt

Let op:
in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden (een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling) of alimentatie die afbetaald moet worden.

Indien kandidaten evenveel punten hebben en in aanmerking komen voor eenzelfde type woning, wordt de voorrang bepaald aan de hand van de chronologie volgens het inschrijvingsnummer CIR

De begeleidende dienst (per email)en de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder (per brief) worden gecontacteerd om het pand al dan niet te bezichtigen binnen de 15 dagen. Indien geen reactie, dan vervalt het aanbod. De kandidaat-huurder kan na bezoek aan het pand 1 keer een aanbod weigeren. Bij een 2de weigering wordt de aanmelding geschrapt en kan de kandidaat-huurder zich voor 1 jaar niet meer aanmelden voor een versnelde toewijs

De langdurige woonbinding speelt niet bij de versnelde toewijzingen.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat de bovenvermelde diensten of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst sluit met de kandidaat-huurder.

WM Elan maakt met de kandidaat-huurder een begeleidingsovereenkomst af voor minstens het eerste jaar van de verhuring (met mogelijk verlenging volgens noodwendigheid.

PIJLER 4

Pijler 4 omvat de toewijzing van kandidaat-huurders n.a.v. interne mutaties om dwingende redenen of de bijzondere toewijzingsregels (BVCW, Art. 6.28).

Voor wie?

1. Huurders die overbezet wonen
2. Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap niet langer nodig hebben
3. Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden
4. Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten (vb. sociaal beheersrecht)
5. Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt
6. Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaats gevonden

7. Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
8. Huurders die onderbezet wonen
9. Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning

De verhuurder past de voorrangen 1 tot en met 6 achtereenvolgens toe.

Aan de kandidaat-huurders uit punt 9 wordt absolute voorrang verleend, gevolgd door een absolute voorrang voor punt 7.
Deze absolute voorrang geldt niet voor punt 8.

> Art. 6.37. BVCW Als een sociaal woonproject sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.
> Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.
> Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.
> Als de sociale huurwoning verkocht wordt, informeert de verhuurder de bewoners daarover op gepaste wijze.
> Art. 6.43 BVCW De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Met behoud van de toepassing van artikel 6.18, vijfde lid, kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18, eerste lid, 2° tot en met 4°, en artikel 6.19 tot en met artikel 6.29.
§2. De tijdelijke of definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek project opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.
Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex, niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.
Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling.
Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, ligt de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.
§3. Als het een tijdelijke herhuisvesting betreft, keert de huurder na de beëindiging van de renovatie-of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten.
Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 6.8. BVCW
Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.
Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning.
§4. Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 6.8. BVCW.
In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Voor wie niet?
Andere vrijwillige mutatie-aanvragen van zittende huurders. Bijvoorbeeld: een zittende huurder die wil verhuizen naar een nieuwe wijk met hetzelfde aantal slaapkamers die hij nu ook rationeel kan bezetten. Dit soort toewijzingen worden in de andere pijlers opgevangen.

SLOTBEPALINGEN

Het toewijzingsreglement treedt in werking vanaf 01/01/2027 zal treden.

Bij het bepalen van deze datum houden we rekening met:

- Goedkeuring Bestuur WM Elan en de gemeentebesturen
- In voorkomend geval, de periode waarin het vernietigingstoezicht door de minister kan worden toegepast;
- Het feit dat de bepalingen in het toewijzingsreglement opgenomen moeten worden in het intern huurreglement alvorens de verhuurder deze bepalingen kan toepassen.