



Ontwerp 17/04/2024

van

**lokaal toewijzingsreglement**

voor het werkingsgebied 'De Voorkempen-he'

Naam Woonmaatschappij: De Voorkempen-he

Adresgegevens: Nijverheidsstraat 3, 2960 Sint-Job

in-'t-Goor

Contactgegevens: [info@De Voorkempen-he.be](mailto:info@DeVoorkempen-he.be)

Gemeenten in het werkingsgebied: Brasschaat, Brecht, Essen, Kapellen, Kalmthout, Malle, Schilde, Schoten, Zoersel, Ranst, Zandhoven, Wommelgem, Wijnegem, Wuustwezel en Stabroek

## Inhoud

### Inhoud 2

1.	Naar een vernieuwd lokaal toewijzingsreglement.....	3
1.1	Proces.....	3
1.2	Instroommogelijkheden .....	3
2.	De lokale toewijzingsraad .....	4
2.1	Initiatief .....	4
2.2	Werkingsgebied.....	4
2.3	Samenstelling .....	4
2.4	Bijeenkomsten, doel en delegatie .....	4
3.	Instroommogelijkheden.....	5
3.1	De langdurige woonbinding.....	5
3.2	Versnelde toewijzingen.....	5
3.3	Specifieke doelgroepen .....	6
3.3.1	Bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen.....	6
3.3.2	Voorstel tot doelgroep, nog verder uit te werken .....	7
3.4	Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels .....	7
4.	Begeleidende maatregelen .....	8
5.	Huishoudelijk reglement .....	8
6.	Bijlagen.....	8

## 1. Naar een vernieuwd lokaal toewijzingsreglement

Titel 2 van Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) geeft de bevoegdheid aan de Vlaamse Regering om de regels te bepalen voor toewijzing van sociale woningen. Deze worden nader beschreven in Boek 6 (Sociale huur) van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW).

### 1.1 Proces

- 1) De toewijzingsraad maakt een ontwerp van toewijzingsreglement op.
- 2) Elke gemeente heeft evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied.
- 3) De woonmaatschappij integreert nadien alles in een finale versie van het toewijzingsreglement.

### 1.2 Instroommogelijkheden



Er zijn 4 instroommogelijkheden:

- 1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding en chronologie.
- 2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in preciaire omstandigheden
- 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.
- 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

## 2. De lokale toewijzingsraad

### 2.1 Initiatief

De Voorkepen-he neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten.

### 2.2 Werkingsgebied

Er is één lokale toewijzingsraad voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, zijnde het grondgebied De Voorkepen-he (Antwerpen midden-noord).

### 2.3 Samenstelling

De toewijzingsraad telt 19 leden en is als volgt evenwichtig samengesteld:

- 1 afgevaardigden van De Voorkepen-he
- 1 afgevaardigden per gemeente
- 1 vertegenwoordiger per welzijnsactor:
  - o CAW Antwerpen
  - o vertegenwoordiger bijzondere jeugdzorg, opgroeien en VAPH.
  - o Vertegenwoordiging geestelijke gezondheidszorg

Elke organisatie duidt een vertegenwoordiger en eventueel een plaatsvervanger aan.

### 2.4 Bijeenkomsten, doel en delegatie

De toewijzingsraad komt minstens tweemaal per jaar samen.

Het doel van de bijeenkomst is de opmaak, evaluatie en bijsturing van het toewijzingsreglement.

De toewijzingsraad delegeert de versnelde toewijzingen naar de toewijzingscommissie, conform de afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders.

De toewijzingscommissie komt maandelijks bijeen.

De samenstelling en werking van de toewijzingscommissie is opgenomen in het huishoudelijk reglement.

### 3. Instroommogelijkheden

#### 3.1 De langdurige woonbinding

We kiezen voor een cascadesysteem van toepassing op het volledig werkingsgebied. De langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade:

- 1e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.*
- 2e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.*

#### 3.2 Versnelde toewijzingen

*De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (art. 6.24, §2, eerste lid BVCW):*

- 1. De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;*
- 2. De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;*
- 3. De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;*
- 4. De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;*
- 5. De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt*

*De bepalingen met betrekking tot langdurige woonbinding worden niet toegepast voor de versnelde toewijzingen.*

*De Voorkepen H.E. kan als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35 van het BVCW, aanbiedt. Deze voorwaarden zijn maatwerk en zullen in overleg met de toeleider en welzijnsactoren worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst. De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen. In geen geval betekent het niet naleven van de afspraken of het beëindigen van de begeleidingsovereenkomst dat de verhuurder de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is een huurdersverplichting. Maar alleen als de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Het niet naleven van de afspraken in een begeleidingsovereenkomst wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.*

1. De KH die dak of thuisloos is of dreigt te worden:  
Criteria:
  - 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

2. Verfijnen van de doelgroep 'wonen in slechte huisvesting'

In de regelgeving wordt verduidelijkt wie verstaan wordt onder de doelgroep 'kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen' (art. 6.25, §2 BVCW). Het gaat om:

- De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de VCW, op de datum waarop dat in een proces-verbaal is vastgesteld;
- De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die
  - ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
  - ofwel met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de VCW ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdruibrieken 'Omhuulsel' of Binnenstructuur heeft;
- De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die overbewoond is verklaard.
- Een woning, onroerend of roerend goed kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang).

### 3.3 Specifieke doelgroepen

#### 3.3.1 Bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen

##### ***Gelabelde woningen***

1. *De kandidaat-huurder vanaf 75 jaar*

Hiertoe worden i.f.v. deze doelgroep aangepaste woningen voorbehouden die worden gelabeld op adres (zie bijlage).

- Er wordt prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem
  - 1e. personen vanaf 75 jaar
  - 2e. personen vanaf 70 jaar
  - 3<sup>e</sup>. personen vanaf 65 jaar

Bij een koppel of samenwonenden volstaat het dat een van beide partners de leeftijd heeft bereikt.

- Voor sociale assistentiefats worden in overleg met de zorgverstreker bijkomende prioriteiten gesteld zodanig dat kandidaat-huurders met een beperkt zorgprofiel voorrang krijgen op de kandidaten zonder zorgprofiel. (mogelijkheid om te werken met **BelRAI**)

2. *De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap*

- Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden die worden gelabeld op adres (zie bijlage).
- Mits attestering door een organisatie met erkend label VAPH of RTH
- Criteria
  - *Kwetsbaar zijn op het vlak van fysieke en/of geestelijke gezondheid*
  - *Nood hebben aan frequente begeleiding tijdens de huisvesting*
  - *Persoonlijkheid/kwetsbaarheid van KH moet verenigbaar zijn met medebewoners*

- *Vast aantal woningen*

### 3.3.2 Voorstel tot doelgroep (verder uit te werken indien gemeente deze wil toevoegen)

#### 1. *Dakloosheid - Housing First*

- *Aanmelding via partner Housing First: OCMW, CAW en GGZ*
- *Criteria:*
  - *Langdurig dak- of thuisloos zijn, meer bepaald: minstens de laatste 3 maanden, of in totaal 12 maanden in verschillende periodes voorafgaand aan de aanvraag*
  - *Kwetsbaar zijn op het vlak van fysieke en/of geestelijke gezondheid en/of verslavingen*
  - *Nood hebben aan intensieve begeleiding tijdens de huisvesting*
  - *Recht kunnen openen op een inkomen of reeds over een inkomen beschikken*
- *Mits een aanmeldingsformulier getekend door de KH en door de organisatie die de begeleiding gaat opnemen.*

#### 2. *Alleenstaande ouders met gezinslast*

## 3.4 Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen, zoals voorzien in artikel 6.28 van het BVCW, moeten worden ge(her)huisvest. We opteren hierbij om een absolute voorrang toe te passen i.h.k.v.:

1. overbezetting van de sociale huurwoning;
2. het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning (aangepast aan fysieke mogelijkheden personen met handicap en sociale assistentiewoningen);
3. het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder;
4. kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten;
5. niet meer voldoen aan de rationele bezetting;
6. vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt;
7. het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning;
8. onderbezetting van de sociale huurwoning;
9. wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.
10. Bijzondere omstandigheden van sociale aard



## **4. Begeleidende maatregelen**

De toeleidende organisatie maakt een inschatting van de nood aan begeleiding en neemt dit op in het attest bij inschrijving. De nood aan begeleiding wordt opnieuw ingeschat door de toeleidende organisatie in overleg met de kandidaat bij een effectief aanbod van de woning. Indien de begeleiding nodig is, wordt dit opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de begeleidende organisatie.

Voor de start van de verhuring gaat er een eerste gesprek door met de woonmaatschappij om in te schatten of en welke woonbegeleiding nodig kan geacht worden. Indien de woonmaatschappij van mening is dat er bijkomende woonbegeleiding dient voorzien te worden, zal de welzijnsactor het opnemen van de begeleiding opnieuw overwegen. Bij het eerste kennismakingsbezoek, binnen 3 maanden na de verhuring gaat de woonmaatschappij, samen met de welzijnsactor samen op huisbezoek. De welzijnsactor informeert de woonmaatschappij wanneer de woonbegeleiding wordt stopgezet. Tussentijds kan een woonbegeleiding bijgestuurd worden maar dan steeds in onderling overleg.

## **5. Huishoudelijk reglement**

Het huishoudelijk reglement bevat de praktische afspraken die gemaakt worden in de toewijzingsraad en de toewijzingscommissie over haar interne werking zowel voor de beleidsvoorbereidende als voor de operationele/uitvoerende taak. De Voorkepen-he neemt afspraken over de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep op over:

- 1) de manier waarop kandidaat-huurders zich aanmelden
- 2) de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders
- 3) de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders door welzijnsactoren.

Zie bijlage.

## **6. Bijlagen**

1. Huishoudelijk reglement toewijzingsraad.
2. Adressenlijsten 'specifieke doelgroepen'.