

Gemeentelijk toewijzingsreglement voor het grondgebied van de stad Antwerpen

ALGEMENE INLEIDING

Het Kaderbesluit Sociale Huur geeft lokale besturen de mogelijkheid om een woonbeleid te ontwikkelen dat oog heeft voor de lokale woonbehoeften en -omstandigheden. Dit door het mogelijk te maken voor steden en gemeenten om een gemeentelijk toewijzingsreglement op te stellen waarbij er rekening wordt gehouden met lokale bindingsfactoren en woonbehoeftes van specifieke doelgroepen.

Op 26 oktober 2007 gaf het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de opdracht aan de toenmalige Woondienst om tot een dergelijk reglement te komen. De eerste versie van het reglement trad in werking in 2010 en wijzigde in 2011. In 2017 wordt het reglement opnieuw aangepast.

De stad Antwerpen wil voluit bijdragen aan de realisatie van de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid (artikel 3 en 4, §2 Vlaamse Wooncode):

1. Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.
2. Het Vlaamse woonbeleid is gericht op:
 1. de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen
 2. een optimale leefbaarheid van de wijken
 3. het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving
 4. het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen

Met het toewijzingsreglement wil de stad Antwerpen daarnaast ook een bijdrage leveren aan een aantal doelstellingen van het stedelijk beleid:

1SWN07 Meer mensen vinden een kwaliteitsvolle woning naar wens in Antwerpen

1SWN0704 Sociale huurders hebben een leefbare en aangename leefomgeving

1SWN070406 Er is een sociale mix in sociale huisvesting door aanpassing en toepassing van het gemeentelijk toewijzingsreglement

1SWN0703 Het woonaanbod is divers en daarom aantrekkelijk en betaalbaar voor gezinnen in alle mogelijke samenstellingen

1SWN070302 Bij het bouwen van sociale woningen houden we rekening met de specifieke noden van senioren, personen met een handicap en alle mogelijke gezinstypes

1SWN070303 Het aanbod van woningen voor mensen met een laag inkomen verhoogt door middel van verhuring via sociaal verhuurkantoor

Het reglement bestaat uit vier delen:

1. Algemene inleiding
2. Het gemeentelijk toewijzingsreglement
3. Toelichting bij het gemeentelijk toewijzingsreglement
4. Procedure

Het gemeentelijk toewijzingsreglement bevat zelf 2 luiken:

- Een luik rond lokale binding, vermeld in artikel 27 van het kaderbesluit sociale huur, dat voorrang geeft aan achtereenvolgens kandidaat-huurders die mantelzorg verrichten of ontvangen, in een bepaald stadsdeel (postcode) wonen of een bepaalde tijd in de stad wonen.
- Een doelgroepenplan voor 8 doelgroepen:
 1. senioren;
 2. mensen met een fysieke of auditieve of visuele of mentale beperking of mensen met een gestabiliseerde psychische problematiek;
 3. transit- of crisisopvangbewoners opgevangen naar aanleiding van slechte woonkwaliteit;
 4. bewoners panden minnelijke verwerving;
 5. bewoners ontruimingsacties in kader van ruimtelijke ingrepen;
 6. gezinnen in sociaal, innovatieve woonprojecten/project Collectief Goed;
 7. dak- en thuislozen.

De overige toewijzingen gebeuren volgens het standaardstelsel. Hierbij wordt rekening gehouden met de rationele bezetting van de woning, de absolute voorrangregels, de optionele voorrangregels en de chronologische volgorde van de inschrijvingen.

De stad Antwerpen zal overleg met de lokale welzijnsactoren en huisvestingsmaatschappijen organiseren waarbij de toewijzingen op basis van transparante en objectieve cijfers zullen nagegaan worden.

De bijlagen zijn:

1. Collegebesluit van 26 oktober 2007 (procedure);
2. Collegebesluit van 3 september 2010, van 4 februari 2011 en gemeenteraadsbesluit van 28 februari 2011, alsook het collegebesluit 20 oktober 2017 van en het gemeenteraadsbesluit van 22 november 2017;
3. De verslagen van het actorenoverleg en de adviezen van de lokale woonactoren;
4. Doelgroepenplan voor senioren, personen met een fysieke of auditieve of visuele of mentale beperking of gestabiliseerde psychische problematiek, transitbewoners opgevangen naar aanleiding van slechte woonkwaliteit, huurders minnelijke verwerving, bewoners ontruiming bij ruimtelijke ingrepen en gezinnen/personen in sociaal, innovatieve woonprojecten en dak- en thuislozen;
5. a. Overzicht patrimonium Woonhaven Antwerpen, DIW en Zorgbedrijf Antwerpen (doelgroep senioren)
b. Aanvraagdocument bijkomende seniorenwoningen;
6. Overzicht patrimonium Woonhaven Antwerpen en De Ideale Woning (doelgroep mensen met een fysieke beperking en gestabiliseerde psychische problematiek);

HET GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT

Hoofdstuk I. Algemeen

Artikel 1.

In dit reglement wordt het volgende verstaan onder:

1° buurt: gebied gelegen tussen de buitengrenzen van de woning en een afstand van 400 meter in vogelvlucht ten opzichte van deze buitengrenzen.

2° kaderbesluit sociale huur: huidige versie van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

3° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de Wonen;

4° normale inkomensgrenzen: de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, §2, eerste lid van het kaderbesluit sociale huur;

5° sociaal-innovatieve woonprojecten: projecten die tot doel hebben om een woonbehoeftige doelgroep te huisvesten waarbij het woonproject een innovatief karakter heeft (i.e. door collectieve functies te voorzien, door een doorgedreven vorm van participatie van bewoners te organiseren, door huisvesting voor een combinatie van doelgroepen te huisvesten, ...);

6° stadsdeel (postcode): stadsdelen van de stad Antwerpen met een bepaalde postcode (2000 - Antwerpen Centrum, 2060 - Antwerpen Noord, 2018 - Antwerpen Zuid, 2020 - Antwerpen Kiel, 2050 Antwerpen Linkeroever, 2030 - Antwerpen Haven, 2040 - Berendrecht Zandvliet Lillo, 2100 - Deurne, 2140 - Borgerhout, 2170 - Merksem, 2180 - Ekeren, 2600 - Berchem, 2610 - Wilrijk, 2660 - Hoboken);

7° verhuurder: de sociale huisvestingsmaatschappijen, het sociaal verhuurkantoor of organisaties die sociale huurwoningen verhuren in Antwerpen die verhuurd worden volgens de voorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur;

8° Vlaamse Wooncode: decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Dit reglement wordt opgesteld in uitvoering van artikel 26 van het kaderbesluit sociale huur. Alle definities uit artikel 1 van dat besluit en uit artikel 2, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode worden, in aanvulling op het eerste, tweede en derde lid, in dit reglement overgenomen.

Hoofdstuk II. Toepassingsgebied

Artikel 2.

Het reglement is van toepassing:

1. het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen Woonhaven Antwerpen, ABC en De Ideale Woning;
2. het patrimonium van het SVK Antwerpen;
3. het sociaal patrimonium van het Zorgbedrijf Antwerpen dat onder het kaderbesluit sociale huur valt.

Behalve op die delen van het patrimonium waarbij het uitdrukkelijk anders staat aangeduid.

Voor zover de regels in dit reglement er niet uitdrukkelijk van afwijken, zijn de standaard toewijsregels van toepassing zoals bepaald in artikels 17 tot en met 24 van het kaderbesluit sociale huur.

Hoofdstuk III. Positionering van de verschillende voorrangsregels

Artikel 3.

Positionering van de verschillende voorrangsregels voor de sociale huisvestingsmaatschappijen

1. Rationele bezetting van de woning;
2. Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 24 van het kaderbesluit sociale huur (versnelde doorstroom);
3. a) Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 1° van het kaderbesluit sociale huur en de woningen die bij voorrang aan senioren, mensen met een fysieke, auditieve, visuele of mentale handicap of gestabiliseerde psychische problematiek en gezinnen in sociaal, innovatieve woonprojecten worden toegewezen, zoals bepaald in artikel 5, artikel 6, artikel 7 en artikel 11 van het gemeentelijk toewijzingsreglement;
b) Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 1° bis, 19, 1° ter en 19, 1° quater van het kaderbesluit sociale huur;
4. Voorrang voor transit- of crisisopvangbewoners die naar aanleiding van slechte woonkwaliteit worden opgevangen, zoals bepaald in artikel 8 van het gemeentelijk toewijzingsreglement;
5. Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 2° van het kaderbesluit sociale huur;
6. Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 3° van het kaderbesluit sociale huur;
7. Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 4° van het kaderbesluit sociale huur;
8. Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 5° van het kaderbesluit sociale huur;
9. Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 6° van het kaderbesluit sociale huur;
10. Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 7° van het kaderbesluit sociale huur, tesamen met de stedelijke prioriteiten – bewoners panden minnelijke verwerving en ontruiming in kader van ruimtelijke ingrepen zoals bepaald in artikel 10 en artikel 11 van het gemeentelijk toewijzingsreglement;
11. Voorrang zoals gedefinieerd in artikel 19, 8° van het kaderbesluit sociale huur;
12. De voorrangsregel mantelzorger, zoals bepaald in artikel 4 punt 1 van het gemeentelijk toewijzingsreglement;
13. De voorrangsregel ontvanger van mantelzorg, zoals bepaald in artikel 4 punt 2 van het gemeentelijk toewijzingsreglement;
14. De voorrangsregel binding met de stad, zoals bepaald in artikel 4 punt 3 van het gemeentelijk toewijzingsreglement;
15. De voorrangsregel binding met een stadsdeel (postcode), zoals bepaald in artikel 4 punt 4 van het gemeentelijk toewijzingsreglement;
16. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Positionering van de verschillende voorrangsregels voor het sociaal verhuurkantoor

1. Rationele bezetting of de woninggrootte
2. Absolute voorrang

Het gaat achtereenvolgens om volgende kandidaat-huurder:

- a. OF de woningzoekende die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling
OF voorbehouden woningen voor kandidaat-bewoners sociaal, innovatieve woonprojecten zoals bepaald in artikel 11 van het gemeentelijk toewijzingsreglement
 - b. Die een fysieke handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is. Die kandidaat krijgt voorrang op die woning die aangepast is aan de huisvesting van ouderen of gehandicapten.
 - c. Die een verhaal heeft ingediend tegen een beslissing van het SVK (over het niet toelaten tot een woning), en die gelijk heeft gekregen.
 - d. Die naar aanleiding van grote renovatiewerken moet worden herhuisvest, en het SVK aan zijn SVK-woning deze werken uitvoert of laat uitvoeren.
3. Gewogen prioriteit: het puntensysteem

- a. Het inkomen
Voor alleenstaanden:

a) tot en met 50 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 150 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 300 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 500 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 700 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen:

a) tot en met 120 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 240 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 420 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 660 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 900 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

b. De woonnood:

• een effectieve of dreigende dakloosheid

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een tijdelijke huisvesting zoals bepaald in artikel 12 van het gemeentelijk toewijzingsreglement	20 punten
c) een instelling, opvangtehuis of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden na de KH de instelling mag of kan verlaten)	17 punten
d) verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	17 punten
e) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie Hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken.	17 punten
f) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	17 punten
g) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	17 punten
h) gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	14 punten
i) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden	14 punten

• het wonen op een camping

a) wonen in een roerend of onroerend goed dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd	20 punten
b) wonen in een roerend of onroerend dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd	17 punten
c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht	17 punten
d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning	11 punten

• de verminderde kwaliteit of de overbewoning van de woning waarin je nu woont

a) onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring met in beide gevallen op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhuysel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten	17 punten
d) overschrijding van de bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode, of onaanangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap	17 punten
e) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...) (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	11 punten

• de huurprijs die je nu betaalt

a) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	14 punten
b) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	11 punten

• het zelfstandig moeten wonen in het kader van het decreet bijzondere Jeugdbijstand.

a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst	17 punten
--	-----------

c. De kinderlast

Voor elk kind wordt een punt toegekend (max zes punten).

d. Mutatievraag

Een SVK-huurder die naar een andere SVK-woning wilt verhuizen en zich op de wachtlijst plaatst, krijgt zeven extra punten.

Een SVK-huurder die woont in een woning die te klein is geworden volgens de normen van de rationele bezetting van het SVK, krijg je veertien punten.

e. Het aantal jaren dat de kandidaat is ingeschreven op de wachtlijst

Een kandidaat-huurder krijgt één punt per zes maanden op de wachtlijst, met een maximum van drie punten.

f. Lokale binding

Een kandidaat-huurder krijgt zes punten als hij in de voorbije zes jaar minstens vier jaar inwoner is of is geweest van Antwerpen conform artikel 4 van het gemeentelijk toewijzingsreglement.

4. De chronologische volgorde van de inschrijving

Hoofdstuk IV. Lokale bindingsfactoren

Artikel 4.

Overeenkomstig artikel 27 van het kaderbesluit sociale huur houdt de gemeente rekening met de lokale binding. Dit onderdeel heeft toepassing op het patrimonium van Woonhaven, De Ideale Woning, ABC en voor punt 3 eveneens SVK Antwerpen.

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

1. die in de hoedanigheid van mantelzorgger activiteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2. die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 1° vanwege één of meerdere mantelzorgers, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

De voorrang voor mantelverzorgers/mantelzorgontvanger wordt beperkt tot voorrang voor een woning gelegen in het stadsdeel (postcode) van de woning van de mantelzorgontvanger/mantelverzorger.

3. die de voorbije zes jaar voor de toewijzing minstens vier jaar inwoner is of is geweest van de stad Antwerpen.

4. die de voorbije drie jaar voor de toewijzing woont of gewoond heeft in het stadsdeel (postcode) waarin de toe te wijzen woning gelegen is, op voorwaarde dat de toewijzing de eerste verhuur betreft van een woning na de aankoop van de woning, of na de oplevering van de bouw of renovatie ervan;

Als verschillende kandidaat-huurders dezelfde voorrang hebben, dan geeft de chronologische volgorde van inschrijving de doorslag.

Hoofdstuk V. Doelgroepenluik

Artikel 5.

In het kader van het stedelijk ouderenbeleid worden toegankelijke woningen die in de buurt van een dienstencentrum liggen, aangeduid als woningen voor senioren. in de patrimoniumlijst. Dit onderdeel heeft toepassing op het patrimonium van Woonhaven, De Ideale Woning en het Zorgbedrijf Antwerpen.

De woningen worden achtereenvolgens toegewezen aan:

Woningen voor senioren worden daarna achtereenvolgens toegewezen aan:

1. Zittende huurders van minstens 70 jaar oud die verplicht moeten verhuizen op basis van artikel 92 van de Vlaamse Wooncode §3, eerste lid, 11°;
2. Zittende huurders van 65 jaar tot 69 jaar die verplicht die verplicht moeten verhuizen op basis van artikel 92 van de Vlaamse Wooncode §3, eerste lid, 11°;
5. Zittende huurders van minstens 70 jaar oud;
6. Kandidaat-huurders van minstens 70 jaar oud;
7. Zittende huurders van 65 jaar tot 69 jaar;
8. Kandidaat-huurders van 65 jaar tot 69 jaar;

Indien de woningen niet kunnen toegewezen worden aan de doelgroep, zullen zij achtereenvolgens worden toegewezen:

1. aan kandidaat-huurders met een fysieke handicap. Dit gaat dan om kandidaat-huurders die een medisch attest of algemeen attest erkenning van de handicap van FOD Sociale Zekerheid kunnen voorleggen, moeilijkheden ondervinden om zich te verplaatsen (en al dan niet met gebruik van hulpmiddelen zoals prothese, orthese of andere loophulpmiddel) en nood hebben aan een toegankelijke woning.
2. volgens de standaard toewijzingsregels.

Deze groep van huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in artikel 19, 1° kaderbesluit sociale huur.

De seniorenwoningen worden specifiek aangeduid in de bijlage 5a bij dit reglement.

Artikel 6.

In het kader van het stedelijk welzijnsbeleid worden toegankelijke woningen aangeduid als woningen voor mensen met een fysieke of auditieve of visuele of mentale beperking. De woningen kunnen met of zonder begeleiding worden verhuurd, afhankelijk van de noden die de beperking met zich meebrengt. Dit heeft toepassing op het patrimonium van De Ideale Woning en Woonhaven.

De woningen voor mensen met een fysieke of auditieve of visuele of mentale beperking dienen gelegen te zijn op het gelijkvloers of te beschikken over een lift. De kandidaat-huurder heeft een fysieke handicap:

1. waarbij de kandidaat huurder permanent of hoofdzakelijk in een rolstoel dient te gebruiken en al dan niet een beperkte stapfunctie heeft;
2. waarbij de kandidaat huurder niet in een rolstoel zit maar slechts een heel beperkte stapfunctie heeft.

De kandidaat huurder moet vervolgens volgende documenten kunnen voorleggen:

- een FOD-attest waarin de blijvende invaliditeit wordt vastgesteld;
- een attest van een behandelende geneesheer-specialist die verklaart dat de kandidaat huurder of een gezinslid een blijvende invaliditeit heeft. Indien dit attest wordt ingediend, moet het toewijzingsvoorstel ondersteund worden met een sociaal verslag.

Deze groep van huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in artikel 19, 1° kaderbesluit sociale huur.

De woningen voorbehouden voor deze doelgroep worden specifiek aangeduid in bijlage 6 bij dit reglement.

Artikel 7.

In het kader van het stedelijk welzijnsbeleid worden toegankelijke woningen aangeduid als woningen voor mensen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek. Dit heeft toepassing op het patrimonium van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven.

Onder deze doelgroep vallen personen die geen voltijdse ziekenhuisbehandeling vereisen en die omwille van psychiatrische redenen in hun leef- en woonmilieu geholpen moeten worden. Zij moeten een gestabiliseerde psychiatrische problematiek hebben en moeten omwille van deze problematiek al minstens twee jaar behandeld en/ of begeleid worden. Het gaat om personen die worden begeleid door een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg of een ambulante intensief behandelteam.

Personen moeten aan enkele toelatingsvoorwaarden voldoen. Dit wordt nagegaan aan de hand van een puntensysteem.

De voorrang wordt gegeven in functie van de score die de kandidaat-huurder haalt volgens deze puntentelling. Volgende criteria worden overlopen en gescoord met nul, één of twee:

- Motivatie: intrinsieke, extrinsieke motivatie om beschut te wonen. Houding van familie. Wil om te slagen.
- Ziekte/Probleembesef: ziekte inzicht en aanvaarding/verwerking van ziekte. Aanvaarding van begeleiding en controle. Er is een voldoende hulpvraag
- Psychische stabiliteit: wanneer was laatste decompensatie, laatste gebruik, suïcidale gedachten, zelfdestructief gedrag? Hoeveel verschillende opnames (en duur). Welke mate van externe structuur is aanwezig. Hoe groot is coping van stressoren en symptomen?
- Dagbezigheid: Welke bezigheid/werk buitenshuis? Hoeveel uren per week, sinds hoelang?
- Maatschappelijk dossier: Hoe zit het met financiën (inkomsten, schulden, geldbeheer)? Is er een gerechtelijk dossier?
- Minimale sociale vaardigheden: aanspreekbaarheid, in groep kunnen leven, positief reageren op feedback, is er agressie regulatie, is er voldoende impulscontrole?
- Middelenafhankelijkheid: laatste gebruik en misbruik. In welke mate onder welke controle. Is het onder eigen controle? Is er samenwerking met zelfhulpgroepgroep?
- Zelfredzaamheid: Kan de persoon zich behelpen (evt. met bewindvoering), ADL activiteiten, verplaatsingen, administratie.

Wanneer een persoon meer dan tweemaal nul scoort, dan wordt de totale score nul. Indien een persoon één maal nul scoort, dan wordt de totale score gelijkgesteld aan één. Scoort de persoon in kwestie nergens nul, krijgt hij een score van twee.

Deze groep van huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in artikel 19, 1° kaderbesluit sociale huur.

De woningen voorbehouden voor deze doelgroep en personen met een fysieke beperking worden specifiek aangeduid in bijlage 6 bij dit reglement.

Artikel 8.

Bewoners die in de transit-, crisisopvang of doorgangswoningen van stad of OCMW verblijven naar aanleiding van slechte woonkwaliteit krijgen een grotere voorrang. Dit is van toepassing op het patrimonium van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven.

Voorwaarden voor deze voorrang zijn dat:

- De bewoner wordt opgevangen in transit- of crisisopvang. De slachtoffers worden opgevangen wanneer ze hun woning moeten verlaten na gedwongen verhuis, i.e. bij handhavingsacties, ~~of~~ bij een onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet (met uitzondering van onbewoonbaarverklaring als gevolg van brand) of wanneer er een proces-verbaal in kader van artikel 20 §1 tweede lid van de Vlaamse Wooncode is opgesteld (wonen in een goed ongeschikt voor wonen).
- Overeenkomstig met artikel 19,6° van het Kaderbesluit Sociale Huur, de bewoner die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op datum waarop:

OF die met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard werd of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel:

- a) minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur";
- b) minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

OF die met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard werd, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel:

- minstens één gebrek van categorie III in verband met Vochtschade of Stabiliteit en één van categorie IV heeft;
- minstens drie gebreken van categorie II in verband met Vochtschade of Stabiliteit en één gebrek van categorie IV (acuut risico) heeft;

OF die met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar verklaard werd;

OF die een roerend of onroerend goed woonden dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon werd verhuurd, te huur werd gesteld of ter beschikking werd gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren en overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid van de Vlaamse Wooncode, werd vastgesteld in een proces-verbaal.

- De bewoner de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden had bewoond;
- In afwijking van artikel 19, tweede lid kaderbesluit sociale huur, de aanvraag tot voorrang binnen de 4 maanden na onbewoonbaarverklaring of ontvangst van conformiteitsattest moet worden ingediend.

De woning, onroerend goed of kamer kan overeenkomstig artikel 19, tweede lid kaderbesluit sociale huur maar eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

Er wordt niet meer dan 2% van het totaal aantal toewijzingen van de sociale huisvestingsmaatschappij toegewezen aan deze doelgroep. Het percentage van 2 % wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De voorrang wordt achtereenvolgens gegeven aan:

1. kandidaat-huurder die aan de voorwaarden voldoet en in een periode van zes jaar voor de toewijzing minstens vier jaar inwoner is of is geweest van Antwerpen;
2. overige kandidaat-huurders die aan de voorwaarden voldoen.

In afwijking van artikel 19, 6° van het kaderbesluit sociale huur krijgt deze doelgroep een grotere voorrang door hen te plaatsen na de kandidaat-huurder bedoeld in artikel 19, 1°quater.

Artikel 9

Huurders wiens woning, onroerend goed of kamer voorwerp is van een minnelijke verwerving die vanuit een overheidsinstelling wordt geïnitieerd, krijgen voorrang voor sociale huisvesting door hen een zelfde voorrang toe te

kennen als bewoners wiens woning onteigend werd. Dit artikel is van toepassing op het patrimonium van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven.

Voorwaarden voor deze voorrang zijn dat:

- Er bij collegebesluit wordt vastgelegd dat er een minnelijke verwerving zal worden opgestart voor de woongelegenheid en er een verkoopsakte is ondertekend;
- De bewoner begeleid wordt door de de dienst Sociale dienstverlening/Zelfstandig Wonen of Sociale dienstverlening/Beschermd en Beschut Wonen van de stad Antwerpen;
- De dienst Sociale dienstverlening/Zelfstandig Wonen of Sociale dienstverlening/Beschermd en Beschut Wonen van de stad Antwerpen de voorrang aanvraagt bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze voorrang kan enkel gegeven worden op vraag van de stadsdienst woonbegeleiding;
- De bewoner zijn hoofdverblijfplaats had in een woning, onroerend goed of kamer, gelegen in de stad Antwerpen, op datum waarop het voorwerp werd van minnelijke verwerving;
- De bewoner de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden had bewoond.

De woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

Deze groep van huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in artikel 19, 7° kaderbesluit sociale huur.

Artikel 10

Naar aanleiding van belangrijke ruimtelijke ingrepen kan de stad of de Vlaamse regering beslissen om een specifiek gebied te ontruimen. Bewoners (huurders en eigenaar-bewoners) die wonen in een woning, onroerend goed of kamer dat naar aanleiding van een dergelijke beslissing zal ontruimd worden, kunnen in aanmerking komen voor dezelfde voorrang als bewoners wiens woning onteigend wordt. Dit is van toepassing op het patrimonium van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven.

Voorwaarden voor deze voorrang zijn dat:

- Het college beslist dat de bewoners, gelegen in het gebied dat zal ontruimd worden als gevolg van een beslissing van de Vlaamse regering of stad, in aanmerking komen voor dezelfde voorrang als bewoners wiens woning wordt onteigend.
- De bewoner begeleid wordt door de dienst Sociale dienstverlening/Zelfstandig Wonen of Sociale dienstverlening/Beschermd en Beschut Wonen
- De dienst Sociale dienstverlening/Zelfstandig Wonen of Sociale dienstverlening/Beschermd en Beschut Wonen van de stad Antwerpen vraagt de voorrang aan bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze voorrang kan enkel gegeven worden op vraag van de stadsdienst Woonbegeleiding.
- De bewoner zijn hoofdverblijfplaats had in een woning, onroerend goed of kamer, gelegen in de stad Antwerpen, op datum waarop het voorwerp werd van ontruiming.
- De bewoner de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden had bewoond.

De woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

Deze groep van huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in artikel 19, 7° kaderbesluit sociale huur.

Artikel 11

Projecten die sociale, innovatieve huisvesting voorzien voor grote gezinnen met een beperkt inkomen/in preciaire woonsituatie en waarbij de woningen binnen sociaal huurstelsel moeten verhuurd worden, kunnen opgenomen worden in het gemeentelijk toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan. Dit is van toepassing op het patrimonium van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven en Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen.

Volgende voorwaarden vervuld zijn:

- het project moet een innovatief karakter hebben op vlak van wonen;
- er moet een duidelijke woonproblematiek bij de doelgroep van het woonproject kunnen worden aangetoond;
- de bewoners van het project mogen niet meer verdienen dan de inkomensgrenzen van sociale huisvesting;
- er moet een samenwerkingsovereenkomst zijn tussen de sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor en de middenveldorganisatie die het project trekt;

Er wordt niet meer dan 5% van het totaal sociaal woonaanbod van de sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor voorbehouden voor deze doelgroep.

Deze groep van huurders krijgt wat de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft, dezelfde voorrang als de personen bedoeld in artikel 19, 1° kaderbesluit sociale huur. Voor het sociaal verhuurkantoor is komt deze voorrang op de plaats van de absolute voorrangsregels.

Projecten die hieronder vallen:

- Project Collectief Goed: via een project zullen 9 woningen worden voorbehouden voor de groep 'Arm-in-arm'. Het betreft leegstaande woningen van CV De Ideale Woning die in erfpacht zullen gegeven worden aan de cvba 'Collectief Goed cvba-so'. Deze cvba-so renoveert de woningen tot kwalitatieve woningen waarna het SVK Antwerpen de woningen verhuurt aan de doelgroep. De woningen kunnen enkel worden toegewezen aan gezinnen die in een groepswerking zitten bij Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad.

Artikel 12

Dak- en thuislozen die zich inschrijven bij het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen en die tijdelijk gehuisvest zijn (bvb in noodopvang, opvangtehuis of andere woonvorm) kunnen 20 punten toegewezen krijgen bij een inschrijving bij SVK Antwerpen, op het onderdeel woonnood/effectieve of dreigende dakloosheid, wanneer:

- Er gedurende 6 maand een stabiel woon- en begeleidingstraject is afgelegd. Dit is het geval wanneer de cliënt geen overlast creëert, hij of zij zijn huur of woonkost betaald en hij of zij voldoet aan de minimumvereisten op vlak van hygiëne. De evolutie van de cliënt wordt opgevolgd via de zelfredzaamheidsmatrix;
- Er na de inhuring bij SVK Antwerpen nog voor minstens 6 maand woonbegeleiding wordt gegarandeerd door een hulpverleningsdienst, waarbij minstens 1 wekelijks contact wordt voorzien. De opvanginstantie van waar de dak- en thuisloze uitstroomt (KADANS, daklozenopvang CAW, ...) verbindt zich ertoe om ofwel zelf ofwel via een andere begeleidingsdienst gedurende 6 maanden woonbegeleiding te voorzien.

Hoofdstuk VI. Overleg met actoren

Artikel 13.

Met de lokale welzijnsactoren die dat wensen en de sociale huisvestingsmaatschappijen en het OCMW zal de stad regelmatig overleg organiseren over de toepassing van het gemeentelijk toewijzingsreglement. Op dit overleg wordt onder meer toelichting verstrekt bij het toewijzingsbeleid en de gevolgen ervan.

Op die wijze wil de stad garanties geven inzake de objectiviteit en de transparantie van de toewijzingen.

Hoofdstuk VII. Inwerkingtreding

Artikel 14.

Het door de minister goedgekeurd aangepast gemeentelijk toewijzingsreglement treedt in werking conform artikel 187 van het gemeentedecreet .

Hoofdstuk VIII. Slotbepalingen

Artikel 15.

De bestaande toewijzingsreglementen van de voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen Onze Woning, De Goede Woning, Huisvesting en Perisfeer zijn opgeheven met ingang van de inwerkingtreding van het gemeentelijk toewijzingsreglement.

TOELICHTING BIJ HET GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT

Begripsbepalingen en rechtsgrond (artikel 1)

Een aantal begrippen worden verduidelijkt.

Het gemeentelijk toewijzingsreglement is van belang voor het stedelijk woonbeleid. Daarom heeft het college gekozen voor een toewijzingsreglement dat op het gehele grondgebied van de stad Antwerpen van toepassing is. Het toewijzingsreglement geldt voor het patrimonium dat toebehoort aan Woonhaven Antwerpen, ABC, De Ideale Woning (DIW), Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen en het Zorgbedrijf Antwerpen. Het in Antwerpen gesitueerde patrimonium van het Zorgbedrijf valt onder dit reglement, voor zover het gerealiseerd is met woonsubsidies van het Vlaamse gewest.

Overeenkomstig het kaderbesluit sociale huur is de toepassing van het gemeentelijk toewijzingsreglement beperkt tot de artikelen 26 tot en met 29. Krachtens artikel 17 laatste lid kaderbesluit sociale huur moet het gekozen toewijzingsstelsel integraal in het intern huurreglement worden opgenomen. Er is nochtans een belangrijk onderscheid tussen het gemeentelijk toewijzingsreglement en intern huurreglement (IHR)

Het gemeentelijk toewijzingsreglement moet door de minister worden goedgekeurd. Voor het intern huurreglement (artikel 1,16°) is geen goedkeuring vereist van de minister. Hier speelt enkel het toezicht. Elke sociale huisvestingsmaatschappij heeft dus een eigen intern huurreglement. In het intern huurreglement komen:

1. Schrapping (artikel 12)
2. Invulling rationele bezetting (artikel 18)
3. Voorrang voor bewoning in gemeente, afwijking van inkomensgrens ook toepassen op andere verhuurders bij herhuisvesting ingevolge Vlaamse Wooncode, verhuis omwille van niet rationele bezetting naar rationele bezetting ook toepassen bij andere verhuurders (artikel 20)
4. Opzegging bij hoog inkomen (artikel 33)
5. Storting van waarborg in handen van verhuurder (artikel 37)
6. Rationele bezetting (artikel 50).

Zodra beide documenten – na een verschillende procedure te hebben gevolgd – zijn afgerond, worden ze tot één document gebundeld.

Toepassingsgebied (artikel 2)

Het reglement is van toepassing op alle sociale huurwoningen die op het grondgebied van de stad Antwerpen worden verhuurd, tenzij uitdrukkelijk anders aangeduid.

Met het standaardstelsel wordt het stelsel van toewijzing volgens chronologie van inschrijving bedoeld, mits rekening wordt gehouden met enkele voorrangregels.

Lokale bindingsfactoren (artikel 4)

Artikel 27 kaderbesluit sociale huur somt de verschillende lokale bindingsfactoren op. De gemeente beslist of ze een of meerdere bindingsfactoren zal toepassen. De gemeente kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren een zelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen.

Er is geopteerd voor een rangorde: "achtereenvolgens". Het reglement weerhoudt onderstaande lokale bindingsfactoren voor kandidaat-huurders:

1. Die in de hoedanigheid van mantelzorg-activiteiten van zorg en bijstand verricht ten aanzien van een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is. De voorrang wordt beperkt tot woningen binnen dezelfde postzone. Dit om te vermijden dat er een te grote afstand zit tussen de woonplaats van de mantelzorgontvanger en de mantelzorger.

2. Die zorg en bijstand ontvangen vanwege één of meerdere mantelzorgers, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is. De voorrang wordt evenwel beperkt tot woningen binnen dezelfde postzone. Dit om te vermijden dat er een te grote afstand zit tussen de woonplaats van de mantelzorgontvanger en de mantelzorger.

3. Die de voorbije zes jaar voor de toewijzing vier jaar in de stad Antwerpen heeft gewoond.

4. Die de voorbije drie jaar voor de toewijzing woont of gewoond heeft in het stadsdeel (postcode) waarin de toe te wijzen woning gelegen is, op voorwaarde dat de toewijzing de eerste verhuur betreft van een woning na de aankoop van de woning, of na de oplevering van de bouw of renovatie ervan.

De gemeente heeft beslist dat de voormelde lokale bindingsfactoren gelden voor alle sociale huurwoningen van het ABC, Woonhaven en De Ideale Woning in de gemeente. De 3^e lokale bindingsfactor (voorrang stad) is eveneens van toepassing op alle sociale huurwoningen van Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen in de gemeente.

Als verschillende kandidaat-huurders dezelfde voorrang hebben, dan geeft de chronologische volgorde van inschrijving de doorslag.

Doelgroepenluik (artikel 5 tot en met 12)

Artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur biedt de mogelijkheid om voor specifieke doelgroepen een voorrang te voorzien.

De stad Antwerpen, de sociale huisvestingsmaatschappijen en SVK Antwerpen kozen voor de afbakening van acht specifieke doelgroepen, namelijk senioren, personen met een fysieke of auditieve of visuele of mentale handicap of gestabiliseerde psychische problematiek, transit- of crisisopvangbewoners opgevangen naar aanleiding van slechte woonkwaliteit, bewoners panden minnelijke verwerving, bewoners ontruiming in kader van ruimtelijke ingrepen, gezinnen van sociale, innovatieve woonprojecten en dak- en thuislozen.

Voor een meer uitvoerige toelichting verwijzen we naar het doelgroepenplan. In bijlage 4 vindt men het doelgroepenplan.

PROCEDURE

Collegebesluit van 26 oktober 2007

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 26 oktober 2007 over de wijze van totstandkoming van het gemeentelijk toewijzingsreglement. De gemeente treedt, in uitvoering van artikel 28 Vlaamse Wooncode, op als regisseur en als gesprekspartner met de Vlaamse overheid. Omdat gesprekken noodzakelijk zijn met de sociale huisvestingsmaatschappijen in Antwerpen en met de lokale welzijnsactoren, neemt de stad het initiatief en coördineert ze de totstandkoming van het toewijzingsreglement. Bovendien is het reglement van groot belang voor het stedelijk beleid. De stedelijke dienst Woonregie krijgt de opdracht om alles te coördineren en te waken over de inhoudelijke beleidsafstemming.

De Vlaamse regelgeving vraagt om een gemeentelijke beslissing in verband met de procedure van totstandkoming maar legt geen gemeentelijke goedkeuring van het toewijzingsreglement op alvorens het voor goedkeuring wordt doorgezonden naar de minister van wonen. De stad zal de goedkeuring van het ontwerp van toewijzingsreglement bij de minister van wonen vragen.

Overleg met de lokale actoren (artikel 13)

Conform de Vlaamse regelgeving heeft de gemeente bij de totstandkoming de relevante lokale actoren betrokken (zoals het OCMW, sociale verhuurkantoren, sociale huisvestingsmaatschappijen, welzijnsorganisaties, Vlaams Woningfonds, bepaalde bewonersorganisaties).

Het college besliste om van de volgende actoren advies te vragen:

1. het OCMW;
2. het Centrum voor Algemeen Welzijnswerk Antwerpen;
3. Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw;
4. het Platform voor Antwerpse Sociale Huurders en STA-AN;
5. het Vlaams Woningfonds;
6. de Huurdersbond.

De verslagen van dit overleg vindt men als bijlage bij het ontwerp van gemeentelijk toewijzingsreglement dat bij de minister van wonen ter goedkeuring werd ingediend.

Inwerkingtreding (artikel 14)

Het goedgekeurd aangepast gemeentelijk toewijzingsreglement wordt nog ter goedkeuring voorgelegd aan de minister voor wonen.

De inwerkingtreding van het aangepast gemeentelijk toewijzingsreglement gebeurt conform artikel 187 van gemeentedecreet.

Opheffing van de bestaande gemeentelijke toewijzingsreglementen (artikel 15)

De bestaande toewijzingsreglementen van de voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen Onze Woning, De Goede Woning, Huisvesting en Perisfeer zijn opgeheven met ingang van de inwerkingtreding van het gemeentelijk toewijzingsreglement.

Wijze van openbaarheid

De gemeente bepaalt de wijze waarop het toewijzingsreglement (en dus ook het intern huurreglement in toepassing van de artikelen 11, 11° en artikel 26, §1 en §2 kaderbesluit sociale huur) worden bekend gemaakt.

Het toewijzingsreglement wordt zo ruim mogelijk bekend gemaakt, onder meer door het reglement beschikbaar te stellen op de website van de stad Antwerpen, het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het document dient niet enkel openbaar te zijn, maar ook begrijpelijk voor zoveel mogelijk mensen. Daarom worden zowel in het intern huurreglement als in het toewijzingsreglement de relevante teksten uit het kaderbesluit sociale huur integraal overgenomen.