

## **Inleiding en situering**

### Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 is het kaderbesluit sociale huur in werking getreden. Dit besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode en regelt de verhuring van woningen uit de sociale sector. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol betreffende wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid betreffende de toewijzing van sociale woningen.

De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit.

De omzendbrief W/2014/01 d.d. 23 januari 2014 stelt dat indien een gemeente zich houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een eenvoudige procedure en aanvraagdossier tot goedkeuring van het toewijzingsreglement voldoende is.

### Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in artikel 26 van het sociaal huurbesluit kan de gemeente Destelbergen gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Binnen het lokaal woonoverleg werd het belang van de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor Destelbergen al eerder aangehaald. De opmaak van een lokaal toewijzingsreglement maakt deel uit van het Actiekader 3.4 uit het woonbeleidsplan. Op 29 maart 2016 werd de procedure voor de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd.

De dienst huisvesting en SVK-OCMW Destelbergen staan in voor de coördinatie van de opmaak van het reglement. Het lokaal woonoverleg wordt gebruikt als werkgroep om het toewijzingsreglement vorm te geven. De actoren van het lokaal woonoverleg zijn als volgt samengesteld:

- Gemeente Destelbergen: Burgemeester, Schepen van ruimtelijke ordening, Stedenbouwkundig ambtenaar, Deskundige huisvesting;
- OCMW Destelbergen: Voorzitter;
- Wonen Vlaanderen: bevoegd ambtenaar;
- Volkshaard : Directeur;
- Gentse Haard: Directeur;
- SVK OCMW Destelbergen: coördinator;

Het toewijzingsreglement is uitgewerkt binnen de daartoe aangestelde werkgroep: elke actor kon een schriftelijk advies indienen. Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement goedgekeurd.

## **Algemeen kader inzake toewijzing**

### *Decretale principes (Vlaamse Wooncode)*

De Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3de lid, bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 4, §2 van de Vlaamse Wooncode. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. Het departement RWO controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.

### *Sociaal huurbesluit*

Het kaderbesluit sociale huur geeft 2 opties inzake toewijzing. De verhuurder kan opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van woningen of de gemeente kan een lokaal toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan specifieke lokale noden.

### *Standaardluik:*

Er zijn 2 systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- De sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikels 18 tot en met 20 van het sociaal huurbesluit;
- Het SVK gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21 van het sociaal huurbesluit.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de sociale huurwoningen toewijzen rekening houdend met achtereenvolgens:

- 1° rationele bezetting;
- 2° absolute voorrangregels;
- 3° optionele voorrangregels<sup>1</sup>;
- 4° chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in de punten 1°, 2° en 4° maar het 3de criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem<sup>2</sup>.

### *Lokaal toewijzingsreglement*

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit. De gemeente kan hierdoor afwijken van het algemeen geldende toewijzingsreglement en een lokaal toewijzingsreglement opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Belangrijk is dat het lokaal toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het sociaal huurbesluit bepaalt dat er een gemeentelijk toewijzingsbeleid mogelijk is in 3

---

<sup>1</sup> Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken, zoals optionele voorrangregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder.

<sup>2</sup> Puntensysteem op basis van 4 verplichte prioriteiten (woonnod - kinderlast - actueel besteedbaar inkomen - mutatievraag zittende huurder) en op basis van 2 optioneel gewogen prioriteiten (aantal jaren ingeschreven - aantal jaren verblijf in de gemeente).

gevallen. Artikels 27, 28 en 29 bepalen dat een lokaal toewijzingsreglement rekening kan houden met:

- specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding;
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen;
- bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement beperkt zich tot lokale binding en de woonbehoefte van de doelgroep ouderen.

## **Lokale binding**

### Algemeen

Lokale binding is een uitbreiding van de optionele voorrangregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden. De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de door de gemeente vastgestelde voorrangregels in het kader van doelgroepen en/of eventueel leefbaarheid. Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangregels. De andere voorrangregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van de andere voorrangregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Concreet betekent dit dat de voorrang omdat iemand tot de doelgroep behoort, primeert op de voorrang voor iemand met lokale binding. Maar binnen die doelgroep, zal iemand met lokale binding voorrang hebben op iemand zonder lokale binding.

### Concreet voor Destelbergen

De Gentse Haard, Volkshaard en het SVK hanteerde reeds de voorrangregel voor personen die de laatste 6 jaar gedurende 3 jaar in de gemeente hebben gewoond. Bij het SVK krijgen ook kandidaten die op het moment van toewijzing in Destelbergen verblijven dezelfde prioriteit.

De werkgroep is van mening dat als er een lokaal toewijzingsreglement wordt opgemaakt, met eigen lokale accenten, het dan ook logisch is de voorrang voor de eigen inwoners specifiek te gaan omschrijven. Op die manier kunnen ouderen, die vroeger in Destelbergen hebben gewoond en door omstandigheden zijn uitgeweken, toch hun oude dag opnieuw doorbrengen in Destelbergen. Ook mensen die hun jeugd hebben doorgebracht in Destelbergen en zijn uitgeweken omwille van werk, (ex-)partner, financiële redenen, enz. en op een bepaald moment wensen terug te keren, krijgen zo kansen op de woningmarkt in Destelbergen.

Het is momenteel echter moeilijk om de omvang van deze voorrangregel in te schatten en dus een verantwoorde definitie voorop te stellen. De werkgroep beslist daarom om in 1<sup>ste</sup> instantie de voorrangregel, die de Volkshaard toepast in een andere gemeente van haar werkingsgebied, over te nemen. Er wordt echter afgesproken dat deze voorrangregel na verloop van tijd wordt geëvalueerd (aan de hand van concrete cijfergegevens) en dan eventueel wordt bijgesteld.

### Definitie:

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement komt artikel 20 van het sociaal huurbesluit te vervallen en wordt vervangen door artikel 27 met volgende concrete invulling voor Destelbergen:

Er wordt **achtereenvolgens** voorrang gegeven aan kandidaat-huurders (cascadesysteem):

- die minimaal 10 jaar ononderbroken op het grondgebied van Destelbergen wonen of gewoond hebben;
- die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Destelbergen.

Voor het SVK wordt dit vertaald naar prioriteitspunten. De wetgever bepaalt dat het SVK slechts maximaal 6 punten kan geven voor lokale binding. Om het cascadesysteem na te bootsen kan de puntenverdeling geherdefinieerd worden:

- 6 punten: die minimaal 10 jaar ononderbroken op het grondgebied van Destelbergen wonen of gewoond hebben;
- 4 punten: die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Destelbergen.

#### Toepassingsgebied

Deze voorrangsregel betreffende lokale binding is van toepassing op het patrimonium gelegen in Destelbergen van de Gentse Haard en de Volkshaard. Het SVK-OCMW Destelbergen past de puntentoekenning voor lokale binding aan in het intern huurreglement.

## Toewijzing aan doelgroepen

Op 17 februari 2011 verscheen de omzendbrief van de minister van Wonen omtrent de opmaak van lokale toewijzingsreglementen voor de doelgroep ouderen. Belangrijk hierbij was dat het doelgroepenplan niet meer moet worden opgemaakt als er met een aantal richtlijnen rekening wordt gehouden. Het sjabloon voor de doelgroep ouderen wordt als bijlage gevoegd.

### Algemeen

Een doelgroepentoewijzing is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangregel. Deze voorrangregel krijgt dan een plaats binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime (zie 2.2). Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.

De sociale huurwoningen, die voorbehouden worden voor de doelgroep, kunnen enkel met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

De toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het sociaal huurbesluit.

### Keuze voor het toewijzen aan een doelgroep

In de gemeente Destelbergen is er de doelgroep 'ouderen', die specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt en waaraan men door toepassing van een lokaal toewijzingsreglement bij voorrang sociale woningen wil toewijzen.

De doelgroep '**ouderen**' wordt als volgt gedefinieerd: *personen vanaf 65 jaar en bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is*. Bij het SVK moet de woonneed van deze kandidaat-huurder ook minstens 14 punten bedragen (som van de punten voor woonsituatie en mutatie).

### Grootte van de doelgroep

Aantal 65-plussers in de gemeente in verhouding tot de totale bevolking op 31/12/2015:

- Totaal inwoners Destelbergen: **17.834**
- Totaal 65 plussers: **3.734**
- = **20,93** % van de totale bevolking

Aantal 65-plussers op de wachtlijst in verhouding tot het totaal aantal kandidaat-huurders op 31/12/2015:

- Totaal kandidaat-huurders bij de Destelbergse sociale verhuurders: **545**
- Totaal kandidaat-huurders 65 plussers: **52**
- = **9,54** % van het aantal kandidaat-huurders

In de aantallen kandidaat-huurders is geen dubbele registratie bij verschillende sociale verhuurders. De lijsten werden via VMSW opgevraagd.

Voorbehouden patrimonium

<b>Gentse Haard:</b>			
Axminsterhof	10	9070	Heusden (Destelbergen)
Axminsterhof	12	9070	Heusden (Destelbergen)
Axminsterhof	14	9070	Heusden (Destelbergen)
Axminsterhof	37	9070	Heusden (Destelbergen)
Axminsterhof	39	9070	Heusden (Destelbergen)
Axminsterhof	59	9070	Heusden (Destelbergen)
Axminsterhof	61	9070	Heusden (Destelbergen)
Magerstraat	43	9070	Heusden (Destelbergen)
Magerstraat	45	9070	Heusden (Destelbergen)
Magerstraat	47	9070	Heusden (Destelbergen)
<b>Volkshaard:</b>			
Neerheide	136	9070	Heusden (Destelbergen)
Neerheide	138	9070	Heusden (Destelbergen)
Neerheide	148	9070	Heusden (Destelbergen)
Neerheide	150	9070	Heusden (Destelbergen)
<b>SVK:</b>			
Steenvoordestraat	122	9070	Heusden (Destelbergen)
Steenvoordestraat	128	9070	Heusden (Destelbergen)

		<b>Gentse Haard</b>	<b>Volks- haard</b>	<b>SVK</b>
<b>Totaal patrimonium</b>	97	36	29	32
<b>1/4de van totaal patrimonium</b>	<b>24,25</b>	9,00	7,25	8,00
<b>Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers</b>	59	10	25	24
<b>1/3de van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers</b>	<b>19,67</b>	3,33	8,33	8,00
<b>Totaal voorbehouden voor ouderen</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

	Eengezinswoning					Appartement					Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
	GH: 10 SVK: 3	VH: 11 SVK: 15	GH: 26 VH: 4 SVK: 5	SVK: 2			SVK: 5 VH: 1	SVK: 1 VH: 13	SVK: 1		
<b>totaal aantal</b>	13	26	35	2	0	0	6	14	1	0	97
<b>voorbehouden voor ouderen*</b>	<b>12</b>	<b>4</b>									16

### Motivatie keuze patrimonium

Het patrimonium dat voorbehouden wordt voor ouderen moet goed toegankelijk zijn. Het betreft vooral SHM-wooneenheden met 1 of 2 slaapkamer aangepast aan senioren. De 2 gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer van het SVK zijn omwille van de filosofie van 'meer aangepast wonen' voorbehouden voor de doelgroep ouderen. Het betreft tevens 2 wooneenheden in eigendom van het OCMW Destelbergen wat de continuïteit van beheer waarborgt.

De woningen liggen in Heusden in de nabijheid van het OCMW, het dagverzorgingscentrum de Triangel en het woonzorgcentrum Kouterhof. Zij situeren zich ook in de nabijheid van gezinswoningen, zodat de mogelijkheid bestaat dat oudere huurders naar een meer aangepaste en kleinere wooneenheid in hun vertrouwde omgeving verhuizen nadat de kinderen het huis verlaten hebben.

### Toewijzing

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen, wordt prioritair toegewezen volgens het volgende **cascadesysteem**:

- 75 plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder als hij twijfelt aan de mogelijkheden van de huurder om nog zelfstandig te wonen, mits thuiszorg. Indien er hiervoor geen doktersattest kan voorgelegd worden, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, dienst ouderenzorg. Het is de oudere die op eigen initiatief de vraag tot het bekomen van deze voorrang moet stellen en het nodige bewijsstuk van het 'moeten verlaten van de woning' moet indienen bij de sociale verhuurder.
- 65-plussers.

De toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik Bij het SVK moet de woonnood van de kandidaat-huurder minstens 14 punten bedragen (som van de punten voor woonsituatie en mutatie).

### Flankerende maatregelen

De voorbehouden wooneenheden zijn in mindere of meerdere mate aangepast aan de noden van ouderen. Zij liggen in de omgeving van het OCMW, het Kouterhof en de Triangel. Daardoor kan deze doelgroep gebruik maken van de aanvullende dienstverlening, gericht op ouderen, die daar geboden wordt. Dit is een meerwaarde voor de doelgroep en voor de sociale verhuurders.

De 75 plusser moet voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. Twijfelt de sociale verhuurder hieraan, dan kan hij een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder. Indien geen doktersattest kan voorgelegd worden, dat aantoonde dat de kandidaat-huurder nog zelfstandig kan wonen, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, dienst ouderenzorg. Daar wordt samen met hen gezocht naar de meest geschikte woonoplossing.



### **Goedkeuring en wijziging**

Na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad zal het ontwerp van lokaal toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde. Ook elke wijziging aan de lijst van woningen waar de betreffende voorrang voor de doelgroep 'ouderen' geldt, wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

### **Bekendmaking**

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanalen (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van de gemeente en OCMW ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement zal ook geïntegreerd worden in het interne huurreglement van de betrokken sociale verhuurders.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

### **Inwerkingtreding**

Het reglement treedt in werking de 1ste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.