

Inleiding en situering

Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 is het kaderbesluit sociale huur in werking getreden, en later opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen. Dit besluit geeft uitvoering aan Vlaamse Codex Wonen, artikel 6.12 en 6.14 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 6.2, 6.27 en 6.29 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. .

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. Deze werd vervangen door omzendbrief OMG/W 2020/04 OPMAAK VAN EEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT.

Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.27 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.

Op 09 maart 2021 werd de procedure voor de aanpassing van het aantal seniorwoningen door het college 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: Schepen van ruimtelijke ordening en sociale huisvesting, Stedenbouwkundig ambtenaar;
- OCMW Destelbergen: Schepen van sociale zaken en welzijn;
- 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 eerste toewijzingsreglement goedgekeurd. Op 25 maart

2021 werd de aanpassing van het aantal seniorwoningen door de gemeenteraad goedgekeurd.

Algemeen kader inzake toewijzing

Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen)

Vlaamse Codex Wonen, artikel 6.14 bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid. 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 – Vlaamse Codex Wonen

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 voorrangregels¹;
- 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 puntensysteem².

Lokaal toewijzingsreglement

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 6.2, 6.27 en 6.29 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.. De gemeente kan hierdoor afwijken van het algemeen geldende toewijzingsreglement en een lokaal toewijzingsreglement opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

¹ 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.

² 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).

Belangrijk is dat het lokaal toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. De Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat er een gemeentelijk toewijzingsbeleid mogelijk is in 3 gevallen. Artikels 6.2, 6.27 en 6.29 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 voorrangsregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangsregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden. De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de door de gemeente vastgestelde voorrangsregels in het kader van doelgroepen en/of eventueel leefbaarheid. Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van de andere voorrangsregels 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 hanteerden in het verleden enkel de voorrangsregel voor personen die de laatste 6 jaar gedurende 3 jaar in de gemeente hebben gewoond. Bij de opmaak van het vorig lokale toewijsreglement werd daar verandering in gebracht voor het werkgebied.

Die lokale binding werd reeds eerder goedgekeurd door de minister en de definitie wordt hieronder hernomen.

Definitie:

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement komt artikel 20 van het sociaal huurbesluit te vervallen en wordt vervangen door artikel 6.2 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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

De omzendbrief van 2020 van de minister van Wonen omtrent de opmaak van lokale toewijzingsreglementen vernieuwde enkele richtlijnen. Het sjabloon voor de doelgroep ouderen wordt als bijlage gevoegd.

Algemeen

Een doelgroepentoeewijzing is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangsregel. Deze voorrangsregel krijgt dan een plaats binnen de absolute voorrangsregels 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).

In 2016 werden reeds woningen voorbehouden voor de doelgroep. In 2021 wensen we 2 seniorwoningen te schrappen van de lijst en 7 toe te voegen.

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

In **2021** is het aandeel **65plussers** in de gemeente nog gestegen:

Aantal inwoners Destelbergen	18 620
Aantal 65+ Destelbergen	4 511
	24,23%

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 deze aantallen kandidaat-huurders was geen dubbele registratie bij verschillende sociale verhuurders. De lijsten werden via VMSW opgevraagd.

De cijfers aangeleverd door VMSW over de SHM-wachtlijsten voor Destelbergen eind 2020 spraken van een aandeel van **24,19%** van inschrijvingen voor 65plussers. In het jaarverslag 2020 van het SVK is meer dan **13%** van alle referentiehuurders een 65plusser.

Voorbehouden patrimonium

Gentse Haard:			
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)
Nijverheidsstraat	2	9070	Destelbergen
Nijverheidsstraat	4	9070	Destelbergen
Nijverheidsstraat	6	9070	Destelbergen
Nijverheidsstraat	8	9070	Destelbergen
Nijverheidsstraat	10	9070	Destelbergen
Nijverheidsstraat	12	9070	Destelbergen
Nijverheidsstraat	14	9070	Destelbergen
Volkshaard:			
Neerheide	136	9070	Heusden (Destelbergen)
Neerheide	138	9070	Heusden (Destelbergen)
Neerheide	148	9070	Heusden (Destelbergen)
Neerheide	150	9070	Heusden (Destelbergen)

SVK:			
Steenvoordestraat	122	9070	Heusden (Destelbergen)
Steenvoordestraat	128	9070	Heusden (Destelbergen)

		Gentse Haard	Volks-haard	SVK
Totaal patrimonium	129	50	29	50
1/4de van totaal patrimonium	32,25	12,50	7,25	12,50
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	79	24	25	30
1/3de van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	26,33	8,00	8,33	10,00
Geen ander doelgroepenbeleid in LTR	0	0	0	0
Totaal voorbehouden voor ouderen	21	17	4	0

	Eengezinswoning					Appartement					Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
	GH: 10 SVK: 6	VH: 11 SVK: 13	GH: 26 VH: 4 SVK: 15	SVK: 2			SVK: 6 VH: 1 GH: 8	SVK: 5 VH: 13 GH: 6	SVK: 3		
totaal aantal	16	24	45	2			21	18	3		
voorbehouden voor ouderen*	10	4					4	3			

Motivatie keuze en aanpassing 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 woningen liggen in Heusden in de nabijheid van het Sociaal Huis , 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.

De schrapping van de 2 units in Steenvoordestraat is omwille van enerzijds het gebruik van de woning op nr. 122 als crisiswoning. De andere woning wordt nog steeds bewoond door een niet-bejaard koppel die daar reeds woonachtig was

voor de inwerkingtreding van het eerste reglement. De schrapping van deze 2 units is dus niet in strijd met punt 2.1 uit de omzendbrief.

Het toevoegen van de nieuwe woningen van de Gentse Haard is eenvoudig te verantwoorden door hun situering in de "kern" van Eenbeekeinde en het feit dat ze volledig gelijkvloers zijn.

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 aantoont 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 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 informatiekanaalen (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 aangepaste reglement treedt **dd. 9/7/2021** inwerking na beslissing de gemeenteraad dd. 24/06/2021.