

# LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

## VOOR OUDEREN

## STAD ROESELARE

---

### INHOUDSTAFEL

#### 1. Inleiding

- 1.1. Wettelijk Kader
- 1.2. Gemeentelijke maatregel

#### 2. Algemeen kader inzake toewijzing

- 2.1. Decretaal principe (Vlaamse Wooncode)
- 2.2. Toewijzing zoals bepaald door het Sociaal Huurbesluit
  - Standaardluik
  - Een eigen lokaal toewijzingsreglement

#### 3. Het Lokaal toewijzingsreglement

- 3.1. Lokaal toewijzingsreglement voor ouderen: 65 - plussers
- 3.2. Verantwoording

#### 4. Algemene toepassing

#### 5. Goedkeuring en Wijzigingen

#### 6. Bekendmaking

#### 7. Inwerkingtreding

#### Bijlagen

1. Beslissing totstandkomingsprocedure College van Burgemeester en Schepenen dd. 12 mei 2014
2. Ingevuld Sjabloon (Omzendbrief W/2014/01)
3. Verslag van het Lokaal Woonoverleg, dd. 31 maart 2015
4. Verslag van de stuurgroep lokaal toewijzingsreglement, dd. 13 maart 2014 en 21 januari 2015
5. Gemeenteraadsbeslissing, dd. 18 mei 2015

**Goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 mei 2015**

**De minister verleende op ... haar finale goedkeuring.**

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Wettelijk kader**

Op 1 januari 2008 trad het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode in voege. Dit besluit, beter bekend als het Kaderbesluit Sociale Huur, introduceerde een reeks nieuwe begrippen en praktijken voor de actoren op het terrein. Dit besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. Hierdoor kunnen gemeenten een optimale manier van toewijzen van sociale huurwoningen uitwerken in functie van de plaatselijke situatie<sup>1</sup>. De Vlaamse overheid biedt op deze manier de gemeenten meer kansen om hun regierol inzake wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid inzake de toewijzing van sociale woningen.

### **1.2. Gemeentelijke maatregel**

Artikel 26 van het Sociaal Huurbesluit bepaalt dat gemeenten een lokaal toewijzingsreglement kunnen opstellen als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

Het toewijzingsreglement, dat een openbaar document is, kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

Het College van Burgemeester en Schepenen keurde op 12 mei 2014 de totstandkomingsprocedure voor de opmaak van dit toewijzingsreglement goed en gaf de opdracht aan de woondienst van de stad Roeselare om dit reglement ten gronde voor te bereiden.

Het toewijzingsreglement werd besproken met alle relevante actoren tijdens de stuurgroepen van 13 maart 2014 en 21 januari 2015 en op het lokaal woonoverleg van 31 maart 2014.

Tenslotte zal het lokaal toewijzingsreglement ter goedkeuring worden voorgelegd op de gemeenteraad.

## **2. Algemeen kader inzake toewijzing**

### **2.1. Decretaal Principe (Wooncode)**

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Men moet rekening houden met deze doelstellingen bij de opmaak van het toewijzingsreglement. Zo moet het toewijzingsreglement het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven.

---

<sup>1</sup> Art. 26 tot en met art. 29 van het Sociaal Huurbesluit

Toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. Het Agentschap Wonen Vlaanderen controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement en de Minister bevoegd voor Wonen keurt het lokaal toewijzingsreglement goed.

## **2.2. Toewijzing zoals bepaald door het Sociaal Huurbesluit**

Het Sociaal Huurbesluit bevat een standaardluik voor de toewijzing van sociale huurwoningen. De gemeente kan echter ook een specifiek toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan bepaalde lokale noden.

### **2.2.1. Standaardluik**

Er zijn twee standaardssystemen voor de toewijzing van sociale huurwoningen:

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het Sociaal Huurbesluit.
- De SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21 van het Sociaal Huurbesluit.

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

- 1° de rationele bezetting van de woning
- 2° de absolute voorrangsregels
- 3° de optionele voorrangsregels<sup>2</sup>
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

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

### **2.2.2. Eigen lokaal toewijzingsreglement**

Zoals bepaald in artikel 26 van het Sociaal Huurbesluit hebben gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement op te stellen op basis van bepaalde behoeften en lokale noden.

Belangrijk is dat het toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van een lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het Sociaal Huurbesluit bepaalt dat er een eigen toewijzingsreglement mogelijk is in drie gevallen. Concreet moet het reglement tegemoet komen

---

<sup>2</sup> De verhuurder kan beslissen om, na toepassing van de absolute voorrangsregels, bepaalde optionele voorrangsregels toe te passen.

<sup>3</sup> Het puntensysteem wordt enerzijds gebaseerd op 4 verplichte gewogen prioriteiten, nl. (1) woonnood (2) kinderlast (3) actueel besteedbaar inkomen en (4) mutatievraag van een zittende huurder en anderzijds op 2 optionele gewogen prioriteiten, nl. (1) het aantal jaren ingeschreven en (2) het aantal jaren verblijf in de gemeente.

aan specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

## Het lokaal toewijzingsreglement

### 2.1. Lokaal Toewijzingsreglement voor Ouderen: 65 - plussers

Het College van Burgemeester en Schepenen besliste op 12 mei 2014 om een toewijzingsreglement voor 65-plussers, via een verkorte procedure, op te stellen<sup>4</sup>.

***In toepassing van artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) worden onderstaande sociale huurappartementen, eigendom van SHM De Mandel, bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat-huurders:***

***een koppel waarvan minstens één gezinslid ten minste 65 jaar oud is of een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is.***

***Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen:  
40 sociale huurappartementen van SHM De Mandel voor het project “Knokuilstraat nr. 27 tem ... (oneven huisnummers) ”***

***Voor 8 adressen in Knokuilstraat huisnr 27 bus 2, nr 27 bus 12, nr 29 bus 2, nr 29 bus 12, nr 31 bus 2, nr 31 bus 12, nr 33 bus 2, nr 33 bus 12***

***wordt eerst voorrang verleend aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar die tevens rolwagengebruiker zijn.***

***Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar.***

***De gemeente zal een duidelijke adreslijst aan de Vlaams minister van Wonen bezorgen van zodra de definitieve adresgegevens van het project Knokuilstraat bekend zijn.***

***Het sjabloon, bijgevoegd als tweede bijlage bij dit reglement, werd met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren in het Lokaal Woonoverleg van de stad Roeselare besproken en goedgekeurd.***

### 2.2. Verantwoording

Het lokaal toewijzingsreglement kan op basis van drie criteria uitgewerkt worden, nl. lokale binding, doelgroepen en leefbaarheid. Deze criteria werden met de stuurgroep en het lokaal woonoverleg uitvoerig besproken.

Leefbaarheid werd als eerste uitgesloten omdat er geen sprake is van “probleemwijken” in de stad. Daarnaast werd eveneens een consensus bereikt om het criterium lokale binding niet op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement.

Het Lokaal Woonoverleg bereikte wel een consensus om een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen uit te werken waarvan één gezinslid ten minste 65 jaar oud is. Hiervoor bestaat de mogelijkheid om via een verkorte procedure een reglement op te stellen. (zie ingevuld sjabloon in bijlage)

---

<sup>4</sup> Zie Omzendbrief W/2014/01: Omzendbrief betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

Er worden in totaal veertig sociale huurwoningen voorbehouden voor ouderen. Dit voldoet ruimschoots aan de opgelegde wettelijke marges. (cf omzendbrief van de Vlaamse minister van Wonen<sup>5</sup>).

### **3. Algemene toepassing**

Het lokaal toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. De regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels, chronologie) blijven gelden.

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

De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied van de stad Roeselare en worden verduidelijkt in het intern huurreglement van SHM De Mandel.

De verhuurder, in casu SHM De Mandel, wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement.

### **4. Goedkeuring en Wijzigingen**

Dit reglement en elke wijziging ervan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

### **5. Bekendmaking**

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanalen (infobladen, websites, loketten,...) wordt bekend gemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balies van de verhuurder.

Een afschrift van het toewijzingsreglement en van het intern huurreglement worden aan de toezichthouder bezorgd (conform art.26§3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van Titel VII van de Vlaamse Wooncode).

### **6. Inwerkingtreding**

Het reglement treedt in werking op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Agentschap Wonen Vlaanderen van het ministerie van de Vlaamse Overheid.