

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Leidraad voor het opstellen van een eigen toewijzingsreglement

I. Algemeen kader

II. Toewijzing op maat

A. Decretale principes (Vlaamse Wooncode)

B. Kaderbesluit sociale huur

1. Standaardluik

2. Eigen toewijzingsreglement

2.1 Drie gevallen

a. Lokale binding

b. doelgroepen

c. leefbaarheid

2.2 Procedure

3. Verhouding standaardluik en eigen toewijzingsreglement

3.1 Algemeen

3.2 Enkele voorbeelden

III. Praktisch

IV. Bijlage: relevante artikelen kaderbesluit

I. Algemeen kader

Op 12 oktober 2007 is het nieuwe kaderbesluit voor de sociale huur goedgekeurd door de Vlaamse Regering¹. Dit besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode en regelt de verhuring van woningen in de sociale sector. Door het decreet van 15 december 2006² is titel VII van de Vlaamse Wooncode³ grondig gewijzigd. Samen met het nieuwe kaderbesluit voor de sociale huur vormen ze het gemeenschappelijke kader voor de verhuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest, zowel die van de sociale huisvestingsmaatschappijen als die van de andere initiatiefnemers.

De gewijzigde Wooncode, en de vertaling ervan in het sociale huurbesluit, moeten beter tegemoet komen aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid met name de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving, het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

Om dit te realiseren werd er gekozen om meer autonomie te geven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en aan de lokale actoren. De situatie op het platteland is immers verschillend van deze in de stad, en de situatie tussen steden en gemeenten onderling kan ook anders zijn. Om een woonbeleid op maat te realiseren wordt in de Vlaamse Wooncode de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid aangeduid. De gemeente krijgt op die manier de mogelijkheid om, desgewenst met ondersteuning door het Vlaamse Gewest, het overleg tussen de verschillende woonorganisaties te coördineren en te organiseren met als doel een geïntegreerd en gedragen lokaal woonbeleid.

Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de lokale noden, is het beleid inzake de toewijzing van de sociale woningen. In het nieuwe kaderbesluit wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels lokale accenten te leggen, uitgedrukt in een eigen toewijzingsreglement. De lokale overheden (gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband) worden hierin een grote rol toebedeeld als regisseur van het lokaal woonbeleid. Meer bepaald krijgen de lokale overheden de kans om passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels, indien de lokale situatie hierom vraagt. Hierdoor kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden.

Het kaderbesluit sociale huur bepaalt dat het in drie gevallen verantwoord is passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen. De opmaak van een eigen toewijzingsreglement dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol. Het kaderbesluit biedt op die manier de kans om

¹Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *B.S. 7 december 2007*.

²Decreet van 15 december 2006 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S. 19 februari 2007*.

³Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S. 19 augustus 1997*.

een lokale dynamiek te genereren. Binnen het woonoverleg tussen de relevante actoren wordt de lokale visie inzake wonen vorm gegeven, en wordt gestreefd naar een gedragen en geïntegreerd beleid. Via het overleg kan het sociale huurbeleid ingepast worden in het lokale woonbeleid en afgestemd op het lokale beleid in zijn geheel.

Om de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) te ondersteunen bij de opmaak van een eigen toewijzingsreglement is deze leidraad ontwikkeld. Het moet niet gelezen worden als een normerend kader waarbinnen gewerkt moet worden. Het zijn veeleer handvaten die worden aangereikt om het opstellen van een eigen toewijzingsreglement mogelijk te maken.

II. Toewijzing op maat

A. Decretale principes (Vlaamse Wooncode)

Artikel 95 van de gewijzigde Vlaamse Wooncode bepaalt dat bij de toewijzing rekening moet worden gehouden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid die opgenomen zijn in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. Zowel een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de sociale woningen als het individuele woonrecht van de huurder moet zodanig worden ingevuld dat ze verenigbaar zijn met de zorg voor de leefbaarheid en het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving. Bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement moeten dan ook de bijzondere doelstellingen voor ogen worden gehouden. In dit kader zal het van belang zijn om een evenwichtige set van maatregelen te ontwikkelen die zowel gericht kan zijn op een meer selectieve toewijzing als op de gelijke ontwikkeling van kansen voor iedereen. Het toewijzingsreglement bevat maatregelen die het individuele recht op wonen concretiseren, het leefbaar samenwonen in sociale huurcomplexen bevorderen, én de gelijke kansen voor iedereen nastreven. Mede daarom werd in het kaderbesluit gesteld dat binnen het eigen toewijzingsreglement compenserende maatregelen moeten worden genomen, net om die gelijke kansen te waarborgen. Bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement moet worden gewaakt over het evenwicht tussen de diverse doelstellingen geformuleerd in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. In dit licht zal worden gezocht naar een toewijzingssysteem dat zowel rekening houdt met het algemeen belang als het individuele woonrecht. Uiteraard moet het toewijzingsreglement in overeenstemming zijn met de geldende wetten, decreten of uitvoeringsbesluiten. Discriminerende maatregelen zijn in dit verband niet geoorloofd. De wettigheid van het voorgestelde toewijzingssysteem dient door het departement RWO te worden nagegaan.

B. Kaderbesluit sociale huur

Het kaderbesluit sociale huur geeft verdere invulling aan de decretale principes zoals opgenomen in de Wooncode. Het kaderbesluit geeft twee opties inzake toewijzing. Enerzijds kan een verhuurder opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van de woongelegenheden. Anderzijds krijgt de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) de kans om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat tegemoet komt aan de specifieke lokale noden. De gemeente, als regisseur van het lokale woonbeleid, neemt hiertoe het initiatief en bepaalt de procedure van het tot stand komen van het lokale toewijzingsreglement.

1. Standaardluik

Binnen het standaardluik zijn twee systemen mogelijk. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het eerste toewijzingssysteem. De erkende sociale verhuurkantoren maken gebruik van het tweede toewijzingssysteem. De andere verhuurders (OCMW, gemeente en Vlaams Woningfonds) hebben de keuze tussen beide.

Het eerste toewijzingssysteem lijkt op het huidige toewijzingssysteem dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren. Het houdt achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangsregels, twee optionele voorrangsregels en tenslotte de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het tweede toewijzingssysteem lijkt op het huidige toewijzingssysteem dat de erkende sociale verhuurkantoren hanteren. Dit systeem houdt achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangsregels, een puntensysteem en tenslotte de chronologische volgorde van inschrijvingen.

Binnen het standaardluik zijn een aantal opties vrij in te vullen of te kiezen door de verhuurder. Dit is bijvoorbeeld het geval met de optionele voorrangsregels, zoals de lokale binding met de gemeente of het werkingsgebied. Ook het begrip rationele bezetting kan door de verhuurder worden ingevuld. Verder heeft de verhuurder binnen het standaardregime de mogelijkheid om te kiezen voor een aantal facultatieve schrappingsgronden en een facultatieve opzeggingsgrond. Deze keuzes moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement. Dit is een openbaar document dat in beginsel ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-huurder die kennis moet kunnen nemen van de gehanteerde regels. Het interne huurreglement is dus niet hetzelfde als een eigen toewijzingsreglement, wat verder wordt besproken. Het moet worden bezorgd aan de toezichthouder, niet aan het departement RWO. Het is dus belangrijk het interne huurreglement te onderscheiden van het eigen toewijzingsreglement.

2. Eigen toewijzingsreglement

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007).

2.1 Drie gevallen

a. Lokale binding

Artikel 20, §1, 1^o van het BVR van 12 oktober 2007, bepaalt dat de sociale verhuurder kan beslissen over het al dan niet toepassen van een voorrang voor kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen of van een gemeente binnen het werkingsgebied van de verhuurder. Deze mogelijkheid wordt voorzien binnen het standaardregime (hiertoe is geen eigen toewijzingsreglement noodzakelijk).

De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) kan echter om verschillende redenen oordelen dat een meer verregaande invulling van de voorrang voor lokale binding wenselijk is, bijvoorbeeld om de stadsvlucht van jonge gezinnen te beperken. Daarom wordt nu de mogelijkheid

geboden in het kaderbesluit sociale huur om deze invulling van lokale binding verder uit te breiden met bijkomende bindingsfactoren. De mogelijke bijkomende bindingsfactoren worden limitatief opgesomd in artikel 27, 1^o, 2^o en 3^o. Deze bindingsfactoren zijn:

- 1^o werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen;
- 2^o schoolgaande kinderen hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.
- 3^o een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, wonen of gewoond hebben in de buurt of de wijk waarin de toe te wijzen woning gelegen is.

Indien de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) verdere invulling wenst te geven aan de lokale binding van kandidaat-huurders, wordt in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren bepaald of er al dan niet nood is aan een verdere invulling van lokale binding en zo ja, welke bijkomende bindingsfactoren worden weerhouden. Indien geopteerd wordt voor de bindingsfactor omschreven in artikel 27, 3^o (buurt of wijk) moet ook het ‘aantal jaren’ worden bepaald. Tot slot kan men kiezen om een zelfde gewicht te geven aan de verschillende bindingsfactoren. Maar het is ook mogelijk om een soort cascadesysteem uit te werken door een volgorde te bepalen.

Bijvoorbeeld: eerst voorrang voor de kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar die vooraf gaat aan de toewijzing minimum 3 jaar inwoner waren van de gemeente, daarna voorrang voor de mensen die schoolgaande kinderen hebben in de gemeente en in 3^{de} instantie voorrang voor personen die in de gemeente werken.

Ook voor een sociaal verhuurkantoor geldt dat de optionele gewogen prioriteit (artikel 21, §3) ‘het aantal jaren dat een kandidaat-huurder in de gemeente verblijft’ kan aangevuld worden met één of meerdere bindingsfactoren omschreven in artikel 27 en/of vervangen kan worden door artikel 27, 3^o (buurt of wijk). Ook hier kan geopteerd worden om te werken met een volgorde door een verschillend aantal punten toe te kennen aan de verschillende bindingsfactoren.

b. Doelgroepen

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde, taal- en inburgeringsvereiste). Artikel 28 van het kaderbesluit geeft echter aan de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) de mogelijkheid om één of meerdere doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt, af te bakenen (binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting) waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen.

Als de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) voorrang wenst te verlenen aan een bepaalde doelgroep moet in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren een doelgroepenplan worden opgesteld. Dit doelgroepenplan moet informatie bevatten over de doelgroep, over de lokale woningmarkt en de specifieke noden, over eventuele omkadering en over de concrete uitvoering.

Het doelgroepenplan moet allereerst een duidelijke omschrijving en afbakening van de doelgroep bevatten. Indien voorhanden moeten ook cijfergegevens worden verschaft over de grootte van de doelgroep binnen de gemeente of werkingsgebied en binnen de groep van kandidaat-huurders en huurders. Om voorrang te kunnen verlenen aan een bepaalde doelgroep moet de specifieke lokale

nood daartoe worden aangetoond. Hiervoor kan beroep worden gedaan op de gegevens van het Lokaal Sociaal Beleidsplan. Mogelijke criteria hierbij kunnen zijn: geen of weinig aangepast aanbod op de woningmarkt (bv. bejaarden); moeilijke toegang tot woningmarkt wegens psycho/sociale achtergrond (bv. ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, alleenstaande ouder, begeleid zelfstandig wonen); lokale bijzondere situatie (bv. herhuisvesting campingbewoners, bewoners wiens wijk wordt gesaneerd). De specifieke lokale nood moet worden aangetoond in het doelgroepenplan. Indien de vooropgestelde doelgroep bepaalde noden heeft inzake begeleiding of ondersteuning kunnen binnen het overleg met de lokale actoren afspraken gemaakt worden wie welke taak op zich zal nemen. Het doelgroepenplan vermeldt dus ook een omschrijving van de bijzondere kenmerken van de doelgroep die bijkomende omkadering of begeleiding noodzakelijk maken als ook een opsomming van de flankerende maatregelen m.b.t. doelgroep en de gemaakte afspraken tussen de verhuurder, de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren met betrekking tot omkadering.

Tot slot moet het doelgroepenplan informatie bevatten over de praktische uitvoering. Er moet worden aangegeven waar de voorrang zal worden toegepast (het hele woningpatrimonium of een deel van het woningpatrimonium). Het doelgroepenplan moet ook aangeven welk aandeel van de toewijzingen zal gebeuren met voorrang voor de kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep en hoe dit wordt bepaald. Om dit te bepalen kan rekening worden gehouden met het aantal kandidaat-huurders behorende tot de doelgroep, het totale aantal kandidaat-huurders, de grootte van de doelgroep in de gemeente of het werkingsgebied, de grootte van het woningpatrimonium enzovoort. Hierbij moet men er alleszins over waken dat er voldoende garanties blijven voor de kandidaat-huurders die niet tot de specifieke doelgroep behoren en dat er geen disproportionaliteit ontstaat.

Let op!

Woningen waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen aan een bepaald publiek, mogen bij voorrang aan dat publiek worden toegewezen. Het gaat dan om technisch aangepaste woningen voor bejaarden en mensen met een handicap. Voorbeelden zijn: rolstoeltoegankelijkheid, alarmsystemen waarmee dringende hulp kan worden gevraagd aan een nabijgelegen zorgcentrum, enzovoort. Het is dus niet nodig om voor deze woningen een doelgroepenplan op te maken om een specifiek toewijzingsreglement via de gemeente te verkrijgen om voorrang te kunnen geven. Deze voorrang wordt opgenomen binnen het standaardluik.

Opgelet, gelijkvloerse woningen vallen echter niet onder deze toepassing. Ze zijn duidelijk niet speciaal technisch aangepast. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen die dergelijke wooneenheden volgens een goedgekeurd intern toewijzingsreglement (BVR van 20/10/2000) toch toewezen aan 55-plussers is, met het oog op het ontwikkelen van een doelgroepenbeleid, een overgangperiode toegelaten. De toewijzing van dergelijke woningen aan 55-plussers kan één jaar worden aangehouden. Dit moet worden opgenomen in het interne huurreglement (standaardluik). Daarna kan voor deze groep van mensen eventueel een doelgroepenplan worden ingediend indien de lokale situatie hierom vraagt.

c. Leefbaarheid

Naast het rekening houden met de lokale binding en de bijzondere woonbehoefte van bepaalde doelgroepen, biedt het kaderbesluit ook de mogelijkheid aan de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) om afwijkende toewijzingsregels op te stellen in een eigen toewijzingsreglement om de ernstig bedreigde of verstoorde leefbaarheid in een bepaald complex of wijk het hoofd te bieden.

In overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren en in samenspraak met de bewoners wordt dan een leefbaarheidsplan opgesteld. Dit leefbaarheidsplan moet informatie bevatten over de leefbaarheidsproblemen (probleemanalyse), over het pakket van maatregelen die zullen worden genomen, over de samenwerkingsverbanden die worden aangegaan, de resultaten die men wil bereiken, de planning en timing, enzovoort.

Probleemanalyse

Het leefbaarheidsplan steunt op een grondige verantwoording en motivatie. Een degelijke probleemanalyse vormt immers de basis voor de voorgestelde maatregelen. In de probleemanalyse dienen alle huisvestings- en relevante welzijnsactoren te worden betrokken. Dit kan bijvoorbeeld door het organiseren van een rondetafelgesprek met de bevoorrechte getuigen: de gemeente, welzijnsorganisaties uit de buurt, opbouwwerk, sociale dienst SHM, technische dienst SHM, kuisploeg, groendienst,... Hoe de relevante actoren het probleem ervaren is een cruciale schakel van de probleemanalyse.

Anders dan in het doelgroepenluik moeten bij leefbaarheid ook de zittende huurders geconsulteerd worden om het leefbaarheidsprobleem beter te kunnen duiden. Deze voorwaarde is als formele voorwaarde opgenomen in het besluit, maar de lokale verhuurder kan ook hier opteren voor een eigen invulling ervan. Het kaderbesluit bepaalt niet op welke manier dit moet gebeuren. Vanuit het departement werd wel een instrument ontwikkeld ter ondersteuning van de gemeenten om bewoners te bevragen. Meer bepaald gaat het over een vragenlijst die kan worden afgenomen bij de huurders in de wijk, buurt of blok waarvoor er een leefbaarheidsplan wordt opgesteld. De vragenlijst is vergezeld van een handleiding met uitleg hoe hij gehanteerd moet worden en met software voor de verwerking van de gegevens. Gemeenten die ervoor kiezen om de bewoners te betrekken door middel van een vragenlijst kunnen deze aanvragen bij het departement RWO.

Indien men opteert voor een andere methodiek, is het van belang rekening te houden met de samenstelling van de huurderspopulatie (leeftijd, gezinssamenstelling, origine, woonlocatie,...) om te bepalen welke huurders er worden geconsulteerd.

Naast een omschrijving van de vastgestelde problemen op het terrein die door de verschillende actoren worden aangegeven, moet de analyse van de leefbaarheidsproblemen verder worden ondersteund en geobjectiveerd door feitelijke en/of cijfergegevens. Het onderbouwen van de probleemanalyse kan gebeuren aan de hand van getuigenissen, feitelijke vaststellingen, cijfermateriaal en/of bestaand onderzoek. Mogelijke databronnen hiertoe zijn:

- socio-economische Enquête 2001;
- bestaande leefbaarheidsonderzoeken;
- technische inventaris v/h sociaal huurpatrimonium VMSW;
- volume opgehaald zwerfvuil;
- politieregistratie sluikstort;

- verkeerstellingen;
- milieuklachten;
- geregistreerde klachten bij SHM;
- geregistreerde ‘probleemhuurders’ bij SHM (mits definitie ‘probleemhuurder’);
- verhuisbeweging en opgegeven reden;
- veiligheidsmonitor;
- PV’s;
- ...

Tot slot moet uit de probleemanalyse ook duidelijk zijn waar de leefbaarheidsproblemen zich situeren. Gaat het over meerdere blokken, wijken, of betreft het één bepaald complex? Dit moet afgebakend worden in het leefbaarheidsplan.

Maatregelen

Naast de probleemanalyse moet het leefbaarheidsplan de maatregelen bevatten waarmee men wil tegemoet komen aan de leefbaarheidsproblemen. De maatregelen om aan de leefbaarheid te werken, kunnen gericht zijn op een wijziging in gedrag of houding van de bewoners of kunnen betrekking hebben op het verbeteren van de kwaliteit van de woning en/of woonomgeving. Daarnaast kunnen de maatregelen ook een wijziging van de bewonerssamenstelling beogen of het toepassen van verhoogde inkomensgrenzen. Het is van belang dat een differentiërend geheel aan maatregelen wordt voorgesteld om te vermijden dat eenzijdige en/of discriminerende maatregelen worden getroffen. Het leefbaarheidsplan dient te steunen op een geïntegreerde totaalaanpak. Naar omkadering is dan ook het volgende van belang:

- er moet een verband bestaan tussen het (de) omschreven knelpunt(en) en de vooropgestelde maatregel(en);
- in functie van een geïntegreerde totaalaanpak dient het ingrijpen op de bewonerssamenstelling met het oog op het aantrekken van bepaalde groepen/personen steeds gepaard te gaan met een preventieve oorzaakgerichte en stimulerende aanpak;
- uit de omschrijving van de reeds gedane acties in het verleden moet blijken dat er reeds inspanningen geleverd zijn op andere vlakken dan enkel wijzigingen in de bewonerssamenstelling. Dit moet duidelijk worden uit het leefbaarheidsplan;
- er moet duidelijk aangegeven worden welk resultaat men beoogt met de verschillende maatregelen.

Mogelijke voorbeelden van maatregelen die betrekking hebben op (een verandering in het gedrag van) de bewoner zijn:

- woonbegeleiding;
- het organiseren van activiteiten voor de bewoners en de jongeren in het bijzonder;
- het afleggen van huisbezoeken;
- informele ontmoetingsmogelijkheden creëren tussen de bewoners en de sociale netwerken versterken en ondersteunen;
- een structurele inbedding van de bewonersparticipatie in de werking van de verhuurder;
- het aanstellen van een aanspreekfiguur;
- ...

Mogelijke voorbeelden van maatregelen die betrekking hebben op de woning en/of woonomgeving zijn:

- voldoende open ruimte creëren;
- de publieke ruimte goed onderhouden;

- ontmoetingsruimten creëren;
- verkeersveiligheid waarborgen;
- opruimacties organiseren;
- een aanbod van voorzieningen en diensten uitbouwen
- geluidsisolatie verbeteren
- ...

Als men binnen de waaier van maatregelen wenst over te gaan tot het wijzigen van de bewonerssamenstelling binnen een bepaald wooncomplex, moet de na te streven bewonerssamenstelling worden bepaald. Het gebruik van streefcijfers houdt in dat men naar een bepaald percentage (quota) streeft met betrekking tot een bepaald bewonerskenmerk dat als positief wordt ervaren voor de leefbaarheid. In dit licht kan het aangewezen zijn de lokale visie hieromtrent te expliciteren.

De keuze van de bewonerskenmerken waarop wordt ingegrepen bij toewijzing moet in het leefbaarheidsplan onderbouwd en gemotiveerd worden. Er moet aangetoond worden dat de aanwezigheid van een bepaald kenmerk de leefbaarheid in een bepaalde blok of wijk beïnvloedt. Kenmerken kunnen te maken hebben met arbeidssituatie, inkomen, leeftijd, gezinssamenstelling, woonervaring,... De keuze van het bewonerskenmerk mag nooit in strijd zijn met de antiracisme- en antidiscriminatiewet. Iemands religie, afkomst en nationaliteit zijn bijgevolg geen aanvaardbare criteria.

Tot slot kan ook het toepassen van verhoogde inkomensgrenzen deel uitmaken van de maatregelen die worden vooropgesteld in het leefbaarheidsplan. Dit is mogelijk als minimum 4% van de woningen in de gemeente waar de verhoogde inkomensgrenzen zullen worden toegepast, verhuurd worden volgens het sociaal huurstelsel. De verhoogde inkomensgrenzen kunnen dan worden toegepast als het gemiddelde inkomen van de huurders voor een bepaalde wijk of gebouwencomplex lager is dan de inkomensgrens voor een alleenstaande zonder persoon ten laste. De toepassing van deze maatregel mag er echter niet toe leiden dat meer dan 40 % van de huurders van die gemeente een hoger inkomen hebben dan de gewone inkomensgrenzen. In geval het woningpatrimonium waarop de verhoogde inkomensgrenzen van toepassing zouden zijn in meer dan één gemeente is gelegen dan gelden bovengenoemde voorwaarden voor elke gemeente afzonderlijk.

Indien bepaalde maatregelen een samenwerking tussen verschillende actoren inhouden (bijvoorbeeld tussen een verhuurder en een dienst woonbegeleiding van een welzijnsorganisatie) moet het leefbaarheidsplan ook aangeven welke afspraken er werden gemaakt, welke samenwerkingsverbanden werden aangegaan, enzovoort.

Planning en evaluatie

Tot slot dient het leefbaarheidsplan ook aan te geven welke de planning en timing zijn voor de uitvoering van de vooropgestelde maatregelen. Daarnaast lijkt het ook evident dat het geheel van maatregelen die zijn opgenomen in het leefbaarheidsplan worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgestuurd. Hoe en wanneer dit zal gebeuren dient te worden opgenomen in het leefbaarheidsplan.

2.2 Procedure

Indien men er voor kiest om een eigen toewijzingsreglement op te stellen, dan neemt de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) hiertoe het initiatief. Uiteraard kan dit gebeuren op vraag van een verhuurder of een andere lokale actor. De gemeente bepaalt de procedure die zal worden gevolgd voor de totstandkoming van het lokale toewijzingsreglement. Concreet kunnen de verschillende overleg- en beslissingsmomenten in de procedure worden opgegeven of kan er bepaald worden welke specifieke inbreng of verantwoordelijkheid van welke verschillende actoren wordt verwacht. Zo kan onder meer ook gesteld worden dat de actoren bij meerderheid over het voorstel van het toewijzingsreglement moeten beslissen. Daarnaast kan de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) ook beslissen om het initiatief aan een sociale verhuurder of andere lokale actor over te dragen.

Alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren moeten betrokken worden bij de opmaak van het toewijzingsreglement. Afhankelijk van de lokale situatie gaat het dan over de sociale huisvestingsmaatschappij, het OCMW, het VWF, het SVK, een CAW dat werkzaam is in de gemeente, een dienst begeleid zelfstandig wonen, maar ook bijvoorbeeld een vereniging waar armen het woord nemen.

Indien gekozen wordt om te werken aan de leefbaarheid moeten ook de bewoners betrokken worden bij het opstellen van het leefbaarheidsplan.

Het toewijzingsreglement dat het resultaat is van dit lokaal overleg moet dan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het departement. Concreet moet het administratief dossier dat wordt ingediend steeds volgende elementen bevatten:

- de (inter)gemeentelijke beslissing over de te volgen procedure van de totstandkoming van het toewijzingsreglement (bv. notulen gemeenteraad of college);
- de bewijzen dat lokaal overleg is gevoerd en dat alle verhuurders en relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren zijn betrokken (bv. verslagen vergaderingen, uitnodigingsbrieven,...);
- het advies van de verhuurders en de andere lokale huisvestings- en welzijnsactoren die werden betrokken;
- het toewijzingsreglement.

Daarnaast moet, afhankelijk van aan welke lokale nood het toewijzingsreglement tegemoetkomt (lokale binding, doelgroep, leefbaarheid of een combinatie), het dossier ook bijkomend volgende gegevens bevatten:

bij de invulling van lokale binding

- de motivatie waarom werd gekozen om de optionele voorrangsregel voor inwoners van de gemeente of het werkingsgebied (artikel 20 BVR 12/10/2007) verder aan te vullen/te vervangen door de lokale bindingsfactoren opgesomd in artikel 27 (BVR 12/10/2007);
- op welk deel (of op het geheel) van het patrimonium zal deze uitgebreide optionele voorrangsregel worden toegepast;
- welke bindingsfactoren, opgesomd in artikel 27 (BVR 12/10/2007) zullen worden toegepast;
- indien gekozen wordt om een bepaald gewicht toe te kennen aan de verschillende bindingsfactoren, welke volgorde van bindingsfactoren wordt dan gehanteerd of voor het SVK, welk aantal punten worden toegekend aan de verschillende bindingsfactoren;

bij doelgroepen

- het doelgroepenplan;

bij leefbaarheid

- het advies van de bewoners (bv. resultaten van enquête);
- het leefbaarheidsplan.

3. Verhouding standaardluik en eigen toewijzingsreglement

3.1 Algemeen

Het eigen toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. Zo is artikel 27 (lokale binding) 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 eventueel door de gemeente vastgestelde voorrangregels in het kader van de doelgroepen of de 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. Duidelijk gemaakt met een voorbeeld wil dit zeggen dat een kandidaat-huurder die intern wil muteren omwille van het feit dat hij onaangepast woont, voorrang krijgt op een kandidaat-huurder die reeds drie jaar woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen. De absolute voorrang komt hier vóór de optionele voorrang op basis van lokale binding. Indien echter in ditzelfde voorbeeld er twee kandidaat-huurders intern willen muteren omdat ze onaangepast wonen, en één van de twee huurders woont reeds drie jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen dan heeft deze laatste voorrang op de eerste. Hier speelt de optionele voorrang op basis van lokale binding binnen de absolute voorrangregel voor interne mutatie.

Ook een doelgroepenproject is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt er dan een eigen voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als een absolute voorrangregel. Het komt de lokale actoren toe de voorrangregel met betrekking tot de doelgroep een plaats te geven binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime. Daarnaast blijven ook hier de andere regels uit het standaardluik gelden, zoals de chronologische volgorde en de rationele bezetting.

Enkel binnen het kader van leefbaarheid staat het de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) vrij om gemotiveerde en onderbouwde voorstellen te doen inzake toewijzingsregels die afwijken van het standaardluik voor die wijken of complexen waar zich leefbaarheidsproblemen voordoen. In dit kader kunnen de toewijzingsregels volledig in de plaats komen van het standaardregime. Deze keuze impliceert enkel dat rekening gehouden wordt met de rationele bezetting, maar de overige regels om een sociale huurwoning toe te wijzen kunnen zelf ingevuld worden. Het is evenzeer mogelijk dat er een mix wordt verkozen, en de eigen toewijzingsregels opneemt binnen de (al dan niet gewijzigde) rangorde van de regels van het standaardregime. In dit verband heeft men een ruime mate van autonomie, maar het is noodzakelijk dat steeds compenserende maatregelen worden voorzien voor die kandidaat-huurders die het risico lopen systematisch te worden overgeslagen. Het kaderbesluit bepaalt niet hoe die compensatie er

moet uitzien. Dit is vrij uit te werken in de toewijzingsregels. Zo kan men bijvoorbeeld een volwaardig alternatief aanbieden aan de kandidaat-huurder die wordt overgeslagen. Met het oog op de compenserende maatregelen kan het aangewezen zijn dat minimaal 40% van de toewijzingen blijvend gebeurt volgens het standaard toewijzingsluik.

3.2 Enkele voorbeelden

Wat volgt zijn enkele voorbeelden ter inspiratie hoe men te werk zou kunnen gaan.

Voorbeeld 1: toewijzing bij lokale binding en doelgroepenproject

Indien voorrang wordt gegeven in het kader van een doelgroepenproject aan alleenstaanden, dan primeert de voorrang voor mensen uit de doelgroep (absolute voorrangsregel) op de voorrang voor mensen met lokale binding (optionele voorrangsregel). Maar binnen die doelgroep van alleenstaanden krijgen de kandidaat-huurders die een lokale binding hebben prioriteit op personen die geen lokale binding hebben.

Voorbeeld 2: toewijzing bij doelgroepenproject

Hoe de toewijzing kan gebeuren in het kader van het doelgroepenproject is afhankelijk van de noden of kenmerken van de doelgroep. Indien men bijvoorbeeld een doelgroepenproject wil voor ex-gedetineerden of jongeren in begeleid zelfstandig wonen dan is de toewijzing met voorrang enkel zinvol als deze kan gebeuren op het ogenblik dat de nood er is m.a.w. op het moment wanneer een gedetineerde vrijkomt of wanneer de jeugdrechter begeleid zelfstandig wonen heeft opgelegd aan een jongere. De toewijzing gebeurt dan zoals bij de absolute voorrangsregels en dit tot een bepaald vooropgesteld maximum percentage van het woningpatrimonium bij voorrang werd toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep. Tussen de toewijzingen met voorrang voor de doelgroep wordt toegewezen via het standaardluik (absolute voorrangsregels, optionele voorrangsregels en chronologie of puntensysteem).

Indien anderzijds de lokale situatie vraagt om een doelgroepenproject voor bijvoorbeeld alleenstaanden dan zou mogelijks alternerend kunnen worden toegewezen, 1 toewijzing volgens voorrang doelgroep afgewisseld met 1 toewijzing volgens de toewijzingsregels uit het standaardluik en dit opnieuw tot een bepaald vooropgesteld maximum percentage van het woningpatrimonium bij voorrang werd toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep. Dit om te vermijden dat kandidaat-huurders die niet behoren tot de doelgroep niet meer aan de beurt komen.

Voorbeeld 3: wijziging bewonerssamenstelling in het kader van de leefbaarheid .

Voor blok X waar zich leefbaarheidsproblemen voordoen wil men op termijn komen tot een bewonerssamenstelling van 20% huurders met bewonerskenmerk a, 20% huurders met bewonerskenmerk b, 10% huurders met bewonerskenmerk c en 10% huurders met bewonerskenmerk d.

De toewijzing voor die blok X kan dan gebeuren als volgt: voor elke 10 toewijzingen gebeuren er 2 toewijzingen met voorrang voor kandidaat-huurders met bewonerskenmerk a, 2 met voorrang voor kandidaat-huurders met bewonerskenmerk b, 1 met voorrang voor kandidaat-huurders met bewonerskenmerk c en 1 met voorrang voor kandidaat-huurders met bewonerskenmerk d.

De overige 4 toewijzingen gebeuren volgens de absolute voorrangsregels en de chronologie (standaardluik). Wie werd overgeslagen krijgt zo de kans om een woning te worden toegewezen. Op die manier wordt voor compensatie gezorgd.

Voorbeeld 4: wijziging bewonerssamenstelling in het kader van de leefbaarheid gecombineerd met een doelgroepenproject

In wijk Y waar zich leefbaarheidsproblemen voordoen wil men op termijn komen tot een bewonerssamenstelling van 20% huurders met bewonerskenmerk a, 20% huurders met bewonerskenmerk b en daarenboven heeft men een doelgroepenproject.

De toewijzing in die wijk gebeurt dan bijvoorbeeld als volgt: voor elke 10 toewijzingen gebeuren er 2 toewijzingen met voorrang voor kandidaat-huurders met bewonerskenmerk a, 2 met voorrang voor kandidaat-huurders met bewonerskenmerk b en 2 met voorrang voor kandidaat-huurders uit de doelgroep.

De overige 4 toewijzingen gebeuren volgens de absolute voorrangsregels en de chronologie (standaardluik). Wie werd overgeslagen krijgt zo de kans om een woning te worden toegewezen.

III. Praktisch

Wie vragen heeft of problemen ondervindt bij het uitwerken van een eigen toewijzingsreglement (lokale binding, doelgroepen of leefbaarheid) kan voor ondersteuning terecht bij de decentrale diensten van de afdeling Wonen van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Deze diensten kunnen u ondersteunen bij de kadering van een eigen toewijzingsreglement in het globale lokale woonbeleid. Deze diensten stellen echter zelf geen toewijzingsreglementen op, zij kunnen u wel adviseren.

Wonen Antwerpen Lange Kievitstraat 111-113 bus 54 2018 Antwerpen	Hilde Luyts	hilde.luyts@rwo.vlaanderen.be	03 /224.61.14
Wonen Limburg Koningin Astridlaan 50 - bus 1 3500 Hasselt	Dirk Pairoux	dirk.pairoux@rwo.vlaanderen.be	011 /74 22 00
Wonen Oost-Vlaanderen Gebr. Van Eyckstraat 4-6 9000 Gent	Willy Du Bois	willy.dubois@rwo.vlaanderen.be	09 /265.46.51
Wonen West-Vlaanderen Werkhuisstraat 9 8000 Brugge	Probha Dugardein	probha.dugardein@rwo.vlaanderen.be	050 /44.28.80
Wonen Vlaams-Brabant Blijde Inkomststraat 103-105 3000 Leuven	Johan Baeten	johan.baeten@rwo.vlaanderen.be	016 /24.97.77

Het toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan moet, samen met het administratief dossier, ter goedkeuring aan het departement RWO worden voorgelegd, op onderstaand adres:

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
 Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
 Woonbeleid
 t.a.v. Marjan Cochez
 Koning Albert II-laan, 19 bus 21,
 1210 Brussel

De administratie geeft melding van ontvangst van het dossier. De beslissingstermijn bedraagt dan negentig kalenderdagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het verzoek om goedkeuring. Bij gebrek aan beslissing binnen die termijn, is de goedkeuring van het eigen toewijzingsreglement verworven. Als de verhuurder het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft, kan de toezichthouder de verhuurder verplichten de standaard toewijzingsregels toe te passen.

IV. Bijlage: Relevante artikelen uit het kaderbesluit

Algemeen

Art. 26. §1. 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, dan kan ze mits ze rekening houdt met de verder beschreven beperkingen, daartoe specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de regels in afdeling IV. Ze betreft daarbij de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Het toewijzingsreglement, dat een openbaar document is, kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

§2. De gemeente legt het toewijzingsreglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring aan de minister of zijn gemachtigde voor. In het toewijzingsreglement worden de objectieve gegevens opgenomen ter onderbouwing van de noodzaak tot het opstellen van een toewijzingsreglement.

Om ontvankelijk te zijn, moeten aan het toewijzingsreglement de volgende documenten worden toegevoegd:

- 1° de gemeentelijke beslissing over de te volgen procedure van de totstandkoming van het toewijzingsreglement;
- 2° het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente bepaalt de wijze waarop aan het toewijzingsreglement openbaarheid wordt gegeven.

§ 3. De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan schendt of het algemeen belang schaadt. De beslissing tot goedkeuring of tot weigering van de goedkeuring wordt binnen negentig kalenderdagen na de ontvangstmelding van het verzoek tot goedkeuring door de minister of zijn gemachtigde genomen. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven. Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

§ 4. De toezichthouder kan de verhuurder verplichten de toewijzingsregels, vermeld in afdeling IV van dit hoofdstuk, toe te passen, als hij de voorwaarden van het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft.

Lokale binding

Art. 20. §1. In het eerste toewijzingsstelsel kan de verhuurder beslissen om, na toepassing van de

verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikel 28 en 29, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder:

1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;

2° die nog geen huurder is van een verhuurder of die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De verhuurder kan de voorrangregels, vermeld in het eerste lid, 1°, achtereenvolgens toepassen.

De voorrangregels, vermeld in het eerste lid, kunnen voor een deel of voor het volledige patrimonium worden toegepast.

(...)

Art. 21. (...)

§3. Het puntensysteem wordt gebaseerd op enerzijds vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder en anderzijds twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is, en het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of werkingsgebied verblijft.

Art. 27. De optionele voorrangregel, vermeld in artikel 20, eerste lid, 1°, en de optionele gewogen prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft', vermeld in artikel 21, §3, eerste lid, kunnen worden aangevuld door een regeling die voorrang geeft aan kandidaat-huurders:

1° die werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2° van wie de schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

3° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de buurt of de wijk waarin de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben.

Doelgroepen

Art. 28. §1. De gemeente kan een of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, afbakenen. Ze kan die doelgroepen voorrang geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Die sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang, vermeld in het eerste lid, worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

§2. Als de gemeente de voorrang, vermeld in §1, wil toepassen, moet het toewijzingsreglement een doelgroepenplan bevatten. Het doelgroepenplan wordt opgesteld in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente maakt gebruik van de gegevens van het lokaal sociaal beleidsplan, opgesteld overeenkomstig artikel 4 van het decreet van 19 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid.

Het doelgroepenplan moet voor elke doelgroep minstens de volgende elementen bevatten:

- 1° een beschrijving van de doelgroep;
- 2° de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- 3° indien voorhanden cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
- 4° de flankerende maatregelen die ten behoeve van de doelgroep worden genomen door de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren.

Leefbaarheid

Art. 29. §1. Als wordt aangetoond dat de leefbaarheid voor een of meer wijken of gebouwen ernstig bedreigd of verstoord is, kunnen er afwijkende toewijzingsregels worden toegepast.

In dat geval moet het toewijzingsreglement een leefbaarheidsplan bevatten. Het leefbaarheidsplan wordt opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het leefbaarheidsplan vertrekt van een probleemanalyse. Die probleemanalyse, ondersteund met gegevens die een indicatie vormen van de ernstig bedreigde of verstoorde leefbaarheid, moet aan de bepaling van de te nemen maatregelen voorafgaan. In de probleemanalyse moeten de bewoners- en omgevingskenmerken die de leefbaarheid negatief beïnvloeden, worden bepaald. De te nemen maatregelen kunnen een wijziging in gedrag of houding van de bewoners of van de bewonerssamenstelling beogen of betrekking hebben op het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving.

De afwijkende toewijzingsregels worden in het toewijzingsreglement opgenomen, evenals de wijze waarop ze zullen worden toegepast. Er moeten compenserende maatregelen worden genomen voor de mensen die door de toepassing van de afwijkende toewijzingsregels geen woning wordt toegewezen op het ogenblik dat zij daar volgens de standaardvoorrangs- en toewijzingsregels, vermeld in afdeling IV, voor in aanmerking zouden komen.

§2. Als het gemiddelde inkomen van de huurders lager is dan de inkomensgrens, vermeld in artikel 3, §2, eerste lid, 1°, en als minimaal 4% van de woningen in de gemeente worden verhuurd volgens dit besluit, kan het toepassen van de volgende verhoogde inkomensgrenzen bij de inschrijving, deel uitmaken van het leefbaarheidsplan:

- 1° 26.850 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 2° 28.350 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b);
- 3° 35.800 euro, verhoogd met 1.500 euro per persoon ten laste voor anderen.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, 22°, a), en aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, 22°, b), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De toepassing van die maatregel mag er niet toe leiden dat meer dan 40 % van de huurders van de gemeente een hoger inkomen hebben dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, §2. Die

maatregel kan alleen op de wijken of gebouwen waarvoor een leefbaarheidsplan is opgemaakt, worden toegepast.