

////////////////////////////////////

LEIDRAAD VOOR DE
OPMAAK VAN EEN
LOKAAL TOEWIJZINGS-
REGLEMENT

1.01.2020

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Algemeen kader.....	3
2	Toewijzing op maat.....	4
2.1	Decretale principes (Vlaamse Wooncode)	4
2.2	Kaderbesluit Sociale Huur	5
2.2.1	Standaardluik	6
2.2.2	Eigen toewijzingsreglement	6
2.2.3	Verhouding standaardluik en eigen toewijzingsreglement	13
2.2.4	Praktisch	15
3	Relevante artikelen uit het Kaderbesluit Sociale Huur.....	17
3.1.1	Algemeen	17
3.1.2	Lokale binding	18
3.1.3	Doelgroepen	19
4	Omzendbrief W/2019/01 opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.	21
4.1	Toelichting bij de wijzigingen	22
4.1.1	Vernietigingstoezicht	22
4.1.2	Aandeel van het patrimonium	22
4.1.3	Schrappen leefbaarheidsplan	22
4.2	Opmaak van een Lokaal toewijzingsreglement	23
4.2.1	Administratieve procedure	23
4.2.2	Voorrang voor kandidaat-huurders met lokale binding	24
4.2.3	Voorrang voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep	25
4.2.4	Voorrang voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar	28
4.3	Bestaande lokale toewijzingsreglementen	29
4.3.1	Vervanging van woningen	29
4.3.2	Uitbreiding van het aantal woningen	30
4.3.3	Schrappen van woningen of voorrangsbepalingen	30
4.4	Overgangsbepalingen	30
4.5	Ondersteuning	31
5	Sjabloon lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.....	32
5.1	Omschrijving van de doelgroep	32
5.2	Grootte van de doelgroep	32
5.2.1	Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking	32
5.2.2	Aantal 65-plussers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders	32
5.3	Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen	32
5.4	Motiveer de keuze van het patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen (ligging, aard van de woning,...) 33	
5.5	Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep	33

1 ALGEMEEN KADER

Op 1 januari 2020 treden enkele wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur in werking. Die wijzigingen hebben gevolgen voor het uitwerken van een lokaal toewijzingsbeleid. Ze zijn opgenomen in deze leidraad.

De Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur vormen het gemeenschappelijk kader voor de verhuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest

Deze regelgeving moet 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 en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. Om dit te realiseren werd er gekozen om 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 lokaal woonbeleid aangeduid. De gemeente krijgt op die manier de mogelijkheid om, desgewenst met ondersteuning door het Vlaams 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 Kaderbesluit Sociale Huur wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels lokale accenten te leggen, uitgedrukt in een eigen toewijzingsreglement. Hierbij wordt aan de lokale overheden (gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband) 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 standaardtoewijzingsregels, 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 twee 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 of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. 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 Sociale Huur biedt op die manier de kans om 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 sociaal huurbeleid ingepast worden in het lokaal woonbeleid en afgestemd worden op het lokaal beleid in zijn geheel.

Deze leidraad dient ter ondersteuning voor de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bij de opmaak van een eigen toewijzingsreglement. 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.

2 TOEWIJZING OP MAAT

2.1 DECRETALE PRINCIPES (VLAAMSE WOONCODE)

Artikel 95 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat bij de toewijzing rekening moet worden gehouden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaams Woonbeleid die opgenomen zijn in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. Zowel een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de sociale woningen als het individueel woonrecht van de huurder moeten 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 individueel recht op wonen concretiseren, het leefbaar samenwonen in sociale huurcomplexen bevorderen, én de gelijke kansen voor iedereen nastreven.

Mede daarom werd in het Kaderbesluit Sociale Huur 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 individueel 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 voorgesteld toewijzingssysteem dient door het agentschap Wonen-Vlaanderen te worden nagegaan, maar het reglement wordt niet langer ter goedkeuring voorgelegd aan de minister.

Wat wijzigt vanaf 1 januari 2020?

Artikel 95, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering over een termijn van 45 kalenderdagen beschikt om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij dat reglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Die termijn kan eenmalig worden verlengd met 15 kalenderdagen.

Hiermee vervalt het vroegere goedkeuringstoezicht. De Vlaamse Regering moet bijgevolg het lokaal toewijzingsreglement niet meer goedkeuren.

2.2 KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

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

Wat wijzigt vanaf 1 januari 2020?

Aandeel van het patrimonium

Artikel 28, §1, 2^e lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de gemeente maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kan toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Hiermee wordt een bijkomende toets voorzien voor gemeenten die een doelgroepenbeleid wensen te voeren. Niet alleen moeten de voorgestelde maatregelen in verhouding staan tot de omvang van de doelgroep aan wie men voorrang wenst te geven, u zal vanaf nu ook rekening moeten houden met een maximum aantal woningen die met voorrang kunnen worden toegewezen. Op die manier kan gegarandeerd worden dat verhuurders voldoende standaard toewijzingen kunnen doen.

Schrappen leefbaarheidsplan

Artikel 29 van het Kaderbesluit Sociale Huur dat de mogelijkheid voorzagt om afwijkende toewijzingsregels toe te passen, naar aanleiding van een verstoorde of bedreigde leefbaarheid in één of meer wijken of gebouwen wordt opgeheven. Het leefbaarheidsplan maakt hiermee niet langer deel uit van de mogelijkheden van het lokaal toewijzingsreglement.

Gemeenten kunnen uiteraard wel methoden, samenwerkingsverbanden en plannen ontwikkelen om de leefbaarheid in één of meerdere wijken of gebouwen te verbeteren, en hiervoor nauw samenwerken

met bewoners, verhuurders en organisaties. De maatregelen in zo'n leefbaarheidsplan dienen echter niet te worden opgenomen in een lokaal toewijzingsreglement.

2.2.1 Standaardluik

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

Het eerste toewijzingsstelsel houdt achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangregels, twee optionele voorrangregels en tenslotte de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het tweede toewijzingsstelsel houdt achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangregels, 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 voorrangregels, zoals de lokale binding met de gemeente of het werkingsgebied. Ook het begrip rationele bezetting kan door de verhuurder worden ingevuld. Deze keuzes moeten worden vastgelegd in het intern 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 intern huurreglement is dus niet hetzelfde als een eigen toewijzingsreglement, wat verder wordt besproken. Het moet worden bezorgd aan de toezichthouder, niet aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het is dus belangrijk het intern huurreglement te onderscheiden van het eigen toewijzingsreglement. De specifieke toewijzingsregels van het lokaal toewijzingsreglement moeten wel worden opgenomen in het intern huurreglement.

2.2.2 Eigen toewijzingsreglement

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 28 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dit kan in twee gevallen: lokale binding en doelgroepen.

2.2.2.1 Lokale binding

Artikel 20, §1, 1° en 1°bis van het Kaderbesluit Sociale Huur bepalen 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 zijn geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen of van een gemeente binnen het werkgebied 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 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° t.e.m. 6°. Deze bindingsfactoren zijn:

- een aantal jaren wonen of gewoond hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- een aantal jaren wonen of gewoond hebben in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- niet wonen, maar werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen;
- niet wonen, maar schoolgaande kinderen hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen;
- mantelzorg verlenen aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- mantelzorg ontvangen van een persoon die woont in de gemeente waar 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 uit bovenstaande limitatieve lijst worden weerhouden. Indien geopteerd wordt voor de bindingsfactoren 'wonen' moet ook het 'aantal jaren' worden bepaald. De bindingsfactoren 'werken', 'schoolgaande kinderen' en 'mantelzorg' mogen niet verder worden verfijnd in het lokaal toewijzingsreglement. Er mogen dus geen toevoegingen gebeuren die de periode of de termijn nader bepalen.



De voorrangsbepaling kan van toepassing zijn op het gehele patrimonium of slechts op een deel ervan. Tot slot kan men kiezen om eenzelfde 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:

Een gemeente geeft eerst voorrang aan 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 wordt voorrang gegeven aan de mensen die schoolgaande kinderen hebben in de gemeente en tenslotte voorrang voor personen die in de gemeente werken.

Ook voor verhuurders die het tweede toewijzingssysteem toepassen, geldt dat de optioneel 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, 1° of 2°. Ook hier kan geopteerd worden om te werken met een volgorde door een verschillend aantal punten toe te kennen aan de verschillende bindingsfactoren. Hierbij gelden volgende richtlijnen:

- Men kan maximaal 6 punten toekennen in het lokaal toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met lokale binding.
- Indien de gemeente een rangorde voor de lokale bindingsfactoren heeft uitgewerkt, dan moet deze in de puntentelling worden gerespecteerd. De hoogste bindingsfactor kan men maximaal 6 punten toekennen.
- Een kandidaat-huurder die voldoet aan meerdere lokale bindingsfactoren, mag de punten niet optellen, het maximale puntenaantal is van tel.
- Een verhuurder die daarnaast nog punten wil toekennen voor de optionele gewogen prioriteit "het aantal jaren dat een kandidaat-huurder in het werkgebied woont", moet rekening houden met de bepalingen in het lokaal toewijzingsreglement en mag de rangorde niet ondermijnen. Concreet betekent dat dat het aantal toegekende punten voor "wonen in het werkgebied" maximaal gelijk mag zijn aan het puntenaantal dat de laagst geplaatste lokale bindingsfactor in het lokaal toewijzingsreglement heeft gekregen verminderd met 1.
- Indien een verhuurder die het tweede toewijzingssysteem toepast, punten dient toe te kennen voor één of meerdere lokale bindingsfactoren, dan moet dat worden opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement. Het is echter ook toegestaan om de voorrangsbepalingen niet toe te passen op het patrimonium van deze verhuurders.

Sinds de wijzigingen van 4 oktober 2013 kan de verhuurder, na toepassing van de bindingsfactoren in het lokaal toewijzingsreglement, de optionele voorrangregel of de optioneel gewogen prioriteit 'binding met het werkgebied' behouden. De optionele voorrangregel of optioneel gewogen prioriteit 'binding met de gemeente' zal wel vervallen wanneer de gemeente lokale binding opneemt in het lokaal toewijzingsreglement.



Bijvoorbeeld:

De gemeente kan een lokaal toewijzingsreglement opmaken en daarbij rekening houden met één of meerdere lokale bindingsfactoren. Indien geen kandidaten meer voldoen aan de gemeentelijke lokale bindingsfactoren, kan de sociale verhuurder voorrang verlenen aan kandidaat-huurders die in de afgelopen 6 jaar minstens 3 jaar in het werkgebied van de verhuurder woonden.

Het vastleggen van de lokale binding behoort tot de autonomie van de gemeente en moet niet verantwoord worden in het administratief dossier. Er is geen opportuniteitsbeoordeling, maar enkel een legaliteitsbeoordeling. Dit in tegenstelling tot de voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen, waar wel een verantwoording vereist is (d.m.v. doelgroepenplan).

2.2.2.2 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 inburgeringsbereidheidsvoorwaarde). Artikel 28 van het Kaderbesluit Sociale Huur 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.

Omschrijving doelgroep

Het doelgroepenplan moet 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 het werkgebied en binnen de groep van kandidaat-huurders en huurders.

Specifieke nood

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, personen met een handicap); moeilijke toegang tot de 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).

Begeleiding

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. De verhuurder kan zelf voor bepaalde doelgroepen het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijns- of gezondheidsvoorziening als voorwaarde eisen. Dat wordt dan opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement. De betrokken voorziening sluit desgevallend een begeleidingsovereenkomst af met de kandidaat-huurder.

Het doelgroepenplan vermeldt dus ook een omschrijving van de bijzondere kenmerken van de doelgroep die bijkomende omkadering of begeleiding noodzakelijk maken alsook een opsomming van de flankerende maatregelen m.b.t. de doelgroep en de gemaakte afspraken tussen de verhuurder, de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren i.v.m. de omkadering.

Indien in het kader van een wonen-welzijn project een specifieke samenwerking plaats vindt tussen de verhuurder en één of meerdere gedefinieerde welzijnsvoorzieningen, dan moeten de modaliteiten (bv. toeleiding, aanmelding, begeleiding, evaluatie...) van deze samenwerking worden opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement. Indien de wonen- en welzijnsactoren een samenwerkingsakkoord of afsprakenkader afsluiten, dan moet dit bij het dossier worden gevoegd.

Praktische uitvoering

Het doelgroepenplan moet 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). Indien de voorrang van toepassing is op een specifiek deel van het patrimonium, dan moeten de adressen worden opgelijst en bij het dossier gevoegd. Indien de voorrangsbepaling een specifieke plaats inneemt tussen de absolute voorrangsbepalingen, dan moet dat worden aangegeven in het lokaal toewijzingsreglement. Er kan ook bepaald worden dat er een alternerend systeem geldt: de eerste van drie vrijkomende woningen wordt bij voorrang toegewezen aan, de volgende twee worden overeenkomstig de algemene voorrangsbepalingen toegewezen. Het lokaal toewijzingsreglement moet dat systeem duidelijk vermelden. Ten slotte is het mogelijk om de voorrangsbepaling toe te passen op een deel van het aantal toewijzingen op jaarbasis.

Woningen waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen aan een bepaalde groep kandidaat-huurders, mogen bij voorrang aan deze kandidaat-huurders worden toegewezen, op grond van artikel 19, eerste lid, 1° KSH. Het gaat dan om technisch aangepaste woningen voor mensen met een fysieke handicap of een fysieke beperking. Het is dus niet nodig om voor deze woningen een

doelgroepenplan en een toewijzingsreglement op te maken om aan deze kandidaat-huurders voorrang te kunnen geven.

Proportionaliteit

Het aantal toewijzingen binnen het kader van een doelgroepenplan mag er niet toe leiden dat het aantal standaardtoewijzingen sterk in het gedrang komt. U dient dus steeds de proportionaliteit van de voorgestelde voorrangsbepalingen te bewaken. Niet alleen moet het aantal woningen die met voorrang zullen worden toegewezen, in verhouding staan tot de omvang van de doelgroep die men voor ogen heeft, het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt ook dat de gemeente maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kan toewijzen aan specifieke doelgroepen. U moet dat staven in het doelgroepenplan aan de hand van cijfergegevens over de sociale huurmarkt in de gemeente (aantal kandidaat-huurders, inschatting van de omvang van de doelgroep, samenstelling van de huishoudens, aantal sociale huurwoningen, samenstelling van het patrimonium, gemiddelde wachttijd...).

Voorrang voor ouderen

Indien de lokale actoren een voorrang wensen te voorzien voor ouderen, dan kan de gemeente een lokaal toewijzingsreglement opmaken volgens de bepalingen in de omzendbrief W/2019/01 (zie bijlage). De leeftijdsgrens voor woningen voorbehouden voor ouderen in een lokaal toewijzingsreglement is afgestemd op de regelgeving die geldt binnen de zorgsector, namelijk 65 jaar. Wanneer de gemeente zich houdt aan de vooropgestelde grenzen is een eenvoudiger samengesteld administratief dossier voldoende. Wanneer de gemeente mee woningen bij voorrang wil toewijzen aan ouderen, dan moet zij een compleet doelgroepenplan opmaken (zie 2.2.2.2). In ieder geval mag slechts één derde van het totaal patrimonium bij voorrang worden toegewezen aan specifieke doelgroepen. Het aantal voorbehouden woningen voor ouderen is daarbij inbegrepen.

2.2.2.3 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 mag haar trekkersrol ook delegeren naar bijvoorbeeld een werkgroep of een lokale actor. De gemeente bepaalt in ieder geval wel de procedure die zal worden gevolgd voor de totstandkoming van het lokaal 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, een welzijnsvoorziening, een voorziening bijzondere jeugdzorg, maar ook bijvoorbeeld een vereniging waar armen het woord nemen of de seniorenraad.

Het toewijzingsreglement moet, na goedkeuring door de gemeenteraad, ter kennisgeving worden bezorgd aan het Agentschap Wonen Vlaanderen. Concreet moet het administratief dossier steeds volgende elementen bevatten:

- de (inter)gemeentelijke beslissing over 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 dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd.

Daarnaast moet, afhankelijk van aan welke lokale nood het toewijzingsreglement tegemoetkomt (lokale binding en/of specifieke doelgroepen), het dossier ook bijkomend volgende gegevens bevatten:

bij de invulling van lokale binding:

- of de voorrangregel zal worden toegepast op het volledig patrimonium of een deel ervan;
- welke bindingsfactoren, opgesomd in artikel 27 van het Kaderbesluit Sociale Huur, zullen worden toegepast;
- indien gekozen wordt om een bepaald gewicht toe te kennen aan de verschillende bindingsfactoren, de volgorde van de bindingsfactoren die dan wordt gehanteerd of voor een SVK, het aantal punten dat zal worden toegekend aan de verschillende bindingsfactoren;

bij doelgroepen:

- het doelgroepenplan,
- de adressenlijst,
- desgevallend de samenwerkingsovereenkomst tussen de verhuurder(s) en de welzijnsvoorziening(en)

2.2.3 Verhouding standaardluik en eigen toewijzingsreglement

2.2.3.1 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 toewijzing werkt als een cascade met een steeds smaller wordende trechter; pas wanneer de voorgaande voorrangregel gerespecteerd is, gaan we verder naar een volgende vernauwing: eerst rationele bezetting, dan absolute voorrangregels (of desgevallend een doelgroep) en tenslotte de lokale binding.

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 een project voor specifieke doelgroepen. 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 huurder is van een woning die niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen (vermeld in art. 5, §1, derde lid VWC), 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 twee kandidaat-huurders huurder zijn van een woning die niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, 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.

Ook een voorrang voor kandidaat-huurders, die behoren tot een specifieke doelgroep, 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.

2.2.3.2 Enkele voorbeelden

Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van 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 aan een specifieke doelgroep

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 dat een gedetineerde vrijkomt of dat 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. Indien er geen kandidaat-huurders van de specifieke doelgroep zijn op het moment van de toewijzing, dan wordt toegewezen via het standaardluik (absolute voorrangsregels, optionele voorrangsregels en chronologie of puntensysteem).

Indien anderzijds de lokale situatie vraagt om een toewijzingsreglement 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.

Een laatste voorbeeld betreft het toewijzen aan een specifieke doelgroep voor een afgebakend deel van het patrimonium. Een gemeente bepaalt bijvoorbeeld om 20 woningen met voorrang toe te wijzen aan kandidaat-huurders met een psychiatrische problematiek. De woningen worden opgesomd in een adressenlijst. Wanneer één van de woningen kan worden toegewezen, gebeurt dat aan de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder die behoort tot de doelgroep én voldoet aan de voorwaarde met betrekking tot rationele bezetting. Desgewenst kan bijkomend voorrang worden gegeven aan de kandidaat-huurder uit de doelgroep met lokale binding (in dat geval moet het toewijzingsreglement dat vermelden). Pas in tweede orde zal de woning dan worden toegewezen aan een kandidaat-huurder uit de doelgroep zonder lokale binding. Wanneer er geen kandidaat-huurders meer beschikbaar zijn die behoren tot de doelgroep, wordt de woning toegewezen via het standaardluik.

3.1.2 Lokale binding

Art. 20. §1. In het eerste toewijzingssysteem kan de verhuurder beslissen om, na toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikelen 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;

1° bis die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;

2° die geen huurovereenkomst heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De verhuurder kan de voorrangregels, vermeld in het eerste lid, 1°, en 1°bis, 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 het werkingsgebied verblijft.

(...)

Art. 27. Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder, kan voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder:

1° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente woont of gewoond heeft;

2° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, woont of gewoond heeft;

3° die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

4° die niet in de gemeente woont maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

5° die mantelzorg verleent aan een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;

6° die mantelzorg ontvangt van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, geldt na de toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 19 en 21, en na, in voorkomend geval, de voorrangregel voor doelgroepen, vermeld in artikel 28.

De gemeente beslist of ze een of meer bindingsfactoren, vermeld in het eerste lid, zal toepassen. De gemeente kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren een zelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen. De gemeente beslist of de voorrang geldt voor alle sociale huurwoningen in de gemeente of een deel ervan.

(...)

De bindingsfactoren en de wijze waarop ze worden toegepast, worden opgenomen in het toewijzingsreglement. Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval de optionele voorrangregel, vermeld in artikel 20, § 1, eerste lid, 1°, of de optionele gewogen prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente verblijft', vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid.

3.1.3 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.

De gemeente kan maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

§ 2. Als de gemeente de voorrang, vermeld in §1, wil toepassen, wordt dat verantwoord op basis van een voorgelegd doelgroepenplan. 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.

§3. De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde het aanbieden van andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, door een welzijns- of gezondheidsvoorziening. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.



Hoogachtend,

Matthias Diependaele

Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

4.1 TOELICHTING BIJ DE WIJZIGINGEN

Op 1 januari 2020 treden de hierna vermelde wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur in werking. De regelgeving over de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement is grondig gewijzigd.

4.1.1 Vernietigingstoezicht

Artikel 95, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering over een termijn van 45 kalenderdagen beschikt om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij dat reglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Die termijn kan eenmalig worden verlengd met 15 kalenderdagen.

Hiermee vervalt het gekende goedkeuringstoezicht. De Vlaamse Regering moet bijgevolg het lokaal toewijzingsreglement niet meer goedkeuren.

4.1.2 Aandeel van het patrimonium

Artikel 28, §1, 2^e lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de gemeente maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kan toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Hiermee wordt een bijkomende toets voorzien voor gemeenten die een doelgroepenbeleid wensen te voeren. Niet alleen moeten de voorgestelde maatregelen in verhouding staan tot de omvang van de doelgroep aan wie men voorrang wenst te geven, u zal vanaf nu ook rekening moeten houden met een maximum aantal woningen die met voorrang kunnen worden toegewezen. Op die manier kan gegarandeerd worden dat verhuurders voldoende standaard toewijzingen kunnen doen.

4.1.3 Schrappen leefbaarheidsplan

Artikel 29 van het Kaderbesluit Sociale Huur dat de mogelijkheid voorzag om afwijkende toewijzingsregels toe te passen, naar aanleiding van een verstoorde of bedreigde leefbaarheid in één of meer wijken of gebouwen wordt opgeheven. Het leefbaarheidsplan maakt hiermee niet langer deel uit van de mogelijkheden van het lokaal toewijzingsreglement.

Gemeenten kunnen uiteraard wel methoden, samenwerkingsverbanden en plannen ontwikkelen om de leefbaarheid in één of meerdere wijken of gebouwen te verbeteren, en hiervoor nauw samenwerken

met bewoners, verhuurders en organisaties. De maatregelen in zo'n leefbaarheidsplan dienen echter niet te worden opgenomen in een lokaal toewijzingsreglement.

4.2 OPMAAK VAN EEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

4.2.1 Administratieve procedure

U bezorgt het lokaal toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen:

Vlaamse overheid
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Woonbeleid
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40D
1000 Brussel

Voor de vlotte administratieve afhandeling, gelieve ook het volledige dossier digitaal te bezorgen op het volgende e-mailadres: lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be.

In het lokaal toewijzingsreglement worden alle objectieve gegevens opgenomen die de noodzaak om een lokaal toewijzingsreglement op te stellen, onderbouwen. Het administratieve dossier bevat minstens volgende stukken:

- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad over de totstandkomingsprocedure. Als het een intergemeentelijk toewijzingsreglement betreft, moet elke gemeente een totstandkomingsprocedure opmaken;
- Het bewijs dat er lokaal overleg is gevoerd;
- Het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Indien een actor een negatief advies verleent, moet in de goedkeuringsbeslissing door de gemeenteraad worden gemotiveerd waarom daarmee geen rekening wordt gehouden;
- In voorkomend geval, het doelgroepenplan en een adressenlijst van de woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan de doelgroep;
- De beslissing van de gemeenteraad over het lokaal toewijzingsreglement. Als het een intergemeentelijk toewijzingsreglement betreft, moet elke gemeenteraad beslissen over het lokaal toewijzingsreglement.

De minister beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het lokaal toewijzingsreglement en het administratieve dossier aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in

strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het lokaal toewijzingsreglement aangetekend wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het lokaal toewijzingsreglement.

De termijn van 45 dagen kan eenmalig verlengd worden met 15 kalenderdagen. In dat geval wordt u daarvan op de hoogte gebracht.

De minister bezorgt tenslotte de beslissing tot (gedeeltelijke) vernietiging met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband. Ook wanneer de minister geen beslissing heeft genomen tot (gedeeltelijke) vernietiging, zal het agentschap Wonen-Vlaanderen u daarover per brief berichten.

Na ontvangst van de beslissing van de minister moet u de betrokken verhuurders vragen om de bepalingen uit het lokaal toewijzingsreglement te integreren in hun interne huurreglement.

4.2.2 Voorrang voor kandidaat-huurders met lokale binding

Als gemeente kan u, in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren, rekening houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder en voorrang geven aan de kandidaat-huurder die aan één van de volgende voorwaarden voldoet:

- De kandidaat-huurder woont of woonde een aantal jaren, te bepalen in het lokaal toewijzingsreglement, in de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is;
- De kandidaat-huurder woont of woonde een aantal jaren, te bepalen in het lokaal toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is;
- De kandidaat-huurder woont niet in de gemeente, maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- De kandidaat-huurder woont niet in de gemeente maar heeft wel kinderen die naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- De kandidaat-huurder verleent mantelzorg aan een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- De kandidaat-huurder ontvangt mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

U kan in het lokaal toewijzingsreglement één of meer lokale bindingsfactoren opnemen. U kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren eenzelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen. De voorrang kan van toepassing zijn op alle sociale huurwoningen in de gemeente of slechts een deel ervan. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om de woningen van het SVK in de gemeente uit te sluiten van het lokaal toewijzingsreglement. U dient dat te verduidelijken in het lokaal toewijzingsreglement.

Voor de verhuurders waarop het lokaal toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval

- de optionele voorrangsregel: “de kandidaat-huurder die in een periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is”¹,
- of de optionele gewogen prioriteit: “het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente verblijft”².

Verhuurders die het tweede toewijzingssysteem toepassen en de bepalingen in het lokaal toewijzingsreglement moeten toepassen, zullen punten moeten toekennen aan de lokale bindingsfactoren. Hierbij gelden volgende richtlijnen:

- Men kan maximaal 6 punten toekennen in het lokaal toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met lokale binding.
- Indien de gemeente een rangorde voor de lokale bindingsfactoren heeft uitgewerkt, dan moet deze in de puntentelling worden gerespecteerd. De hoogste bindingsfactor kan men maximaal 6 punten toekennen.
- Een kandidaat-huurder die voldoet aan meerdere lokale bindingsfactoren, mag de punten niet optellen, het maximale puntenaantal is van tel.
- Een verhuurder die daarnaast nog punten wil toekennen voor de optionele gewogen prioriteit “het aantal jaren dat een kandidaat-huurder in het werkgebied woont”, moet rekening houden met de bepalingen in het lokaal toewijzingsreglement en mag de rangorde niet ondermijnen. Concreet betekent dat dat het aantal toegekende punten voor “wonen in het werkgebied” maximaal gelijk mag zijn aan het puntenaantal dat de laagst geplaatste lokale bindingsfactor in het lokaal toewijzingsreglement heeft gekregen verminderd met 1.

Verhouding tot andere voorrangsbe­palingen

De voorrangsbe­palingen over de lokale binding gelden na de toepassing van de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19 en 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur, en na, in voorkomend geval, de voorrangsregel voor doelgroepen uit een lokaal toewijzingsreglement.

4.2.3 Voorrang voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (leeftijdsvoorwaarde, eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en voorwaarde ingeschreven te zijn in de bevolkingsregisters). Artikel 28 van het Kaderbesluit Sociale Huur geeft echter aan de gemeente de mogelijkheid om een voorrang te verlenen aan één of meer doelgroepen die specifieke problemen

¹ Zie artikel 20, § 1, eerste lid, 1°, Kaderbesluit Sociale Huur

² Zie artikel 21, § 3, eerste lid, Kaderbesluit Sociale Huur

ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Het gaat dan om een doelgroep binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting.

Samenstelling van het dossier

De voorrangsbepalingen voor één of meer specifieke doelgroepen moeten verantwoord worden op basis van een doelgroepenplan. Het doelgroepenplan wordt opgesteld in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Artikel 6 van het BVR Lokaal Woonbeleid geeft lokale besturen de opdracht een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid te voeren en een visie op sociaal wonen uit te werken. Dit krijgt vorm in de schoot van het lokaal woonoverleg waar het bestuur samen met de lokale woonactoren en de lokale welzijnsactoren op regelmatige basis overleg pleegt. Concreet worden minstens de lokale woonbehoeften en de lijsten van de kandidaat-huurders voor een sociale of bescheiden huurwoning besproken³ en komt de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens één maal per jaar aan bod op het lokaal woonoverleg⁴. Op basis van die en andere inzichten kunnen specifieke noden gedetecteerd worden bij eventuele doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan aangewezen is.

In het doelgroepenplan dient u vervolgens duidelijk te omschrijven wat de specifieke woonbehoeften zijn van de afgebakende doelgroep(en). Om voorrang te kunnen verlenen aan een bepaalde doelgroep moet ook de specifieke lokale nood daartoe worden aangetoond. Het doelgroepenplan bevat voor elke doelgroep minstens volgende elementen:

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

Proportionaliteit

Het aantal toewijzingen binnen het kader van een doelgroepenplan mag er niet toe leiden dat het aantal standaardtoewijzingen sterk in het gedrang komt. U dient dus te allen tijde de proportionaliteit van de voorgestelde voorrangsbepalingen te bewaken. Niet alleen moet het aantal woningen die met voorrang zullen worden toegewezen, in verhouding staan tot de omvang van de doelgroep die men voor ogen heeft, het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt ook dat de gemeente maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kan toewijzen aan specifieke doelgroepen. U moet dat staven in het doelgroepenplan aan de hand van cijfergegevens over de sociale

³ Zie art 4, ten zesde, BVR Lokaal Woonbeleid.

⁴ Zie art 6 ten vijfde, f), BVR Lokaal Woonbeleid.

huurmarkt in de gemeente (aantal kandidaat-huurders, inschatting van de omvang van de doelgroep, samenstelling van de huishoudens, aantal sociale huurwoningen, samenstelling van het patrimonium, gemiddelde wachttijd...).

Begeleidende maatregelen

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. Voor de toewijzing aan bepaalde doelgroepen in het kader van een toewijzingsreglement, kan als voorwaarde worden gesteld dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening begeleidende maatregelen moet aanbieden. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder waarin deze begeleidende maatregelen zijn opgenomen.

Let op:

In geen geval betekent het niet naleven van de afspraken of het beëindigen van de begeleidingsovereenkomst dat de verhuurder de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is wel een huurdersverplichting. Echter, enkel wanneer de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Het niet naleven van de afspraken in een begeleidingsovereenkomst wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming⁵.

Verhouding tot andere voorrangsbepalingen

In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
- 3° de optionele voorrangregels, vermeld in artikel 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

In het tweede toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 21, §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
- 3° het puntensysteem, vermeld in artikel 21, §3 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Let op:

De kandidaat-huurders die behoren tot de specifieke doelgroepen, kunnen alleen een woning met voorrang worden toegewezen als ze die woning rationeel kunnen bezetten (1°).

⁵ Zie artikel 98, §3, eerste lid, 2°, Vlaamse Wooncode.

De voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen worden beschouwd als absolute voorrangsbepalingen (2°). De gemeente bepaalt daarom in het lokaal toewijzingsreglement hoe deze specifieke bepalingen zich verhouden tot de absolute voorrangsbepalingen geformuleerd in artikel 19 en 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Het is toegestaan om de voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen te laten gelden vóór alle andere absolute voorrangsbepalingen. Maar het is ook toegestaan om een andere rangorde voor deze doelgroepen uit te werken.

Let op:

Indien er geen kandidaat-huurders zijn die beantwoorden aan de beschrijving van de doelgroep in het lokaal toewijzingsreglement, worden de woningen toegewezen aan de eerstvolgende kandidaat-huurder die beantwoordt aan de rationale bezetting en wordt opnieuw rekening gehouden met de bepalingen van toepassing op het eerste of tweede toewijzingsstelsel.

4.2.4 Voorrang voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar

In het verleden kon een gemeente een deel van het patrimonium met voorrang toewijzen aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar. Die mogelijkheid werd toegelicht in omzendbrief W/2014/01. Ook na 1 januari 2020 blijft het mogelijk om een voorrangsbepaling op te nemen voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar.

Voor de doelgroepafbakening moet de ondergrens van 65 jaar worden gerespecteerd. Het is wel mogelijk om binnen die groep van 65-plussers een cascadesysteem uit te werken waarbij eerst een voorrang wordt gegeven aan bijvoorbeeld 75-plussers, dan aan 70-plussers en tot slot aan 65-plussers.

Niet zomaar elke woning uit het patrimonium kan met voorrang worden toegewezen aan 65-plussers op basis van een lokaal toewijzingsreglement. De woningen die bij voorrang aan die doelgroep kunnen worden toegewezen, moeten goed toegankelijk zijn. Ze zijn minimaal gelijkvloers of toegankelijk met een lift. Om onderbezetting te vermijden, mogen de woningen maximaal 2 slaapkamers hebben. Idealiter liggen deze woningen in de nabijheid van winkels, een dokter, een apotheker, openbaar vervoer, een woonzorgcentrum, enzovoort.

Uiteraard is het de bedoeling dat de woningen die bij voorrang worden toegewezen aan 65-plussers aangepast zijn aan de noden van deze doelgroep.

Aandeel van het patrimonium dat bij voorrang kan worden toegewezen

Om te voorkomen dat een disproportioneel aandeel woningen bij voorrang wordt toegewezen aan 65-plussers, moeten volgende bovengrenzen worden gerespecteerd:

- maximaal 1/3 van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers;

- maximaal 1/4 van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers.
- maximaal 1/3 van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan specifieke doelgroepen. De doelgroep 65-plussers is hierbij inbegrepen (zie 1.2.3).

Als de gemeente een lokaal toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar opmaakt waarbij de voorziene bovengrenzen voor de patrimoniumafbakening worden gerespecteerd, kan een vereenvoudigde procedure worden gevolgd en moeten volgende stukken worden bezorgd.

- De totstandkomingsprocedure;
- Een verslag, waaruit blijkt dat er lokaal overleg met de relevante actoren (minimaal gemeente, OCMW en sociale verhuurders) werd gepleegd. Een eenmalig overleg met de lokale actoren volstaat;
- Als uit het verslag van het lokaal overleg blijkt dat alle actoren akkoord gaan met het ontwerp lokaal toewijzingsreglement voor ouderen, moeten er geen aparte adviezen worden gevoegd bij het dossier;
- Het lokaal toewijzingsreglement;
- Een adressenlijst van de woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar;
- Het ingevulde sjabloon in bijlage bij deze omzendbrief. Er moet geen uitgebreid doelgroepenplan worden opgemaakt.

Indien de gemeente meer woningen dan de hierboven voorziene bovengrenzen met voorrang wil toewijzen aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar, dan dient ze ter staving een uitgebreid doelgroepenplan op te maken. Van het maximum van 1/3 van het totale patrimonium voor specifieke doelgroepen kan nooit worden afgeweken. Zoals gezegd is de doelgroep 65-plussers hierbij inbegrepen (zie 1.2.3)

4.3 BESTAANDE LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

De bestaande goedgekeurde lokale toewijzingsreglementen die zouden afwijken van bovenstaande principes, blijven gelden. Wanneer de gemeente een aanpassing van het bestaande lokale toewijzingsreglement vraagt, zullen de principes van deze omzendbrief worden gehanteerd bij de beoordeling.

Als de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband de adressenlijst van woningen die met voorrang worden toegewezen aan specifieke doelgroepen, wenst aan te passen, gelden de volgende regels:

4.3.1 **Vervanging van woningen**

Als de gemeente een woning die met voorrang wordt toegewezen uit de adressenlijst wenst te vervangen door een andere woning, dan kan dat enkel als de woning die vervangen wordt, niet reeds

toegewezen is aan een persoon die behoort tot de specifieke doelgroep. Zo wordt vermeden dat het aantal woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan personen die behoren tot een specifieke doelgroep alsmear uitbreidt en de standaardtoewijzing van woningen aan reguliere kandidaat-huurders in het gedrang komt.

Voorbeeld 1

4 woningen uit de adressenlijst worden vervangen door 4 andere (meer aangepaste) woningen: er moet geen nieuw administratief dossier ingediend worden. Het volstaat om de aangepaste adressenlijst over te maken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Voorbeeld 2

4 woningen uit de adressenlijst worden vervangen door 7 andere (meer aangepaste) woningen: er moet een nieuw administratief dossier ingediend worden, aangezien het totaal aantal woningen toeneemt.

4.3.2 Uitbreiding van het aantal woningen

Voorbeeld

In de adressenlijst worden 52 woningen bij voorrang toegewezen aan 65-plussers. Men wenst naast die 52 woningen nog 11 bijkomende woningen bij voorrang toe te wijzen aan 65-plussers (in totaal dus 63): er moet een nieuw administratief dossier ingediend worden.

4.3.3 Schrappen van woningen of voorrangsbepalingen

Er moet geen nieuw administratief dossier ingediend worden, vermits deze woningen opnieuw zullen worden toegewezen volgens de standaard toewijzingsregels. Het volstaat om de gemeenteraadsbeslissing, het aangepaste toewijzingsreglement (indien van toepassing) en de aangepaste adressenlijst over te maken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het aangepaste intern huurreglement moet worden overgemaakt aan de toezichthouder.

Voorbeeld

Een gemeente wijst 60 woningen met voorrang toe aan 65-plussers, maar wenst dit aantal te verminderen tot 45. Er moet geen nieuw administratief dossier te worden opgemaakt. Het volstaat om een gemeenteraadsbeslissing en aangepaste adressenlijst over te maken aan het agentschap. Hetzelfde geldt wanneer een gemeente de lokale bindingsfactoren wenst te schrappen uit het lokaal toewijzingsreglement. Het volstaat om een gemeenteraadsbeslissing en het aangepaste lokaal toewijzingsreglement over te maken aan het agentschap.

4.4 OVERGANGSBEPALINGEN

De nieuwe bepalingen zijn van toepassing op alle lokale toewijzingsreglementen en administratieve dossiers die vanaf 1 januari 2020 aan de minister worden voorgelegd.

4.5 ONDERSTEUNING

Voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement kan u steeds beroep doen op de ondersteuning van de decentrale diensten van het agentschap Wonen- Vlaanderen. U vindt de contactgegevens op de website van het agentschap: <https://www.wonenvlaanderen.be/>. U vindt er ook een uitgebreide handleiding over de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

5 SJABLOON LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN

5.1 OMSCHRIJVING VAN DE DOELGROEP

5.2 GROOTTE VAN DE DOELGROEP

5.2.1 Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking

5.2.2 Aantal 65-plussers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders

5.3 PATRIMONIUM DAT BIJ VOORRANG WORDT TOEGEWENZEN AAN OUDEREN

	Eengezinswoning					Appartement					Totaal	
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers						
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4		
totaal aantal												
Woningen die bij voorrang worden toegewezen aan ouderen*												

*ook sociale assistentiewoningen worden hier mee in opgenomen

Totaal patrimonium	
1/3 van totaal patrimonium	
1/4 van totaal patrimonium	
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	
1/3 van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	
Totaal aantal woningen dat bij voorrang wordt toegewezen aan specifieke doelgroepen cfr. Artikel 28	
Totaal aantal woningen dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen	

5.4 MOTIVEER DE KEUZE VAN HET PATRIMONIUM DAT BIJ VOORRANG WORDT TOEGEWENZEN AAN OUDEREN (LIGGING, AARD VAN DE WONING,...)

5.5 EVENTUELE FLANKERENDE MAATREGELEN TEN BEHOEVE VAN DE DOELGROEP

