



//

LEIDRAAD VOOR DE OPMAAK VAN EEN LOKAAL TOEWIJZINGS- REGLEMENT

12.02.2021



//

INHOUD

1	Algemeen kader.....	3
2	Toewijzing op maat.....	4
2.1	Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen)	4
2.2	Besluit Vlaamse Codex Wonen	5
2.2.1	Standaardluik	5
2.2.2	Eigen toewijzingsreglement	6
2.2.3	Verhouding standaardluik en eigen toewijzingsreglement	12
2.2.4	Praktisch	14
3.	Omzendbrief OMG/W 2020/04 opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.....	16
2.3	Opmaak van een Lokaal toewijzingsreglement	17
2.3.1	Administratieve procedure	17
2.3.2	Voorrang voor kandidaat-huurders met lokale binding	18
2.3.3	Voorrang voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep	20
2.3.4	Voorrang voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar	22
2.4	Bestaande lokale toewijzingsreglementen	24
2.4.1	Vervanging van woningen	24
2.4.2	Uitbreiding van het aantal woningen	24
2.4.3	Schrappen van woningen of voorrangsbepalingen	25
2.5	Overgangsbepalingen	25
2.6	Ondersteuning	25
3	Sjabloon lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.....	26
3.1	Omschrijving van de doelgroep	26
3.2	Grootte van de doelgroep	26
3.2.1	Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking	26
3.2.2	Aantal 65-plussers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders	26
3.3	Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen	26
3.4	Motiveer de keuze van het patrimonium DAT bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen (ligging, aard van de woning,...) 27	
3.5	Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep	27

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

2.2 BESLUIT VLAAMSE CODEX WONEN

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen geeft verdere invulling aan de decretale principes zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen 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 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.

2.2.1 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 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 toewijzingssysteem 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 werkgebied. 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 6.26 tot en met 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Dit kan in twee gevallen: lokale binding en doelgroepen.

2.2.2.1 Lokale binding

Artikel 6.20, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 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 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 Besluit Vlaamse Codex Wonen om deze invulling van lokale binding verder uit te breiden met bijkomende bindingsfactoren. De mogelijke bijkomende bindingsfactoren worden limitatief opgesomd in artikel 6.28, 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

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

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 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 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

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

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;
- De beslissing van de gemeenteraad over het lokaal toewijzingsreglement. Als het een intergemeentelijk toewijzingsreglement betreft, moet elke gemeenteraad beslissen over het lokaal toewijzingsreglement. De beslissing van de gemeenteraad bevat een datum van inwerkingtreding, die rekening houdt met de vernietigingstermijn en daarnaast ook een redelijke termijn biedt aan de sociale verhuurders om hun intern huurreglement af te stemmen op de bepalingen in het toewijzingsreglement, bvb: *“Het reglement treedt in werking één maand na het verstrijken van de termijn van 45 dagen, vermeld in art. 6.14, §2, tweede lid Vlaamse Codex Wonen van 2021, of de verlengde termijn van 60 dagen, vermeld in art.6.14, §2, derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021.”*

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 voorrangsregel zal worden toegepast op het volledig patrimonium of een deel ervan;
- welke bindingsfactoren, opgesomd in artikel 6.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, 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,

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 6.28 (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. 3.1 Vlaamse Codex Wonen), 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.

//
//

De nieuwe omzendbrief heeft geen invloed op reeds goedgekeurde lokale toewijzingsreglementen. Alleen bij een wijziging van het lokaal toewijzingsreglement zal het worden beoordeeld op basis van de nieuwe omzendbrief.

Hoogachtend,

Matthias Diependaele
Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

2.3 OMZENDBRIEF OMG/W 2020/04 OPMAAK VAN EEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

2.3.1 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;

//
//

- 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.

¹ Zie artikel 6.20, §1, eerste lid, 1^o, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

² Zie artikel 6.23, derde lid 2^o, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.



- 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 voorrangsbepalingen, vermeld in artikel 6.19, 6.21, 6.22 en 6.23 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en na, in voorkomend geval, de voorrangsbepaling voor doelgroepen uit een lokaal toewijzingsreglement.

2.3.3 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 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft echter aan de gemeente de mogelijkheid om een voorrang te verlenen aan één of meer doelgroepen die specifieke problemen 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 2.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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.

³ Zie art. 2.5, eerste lid, 6°, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
⁴ Zie art. 2.5, eerste lid, 5°, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 voorrangsregels, vermeld in artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 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 voorrangsregels, vermeld in artikel 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° het puntensysteem, vermeld in artikel 6.23 van Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 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°).

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 6.19 en 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. 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 rationele bezetting en wordt opnieuw rekening gehouden met de bepalingen van toepassing op het eerste of tweede toewijzingssysteem.

2.3.4 Voorrang voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar

Als de gemeente een voorrang wil opnemen voor ouderen, dan moet zij de ondergrens van 65 jaar respecteren. Het is wel mogelijk om binnen die groep van 65-plussers een cascadesysteem uit te werken

⁵ Zie artikel 6.33, 2° lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021.



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 ouderen 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)

2.4 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:

2.4.1 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 alsmaar 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.

2.4.2 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.

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

3 SJABLOON LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN

3.1 OMSCHRIJVING VAN DE DOELGROEP

3.2 GROOTTE VAN DE DOELGROEP

3.2.1 Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking

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

3.3 PATRIMONIUM DAT BIJ VOORRANG WORDT TOEGEWEEZEN 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 6.29	
Totaal aantal woningen dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen	

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

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

3.5 EVENTUELE FLANKERENDE MAATREGELEN TEN BEHOEVE VAN DE DOELGROEP



//