
Omzendbrief W/2014/01

Omzendbrief betreffende de opmaak van een
lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

Aan het college van burgemeester en
schepenen

**Vlaams minister van Energie, Wonen,
Steden en Sociale Economie**

Martelaarsplein 7, 1000 Brussel

Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01

kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

Datum: 23 januari 2014

Betreft: opmaak lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Op 17 februari 2011 werd de omzendbrief W/2011/01 waarin de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement met voorrang voor ouderen nader werd toegelicht, bekendgemaakt aan de gemeente. Die omzendbrief gaf de mogelijkheid om een transparanter toewijzingsbeleid voor senioren in de sociale huisvesting te realiseren door duidelijkheid te verschaffen over de manier waarop de toewijzingsreglementen voor ouderen worden beoordeeld. Tevens werd de aanvraag voor een toewijzingsreglement voor ouderen vereenvoudigd.

Gelet op de laatste wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder Kaderbesluit Sociale Huur)¹, moet de omzendbrief W/2011/01 op bepaalde punten aangepast worden zonder dat er inhoudelijk veel verandert. Omwille van de duidelijkheid wordt er voor gekozen om de omzendbrief integraal te vervangen door de hierbij gevoegde nieuwe omzendbrief.

U vindt in de nieuwe omzendbrief richtlijnen en informatie voor het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Als u een toewijzingsreglement met een voorrang voor ouderen ter goedkeuring voorlegt, zal dit beoordeeld worden op basis van de richtlijnen uit deze omzendbrief.

Uiteraard behoort het tot de autonomie van de gemeente om te beslissen of er een lokale nood bestaat die het uitwerken van een lokaal toewijzingsbeleid noodzakelijk maakt. Het is geenszins de bedoeling dat elke gemeente een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen moet uitwerken.

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

Hoogachtend,

Freya Van den Bossche
Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 13 december 2013.

1. Doelgroepafbakening

Voor de doelgroepafbakening moet de ondergrens van 65 jaar worden gerespecteerd. Het is wel mogelijk om binnen deze 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.

2. Toegankelijkheid woningen

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 deze 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, apotheker, openbaar vervoer, een woonzorgcentrum, enzovoort.

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

3. Patrimonium dat bij voorrang kan worden toegewezen aan 65-plussers

Ongeveer $3/4^e$ van de potentiële doelgroep van de sociale huursector komt in aanmerking voor een studio of een 1- of 2-slaapkamerwoning (alleenstaanden, koppels zonder kinderen, eenoudergezinnen en koppels met 1 kind). Het huidige aanbod van het totaal patrimonium dat bestaat uit studio's of 1- of 2-slaapkamerwoningen is echter ontoereikend.

Ongeveer $1/3^{de}$ van de potentiële doelgroep die in aanmerking komt voor een studio of een 1- of 2-slaapkamerwoning is 65 jaar of ouder. Een sociale verhuurder kan bijgevolg $1/3^{de}$ van zijn 1- en 2-slaapkamerwoningen prioritair toewijzen aan 65-plussers. Om er voor te zorgen dat ook het aanbod meer wordt afgestemd op de vraag wordt ook een tweede begrenzing genomen op het totale patrimonium. Idealiter zou ongeveer 75% van het totale patrimonium moeten bestaan uit studio's en 1- of 2-slaapkamerwoningen om tegemoet te komen aan de vraag van de potentiële doelgroep voor deze woningen. Binnen deze doelgroep is ongeveer $1/3^{de}$ 65 jaar of ouder m.a.w. $1/3^{de}$ van deze 75% studio's en 1- of 2-slaapkamerwoningen zou idealiter naar deze doelgroep moeten gaan of $1/4^{de}$ van het totale patrimonium.

Rekening houdend met bovenstaande cijfers moeten volgende twee bovengrenzen worden gerespecteerd om te voorkomen dat een disproportioneel aandeel woningen bij voorrang wordt toegewezen aan 65-plussers:

- maximaal 1/3^{de} van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers;
- maximaal 1/4^{de} van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers.

Bij gebrek aan kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep van 65-plussers, worden de woningen die werden voorzien voor de voorrang voor 65-plussers, toegewezen op basis van de standaardtoewijzingsregels.

Om het aandeel van woningen voor '65-plussers' vast te stellen in het patrimonium zijn de volgende twee aspecten van belang.

Ten eerste is het niet langer mogelijk om de zogenaamde specifiek aangepaste woningen voor ouderen bij voorrang toe te wijzen aan 55-plussers. Deze absolute voorrangsregel, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1^o van het Kaderbesluit Sociale Huur, is opgeheven door het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013. Bijgevolg worden die woningen niet meer meegerekend tot het patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep 'ouderen'. Als men deze woningen toch bij voorrang wil toewijzen aan 65-plussers, moeten de woningen worden opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement. Anders worden die woningen toegewezen op basis van de standaardtoewijzingsregels.

Ten tweede moeten de sociale assistentiewoningen meegerekend worden tot het patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep 'ouderen', gezien deze specifiek ingericht zijn voor 65-plussers.

4. Procedure en stukken

4.1 Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan 65-plussers < voorziene grenzen

Als de gemeente een lokaal toewijzingsreglement opmaakt waarbij de voorziene bovengrenzen voor de patrimoniumafbakening worden gerespecteerd, moet minimaal de volgende procedure worden gevolgd en moeten volgende stukken worden bezorgd.

- De gemeentelijke 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. Elke beslissing moet bij het dossier worden gevoegd;
- 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 toewijzingsreglement voor ouderen, moeten er geen aparte adviezen worden gevoegd bij het dossier;
- Het toewijzingsreglement;
- Een adressenlijst van de woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan senioren;
- Het ingevulde sjabloon in bijlage bij deze omzendbrief. Er moet geen uitgebreid doelgroepenplan worden opgemaakt.

4.2 *Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan 65-plussers > voorziene grenzen*

Als de gemeente wil afwijken van de voorziene bovengrenzen voor de patrimoniumafbakening, moet ze dat omstandig motiveren in het doelgroepenplan. In dat geval is grondig overleg noodzakelijk tijdens het lokaal woonoverleg waarbij alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren worden betrokken.

Minimaal moet de volgende procedure worden gevolgd en moeten de volgende stukken worden bezorgd:

- De gemeentelijke 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. Elke beslissing moet bij het dossier worden gevoegd;
- Verslag(en), waaruit blijkt dat er lokaal overleg met de relevante actoren werd gepleegd. Het lokaal overleg wordt grondig gevoerd. Hierbij worden alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren betrokken.
- Aparte adviezen van de relevante actoren;
- Het toewijzingsreglement;
- Een adressenlijst van de woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan senioren;
- Er moet een uitgebreid doelgroepenplan worden opgemaakt waaruit duidelijk blijkt dat een afwijking op de bovengrenzen gefundeerd is. Het doelgroepenplan bevat minimaal volgende gegevens:
 - het ingevulde sjabloon in bijlage bij deze omzendbrief;
 - overzicht kandidaat-huurders naar leeftijd met koppeling tussen gezinssamenstelling en leeftijd;
 - overzicht huurders naar leeftijd met koppeling tussen gezinssamenstelling en leeftijd;
 - motivatie waarom men de vooropgestelde grens overschrijdt (o.a. duidelijke versnelde vergrijzing t.o.v. Vlaanderen, bestaande situatie,...). Hiertoe kan men gegevens gebruiken uit het Lokaal Sociaal Beleidsplan;
 - flankerende maatregelen voor de doelgroep;
 - geplande nieuwbouwprojecten sociale huur.

Uit de aanvraag moet blijken dat de disproportionaliteit tussen vraag en aanbod zal worden rechtgetrokken via nieuwe bouwprojecten voor 1- en 2-

slaapkamerwoningen die volgens de standaardtoewijzingsregels zullen worden toegewezen. Het lokaal toewijzingsreglement kan in dit geval goedgekeurd worden met een beperking in de tijd. Als deze bijkomende woningen niet zijn gerealiseerd binnen de vooropgestelde termijn, kan er niet meer worden afgeweken van de gestelde bovengrenzen.

5. Bestaande toewijzingsreglementen

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

Als de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband de adressenlijst wenst aan te passen, gelden de volgende regels:

1. Vervanging van woningen

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

-bvb.: 4 woningen uit de adressenlijst worden vervangen door 7 andere (meer aangepaste) woningen: er moet een nieuw aanvraagdossier ingediend worden.

Opgelet: als een woning uit de adressenlijst vervangen wordt, kan dit enkel als de woning die vervangen wordt, niet reeds toegewezen is aan een 65-plusser. Zo wordt vermeden dat het aantal woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan 65-plussers alsmaar uitbreidt en de toewijzing van een 1- of 2-slaapkamerwoning aan andere doelgroepen in het gedrang komt.

2. Uitbreiding van het aantal woningen

-bvb.: in de adressenlijst worden 52 woningen bij voorrang toegewezen aan 65-plussers. Men wenst bovenop deze 52 woningen nog 11 bijkomende woningen bij voorrang toe te wijzen aan 65-plussers (in totaal dus 63): er moet een nieuw aanvraagdossier ingediend worden.

6. Aanvraag

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

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Woonbeleid
Koning Albert II-laan, 19 bus 21,
1210 Brussel

Voor de vlotte administratieve afhandeling, gelieve ook het volledige dossier digitaal te bezorgen op het volgende e-mailadres:

lokaaltoewijzingsreglement@rwo.vlaanderen.be

7. Beslissingstermijn

De beslissingstermijn bedraagt negentig kalenderdagen te rekenen vanaf de ontvangst van het verzoek om goedkeuring.

8. 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/>.