

## LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN

### INLEIDING

#### WETTELIJK KADER

Het kaderbesluit voor de sociale huur, op 12 oktober 2007 goedgekeurd door de Vlaamse regering, regelt de verhuring van woningen in de sociale sector. Het besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode - de verhuring van woningen in de sociale sector.

De lokale overheden kunnen een eigen toewijzingsreglement uitwerken dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels, indien de lokale situatie hierom vraagt. Dit wordt bepaald in de artikelen 26 tot en met 29 van het kaderbesluit voor de sociale huur. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De omzendbrief W/2014/01 van 23 januari 2014 bevat richtlijnen voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Indien de principes worden gevolgd kan een verkorte procedure worden toegepast bij de opmaak van het reglement.

#### GEMEENTELIJK INITIATIEF

Procedure: het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen en legt de totstandkomingsprocedure vast.

Op 26 mei 2015 keurde de gemeenteraad een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen goed voor 9 sociale appartementen van Huisvesting Tienen cvba gelegen in te Tienen, Getestraat nr. 110, nr. 112, nr. 122, nr. 124, nr. 126, nr. 128, nr. 134, nr. 136 en nr. 138. Minister Homans heeft dit reglement goedgekeurd bij schrijven van 18 augustus 2015. Dit reglement werd uitgebreid naar 2 andere projecten van Huisvesting Tienen cvba: Gilainstraat en Park Passionisten, goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2015 en door minister Homans bij schrijven van 14 maart 2016. Project Gilainstraat: de voorrang geldt voor 4 appartementen gelegen Gilainstraat nr. 36/I, nr. 36/III, nr. 36/IV en nr. 36/V, te Tienen. Project Park Passionisten: de voorrang geldt voor 10 appartementen gelegen Park Passionisten nr. 7/1, nr. 7/3, nr. 7/7, nr. 7/8, nr. 7/11, nr. 7/13, nr. 7/14, nr. 7/16, nr. 7/17 en 7/18, te Tienen.

Op 12 juli 2017 besloot het college van burgemeester en schepenen akkoord te gaan met de uitbreiding van het lokaal toewijzingsreglement, waarbij voorrang verleend wordt aan ouderen, naar de 11 appartementen De Merode gelegen Goetsenhovenplein 18 te Tienen.

Het college keurde de volgende totstandkomingsprocedure goed:

1. uitwerken van een voorstel voor het lokaal woonoverleg
2. voorlegging van het voorstel aan het lokaal woonoverleg
3. aanpassing van het voorstel in functie van adviezen van het lokaal woonoverleg
4. opmaak van een definitief reglement
5. voorlegging ter goedkeuring aan gemeenteraad
6. voorlegging ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering van het toewijzingsreglement samen met het administratieve dossier.

Dienst ruimtelijke ordening stond in voor de coördinatie van de opmaak.

Het voorstel van toewijzingsreglement werd voorgelegd aan de leden van het lokaal woonoverleg op 25 oktober 2017.

De leden van dit overleg hadden geen bemerkingen bij het voorstel van toewijzingsreglement met volgende krachtlijnen:

- doelgroep: er wordt voorrang gegeven aan de doelgroep van ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is.

Deze doelgroep vormt een groot aandeel op de kandidatenlijsten voor een sociale huurwoning.

- patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen: de voorrangsregels voor de doelgroep ouderen zijn reeds van toepassing op 9 appartementen met 1 slaapkamer van het nieuwbouwproject van Huisvesting Tienen cvba in de Getestraat te Tienen, 4 appartementen met 1 slaapkamer gelegen Gilainstraat te Tienen en 10 appartementen met 1 slaapkamer gelegen Park Passionisten te Tienen.

Dit reglement wordt uitgebreid naar 11 appartementen De Merode met 1 slaapkamer gelegen Goetsenhovenplein 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10 en 18/11 te Tienen.

De woningen zijn gelegen in de nabijheid van een woonzorgcentrum. Voordien waren ze in gebruik als serviceflat, waardoor ze zijn uitgerust voor bewoning door ouderen.

Alle woonvertrekken in de woning zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen.

De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Binnen een loopafstand van 600 meter is er een bushalte.

## ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

### 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 licht zal worden gezocht naar een toewijzingssysteem dat zowel rekening houdt met het algemeen belang als het individueel woonrecht. De wettigheid van het voorgesteld toewijzingssysteem wordt gecontroleerd door het agentschap Wonen Vlaanderen.

### KADERBESLUIT VOOR DE SOCIALE HUUR

#### standaardluik

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, 19 en 20. De sociale verhuurkantoren gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21.

In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

- de rationele bezetting
- een aantal absolute voorrangsregels
- twee optionele voorrangsregels
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het tweede toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met:

- de rationele bezetting
- een aantal absolute voorrangsregels
- een puntensysteem
- de chronologische volgorde van inschrijvingen.

#### lokaal toewijzingsreglement

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29.

Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen, dan kan ze specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken het standaardluik.

Huisvesting Tienen cvba houdt al rekening met de lokale binding door voorrang te verlenen aan inwoners.

De maatschappij geeft, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19, voorrang 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.

Tienen wil via een eigen toewijzingsreglement een beperkt gedeelte van het huurpatrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij bij voorrang toewijzen aan ouderen.

## TOEWIJZING AAN DOELGROEPEN

### DOELGROEP

De doelgroep ouderen ondervindt problemen om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de private huurmarkt.

Definitie doelgroep ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is.

### OMZENDBRIEF – SJABLOON DOELGROEPEN

De omzendbrief W/2014/01 d.d. 23 januari 2014 van minister Van den Bossche bevat richtlijnen voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Als met deze richtlijnen rekening wordt gehouden moet er geen uitgebreid doelgroepenplan worden gemaakt. Het volstaat het sjabloon in bijlage bij de omzendbrief in te vullen. Ook de overlegprocedure is beperkt: een eenmalig overleg met minimaal stad, OCMW en sociale verhuurders is voldoende.

## TOEPASSING

### ALGEMEEN

Het eigen toewijzingsreglement kan niet los worden gezien van het standaardluik.

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

De sociale huurwoningen die worden voorbehouden voor de doelgroep kunnen enkel met voorrang worden toegewezen als voldaan is aan de rationele bezetting.

### CONCREET

Aan artikel 19 van het kaderbesluit voor de sociale huur wordt volgende regel toegevoegd:

‘ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is.’

Artikel 19 van het kaderbesluit voor de sociale huur moet als volgt worden gelezen:

‘In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1° ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is;

2° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van

personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;

2° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

2° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

2° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;

3° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

4° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;

5° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;

7° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruibrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gecoörd heeft;

8° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

9° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

...'

## TOEPASSINGSGBIED

De voorrangsregel voor de doelgroep ouderen is uitsluitend van toepassing op volgende lijst met woningen:

- Tienen, Getestraat nr. 110, nr. 112, nr. 122, nr. 124, nr. 126, nr. 128, nr. 134, nr. 136 en nr. 138;
- Tienen, Gilainstraat nr. 36/I, nr. 36/III, nr. 36/IV en nr. 36/V;
- Tienen, Park Passionisten nr. 7/1, nr. 7/3, nr. 7/7, nr. 7/8, nr. 7/11, nr. 7/13, nr. 7/14, nr. 7/16, nr. 7/17 en nr. 7/18;
- Tienen, Goetsenhovenplein 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10 en 18/11.

## UITVOERING

Huisvesting Tienen cvba staat in voor de uitvoering van dit toewijzingsreglement.

## GOEDKEURING EN WIJZIGING

Na goedkeuring door het college en de gemeenteraad zal het lokaal toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan, samen met het administratief dossier, ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

### BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekkanalen (website) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het ligt ter inzage aan de balie van de sociale huisvestingsmaatschappij. Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

### INWERKINGTREDING

Het toewijzingsreglement treedt in werking de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door de minister of zijn gemachtigde.

### BIJLAGE

#### Siabloon voor de aanvraag tot goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

##### 1. Omschrijving van de doelgroep

Tienen wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen.

Definitie van de doelgroep ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is.

##### 2. Grootte van de doelgroep

Aantal 65-plussers in Tienen/totale bevolking  
stand van zaken d.d. 01-01-2017

aantal 65-plussers	7.401
aantal inwoners	34.365
aandeel 65-plussers/totale bevolking	21,54 %

bron: Algemene Directie Statistiek, FOD Economie

Aantal 65-plussers op wachtlijst van Huisvesting Tienen cvba/totaal aantal kandidaat-huurders  
stand van zaken d.d. 30-09-2017

aantal 65- plussers op wachtlijst	69
aantal kandidaat-huurders op wachtlijst	728
aandeel 65-plussers/totaal aantal kandidaat-huurders	9,48 %

##### 3. Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen

Er is reeds een lokaal toewijzingsreglement met voorrang voor ouderen van toepassing op het nieuwbouwproject van Huisvesting Tienen cvba in de Getestraat te Tienen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 26-05-2015 en door minister Homans bij schrijven van 18-08-2015. Hierbij werd een voorrang ingevoerd voor 9 appartementen gelegen Getestraat nr. 110, nr. 112, nr. 122, nr. 124, nr. 126, nr. 128, nr. 134, nr. 136 en nr. 138, te Tienen. Dit reglement werd uitgebreid naar 2 andere projecten van Huisvesting Tienen cvba: Gilainstraat en Park Passionisten, goedgekeurd door de gemeenteraad op 17-12-

2015 en door minister Homans bij schrijven van 14-03-2016. Project Gilainstraat: de voorrang geldt voor 4 appartementen met 1 slaapkamer gelegen Gilainstraat nr. 36/I, nr. 36/III, nr. 36/IV en nr. 36/V, te Tienen. Project Park Passionisten: de voorrang geldt voor 10 appartementen met 1 slaapkamer gelegen Park Passionisten nr. 7/1, nr. 7/3, nr. 7/7, nr. 7/8, nr. 7/11, nr. 7/13, nr. 7/14, nr. 7/16, nr. 7/17 en 7/18, te Tienen.

Het lokaal toewijzingsreglement wordt uitgebreid naar 11 appartementen met 1 slaapkamer gelegen Goetsenhovenplein 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10 en 18/11 te Tienen.

	Eengezinswoning					Appartement					Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
totaal aantal	0	22	88	11	6	0	159	207	90	1	584
voorbehouden voor ouderen*							34				

Totaal patrimonium	584
1/4 <sup>de</sup> van totaal patrimonium	146
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	388
1/3 <sup>de</sup> van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	129
Totaal voorbehouden voor ouderen	34

#### 4. Motiveer de keuze van het voorbehouden patrimonium (ligging, aard van de woning,...)

De woningen zijn gelegen in de onmiddellijke nabijheid van een woonzorgcentrum. Voordien waren ze in gebruik als serviceflat, waardoor ze zijn uitgerust voor bewoning door ouderen.

Alle woonvertrekken in de woning zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen.

De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Binnen een loopafstand van 600 meter is er een bushalte.

#### 5. Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep

De huurders kunnen gebruik maken van de diensten van het aangrenzende woonzorgcentrum. Ze kunnen beroep doen op aanbod aan thuisdiensten van het OCMW (maaltijden aan huis, klussendienst) en op de thuiszorgdiensten.