

Lokaal toewijzingsreglement voor geconventioneerde huurwoningen

Artikel 1 – Doelstelling

Roeselare staat voor de uitdaging om betaalbaar, kwaliteitsvol en toegankelijk wonen voor iedereen te blijven garanderen in een context van een hoge druk op de huurmarkt, lange wachtlijsten voor sociale woningen en toenemende woonnoden. Als regisseur van het lokaal woonbeleid heeft de stad de opdracht om een divers, kwaliteitsvol en betaalbaar woonaanbod te realiseren dat aansluit bij de behoeften van haar inwoners, met bijzondere aandacht voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

In dat kader wil de stad tegen 2030 een aandeel van 9% sociale woningen realiseren ten opzichte van het aantal huishoudens in 2025. Die ambitie gaat echter verder dan het louter realiseren van bijkomende woningen. De stad streeft ook naar een evenwichtige spreiding en kwalitatieve inpassing van sociale en betaalbare woningen binnen het stedelijk weefsel, met respect voor de draagkracht van buurten en met aandacht voor voorzieningen, scholen, verenigingsleven en bestaande sociale netwerken.

Om deze doelstellingen te realiseren werkte de stad reeds een duidelijke beleidsvisie uit voor sociale woningen die richting geeft aan de samenwerking met de woonmaatschappij en tegelijk zorgt voor een evenwichtige en kwaliteitsvolle groei van het sociaal woonaanbod. Daarnaast werd een ruimtelijk en beleidsmatig kader uitgewerkt waarbij het grondgebied wordt opgedeeld in verschillende zones met elk een eigen ontwikkelingspotentieel voor sociale en betaalbare huisvesting. Het uitgangspunt daarbij is een betere spreiding van sociale woningen over de stad, het vermijden van concentraties van kansarmoede en het versterken van de leefbaarheid in buurten, zoals onder meer vastgesteld in de woonbehoeftestudie en de kansarmoedeatlas (CBS 19/01/2026).

Met dit lokaal toewijzingsreglement wil de stad een evenwichtige spreiding van bewonersprofielen realiseren en vermijden dat bijkomende druk ontstaat in buurten die reeds een hoge kwetsbaarheid kennen. Het reglement vormt een afwijking op het Vlaams toewijzingskader voor geconventioneerd verhuren en bepaalt het toepassingsgebied, de voorwaarden, de wijze van inschrijving, het puntensysteem en de rangschikking van kandidaat-huurders voor geconventioneerde huurwoningen.

Via dit reglement wil de stad niet alleen bijkomende betaalbare huurwoningen realiseren, maar ook bijdragen aan sterke, leefbare en sociaal evenwichtige buurten waar verschillende bewonersprofielen op een duurzame manier samenleven.

Artikel 2 - Territoriaal toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op het grondgebied Roeselare. Per zone/afgebakend gebied gelden - naar analogie met het kader voor kwalitatieve groei sociaal wonen (goedgekeurd in het CBS van 19 januari 2026) - andere inschrijvingsvoorwaarden én voorrangsregels. De kaart werd toegevoegd als bijlage aan dit reglement.

Artikel 3 - Definities

- Geconventioneerd verhuren: Verhuur van een woning ontwikkeld door een private initiatiefnemer/projectontwikkelaar of een woonmaatschappij aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aan een verminderde markthuurprijs.
- Kandidaat-huurder: Elke persoon op een registratielijst van de Dienst Wonen die bevestigd heeft binnen een bepaald project een geconventioneerde huurwoning te willen huren.
- Attest budgethuren: Een attest dat het Agentschap Wonen in Vlaanderen uitreikt aan een persoon die dit aanvraagt via het Formulierenloket van het Agentschap Wonen in Vlaanderen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Rationele bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij er maximum één slaapkamer meer is dan het aantal personen die de woning zullen bewonen.
- Bezettingnorm: Deze norm geeft aan door hoeveel personen de woonentiteit maximaal bewoond kan worden. Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale netto vloeroppervlakte ervan, zoals aangegeven op het conformiteitsattest.
- Conformiteitsattest: Een attest dat wordt afgeleverd wanneer de woning voldoet aan de gezondheids-, veiligheid - en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit attest is geldig voor een periode van 10 jaar.

Artikel 4 - Inschrijvingsvoorwaarden

Op het moment dat er een project beschikbaar is dat geconventioneerd verhuurd wordt en een kandidaat-huurder zich wenst in te schrijven voor een geconventioneerde huurwoning dient deze over een attest budgethuren te beschikken. Daarmee voldoet de kandidaat-huurder aan de voorwaarden van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

- De aanvrager is ingeschreven in het bevolkingsregister of op een referentieadres;
- De aanvrager mag geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom hebben in binnen- en/of buitenland;
- Het inkomen van de aanvrager op het laatst beschikbare aanslagbiljet mag niet hoger zijn dan:
 - € 55.020 voor een alleenstaande
 - € 78.610 voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met € 4.420 per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste
 - € 78.610 voor een koppel, te verhogen met € 4.420 per persoon ten lasteDeze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 5 - Entiteit in de DONKERRODE of RODE zone

De kandidaat-huurder die zich wenst in te schrijven voor een entiteit in een project in de donkerrode of rode zone naar analogie met de kaart sociaal wonen voldoet aan de voorwaarden uit artikel 4. Er is voorrang voor wie aan onderstaande situatie voldoet:

- Beschikt over een minimaal gezamenlijk belastbaar inkomen van

- € 37.110 als alleenstaande
- € 55.020 als alleenstaande met 1 persoon ten laste
- € 55.020 als koppel

Verhoging per (bijkomende) persoon ten laste = € 4.420

Bijkomend krijgt elke kandidaat-huurder op voormelde kandidatenlijst punten toegekend op basis van onderstaande beoordelingscriteria die de invloed hebben op de plaats op de kandidatenlijst.

Puntensysteem en beoordelingscriteria DONKERRODE of RODE zone

Elke referentiepersoon op de registratielijst voor een entiteit in een project in de donkerrode of rode zone krijgt punten toegekend op basis van onderstaande criteria:

- 1) Lokale binding - 10 punten
In de laatste 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken op het grondgebied Roeselare hebben gewoond.
- 2) Lokale binding werk - 5 punten
Minstens 1 van de gezinsleden werkt op het grondgebied Roeselare.
- 3) Starters - 10 punten
Persoon die op het moment van de toewijzing maximum 35 jaar is. In geval van meerdere gezinsleden, wordt de leeftijd van de oudste persoon op moment van de toewijzing in aanmerking genomen.
- 4) Alleenstaande - 5 punten (+ 5 punten indien met minderjarige kinderen ten laste)
Indien de referentiepersoon alleenstaande is worden er punten toegekend. Indien er kinderen zijn wordt een verhoging van 5 punten toegekend.

Artikel 6 - Entiteit in de GELE of WITTE zone

De kandidaat-huurder die zich wenst in te schrijven voor een entiteit in een project in de gele zone naar analogie met de kaart sociaal wonen voldoet aan de voorwaarden uit artikel 4. Elke kandidaat-huurder op voormelde kandidatenlijst krijgt punten op basis van onderstaande beoordelingscriteria die de invloed hebben op de plaats op de kandidatenlijst.

Puntensysteem en beoordelingscriteria GELE of WITTE zone

Elke referentiepersoon op de registratielijst voor een entiteit in een project in de gele of witte zone krijgt punten toegekend op basis van onderstaande criteria:

- 1) Lokale binding - 10 punten
In de laatste 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken op het grondgebied Roeselare hebben gewoond.
- 2) Lokale binding werk - 5 punten
Minstens 1 van de gezinsleden werkt op het grondgebied Roeselare.
- 3) Gezamenlijk belastbaar inkomen tussen
 - € 24.750 en € 55.020 als alleenstaande
 - € 37.110 en € 78.610 als koppel of alleenstaande met 1 persoon ten laste
 Verhoging per (bijkomende) persoon ten laste = € 4.420
- 10 punten
- 4) Alleenstaande - 5 punten + 5 punten

Indien de referentiepersoon alleenstaande is worden er punten toegekend. Indien er minderjarige kinderen zijn wordt een verhoging van 5 punten toegekend.

Artikel 7 - Inschrijvingsprocedure en toewijzing

De kandidaat-huurder schrijft zich via het inschrijvingsformulier (op papier of digitaal op de website van de Stad Roeselare) in op de registratielijst bij de Dienst Wonen van de Stad Roeselare. Het moment van inschrijven via de website of het moment van afgifte van het inschrijvingsformulier bij de Dienst Wonen van de Stad Roeselare bepaalt de inschrijvingsdatum en het chronologisch inschrijvingsnummer. De inschrijving is volledig als het inschrijvingsformulier met alle noodzakelijke bijlagen aan de Dienst Wonen is overgemaakt.

Voor de registratie dienen (indien van toepassing) volgende bijlagen aan de inschrijving te worden toegevoegd:

- Attest budgethuren
- Kopie van de identiteitskaart referentiepersoon en gezinsleden
- Kopie van het meest recente aanslagbiljet
- Bewijsstukken lokale binding in functie van tewerkstelling (arbeidscontract)

Voor elk project wordt een inschrijvingsperiode van minimaal 2 weken en maximaal 2 maand opengesteld. De inschrijvingsperiodes met zone waarbinnen het project ligt zodat duidelijk is welke inschrijvingsvoorwaarden én voorrangsregels gelden, worden gecommuniceerd via de reguliere kanalen van de projectontwikkelaar/ woonmaatschappij. Daarbij staat telkens de uiterste inschrijvingsdatum vermeld.

Na het afsluiten van de registraties staat de projectontwikkelaar/ woonmaatschappij vervolgens in voor het organiseren en het opvolgen van de bezoeken van de geregistreerde kandidaat-huurders aan de geconventioneerde huurwoningen.

De volgorde op de registratielijst van de kandidaat-huurders wordt bepaald op basis van de voorrangsregels en het aantal punten. Er worden punten gegeven per beoordelingscriterium. De kandidaat-huurder die voldoet aan de voorrangsregel en met de meeste punten komt boven de registratielijst. Er kunnen voor zowel projecten in de (donker)rode zone of gele zone maximaal 35 punten worden behaald. In geval van ex aequo zal gekeken worden naar de chronologische volgorde van inschrijving op basis van de inschrijvingsdatum. De kandidaat-huurder die chronologisch gezien het eerste inschreef en dus het laagste chronologisch inschrijvingsnummer verkreeg zal voorrang krijgen.

Bij de toewijzing wordt steeds rekening gehouden met de gezinsgrootte van de kandidaat-huurder. De samenstelling van het huishouden moet beantwoorden aan de rationale bezettingsnorm en mag de maximale bezettingsnorm van de geconventioneerde woning waarvoor men zich inschrijft niet overschrijden. Op die manier wordt een passende en duurzame bewoning van de woningen gegarandeerd. Daarnaast wordt bij elke kandidaat-huurder een solvabiliteitscheck uitgevoerd, zodat ook de betaalbaarheid en financiële haalbaarheid van de huur op lange termijn kunnen worden beoordeeld.

Na de toewijzing van een project vervalt de bestaande registratielijst. Kandidaat-huurders die zich wensen aan te melden voor een nieuw project, dienen zich daarom opnieuw specifiek voor dat project te registreren. Hierdoor blijft de inschrijvingslijst actueel en afgestemd op de concrete interesse en woonbehoefte van kandidaat-huurders.

Artikel 8 - Bekendmaking

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 9 - Inwerkingtreding

Dit reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 22 juni 2026 en treedt in werking na het verstrijken van de termijn van het vernietigingstoezicht door de bevoegde minister.