

# LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

## VOOR OUDEREN

## STAD ROESELARE

---

### INHOUDSTAFEL

#### 1. Inleiding

- 1.1. *Wettelijk Kader*
- 1.2. *Gemeentelijke maatregel*

#### 2. Algemeen kader inzake toewijzing

- 2.1. *Decretaal principe (Vlaamse Codex Wonen)*
- 2.2. *Toewijzing zoals bepaald door het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen*
  - *Standaardluik*
  - *Een eigen lokaal toewijzingsreglement*

#### 3. Het Lokaal toewijzingsreglement

- 3.1. *Lokaal toewijzingsreglement voor ouderen: 65 - plussers*
- 3.2. *Verantwoording*

#### 4. Algemene toepassing

#### 5. Goedkeuring en Wijzigingen

#### 6. Bekendmaking

#### 7. Inwerkingtreding

#### Bijlagen

1. *Beslissing totstandkomingsprocedure College van Burgemeester en Schepenen dd. 12 mei 2014*
2. *Ingevuld Sjabloon (Omzendbrief W/2014/01)*
3. *Verslag van het Lokaal Woonoverleg, dd. 31 maart 2015*
4. *Verslag van de stuurgroep lokaal toewijzingsreglement, dd. 13 maart 2014 en 21 januari 2015*
5. *Gemeenteraadsbeslissing, dd. 18 mei 2015*

**Goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 mei 2015.**

**De minister verleende op 18 augustus 2015 haar finale goedkeuring.**

## **Bijlagen procedure uitbreiding**

1. *Brief van SHM De Mandel aan het CBS m.b.t. vraag opstart procedure en vraag tot uitbreiding dd. 1 februari 2021*
2. *Verslag Lokaal woonoverleg Roeselare dd. 10 maart 2021*
3. *Oefening berekening quota aandeel voorbehouden voor lokale toewijzing aan ouderen*
4. *Besluit College Burgemeester en Schepenen dd. 22 maart 2021: Goedkeuring opstart procedure ter uitbreiding van het Lokaal toewijzingsreglement voor ouderen en toevoeging van appartementencomplex in Sint-Rochusstraat 7*
5. *Verslag Mini-Lokaal Woonoverleg Roeselare dd. 31 maart 2021*
6. *Besluit College Burgemeester en Schepenen dd. 12 april 2021: Goedkeuring Uitbreiding Lokaal Toewijzingsreglement voor ouderen*
7. *Gemeenteraadsbeslissing dd. 3 mei 2021: Goedkeuring Uitbreiding Lokaal Toewijzingsreglement voor ouderen*
8. *Ingevuld sjabloon*

**De uitbreiding en wijzigingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 3 mei 2021.  
Behoudens vernietiging van de minister, inwerkingtreding op 1 juli 2021**

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Wettelijk kader**

Boek 6 Sociale Huur van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021 introduceerde een reeks nieuwe begrippen en praktijken voor de actoren op het terrein. Dit besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. Hierdoor kunnen gemeenten een optimale manier van toewijzen van sociale huurwoningen uitwerken in functie van de plaatselijke situatie<sup>1</sup>. De Vlaamse overheid biedt op deze manier de gemeenten meer kansen om hun regierol inzake wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid inzake de toewijzing van sociale woningen.

### **1.2. Gemeentelijke maatregel**

Art. 6.28 en art. 6.29 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021 bepalen dat gemeenten een lokaal toewijzingsreglement kunnen opstellen 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.

Het toewijzingsreglement, dat een openbaar document is, kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

---

<sup>1</sup> Art. 6.26 tot en met art. 6.29 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021

Het College van Burgemeester en Schepenen keurde op 12 mei 2014 de totstandkomingsprocedure voor de opmaak van dit toewijzingsreglement goed en gaf de opdracht aan de woondienst van de stad Roeselare om dit reglement ten gronde voor te bereiden.

Het toewijzingsreglement werd besproken met alle relevante actoren tijdens de stuurgroepen van 13 maart 2014 en 21 januari 2015 en op het lokaal woonoverleg van 31 maart 2014.

Tenslotte werd het lokaal toewijzingsreglement ter goedkeuring worden voorgelegd op de gemeenteraad.

Door middel van de verkorte procedure werd een uitbreiding van het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen uitgewerkt. Na aftoetsing en goedkeuring in het lokaal woonoverleg van 10 maart 2021 en mini-lokaal woonoverleg met de betrokken sociale woonactoren van 31 maart 2021 werd in zitting van de Gemeenteraad van 3 mei 2021 de uitbreiding en wijzigingen ter goedkeuring voorgelegd.

## **2. Algemeen kader inzake toewijzing**

### **2.1. Decretaal Principe (Vlaamse Codex Wonen)**

Artikel 1.5 en 1.6 van de Vlaamse Codex Wonen formuleren de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Men moet rekening houden met deze doelstellingen bij de opmaak van het toewijzingsreglement. Zo moet het toewijzingsreglement het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven.

Toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. Het Agentschap Wonen Vlaanderen controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement en de Minister bevoegd voor Wonen kan het lokaal toewijzingsreglement vernietigen.

### **2.2. Toewijzing zoals bepaald door het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen**

Het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen bevat een standaardluik voor de toewijzing van sociale huurwoningen. De gemeente kan echter ook een specifiek toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan bepaalde lokale noden.

#### **2.2.1. Standaardluik**

Er zijn twee standaardsystemen voor de toewijzing van sociale huurwoningen:

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 6.18, 6.19, 6.20 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021.
- De SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 6.21 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021.

De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de sociale huurwoningen toewijzen rekening houdend met achtereenvolgens:

- 1° de rationele bezetting van de woning
- 2° de absolute voorrangsregels

3° de optionele voorrangregels<sup>2</sup>

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels als geformuleerd in de punten 1°, 2° en 4°, maar het derde criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem<sup>3</sup>.

### **2.2.2. Eigen lokaal toewijzingsreglement**

Zoals bepaald in artikel 6.27 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021 hebben gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement op te stellen op basis van bepaalde behoeften en lokale noden.

Belangrijk is dat het toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van een lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021 bepaalt dat er een eigen toewijzingsreglement mogelijk is in drie gevallen. Concreet moet het reglement tegemoet komen aan specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

## **Het Lokaal toewijzingsreglement**

### **2.1. Lokaal Toewijzingsreglement voor Ouderen: 65 - plussers**

Het College van Burgemeester en Schepenen besliste op 12 mei 2014 om een toewijzingsreglement voor 65-plussers, via een verkorte procedure, op te stellen<sup>4</sup>.

***In toepassing van artikel 6.29 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen worden onderstaande sociale huurappartementen, eigendom van SHM De Mandel, bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat-huurders:  
een koppel waarvan minstens één gezinslid ten minste 65 jaar oud is of een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is.***

***Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen:  
40 sociale huurappartementen van SHM De Mandel voor het project Knokuilstraat en 32 adressen in de Sint-Rochusstraat.***

---

<sup>2</sup> De verhuurder kan beslissen om, na toepassing van de absolute voorrangregels, bepaalde optionele voorrangregels toe te passen.

<sup>3</sup> Het puntensysteem wordt enerzijds gebaseerd op 4 verplichte gewogen prioriteiten, nl. (1) woonnood (2) kinderlast (3) actueel besteedbaar inkomen en (4) mutatievraag van een zittende huurder en anderzijds op 2 optionele gewogen prioriteiten, nl. (1) het aantal jaren ingeschreven en (2) het aantal jaren verblijf in de gemeente.

<sup>4</sup> Zie Omzendbrief W/2014/01: Omzendbrief betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

<b>Straat</b>	<b>Nummer</b>	<b>Busnummer</b>
Knokuilstraat	27	1
Knokuilstraat	27	11
Knokuilstraat	27	13
Knokuilstraat	27	14
Knokuilstraat	27	21
Knokuilstraat	27	22
Knokuilstraat	27	3
Knokuilstraat	27	4
Knokuilstraat	29	1
Knokuilstraat	29	11
Knokuilstraat	29	13
Knokuilstraat	29	14
Knokuilstraat	29	21
Knokuilstraat	29	22
Knokuilstraat	29	3
Knokuilstraat	29	4
Knokuilstraat	31	1
Knokuilstraat	31	11
Knokuilstraat	31	13
Knokuilstraat	31	14
Knokuilstraat	31	21
Knokuilstraat	31	22
Knokuilstraat	31	3
Knokuilstraat	31	4
Knokuilstraat	33	1
Knokuilstraat	33	11
Knokuilstraat	33	13
Knokuilstraat	33	14
Knokuilstraat	33	21
Knokuilstraat	33	22
Knokuilstraat	33	3
Knokuilstraat	33	4

Sint-Rochusstraat	7	1
Sint-Rochusstraat	7	10
Sint-Rochusstraat	7	101
Sint-Rochusstraat	7	102
Sint-Rochusstraat	7	103
Sint-Rochusstraat	7	104
Sint-Rochusstraat	7	105
Sint-Rochusstraat	7	106
Sint-Rochusstraat	7	107
Sint-Rochusstraat	7	108
Sint-Rochusstraat	7	109
Sint-Rochusstraat	7	110
Sint-Rochusstraat	7	111
Sint-Rochusstraat	7	2
Sint-Rochusstraat	7	201
Sint-Rochusstraat	7	202
Sint-Rochusstraat	7	203
Sint-Rochusstraat	7	204
Sint-Rochusstraat	7	205
Sint-Rochusstraat	7	206
Sint-Rochusstraat	7	207
Sint-Rochusstraat	7	208
Sint-Rochusstraat	7	209
Sint-Rochusstraat	7	210
Sint-Rochusstraat	7	211
Sint-Rochusstraat	7	3
Sint-Rochusstraat	7	4
Sint-Rochusstraat	7	5
Sint-Rochusstraat	7	6
Sint-Rochusstraat	7	7
Sint-Rochusstraat	7	8
Sint-Rochusstraat	7	9

**Voor 8 van de 40 adressen in Knokuilstraat wordt eerst voorrang verleend aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar die tevens rolwagengebruiker zijn.**

**Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar.**

Straat	Nummer	Busnummer
Knokuilstraat	27	2
Knokuilstraat	27	12
Knokuilstraat	29	2
Knokuilstraat	29	12
Knokuilstraat	31	2
Knokuilstraat	31	12
Knokuilstraat	33	2
Knokuilstraat	33	12

## 2.2. Verantwoording

Het lokaal toewijzingsreglement kan op basis van drie criteria uitgewerkt worden, nl. lokale binding, doelgroepen en leefbaarheid. Deze criteria werden met de stuurgroep en het lokaal woonoverleg uitvoerig besproken.

Leefbaarheid werd als eerste uitgesloten omdat er geen sprake is van “probleemwijken” in de stad. Daarnaast werd eveneens een consensus bereikt om het criterium lokale binding niet op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement.

Het Lokaal Woonoverleg bereikte wel een consensus om een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen uit te werken waarvan één gezinslid ten minste 65 jaar oud is. Hiervoor bestaat de mogelijkheid om via een verkorte procedure een reglement op te stellen. (zie ingevulde sjablonen in bijlage)

Er worden in totaal 72 sociale huurwoningen voorbehouden voor ouderen. Dit voldoet ruimschoots aan de opgelegde wettelijke marges. (cf omzendbrief van de Vlaamse minister van Wonen<sup>5</sup>).

## 3. Algemene toepassing

Het lokaal toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. De regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels, chronologie) blijven gelden.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in artikel 6.12 t.e.m. artikel 6.14 en in artikel 6.15 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021.

De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied van de stad Roeselare en worden verduidelijkt in het intern huurreglement van SHM De Mandel.

De verhuurder, in casu SHM De Mandel, wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement.

#### **4. Goedkeuring en Wijzigingen**

Dit reglement en elke wijziging ervan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

De minister beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratieve dossier aan het agentschap, om het 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 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 toewijzingsreglement.

#### **5. Bekendmaking**

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanalen (infobladen, websites, loketten,...) wordt bekend gemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balies van de verhuurder.

#### **6. Inwerkingtreding**

Het reglement treedt in werking wanneer de minister na de periode van 45 kalenderdagen het lokaal toewijzingsreglement niet vernietigt. Tot slot dient de verhuurder de bepalingen uit het toewijzingsreglement te integreren in het interne huurreglementen en wordt dit voorgelegd en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de huisvester.