

# GEMEENTE KALMTHOUT

## Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen

Goedgekeurd door de minister op 14 november 2012

### INHOUD

<b>1. SITUERING .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Wettelijk kader .....</b>	<b>1</b>
1.1.1 Standaardregime .....	1
1.1.2 Eigen lokaal toewijzingsreglement.....	1
<b>1.2 Gemeentelijk initiatief.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 De goedkeuring van het reglement.....</b>	<b>2</b>
<b>1.4 Procedure .....</b>	<b>2</b>
<b>2. HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT.....</b>	<b>3</b>
2.1 Lokale binding .....	3
2.2 Doelgroepenplan ouderen en personen met een handicap.....	3
<b>3. TOEPASSING .....</b>	<b>4</b>
3.1 Algemeen .....	4
3.2 Concreet in Kalmthout.....	4
3.2.1 Definities doelgroepen.....	4
3.2.2 Toepassingsgebied.....	4
<b>4. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>5. BEKENDMAKING.....</b>	<b>5</b>
<b>6. INWERKINGTREDING.....</b>	<b>5</b>

## 1. SITUERING

Op basis van het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 (in werking sinds 1 januari 2008) kunnen de gemeenten er voor kiezen een eigen lokaal toewijzingsreglement (LTWR) voor sociale huurwoningen uit te werken. De Vlaamse overheid wil op deze manier de regierol van de gemeenten inzake wonen versterken en hen de mogelijkheid geven een woonbeleid op maat van lokale noden uit te werken.

### 1.1 Wettelijk kader

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet gehouden worden bij de toewijzing. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. De Vlaamse Wooncode (art 95 §3) bepaalt verder dat een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vastlegt.

Vanaf 1 januari 2008 voorziet het sociaal huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) voor de toewijzing van sociale woningen een standaardregime en daarnaast de mogelijkheid van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement.

#### 1.1.1 Standaardregime

In het standaardregime zijn er twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen:

- De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het sociale huurbesluit
- De SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening houdend met achtereenvolgens:

1. de rationele bezetting
2. de absolute voorrangsregels
3. de optionele voorrangsregels
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in de punten 1, 2 en 4 maar het 3<sup>de</sup> criterium is een puntensysteem.

#### 1.1.2 Eigen lokaal toewijzingsreglement

Artikel 26 van het sociale huurbesluit bepaalt dat de gemeente kan afwijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement kan opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Belangrijk hierbij is dat het toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het Sociale Huurbesluit (artikels 27, 28 en 29) bepaalt dat in een eigen toewijzingsbeleid rekening gehouden kan worden met:

1. de **lokale binding** van de huurder
2. woonbehoefte van specifieke **doelgroepen**
3. bewaken en herstellen van de **leefbaarheid**

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren. Deze zijn verenigd in een werkgroep. De gemeente speelt hierin de trekkersrol.

## **1.2 Gemeentelijk initiatief**

Op 6 juni 2011 ging het College van burgemeester en schepenen akkoord met de opmaak van een eigen toewijzingsreglement. De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente speelt hierin de trekkersrol.

Voor Kalmthout bestaat de werkgroep uit volgende leden:

- Gemeente Kalmthout: huisvestingsambtenaar
- Gemeente Kalmthout: welzijnsambtenaar
- OCMW Kalmthout: welzijnscoördinator
- OCMW Kalmthout: dienst huisvesting
- SHM De Ideale Woning
- Spectrum Vzw

De werkgroep werd begeleid door IGEAN woonbeleid vanuit het project IVLW Noord en opgevolgd door Wonen-Vlaanderen.

## **1.3 De goedkeuring van het reglement**

Op 06/06/2011 heeft het college van burgemeester en schepenen de totstandkomingprocedure goedgekeurd.

Op 21/06 2012 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement goedgekeurd.

Op [14/11/2012](#) heeft de Vlaamse minister van Wonen het toewijzingsreglement goedgekeurd

## **1.4 Procedure**

Om te voldoen aan de vormvereisten i.v.m. het betrekken van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren gebeurde het volgende:

- Vergadering met lokale woonactoren op 3/5/2011.
- Opstellen discussienota en voorstelling procedure op het lokaal woonoverleg (LWO) van 19/05/2011.
- Aanvullen discussienota met opmerking uit LWO.
- Voorstellen discussienota en procedure aan CBS. Goedkeuring op 06/06/2011.
- Formeel advies werd gegeven door de leden van de werkgroep op 21/06/2011.
- Nieuw LWO: voorleggen eerste ontwerp reglement en doelgroepenplannen op 13/10/2011.
- Verwerken opmerkingen LWO.
- Aftoetsen politiek – administratief niveau werkgroep wonen:  
Voorstelling werkdocument aan OuderenAdviesRaad, welzijnsraad en GECORO:
  - OAR op 03/02/2012 en 09/03/2012
  - Welzijnsraad op 16/02/2012
  - GECORO op 02/05/2012
- Tweede ontwerp toewijzingsreglement met integratie opmerkingen adviesraden op LWO van 31/05/2012
- Toewijzingsreglement naar college op 18/06/2012
- Goedkeuring door gemeenteraad op 21/06/2012
- Overmaken dossier en reglement aan de Vlaamse Regering, departement Wonen

## **2. HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT**

Na een studie van de woonsituatie in de gemeente is in overleg met de werkgroep en het lokaal woonoverleg besloten een extra inspanning te doen voor bewoners met een sterke lokale binding.

Uit de analyse van de kandidatenlijst voor sociale huurwoningen<sup>1</sup> blijkt ook dat de groep alleenstaanden erg groot is, 78%. Omdat deze groep al oververtegenwoordigd is op de wachtlijst wordt er geen extra doelgroepenplan voor alleenstaanden opgemaakt.

Bij de alleenstaanden en de gezinnen zonder kinderen is er een zeer hoge vertegenwoordiging van ouderen (+ 65 jaar). Op de wachtlijst<sup>2</sup> van SHM De Ideale Woning is 17% ouder dan 65 jaar. Nog eens 17% is tussen 55 en 64 jaar, binnen enkele jaren is deze groep ook ouder dan 65. Uit deze cijfers mag de grote woonneed voor ouderen blijken in Kalmthout.

Momenteel zijn er geen woningen die kunnen voorbehouden worden voor personen met een handicap. De groter wordende groep personen met een handicap met nood aan begeleid wonen en de initiatieven die nu genomen worden door de Vlaamse regering voor het stimuleren van beschermd en geïntegreerd wonen van deze personen vereisen een dringende inhaalbeweging.

Vanuit deze visie is besloten tot een opmaak van een doelgroepenplan ouderen (bijlage 1) en een doelgroepenplan personen met een handicap (bijlage 2).

### **2.1 Lokale binding**

Wat betreft de lokale binding bestaat er in het standaard toewijzingsreglement van de SHM De Ideale Woning al een regel waarbij prioriteit wordt gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente hebben gewoond.

In overleg met de werkgroep en op het LWO is gekozen om deze regel verder uit te diepen. Er is bepaald dat wie 10 jaar in de gemeente woont of ooit gewoond heeft voorrang krijgt. Gevolgd door de personen die de afgelopen 6 jaar 3 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben.

Ook binnen de doelgroepenplannen ouderen en personen met een handicap gelden de voorrangsregels in verband met lokale binding zoals beschreven in voorgaande.

De reglementering rond lokale binding is van toepassing op het volledige patrimonium sociale huurwoningen in de gemeente.

### **2.2 Doelgroepenplan ouderen en personen met een handicap**

De werkgroep heeft op 21/06/2011 voorgesteld prioriteit te geven aan ouderen en personen met een handicap. Dit voorstel is op het LWO van 13/10/2011 gepresenteerd en goedgekeurd op de gemeenteraad van 21/06/2012.

Formeel advies is gevraagd aan de ouderenadviesraad 03/02/2012 en 09/03/2012 en welzijnsraad op 16/02/2012. Op 02/05/2012 is het reglement en de doelgroepenplannen voorgesteld aan de GECORO. Op 18/06/2012 aan de CORPA (commissie ruimtelijke en patrimoniale aangelegenheden).

Om de keuze voor deze doelgroepen te motiveren wordt er aan dit toewijzingsreglement als bijlage het Doelgroepenplan “ouderen” en “personen met een handicap” toegevoegd.

Hieronder de opmerkingen uit de adviesraden:

#### **Ouderenadviesraad:**

- In Kalmthout kunnen er op dit moment maximum 4 woningen voorbehouden worden voor ouderen, terwijl 25 ouderen op zoek zijn naar een aangepaste woning. Bij toenemende vergrijzing moet het mogelijk zijn meer woningen te kunnen voorzien voor ouderen.

---

<sup>1</sup> Cijfergegevens zie bijlage 2: doelgroepenplan personen met een handicap

<sup>2</sup> Cijfergegevens zie bijlage 2: doelgroepenplan personen met een handicap

- De OAR betreurt niet sterker betrokken te zijn bij het tot stand komen van een eigen toewijzingsreglement. “De opmaak ... moet tot stand komen in overleg met alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren.”

#### **Welzijnsraad:**

- Hou rekening met:
  - o inclusie (contact met bewoonde wereld)
  - o bereikbaarheid van thuiszorgdiensten (restaurant, kapper,...)
  - o diversiteit van woonvorming (voorzien zijn op een stijging van zorgbehoefendheid bij verschillende handicaps of ouderdom)
  - o domotica (alarmen,...) en werken met verdiepingen

#### **GECORO**

- het minimaal voor te behouden aantal woningen voor ouderen moet meer zijn dan de minimum, hiervoor het nodige overleg voorzien binnen de concrete projecten (huisvestingsmaatschappijen en het lokaal woonoverleg)
- vraag is of de gemeente in haar reglement strenger kan zijn dan de Vlaamse regels
- ook bij personen met een handicap moet de lokale binding een aandachtspunt zijn

### **3. TOEPASSING**

#### **3.1 Algemeen**

Het lokale toewijzingsreglement kan niet los gezien worden van het standaardluik. Zo is een doelgroepentoewijzing een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangregel. Deze voorrangregel krijgt dan een plaats binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime (zie 1.1.1). Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het sociale huurbesluit.

#### **3.2 Concreet in Kalmthout**

##### 3.2.1 Definities doelgroepen

**Ouderen:** Alleenstaanden of koppels vanaf de leeftijd van 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beiden 65 jaar is of meer.

**Personen met een handicap:** Personen met een mentale en mogelijk bijkomende fysieke handicap die over een positieve beslissing van het VAPH beschikken om in te stappen in het stelsel van begeleid wonen of beschermd/geïntegreerd wonen (DIO) en die begeleid worden door een daartoe erkende VAPH-voorziening of dienst.

##### 3.2.2 Toepassingsgebied

De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied van de gemeente Kalmthout.

De toepassing van de voorrang voor lokale binding, ouderen en personen met een handicap geldt in afgebakende projecten en wijken en is dus niet van toepassing op het ganse patrimonium. De gemeenteraad legt de lijst vast met de woonprojecten waar de voorrang geldt. De gemeenteraad past de lijst indien nodig aan.

De verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement. In concreto is dit voor Kalmthout SHM De Ideale Woning.

#### **4. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN**

De gemeente Kalmthout legt dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

#### **5. BEKENDMAKING**

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

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

#### **6. INWERKINGTREDING**

Het reglement treedt in werking op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door de minister van wonen: 14 november 2012.

---