



## REGLEMENT:

# LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN (65+) PROJECT KARREVELD TE LONDERZEEL (SHM)

---

Vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit op 25/05/2021

---

## VOORWOORD

De Vlaamse Codex Wonen en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vormen het gemeenschappelijk kader voor de verhuuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest. Deze regelgeving moet tegemoet komen aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid met name de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. Om dit te realiseren werd er gekozen om autonomie te geven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en aan de lokale actoren. Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de lokale noden, is het beleid inzake de toewijzing van de sociale woningen. In boek 6 van het besluit Vlaamse Codex Wonen wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels lokale accenten te leggen, uitgedrukt in een eigen toewijzingsreglement. Hierbij wordt aan de lokale overheden (gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband) een grote rol toebedeeld als regisseur van het lokaal woonbeleid. Meer bepaald krijgen de lokale overheden de kans om passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels, indien de lokale situatie hierom vraagt. Hierdoor kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden.

## **HOOFDSTUK 1: TOEWIJZINGEN**

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen geeft twee opties inzake toewijzing:

- Enerzijds kan een verhuurder opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van de woongelegenheden (zie 2.1).
- Anderzijds krijgt de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) de kans om aanvullend op het standaardluik een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat inspeelt op de specifieke lokale noden (zie 2.2).

### **Artikel 1: Standaard toewijzingsregels**

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

- 1) de rationele bezetting
- 2) een aantal absolute voorrangregels

3) optionele voorrangsregel (mbt lokale binding):

- kandidaat-huurder 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.
- kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente gelegen in het werkgebied van cvba Providentia.

4) de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

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

Andere verhuurders (het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een OCMW) hebben de keuze tussen één van bovenvermelde standaard systemen.

## **Artikel 2: Eigen toewijzingsreglement**

Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden:

- met de lokale binding van de kandidaat-huurders (zie 2.2.1)
- met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen (zie 2.2.2)

### **Lokale binding**

De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) kan echter om verschillende redenen oordelen dat een meer verregaande invulling van de voorrang voor lokale binding wenselijk is. Daarom wordt de mogelijkheid geboden in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen om de invulling van lokale binding verder uit te werken met bijkomende bindingsfactoren.

De lokale binding is een uitbreiding van de optionele voorrangsregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik blijven gelden. De toewijzing werkt als een cascade: eerst rationale bezetting, dan absolute voorrangsregels en tenslotte de lokale binding.

Londerzeel heeft een eigen (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement op grond van lokale binding. Het eigen toewijzingsreglement vervangt de optionele voorrangsregels uit het standaardluik.

In Londerzeel zal er eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders:

- a) die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben
- b) die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is
- c) die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband "Woonwinkel KLM" (zijnde de gemeenten Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel en Meise).

## **Specifieke doelgroep**

De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) kan echter om verschillende redenen oordelen dat een eigen toewijzingsbeleid mbt de woonbehoefte van specifieke doelgroepen ontwikkeld moet worden. Uiteraard kan dit gebeuren op vraag van een verhuurder of een andere lokale actor. De totstandkomingsprocedure is bijgevoegd in bijlage 1.

De gemeente Londerzeel wenst voor het sociaal woonproject Karreveld een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen uit te werken waarvan één gezinslid ten minste 65 jaar oud is. Er zijn in dit project 9 sociale huurwoningen voorbehouden voor ouderen.

Binnen artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen geniet deze doelgroep voorrang op de andere absolute voorrangregels uit het standaardluik.

Het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen wordt hieronder (volgens het sjabloon van Wonen-Vlaanderen) uitgewerkt.

## **HOOFDSTUK 2: LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN – PROJECT KARREVELD**

### **Artikel 1: Omschrijving van de doelgroep**

De gemeente Londerzeel wenst met een doelgroepenplan voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

### **Artikel 2: Grootte van de doelgroep**

#### **2.1 Aandeel 65-plussers in de gemeente/totale bevolking (2019)**

Aantal 65-plussers	3.792
Aantal inwoners in Londerzeel	18.760
Aandeel 65-plussers	20,2 %

bron: provinciesincijfers.be

#### **2.2 Aandeel 65-plussers op de wachtlijst bij de sociale verhuurders**

<b>Woonplaatsvoorkeur Londerzeel:</b>	<b>SHM Providentia</b>	<b>SVK Webra</b>
<b>Aantal 65-plussers op wachtlijst</b>	53	42
<b>Aantal kandidaat-huurders</b>	805	993
<b>Aandeel 65-plussers</b>	6,59%	4,22 %

### **Artikel 3. Voorbehouden patrimonium voor ouderen**

Voor de berekening van het totaal aantal sociale huurwoningen in onderstaande tabel worden de Vlabinvest huurwoningen niet meegerekend. Dit zijn geen sociale huurwoningen in de zin van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Totaal sociale huurwoningen = sociale huur SHM + sociale huur lokaal bestuur + sociale huur SVK

Voorbehouden project voor ouderen (huidige aanvraag) bij de SHM: Project Karreveld gebouwd in 2008 bestaande uit 9 appartementen met 1 slaapkamer.

De adressenlijst werd toegevoegd in bijlage 2.

	<b>Eengezinswoning</b>					<b>Appartement</b>					<b>Totaal</b>
	<b>Aantal slaapkamers</b>					<b>Aantal slaapkamers</b>					
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>studio</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	
<b>totaal aantal SHM</b>	0	0	91	10	5	0	26	47	5	0	<b>184</b>
<b>totaal aantal SVK</b>	0	0	3	3		0	6	12	0	0	<b>24</b>
<b>totaal aantal</b>	0	0	94	13	5	0	32	59	5	0	<b>208</b>
<b>voorbehouden ouderen SHM</b>	0	0				0	9	0			<b>9</b>
<b>voorbehouden ouderen SVK</b>	0	0				0	0	0			<b>0</b>
<b>voorbehouden ouderen totaal</b>	0	0				0	9	0			<b>9</b>

Om te voorkomen dat een disproportioneel aandeel woningen bij voorrang wordt toegewezen aan 65- plussers, moeten volgende bovengrenzen worden gerespecteerd:

- maximaal 1/3 van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers
- maximaal 1/4 van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers
- maximaal 1/3 van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan specifieke doelgroepen. De doelgroep 65-plussers is hierbij inbegrepen.

Via onderstaande tabel wordt aangetoond dat aan de gestelde bovengrenzen is voldaan.

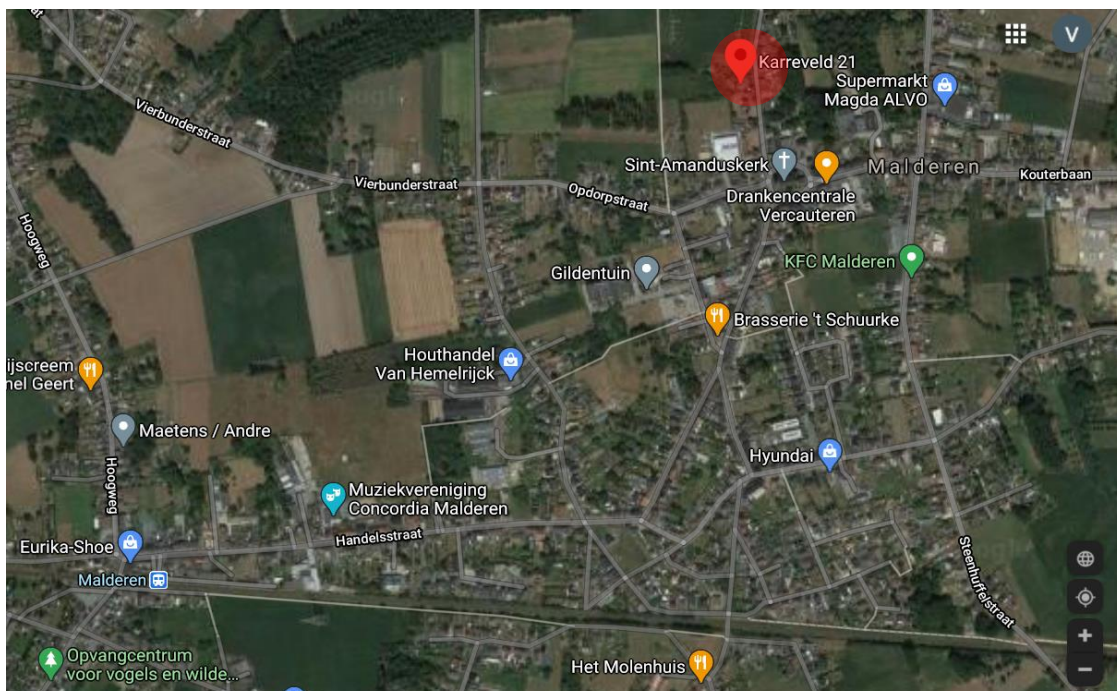
Totaal patrimonium	208 (= 184 SHM + 24 SVK)
1/3de van totaal patrimonium	69,33
1/4de van totaal patrimonium	52
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	91
1/3de van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	30,33
Totaal dat bij voorrang wordt toegewezen aan specifieke doelgroepen	9 (= 21 Karreveld)
Totaal dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen	9 (= 21 Karreveld)

#### **Artikel 4: Motivatie keuze van het voorbehouden patrimonium**

Het voorbehouden project wordt momenteel door SHM Providentia aan 55-plussers verhuurd. Zij kregen recent de opmerking van 'Toezicht' dat dit via een doelgroepenplan ( 65 +) moet geregeld worden. Met huidig doelgroepenplan wordt deze situatie correct bestendigd.

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen om de sociale huurwoningen in Karreveld bij voorrang toe te wijzen aan ouderen:

- De voorbije jaren deed zich een stijging voor van het aantal 65-plussers. En de vergrijzing zal zich ook in de toekomst voortzetten.
- Verschillende sociale huurwoningen zijn momenteel onderbezet. Deze onderbezetting doet zich voornamelijk voor bij oudere huurders. Door het uitbouwen van een kwalitatief goed aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen deze oudere bewoners overtuigen om te verhuizen. Hierdoor komen de grote woningen vrij voor jongere gezinnen op de wachtlijst.
- De appartementen zijn gelegen nabij het centrum van Malderen (deelgemeente Londerzeel) waar allerlei voorzieningen aanwezig zijn, nl. supermarkt, bakker, brouwer, dokterspraktijk, kerk, ankerpunt van zorgloket met o.a. buurtrestaurant, bewegingsgroepen voor 80+ en zitdag zijn aanwezig.



### **Artikel 5: Flankerende maatregelen**

- De sociale huurders van de ouderenwoningen zullen beroep kunnen doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling van warme maaltijden aan huis, uitlenen van personen-alarmtoestellen, Minder Mobielen Centrale, aanvullende zorg aan huis, klusjesdienst, poetsdienst ... .
- Binnen het lokaal woonoverleg kan het lokaal toewijzingsreglement op regelmatige basis ter evaluatie voorgelegd worden.

### **HOOFDSTUK 3: TOEPASSING**

Het eigen toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. De voorrang voor lokale binding (zie 2.2.1) geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de eventueel door de gemeente vastgestelde voorrangsregels in het kader van een project voor specifieke doelgroepen (zie 2.2.2).

Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang mbt lokale binding, maar binnen de toepassing van de andere voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Duidelijk gemaakt met een voorbeeld: indien voorrang wordt gegeven in het kader van een doelgroepenproject aan ouderen, dan primeert de voorrang voor mensen uit de doelgroep (absolute voorrangsregel) op de voorrang voor mensen met lokale binding (optionele voorrangsregel). Maar binnen die doelgroep van ouderen krijgen de kandidaat-huurders die een lokale binding hebben prioriteit op personen die geen lokale binding hebben.

## **HOOFDSTUK 4: GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN**

Het toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan moet, samen met het administratief dossier, ter kennisgeving aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen worden voorgelegd, op onderstaand adres:

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Afdeling Woonbeleid  
VAC Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 40D  
1000 Brussel

Tevens dient het volledig dossier digitaal te worden overgemaakt aan de afdeling Woonbeleid via [lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be](mailto:lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be)

De minister beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het lokaal toewijzingsreglement en het administratieve dossier aan het agentschap Wonen- Vlaanderen, om het lokaal 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 lokaal 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 lokaal toewijzingsreglement. De termijn van 45 dagen kan eenmalig verlengd worden met 15 kalenderdagen. In dat geval wordt de gemeente daarvan op de hoogte gebracht.

## **HOOFDSTUK 5: INWERKINGTREDING**

De minister bezorgt de beslissing tot (gedeeltelijke) vernietiging met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband. Ook wanneer de minister geen beslissing heeft genomen tot (gedeeltelijke) vernietiging, zal het agentschap Wonen-Vlaanderen de gemeente daarover per brief berichten.

Na ontvangst van de beslissing moeten de betrokken verhuurders de bepalingen uit het lokaal toewijzingsreglement integreren in hun interne huurreglement. Het is daarom dat de ingangsdatum van het toewijzingsreglement in samenspraak met de sociale woonactoren wordt bepaald, zodat alle betrokkenen hun intern reglement tijdig kunnen aanpassen en de nieuwe voorrangsregels kunnen implementeren. Deze datum zal bepaald worden na ontvangst beslissing.

## **HOOFDSTUK 6: BIJLAGEN**

### **Artikel 1: totstandkomingsprocedure**

Zie bijlage 1.

## **Artikel 2: Adreslijst Karreveld**

NrIntern	Adres	Postcode	Gemeente	Aangepast Bejaarden	Aangepast Invaliden	PandTypeOms	VerhuringStelsel	Slaapkamers	StatusOms
13901	KARREVELD 21/ 1	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd
13902	KARREVELD 21/ 2	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd
13903	KARREVELD 21/ 3	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd
13904	KARREVELD 21/ 4	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd
13905	KARREVELD 21/ 5	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd
13906	KARREVELD 21/ 6	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd
13907	KARREVELD 21/ 7	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd
13908	KARREVELD 21/ 8	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd
13909	KARREVELD 21/ 9	1840	LONDERZEEL	Ja	Nee	Appartement	Sociaal	1	Verhuurd