



Vlaanderen
is wonen

Bestemming:

**Het lokaal
toewijzingsreglement:**
welke procedure moet u als
gemeente doorlopen?

25/06/2019 Dag van het Lokale Woonbeleid



Samen voor één lokaal wonenbeleid



Vlaanderen
is wonen

Aanpak

- ▶ Historiek
 - Sociale verhuurder?
 - Gemeente als regisseur
- ▶ Op maat = keuzes maken
- ▶ De opmaak van een lokaal toewijzingsreglement:
 - Tot 1/01/2020
 - Vanaf 1/01/2020

- ▶ Ondersteuning

Historiek

Autonomie sociale verhuurder ↔ gemeente als regisseur

VWC (art.95, art.4) + KSH

Bijzondere doelstelling van het Vlaamse Woonbeleid



Vlaanderen
is wonen

Sociale verhuurder vs (standaard) toewijzing

▶ SHM/gemeentebestuur (art.18 KSH)

- *Rationele bezetting
- Absolute voorrangregels
- Optionele voorrangregels
- Chronologische volgorde



▶ SVK/gemeentebestuur (art. 21 KSH)

- *Rationele bezetting
- Absolute voorrangregels
- Puntensysteem
- Chronologische volgorde



*Rationele bezetting

- ▶ Max. aantal personen per woning
- ▶ Rekening houden met:
 - Aantal personen
 - Fysieke toestand van deze personen
- ▶ Intern huurreglement legt regels vast



Gemeente als regisseur

- ▶ Afwijking standaard via lokaal toewijzingsreglement (LTR)



- Lokale binding
- Woonbehoefte **doelgroepen**
- verstoorde of bedreigde **leefbaarheid** in bepaalde wijken/complexen

OP MAAT

Op maat = keuzes maken

Als je iets wilt oplossen moet je gek genoeg niet naar de juiste oplossing, maar naar het juiste probleem zoeken.

OM
DENKEN

S raphine Roux

Op maat = keuzes maken

▶ Instrumenten binnen het KSH

- Standaardtoewijzing (art.18 – 21)
- Versnelde toewijzing (art. 24)
- Verhuring buiten stelsel (art. 55bis)
- Lokaal toewijzingsreglement (art. 26 – 29)
 - × Lokale binding
 - × Doelgroepen
 - × leefbaarheid

Op maat = keuzes maken

- ▶ Betrek lokale woon- en welzijnsactoren
- ▶ Woonnoden?
- ▶ Wachtlijsten doelgroepen
- ▶ Patrimonium en planning?
- ▶ Evt. Leefbaarheidsproblemen per wijk in kaart brengen

Wie krijgt voorrang?

Welke keuzes werden er al gemaakt m.b.t. LTR?

- ▶ Totaal aantal LTR's in Vlaanderen: 220
 - ▶ Aantal leefbaarheid: 5
 - ▶ Aantal doelgroepen: 193
 - Meest gekozen: ouderen
 - Andere voorbeelden van doelgroepen: PMH, ouderen met zorgnood, GGZ, jongeren (ondersteuning bepaalde woonvaardigheden)
 - ▶ Aantal lokale binding: 175
- Combi mogelijk!



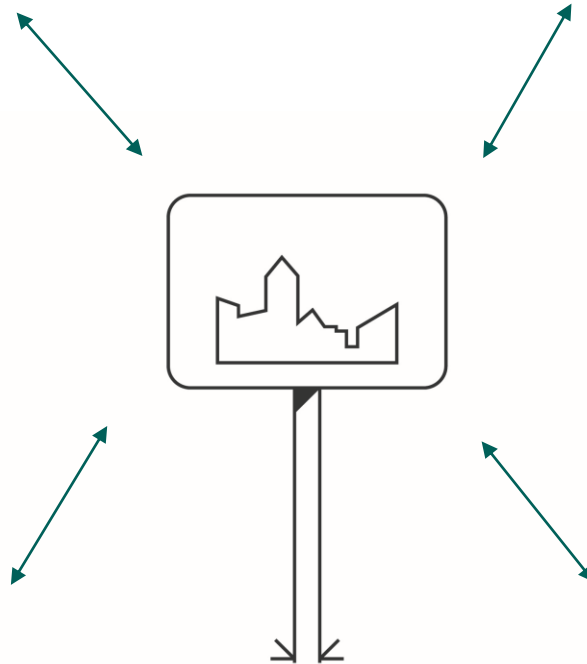
Lokale binding

Wonen

Werk

School

Mantelzorg



Vlaanderen
is wonen

Lokale binding

AANDACHTSPUNTEN

- ▶ Geheel of gedeelte patrimonium
- ▶ Gemeente bepaalt 'aantal jaren'
- ▶ Eenzelfde gewicht of cascadesysteem
- ▶ Puntensysteem (SVK)



Lokale binding

VOORBEELD 1

Gemeente geeft achtereenvolgens voorrang aan:

- kandidaat-huurders die ten minste 10 jaar in de gemeente hebben gewoond
- kandidaat-huurders die ten minste 5 jaar in de gemeente hebben gewoond
- kandidaat-huurders met schoolgaande kinderen in de gemeente



Lokale binding

VOORBEELD 2

Gemeente geeft voorrang aan

- kandidaat-huurders die ten minste 5 jaar in de gemeente hebben gewoond of,
- kandidaat-huurders met schoolgaande kinderen in de gemeente of,
- kandidaat-huurders die minstens 2 jaar in de gemeente werken



Doelgroepen

- ▶ Voor wie?
 - **Specifieke** problemen om aangepaste en betaalbare woning te vinden
- ▶ Doelgroepenplan
 - **Specifieke** noden
 - Omkadering doelgroep(en)
- ▶ Disproportionaliteit



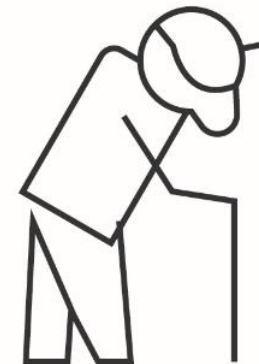
Doelgroepen

AANDACHTSPUNTEN

- ▶ Specifieke investeringen?
 - ▶ Begeleidingsvoorwaarden
 - ▶ Voorrang van toepassing op een percentage van het aantal toewijzingen of 'op adres'.
 - ▶ Voorrang voor ouderen: omzendbrief W/2014/01
-
- ▶ Specifieke wonen-welzijn-projecten

Voorrang voor ouderen

- ▶ Leeftijdsgrens 65 jaar
 - ▶ Geen apart advies vereist, wel lokaal overleg
 - ▶ Bovengrenzen patrimonium
 - × Max 1/3^{de} van de studio's en 1- of 2-slaapkamerwoningen
 - × Max 1/4^{de} van het totale patrimonium
- > bovengrens = lange procedure -> doelgroepenplan + sjabloon
< bovengrens = korte procedure -> sjabloon



Sjabloon voor de aanvraag tot goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

1. Omschrijving van de doelgroep

2. Grootte van de doelgroep

Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking

Aantal 65-plussers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders

3. Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen

| | Eengezinswoning | | | | | Appartement | | | | Totaal | |
|----------------------------|--------------------|---|---|---|---|--------------------|---|---|---|--------|---|
| | Aantal slaapkamers | | | | | Aantal slaapkamers | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | studio | 1 | 2 | 3 | | 4 |
| totaal aantal | | | | | | | | | | | |
| voorbehouden voor ouderen* | | | | | | | | | | | |

*ook sociale assistentiewoningen worden hier mee in opgenomen



| | |
|---|--|
| Totaal patrimonium | |
| 1/4de van totaal patrimonium | |
| Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers | |
| 1/3de van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers | |
| Totaal voorbehouden voor ouderen | |

□

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

5. Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep

Doelgroepen vs welzijnsorganisaties



Doelgroepen vs welzijnsorganisaties

VOORBEELD 1: Hasselt

- Geeft **voorrang** aan: personen met een handicap: het gaat enerzijds om personen die ten gevolge van een handicap beschikken over een zorgtoewijzing (VAPH) die toegang geeft tot begeleid wonen, beschermd wonen of inclusieve ondersteuning.
- **Samenwerking** met: een erkende dienst begeleid of beschermd wonen of inclusieve ondersteuning
- **Chronologie** wordt bepaald door: de sociale verhuurder (KSH)

Doelgroepen vs welzijnsorganisaties



Doelgroepen vs welzijnsorganisaties

VOORBEELD 2 : Herent

- Geeft **voorrang** aan: 'Volwassen personen met een verstandelijke beperking, met autismespectrumstoornissen en mogelijk bijkomende fysieke handicap die ofwel over een positieve beslissing van het VAPH beschikken om woonondersteuning in te kopen via cash of met een voucher, ofwel hiervoor eigen middelen aanwenden (BOB en/of RTH).
- **Samenwerking** met het Zavelhuis vzw en Oostrem vzw (toeleiding en begeleiding).
- **Chronologie** wordt bepaald door het KSH

Doelgroepen vs welzijnsorganisaties

VOORBEELD 3, een tussenvorm, PROEFWONEN Midden-West-Vlaanderen: IGS Midden-West-Vlaanderen (Izegem, Roeselare, Tielt)

- Geeft voorrang aan:
 - Mensen die op de woonmarkt willen komen, maar onvoldoende woonervaring hebben.
 - Mensen die reeds zelfstandig wonen, maar problemen hebben om op een zelfstandige manier te leven en te wonen

Doelgroepen vs welzijnsorganisaties

VOORBEELD 3: Proefwonen Midden-West Vlaanderen

- ▶ Samenwerking met: een ruime waaier actoren
- ▶ Chronologie wordt bepaald door: 3 multi-disciplinaire teams, samengesteld uit een vaste kern van wonen- en welzijnsorganisaties. Het team staat in voor de selectie van kandidaten, evaluatie en bijsturing van de leertrajecten.

Leefbaarheid

- ▶ In de toekomst niet meer mogelijk MAAR
→ Nuttige oefening!
- ▶ Probleemanalyse
- ▶ Participatietraject met bewoners
- ▶ Samenwerking met lokale betrokkenen
- ▶ Zoeken naar passende maatregelen
- ▶ Evaluatie en bijsturing

Op maat versus standaard

- ▶ Lokale binding:
 - ~~Optionele~~ voorrangsbepaling 'wonen in gemeente'
 - Na toepassing van absolute voorrangsbepalingen en voorrangregels voor specifieke doelgroepen of in het kader van leefbaarheid
- ▶ Doelgroepen:
 - Nieuwe voorrangsbepaling komt voor of tussen de absolute voorrangsbepalingen
 - Verder blijft de chronologie en rationele bezetting gelden

De opmaak van een LTR – voor 1/01/2020

- ▶ Startpunt = gemeente
 - Eventueel op vraag (welzijn, SHM)
- ▶ Totstandkomingsprocedure (CBS of GR)
 - Betrokken partijen
 - Wie/welk overlegorgaan beslissingsbevoegdheid of adviserende rol?
 - Welke stappen?

De opmaak van een LTR – voor 1/01/2020

- ▶ Lokaal overleg
 - Relevante huisvestings- en welzijnsactoren
 - Minimaal gemeente, OCMW en sociale verhuurders
 - LWO wenselijk!
 - Breed gedragen bv. seniorenraad
- ▶ Advies verhuurder(s) en andere partners die betrokken werden

De opmaak van een LTR – voor 1/01/2020

- ▶ Extra documenten:

- Specifieke doelgroepen

- × Doelgroepenplan

- Senioren

- × Adressenlijst

- × Lange procedure -> doelgroepenplan + sjabloon

- × Korte procedure -> sjabloon

De opmaak van een LTR – voor 1/01/2020

- ▶ Gemeente keurt het LTR goed (GR)
- ▶ Goedkeuringstoezicht:
 - Door minister via Wonen-Vlaanderen
 - 90 dagen

De opmaak van een LTR – na 1/01/2020

Totstandkomingsprocedure



Lokaal overleg



Advies relevante partners



Goedkeuring GR



Vernietigingstoezicht
(45 dagen (+15))



De opmaak van een LTR – na 1/01/2020

▶ Leefbaarheid

▶ Specifiek voor doelgroepen:

- Nieuwe bepaling met betrekking tot het aantal voor te behouden woningen voor specifieke doelgroepen
- “maximaal 1/3^e van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan personen die behoren tot een bijzondere doelgroep”.
- Ouderen:
 - × Korte procedure blijft (sjabloon)
 - × Nieuwe omzendbrief in aantocht

Ondersteuning

- ▶ Begeleider lokaal woonbeleid!
- ▶ Website: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/sociaal-wonen-lokaal-toewijzingsbeleid-voor-sociale-woningen>
 - Wegwijs in het sociaal huurstelsel (01/2019)
 - Handleiding

!!! Aanpassing aan nieuwe regelgeving !!!



Vlaanderen
is wonen

Vragen?