

OMZENDBRIEF OMG/W 2020/04 OPMAAK VAN EEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Op 1 januari 2021 treden de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking. U vindt in deze omzendbrief richtlijnen en informatie voor het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement. De richtlijnen zijn niet gewijzigd ten opzichte van de omzendbrief W/2019/01, maar deze omzendbrief bevat wel een aangepaste verwijzing naar de artikelen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze omzendbrief vervangt om die reden integraal de omzendbrief W/2019/01.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar ministeriële uitvoeringsbesluiten vormen het gemeenschappelijk kader voor de verhuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest. Die regelgeving komt tegemoet 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 een woonbeleid op maat te realiseren, wordt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid aangeduid. De gemeente krijgt op die manier de mogelijkheid om, desgewenst met ondersteuning door het Vlaamse Gewest, het overleg tussen de verschillende woonorganisaties te coördineren en te organiseren met als doel een geïntegreerd en gedragen lokaal woonbeleid.

Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de lokale noden, is het beleid over de toewijzing van de sociale woningen. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 laat ruimte om lokale accenten te leggen bij het vastleggen van de toewijzingsregels. Daarbij krijgen de lokale overheden (gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband) een grote rol als regisseur van het lokaal woonbeleid. Zo krijgen ze de kans om passende maatregelen uit te werken in een eigen lokaal toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels, indien de lokale situatie hierom vraagt. Op die manier kan een gemeente effectief inspelen op de lokale situatie en maximaal rekening houden met de specifieke noden.

Uiteraard behoort het tot de autonomie van de gemeente om te beslissen of er een lokale nood bestaat die het uitwerken van een lokaal

toewijzingsbeleid noodzakelijk maakt. Het is geenszins de bedoeling dat elke gemeente een lokaal toewijzingsreglement moet uitwerken.

De nieuwe omzendbrief heeft geen invloed op reeds goedgekeurde lokale toewijzingsreglementen. Alleen bij een wijziging van het lokaal toewijzingsreglement zal het worden beoordeeld op basis van de nieuwe omzendbrief.

Hoogachtend,

Matthias Diependaele

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

1 OPMAAK VAN EEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

1.1 ADMINISTRATIEVE PROCEDURE

U bezorgt het lokaal toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen:

Vlaamse overheid
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Woonbeleid
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40D
1000 Brussel

Voor de vlotte administratieve afhandeling, gelieve ook het volledige dossier digitaal te bezorgen op het volgende e-mailadres: lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be.

In het lokaal toewijzingsreglement worden alle objectieve gegevens opgenomen die de noodzaak om een lokaal toewijzingsreglement op te stellen, onderbouwen. Het administratieve dossier bevat minstens volgende stukken:

- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad over de totstandkomingsprocedure. Als het een

intergemeentelijk toewijzingsreglement betreft, moet elke gemeente een totstandkomingsprocedure opmaken;

- Het bewijs dat er lokaal overleg is gevoerd;
- Het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Indien een actor een negatief advies verleent, moet in de goedkeuringsbeslissing door de gemeenteraad worden gemotiveerd waarom daarmee geen rekening wordt gehouden;
- In voorkomend geval, het doelgroepenplan en een adressenlijst van de woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan de doelgroep;
- De beslissing van de gemeenteraad over het lokaal toewijzingsreglement. Als het een intergemeentelijk toewijzingsreglement betreft, moet elke gemeenteraad beslissen over het lokaal toewijzingsreglement. De beslissing van de gemeenteraad bevat een datum van inwerkingtreding, die een redelijke termijn biedt aan de sociale verhuurders om hun intern huurreglement af te stemmen op de bepalingen in het toewijzingsreglement

De minister beschikt over een termijn van vijfenveertig 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 u daarvan op de hoogte gebracht.

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

Na ontvangst van de beslissing van de minister moet u de betrokken verhuurders vragen om de bepalingen uit het lokaal toewijzingsreglement te integreren in hun interne huurreglement en een kopie van dat reglement te bezorgen aan de toezichthouder.

1.2 VOORRANG VOOR KANDIDAAT-HUURDERS MET LOKALE BINDING

Als gemeente kan u, in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren, rekening houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder en voorrang geven aan de kandidaat-huurder die aan één van de volgende voorwaarden voldoet:

- De kandidaat-huurder woont of woonde een aantal jaren, te bepalen in het lokaal toewijzingsreglement, in de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is;
- De kandidaat-huurder woont of woonde een aantal jaren, te bepalen in het lokaal toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is;
- De kandidaat-huurder woont niet in de gemeente, maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- De kandidaat-huurder woont niet in de gemeente maar heeft wel kinderen die naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- De kandidaat-huurder verleent mantelzorg aan een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- De kandidaat-huurder ontvangt mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

U kan in het lokaal toewijzingsreglement één of meer lokale bindingsfactoren opnemen. U kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren eenzelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen. De voorrang kan van toepassing zijn op alle sociale huurwoningen in de gemeente of slechts een deel ervan. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om de woningen van het SVK in de gemeente uit te sluiten van het lokaal toewijzingsreglement. U dient dat te verduidelijken in het lokaal toewijzingsreglement.

Voor de verhuurders waarop het lokaal toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval

- de optionele voorrangsregel: "de kandidaat-huurder die in een periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is"¹,
- of de optionele gewogen prioriteit: "het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente verblijft"².

Verhuurders die het tweede toewijzingssysteem toepassen en de bepalingen in het lokaal toewijzingsreglement moeten toepassen, zullen punten moeten toekennen aan de lokale bindingsfactoren. Hierbij gelden volgende richtlijnen:

¹ Zie artikel 6.20, §1, eerste lid, 1°, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

² Zie artikel 6.23, derde lid 2°, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

- Men kan maximaal 6 punten toekennen in het lokaal toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met lokale binding.
- Indien de gemeente een rangorde voor de lokale bindingsfactoren heeft uitgewerkt, dan moet deze in de puntentelling worden gerespecteerd. De hoogste bindingsfactor kan men maximaal 6 punten toekennen.
- Een kandidaat-huurder die voldoet aan meerdere lokale bindingsfactoren, mag de punten niet optellen, het maximale puntenaantal is van tel.
- Een verhuurder die daarnaast nog punten wil toekennen voor de optionele gewogen prioriteit "het aantal jaren dat een kandidaat-huurder in het werkgebied woont", moet rekening houden met de bepalingen in het lokaal toewijzingsreglement en mag de rangorde niet ondermijnen. Concreet betekent dat dat het aantal toegekende punten voor "wonen in het werkgebied" maximaal gelijk mag zijn aan het puntenaantal dat de laagst geplaatste lokale bindingsfactor in het lokaal toewijzingsreglement heeft gekregen verminderd met 1.

Verhouding tot andere voorrangsbepalingen

De voorrangsbepalingen over de lokale binding gelden na de toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 6.19, 6.21, 6.22 en 6.23 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en na, in voorkomend geval, de voorrangregel voor doelgroepen uit een lokaal toewijzingsreglement.

1.3 VOORRANG VOOR KANDIDAAT-HUURDERS DIE BEHOREN TOT EEN SPECIFIEKE DOELGROEP

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (leeftijdsvoorwaarde, eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en voorwaarde ingeschreven te zijn in de bevolkingsregisters). Artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft echter aan de gemeente de mogelijkheid om een voorrang te verlenen aan één of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Het gaat dan om een doelgroep binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting.

Samenstelling van het dossier

De voorrangsbepalingen voor één of meer specifieke doelgroepen moeten verantwoord worden op basis van een doelgroepenplan. Het doelgroepenplan wordt opgesteld in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Artikel 2.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft lokale besturen de opdracht een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid te voeren en een visie op sociaal wonen uit te werken. Dit krijgt vorm in de schoot van het lokaal woonoverleg waar het bestuur samen met de lokale woonactoren en de lokale welzijnsactoren op regelmatige basis overleg pleegt. Concreet worden minstens de lokale woonbehoeften en de lijsten van de kandidaat-huurders voor een sociale of bescheiden huurwoning besproken³ en komt de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens één maal per jaar aan bod op het lokaal woonoverleg⁴. Op basis van die en andere inzichten kunnen specifieke noden gedetecteerd worden bij eventuele doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan aangewezen is.

In het doelgroepenplan dient u vervolgens duidelijk te omschrijven wat de specifieke woonbehoeften zijn van de afgebakende doelgroep(en). Om voorrang te kunnen verlenen aan een bepaalde doelgroep moet ook de specifieke lokale nood daartoe worden aangetoond. Het doelgroepenplan bevat voor elke doelgroep minstens volgende elementen:

- een beschrijving van de doelgroep;
- de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- indien voorhanden, cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
- de flankerende maatregelen die ten behoeve van de doelgroep worden genomen door de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren.

Proportionaliteit

Het aantal toewijzingen binnen het kader van een doelgroepenplan mag er niet toe leiden dat het aantal standaardtoewijzingen sterk in het gedrang komt. U dient dus te allen tijde de proportionaliteit van de voorgestelde voorrangsbepalingen te bewaken. Niet alleen moet het aantal woningen die met voorrang zullen worden toegewezen, in verhouding staan tot de omvang van de doelgroep die men voor ogen heeft, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt ook dat de gemeente maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kan toewijzen aan specifieke doelgroepen. U moet dat staven in het doelgroepenplan aan de hand van cijfergegevens over de sociale huurmarkt in de gemeente (aantal kandidaat-huurders, inschatting van de omvang van de doelgroep, samenstelling van de huishoudens, aantal sociale huurwoningen, samenstelling van het patrimonium, gemiddelde wachttijd...).

Begeleidende maatregelen

Indien de vooropgestelde doelgroep bepaalde noden heeft inzake begeleiding of ondersteuning, kunnen binnen het overleg met de lokale

³ Zie art. 2.5, eerste lid, 6°, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

⁴ Zie art 2.5, eerste lid, 5°, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

actoren afspraken gemaakt worden wie welke taak op zich zal nemen Voor de toewijzing aan bepaalde doelgroepen in het kader van een toewijzingsreglement, kan als voorwaarde worden gesteld dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening begeleidende maatregelen moet aanbieden. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder waarin deze begeleidende maatregelen zijn opgenomen.

Let op:

In geen geval betekent het niet naleven van de afspraken of het beëindigen van de begeleidingsovereenkomst dat de verhuurder de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is wel een huurdersverplichting. Echter, enkel wanneer de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Het niet naleven van de afspraken in een begeleidingsovereenkomst wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming⁵.

Verhouding tot andere voorrangsbepalingen

In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de optionele voorrangregels, vermeld in artikel 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

In het tweede toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° het puntensysteem, vermeld in artikel 6.23 van Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Let op:

De kandidaat-huurders die behoren tot de specifieke doelgroepen, kunnen alleen een woning met voorrang worden toegewezen als ze die woning rationeel kunnen bezetten (1°).

De voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen worden beschouwd als absolute voorrangsbepalingen (2°). De gemeente bepaalt daarom in het lokaal toewijzingsreglement hoe deze specifieke bepalingen zich

⁵ Zie artikel 6.33, 2° lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

verhouden tot de absolute voorrangsbepalingen geformuleerd in artikel 6.19 en 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het is toegestaan om de voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen te laten gelden vóór alle andere absolute voorrangsbepalingen. Maar het is ook toegestaan om een andere rangorde voor deze doelgroepen uit te werken.

Let op:

Indien er geen kandidaat-huurders zijn die beantwoorden aan de beschrijving van de doelgroep in het lokaal toewijzingsreglement, worden de woningen toegewezen aan de eerstvolgende kandidaat-huurder die beantwoordt aan de rationele bezetting en wordt opnieuw rekening gehouden met de bepalingen van toepassing op het eerste of tweede toewijzingssysteem.

1.4 VOORRANG VOOR KANDIDAAT-HUURDERS OUDER DAN 65 JAAR

Als de gemeente een voorrang wil opnemen voor ouderen, dan moet zij de ondergrens van 65 jaar respecteren. Het is wel mogelijk om binnen die groep van 65-plussers een cascadesysteem uit te werken waarbij eerst een voorrang wordt gegeven aan bijvoorbeeld 75-plussers, dan aan 70-plussers en tot slot aan 65-plussers.

Niet zomaar elke woning uit het patrimonium kan met voorrang worden toegewezen aan 65-plussers op basis van een lokaal toewijzingsreglement. De woningen die bij voorrang aan die doelgroep kunnen worden toegewezen, moeten goed toegankelijk zijn. Ze zijn minimaal gelijkvloers of toegankelijk met een lift. Om onderbezetting te vermijden, mogen de woningen maximaal 2 slaapkamers hebben. Idealiter liggen deze woningen in de nabijheid van winkels, een dokter, een apotheker, openbaar vervoer, een woonzorgcentrum, enzovoort.

Uiteraard is het de bedoeling dat de woningen die bij voorrang worden toegewezen aan 65-plussers aangepast zijn aan de noden van deze doelgroep.

Aandeel van het patrimonium dat bij voorrang kan worden toegewezen

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 (zie 1.2.3).

Als de gemeente een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen opmaakt, waarbij de voorziene bovengrenzen voor de patrimoniumafbakening worden gerespecteerd, kan een vereenvoudigde procedure worden gevolgd en moeten volgende stukken worden bezorgd.

- De totstandkomingsprocedure;
- Een verslag, waaruit blijkt dat er lokaal overleg met de relevante actoren (minimaal gemeente, OCMW en sociale verhuurders) werd gepleegd. Een eenmalig overleg met de lokale actoren volstaat;
- Als uit het verslag van het lokaal overleg blijkt dat alle actoren akkoord gaan met het ontwerp lokaal toewijzingsreglement voor ouderen, moeten er geen aparte adviezen worden gevoegd bij het dossier;
- Het lokaal toewijzingsreglement;
- Een adressenlijst van de woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar;
- Het ingevulde sjabloon in bijlage bij deze omzendbrief. Er moet geen uitgebreid doelgroepenplan worden opgemaakt.

Indien de gemeente meer woningen dan de hierboven voorziene bovengrenzen met voorrang wil toewijzen aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar, dan dient ze ter staving een uitgebreid doelgroepenplan op te maken. Van het maximum van 1/3 van het totale patrimonium voor specifieke doelgroepen kan nooit worden afgeweken. Zoals gezegd is de doelgroep 65-plussers hierbij inbegrepen (zie 1.2.3)

2 BESTAANDE LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

De bestaande goedgekeurde lokale toewijzingsreglementen die zouden afwijken van bovenstaande principes, blijven gelden. Wanneer de gemeente een aanpassing van het bestaande lokale toewijzingsreglement vraagt, zullen de principes van deze omzendbrief worden gehanteerd bij de beoordeling.

Als de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband de adressenlijst van woningen die met voorrang worden toegewezen aan specifieke doelgroepen, wenst aan te passen, gelden de volgende regels:

2.1 VERVANGING VAN WONINGEN

Als de gemeente een woning die met voorrang wordt toegewezen uit de adressenlijst wenst te vervangen door een andere woning, dan kan dat enkel als de woning die vervangen wordt, niet reeds toegewezen is aan een persoon die behoort tot de specifieke doelgroep. Zo wordt vermeden

dat het aantal woningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan personen die behoren tot een specifieke doelgroep alsmear uitbreidt en de standaardtoewijzing van woningen aan reguliere kandidaat-huurders in het gedrang komt.

Voorbeeld 1

4 woningen uit de adressenlijst worden vervangen door 4 andere (meer aangepaste) woningen: er moet geen nieuw administratief dossier ingediend worden. Het volstaat om de aangepaste adressenlijst over te maken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Voorbeeld 2

4 woningen uit de adressenlijst worden vervangen door 7 andere (meer aangepaste) woningen: er moet een nieuw administratief dossier ingediend worden, aangezien het totaal aantal woningen toeneemt.

2.2 UITBREIDING VAN HET AANTAL WONINGEN

Voorbeeld

In de adressenlijst worden 52 woningen bij voorrang toegewezen aan 65-plussers. Men wenst naast die 52 woningen nog 11 bijkomende woningen bij voorrang toe te wijzen aan 65-plussers (in totaal dus 63): er moet een nieuw administratief dossier ingediend worden.

2.3 SCHRAPPEN VAN WONINGEN OF VOORRANGSBEPALINGEN

Er moet geen nieuw administratief dossier ingediend worden, vermits deze woningen opnieuw zullen worden toegewezen volgens de standaard toewijzingsregels. Het volstaat om de gemeenteraadsbeslissing, het aangepaste toewijzingsreglement (indien van toepassing) en de aangepaste adressenlijst over te maken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het aangepaste intern huurreglement moet worden overgemaakt aan de toezichthouder.

Voorbeeld

Een gemeente wijst 60 woningen met voorrang toe aan 65-plussers, maar wenst dit aantal te verminderen tot 45. Er moet geen nieuw administratief dossier te worden opgemaakt. Het volstaat om een gemeenteraadsbeslissing en aangepaste adressenlijst over te maken aan het agentschap. Hetzelfde geldt wanneer een gemeente de lokale bindingsfactoren wenst te schrappen uit het lokaal toewijzingsreglement. Het volstaat om een gemeenteraadsbeslissing en het aangepaste lokaal toewijzingsreglement over te maken aan het agentschap.

