



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 24 september 2012

---

Aanwezig: Schuurmans Theo - burgemeester-voorzitter  
Rijcken Rik, Joosten Guy, Winters Daisy, van de Schans Lambert, Schuurmans Ben -  
schepenen  
Vander Linden Serge - schepen met raadgevende stem  
Pellens Jean, Verweyen Jozef, Hulsbosch Willy, Lamers Wies, Hendriks Jan,  
Kauffmann André, Van Nerum Marc, Olbrechts Gaby, Van Hout Mieke, Jaspers Iene,  
Sools Miel, Cornelissen Christel, Hulsbosch-Joosten Els, Stevens Danny, Huibers  
Johan, Truyens Kristel - raadsleden  
Veyfeyken Theo - stadssecretaris

Afwezig: Jaeken Heidi - raadslid

---

### GOEDKEURING AANPASSING GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN (LOKALE BINDING)

De gemeenteraad:

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 27 februari 2012 houdende goedkeuring gemeentelijk toewijzingsreglement sociale huurwoningen (lokale binding);  
Gelet op het schrijven van de Vlaams Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, van 1 juni 2012 waarin gemeld wordt dat goedkeuring wordt verleend aan dit reglement mits aanpassing of schrapping van de lokale bindingsfactor met betrekking tot mantelzorgers;  
Overwegend dat hiervoor in artikel 3.1. de woorden "verwantschap in de 1ste of 2de graad" dienen geschrapt te worden;  
Herzien ons besluit van 27 februari 2012;  
Gelet op het Gemeentedecreet, inzonderheid artikel 2, 42, 43 en 248 t.e.m. 264, en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten;  
Gelet op de uitslag van de stemming;

Besluit:

Artikel 1. De gemeenteraad neemt kennis van de beslissing van de Vlaams Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 1 juni 2012 houdende goedkeuring van het gemeentelijk toewijzingsreglement sociale huurwoningen (lokale binding) zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 februari 2012 mits aanpassing of schrapping van de lokale bindingsfactor met betrekking tot mantelzorgers (schrapping van woorden "verwantschap in de 1ste of 2de graad" in artikel 3.1.).

Artikel 2. Het toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen (lokale binding) wordt vastgesteld als volgt:

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Wettelijk kader**

*Op 1 januari 2008 is het nieuwe Sociaal Huurbesluit in werking getreden. 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. 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**

*Artikel 26 van het Sociaal Huurbesluit bepaalt dat gemeenten een lokaal toewijzingsreglement kunnen opstellen. De stad Hamont-Achel besliste om een lokaal toewijzingsreglement op te stellen voor haar grondgebied.*

*Voor de toepassing van dit reglement wordt onder het begrip "verhuurder" hetzelfde verstaan als bepaald in artikel 1, 29° van het Sociaal Huurbesluit.*

*Een verhuurder is aldus een instantie die woningen verhuurt of onderverhuurt overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, namelijk een sociale huisvestingsmaatschappij, de VMSW, het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW, een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor.*

*Voor dit besluit zijn de woorden 'wonen', 'verblijven' en 'gedomicilieerd zijn' als synoniemen te beschouwen.*

## **2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING**

### **2.1. Decretaal principe (Vlaamse Wooncode)**

*Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert 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.*

*Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. Het departement RWO controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.*

### **2.2. Toewijzing zoals bepaald door het Sociaal Huurbesluit**

*Het Sociaal Huurbesluit bevat een standaardsysteem 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 18, 19 en 20 van het Sociaal Huurbesluit.*
- de SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21 van het Sociaal Huurbesluit.*

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 voorrangsregels;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

De sociaal-verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels als geformuleerd in de punten 1°, 2° en 4°, maar het 3-de 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 de twee bovenvermelde standaardsystemen.

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

Zoals bepaald in artikel 26 van het Sociaal Huurbesluit 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. De stad Hamont-Achel heeft besloten om een specifiek toewijzingsreglement op te stellen.

Belangrijk is dat het toewijzingsreglement inspeelt op de lokale situatie. Het Sociaal Huurbesluit bepaalt dat er een eigen toewijzingsbeleid mogelijk is in drie gevallen. Concreet moet het reglement tegemoetkomen aan specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

## **3. HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT**

### **3.1. Lokale binding**

De stad Hamont-Achel beslist om een toewijzingsreglement op te stellen op basis van lokale binding:

- er zal voorrang gegeven worden indien één van de kandidaat-huurders minimaal 15 jaar inwoner is geweest van Hamont-Achel of in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van Hamont-Achel;
- er zal voorrang gegeven worden indien één van de kandidaat-huurders die vanwege één of meer mantelzorgers die wonen in Hamont-Achel zorg en bijstand zal ontvangen in de sociale huurwoning die wordt toegewezen in Hamont-Achel.

Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervalt de optionele voorrangsregel, vermeld in art. 20, § 1, eerste lid, 1°.

### **4. ALGEMENE TOEPASSING**

Het lokale toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. Zo is artikel 27 (lokale binding) een uitbreiding van de optionele voorrangsregels uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangsregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het Sociaal Huurbesluit. De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied van Hamont-Achel voor de huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen actief op haar grondgebied. Sociale huurwoningen van het sociaal verhuurkantoor en eventueel andere organisaties andere dan de sociale huisvestingsmaatschappijen vallen hier niet onder.

De verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement.

### **5. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN**

*Dit reglement en elke wijziging ervan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad van elke gemeente die deel uitmaakt van de Interlokale vereniging en aan de minister of zijn gemachtigde.*

## **6. BEKENDMAKING**

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

*Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.*

## **7. INWERKINGTREDING**

*Het reglement treedt in werking op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het departement RWO.*

Artikel 3. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de bekendmaking en de verdere uitvoering van dit besluit.

Artikel 4. Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan de Administratie van de Vlaamse Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en aan het departement RWO.

Beslist te Hamont-Achel, 24 september 2012

Get.) Veyfeyken Theo,  
stadssecretaris

Get.) Schuurmans Theo,  
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend afschrift:



Theo Veyfeyken,  
stadssecretaris



Theo Schuurmans,  
burgemeester-voorzitter



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 28 april 2014

Aanwezig: Schuurmans Theo - burgemeester-voorzitter  
Jaspers Ilse, Joosten Guy, Winters Daisy, Schuurmans Ben, Mertens Willy -  
schepenen  
Vander Linden Serge - schepenen met raadgevende stem  
Pellens Jean, Rijcken Rik, Plas Jef, Bex Mon, Mertens Roger, van de Schans  
Lambert, Sools Miel, Umans Jacky, Boonen Koen, Nijs Ria, Daemen Tine, Lauwers  
Ine, Boonen Rudi, Bormans Piet, Claes-Cuyvers Marie-Jose, Cox Tom, Ceelen Eline -  
raadsleden  
Veyfeyken Theo - stadssecretaris

Afwezig:

### GOEDKEURING TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN AAN OUDEREN

De gemeenteraad:

Gelet op de demografische prognoses waaruit afgeleid kan worden dat de groep van de 65-plussers de komende jaren sterk zal aangroeien;

Gelet op de Vlaamse Wooncode inzonderheid artikel 4 dat de bijzondere doelstellingen formuleert waarmee rekening gehouden wordt bij de toewijzing van sociale woningen;

Gelet op het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en later wijzigingen, inzonderheid artikel 95;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (sociaal huurbesluit), en latere wijzigingen, zijnde het kaderbesluit Sociale Huur.

Gelet op artikel 26 en 28 van het Sociaal Huurbesluit waarin gesteld wordt dat de gemeente, die rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, daartoe specifieke toewijzingsregels kan opleggen.

Gelet op de Omzendbrief W/20141/01 van 23 januari 2014 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 augustus 2013 om principieel akkoord te gaan met de opmaak van een toewijzingsreglement voor ouderen in Hamont-Achel (doelgroep 65-plussers).

Overwegend dat in uitvoering van de Vlaamse Wooncode en het sociaal huurbesluit de gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband de kans geeft om een eigen toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen te voeren aangepast aan de plaatselijke situatie; dat deze mogelijkheid voorzien is om de lokale binding te versterken, een doelgroepenbeleid te voeren of leefbaarheidsproblemen aan te pakken;

Overwegend dat dit toewijzingsreglement de mogelijkheid biedt om rekening te houden met woonbehoefte van specifieke doelgroepen;

Overwegend dat de voorbereiding en opmaak van het toewijzingsreglement door Wonen in Noord-Limburg is gebeurd in samenwerking met de gemeente en het Kempisch Tehuis;

Gelet op het advies van de seniorenadviesraad van 3 september 2013;

Gelet op het advies van het lokaal woonoverleg van 13 februari 2014;

Gelet op het Gemeentedecreet, inzonderheid artikel 2, 42, 43, artikel 57 §3, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen, en artikel 248 t.e.m. 264, en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten;  
Gelet op de uitslag van de stemming;

Besluit:

Artikel 1. Het toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen in Hamont-Achel voor ouderen (doelgroep 65-plussers) wordt goedgekeurd als volgt:

<p>TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN IN HAMONT-ACHEL VOOR OUDEREN (doelgroep 65-plussers)</p>
--

Artikel 1. Definitie senioren- of bejaardenwoning

Senioren- of bejaardenwoningen zijn woningen die goed toegankelijk zijn: ze zijn minimaal gelijkvloers of toegankelijk met de lift. Om onderbezetting te vermijden mogen de woningen maximaal twee slaapkamers hebben. Idealiter liggen de voorbehouden woningen in de nabijheid van winkels, een dokter, apotheker, openbaar vervoer, een woonzorgcentrum enz. (definitie volgens de omzendbrief van 23 januari 2014 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen).

Artikel 2. Voorrang voor senioren

Senioren- of bejaardenwoningen worden bij voorrang toegewezen aan een gezin met minstens één gezinslid dat ouder is dan 65 jaar of aan een alleenstaande die ouder is dan 65 jaar.

Artikel 3. Lijst van woningen die bij voorrang worden toegewezen

In bijlage 1 zijn de seniorenwoningen opgesomd. Het aantal woningen op de lijst in bijlage kan niet meer dan 20% bedragen van het totaal aantal sociale huurwoningen die cvba Kempisch Tehuis in Hamont-Achel verhuurt. Hierdoor blijft de stad onder de 1/4<sup>de</sup> grens en boven de 1/3<sup>de</sup> grens van de omzendbrief.

Indien het aantal kleine woningen echter méér dan 60% bedraagt van het totaal, wenst de stad binnen de grenzen van de omzendbrief te blijven, namelijk:

- maximaal 1/3<sup>de</sup> van de studio's en 1- of 2-slaapkamerwoningen voor 65-plussers voorbehouden
- maximaal 1/4<sup>de</sup> van het totale patrimonium voorbehouden voor 65-plussers.

Artikel 4. Aangroei kleine woningen

De stad Hamont-Achel engageert zich om in de komende jaren voldoende bouwmogelijkheden en de nodige bebouwingsregels te voorzien om het aantal kleine woningen te laten aangroeien in de richting van 60% van het totale sociale huuraanbod, zodat ook het aanbod voor jongere alleenstaanden voldoende sterk kan toenemen.

Artikel 5. Aanpassing van de lijst

Bij uitbreiding van het patrimonium in de gemeente of na renovatie en aanpassing van het bestaand patrimonium kan de lijst worden gewijzigd, zodat steeds de best aangepaste woningen kunnen worden voorbehouden aan de doelgroep. Dit is enkel mogelijk indien de woning die vervangen wordt niet reeds is toegewezen aan een 65-plusser.

De aanpassing van de lijst in bijlage 1 wordt – na advies van de SHM – goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en ter kennisgeving aan de gemeenteraad voorgelegd. De gewijzigde adressenlijst wordt nadien ter goedkeuring voorgelegd aan de afdeling Woonbeleid.

*Een sociale woning die niet is opgesomd in bijlage 1 kan in regel niet prioritair worden voorbehouden voor een senior die ouder is dan 65 jaar.*

Artikel 2. Het Kempisch Tehuis wordt belast met de toepassing van dit reglement en de integratie ervan in het intern huurreglement.

Artikel 3. Het reglement treedt in werking op de eerste dag van de maand volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Departement RWO of bij gebrek aan beslissing na negentig dagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het dossier door de administratie.

Artikel 4. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de bekendmaking en de uitvoering van dit besluit.

Artikel 5 Het departement RWO en de partners in het lokaal sociaal woonoverleg worden in kennis gesteld van dit reglement.

Beslist te Hamont-Achel, 28 april 2014

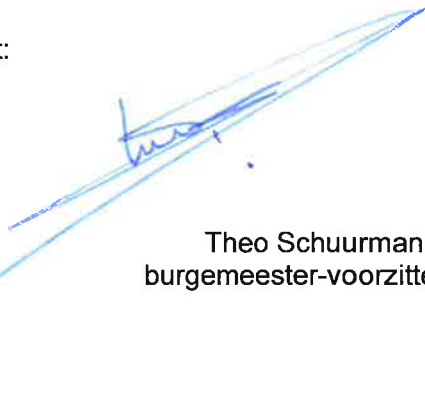
Get.) Veyfeyken Theo,  
stadssecretaris

Get.) Schuurmans Theo,  
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend afschrift:



Theo Veyfeyken,  
stadssecretaris



Theo Schuurmans,  
burgemeester-voorzitter



**TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN AAN OUDEREN:  
GEMEENTERAAD VAN 28 APRIL 2014**

**BIJLAGE 1: NOMINATIEVE ADRESSENLIJST MET WONINGEN WAAR DE VOORRANG VOOR 65-  
PLUSERS GELDT (KEMPISCH TEHUIS)**

Nr	Complex	Adres	Gemeente	slkm	Type pand	Sub- type	Aang. Bej
1	HAMONT 06	GERSTSTRAAT 49	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
2	HAMONT 06	GERSTSTRAAT 51	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
3	HAMONT 06	GERSTSTRAAT 53	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
4	HAMONT 06	GERSTSTRAAT 55	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
5	HAMONT 06	GERSTSTRAAT 57	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
6	HAMONT 08	WOONERF 9 / 1	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
7	HAMONT 08	WOONERF 9 / 3	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
8	HAMONT 08	WOONERF 21 / 1	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
9	ACHEL 01	SCHERING 04	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
10	ACHEL 01	SCHERING 06	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
11	ACHEL 01	SCHERING 08	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
12	ACHEL 01	SCHERING 12	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
13	ACHEL 01	SCHERING 14	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
14	ACHEL 01	INSLAG 04	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
15	ACHEL 01	INSLAG 06	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
16	ACHEL 02	KASTEELDREEF 01	HAMONT-ACHEL	1	Appartement	1/2	JA
17	ACHEL 02	KASTEELDREEF 3 / 1	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
18	ACHEL 02	KASTEELDREEF 3 / 2	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
19	ACHEL 02	KASTEELDREEF 05	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
20	ACHEL 02	KASTEELDREEF 7 / 1	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
21	ACHEL 02	KASTEELDREEF 7 / 2	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
22	ACHEL 02	KASTEELDREEF 9 / 1	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
23	ACHEL 02	KASTEELDREEF 9 / 2	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
24	ACHEL 02	KASTEELDREEF 11	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
25	ACHEL 02	KASTEELDREEF 17 / 2	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
26	ACHEL 02	KASTEELDREEF 19 / 1	HAMONT-ACHEL	1	App. gelijkvloers	1/2	JA
27	HAMONT 09	HAVERSTRAAT 40 / 1	HAMONT-ACHEL	2	App. gelijkvloers	2/4	JA
28	HAMONT 09	HAVERSTRAAT 42 / 1	HAMONT-ACHEL	2	App. gelijkvloers	2/4	JA
29	HAMONT 10 PATERSHOF	PATERSHOF 02	HAMONT-ACHEL	2	App. gelijkvloers	2/3	JA
30	HAMONT 10 PATERSHOF	PATERSHOF 08	HAMONT-ACHEL	2	App. gelijkvloers	2/3	JA
31	ACHEL 05 BEUKENOOTJE 2	DE STEL 01	HAMONT-ACHEL	2	Oude v.dagen	2/3	JA
32	ACHEL 05 BEUKENOOTJE 2	DE STEL 03	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
33	ACHEL 05 BEUKENOOTJE 2	DE STEL 05	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
34	ACHEL 05 BEUKENOOTJE 2	DE STEL 07	HAMONT-ACHEL	2	Oude v.dagen	2/3	JA
35	HAMONT 11 MOLENVELD	MEULENPEIKE 5	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA



36	HAMONT 11 MOLENVELD	MEULENPEIKE 6	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
37	HAMONT 11 MOLENVELD	MEULENPEIKE 7	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
38	HAMONT 11 MOLENVELD	MEULENPEIKE 8	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
39	HAMONT 11 MOLENVELD	MEULENPEIKE 9	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA
40	HAMONT 11 MOLENVELD	MEULENPEIKE 11	HAMONT-ACHEL	1	Oude v.dagen	1/2	JA

25 AUG. 2014

G.V. KEMPISCH TE HUIS

Kempisch Tehuis cvba  
Ringlaan 20  
3530 Houthalen-Helchteren

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	e-mail
	Toewijzingsreglement	Kirsten Eyben	<a href="mailto:keyben@hamont-achel.be">keyben@hamont-achel.be</a>

Hamont-Achel, 22 AUG 2014

Geachte,

Als bijlage zenden wij u de goedkeuring van de minister van het lokaal toewijzingsreglement ouderen in Hamont-Achel.

Tevens zenden wij u het definitieve reglement toe.

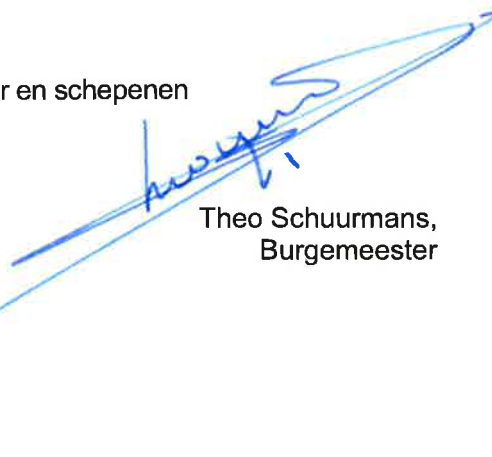
Gelieve uw intern huurreglement aan te passen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement en een kopie hiervan te bezorgen aan de toezichthouder.

Met de meeste hoogachting,

Namens het college van burgemeester en schepenen



Theo Veyfeyken,  
Stadssecretaris



Theo Schuurmans,  
Burgemeester

Vlaamse Regering



Vlaams minister van Energie, Wonen,  
Steden en Sociale Economie

Martelaarsplein 7, 1000 Brussel

Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01

kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester  
en schepenen  
Stad 40  
3930 Hamont-Achel



uw bericht van  
6 mei 2014

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

WB 701-3-091-2  
22645

1

datum

14 JULI 2014

Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen: goedkeuring

Geacht college,

U diende voor de stad Hamont-Achel een aanvraagdossier in voor de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Overeenkomstig artikel 95, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode, hecht ik mijn goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement zoals dit werd voorgelegd aan mijn administratie.

Gelieve aan de betrokken sociale verhuurders te vragen hun intern huurreglement aan te passen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement en een kopie ervan te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten

Freya Van den Bossche  
Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

**GEMEENTELIJK  
TOEWIJZINGSREGLEMENT OUDEREN  
HAMONT-ACHEL**

# INHOUDSTAFEL

<b>1. SITUERING</b> .....	<b>4</b>
1.1 WETTELIJK KADER.....	4
1.2 STANDAARDREGIME EN EIGEN GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT .....	4
1.2.1 <i>Standaardregime</i> .....	4
1.2.2 <i>Eigen gemeentelijk toewijzingsreglement</i> .....	5
1.3 HET TOT STAND KOMEN VAN HET GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT OUDEREN .....	5
1.3.1 <i>Initiatief en procedure</i> .....	5
1.3.2 <i>Goedkeuring van het reglement</i> .....	6
<b>2. DE DOELGROEP OUDEREN</b> .....	<b>7</b>
2.1 KEUZE VOOR HET TOEWIJZEN AAN DE DOELGROEP OUDEREN .....	7
2.2 DOELGROEPENPLAN.....	7
<b>3. TOEPASSING</b> .....	<b>8</b>
3.1 EIGEN TOEWIJZINGSREGLEMENT EN STANDAARDREGIME .....	8
<b>4. VERDERE BEPALINGEN</b> .....	<b>10</b>
4.1 UITVOERING.....	10
4.2 GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN .....	10
4.3 BEKENDMAKING.....	10
4.4 INWERKINGTREDING .....	10
<b>5. ADVIEZEN VAN DE VERHUURDERS EN DE RELEVANTE ACTOREN</b> .....	<b>11</b>
5.1 STAD HAMONT-ACHEL.....	11
5.2 OCMW HAMONT-ACHEL .....	11
5.3 KEMPISCH TEHUIS.....	12
<b>6. LIJST VAN DE BIJLAGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>BIJLAGE 1: NOMINATIEVE ADRESSENLIJST MET WONINGEN WAAR DE VOORRANG VOOR 65-PLUSERS GELDT (KEMPISCH TEHUIS)</b> .....	<b>14</b>
<b>BIJLAGE 2: DOELGROEP OUDEREN (SJABLOON UIT DE OMZENDBRIEF)</b> .....	<b>14</b>
<b>BIJLAGE 3: CBS-BESLUIT D.D. 14/08/2013: PRINCIPIEEL AKKOORD IN VERBAND MET HET GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN DOELGROEPEN (65-PLUSERS)</b> .....	<b>17</b>
<b>BIJLAGE 4: VERSLAG VAN DE SENIORENADVIESRAAD DD. 03/09/2013 WAARUIT BLIJKT DAT ZE AKKOORD GAAN MET HET ONTWERP TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN</b> .....	<b>18</b>
<b>BIJLAGE 5: VERSLAG VAN HET LOKAAL WOONOVERLEG DD. 13/02/2014 WAARUIT BLIJKT DAT DE LOKALE ACTOREN AKKOORD GAAN MET HET ONTWERP TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN</b> .....	<b>18</b>
<b>BIJLAGE 6: GEMEENTERAADS BESLISSING D.D. 28/04/2014: GOEDKEURING TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN AAN OUDEREN</b> .....	<b>23</b>
<b>BIJLAGE 7: DOELGROEPENPLAN HAMONT-ACHEL</b> .....	<b>24</b>

# 1. SITUERING

## 1.1 Wettelijk kader

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de toewijzing. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingsstelsel 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 vaststelt.

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

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol.

## 1.2 Standaardregime en eigen gemeentelijk toewijzingsreglement

### 1.2.1 Standaardregime

Wat betreft het standaardregime zijn er twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingsstelsel zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het Sociaal Huurbesluit.
- De SVK 's gebruiken het toewijzingsstelsel zoals vermeld in artikel 21.

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

1. de rationele bezetting
2. de absolute voorrangsregels
3. de optionele voorrangsregels<sup>1</sup>
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

---

<sup>1</sup> Binnen het standaardregime kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken zoals optionele voorrangsregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder.

## 1.2.2 Eigen gemeentelijk toewijzingsreglement

Artikel 26 van het Sociaal Huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) 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.

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29.

In dit eigen gemeentelijk toewijzingsreglement kan men:

1. Rekening houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders.
2. Rekening houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.
3. Werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol.

## 1.3 Het tot stand komen van het gemeentelijk toewijzingsreglement ouderen

### 1.3.1 Initiatief en procedure

Zoals bepaald in artikel 26 van het nieuw Sociaal Huurbesluit maakt de gemeente Hamont-Achel gebruik van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken voor ouderen. De volgende stappen zijn genomen om te komen tot het toewijzingsreglement voor ouderen en bijhorend doelgroepenplan:

DATUM	PROCEDURE
voorjaar 2013	Uitwerken en opmaken van het doelgroepenplan door WIN (Wonen in Noord-Limburg)
24/5/2013	Bespreking van het ontwerp-doelgroepenplan op het lokaal woonoverleg
juni – juli 2013	Uitwerken en opmaken van het toewijzingsreglement door de werkgroep 'lokaal toewijzingsreglement 65-plussers' (beleidsmedewerker WIN – stedenbouwkundige ambtenaar – schepen van wonen tijdens maandelijks intern woonoverleg).
14/08/2013	Goedkeuring van de totstandkomingsprocedure door het CBS
3/9/13	Advisering van het doelgroepenplan en toewijzingsreglement op de seniorenraad
13/02/2014	Advisering doelgroepenplan en toewijzingsreglement op het lokaal woonoverleg
28/04/2014	Goedkeuring van het doelgroepenplan en het toewijzingsreglement op de gemeenteraad
06/05/2014	Verzending van het goedgekeurde doelgroepenplan en toewijzingsreglement naar het Departement

### **1.3.2 Goedkeuring van het reglement**

Op 03/09/2013 heeft de seniorenraad aan het ontwerp van toewijzingsreglement en doelgroepenplan een unaniem gunstig advies gegeven.

Op 13/02/2014 heeft het lokaal woonoverleg aan het ontwerp van toewijzingsreglement en doelgroepenplan een unaniem gunstig advies gegeven.

Op 28/04/2014 heeft de gemeenteraad het ontwerp van toewijzingsreglement en doelgroepenplan goedgekeurd.



## **2. DE DOELGROEP OUDEREN**

### **2.1 Keuze voor het toewijzen aan de doelgroep ouderen**

Er is beslist een toewijzingsreglement voor 65-plussers te maken. Deze doelgroep ondervindt in Hamont-Achel specifieke problemen om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement wil men bij voorrang een aantal sociale woningen toewijzen aan 65-plussers. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is.

### **2.2 Doelgroepenplan**

Om de keuze voor deze doelgroep te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement in bijlage een doelgroepenplan gevoegd.

## 3. Toepassing

### 3.1 Eigen toewijzingsreglement en standaardregime

Het eigen toewijzingsreglement kan niet los worden gezien van het standaardluik.

#### Doelgroep senioren

Binnen het standaardluik komen er nieuwe voorrangregels voor doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangregels. De voorrangregels krijgen dan een plaats binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.

De betreffende sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen. De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het Sociaal Huurbesluit.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangregels.

#### *Artikel 1: Definitie senioren- of bejaardenwoning:*

Senioren –of bejaardenwoningen zijn woningen die goed toegankelijk zijn: ze zijn minimaal gelijkvloers of toegankelijk met de lift. Om onderbezetting te vermijden mogen de woningen maximaal twee slaapkamers hebben. Idealiter liggen de voorbehouden woningen in de nabijheid van winkels, een dokter, apotheker, openbaar vervoer, een woonzorgcentrum enz. (definitie volgens de omzendbrief van 23 januari 2014 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen).

#### *Artikel 2: Voorrang voor senioren:*

Senioren- of bejaardenwoningen worden bij voorrang toegewezen aan een gezin met minstens één gezinslid dat ouder is dan 65 jaar of aan een alleenstaande die ouder is dan 65 jaar.

#### *Artikel 3: lijst van woningen die bij voorrang worden toegewezen:*

In bijlage 1 zijn de seniorenwoningen opgesomd. Het aantal woningen op de lijst in bijlage kan niet meer dan 20% bedragen van het totaal aantal sociale huurwoningen die cvba Kempisch Tehuis in Hamont-Achel verhuurt. Hierdoor blijft de stad onder de 1/4<sup>de</sup> grens en boven de 1/3<sup>de</sup> grens van de omzendbrief.

Indien het aantal kleine woningen echter méér dan 60% bedraagt van het totaal, wenst de stad binnen de grenzen van de omzendbrief te blijven, namelijk:

- maximaal 1/3<sup>de</sup> van de studio's en 1- of 2-slaapkamerwoningen voor 65-plussers voorbehouden.
- maximaal 1/4<sup>de</sup> van het totale patrimonium voorbehouden voor 65-plussers.

*Artikel 4: aangroei kleine woningen:*

De gemeente Hamont-Achel engageert zich om in de komende jaren voldoende bouwmogelijkheden en de nodige bebouwingsregels te voorzien om het aantal kleine woningen te laten aangroeien in de richting van 60% van het totale sociale huuraanbod, zodat ook het aanbod voor jongere alleenstaanden voldoende sterk kan toenemen.

*Artikel 5: aanpassing van de lijst:*

Bij uitbreiding van het patrimonium in de gemeente of na renovatie en aanpassing van het bestaand patrimonium kan de lijst worden gewijzigd, zodat steeds de best aangepaste woningen kunnen worden voorbehouden aan de doelgroep. Dit is enkel mogelijk indien de woning die vervangen wordt niet reeds is toegewezen aan een 65-plusser.

De aanpassing van de lijst in bijlage 1 wordt – na advies van de SHM – goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en ter kennisgeving aan de gemeenteraad voorgelegd. De gewijzigde adressenlijst wordt nadien ter goedkeuring voorgelegd aan de afdeling Woonbeleid.

Een sociale woning die niet is opgesomd in bijlage 1 kan in regel niet prioritair worden voorbehouden voor een senior die ouder is dan 65 jaar.

## **4. VERDERE BEPALINGEN**

### **4.1 Uitvoering**

Kempisch Tehuis wordt belast met de toepassing van dit reglement en de integratie ervan in het intern huurreglement.

### **4.2 Goedkeuring en wijzigingen**

De gemeente legt dit reglement en de wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde. De wijziging van de lijsten in bijlage wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het schepencollege indien de in het reglement opgelegde percentages niet worden overschreden. De gewijzigde lijst wordt in dat geval ter kennisgeving aan de gemeenteraad voorgelegd.

Indien de in het reglement opgelegde percentages worden overschreden, dient de gemeenteraad en de minister of zijn gemachtigde goedkeuring te verlenen.

### **4.3 Bekendmaking**

Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Via de gemeentelijke informatiekkanalen (Gemeentelijk informatieblad 'Belleman') en de website van de gemeente wordt bekend gemaakt dat er een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement is. Het reglement zelf ligt ter inzage bij het Kempisch Tehuis, het OCMW en de gemeente. Op de websites van de gemeente zal er ook een link worden gelegd naar de tekst van het reglement.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

### **4.4 Inwerkingtreding**

Het reglement treedt in werking op de eerste dag van de maand volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Departement RWO of bij gebrek aan beslissing na negentig dagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het dossier door de administratie.

## **5. Adviezen van de verhuurders en de relevante actoren**

### **5.1 Stad Hamont-Achel**

Gelet op de bevindingen in het doelgroepenplan, wenst Hamont-Achel proactief in te spelen op de demografische tendensen (o.a. de toenemende grijze druk) door de invoering van een lokaal toewijzingsreglement. Omdat de randvoorwaarden voor de verkorte procedure zoals beschreven in de omzendbrief (*W/2014/01 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen*) niet volstaan om de toegankelijkheid tot de woonmarkt in Hamont-Achel voor kwetsbare ouderen te verzekeren, wenst de stad een flexibele strategie te hanteren om op langere termijn de voorziene grenzen in de omzendbrief te bereiken. Anderzijds wenst de stad de disproportionaliteit in aanbod die momenteel speelt m.b.t. de kleinere woningen recht te trekken. Deze inhaalbeweging is reeds ingezet, maar vraagt een volgehouden inspanning van jaren om het historisch gegroeide onevenwicht recht te trekken. In dit verband engageert de stad Hamont-Achel er zich toe om het bindend sociaal objectief (BSO) als een minimaal verwachte inspanning te beschouwen.

Ook de seniorenraad werd gehoord en gaf een positief advies m.b.t. de ontwikkeling van het toewijzingsreglement.

### **5.2 OCMW Hamont-Achel**

Het OCMW vindt het haar taak zorg te dragen voor de regie en coördinatie van de totale zorg –en dienstverlening met betrekking tot wonen, zorg en welzijn voor ouderen (*strategische doelstelling i.v.m. ouderen, Lokaal Sociaal Beleidsplan 2008-2014*). Een andere doelstelling is op alle fronten initiatief te blijven nemen om ruimte voor wonen aan te bieden in alle mogelijke vormen (*operationele doelstelling i.v.m. wonen, Lokaal Sociaal Beleidsplan 2008-2014*). Het OCMW onderschrijft dan ook de realisatie van een voldoende en aangepast woonaanbod voor ouderen waarbij er gestreefd wordt naar een verruiming van het aanbod inzake bejaardenwoningen en serviceflats met een positionering in de kernen die over voldoende basisvoorzieningen beschikken. Het OCMW erkent dat de woonproblematiek dermate specifiek is dat ze bijzondere aandacht vraagt en werkte binnen het lokaal woonoverleg dan ook actief mee aan het toewijzingsreglement voor ouderen en het doelgroepenplan (zie verslag). Het OCMW wil samen met de stad, sociale woonorganisaties en andere actoren de mogelijkheid scheppen voor vijftenzestigplussers om over een aangepaste woning van goede kwaliteit te beschikken.

### 5.3 Kempisch Tehuis

Kempisch Tehuis is een sociale huisvestingsmaatschappij met als maatschappelijk doel het bouwen, verbouwen, beheren en verhuren van gebouwen in het kader van sociale huisvesting. Een sociale huisvestingsmaatschappij moet er voor zorgen dat iedereen uit haar doelgroep een kans maakt op een sociale huurwoning. Er moet gezorgd worden voor een voldoende aanbod voor senioren en mindervaliden, zodat er een evenwicht is tussen de verschillende categorieën van sociale huurders.

Kempisch Tehuis tracht ook in samenspraak met de gemeente het aanbod voor kleinere woningen te vergroten ten einde een evenwichtig aanbod te realiseren, aangezien in het verleden vooral 3-slaapkamerwoningen werden gebouwd. Het voorbehouden van een aantal van de sociale huurwoningen voor senioren lijkt aangewezen gezien de steeds toenemende veroudering.

Kempisch Tehuis meent dat de doelgroep van kleine gezinnen (alleenstaanden, koppels, alleenstaande ouders en koppels met één kind) jonger dan 65 niet vergeten mag worden en wijst daarom jonge koppels zonder kinderen en alleenstaanden met 1 kind ook 3-slaapkamerwoningen toe en stelt voor om in Hamont-Achel maximum 20% van het woningpatrimonium van sociale huurwoningen voor te behouden voor senioren. Het Kempisch Tehuis werkte binnen het lokaal woonoverleg actief mee aan het toewijzingsreglement voor ouderen en het doelgroepenplan (zie verslag).