

GR 04.10.2021

lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

Gemeente Wellen, Stebo vzw, september 2021

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De nood aan een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen is naar voren gekomen door de analyse van de wachtlijsten op het lokaal woonoverleg. Uit de cijfers van de wachtlijsten van Hacosi blijkt dat de grootste groep van kandidaat-huurders 65 jaar of ouder zijn. Op de wachtlijst op dd. 28/02/2021 staan 71 kandidaat-huurders die woonachtig zijn te Wellen, waarvan 14 kandidaten ouder zijn dan 65 jaar (19,7%). Daarvan maken 10 kandidaat-huurders ook de woonkeuze van Wellen (14% van de KH woonachtig te Wellen). De groep kandidaten van 60-64 jaar is de tweede grootste groep, waardoor het aandeel aan 65+ in de nabije toekomst nog zal toenemen.

Op het lokaal woonoverleg van 9 november 2020 heeft de gemeente aangegeven tegemoet te willen komen aan de vraag tot opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

Sociale huisvestingsmaatschappij Hacosi beheert 84 sociale huurwoningen in Wellen (dd. 10/05/2021). Een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen geeft voorrang aan kandidaat-huurders van 65 jaar en ouder voor een afgebakend deel van het patrimonium dat aangepast is aan de noden van deze doelgroep. Enkel de woningen opgenomen in de lijst die in bijlage is toegevoegd, zullen met voorrang worden toegewezen aan de doelgroep.

De doelgroep 'ouderen' wordt als volgt gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is).

Binnen het standaardluik komt er een nieuwe voorrangsregel voor de doelgroep die zal gelden als absolute voorrangsregel. Binnen het standaardluik blijven de andere regels zoals rationele bezetting en chronologische volgorde gelden. De betreffende sociale huurwoningen die voor deze doelgroep worden aangewezen, kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van de rationele bezetting voldoen. De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in deel 3 en deel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgt de doelgroep een plaats binnen de absolute voorrangsregels.

1.2 Wettelijk kader

De mogelijkheid en de procedure van een gemeente om een lokaal toewijzingsreglement op te maken worden bepaald in artikel 6.14 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 6.27 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de gemeente specifieke toewijzingsregels kan opstellen die afwijken van de toewijzingsregels als ze rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Het opstellen van een toewijzingsreglement voor een specifieke doelgroep wordt bepaald in artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

1.3 Verband met andere toewijzingsregels

Het met voorrang toekennen van woningen voor een doelgroep wordt beschouwd als een absolute voorrangsregel. De voorrang voor een doelgroep gaat dus voor op de optionele voorrangsregels voor lokale binding. Bovendien kunnen kandidaat-huurders die behoren tot de specifieke doelgroep alleen een woning met voorrang worden toegewezen als ze die woning rationeel kunnen bezetten.

De voorrangsregel van dit lokaal toewijzingsreglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 6.19, 1e lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 het toewijzingssysteem.

1.4 Gevolgde procedure

Omdat dit toewijzingsreglement voldoet aan volgende voorwaarden:

- doelgroep bestaat uit personen van 65 jaar of ouder,
- de woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen zijn goed toegankelijk: gelijkvloers of toegankelijk met een lift,
- de woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen hebben maximaal 2 slaapkamers,
- het totaal aantal woningen dat met voorrang worden toegewezen aan ouderen in de gemeente voor 65-plussers bedraagt maximaal 1/4 van het totale patrimonium in de gemeente,
- het totaal aantal woningen dat met voorrang worden toegewezen aan ouderen in de gemeente voor 65-plussers bedraagt maximaal 1/3 van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen,
- het totaal aantal woningen dat met voorrang worden toegewezen aan ouderen in de gemeente aan specifieke doelgroepen, inclusief de doelgroep 65-plussers, bedraagt maximaal 1/3 van het totale patrimonium. In de gemeente Wellen zijn er geen andere doelgroepen gedefinieerd waar patrimonium met voorrang wordt toegewezen.

kan de vereenvoudigde procedure gevolgd worden. Er moet geen uitgebreid doelgroepenplan worden opgemaakt.

De volgende paragrafen bevatten de onderdelen zoals vastgelegd in de omzendbrief OMG/W 2020/04 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

De opstart van deze procedure werd vastgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen op 25/05/2021. Een werkgroep onderzocht de modaliteiten en maakte het sjabloon op voor deze vereenvoudigde procedure en kwam samen op 03/09/2021. Tijdens het lokaal woonoverleg van 06/09/2021 werd het

ontwerp besproken en werd een positief advies uitgebracht door de leden van het lokaal woonoverleg. Daarna is de ontwerptekst van het toewijzingsreglement ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad op 04/10/2021.

De beslissing van de gemeenteraad bevat een datum van inwerkingtreding, die rekening houdt met de vernietigingstermijn en daarnaast ook een redelijke termijn biedt aan de sociale verhuurders om hun intern huurreglement af te stemmen op de bepalingen in het toewijzingsreglement.

Het reglement treedt in werking op 1 januari 2022 en dit na het verstrijken van de termijn van 45 dagen, vermeld in art. 6.14, §2, tweede lid Vlaamse Codex Wonen van 2021, of de verlengde termijn van 60 dagen, vermeld in art.6.14, §2, derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021.

LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN

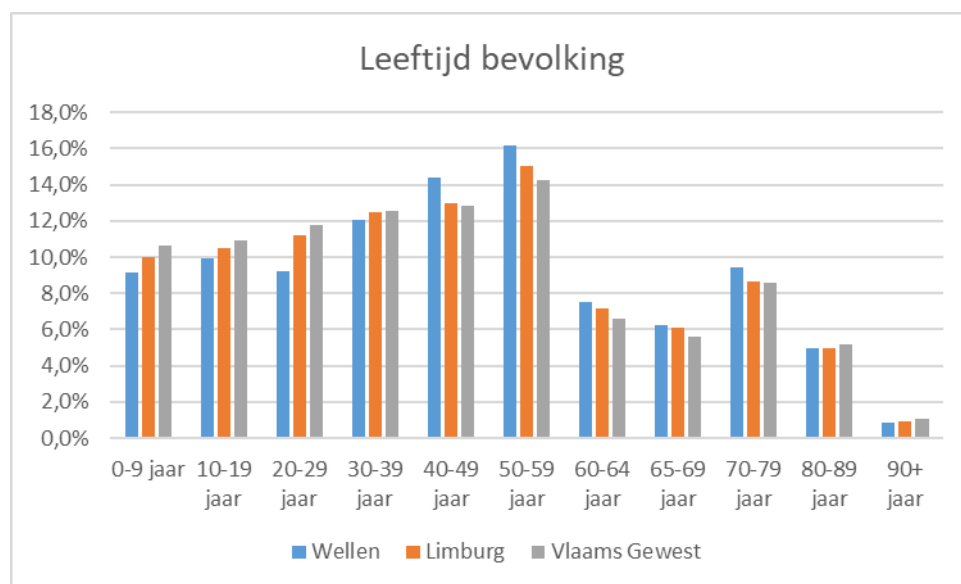
1.5 Omschrijving van de doelgroep

Er zal voorrang gegeven worden aan de doelgroep ouderen, personen van 65 jaar of ouder bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. Er wordt voorrang gegeven als één van de kandidaat-huurders van het huishouden 65 jaar is of ouder.

1.6 Grootte van de doelgroep

1.6.1 Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking

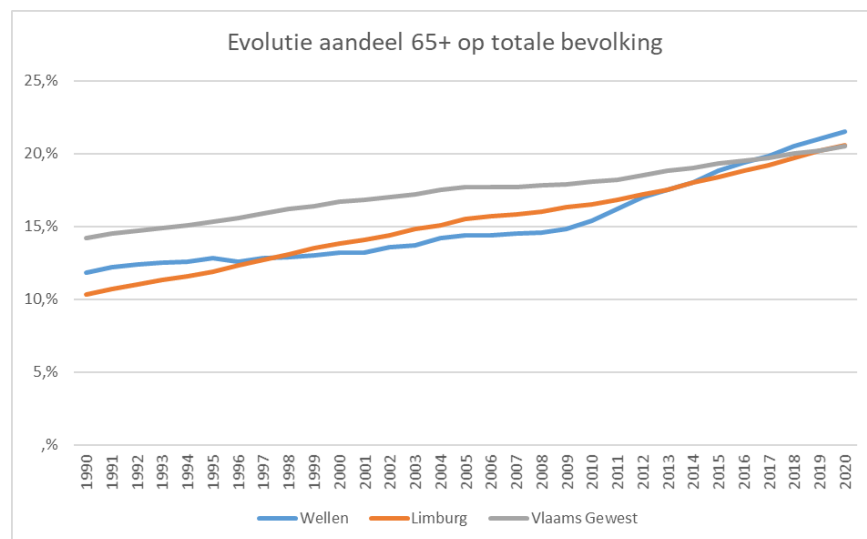
Op 31/12/2019 telde Wellen volgens het rijksregister 7.365 inwoners. 1.586 inwoners of 21,5% van alle inwoners is 65 jaar of ouder.



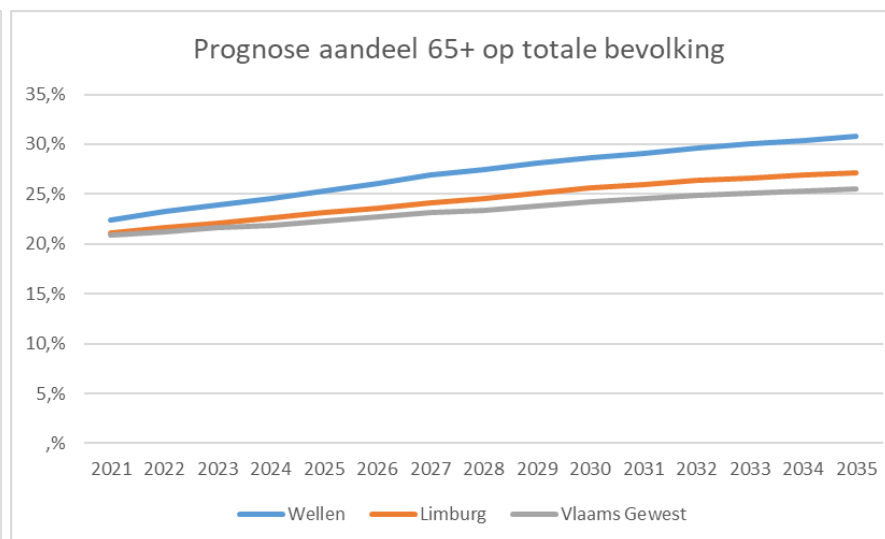
Het aandeel inwoners in de leeftijdscategorieën tussen 60 jaar en 79 jaar is in Wellen groter dan in Limburg en Vlaanderen.

Figuur 1: Verdeling inwoners naar leeftijdscategorie. Bron: Rijksregister / Provincies.incijfers.be (31/12/2019)

Volgende grafieken geven de evolutie en de prognoses weer voor het aandeel 65+ in Wellen.



Figuur 2 Evolutie aandeel 65+. Bron: Rijksregister / Provincies.incijfers.be (31/12/2019)



Figuur 3 Prognose aandeel 65+. Bron: Rijksregister / Provincies.incijfers.be

Momenteel is het aandeel 65+ in Wellen groter dan in Limburg en zelfs Vlaanderen (cijfers 31/12/2019). Uit de prognose blijkt dat dit aandeel 65+ groter gaat blijven in Wellen dan in Limburg en Vlaanderen.

In 2030 zal het aandeel 65-plussers in Wellen 28,6% bedragen (of 2.174 inwoners); in 2035 is dit 30,8 % (of 2.347 inwoners).

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

Op dd. 28/02/2021 stonden 2.763 KH ingeschreven op de wachtlijst voor het hele werkingsgebied van Hacosi, waarvan 506 KH de woonkeuze Wellen maakt. 71 personen zijn Wellenaren (2,6% van de volledige wachtlijst).

Onderstaande tabel geeft de leeftijd weer van de 71 KH Wellenaren.

Leeftijd	Aantal	Aantal %
18-24	1	1,41%
25-29	8	11,27%
30-34	6	8,45%
35-39	6	8,45%
40-44	5	7,04%
45-49	4	5,63%
50-54	9	12,68%
55-59	7	9,86%
60-64	11	15,49%
≥ 65	14	19,72%
Eindtotaal	71	100%

Tabel 1: Leeftijd van de KH Wellenaren, bron Hacosi dd. 28/02/2021.

Er stonden op 28/2/2021 71 Wellenaren ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning van Hacosi. 14 KH zijn 65 jaar of ouder (19,72%). Daarvan maken 10 kandidaat-huurders ook de woonkeuze van Wellen (14,1% van de KH woonachtig te Wellen). De groep kandidaten van 60-64 jaar is de tweede grootste groep (15,49%), waardoor het aandeel aan 65+ in de nabije toekomst nog zal toenemen.

Artikel 6.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt onder welke omstandigheden een onderbezettingsvergoeding gevraagd kan worden aan huurders die in een te grote woning wonen. Hiertoe dient de maatschappij de onderbezetting na te gaan, en zal aan deze huurders een alternatieve woning aangeboden worden indien die woning voldoet aan een aantal voorwaarden. Hierdoor is het mogelijk dat het aantal oudere kandidaten op de wachtlijst stijgt omwille van een interne mutatie.

Momenteel zijn er geen huurders in Wellen die onderbezet wonen. Een alleenstaande woont pas onderbezet bij een 3-slaapkamerwoongelegenheid. Hacosi bezit momenteel geen 3-slaapkamerwoongelegenheden te Wellen.

Op dit ogenblik is er geen concrete vraag of kennis bij Hacosi van huurders die onaangepast wonen en naar een aangepaste woning zouden willen verhuizen. De mogelijkheid is voorzien in het intern huurreglement van Hacosi om van een onaangepaste naar aangepaste woongelegenheid te verhuizen om medische redenen.

Onderstaande tabel geeft de keuze weer van deze 71 KH Wellenaren betreffende de typologie van de woning, alsook de voorkeurslocatie.

Woonkeuze		Leeftijd ≤ 64j		Leeftijd ≥ 65j		Totaal	In %
		Totaal	%	Totaal	%		
Wellen	1 slaapkamer	29	40,8%	9	12,7%	38	53,5%
	2 slaapkamers	6	8,5%	1	1,4%	7	9,9%
	Totaal Wellen	35	49,3%	10	14,1%	45	63,4%
Hasselt of Diepenbeek	1 slaapkamer	5	7,0%	4	5,6%	9	12,7%
	2 slaapkamers	6	8,5%	-	-	6	8,5%
	> 2 slaapkamers	11	15,5%	-	-	11	15,5%
	Totaal H/D	22	31%	4	5,6%	26	36,6%
Totaal		57		14		71	100%

Tabel 2: Woontypologie: keuze gemaakt door alle KH wonende in Wellen met voorkeurslocatie, cijfers dd. 28/02/2021.

1.7 Patrimonium dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen

1.7.1 Gegevens patrimonium met voorrang toe te wijzen aan ouderen

1.7.1.1 Aantallen huidig patrimonium

Hacosi verhuurt in Wellen op datum van 10 mei 2021 in totaal **84 wooneenheden** waarvan alle wooneenheden 1 tot 2 slaapkamers hebben (100%). Het SVK Land van Loon verhuurt 3 wooneenheden. Onderstaande tabel geeft het totale sociale huurpatrimonium weer in de gemeente, verdeeld naar aantal slaapkamers. Deze tabel houdt geen rekening met de geplande projecten.

		Appartement				Eengezinswoning				totaal	eindtotaal
		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers					
		1	2	3	4	1	2	3	4		
Totaal patrimonium	Hacosi	19	57	0	0	2	6	0	0	84	87
	SVK Land van Loon	0	0	0	0	0	1	1	1	3	
Woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen	Hacosi	8	2								10
	%										11,49%

Tabel 3: Aandeel patrimonium t.o.v. volledig huidig patrimonium dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen. Bron: Hacosi.

In totaal zullen dus 10 woningen in eigendom van Hacosi met voorrang toegewezen worden aan ouderen. In het patrimonium van het SVK zullen geen woningen met voorrang toegewezen worden aan ouderen.

1.7.1.2 Aantallen gepland patrimonium

Momenteel is er in Wellen geen aanbod van wooneenheden met meer dan 2 slaapkamers, maar het toekomstige project in de Bloemenstraat zal wooneenheden met 3 slaapkamers tellen. Onderstaande tabel geeft het totale sociale huurpatrimonium weer in de gemeente, verdeeld naar aantal slaapkamers. Deze tabel houdt rekening met het project in de Bloemenstraat waarvan de bouwwerken vermoedelijk zullen starten half 2022: 3 nieuwe appartementen waarvan 2 appartementen met 3 slaapkamers, één appartement met 1 slaapkamer.

		Appartement				Eengezinswoning				totaal	eindtotaal
		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers					
		1	2	3	4	1	2	3	4		
Totaal patrimonium	Hacosi	20	57	2	0	2	6	0	0	87	90
	SVK Land van Loon	0	0	0	0	0	1	1	1	3	
Woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen	Hacosi	8	2								10
	%										11,11%

Tabel 4: Aandeel patrimonium t.o.v. volledig gepland patrimonium dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen. Bron: Hacosi.

In totaal zullen dus 10 woningen in eigendom van Hacosi met voorrang toegewezen worden aan ouderen.

1.7.2 Vergelijking met het totale huurpatrimonium

Onderstaande tabellen geven aan dat het aantal woningen dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen het maximaal aantal woningen dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen niet overschrijdt, zodat de andere kandidaat-huurders met kleine huishoudens hierdoor niet benadeeld worden. Dit is uitgerekend voor het huidig patrimonium alsook voor het scenario waarbij rekening wordt gehouden met het geplande project in de Bloemenstraat.

Totaal huidig patrimonium	87
<i>Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers</i>	85
<i>1/3 van totaal patrimonium</i>	29
<i>1/4 van totaal patrimonium</i>	21,8
<i>1/3 van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers</i>	28,3
<i>Totaal aantal woningen dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen</i>	10

Totaal gepland patrimonium	90
<i>Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers</i>	88
<i>1/3 van totaal patrimonium</i>	30
<i>1/4 van totaal patrimonium</i>	22,5
<i>1/3 van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers</i>	29,3
<i>Totaal aantal woningen dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen</i>	10

Tabel 5: Beperking van het patrimonium dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen op basis van huidig patrimonium

Tabel 6: Beperking van het patrimonium dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen op basis van gepland patrimonium

Zoals weergegeven in Tabel 5 voor het **huidig patrimonium** betekent dit: 10 wooneenheden van de 85 kleine wooneenheden worden met dit reglement met voorrang toegewezen aan ouderen (11,76%), ofwel 10 wooneenheden op het totale sociale huuraanbod in de gemeente (11,49%). Dit aantal ligt dus ruim onder de opgelegde maxima in paragraaf 1.4.

Zoals weergegeven in Tabel 6 voor het **gepland patrimonium** betekent dit: 10 wooneenheden van de 88 kleine wooneenheden worden met dit reglement met voorrang toegewezen aan ouderen (11,36%), ofwel 10 wooneenheden op het totale sociale huuraanbod in de gemeente (11,11%). Dit aantal ligt dus ruim onder de opgelegde maxima in paragraaf 1.4.

1.8 Motivatie voor de keuze van het patrimonium dat met voorrang wordt toegewezen aan ouderen (ligging, aard van de woning, ...)

De groep KH Wellenaren ouder dan 65 jaar is de grootste groep KH Wellenaren op de wachtlijst van Hacosi. Ook de groep van 60-64 jaren is groot waardoor het aandeel aan 65+ in de nabije toekomst nog zal toenemen. De toenemende vergrijzing binnen de gemeente Wellen blijkt ook uit de analyse van de bevolking: het aandeel 65+ in Wellen is groter dan in Limburg en Vlaanderen. Uit de prognose blijkt dat dit aandeel 65+ groter gaat blijven in Wellen dan in Limburg en Vlaanderen. Om deze redenen wensen de gemeente en Hacosi om binnen het patrimonium van Hacosi wooneenheden met voorrang toe te wijzen aan ouderen.

Toch streven de gemeente en Hacosi ernaar om het totale aantal woningen dat met voorrang aan ouderen verhuurd wordt, te beperken zodat andere kleine gezinnen niet benadeeld worden.

1.8.1 Aard van de woningen

De wooneenheden die met voorrang worden toegewezen aan ouderen voldoen minstens aan de normen zoals gesteld in de omzendbrief OMG/W 2020/04 van de Vlaams minister van wonen betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Dit wil zeggen dat ze:

- goed toegankelijk zijn: gelijkvloers of toegankelijk met een lift,
- maximaal 2 slaapkamers hebben,
- Idealiter in de nabijheid zijn gelegen van voorzieningen (winkels, dokter, apotheker, openbaar vervoer, woonzorgcentrum, enz...)
- Zoveel mogelijk aangepast zijn aan de noden van de doelgroep

1.8.2 Ligging van de woningen

Alle woningen die met voorrang toegewezen worden aan ouderen zijn gelegen in het centrum van Wellen. Ze liggen op wandelafstand van voldoende voorzieningen zoals een bakker, supermarkt, apotheek, bushaltes,

1.9 Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep

Er zijn ook andere voorzieningen in de buurt ten behoeve van de doelgroep zoals het lokaal dienstencentrum en het dorpsrestaurant.

1.10 Lijst van woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen

Alle panden zijn gelijkvloerse appartementen en rolstoeltoegankelijk.

			Aantal slaapkamers
Dorpsstraat	60/3	Wellen	1
Dorpsstraat	60/4	Wellen	1
Kerkstraat	2 bus 1	Wellen	1
Kerkstraat	2 bus 2	Wellen	1
Kerkstraat	2 bus 4	Wellen	1
Bloemenstraat	49/3	Wellen	1
Bloemenstraat	49/4	Wellen	1
Dorpsstraat	32/13	Wellen	1
Bloemenstraat	49/7	Wellen	2
Blokenstraat	9 bus 1	Wellen	2