DOELGROEPENPLAN EN
LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT
FLOREAL

GEMEENTE BOORTMEERBEEK

INHOUD

1 Inleiding ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2 Regels betreffende toewijzing sociale huurwoningen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.1 Vlaamse doelstellingen **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.2 Toewijzingen volgens de Vlaamse Codex Wonen **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.2.1 De standaard toewijzingsregels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.2.2 Gemeentelijk initiatief 5
2.3 Algemeen kader van een eigen lokaal toewijzingsreglement **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.4 Ministeriële omzendbrief OMG/W2020/04 Opmaak van een lokaal toewijzingsreglement **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3 Toewijzing aan doelgroepen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4 Administratief dossier ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.1 Opmaakprocedure **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.2 Advies van de betrokken actoren **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5 PRUP Permanent wonen op campings en weekendverblijven ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.1 Algemeen kader **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.2 PRUP te Boortmeerbeek 9
5.3 DeelRUP 9
6 Sociale profielschets 9
6.1 Bewoners campings Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld 10
6.2 Woonduurte 10
6.3 Woningkwaliteit 10
7 Situering gemeente Boortmeerbeek 11
7.1 Wachtlijsten sociale actoren **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**2
7.1.1 SHM Providentia 12
7.1.2 SHM SWaL 12
7.1.3 Kerncijfers sociale huur Boortmeerbeek 12
7.1.4 SVK SPIT 14
7.1.5 Conclusie wachtlijsten 14
8 Doelgroepenplan 15
8.1 Omschrijving van de doelgroep 15
8.2 Grootte van de doelgroep 15
8.3 Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep 15
8.4 Motivatie van de keuze van het voorbehouden patrimonium 16
8.5 Flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep 16
8.6 Sociale bouwprojecten in Boortmeerbeek 16
9 Lokaal toewijzingsreglement 17
9.1 Afbakening en definitie van de doelgroep 17
9.2 Goedkeuring en wijzigingen 17
9.3 Uitvoering van het reglement 18
9.4 Inwerkingtreding 18
9.5 Bekendmaking 18

10 Bijlagen.....

10.1 Goedkeuring totstandkomingsprocedure
10.2 Nieuwe goedkeuring totstandkomingsprocedure
10.3 Verslagen lokaal woonoverleg
10.4 Verslagen werkgroep
10.5 Adviezen sociale verhuurders
10.6 Beslissing gemeenteraad van 31/05/2021
10.7 Sociale profielschets door Provincie Vlaams-Brabant en RISO Vlaams-Brabant

1. INLEIDING

De concrete sociale ontwikkeling van de sites ‘Floreal 1’ en ‘Goorveld’ (twee voormalige campingterreinen langs de Goorweg in Boortmeerbeek) door de sociale huisvestingsmaatschappij Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL), is nodig in functie van de bestemming sociaal buitenwonen zoals voorzien in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek’ van 21 december 2007. Door de aankoop van deze twee naast elkaar gelegen sites door de sociale huisvestingsmaatschappij SWaL en de concrete plannen voor de ontwikkeling van 35 sociale huurwoningen op deze site dient zich tevens een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van dit Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan aan, waaronder de afwijking van vrijstaande, kleinschalige woningen naar sociale koppelwoningen. Door een gewenste omvorming van de zones voor verblijfsrecreatie (Floreal 2 en Trianon) naar dagrecreatie en/of natuurgebied wil de gemeente na de herhuisvesting van de bewoners ook onder meer een nieuwe instroom van permanente bewoners op die sites voorkomen.
Een studie naar de leef- en woonkwaliteit op de voormalige camping Floreal 1 en de aanpalende sites Floreal 2 en Goorveld, uitgevoerd door Provincie Vlaams-Brabant en RISO Vlaams-Brabant i.s.m. de gemeente Boortmeerbeek en het IGS-project Wonen aan de Dijle Noord, bevestigde dat heel wat permanente bewoners van Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld gehuisvest zijn/waren in kleine en slechte woongelegenheden, dat heel wat bewoners tot een maatschappelijk kwetsbare doelgroep behoren, weinig woonzekerheid hebben en dat er zo sprake is van concrete herhuisvestingsbehoeften. Naast het feit dat wonen op deze sites voor heel wat bewoners een bewuste keuze is (i.f.v. betaalbaarheid, de groene omgeving, enz.), komen sommigen er ook terecht door andere omstandigheden (cfr. Sociale profielschets als extra bijlage). Voor het uitwerken van een globale en finaal duurzame oplossing voor de volledige zone waar sinds 1998 permanent wordt gewoond in slechte omstandigheden, is de verhuis met voorrang aan de kwetsbare bewoners uit deze (voormalige) campings een essentieel onderdeel. Door de opmaak van het voorliggende lokaal toewijzingsreglement voor de specifieke lokale doelgroep tracht de gemeente een stap te zetten naar een concrete oplossing voor een aantal bewoners, met name een herhuisvesting van de meest woonbehoeftige/kwetsbare bewoners van Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld naar het voorziene sociaal woonproject van SWaL op de sites bestemd voor sociaal buitenwonen Floreal 1 en Goorveld. Hiermee worden aanpalende zones vrijgemaakt en kan ook op de sites Floreal 1 en Goorveld kwaliteitsvol worden gewoond, in navolging van de doelstellingen van het PRUP. Er worden tevens extra maatregelen aan gekoppeld om te voorkomen dat er nieuwe permanente bewoning ontstaat op Floreal 2.

Met de opmaak van dit lokaal toewijzingsreglement wil de gemeente m.a.w. rekening houden met en tegemoet komen aan de specifieke behoeften en lokale noden die verband houden met de woonnood van de meest kwetsbare bewoners van de campings Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld, waarvan velen intussen een sterke lokale binding hebben opgebouwd met de gemeente Boortmeerbeek. Velen hebben er ook (deels) bewust voor gekozen om op die locatie te wonen in een kleinschalige woonvorm en zouden graag willen blijven wonen op die locatie in een kleinschalige woonvorm.
Door de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement wordt voor de meest woonbehoeftigen de oplossing geboden om voorrang te verkrijgen voor het voorziene sociaal woonproject van SWaL op de sites van Floreal 1 en Goorveld. In eerste instantie is het de bedoeling dat de huidige bewoners van het terrein Floreal 1, die in aanmerking komen voor sociaal huren, voorrang kunnen krijgen om in een

kwaliteitsvolle kleinschalige woning op het terrein te blijven wonen. In tweede instantie is het de bedoeling dat de bewoners van Floreal 2 die al geruime tijd op de camping wonen en in aanmerking komen voor sociaal huren, een voorrang kunnen krijgen. Zij bevinden zich namelijk in een precaire situatie omdat ze permanent verblijven in een zone waar permanent wonen in principe niet is toegelaten. In derde instantie is het de bedoeling van dit lokaal toewijzingsreglement om voormalige bewoners van camping Goorveld, die in aanmerking komen voor sociaal huren en noodgedwongen zijn moeten verhuizen omwille van stopzetting van de uitbating van de camping, de mogelijkheid te bieden om met voorrang terug te keren naar een sociale woning op het terrein.

2. REGELS BETREFFENDE TOEWIJZING SOCIALE HUURWONINGEN

2.1 Vlaamse doelstellingen

Artikel 1.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat het woonbeleid gericht moet zijn op de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement kadert binnen deze doelstellingen, zoals beschreven in de inleiding.

2.2 Toewijzingen volgens de Vlaamse Codex Wonen

Artikel 6.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft twee opties betreffende toewijzing. De verhuurder dient enerzijds te kiezen voor het standaardluik en maakt een keuze uit één van de twee types. Anderzijds kan de gemeente, als regisseur van het lokaal woonbeleid, een eigen lokaal toewijzingsreglement uitwerken dat tegemoetkomt aan de specifieke lokale noden.

2.2.1 De standaard toewijzingsregels

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het eerste toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikels 6.18, 6.19 en 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit eerste toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met:

- De rationele bezetting van de woning;
- De absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 6.19;
- De optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 6.20;
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

De erkende sociale verhuurkantoren gebruiken het tweede toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het tweede toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met:

- De rationele bezetting van de woning;
- Indien opgenomen in het intern huurreglement: de verhouding van het actueel besteedbaar inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs;
- De verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 6.22;
- Het puntensysteem, vermeld in artikel 6.23;
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

2.2.2 Gemeentelijk initiatief

Indien de gemeente rekening wil houden met specifieke behoeften en lokale noden die verband houden met lokale binding of woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen, dan kan men afwijken van het algemeen geldend standaardsysteem en een specifiek toewijzingsreglement opstellen (zoals bepaald in artikel 6.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

2.3 Algemeen kader van een eigen lokaal toewijzingsreglement

Op basis van artikel 6.27 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen gemeenten ervoor kiezen om een eigen lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen uit te werken. Een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen opstellen is mogelijk in 2 situaties:

- Versterken van de lokale binding
- Voorrang op basis van de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen

De Vlaamse Overheid wil op deze manier de regierol van de gemeenten inzake wonen versterken en hen de mogelijkheid bieden om een woonbeleid op maat van lokale noden uit te werken.

2.4 Ministeriële omzendbrief OMG/W2020/04 Opmaak van een lokaal toewijzingsreglement

Op 1 januari 2021 trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking. Dat had gevolgen voor de omzendbrief W/2019/01 ‘opmaak van een lokaal toewijzingsreglement’. Deze omzendbrief werd daarom integraal vervangen door de omzendbrief OMG/W2020/04, dat richtlijnen en informatie bevat voor het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement.

3 TOEWIJZING AAN DOELGROEPEN

Als de gemeente kiest voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor één of meerdere doelgroepen, kan zij volgens artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente toewijzen aan deze doelgroepen.

De doelgroepen ondervinden specifieke problemen om een aangepaste en betaalbare woning te vinden. Om deze specifieke doelgroepen een voorrang te kunnen verlenen dient er een doelgroepenplan opgesteld te worden in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren waarbij de noodzaak aan voorrang aangetoond wordt.

Een doelgroepenplan moet voor elke doelgroep minstens de volgende elementen bevatten:

- Een omschrijving en afbakening 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.

4 ADMINISTRATIEF DOSSIER

De gemeente is de initiatiefnemer om een lokaal toewijzingsreglement op te stellen. Zij kan deze taak ook delegeren. De gemeenten Boortmeerbeek, Keerbergen en Tremelo werken samen aan een gemeenschappelijk woonbeleid, op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De interlokale vereniging 'Wonen aan de Oevers van de Dijle' trad hierbij op als initiatiefnemer. Het project ging van start op 1 januari 2018. IGO DIV stond in voor de projectuitvoering. De looptijd van het project bedroeg drie jaar maar werd na twee jaar reeds opgeheven door het nieuwe subsidiebesluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018. Het nieuwe woonproject onder het nieuwe subsidiebesluit startte in januari 2020 onder de nieuwe naam 'Wonen aan de Dijle Noord' met als nieuwe extra gemeente Begijnendijk. De opmaak van dit doelgroepenplan en lokaal toewijzingsreglement behoorde tot één van de doelstellingen van 'Wonen aan de Oevers van de Dijle' en werd dat ook voor het nieuwe IGS-project 'Wonen aan de Dijle Noord', dat tevens geleid wordt door IGO DIV.

De procedure inzake het tot stand komen van het reglement moet bepaald worden waarbij tevens alle relevante huisvestings-en welzijnsactoren betrokken worden. Het administratief dossier, dat na goedkeuring van de gemeenteraad ter kennisgeving bezorgd dient te worden aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, moet volgende elementen bevatten:

- De gemeentelijke beslissing over de totstandkoming van het toewijzingsreglement;
- De bewijzen dat lokaal woonoverleg is gevoerd en dat alle relevante actoren betrokken zijn;
- Het advies van de verhuurders en de andere lokale huisvestings-en welzijnsactoren die werden betrokken;
- Het toewijzingsreglement dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd;
- Het doelgroepenplan dat volgende elementen bevat:
  - ✓ Omschrijving van de doelgroep
  - ✓ De specifieke nood
  - ✓ De begeleiding
  - ✓ De praktische uitvoering waarbij mogelijks volgende informatie of elementen opgenomen zijn: adressenlijst, rangorde in de voorrangsbepaling, alternerend systeem, cascadesysteem,...;
- De proportionaliteit van de voorbehouden entiteiten tegenover het totale patrimonium.

4.1 Opmaakprocedure

De volgende procedure werd gevolgd die onderhevig was aan verdere, toen onbekende, ruimtelijke ontwikkelingen waardoor een nieuwe totstandkomingsprocedure werd besloten op 8 februari 2021:

<u>Lokaal woonoverleg 6 maart 2018:</u> advies opmaak lokaal toewijzingsreglement, samenstelling werkgroep

<u>College 12 maart 2018:</u> collegebeslissing m.b.t. totstandkomingsprocedure van een lokaal toewijzingsreglement met optie 'doelgroepen'

<u>Werkgroep 20 april 2018:</u> bespreking doelgroep en afbakening, engagement SHM SWaL, bespreking situaties camping, vaststellen totstandkomingsprocedure

<u>Lokaal woonoverleg 25 september 2018:</u> voorleggen eerste ontwerp-toewijzingsreglement en afstemming ervan op de lokale noden en mogelijkheden

<u>Werkgroep 23 november 2018:</u> bespreking eerste ontwerp-toewijzingsreglement, datum voorrangsmaatregel

Lokaal woonoverleg 26 februari 2019: bespreking ontwerpreglement, patrimoniumafbakening en advies tot opmaak doelgroepenplan

Lokaal woonoverleg 24 september 2019: verdere aanpassingen aan het ontwerpreglement, plus mogelijke aankoop van extra site Goorveld voor sociale ontwikkeling Floreal

Lokaal woonoverleg 18 december 2019: de geplande aankoop van extra site Goorveld werd duidelijk, verdere aanpassingen aan het ontwerpreglement zijn hierdoor noodzakelijk

Lokaal woonoverleg 11 maart 2020: aankoop site Goorveld is bijna rond en er wordt vanuit de gemeente contact opgenomen met de dienst Planning van Provincie Vlaams-Brabant i.f.v. bekijken mogelijkheden raamcontract voor bestemmingswijzing site Floreal 2 naar dagrecreatie en aanpassing verordenende voorschriften van zone voor sociaal buitenwonen i.f.v. de concrete plannen van het gewenste sociaal woonproject van SWaL op die locatie

Lokaal woonoverleg 6 oktober 2020: de verdere aanpassingen richting sociale ontwikkeling en de noodzakelijke bestemmingswijzigingen nemen verder vorm

College 8 februari 2021: goedkeuring aanpassing totstandkomingsprocedure

Lokaal woonoverleg 9 maart 2021: het toewijzingsreglement en doelgroepenplan wordt overlopen, updates (cijfermateriaal, wachtlijsten) nog door te voeren. Het ontwerp werd tevens bezorgd aan Wonen Vlaanderen ter inzage.

Lokaal woonoverleg 22 april 2021: het aangepaste toewijzingsreglement en doelgroepenplan wordt overlopen en besproken.

College 10 mei 2021: vaststellen van het ontwerp en ter definitieve goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Gemeenteraad 31 mei 2021: goedkeuring voorstel van reglement en doelgroepenplan.

4.2 Advies van de betrokken actoren

Het reglement is positief geadviseerd door de betrokken actoren (SHM SWaL, SHM Providentia, SVK SPIT, OCMW Boortmeerbeek). Zie bijlagen.

5. PRUP ‘Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek’

5.1 Algemeen kader

Eind 2004 schreef Provincie Vlaams-Brabant een opdracht uit voor de dienstenopdracht ruimtelijke visievorming ‘Permanent wonen in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek’ en het opstellen van een provinciaal RUP. De studie werd door de provincie als pilootproject beschouwd en diende als basis voor dezelfde problematiek in andere regio’s in de provincie. Provincie Vlaams-Brabant werkte het voorbije decennium verder een planningsproces uit om een oplossing te bieden aan de groeiende problematiek van permanente bewoning op recreatieve terreinen. Bestaande problemen werden in kaart gebracht, alle betrokken zones werden gedetailleerd bestudeerd en voor ieder terrein werd een toekomstvisie uitgewerkt. Het bieden van een langdurige en duurzame oplossing stond daarbij voorop. Om de opgestelde visie ook juridisch afdwingbaar te maken werden er provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt, die verschillende deelplannen omvatten waarin de nieuwe

bestemmingen en de bijhorende randvoorwaarden werden vastgelegd. Om de situatie op het terrein te realiseren en te verbeteren werkte de provincie samen met de verschillende gemeenten.[1]

5.2 Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan te Boortmeerbeek

De gemeente Boortmeerbeek telde initieel 6 campings. Omwille van het PRUP werden twee deelRUP's opgemaakt voor Dageraad (DeelRUP 1), Trianon, Tip, Goorveld, Floreal 1 en Floreal 2 (allen DeelRUP 2). Verschillende terreinen kwamen niet in aanmerking voor een herbestemming tot een zone waar permanent wonen kon bestendigd worden. De campings Tip, Trianon en Floreal 2 bleven hun toeristisch-recreatieve functie behouden. De zones voor sociaal buitenwonen waar permanent wonen wel toegelaten werd, werden vastgelegd in de campings Goorveld, Floreal 1 en Dageraad. Dit betekende dat het permanent wonen in de verblijven op de terreinen van Tip, Trianon en Floreal 2 een uitdovend karakter kreeg.

5.3 DeelRUP Trianon, Tip, Goorveld, Floreal 1 en Floreal 2

De campings Goorveld en Floreal 1, die ruimtelijk op elkaar aansluiten, werden aangeduid om omgevormd te worden tot zones voor sociaal buitenwonen. De omzetting van Floreal 2 naar een zone voor permanent wonen werd daarentegen niet noodzakelijk geacht. Deze camping kon zijn recreatieve functie, zoals in het verleden werd vastgelegd in een verkaveling, behouden. Zo kon Floreal 2 ook een buffer vormen tussen de woonwijk en het achterliggende natuurgebied.

Ondanks deze ingrepen bleef kwaliteitsvol wonen tot op heden uit op de sites van Goorveld, Floreal 1 en bleef Floreal 2 een zone waar permanent wordt gewoond. Het aantal permanente bewoners nam zelfs toe ondanks een uitdoofbeleid. Dat blijkt uit onderstaande studie 'Betaalbaar kleinschalig wonen op de voormalige campings in Hever', dat in de periode 2017-2018 werd uitgevoerd door RISO Vlaams-Brabant en Provincie Vlaams-Brabant.

6. SOCIALE PROFIELSCHETS 'Betaalbaar kleinschalig wonen op de voormalige campings in Hever': een studie naar de bewoners en hun leef- en woonkwaliteit

Om de hedendaagse lokale problematiek van Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld beter in kaart te brengen in functie van een onderbouwde totaalaanpak naar duurzaam en kwaliteitsvol wonen voor de ganse zone in overeenstemming met de doelstellingen van het PRUP, tekende de dienst Wonen van Provincie Vlaams-Brabant in samenwerking met RISO Vlaams-Brabant een actueel beeld uit van de bewoners en hun woonsituatie. De bewoners werden geïnformeerd en aangemoedigd zich in te schrijven voor een sociale woning. Verder werd een beeld gevormd van de huidige samenstelling en draagkracht van de bewoners, plus een inschatting van het aantal te herhuisvesten kandidaten voor het sociale project. De studie werd in de periode 2017-2018 uitgevoerd. De volledige analyse is toegevoegd in bijlage.
In samenwerking met de gemeente Boortmeerbeek en het IGS-project Wonen aan de oevers van de Dijle (vandaag Wonen aan de Dijle Noord) werden op basis hiervan een aantal concrete acties afgesproken. De toeleiding naar sociale huisvesting en de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement maken hier o.a. deel van uit.

Inschrijvingen voor de sociale ontwikkeling op Floreal 1 werden verzorgd door het woonloket van het IGS, ook ter plekke bij de bewoners, met hulp van de maatschappelijk werkers van het OCMW. Betreffende Floreal 1 geeft dit een vrij correct beeld vermits de bewoners goed op de hoogte waren van het nieuwe sociale project en bij deze groep de herhuisvestingsnood een feit was, gezien hun chalets plaats zouden moeten ruimen voor sociale woningen. Een meerderheid van de bewoners van Floreal 2 leek initieel niet geneigd zich in te schrijven in de overtuiging dat zij nog lang zouden kunnen

[1] Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Permanent Wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 21 december 2007

verblijven op hun site. Ook omdat de eigenaar/uitbater van deze camping hen hierover mogelijk verkeerd informeerde.
De bewoners van camping Goorveld werden in september 2018 in kennis gesteld dat de uitbating eindigde op 31 maart 2019 en dat het terrein aldus niet langer zou worden uitgebaat. Door het engagement van de gemeente Boortmeerbeek werd een verlengd verblijf tot einde september 2019 mogelijk gemaakt, zodat er meer tijd was om een oplossing te vinden. De intensieve begeleiding van het woonloket, de gemeente, het OCMW, de Huurdersbond, RISO Vlaams-Brabant en Provincie Vlaams-Brabant om de bewoners te begeleiden en toe te leiden naar sociale huisvesting en herhuisvesting op de private markt, was nodig omdat het doelgroepgerichte project op de sites Floreal 1 en Goorveld nog een aantal jaren in beslag zal nemen.
Er werd vastgesteld dat de situatie en de concrete problematieken inzake woningkwaliteit, de precaire situatie/woonnood van bewoners enzovoort nog steeds aanwezig zijn. Het dossier kwam steeds ter sprake tijdens de bijeenkomsten van de werkgroep en het lokaal woonoverleg. Niet alleen vanuit deze fora maar ook via extra overleg, berichtgeving en bezoeken werd de bestaande informatie geregeld aangevuld en/of bijgesteld.

6.1 Bewoners campings Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld

Floreal 1 telt veel oudere bewoners. De helft van de bewoners is invalide of heeft ernstige gezondheidsproblemen. Medische kosten wegen dan ook zwaar op hun reeds lage inkomen. Geschat wordt dat voor de bewoners van Floreal 1 11 tot 15 sociale woningen moeten worden voorzien, vooral gericht op alleenstaanden en koppels.

Floreal 2
Niettegenstaande deze zone bestemd is voor verblijfsrecreatie en dat dit door de gemeente meermaals is gecommuniceerd, is deze camping nagenoeg volledig permanent bewoond. Er wonen veel alleenstaande mannen. De leeftijd van de bewoners situeert zich voornamelijk tussen 50 en 70 jaar.

Goorveld is net zoals Floreal 1 in 2007 omgezet naar een zone voor buitenwonen, om ruimte te bieden aan permanente bewoners van de recreatieve campings in Boortmeerbeek. Toch werd er niet direct gevolg gegeven aan de kwaliteitsvolle ontwikkeling ervan en werd de zone nog verder uitgebaat alsof het een camping was. Na de bekendmaking van de stopzetting van de uitbating van de ‘camping’, waren er nog een twintigtal entiteiten permanent bewoond. Bijna alle overblijvers zijn ingeschreven voor een sociale woning.
Meer dan de helft van de huishoudens is alleenstaand, de helft daarvan heeft inwonende (soms volwassen) kinderen. Er bleken op Goorveld ook veel ouderen te wonen: ongeveer de helft van de bewoners was ouder dan 60 jaar. De groep heeft het tevens financieel niet breed.
Intussen is de uitbating van Goorveld stopgezet en zijn alle bewoners verhuisd geraakt, met een succesvolle toeleiding naar sociale huisvesting van de meest kwetsbaren (SHM, SVK, seniorenwoningen OCMW). Tevens worden door het OCMW twee sociale woningen buiten stelsel gehuurd binnen het sociale project Slagveldweg van SHM Providentia, om deze onder te verhuren aan cliënten die werden toegewezen vanuit het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst (een alleenstaande en een koppel).

6.2 Woonduur

Een kleine helft van de bewoners (42%; aantal is 56) is al minstens 10 jaar gedomicilieerd op Floreal 1, Floreal 2 of Goorveld, sommigen zelfs al meer dan twintig jaar. Velen kwamen er vroeger als vakantieganger en gingen er later vast verblijven. Ze schreven zich pas na langere tijd effectief in bij de gemeente. Deze cijfers illustreren dat de bewoners verbonden zijn met deze plek en de streek. Uit het veldwerk en de interviews blijkt de band met de camping en de onderlinge banden en solidariteit bij de bewoners. Voor de nieuwkomers is het vaak in de eerste plaats een plek waar ze in nood een goedkope woonoplossing hebben gevonden omdat de reguliere woonmarkt te duur is. Ook zij blijken vaak banden te hebben met de plaats, omdat ze er vroeger op vakantie gingen of er familie hebben wonen.

6.3 Woningkwaliteit

Er kan gesteld worden dat de woningkwaliteit op de betrokken campingterreinen niet goed is, wat ook bleek uit de diverse huisbezoeken van de woonconsulent en vooronderzoeken van de technisch adviseur van het IGS-project.

7. SITUERING GEMEENTE BOORTMEERBEEK

De gemeente Boortmeerbeek behoort tot de provincie Vlaams-Brabant en het arrondissement Leuven. Ze grenst aan de provincie Antwerpen, binnen de driehoek Brussel – Leuven – Mechelen en heeft als buurgemeenten Zemst (ten westen), Mechelen (ten noordwesten), Bonheiden (ten noordoosten), Haacht (ten oosten) en Kampenhout (ten zuiden). De fusiegemeente Boortmeerbeek bestaat uit de deelgemeenten Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken.

De gemeente heeft een oppervlakte van 1.864 ha en telde op 1 januari 2020 12.640 inwoners. Er is een bevolkingsdichtheid van 673 inwoners/km² en er zijn 5.073 huishoudens. 20,4 % van de inwoners is minderjarig en 20,1% 65 jaar of meer. Het aandeel vrouwen bedraagt 50,5%. In Vlaams-Brabant is 20,5% van de inwoners minderjarig en 19,4% 65 jaar of meer. Het aandeel vrouwen bedraagt er 50,9%.
24,8% van de huishoudens in Boortmeerbeek bestaat uit een alleenwonende persoon. Een koppel zonder kinderen neemt 32,6% van de huishoudens in. 23,6% bestaat uit een paar met minstens 1 minderjarig kind. In Boortmeerbeek is 12,6% van de gezinnen met minderjarige kinderen een alleenstaande ouder. In Vlaams-Brabant is dat 16,6%. Verwacht wordt dat de officiële bevolking zal evolueren naar 12.815 inwoners in 2027 en naar 13.124 inwoners in 2035.
De gemiddelde gezinsgrootte kent sinds meerdere jaren een algemeen dalende tendens die voornamelijk bepaald wordt door enerzijds een toename van het aantal alleenstaanden (in elke leeftijdscategorie) en anderzijds een afname van het aantal gezinnen met kinderen.
Qua evolutie van de mediaan verkoopsprijzen van woningen steeg deze van 2012 tot 2019 van 237.000 euro naar 269.000 euro (woning met 2 of 3 gevels) en van 288.500 euro naar 345.000 euro (woning met 4 of meer gevels). De cijfers voor appartementen waren niet beschikbaar vanuit het Kadaster, maar vermoedelijk zal hier tevens een stijging in te merken vallen.
Afgezet t.o.v. het aantal huishoudens is 18,1% van de Boortmeerbeekse inwoner huurder en aldus 81,9% eigenaar van een woning in 2020. In Vlaams-Brabant en Vlaanderen beslaat het huren respectievelijk 28,8% en 31,1% t.o.v. de huishoudens.
Tot slot staan we nog even stil bij de prijs-inkomensratio dat een internationaal gehanteerde indicator is om de betaalbaarheid op de woningmarkt in kaart te brengen. Het geeft de verhouding weer tussen de aankoopprijs van een woning en het inkomen van de inwoners. Boortmeerbeek haalde in 2018 een waarde van 10,2. Dit ligt boven de waarde van het Vlaamse Gewest (9,4) en iets onder de waarde van Vlaams-Brabant (10,4).

Uit bovenstaande elementen kunnen we aannemen dat mensen met een laag inkomen het vandaag in Boortmeerbeek, door enerzijds hoge vastgoedprijzen en anderzijds een eerder beperkt betaalbaar en sociaal woningaanbod, moeilijk hebben om een goede, betaalbare woning te vinden.

Volgens de nulmeting (31/12/2007) had Boortmeerbeek 10 sociale woongelegenheden, wat goed was voor een sociaal woonaanbod van 0,22%. Het vooropgestelde Bindend Sociaal Objectief voor de gemeente Boortmeerbeek houdt in dat er tegen 2025 81 sociale huurwoningen dienen gerealiseerd te worden. Boortmeerbeek dient ook nog een inhaalbeweging te volbrengen van 35 bijkomende sociale huurwoningen. Dit betekent dat de gemeente in totaal 116 sociale huurwoningen dient te voorzien.

Sinds de nulmeting werden **10 extra sociale huurwoningen** gerealiseerd door SHM Providentia (Hertogin Van Brabantplein, 10 tweeslaapkamerwoningen).

Het aantal sociale huisvestingsprojecten in Boortmeerbeek komt wel in beweging.

SHM Providentia leverde in **2019 twee bijkomende projecten** op, namelijk het project Slagveldweg (26 sociale huurwoningen, 12 sociale koopwoningen) en het project Kouter (8 sociale huurwoningen). **SVK SPIT** nam in 2019, dankzij een samenwerking met de Kerkfabriek, **twee nieuwbouwwoningen met drie slaapkamers** in beheer. Met het in 2018 opgestarte IGS-project Wonen aan de oevers van de Dijle (nu Wonen aan de Dijle Noord) wordt uitgekeken naar nieuwe panden voor het SVK via o.a. leegstandsdossiers en infosessies.
SHM SWaL zal, naast de sociale ontwikkeling op Floreal 1 en Goorveld, nog een sociaal project realiseren. Met name het project Weerstandsstraat (geplande realisatie na Floreal; 34 à 36 sociale huurwoningen) en Eekhoornhof (de aankoop van de grond door SWaL is intussen gefinaliseerd; 7 sociale huurwoningen via procedure Design & Build). Deze 2 projecten dienen nog aangemeld te worden in het Projectportaal. Dankzij deze projecten zal de gemeente Boortmeerbeek haar BSO bereiken.
Naast het bereiken van het Bindend Sociaal Objectief betekenen deze sociale projecten een algemene uitbreiding van het sociaal en betaalbaar woonaanbod in de gemeente Boortmeerbeek. Zodoende worden de kandidaat-huurders voor een sociale woning in Boortmeerbeek, die niet tot deze afgebakende doelgroep voor de sociale ontwikkeling op Floreal behoren, niet gediscrimineerd en wordt de sociale woningbehoefte in Boortmeerbeek voldoende bediend. Dat blijkt tevens uit onderstaande bespreking van de sociale wachtlijsten in de gemeente.

7.1 Wachtlijsten sociale actoren

Onderstaande tabellen geven o.a. de aantal kandidaat-huurders bij de sociale huisvestingsmaatschappijen weer, met domicilie in de gemeente Boortmeerbeek. Deze info werd gebundeld door VMSW en Wonen Vlaanderen (kerncijfers sociale huur). De cijfers geven het resultaat weer van het jaar 2019. Aansluitend volgt nog de wachtlijst van SVK SPIT en tot slot een conclusie waaruit blijkt dat de gemeentelijke cijfers een weerspiegeling zijn van de algemene tendensen.

7.1.1 Sociale huisvestingsmaatschappij Providentia

Providentia cvba is opgericht in 1955. Het werkingsgebied strekt zich uit over 26 gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en 1 gemeente in het arrondissement Leuven. Providentia realiseert de bouw van sociale huur- en koopwoningen. Vandaag beheert de maatschappij een patrimonium van meer dan 3.100 huurwoongelegenheden (appartementen en ééngezinswoningen). Directeur Leen Deraedt vertegenwoordigt de organisatie op het lokaal woonoverleg.

7.1.2 Sociale huisvestingsmaatschappij SWaL

Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL) ontstond in 2006 na de fusie van S.B.K. Leuven en De Goede Haard. SWaL heeft vandaag sociale huurwoningen in 9 gemeenten en heeft huurprojecten in voorbereiding in 15 gemeenten van het arrondissement Leuven. Verder is SWaL actief in het volledige arrondissement Leuven als sociale koopmaatschappij. Directeur Lym De Brouwer vertegenwoordigt SWaL op het lokaal woonoverleg. SWaL heeft vandaag geen huurpatrimonium in de gemeente maar heeft wel verschillende sociale huurprojecten op stapel staan in de gemeente Boortmeerbeek.

7.1.3 Kerncijfers sociale huur Boortmeerbeek

Tabel 1. Aantal unieke kandidaat-huurders[2]

Jaar	Aantal
2019	146

Tabel 2. Aantal unieke kandidaat-huurders per woonactor

Woonactor	Aantal
SWaL	65

[2] Over alle mogelijke woonactoren, ongeacht of de gemeente in hun werkingsgebied ligt. Dit geldt ook voor tabel 2 en tabel 3.

Providentia	44
Volkswoningbouw	8
Woonpunt Mechelen	6
Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting	6
Totaal	129

Tabel 3. Gezinstype en leeftijdsgroep unieke kandidaat-huurders

Gezinstype	Totaal	In %	18-29j	30-39j	40-54j	55-64j	65j+
Alleenstaande zonder minderjarige	75	51,37%	3	8	9	23	32
Alleenstaande met 1 minderjarige	8	5,48%	2	4	2		
Alleenstaande met 2 minderjarige	8	5,48%	2	4	2		
Alleenstaande met 3 minderjarige	5	3,42%	1	2	2		
Alleenstaande met 4 of meer minderjarige	7	4,79%	1	2	3	1	
Samenwonenden zonder minderjarige	12	8,22%			1	2	9
Samenwonenden met 1 minderjarige	6	4,11%	3	1	2		
Samenwonenden met 2 minderjarige	8	5,48%	1	3	3		1
Samenwonenden met 3 minderjarige	4	2,74%	1	1	1	1	
Samenwonenden met 4 of meer minderjarige	4	2,74%		1	3		
Geen gegevens	9	6,16%		2	6	1	
Totaal	146	100%	14	28	34	28	42

Tabel 4. Leeftijdsgroep kandidaat-huurders[3]

Leeftijdsgroep	Totaal	In %	Lokale Binding		Providentia		SWaL
			Ja	Onbekend	Ja	Onbekend	Onbekend
18-29j	10	9,17%	5	5	5		5
30-39j	21	19,27%	9	12	9	1	11
40-54j	23	21,10%	10	13	10	1	12
55-64j	20	18,35%	3	17	3	1	16
65j+	35	32,11%	12	23	12	2	21
Totaal	109	100%	39	70	39	5	65

Tabel 5. Gezinstype kandidaat-huurders

Gezinstype	Totaal	In %	Lokale Binding	Providentia	SWaL

[3] Enkel over de woonactoren waarvan de gemeente in hun werkingsgebied ligt. Dit geldt ook voor tabel 5.

			Ja	Onbekend	Ja	Onbekend	Onbekend
Alleenstaande zonder minderjarige	55	50,46%	15	40	15	3	37
Alleenstaande met 4 of meer minderjarige	10	9,17%	3	7	3		7
Samenwonenden met 3 minderjarige	12	11,01%	4	8	4	1	7
Samenwonenden met 4 of meer minderjarige	18	16,51%	11	7	11		7
Geen gegevens	14	12,84%	6	8	6	1	7
Totaal	109	100%	39	70	39	5	65

7.1.4 Sociaal verhuurkantoor SPIT
Volgens een beslissing van de Vlaamse regering mag slechts één SVK actief zijn in een bepaalde gemeente. Sociaal verhuurkantoor (SVK) SPIT is actief op het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek. Momenteel worden in Boortmeerbeek 6 woningen verhuurd.

- 2 slaapkamers: 3 woningen
- 3 slaapkamers: 2 woningen
- 4 slaapkamers: 1 woning

SVK SPIT wordt door coördinator Ann Puttemans vertegenwoordigd op het lokaal woonoverleg.

Tabel 6. Kandidaat-huurders sociaal verhuurkantoor SPIT op 13/09/2020

Type woning	Kandidaat-huurders	Kandidaat-huurders uit gemeente Boortmeerbeek
Studio	185	9
Appartement 1 slaapkamer	384	52
Appartement 2 slaapkamers	93	18
Appartement 3 slaapkamers	87	15
Appartement 4 slaapkamers	54	14
Appartement 5 slaapkamers	28	1
Woning 1 slaapkamer	384	52
Woning 2 slaapkamers	107	24
Woning 3 slaapkamers	134	24
Woning 4 slaapkamers	103	11
Woning 5 slaapkamers	68	8
Woning 6 slaapkamers	38	3

Bron: wachtlijst SVK SPIT 13/09/2020

-Totaal aantal kandidaat-huurders voor het ganse grondgebied: 3.120 t.e.m. september 2020 (31/12/2019: 2.694; 31/12/2018: 2.234)
-Totaal aantal kandidaat-huurders die inwoner zijn van Boortmeerbeek: 99 (31/12/2019: 86; 31/12/2018: 51)
-Kandidaat-huurders kunnen ingeschreven zijn voor diverse woningtypes en komen mogelijk meerdere keren voor in bovenstaande tabel.

<u>Toewijzingen :</u>
-Aantal toewijzingen in 2017: 48 waarvan 1 voor Boortmeerbeek
-Aantal toewijzingen in 2018: 46 waarvan 0 voor Boortmeerbeek
-Aantal toewijzingen in 2019: 43 waarvan 2 voor Boortmeerbeek

-Aantal toewijzingen in 2020 (t.e.m. september 2020): 29 waarvan 1 voor Boortmeerbeek

7.1.5 Conclusie wachtlijsten
De tabellen tonen alleszins aan dat dezelfde trends zich doorzetten bij de wachtlijst van SVK SPIT als op de wachtlijsten van de huisvestingsmaatschappijen, namelijk een grote vraag naar kleine woningen als gevolg van de algemene demografische evolutie richting gezinsverdunning. Het gaat vaak om (oudere) alleenstaanden, koppels en alleenstaanden met kinderen.

8. DOELGROEPENPLAN

8.1 Omschrijving van de doelgroep

De doelgroep voor de nieuwe sociale ontwikkeling die op Floreal 1 en Goorveld gerealiseerd wordt door SHM SWaL zijn de kandidaat-huurders bij SHM SWaL die permanente bewoners zijn/waren op Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld op de vastgestelde data vermeld in het toewijzingsreglement (zie pagina 18).

8.2 Grootte van de doelgroep

De gemeente Boortmeerbeek wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan bepaalde bewoners van de campings Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld die kandidaat-huurder zijn bij SHM SWaL en die op een uiterste datum werden gedomicilieerd door de gemeente[4]. De sociale profielschets, uitgevoerd door Provincie Vlaams-Brabant en RISO Vlaams-Brabant tijdens de periode 2017-2018, brengt de problematiek en het bewonersaantal in kaart.

Het gaat in totaal om **24 à 31 gezinnen** (alleenstaanden en koppels) die via dit doelgroepenplan in aanmerking komen. De opdeling geschiedt als volgt.
Bewoners Floreal 1: sowieso 8 gezinnen (alleenstaanden en koppels), mogelijk 2 meer (die nu nog een eigendom hebben waar probleem mee is) + er is 1 koppel dat recent op privémarkt is gaan huren (omdat ze niet naar de tijdelijke transitiewoningen wilden verhuizen).
Voormalige bewoners Goorveld: 6 gezinnen zijn in 2019 naar sociaal project Slagveldweg (SHM Providentia) verhuisd, waarvan 2 huren via verhuur buiten stelsel. De kans lijkt klein dat deze willen verhuizen naar project Floreal tenzij ze om bepaalde reden hiertoe gedwongen worden. 2 andere gezinnen/personen zijn door omstandigheden niet kunnen verhuizen naar Slagveldweg en zijn verhuisd naar Floreal 2, maar hebben zich ondertussen wel kunnen inschrijven op de wachtlijst sociaal huren en zouden graag naar sociaal woonproject Floreal verhuizen.
Bewoners Floreal 2: 10 gezinnen die er al van voor 2016 wonen zijn reeds ingeschreven, 2 gaan zich op korte termijn inschrijven en er zijn de 2 personen die van Goorveld naar Floreal 2 verhuisd zijn. Verder zijn er nog 9 personen niet gekend bij het woonloket van het IGS (waarvan er mogelijk enkele in aanmerking komen voor sociaal huren maar mogelijk ook enkele niet effectief op de camping wonen) en er zijn 6 personen/gezinnen waarvan een deel gekend is en ingeschreven zijn voor sociaal huren en een deel niet gekend is, maar die er allen nog niet van voor 2016 verblijven en dus binnen de bepalingen van dit toewijzingsreglement geen voorrang zullen krijgen.

8.3 Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep

Het project Floreal zal 35 huurwoningen omvatten, bestaande uit een mix van woningen met 1 slaapkamer en 2 slaapkamers waarvan 1 of 2 woningen zullen zijn aangepast voor mindervaliden. Vermits de sociale ontwikkeling in 2023 zal worden gerealiseerd door SHM SWaL kan vandaag nog geen adressenlijst worden aangeleverd. Dit wordt nagestuurd zodra de gegevens bekend zijn.

De gemeente Boortmeerbeek wenst **31 sociale huurwoningen** die SHM SWaL in 2023 zal opleveren met voorrang toe te wijzen aan de permanente (ex-)bewoners op Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld. Een mogelijkheid die het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, mits daarvoor dit lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan wordt opgesteld.

[4] Zie pagina 17 onder Lokaal Toewijzingsreglement, 9.1 Afbakening en definitie van de doelgroep.

Volgens artikel 6.29 §1 uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan een gemeente maximaal één derde van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen hebben om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Voor Boortmeerbeek gaat dit specifiek om:

- 10 woningen uit de nulmeting;
- 42 woningen uit de meting van het jaarlijks lokaal sociaal woonaanbod (31/12/2019);
- 6 woningen van SVK SPIT;
- 35 woningen van de sociale ontwikkeling Floreal.

Dit maakt een **totaalsom van 93 sociale huurwoningen** in de gemeente Boortmeerbeek. Eén derde daarvan kan voorzien worden voor de doelgroep, waarmee het aantal wordt afgerond op **31 woningen** die met voorrang kunnen worden toegewezen aan de doelgroep uit dit doelgroepenplan.

8.4 Motivatie van de keuze van het voorbehouden patrimonium

Volgend uit de bevindingen van Provincie Vlaams-Brabant en RISO Vlaams-Brabant zijn de personen van de doelgroep de eerder kwetsbare vaak oude, bewoners die soms in erg slechte woonomstandigheden wonen, gezondheidsproblemen en financiële problemen hebben, en vaak moeilijk op eigen kracht een woonoplossing kunnen vinden. Zowel hun levens- als woonkwaliteit lijdt onder hun slechte woonsituatie. De bewoners behorende tot de doelgroep zullen er bij een eventuele toewijzing met voorrang dus sterk op vooruit gaan qua leef- en woonkwaliteit en dit aan betaalbare voorwaarden. Het principe van kleinschalige woningbouw is afgestemd op de bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan, waarin sterk rekening werd gehouden met de huidige manier van wonen van de permanente campingbewoners, op hun specifieke woonwensen en de verbondenheid met de plaats en de medebewoners.

8.5 Flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep

Veel huidige en voormalige bewoners van Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld zijn terughoudend om een beroep te doen op hulpverlening. Ze kennen niet altijd de weg naar dienst- en hulpverlening. Verder gaat het vooral om hulp aan ouderen, invaliden, mensen met een zeer laag inkomen in onaangepaste woonsituaties.

De begeleiding van bewoners vanuit Floreal 1, Floreal 2 en Goorveld bij de herhuisvesting werd en wordt opgenomen door de dienst Burgerzaken van de gemeente Boortmeerbeek, het IGS-project Wonen aan de Dijle Noord, het OCMW van Boortmeerbeek, Provincie Vlaams-Brabant en RISO Vlaams-Brabant.

De gemeente levert gratis eerstelijns juridisch advies qua alle juridische aspecten van het dagelijks leven. Er is tevens de Minder Mobielen Centrale om verplaatsingen aan te bieden aan mensen met een laag inkomen en een beperkte mobiliteit. Mensen met een inkomensprobleem kunnen terecht op de sociale dienst van het OCMW voor FEAD-goederen (verdeling van goederen vanuit de Europese voedselhulp), maar ook voor aanvullende financiële steun. Verder is er nog het fonds sociale en culturele participatie waarop men beroep kan doen. Door de COVID-19 pandemie zijn nog extra subsidies beschikbaar voor gebruikers van het OCMW. Het OCMW heeft deze doelgroep (alle campingbewoners) hierover geïnformeerd naar aanleiding van de verdeling van consumptiebonnen. Tot slot zijn er de thuiszorgdiensten waarop zij beroep kunnen doen: gezinszorg en poetsdienst. RISO Vlaams-Brabant en Provincie Vlaams-Brabant verzorgen trouwens ook nog verdere opvolging van de doelgroep tot einde 2022.

8.6 Nieuwe sociale bouwprojecten i.f.v. het wegwerken van de afwijking en het BSO

Op diverse sites in de gemeente Boortmeerbeek worden de komende jaren extra sociale huurwoningen gerealiseerd waardoor het Bindend Sociaal Objectief (116 te realiseren sociale huurwoningen) zal worden behaald. Een doorstroming van andere kandidaat-huurders, ingeschreven voor een sociale huurwoning in Boortmeerbeek, wordt aldus verwacht.

Onderstaande tabellen geven de sociale ontwikkelingen aan in de gemeente Boortmeerbeek.

Tabel 7. Resultaat jaarlijkse meting sociaal woonaanbod (31/12/2019)

Totaal BSO	Aandeel gemeente/OCMW	Aandeel SHM	Aandeel SVK	Toename	Resterend BSO
116	0	42	6	42	**74**

Tabel 8. Geplande huisvestingsprojecten

Project	Aantal entiteiten
Floreal (SWaL)	35
Weerstandsstraat (SWaL)[5]	34 à 36
Eekhoornhof (SWaL)[6]	7
Totaal	**76 à 78**

Met alle geplande projecten plus de SVK-woningen komen er in Boortmeerbeek 76 à 78 extra sociale woningen bij, waardoor de gemeente Boortmeerbeek zowel het BSO zal behalen en overtreffen.

9. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

9.1 Afbakening en definitie van de doelgroep

Op basis van de eerder aangehaalde argumenten, de studie van Provincie Vlaams-Brabant en RISO Vlaams-Brabant en de besprekingen tijdens de overlegmomenten van de werkgroep en het lokaal woonoverleg is de doelgroep die volgens de gemeente Boortmeerbeek prioriteit geniet voor de toewijzing van de sociale woningen die via SHM SWaL op de sites Floreal 1 en Goorveld gerealiseerd worden, de volgende en is deze volgorde van prioriteit:

1. Kandidaat-huurders van SWaL die uiterlijk op 31 december 2016 werden gedomicilieerd op de voormalige camping Floreal 1 en die er bij het trekken van de lijsten voor toewijzing op Floreal 1 nog steeds permanent wonen en gedomicilieerd zijn of noodgedwongen tijdelijk genoodzaakt waren te verhuizen omwille van de bouwwerken;
2. Kandidaat-huurders van SWaL die uiterlijk op 31 december 2015 werden gedomicilieerd op de camping Floreal 2 en die er bij het trekken van de lijsten voor toewijzing op Floreal 1 nog steeds permanent wonen en gedomicilieerd zijn;
3. Kandidaat-huurders van SWaL die uiterlijk op 31 december 2016 werden gedomicilieerd op de voormalige camping Goorveld en die noodgedwongen werden herhuisvest naar het sociaal project Slagveldweg of verhuisden naar Floreal 2, omwille van de sluiting van Goorveld in 2019.

Kandidaat-huurders van SWaL die na deze data op de bewuste ‘campings’ gedomicilieerd werden en wie er ‘voorlopig’ werden ingeschreven, behoren **niet** tot de doelgroep van dit lokaal toewijzingsreglement. Zij kunnen zich wel steeds inschrijven op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappijen en het SVK. De standaardtoewijzingen volgens artikel 6.19 of 6.20 van het besluit van de Vlaamse Codex Wonen zijn dan van toepassing.

Binnen artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geniet deze doelgroep in de eerste plaats van voorrang. Daarna pas zijn de andere absolute voorrangsregels van toepassing.

[5] Dit aantal is richtinggevend vermits dit project zich in de ontwerpfase bevindt.

[6] SHM SWaL heeft de gronden van dit project intussen verworven en zal dit project uitvoeren via de procedure ‘Design & Build’.

Doelgroepen vormen een ‘absolute’ voorrang. Lokale binding daarentegen, waarvoor Boortmeerbeek al een toewijzingsreglement opstelde, is een ‘optionele’ voorrangsregel.

9.2 Goedkeuring en wijzigingen

Elke wijziging aan het reglement wordt door de gemeente voorafgaand besproken op het lokaal woonoverleg. Na advies van het lokaal woonoverleg wordt de wijziging ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Het goedgekeurde reglement wordt aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen bezorgd, volgens het artikel 6.14 §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

9.3 Uitvoering van het reglement

De gemeenteraad belast de sociale huisvestingsmaatschappij SWaL met de uitvoering van dit reglement, die de voorrang opneemt in haar intern huurreglement.

9.4 Inwerkingtreding

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.
De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.
De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Het reglement treedt in werking één maand na het verstrijken van de termijn van 45 dagen, vermeld in art. 6.14, §2, tweede lid van de Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, of de verlengde termijn van 60 dagen, vermeld in art. 6.14, §2, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen toepassen nadat de termijn, vermeld in het derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken.

Beveiligde zending:
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Herman Teirlinckgebouw
Afdeling Woonbeleid
Havenlaan 88 bus 40D
1000 Brussel

Digitaal:
lokaaltoewijzingsreglement.wonen@vlaanderen.be

9.5 Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanalen wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage bij de sociale verhuurder en in het gemeentehuis van Boortmeerbeek. De bepalingen uit het toewijzingsreglement moeten worden geïntegreerd in het interne huurreglement van de sociale verhuurder en de sociale verhuurder bezorgt het gewijzigde interne huurreglement onmiddellijk aan de toezichthouder. De toezichthouder kan de verhuurder verplichten de toewijzingsregels toe te passen, als de verhuurder de voorwaarden van het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft.