
Zitting van 17 september 2026

Aanwezig:	Kris Vincke, voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn Jos Sypré, burgemeester Claudio Saelens, Vicky Verstringe, Patricia Waerniers, Ruben Strobbe, Vicky Reynaert, schepenen Gijs Degrande, Barbara Vandenbrande, Lode Vanneste, Jef Vansteenhuyse, Anja Coens, Piet De Rycke, Lien De Wispelaere, Branco François, William Brysse, Justine Van Hoecke, Janne Martelez, Martine Deloof, Nele Deslyper, leden raad voor maatschappelijk welzijn Piet Vandekerckhove, algemeen directeur wnd.
Verontschuldigd:	Martine De Roo, Christine Stroobandt, Arthur De Brabander, Greet Claeys, Elodie Wildemeersch, leden raad voor maatschappelijk welzijn Els Declerck, algemeen directeur
Afwezig:	/

INSCHRIJVINGS- EN TOEWIJZINGSREGLEMENT SENIORENWONINGEN OCMW BEERNEM | OCMW-RAAD/2026/015

De raad,

Aanleiding en bevoegdheid

Artikel 77 e.v. van het decreet over het lokaal bestuur

Feiten en voorgeschiedenis

Het huidige reglement voor de toewijzing van de seniorenwoningen van het OCMW dateert van 19 oktober 2004 en vormt nog steeds de basis voor de selectie en toewijzing van kandidaat-huurders. In uitvoering van dit reglement besliste de OCMW-raad in januari 2009, om de basishuurprijzen vast te leggen met toepassing van een jaarlijkse indexering. Door deze jaarlijkse indexering van de huurprijzen zijn de huidige huurprijzen aanzienlijk gestegen. Daardoor zijn ze niet langer in verhouding met de aard en het comfortniveau van de woningen. Bovendien beogen we in het toewijzingsreglement een financieel kwetsbare doelgroep. Daarnaast zijn sinds de opmaak van dit reglement de maatschappelijke context en de behoeften van de doelgroep aanzienlijk geëvolueerd.

Regelgeving

- Vlaamse Codex Wonen
- Besluit Vlaamse Codex Wonen

Argumentatie

Het huidige reglement voor de toewijzing van de seniorenwoningen van het OCMW dateert van 19 oktober 2004 en vormt nog steeds de basis voor de selectie en toewijzing van kandidaat-huurders. Sinds de opmaak van dit reglement zijn de maatschappelijke context en de behoeften van de doelgroep echter aanzienlijk geëvolueerd. Factoren zoals vergrijzing, toenemende zorgnoden, veranderende gezinssituaties en druk op de sociale en private woonmarkt maken dat de bestaande criteria en procedures onvoldoende aansluiten bij de actuele realiteit. Bijgevolg biedt het huidige reglement onvoldoende houvast om op een transparante en objectieve wijze prioriteiten te bepalen tussen de kandidaat-huurders.

Het nieuwe ontwerpreglement heeft als doel te komen tot een meer rechtvaardige, transparante en toekomstgerichte toewijzing van de seniorenwoningen. Volgende uitgangspunten stonden centraal bij de herwerking:

- Objectivering van de toewijzing:
Kandidaturen worden beoordeeld op basis van 4 duidelijk omschreven objectieve criteria.
- Invoering van een wegingskader:
De 4 criteria werden opgenomen in een wegingskader, waarbij per criterium een score wordt toegekend. Hierdoor kan een gerangschikte prioriteitenlijst worden opgesteld.
- Afstemming op actuele noden:
Het reglement houdt rekening met factoren zoals financiële situatie, woonnood en inschrijvingsduur op de wachtlijst.

- Transparantie:

Door het gebruik van duidelijke criteria en een puntensysteem wordt de besluitvorming inzichtelijker, objectiever en beter verdedigbaar.

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om de huurprijzen van de seniorenwoningen aan te passen. In uitvoering van het huidig toewijzingsreglement van 19 oktober 2004 besliste de OCMW-raad in januari 2009 om volgende basishuurprijzen vast te leggen met toepassing van een jaarlijkse indexering:

- € 500,00 per maand voor de seniorenwoningen gelegen in de Herfststraat te Oedelem;
- € 550,00 per maand voor de seniorenwoningen gelegen in de Hoveniersstraat te Sint-Joris.

Door de opeenvolgende indexaanpassingen zijn de huidige huurprijzen echter aanzienlijk gestegen. Hierdoor staan de huurprijzen niet langer in verhouding tot de aard en het comfortniveau van de woningen. Bovendien beogen we in het toewijzingsreglement een financieel kwetsbare doelgroep. Daarom wordt voorgesteld om de basishuurprijzen opnieuw vast te stellen naar:

- € 500,00 per maand voor de seniorenwoningen gelegen in de Herfststraat te Oedelem;
- € 550,00 per maand voor de seniorenwoningen gelegen in de Hoveniersstraat te Sint-Joris.

De huurprijzen in het reglement bevatten de basis huurprijzen. Dus telkens als een nieuwe huurovereenkomst (van korte duur) wordt afgesloten, wordt de basis huurprijs, zoals voorzien in dit

ontwerpreglement, opgenomen. In de individuele huurovereenkomsten (van korte duur) is een (jaarlijkse) indexering van de basishuurprijs voorzien.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd om het inschrijvings- en toewijzingsreglement seniorenwoningen van het OCMW Beernem goed te keuren.

Mondelinge toelichting ter zitting wordt gegeven door schepenen Vicky Reynaert, bevoegd voor sociaal beleid.

Verwijzingsdocumenten

- Toewijzingsreglement van 19 oktober 2004
- Vaststelling nieuwe basis verhuurprijzen, beslist in de OCMW-raad van januari 2009
- Nieuw ontwerp inschrijvings- en toewijzingsreglement seniorenwoningen met wegingskader

Tussenkomen

Er zijn geen tussenkomen.

Beslist

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De raad voor maatschappelijk welzijn keurt het inschrijvings- en toewijzingsreglement seniorenwoningen OCMW Beernem goed.

Artikel 2: Deze beslissing wordt ter kennis gebracht van dhr. provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet over het lokaal bestuur.

Het inschrijvings- en toewijzingsreglement seniorenwoningen OCMW Beernem is goedgekeurd in de raad voor maatschappelijk welzijn van 17 september 2026 en bekendgemaakt op www.beernem.be op 21 september 2026.



BEERNEM

Inschrijvings- en toewijzingsreglement voor de seniorenwoningen

OCMW Beernem

Goedgekeurd op de raad voor maatschappelijk welzijn van 17 september 2026

1. Doel en toepassingsgebied

Dit reglement bepaalt de voorwaarden en de procedure voor de inschrijving en toewijzing van seniorenwoningen in eigendom van en beheerd door het OCMW.

Het betreft woningen die niet onder het Vlaamse sociale huurstelsel vallen, maar die door het OCMW worden verhuurd met aandacht voor betaalbaarheid, lokale verbondenheid en zorgcontinuïteit.

2. Inschrijvingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder moet op het moment van inschrijving voor een seniorenwoning aan volgende voorwaarden voldoen:

2.1 Leeftijdsvoorwaarde (cascadesysteem)

De woningen worden achtereenvolgens toegewezen aan:

- Kandidaat-huurders met de leeftijd van 70 jaar en ouder
- Kandidaat-huurders met de leeftijd van 67 jaar en ouder
- Kandidaat-huurders met de leeftijd van 65 jaar en ouder

2.2 Verblijfsvoorwaarde (cascadesysteem)

De kandidaat-huurder moet:

- In de laatste 10 jaar, 6 jaar ononderbroken in Beernem gedomicilieerd zijn.
- In de laatste 10 jaar, 5 jaar ononderbroken in Beernem gedomicilieerd zijn.

Deze voorwaarde geldt niet voor de eventuele huwelijkspartner of feitelijk/wettelijk samenwonende partner.

2.3 Eigendomsvoorwaarde

- De kandidaat-huurder en de eventuele huwelijkspartner of de feitelijk/wettelijk samenwonende partner mogen persoonlijk of gezamenlijk geen woning of bouwgrond volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben en dit zowel in binnen- als buitenland. De sociale dienst van het OCMW zal nagaan of aan deze voorwaarde voldaan is door middel van opzoeking via de Kruispuntbank van de sociale zekerheid (KSZ).
- Een woning of eigendom wordt beschouwd niet meer in eigendom te zijn vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte (en niet op datum van het compromis).

2.4 Inkomensvoorwaarde

- De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde (art. 6.8, §1, Vlaamse Codex Wonen, art. 6.12, eerste lid, 6° Besluit Vlaamse Codex Wonen (hierna BVCW) + art. 6.13, eerste lid BVCW). Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen (art. 6.12, eerste lid, 6° BVCW).
Uitzonderlijk kan het huidige inkomen (art. 6.13, vijfde lid BVCW) of het actueel besteedbaar inkomen (art. 6.13, vierde lid BVCW) in aanmerking worden genomen.
- Het referentie-inkomen is de som van de inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (art. 6.1, eerste lid, 5° BVCW).

- Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen inkomsten. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum.
- De kandidaat-huurder beschikt over een referentie-inkomen dat de volgende grenzen niet overschrijdt (deze bedragen worden geïndexeerd zoals voorzien in art. 6.13 BVCW):
 - € 20.244 voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste
 - € 21.940 voor een alleenstaande persoon met een handicap (artikel 6.1, eerste lid, 4°, c) BVCW) en die geen andere personen ten laste heeft
 - € 30.365 voor andere personen, verhoogd met € 1.697 per persoon ten laste
- Beschikt de kandidaat-huurder over een aanslagbiljet, of is de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurder gelijk aan € 0, dan wordt het huidig inkomen genomen (art. 6.13, laatste lid BVCW). Het huidig inkomen wordt door het OCMW vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment (art. 6.1, eerste lid, 2° BVCW). De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder.

2.5 Inschrijvingsvoorwaarde bij een sociale huisvestingsmaatschappij

- De kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn op de wachtlijst voor een sociale woning. Een kopie van het inschrijvingsbewijs moet worden voorgelegd.
- Als er een aanbod is voor een sociale woning is de kandidaat-huurder verplicht om hierop in te gaan. Als het aanbod voor een sociale woning werd geweigerd en deze weigering werd door het OCMW of de sociale woonmaatschappij ongegrond verklaard, dan wordt de inschrijving op de wachtlijst voor de seniorenwoningen geschrapt.

3. Inschrijvingsprocedure

3.1 Aanmelding

De kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een seniorenwoning dient hiertoe een inschrijvingsformulier in bij het OCMW/Sociaal Huis. Dit kan

- online via het e-loket op www.beernem.be, ofwel
- via e-mail naar sociaalhuis@beernem.be, ofwel
- naar aanleiding van een afspraak met een maatschappelijk werker van het sociaal huis.

3.2 Wachtlijst seniorenwoning

Eens de inschrijving volledig is, krijgt de kandidaat-huurder een inschrijvingsbewijs en wordt hij opgenomen op de wachtlijst. De volgorde op de wachtlijst is de volgorde van inschrijven.

3.3 Weigering van inschrijving

Het OCMW kan een inschrijving weigeren als niet voldaan is aan alle inschrijvingsvoorwaarden.

3.4 Actualisatie

Alle kandidaat-huurders worden jaarlijks aangeschreven om hun inschrijving te bevestigen en hun gegevens te actualiseren. Als ze nog altijd voldoen aan alle inschrijvingsvoorwaarden, blijven ze op de wachtlijst staan.

3.5 Schrapping van de wachtlijst

Een kandidaat-huurder wordt van de wachtlijst geschrapt als hij/zij:

- al een woning huurt via een sociale huisvestingsmaatschappij;
- een aangeboden sociale huurwoning aanvaard heeft;
- zelf (schriftelijk) om de schrapping van de wachtlijst verzoekt;
- bij de inschrijving verkeerde of onvolledige gegevens opgegeven heeft;
- bij de actualisatie van de inschrijving niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden of niet reageert binnen de termijn opgenomen in de brief;
- zonder gegronde reden niet ingaat op een aanbod van een seniorenwoning dat aan de woonwensen voldoet of niet op het aanbod reageert. Na deze weigering kunnen de kandidaat-huurders zich opnieuw inschrijven na een wachtperiode van 12 maanden.

Als gegronde redenen worden onder meer beschouwd: opname in een ziekenhuis of instelling, omwille van medische redenen gestaafd met doktersattest... Het vast bureau beslist of de reden gegrond wordt verklaard of niet.

Als de brief van het OCMW voor de actualisatie van de gegevens van de kandidaat-huurder of voor het aanbieden van een seniorenwoning, onbestelbaar terugkeert, wordt de kandidaat-huurder van de wachtlijst geschrapt. De kandidaat-huurder kan zich opnieuw inschrijven na een wachtperiode van 12 maanden.

De schrapping van de wachtlijst wordt schriftelijk betekend aan de kandidaat-huurder.

4. Procedure toewijzing van een woonst

4.1 Criteria en puntenbepaling volgens wegingskader

Op het moment dat er effectief een woning toegewezen en verhuurd kan worden, treedt de toewijzingsprocedure in werking. De sociale dienst nodigt alle kandidaat-huurders uit die op dat moment opgenomen zijn op de wachtlijst.

De toewijzing van seniorenwoning gebeurt op basis van een objectieve puntenbepaling, opgenomen in het wegingskader dat als bijlage 1 aan dit reglement is toegevoegd. Elke kandidaat-huurder ontvangt punten op onderstaande 3 domeinen:

1. Rationele bezetting

De woning wordt bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling het best aansluit bij de grootte en kenmerken van de woning.

2. Woonnood

De woning wordt bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die behoefte hebben aan herhuisvesting wegens effectieve/dreigende dakloosheid of die een onbewoonbare, ongezonde of onaangepaste woning huren.

3. Duur van inschrijving op de wachtlijst

Voor elk volledig inschrijvingsjaar op de wachtlijst worden extra punten toegekend.

De kandidaat-huurder met de **hoogste totaalscore** komt als eerste in aanmerking voor toewijzing. Bij gelijke totaalscore heeft de kandidaat-huurder die eerst ingeschreven is op de wachtlijst voorrang.

4.2 Beslissing toewijzing

Het vast bureau beslist over iedere toewijzing, na advies van de sociale dienst gebaseerd op de objectieve puntenbepaling.

De kandidaat-huurder die de woning toegewezen krijgt, ontvangt hiervan een beslissingsbrief.

5. Het huren van een seniorenwoning

- Na toewijzing van een woning wordt een huurovereenkomst afgesloten overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet.
- De huurovereenkomst wordt afgesloten voor korte duur conform artikel 21 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- De huurder mag de overeenkomst beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.
- Voor de verhuurder gelden de opzegmogelijkheden zoals bepaald in het Vlaams Woninghuurdecreet.
- De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder of als de huurder de woning verlaat, bv. n.a.v. een scheiding of een (langdurige) opname in een woonzorgcentrum. De eventuele overblijvende huwelijkspartner of wettelijk samenwonende partner van de huurder kan de seniorenwoning blijven bewonen op voorwaarde dat hij/zij minstens 65 jaar is.

6. Begeleiding door de sociale dienst

- **Om het zelfstandig wonen van de huurder maximaal te ondersteunen, kan de huurder op vraag van de sociale dienst of op eigen verzoek worden begeleid door een medewerker van het OCMW. Deze begeleiding heeft tot doel de woonstabiliteit, het welzijn en de zelfredzaamheid van de huurder te bevorderen en kan betrekking hebben op sociale, administratieve, financiële of zorg gerelateerde vragen.**
- Daarnaast voorziet het OCMW minstens eenmaal per jaar een aangekondigd huisbezoek bij iedere huurder. De huurder verbindt zich ertoe hieraan zijn medewerking te verlenen.

7. Huurprijs

De lopende huurovereenkomsten, inclusief een eventuele verlenging conform artikel 21 van het Vlaams Woninghuurdecreet, en de daarin opgenomen huurprijs zijn uitdovend.

De nieuwe huurovereenkomsten bevatten de huurprijs zoals hieronder vastgelegd:

- o Basis huurprijs voor de woningen in de Hoveniersstraat: € 550 per maand;
- o Basis huurprijs voor de woningen in de Herfststraat: € 500 per maand.

Deze basishuurprijs wordt 1 keer per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst volgens onderstaande formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

- basishuurprijs = de basis huurprijs zoals hierboven (en in de huurovereenkomst) vermeld
- nieuw indexcijfer = het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de huurovereenkomst
- aanvangsindexcijfer = het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de start van de huurovereenkomst

8. Inwerkingtreding

Dit reglement vervangt het toewijzingsreglement van 19 oktober 2004.

Dit reglement treedt in werking op 1 oktober 2026.

Bijlage 1: wegingskader

1. Rationele bezetting

Situatie	Punten
1-slaapkamerwoning (bestemd voor alleenstaanden of koppels = minimum 1 persoon, maximum 2)	15
2-slaapkamerwoning (bestemd voor koppels of samenwonenden) = minimum 2 personen, maximum 3	15
Gezinssamenstelling niet passend	0

2. Woonnood

Situatie	Punten
Geen huisvesting	20
Verblijf in instelling, opvangtehuis	15
Verblijf in een noodwoning op crisisopvang	15
Verlies recht bewoning en ter voorkoming dakloosheid opvang bij vrienden of familie	15
Opzegging huurcontract door eigenaar met een opzeggingstermijn < 3 maanden	15
Opzegging huurcontract door eigenaar met een opzeggingstermijn van 3 maanden of meer	12
Onbewoonbaarverklaring met bevel woning te verlaten	20
Ongeschikt of niet-conformverklaring zonder het bevel de woning te verlaten	15
Ernstige gebreken woning op basis van een verslag (woonwinkel, gemeente)	10
Overbewoond verklaarde woning met bevel deze te verlaten	20
Niet aangepast aan de gezinssamenstelling en of fysische situatie (zonder bevel woning te verlaten)	15
De huidige huurlast is hoger dan 50% van het actueel besteedbaar inkomen	5

3. Duur van inschrijving op de wachtlijst

Wachttijd	Punten
≥ 6 jaar ingeschreven	10
5 jaar	8
4 jaar	6
3 jaar	4
2 jaar	2
1 jaar	0