

TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN

DEELWERKINGSGBIED Middelkerke

Geadviseerd door de toewijzingsraad van Woonprong d.d. 15/12/2025

Goedgekeurd door de gemeenteraad van Middelkerke d.d. 25/02/2026

Inhoud

1.	ALGEMENE INFORMATIE	3
1.1	Gegevens woonmaatschappij	3
1.2	Gemeenten in het deelwerkingsgebied.....	3
1.3	Toewijzingsraad.....	3
1.4	Decretale principes	3
1.5	Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (boek 6).....	3
2.	WOONBINDING	5
3.	SPECIFIEKE DOELGROEPEN.....	6
3.1	Overzicht van de specifieke doelgroepen.....	6
3.2	Kandidaat-huurders, vanaf 65 jaar	6
3.3	Kandidaat-huurders (alleenstaand of koppel) met 1 kind ten laste.....	7
	BIJLAGEN	9
	Adressenlijst.....	9

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Gegevens woonmaatschappij

Woonsprong
Seringenstraat 21a, 8400 Oostende
059 70 53 26
info@woonsprong.be

1.2 Gemeenten in het deelwerkingsgebied

Het voorliggend toewijzingsreglement is van toepassing in de gemeente:

- Middelkerke

Deze gemeente vormt een deelwerkingsgebied in het werkingsgebied van Woonsprong.

1.3 Toewijzingsraad

De woonmaatschappij richt een toewijzingsraad op voor het deelwerkingsgebied. De toewijzingsraad heeft de opdracht om de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen te bespreken en reglementen te ontwerpen. Deze toewijzingsraad is samengesteld als volgt:

Omschrijving	Aantal leden
Leden van Woonsprong	3
Een specialist woon- en/of sociaal beleid van de gemeente	1
Leden die relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkgebied van de woonmaatschappij vertegenwoordigen	1 per actor
Leden van de woonmaatschappij die nog woningen verhuren in ons werkingsgebied met raadgevende stem, zonder beslissingsrecht	1 per actor
Vertegenwoordiger vanuit de raad van bestuur van Woonsprong met raadgevende stem, zonder beslissingsrecht	1
Deskundige ad-hoc op uitnodiging van de woonmaatschappij met raadgevende stem, zonder beslissingsrecht	Niet bepaald

1.4 Decretale principes

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.12, 1^{ste} lid, bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 1.6, §2 van dezelfde Codex. De toewijzingsregels moeten gericht zijn op het realiseren van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, op een optimale leefbaarheid van de wijken, op het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving en op gelijke kansen voor iedereen.

1.5 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (boek 6)

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) beschrijft het kader aan toewijzingsregels waar de woonmaatschappij zich op moet baseren om sociale huurwoningen toe te wijzen. In het verleden bestonden 2 toewijzingssystemen, namelijk het systeem gebruikt door sociale huisvestingsmaatschappijen en het toewijzingssysteem gebruikt door sociale verhuurkantoren. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen wordt overgestapt naar een nieuw ééngemaakt toewijzingsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers:

- Pijler 1: Standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie;
- Pijler 2: Versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in precare omstandigheden bevinden;
- Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen;

- Pijler 4: Toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Het wettelijk kader biedt een aantal mogelijkheden om deze regels als woonmaatschappij en als gemeente concreter te maken op eigen maat. De bepalingen waarover de gemeente telkens de eindbeslissing neemt, worden in dit toewijzingsreglement vastgelegd (artikel 6.23, § 1, derde en vierde lid, en artikel 6.27 BVCW). Het gaat meer bepaald over volgende optionele bepalingen:

- Het toepassen van een strengere woonbinding met de gemeente;
- Het toepassen van een langdurige woonbinding met het (deel)werkingsgebied van de woonmaatschappij;
- Het afbakenen van specifieke doelgroepen aan wie een gedeelte van de sociale huurwoningen met voorrang wordt toegewezen (pijler 3).

Een ontwerp of wijzigingsontwerp van toewijzingsreglement wordt opgemaakt door de toewijzingsraad.

Als de toewijzingsraad geen consensus bereikt over een strengere woonbinding met de gemeente of voorrangsregels voor specifieke doelgroepen, dan beslist de betreffende gemeente.

Voor de toepassing van een langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij is consensus vereist tussen de betreffende gemeenten.

Het ontwerp of wijzigingsontwerp van toewijzingsreglement wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeenten van het deelwerkingsgebied. De gemeenteraad kan het toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft een strengere woonbinding met de gemeente en de voorrangsregels voor specifieke doelgroepen op het eigen grondgebied.

De woonmaatschappij integreert de al dan niet geamendeerde goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitieve toewijzingsreglement.

Als het toewijzingsreglement voorziet in een voorrang voor een andere doelgroep dan standaard voorzien in art. 6.27 van het BVCW, moet het voorgelegd worden aan de minister van wonen.

2. WOONBINDING

De wetgever legt vast dat bij het toewijzen van een sociale huurwoning standaard voorrang verleend wordt aan de kandidaat-huurders die in de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (Art. 6.23, § 1 BVWC).

In een toewijzingsreglement kunnen bijkomende regels vastgelegd worden:

- Een voorafgaande strengere regel m.b.t. de woonbinding met de gemeente;
- Een nagaande regel waarbij voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn van het (deel)werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Het criterium “woonbinding” wordt in het deelwerkingsgebied als volgt vastgelegd:

1. Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die ooit minimaal 10 jaar in de gemeente gewoond hebben voor de toewijzing;
2. Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente.

De voorrang voor woonbinding geldt enerzijds pas nadat de regels m.b.t. de rationele bezetting zijn toegepast en anderzijds na de toepassing van de voorrangsregels in het kader van doelgroepen (Pijler 3). Binnen de doelgroep vastgelegd in pijler 3 zal een kandidaat met woonbinding wel voorrang hebben op een kandidaat zonder woonbinding.

3. SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Artikel 6.27 van het BVWC biedt de mogelijkheid om een gedeelte van de sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan of voor te behouden voor één of meerdere specifieke doelgroepen. Er geldt een maximum van 1/3^{de} van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente. De afbakening, motivatie en bepalingen moeten in een toewijzingsreglement worden opgenomen.

Voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen kan afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijvingen, maar niet van de bepalingen over de woonbinding. Bij toewijzingen aan een specifieke doelgroep wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders volgens het criterium “woonbinding”.

Naast het toewijzingsreglement is een bijkomend doelgroepenplan en het ministerieel toezicht van toepassing als ervoor gekozen wordt om een voorrang te verlenen aan doelgroepen die niet standaard voorzien zijn in art. 6.27 van het BVWC.

Onderstaand volgt een beschrijving van de doelgroepen, waarbij ook wordt aangegeven in welke gemeenten projecten voor de betreffende doelgroep voorzien worden.

De adressenlijsten van de woningen zijn opgenomen als bijlage bij het toewijzingsreglement.

3.1 Overzicht van de specifieke doelgroepen

Middelkerke	Aantal woningen
Sociale huurwoningen in de gemeente (31.12.2025)	329
1/3de van het totaal sociaal huurpatrimonium	110
Doelgroep “kandidaat-huurder vanaf 65 jaar”	23
Doelgroep “kandidaat-huurder (alleenstaand of koppel) met 1 kind ten laste”	25
Totaal aantal woningen met voorrang toegewezen aan specifieke doelgroepen	48 (14,6%)

3.2 Kandidaat-huurders, vanaf 65 jaar

Afbakening

Op het moment van toewijzing heeft de alleenstaande of minstens één van de partners de leeftijd van 65 jaar bereikt.

Deze kandidaat-huurders behoren tot de doelgroep zoals bedoeld in art. 6.27 BVWC, §1, 1°.

Voorrangsregeling

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang.

De woonmaatschappij houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:

1. Het behoren tot de specifieke doelgroep;
2. De strengere woonbinding met de gemeente zoals voorzien in het toewijzingsreglement;
3. De langdurige woonbinding met de gemeente zoals voorzien in de wetgeving;
4. Het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Toepassingsgebied

Deze voorrangsregeling is enkel van toepassing op geselecteerde projecten waarvan de adressenlijst is opgenomen in bijlage.

In Middelkerke gaat het om volgende projecten:

- Dorpsstraat 113
Het project telt 4 2-slaapkamerappartementen.
De woongelegenheden zijn in het bijzonder geschikt voor ouderen door: hun ligging in de woonkern Leffinge, het kleine woningvolume, douchevoorziening, de gelijkvloerse ligging, ...
Flankerende maatregelen: het samenbrengen van senioren in één buurt helpt eenzaamheid te voorkomen, winkels en voorzieningen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving, ...
- Duinenlaan 28
Het project telt 4 1-slaapkamerappartementen.
De woongelegenheden zijn in het bijzonder geschikt voor ouderen door: hun ligging in de woonkern Westende, het kleine woningvolume, douchevoorziening, de gelijkvloerse ligging, ...
Flankerende maatregelen: het samenbrengen van senioren in één buurt helpt eenzaamheid te voorkomen, winkels en voorzieningen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving, ...
- Havenzijde 132-143
Het project telt 9 eengezinswoningen met 1 slaapkamer.
De woongelegenheden zijn in het bijzonder geschikt voor ouderen door: hun ligging in de woonkern Lombardsijde, de ligging in de sociale woonwijk die oudere wijkbewoners de mogelijkheid biedt om te muteren naar een kleinere, aangepaste woning binnen de vertrouwde omgeving, ...
Flankerende maatregelen: het samenbrengen van senioren in één buurt helpt eenzaamheid te voorkomen, winkels en voorzieningen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving, ...
- Prinsvelddreef 30
Het project telt 3 eengezinswoningen met 2 slaapkamers.
De woongelegenheden zijn in het bijzonder geschikt voor ouderen door: hun ligging in de woonkern Lombardsijde, de ligging in de sociale woonwijk die oudere wijkbewoners de mogelijkheid biedt om te muteren naar een kleinere, aangepaste woning binnen de vertrouwde omgeving, ...
Flankerende maatregelen: het samenbrengen van senioren in één buurt helpt eenzaamheid te voorkomen, winkels en voorzieningen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving, ...
- Tuinwijkstraat 27
Het project telt 3 eengezinswoningen met 1 of 2 slaapkamers.
De woongelegenheden zijn in het bijzonder geschikt voor ouderen door: hun ligging in de woonkern Lombardsijde, de ligging in de sociale woonwijk die oudere wijkbewoners de mogelijkheid biedt om te muteren naar een kleinere, aangepaste woning binnen de vertrouwde omgeving, ...
Flankerende maatregelen: het samenbrengen van senioren in één buurt helpt eenzaamheid te voorkomen, winkels en voorzieningen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving, ...

3.3 Kandidaat-huurders (alleenstaand of koppel) met 1 kind ten laste

Overeenkomstig art. 6.27 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen en in uitvoering van het goedgekeurde doelgroepenplan wordt in dit toewijzingsreglement een gemotiveerde voorrangsregeling opgenomen voor een specifieke doelgroep die niet expliciet is opgenomen in de limitatieve lijst van doelgroepen. De voorrangsregeling is gebaseerd op een onderbouwde analyse van de lokale wooncontext, de wachtlijst en de specifieke noden van de doelgroep.

Afbakening

De doelgroep waarvoor een specifieke voorrangsregeling wordt ingevoerd, omvat gezinnen (alleenstaand of koppel) met 1 kind ten laste.

Uit de analyse van de wachtlijst en het patrimonium blijkt dat deze gezinnen, gelet op de rationele bezettingsnormen, aangewezen zijn op woonentiteiten met twee slaapkamers en daarbij rechtstreeks concurreren met alleenstaanden. Zonder gerichte voorrangsregeling dreigen zij structureel benadeeld te worden bij de toewijzingen ten voordele van alleenwonenden. Daarnaast bevinden deze gezinnen zich aantoonbaar in een verhoogde situatie van woonnood en kansarmoede.

Vorrangsregeling

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang.

De woonmaatschappij houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:

1. Het behoren tot de specifieke doelgroep;
2. De strengere woonbinding met de gemeente zoals voorzien in het toewijzingsreglement;
3. De langdurige woonbinding met de gemeente zoals voorzien in de wetgeving;
4. Het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Toepassingsgebied

Deze voorrangsregel houdt in dat één op vijf van de vrijkomende woonentiteiten met twee slaapkamers bij voorrang wordt toegewezen aan gezinnen met één kind ten laste.

Deze toepassing is proportioneel in verhouding met de omvang van de doelgroep op de wachtlijst en blijft binnen het wettelijk kader dat bepaalt dat maximaal één derde van de sociale huurwoningen per gemeente met voorrang kan worden toegewezen aan specifieke doelgroepen.

BIJLAGEN

Adressenlijst

Project	Nummer	Gemeente	Straat	Huisnummer	Bus
Doelgroep: personen vanaf 65 jaar					
Dorpsstraat	1	Middelkerke	Dorpsstraat	113A	001
	2	Middelkerke	Dorpsstraat	113A	002
	3	Middelkerke	Dorpsstraat	113B	001
	4	Middelkerke	Dorpsstraat	113B	002
Duinenlaan	5	Middelkerke	Duinenlaan	28A	001
	6	Middelkerke	Duinenlaan	28A	002
	7	Middelkerke	Duinenlaan	28B	001
	8	Middelkerke	Duinenlaan	28B	002
Havenzijde	9	Middelkerke	Havenzijde	132	
	10	Middelkerke	Havenzijde	133	
	11	Middelkerke	Havenzijde	134	
	12	Middelkerke	Havenzijde	135	
	13	Middelkerke	Havenzijde	136	
	14	Middelkerke	Havenzijde	140	
	15	Middelkerke	Havenzijde	141	
	16	Middelkerke	Havenzijde	142	
	17	Middelkerke	Havenzijde	143	
Prinsenvelddreef	18	Middelkerke	Prinsenvelddreef	30A	
	19	Middelkerke	Prinsenvelddreef	30B	
	20	Middelkerke	Prinsenvelddreef	30C	
Tuinwijkstraat	21	Middelkerke	Tuinwijkstraat	27A	
	22	Middelkerke	Tuinwijkstraat	27B	
	23	Middelkerke	Tuinwijkstraat	27C	