

TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN INTERLOKALE VERENIGING REGIONAAL WOONBELEID NOORD-WEST BRABANT

INHOUD:

1. INLEIDING

- 1.1 WETTELIJK KADER
- 1.2 GEMEENTELIJKE MAATREGEL

2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

- 2.1 DECRETAAL PRINCIPE (VLAAMSE WOONCODE)
- 2.2 TOEWIJZING ZOALS BEPAALD DOOR HET SOCIAAL HUURBESLUIT
 - 2.2.1 *Standaardluik*
 - 2.2.2 *Eigen lokaal toewijzingsreglement*

3. HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

- 3.1 LOKALE BINDING
- 3.2 VERANTWOORDING LOKALE BINDING

4. ALGEMENE TOEPASSING

5. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN

6. BEKENDMAKING

7. INWERKINGTREDING

1. INLEIDING¹

1.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 is het nieuwe Sociaal Huurbesluit² in werking getreden. Dit besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. Hierdoor kunnen gemeenten een optimale manier van toewijzen van sociale huurwoningen uitwerken in functie van de plaatselijke situatie³. De Vlaamse overheid biedt op deze manier de gemeenten meer kansen om hun regierol inzake wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid inzake de toewijzing van sociale woningen.

1.2 Gemeentelijke maatregel

Artikel 26 van het Sociaal Huurbesluit bepaalt dat gemeenten een lokaal toewijzingsreglement kunnen opstellen. Ook intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen van deze mogelijkheid gebruik maken⁴. De Interlokale vereniging RWNWB⁵ besliste om, in samenspraak met alle relevante actoren, een lokaal toewijzingsreglement op te stellen voor alle gemeenten die deel uitmaken van de Interlokale vereniging (zijnde Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk).

De colleges van de zes gemeenten zijn principieel akkoord gegaan met de opmaak van een intergemeentelijk toewijzingsreglement voor de Interlokale vereniging RWNWB, en met de oprichting en samenstelling van een werkgroep.

Dit principieel akkoord werd gegeven:

- op 27 oktober 2008 door het CBS van Londerzeel;
- op 27 oktober 2008 door het CBS van Dilbeek;
- op 27 oktober 2008 door het CBS van Meise;
- op 28 oktober 2008 door het CBS van Opwijk;
- op 3 november 2008 door het CBS van Asse;
- op 6 december 2008 door het CBS van Kapelle-op-den-Bos.

Vervolgens hebben de colleges van de zes gemeenten de totstandkomingsprocedure voor de opmaak van het toewijzingsreglement goedgekeurd.

De totstandkomingsprocedure werd goedgekeurd:

- op 8 december 2008 door het CBS van Londerzeel;
- op 9 december 2008 door het CBS van Opwijk;
- op 15 december 2008 door het CBS van Dilbeek;
- op 22 december 2008 door het CBS van Meise;
- op 31 december 2008 door het CBS van Kapelle-op-den-Bos;
- op 12 januari 2009 door het CBS van Asse.

¹ Voor de opmaak van dit toewijzingsreglement zijn de richtlijnen gevolgd die het departement RWO heeft uiteengezet in de "leidraad voor het opstellen van een eigen toewijzingsreglement".

² Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna steeds "Sociaal Huurbesluit" genoemd.

³ Art. 25 tot en met 29 van het Sociaal Huurbesluit.

⁴ Onder "de gemeente" wordt immers ook een intergemeentelijk samenwerkingsverband begrepen, zie art. 25 van het Sociaal Huurbesluit.

⁵ Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant.

Het lokaal toewijzingsreglement werd opgesteld door de werkgroep met volgende samenstelling:

- Gemeente Asse
- Gemeente Dilbeek
- Gemeente Kapelle-op-den-Bos
- Gemeente Londerzeel
- Gemeente Meise
- Gemeente Opwijk
- SHM Providentia
- SVK Webra
- SHM Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting
- RSVK Woonkoepel
- RWO Vlaanderen
- Provincie Vlaams-Brabant
- Opbouwwerk Haviland vzw

Het ontwerp-toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de werkgroep op 16 januari 2009.

Het intergemeentelijk toewijzingsreglement werd besproken met alle relevante actoren op het woonoverleg van 6 maart 2009.

Het toewijzingsreglement is verder uitgewerkt in samenwerking met en met advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren waaronder OCMW's en CAW's. Naar aanleiding van het nieuwe optimalisatiebesluit (BVR 6 februari 2009) en het woonoverleg, werd het oorspronkelijke ontwerp-toewijzingsreglement aangevuld met twee bijkomende voorrangsregels. Dit definitieve ontwerp-toewijzingsreglement werd door de werkgroep goedgekeurd op 15 april 2009. Nadien kregen de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren een maand de tijd om hun advies op deze aanvulling te geven.

Tenslotte werd het lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd door de zes gemeenteraden. Het toewijzingsreglement werd goedgekeurd:

- op 22 juni 2009 door de gemeenteraad van Asse;
- op 23 juni 2009 door de gemeenteraad van Dilbeek;
- op 23 juni 2009 door de gemeenteraad van Londerzeel;
- op 25 juni 2009 door de gemeenteraad van Meise;
- op 25 juni 2009 door de gemeenteraad van Opwijk;
- op 29 juni 2009 door de gemeenteraad van Kapelle-op-den-Bos.

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

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

De voorrangsregeling van het intergemeentelijk toewijzingsreglement is niet van toepassing op de toewijzing van huurwoningen door R.S.V.K. De Woonkoepel.

2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

2.1 Decretaal principe (Vlaamse Wooncode)

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Men moet rekening houden met deze doelstellingen bij de opmaak van het toewijzingsreglement. Zo moet het toewijzingsreglement het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven.

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

2.2 Toewijzing zoals bepaald door het Sociaal Huurbesluit

Het Sociaal Huurbesluit bevat een standaard systeem voor de toewijzing van sociale huurwoningen. De gemeente kan echter ook een specifiek toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan bepaalde lokale noden.

2.2.1 Standaardluik

Er zijn twee standaard systemen voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

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

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

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangsregels;
- 3° de optionele voorrangsregels⁶;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels als geformuleerd in de punten 1°, 2° en 4°, maar het 3^{de} criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem⁷.

Andere verhuurders (het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een OCMW) hebben de keuze tussen één van de twee bovenvermelde standaard systemen.

⁶ De verhuurder kan beslissen om, na toepassing van de absolute voorrangsregels, bepaalde optionele voorrangsregels toe te passen.

⁷ Het puntensysteem wordt enerzijds gebaseerd op 4 verplichte gewogen prioriteiten, nl. (1) woonnood (2) kinderlast (3) actueel besteedbaar inkomen en (4) mutatievraag van een zittende huurder en anderzijds op 2 optionele gewogen prioriteiten, nl. (1) het aantal jaren ingeschreven en (2) het aantal jaren verblijf in de gemeente.

2.2.2 Eigen lokaal toewijzingsreglement

Zoals bepaald in artikel 26 van het Sociaal Huurbesluit hebben gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement op te stellen op basis van bepaalde behoeften en lokale noden. Ook intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen van deze mogelijkheid gebruik maken⁸. De Interlokale vereniging RWNWB heeft besloten om een specifiek toewijzingsreglement op te stellen.

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

3. HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

3.1 Lokale binding

De werkgroep heeft op 14 november 2008 beslist om een toewijzingsreglement op te stellen op basis van lokale binding⁹. De keuze voor dit criterium werd eveneens uiteengezet in de totstandkomingsprocedure en werd goedgekeurd door de colleges van de zes gemeenten.

- **Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, of aan de kandidaat-huurders die tot vóór de leeftijd van 18 jaar tot een gezin behoorden dat minimaal 10 jaar in die gemeente gevestigd was.**
- **Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben.**
- **Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.**
- **Tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband "Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant" (zijnde de gemeenten Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk).**

Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval de optionele voorrangregel, vermeld in art. 20, § 1, eerste lid, 1^o, of de optionele gewogen prioriteit "het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft", vermeld in art. 21, § 3, eerste lid¹⁰.

⁸ Zie art. 25 van het Sociaal Huurbesluit.

⁹ Zie art. 27 van het Sociaal Huurbesluit.

¹⁰ Art. 27 *in fine* van het Sociaal Huurbesluit; Zie intern huurreglement Providentia, p. 3/7 onderaan en intern huurreglement Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, p. 3.

3.2 Verantwoording lokale binding

De drie criteria op basis waarvan men een toewijzingsreglement kan uitwerken, zijn besproken door de werkgroep.

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement kan in drie gevallen, nl. lokale binding, doelgroepen en leefbaarheid.

Leefbaarheid werd als eerste uitgesloten omdat er niet echt sprake is van "probleemwijken" in onze regio en omdat het opstellen van een leefbaarheidsplan veel tijd vergt en ons te ver zou leiden.

Er werd een consensus bereikt binnen de werkgroep om te werken rond lokale binding. Dit wordt zeer belangrijk geacht in onze regio, gezien de suburbanisatie- en migratiedruk vanuit Brussel.

Vermits de doelgroepen nu reeds aan bod komen via de bestaande standaardtoewijzingssystemen (nl. via de absolute voorrangregels en de puntensystemen van de SVK's), heeft de werkgroep besloten zuiver rond lokale binding te werken.

Omwille van bovenstaande redenen en omdat lokale binding in onze regio als een zeer belangrijk criterium wordt beschouwd, werd beslist om een toewijzingsreglement op te stellen op basis van lokale binding.

4. ALGEMENE TOEPASSING

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

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het Sociaal Huurbesluit.

De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied van de zes gemeenten die deel uitmaken van de Interlokale vereniging RWNWB¹¹.

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

5. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN

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

¹¹ Zijnde de gemeenten Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk.

6. BEKENDMAKING

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

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

7. INWERKINGTREDING

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