

TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN

Gemeente MEULEBEKE

INHOUDSTAFEL

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
 - Standaardluik
 - Een eigen lokaal toewijzingsreglement

3. Het Lokaal toewijzingsreglement

- 3.1. Lokaal toewijzingsreglement voor ouderen: 65 - plussers
- 3.2. Verantwoording

4. Algemene toepassing

5. Goedkeuring en Wijzigingen

6. Bekendmaking

7. Inwerkingtreding

Bijlagen

1. Beslissing totstandkomingsprocedure College van Burgemeester en Schepenen
2. Ingevuld Sjabloon (Omzendbrief W/2011/01)
3. Verslag van het Lokaal Woonoverleg, dd. 24 oktober 2013 en 29 november 2013
4. Gemeenteraadsbeslissing, dd. 23 december 2013 en 28 mei 2014.

Goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 december 2013,

Gewijzigd op voorstel van de Vlaams minister Freya Van den Bossche en Goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 mei 2014.

De minister verleende op 13 juni 2014 haar finale goedkeuring.

1. INLEIDING

1.1. Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 trad het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode in voege. Dit besluit, beter bekend als het Kaderbesluit Sociale Huur, introduceerde een reeks nieuwe begrippen en praktijken voor de actoren op het terrein. 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 situatie¹. 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 als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

Het toewijzingsreglement, dat een openbaar document is, kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

Het College van Burgemeester en Schepenen keurde op 4 november 2013 de totstandkomingsprocedure voor de opmaak van dit toewijzingsreglement goed.

Via het lokaal woonoverleg werd de opdracht aan Wonen Regio Tielt i.s. gegeven om dit reglement ten gronde voor te bereiden.

Het toewijzingsreglement werd besproken met alle relevante actoren op het lokaal woonoverleg op 29 november 2013.

Tenslotte zal het lokaal toewijzingsreglement ter goedkeuring worden voorgelegd op de gemeenteraad.

2. Algemeen kader inzake toewijzing

2.1. Decretaal Principe (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.

¹ Art. 26 tot en met art. 29 van het Sociaal Huurbesluit

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 standaardluik 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 standaardsystemen 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 voorrangsregels²
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels als geformuleerd in de punten 1°, 2° en 4°, maar het derde criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem³.

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.

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 toewijzingsreglement 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.

² De verhuurder kan beslissen om, na toepassing van de absolute voorrangsregels, bepaalde optionele voorrangsregels toe te passen.

³ 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.

3. Het lokaal toewijzingsreglement

3.1. Lokaal Toewijzingsreglement voor Ouderen: 65 - plussers

Het Lokaal Woonoverleg besliste op 24 oktober 2013 om een toewijzingsreglement voor 65 – plussers, via een verkorte procedure, op te stellen⁴. De keuze voor dit criterium werd eveneens uitgezet in de totstandkomingsprocedure; goedgekeurd door het schepencollege.

In toepassing van artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) worden onderstaande sociale huurappartementen, eigendom van SHM De Mandel, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die minstens 65 jaar zijn waarbij in de eerste plaats voorrang wordt verleend aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar die tevens rolstoelgebruikers zijn en vervolgens voorrang wordt gegeven aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar.

Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met de voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen:

- ***Project “Bonestraat 22 – 24”***

De gemeente zal een duidelijke adreslijst aan de Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie bezorgen van zodra de definitieve adresgegevens van het project Bonestraat 22-24 bekend zijn.

Dit toewijzingsreglement werd overeengekomen nadat over een sjabloon, gevoegd als bijlage bij dit reglement, met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren in het Lokaal Woonoverleg van de gemeente Meulebeke, werd overlegd.

3.2. Verantwoording

De drie criteria op basis waarvan men een toewijzingsreglement kan uitwerken, zijn besproken door het lokaal woonoverleg. Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement kan in drie gevallen, nl. lokale binding, doelgroepen en leefbaarheid.

Leefbaarheid werd als eerste uitgesloten omdat er geen sprake is van “probleemwijken” in de gemeente.

Het Lokaal Woonoverleg bereikte consensus om te werken rond ouderen; meebepaald 65 – plussers. Hiervoor is er de mogelijkheid om via een verkorte procedure een reglement te kunnen opstellen. Daarnaast is er het nieuwbouwproject van SHM De Mandel als perspectief (zie sjabloon als bijlage) Hierdoor werd de opmaak van dit reglement als zeer belangrijk geacht in de gemeente.

Het totaal aan voorbehouden woningen voor ouderen, nl. 34, beantwoordt aan de gestelde marges bij omzendbrief van de Vlaamse minister van Wonen⁵.

⁴ Zie Omzendbrief W/2011/01: Omzendbrief betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

4. Algemene toepassing

Het lokale toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. De regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels, chronologie) 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 gemeente Meulebeke.

De verhuurder, in casu SHM De Mandel, 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 en aan de minister of zijn gemachtigde.

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 (conform art.26§3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van Titel VII van de Vlaamse Wooncode).

7. Inwerkingtreding

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

⁵ *Ibid.*