

TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN STAD IEPER

INHOUD

1. INLEIDING

1.1 Wettelijk kader

1.2 Gemeentelijke maatregel

2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

2.1 Decretale principe (Vlaamse Wooncode)

2.2 Toewijzing zoals bepaald door het kaderbesluit sociale huur

2.2.1 Standaardluik

2.2.2 Eigen lokaal toewijzingsreglement

3. HET LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENT

3.1 Lokale binding

3.2 Doelgroepen gericht beleid

3.3 Verantwoordingsnota en doelgroepenplan

3.4 Algemene toepassing

4. ALGEMENE TOEPASSING

5. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN

6. BEKENDMAKING

7. INWERKINGTREDING

8. BIJLAGEN:

1. Verantwoordingsnota lokale binding

2. Doelgroepenplan

3. Lijst met woningen doelgroepen

1. INLEIDING¹

1.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 is het nieuwe sociale huurbesluit in werking getreden. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. Hierdoor kan de gemeente een optimale manier van toewijzen van sociale huurwoningen uitwerken in functie van de plaatselijke situatie.² D.w.z. dat de Vlaamse overheid op deze manier de gemeenten meer kansen biedt om hun regierol inzake wonen te versterken. De gemeenten kunnen op deze manier een bijdrage leveren tot betaalbaar wonen. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid inzake de toewijzing van sociale woningen.

1.2 Gemeentelijke maatregel

De stad Ieper krijgt de mogelijkheid om zoals bepaald in artikel 26 van het nieuw sociale huurbesluit een lokaal toewijzingsreglement op te maken.

Dit werd besproken op het Woonoverleg van 1 februari.

Op 2 juni 2008 is de gemeenteraad principieel akkoord gegaan met de opmaak van een specifiek toewijzingsreglement voor de stad Ieper en heeft hiervoor de procedure goedgekeurd.

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

- stad Ieper
- SHM Ons Onderdak
- OCMW Ieper
- R.S.V.K.

Het toewijzingsreglement is verder uitgewerkt in samenwerking met en met advies van de verhuurders, Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren waaronder CAW De Papaver vzw Beschermd Wonen Den Ommeloop, vzw Beschut Wonen De Overweg, vzw Begeleid Wonen Westhoek en Psychiatrische Zorg Thuis Regio Ieper.

De Woonraad heeft op 12 september 2008 kennis genomen van het ontwerp van het lokale toewijzingsreglement sociale huurwoningen.

Op 1 december 2008 heeft de gemeenteraad het lokale toewijzingsreglement goedgekeurd.

2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

2.1 Decretale principe (Vlaamse Wooncode)

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de toewijzing. Het toewijzingsreglement moet 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.

¹ Voor de opmaak van dit toewijzingsreglement is beroep gedaan op de handleiding “ Het gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale woningen” die door Wonen Vlaanderen aan de gemeentes ter beschikking is gesteld.

² Art. 25 tot en met 29 van het Besl.VI.Reg. tot reglementering van het sociale Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

2.2 Toewijzing zoals bepaald door het kaderbesluit sociale huur

Het kaderbesluit sociale huur geeft twee opties inzake toewijzing. De verhuurder kan opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van woningen of de gemeente kan een toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan specifieke lokale noden.

2.2.1 Standaardluik

Er zijn twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

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

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

- 1° de rationele bezetting
- 2° de absolute voorrangsregels
- 3° de optionele voorrangsregels³
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in de punten 1°, 2° en 4° maar het 3^{de} criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem⁴.

2.2.2 Eigen lokaal toewijzingsreglement

Artikel 26 van het sociale huurbesluit bepaalt dat de gemeente kan afwijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement kan opstellen op basis van specifieke 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 sociale huurbesluit bepaalt dat er een eigen toewijzingsbeleid mogelijk is in drie gevallen. Artikels 27, 28 en 29 bepalen dat een specifiek toewijzingsreglement rekening kan houden met specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

3. HET LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENT

3.1 Lokale binding

Voor de deelgemeenten van Ieper die niet tot het stedelijke gebied behoren, wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of was van deze deelgemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.

³ Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken zoals optionele voorrangsregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder (zie interne huurreglementen van cvba Ons Onderdak, goedgekeurd dd. 30 april 2008, cvba De Mandel, goedgekeurd dd. 27 mei 2008, het R.S.V.K. goedgekeurd dd. 24 april 2008 en O.C.M.W. Ieper, goedgekeurd dd. 24 april 2008.

⁴ Puntensysteem obv. 4 verplichte prioriteiten (1) woonnood (2) kinderlast (3) actueel besteedbaar inkomen (4) mutatievraag van zittende huurder en obv. 2 optionele gewogen prioriteiten (1) aantal jaren ingeschreven en (2) aantal jaren verblijf in gemeente.

Voor het stedelijke gebied van de stad Ieper wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van Ieper.

De lokale toewijzingsreglementen hebben voorrang op de optionele voorrangsregel uitgevaardigd door de sociale verhuurders voor zover ze er strijdig mee zijn.⁵

Deze voorrangsregel van het gemeentelijk toewijzingsreglement is niet van toepassing bij toewijzing van huurwoningen door het R.S.V.K.

3.2 Doelgroepen gericht beleid

3.2.1. Senioren

Senioren- of bejaardenwoningen worden toegewezen aan een koppel met minstens één gezinslid die ten minste 55 jaar oud is of alleenstaande die ten minste 55 jaar oud is. Indien de woning niet kan toegewezen worden, wordt de woning toegewezen aan respectievelijk een alleenstaande/koppel of een alleenstaande/ koppel met één persoon ten laste al naar gelang de bejaardenwoning één of twee slaapkamers heeft. In bijlage 1 zijn de seniorenwoningen opgesomd.

3.2.2. Begeleid wonen

Woningen die bestemd zijn voor personen met een problematiek (mentaal, verstandelijk, psychisch, psychiatrisch en/of motorisch) die vallen onder het stelsel van zelfstandig beschermd, beschut of begeleid wonen, worden toegewezen aan kandiderende personen die vallen onder dit stelsel. Op het moment van toewijzing worden deze personen effectief begeleid door een erkende organisatie die werkzaam is in het werkgebied van de sociale verhuurders en die tevens een steunpunt heeft in Ieper. Zoniet is er een schriftelijk engagement om deze personen te begeleiden bij aanvang van het huurcontract. Indien geen beschermde bewoner kandidaat is, wordt de woning toegewezen aan respectievelijk een alleenstaande/koppel of een alleenstaande/koppel met één persoon ten laste al naar gelang de woning één of twee slaapkamers heeft.

De problematiek van voornoemde personen wordt geattesteerd door de begeleidende dienst, een erkenning door het Vlaams agentschap voor personen met een handicap, een attest van invaliditeit of een psychische of psychiatrische diagnose opgemaakt door een geneesheer specialist.

De woningen worden als aangepast beschouwd indien ze zijn aangepast aan de huisvesting van de bewoner of een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap. De aanpassing van de woning kan erin bestaan dat de woning aangepast is door de ligging ervan (integratie in voldoende gemengde en beschuttende buurt, afstand tot begeleiding,...).

De lijst wordt als bijlage 2 bij het gemeentelijk toewijzingsreglement gevoegd.

3.2.3. daklozen

Woningen die bestemd zijn voor daklozen worden toegewezen aan kandiderende daklozen.

De dakloze heeft met succes een integraal begeleidingstraject doorlopen in een erkende mannen- of vrouwen opvangcentrum uit Ieper. De betrokken dakloze en het begeleidende opvangcentrum sluiten een overeenkomst waaruit blijkt dat ook na het verlaten van het opvangcentrum in verhuurde sociale woning begeleiding wordt verstrekt en dat deze begeleiding pas kan opgezegd worden met wederzijds akkoord en instemming van het O.C.M.W.

⁵ Zie intern huurreglement SHM Ons Onderdak, punt 4, eerste alinea, pag. 6

Indien geen dakloze kandidaat is en/of wordt voorgedragen door zijn/haar ondersteunende organisatie of het OCMW van Ieper in het kader van art. 24, wordt de woning toegewezen aan respectievelijk een alleenstaande/koppel of een alleenstaande/koppel met één persoon ten laste al naar gelang de woning één of twee slaapkamers heeft.

De bepalingen van art. 24 van het kaderbesluit blijven onverkort van toepassing, m.n.; Kan het O.C.M.W. dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan de dakloze, ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen aan een verhuurder, in overleg met het O.C.M.W. van Ieper. De verhuurder kan als voorwaarde het aanbieden van begeleidende maatregelen, andere dan de basisbegeleidingstaken, door het O.C.M.W. of op initiatief van het O.C.M.W. door andere welzijnsactoren stellen.

In overleg met de sector zal de bouw van 8 woningen, toe te wijzen aan daklozen, worden geprogrammeerd of zullen gepaste woningen worden aangekocht.

3.3 Verantwoordingsnota en doelgroepenplan

Om de keuze voor de lokale binding en de afbakening van de doelgroepen te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement als bijlage een verantwoordingsnota lokale binding en een doelgroepenplan toegevoegd.

4. ALGEMENE TOEPASSING

Het lokale toewijzingsreglement kan niet los worden gezien van het standaardluik. Zo is een doelgroepentoewijzing een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangsregel. Deze voorrangsregel krijgt dan een plaats binnen de absolute voorrangsregels van het standaardregime (zie 2.2.1). Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.

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

De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied van de stad Ieper.

De verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement. De voorrangsregel lokale binding wordt toegepast door SHM's Ons Onderdak en De Mandel en het O.C.M.W. van Ieper.

Wat betreft de voorrangsregel voor de doelgroepen (senioren, begeleid wonen en daklozen) worden de toe te wijzen woningen vastgelegd in bijlage 1 t.e.m. drie van dit reglement.

5. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN

De stad legt dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

6. BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de stedelijke informatiekanalen (stedelijk infoblad, website, 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.