

GEMEENTE WAASMUNSTER

TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR **SOCIALE HUURWONINGEN**

INHOUD

- 1. Situering**
 - 1.1. Wettelijk kader**
 - 1.2. Standaard regime en eigen gemeentelijk toewijsreglement**

- 2. Toewijzingsreglement voor de gemeente Waasmunster**
 - 2.1. Waarom?**
 - 2.2. Uitwerking**
 - 2.3. Stappen in de opmaak van het toewijzingsregment**
 - 2.4. Invulling van het toewijzingsreglement voor Waasmunster**

- 3. Besluit**

1. Situering

1.1. Wettelijk kader

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen; het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Het toewijzingsreglement moet streven naar een evenwicht tussen algemeen belang en het individueel woonrecht.

De Vlaamse wooncode (artikel 95 3°) bepaalt dat een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt.

Vanaf 1 januari 2008 voorziet het sociaal huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) voor toewijzing van sociale woningen een standaardregime en daarnaast mogelijkheid van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente speelt hierin een belangrijke trekkersrol.

1.2. Standaardregime en eigen gemeentelijk toewijzingsreglement

Standaardregime

Binnen het standaardregime zijn er twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingsstelsel zoals vermeld in art 18, 19 en 20 van het sociaal huurbesluit.
- De SVK's gebruiken het toewijzingsstelsel vermeld in art 21.

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

1. De rationele bezetting
2. De absolute voorrangregels
3. De optionele voorrangregels
4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijfregister.

Binnen dit systeem kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken zoals optionele voorrangregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgesteld in het intern huurreglement van de betreffende verhuurder.

De sociale verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in punten 1,2 en 4 maar het derde criterium waar rekening mee wordt gehouden is een puntensysteem. Het puntensysteem is op basis van 4 verplichte prioriteiten nl. woonnood, kinderlast, actueel besteedbaar inkomen en mutatievraag van zittende huurder en 2 optioneel gewogen prioriteiten nl. aantal jaren ingeschreven en aantal jaren verblijf in de gemeente.

Gemeentelijk intern huurreglement

Op 21 april 2008 werd het intern huurreglement door de gemeenteraad van het Waasmunster vastgesteld.

Het intern huurreglement vertrekt vanuit het standaardregime met optionele voorrangregels. Volgende optionele voorrangregels zijn opgenomen:

1. De kandidaat-huurder die, in een onafgebroken periode van zes jaar gedomicilieerd is geweest op het grondgebied van de gemeente Waasmunster
2. Die nog geen huurder is van een verhuurder of die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

Eigen gemeentelijk toewijzingsreglement

Artikel 26 van het sociale huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) 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.

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29.

In dit eigen gemeentelijk toewijzingsreglement kan men:

1. Rekening houden met de lokale binding van de kandidaat huurders
2. Rekening houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen
3. Werken aan verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

Het gemeentelijk toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente speelt hierin een trekkersrol.

De gemeente dient de procedure te bepalen voor de opmaak van het reglement. Concreet kunnen een aantal overleg- en beslissingsmomenten worden vastgelegd.

Verhouding standaardluik en eigen toewijzingsreglement

Het gemeentelijk toewijzingsreglement kan niet los worden gezien van het standaardluik.

Zo is artikel 27 (lokale binding) een uitbreiding op de optionele voorrangregel uit het standaardluik. De andere regels van het standaardluik blijven gelden.

De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de eventuele door de gemeente vastgestelde voorrangsregels in het kader van de doelgroepen en leefbaarheid.

Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels.

Anderzijds kan binnen het standaardluik een eigen voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen worden uitgewerkt die zal gelden als absolute voorrangsregel. De lokale actor dient de voorrangsregel met betrekking tot de doelgroep een plaats te geven binnen de absolute voorrangsregels van het standaardregime.

Enkel binnen het kader van leefbaarheid staat het de gemeente vrij om gemotiveerde en onderbouwde voorstellen te doen inzake toewijzingsregels die afwijken van het standaardluik voor de wijken of complexen waar zich leefbaarheidsproblemen voordoen.

2. Toewijzingsreglement voor de gemeente Waasmunster

2.1. Waarom?

Om bepaalde groepen van de bevolking meer kansen te geven binnen de sociale huurmarkt wordt geopteerd voor de opmaak van een eigen toewijzingsreglement. Hierbij wordt in de eerste plaats gedacht aan de lokale binding en anderzijds aan bepaalde groepen binnen de bevolking (bv. jongeren Begeleid Wonen, senioren, ...).

2.2. Uitwerking

Voorgesteld wordt een toewijzingsreglement uit te werken met aandacht voor lokale binding en doelgroepen. In Waasmunster doen zich ivm leefbaarheid geen problemen voor zodat dit niet wordt opgenomen in het toewijzingsreglement.

Lokale binding :

De invulling lokale binding kan overeenkomstig artikel 27 van het kaderbesluit sociale huur als volgt gebeuren:

- 1° werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen
- 2° schoolgaande kinderen hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen
- 3° een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, wonen of gewoond hebben in de buurt of wijk waarin de toe te wijzen woning is gelegen.

Bij de opmaak van het toewijzingsreglement dient hieraan verdere invulling gegeven en dienen prioriteiten gelegd te worden. De werkgroep zal binnen dit luik een voorstel uit werken.

Doelgroepen:

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (eigendomsvoorwaarden, inkomensvoorwaarden, taal- en inburgeringsvereiste). Artikel 28 van het kaderbesluit geeft echter aan de gemeente de mogelijkheid één of meerdere doelgroepen die specifieke problemen ondervinden af te bakenen waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen.

Hiervoor dient in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren een doelgroepenplan te worden opgesteld.

Mogelijke doelgroepen : senioren, gehandicapten, jongeren die beschermd wonen,

Het doelgroepenplan moet volgende items bevatten:

- Afbakening en omschrijving doelgroep
- Bijzondere kenmerken van de doelgroep
- Praktische uitvoering doelgroepenplan

2.3. Stappen in de opmaak van het toewijzingsreglement

2.3.1. Vergadering toewijzingsreglement

Op 3 maart 2010 vond een initiële vergadering plaats met een aantal actoren betrokken bij het woonbeleid van de gemeente Waasmunster. Er werd beslist het nodige te doen om over te gaan tot de opmaak van een gemeentelijk toewijsreglement met focus op lokale binding en doelgroepen.

2.3.2. Principiële beslissing tot opmaak van een gemeentelijk toewijzingsreglement.

De gemeenteraad van Waasmunster heeft op 28 april 2010 beslist over te gaan tot opmaak van een gemeentelijke toewijzingsreglement. Bij de uitwerking zal men de pijlers lokale binding en doelgroepen nader bekijken en onderzoeken.

2.3.3. Lokaal woonoverleg

Twee maal per kalenderjaar wordt een lokaal woonoverleg georganiseerd. Op deze vergaderingen werd telkens een korte stand van zaken inzake de opmaak van het gemeentelijk toewijzingsreglement gegeven. De leden van het woonoverleg van oktober 2012 ging akkoord met het ontwerp toewijzingsreglement en de daarin beschreven principes.

2.4. Invulling van het toewijzingsreglement voor Waasmunster

2.4.1. Lokale binding

Om aan dit deel van het reglement invulling te geven werd nagaan hoe in andere gemeenten invulling wordt gegeven aan dit item.

Op basis van de verschillende invulwijzes wordt voorgesteld om in Waasmunster lokale binding als volgt in te vullen:

- Er wordt eerst voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente Waasmunster.
- Daarna wordt voorrang gegeven aan kandidaathuurders die minimaal 15 jaar in Waasmunster wonen of gewoond hebben
- Tot slot wordt voorrang gegeven aan kandidaat huurders die de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente hebben gewoond/wonen.

2.4.2. Doelgroepen

Voor wat betreft het afbakenen van doelgroepen werden als mogelijke doelgroepen senioren en jongeren die in aanmerking komen voor begeleid wonen in het kader van de bijzondere jeugdzorg naar voor geschoven.

2.4.2.1. Senioren

Op 17 februari 2011 werd ons de omzendbrief betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen bezorgd door de Vlaams Minister van Energie, wonen, steden en sociale economie.

Deze omzendbrief omvat een aantal richtlijnen met betrekking tot de afbakening van deze groep en het aantal woningen die voor deze doelgroep kunnen voorbehouden worden. Tevens wordt het op basis hiervan eenvoudiger de doelgroep ouderen op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement.

Als leeftijdsgrens voor deze doelgroep wordt 65 jaar naar voor geschoven en dit naar analogie met de leeftijdsgrens in de zorgsector.

Voor wat betreft toegankelijkheid van de woningen stelt de omzendbrief:

- Woningen zijn gelijkvloers of toegankelijk met lift
- Woningen hebben maximaal 2 slaapkamers
- De woningen liggen bij voorkeur in de nabijheid van winkels, dokters, ed.
- De woningen dienen zoveel mogelijk aangepast te zijn aan de noden van de doelgroep

De verhuurder kan op basis van de bestaande gegevens betreffende het aantal sociale huurwoningen en kandidaat huurders maximaal 1/3 van de 1 of 2 slaapkamerwoningen prioritair toewijzen aan 65-plussers. Daarenboven stelt men dat slechts ¼ van het patrimonium naar deze doelgroep kan gaan.

Voor de afbakening van de doelgroep wordt een sjabloon ter beschikking gesteld.

Aantal 65 plussers in de gemeente:

Bron Rijksregister 01.01.2010:

Aantal mannen 65+	16,5% (absoluut cijfer : 842)
Aantal vrouwen 65+	18,7% (absoluut cijfer: 989)
Totaal 65+	17,6% (absoluut cijfer: 1831)

Aantal 60+ op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat huurders:

Enkel cijfer 60+ DVW: 29/72 is 40% (Waasmunster)

Totaal 119/245 is 49% (cijfers DVW)

Patrimonium:

DVW: Totaal aantal 247 waarvan 34 appartementen

Gemeente: Totaal aantal 21 waarvan 6 appartementen

Totaal patrimonium: 268 woonegelegenheden waarvan 40 appartementen.

	DVW	Gemeente	TOTAAL	Voorbeh. vr ouderen
Type/aantal				
WONINGEN				
1 slaapkamer	29	0	29	29
2 slaapkamers	18	0	18	
3 slaapkamers	166	15	181	
4 slaapkamers of meer	0	0	0	
APPARTEMENTEN				
1 slaapkamer	16	4	20	
2 slaapkamers	1	0	1	
3 slaapkamers	17	2	19	
4 slaapkamers of meer	0	0	0	

Totaal Patrimonium:

268 woonegelegenheden

¼ van het totaal Patrimonium:

67

Totaal aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers:

68 (! Niet allen gelijkvloers of bereikbaar met lift)

Maximaal 1/3 van studio's en 1 en 2 slaapkamers voor bejaarden reserveren: 22

Momenteel telt het patrimonium 29 bejaardenwoningen dit is meer dan het aantal dat op deze wijze kan gereserveerd worden voor bejaarden. Ook in de toekomst als de 30 bejaardenappartementen (project hoek Belselestraat) gerealiseerd zijn en de huidige 29 bejaardenwoningen worden gesloopt.

In functie van de regels die ingesteld kunnen worden tbv lokale binding en het uitrusten van een 30 – tal woonegelegenheden specifiek voor bejaarden zouden de noden voor Waasmunster grotendeels kunnen opgevangen worden.

Indien geopteerd wordt toch de doelgroep senioren af te baken dan krijgen bejaarden van buiten Waasmunster voorrang op niet senioren uit Waasmunster voor die woongelegenheden die worden opgenomen in het doelgroepenplan. Het betreft kleinere woonentiteiten, dit zijn net deze types die slechts beperkt voorkomen, amper 25% van het patrimonium. In Waasmunster is het grotendeel van de woningen immers van het type 3 slaapkamers.

Op basis van het gevoerde onderzoek van de huidige situatie en de plannen op korte termijn wordt geopteerd af te zien van de afbakening van de doelgroep senioren. En middels een het lokaal toewijsreglement hiervoor geen nadere voorrangregels in te voeren.

2.4.2.2. Begeleid wonen in het kader van de bijzondere jeugdzorg.

Vanuit de instelling met vestiging in Sombeke werd gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken om een doelgroepenplan op te stellen voor de jongeren die vanuit instelling overgaan naar begeleid wonen in het kader van de bijzondere jeugdzorg.

Deze groep wordt reeds behandeld in het besluit van de Vlaamse Gemeenschap van 30 september 2011 met betrekking tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse wooncode en tot wijziging van het besluit van artikel 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

Het is dus overbodig om voor deze groep een apart doelgroepenplan op te stellen.

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 30 september 2011 waardoor voor deze groep een aantal voorrangregels werden afgebakend is het niet langer nodig deze groep op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement.

3. Besluit

De gemeente Waasmunster wens de bepalingen van het toewijsreglement te verfijnen met de hiernavolgende bepalingen:

- Er wordt eerst voorrang gegeven aan de kandidaat huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente Waasmunster.
- Daarna wordt voorrang gegeven aan kandidaat huurders die minimaal 15 jaar in Waasmunster wonen of gewoond hebben
- Tot slot wordt voorrang gegeven aan kandidaat huurders die de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente hebben gewoond/wonen

Er worden GEEN doelgroepen afgebakend in functie van dit toewijsreglement. Ook in functie van de leefbaarheid worden geen aanvullende regels bepaald in dit reglement.