

Aanpassing Lokaal Toewijzingsreglement lokale binding Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Beersel

Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1. Wettelijk kader
 - 1.2. Gemeentelijke maatregel: Lokaal toewijzingsreglement lokale binding
2. Algemeen kader inzake toewijzing
 - 2.1. Decretaal principe (Vlaamse Wooncode)
 - 2.2. Toewijzing zoals bepaald door het Kaderbesluit Sociale Huur
 - 2.2.1. Standaardluik
 - 2.2.2. Een eigen lokaal toewijzingsreglement
3. Het lokaal toewijzingsreglement lokale binding Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel
 - 3.1. Huidige toepassing van het lokaal toewijzingsreglement lokale binding
 - 3.2. Aanpassing van het Lokaal toewijzingsreglement lokale binding
4. Inwerkingtreding

1. Inleiding

1.1. Wettelijk kader

Het kaderbesluit Sociale Huur¹ (KSH) 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 toestand. 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: Lokaal toewijzingsreglement lokale binding

Artikel 26 (KSH) bepaalt dat gemeenten een lokaal toewijzingsreglement kunnen opstellen. In gezamenlijk overleg hebben de gemeenten Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel een gelijkkluidend lokaal toewijzingsreglement op basis van lokale binding opgesteld. Deze werden respectievelijk op 10/07/2012, 04/09/2012 en 02/08/2012 goedgekeurd door toenmalig minister van wonen Freya Vanden Bossche. Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- Kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente,
- Kandidaat-huurders die voor de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in de gemeente gewoond hebben,
- Kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente gewoond hebben,
- Kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente.

Voor de toepassing van dit reglement wordt onder het begrip “verhuurder” hetzelfde verstaan als bepaald in artikel 1, 29° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

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

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van de Titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna steeds ‘Kaderbesluit Sociale Huur’ genoemd of afgekort als ‘KSH’.

samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een OCMW-vereniging, of een sociaal verhuurkantoor (SVK).

De sociale verhuurkantoren die actief zijn op het grondgebied van Halle en Sint-Pieters-Leeuw werden, na goedkeuring van minister van wonen Liesbeth Homans op 27 februari 2017, uitgeschreven uit het lokaal toewijzingsreglement. Dit omdat de voorgeschreven criteria uit het lokaal toewijzingsreglement moeilijk toegepast kunnen worden binnen hun interne puntensysteem. Omdat de gemeente Beersel toen nog niet behoorde tot het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonbeleid Zennevallei werd er een aparte procedure gevolgd, waarbij een goedkeuring volgde van het aangepast reglement op de gemeenteraad van 27 september 2017.

Op de vergaderingen van het lokaal woonoverleg van Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel in 2018 en begin 2019 werd een nieuwe aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement besproken waarbij werd voorgesteld om 2 extra categorieën toe te voegen aan het reglement.

2. Algemeen kader inzake toewijzing

2.1. Decretaal principe (Vlaamse Wooncode)

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Bij de opmaak en aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement werd er met deze doelstellingen rekening gehouden.

Zo moet het toewijzingsreglement het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven.

Elk toewijzingsmechanisme moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. Wonen-Vlaanderen controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.

2.2. Toewijzing zoals bepaald door het Kaderbesluit Sociale Huur

Het Kaderbesluit Sociale Huur bevat een standaardsysteem 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.

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

De VMSW en de 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 SVK's hanteren dezelfde toewijzingsregels als geformuleerd in punten 1, 2 en 4. Het 3^{de} criterium daarentegen houdt rekening met het puntensysteem³.

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

2.2.2. Een eigen lokaal toewijzingsreglement

Zoals bepaald in artikel 26 van het Kaderbesluit Sociale Huur hebben de 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. Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat er een eigen toewijzingsbeleid mogelijk is op basis van 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 vier verplichte gewogen prioriteiten, nl. 1) woonnood, 2) kinderlast, 3) actueel besteedbaar inkomen en 4) mutatievraag van een zittende huurder of anderzijds op twee optionele gewogen prioriteiten, nl. 1) het aantal jaren ingeschreven zijn en 2) het aantal jaren woonachtig zijn in de gemeente.

3. Aanpassing lokaal toewijzingsreglement lokale binding Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel

3.1. Huidige toepassing van het lokaal toewijzingsreglement lokale binding

In de gemeenten Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel is volgend lokaal toewijzingsreglement op basis van lokale binding van kracht:

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- Kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente,
- Kandidaat-huurders die voor de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in de gemeente gewoond hebben,
- Kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente gewoond hebben,
- Kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente.

De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. De verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement.

Het lokale toewijzingsreglement lokale binding is opgenomen in de interne huurreglementen van de in het toepassingsgebied werkzame sociale huisvestingsmaatschappijen Woonpunt Zennevallei en Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting. Zoals bepaald door het Kaderbesluit Sociale huur speelt de voorrang voor lokale binding steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels.

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

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

De toepassing van de Vlabinvest-voorrang in woonprojecten met sociaal karakter blijft eveneens gehandhaafd. Het lokaal toewijzingsreglement zorgt voor een aanvulling op de toepassing van de voorrang omschreven in het Vlabinvest-besluit⁴ artikel 3, §⁴

Het al dan niet toekennen door het beoordelingscomité van Vlabinvest van de absolute voorrang waar van sprake, deelt de beschikbare kandidaten op in een eerste groep die de Vlabinvest-voorrang geniet en een tweede groep zonder voorrang. Binnen de eerste groep gelden de regels van het standaardluik, gecombineerd met de voorrang van het lokaal toewijzingsreglement. Indien de kandidaten uit de eerste groep uitgeput zijn, komen de kandidaten zonder voorrang uit groep twee aan bod. Ook daar worden de regels van het standaardluik gecombineerd met de voorrang van het lokaal toewijzingsreglement.

De erkende sociale verhuurkantoren werken via het tweede toewijzingssysteem (artikel 21 KBH) waarin er gewerkt wordt met het SVK-puntensysteem. De sociale verhuurkantoren die werkzaam zijn op het grondgebied van Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel, nl. SVK Zuidkant en SVK Webra, passen hierbij de optionele gewogen prioriteit inzake lokale binding toe met een maximum van 6 punten. Een verdere aanvulling van de lokale binding is voor de sociale verhuurkantoren niet wenselijk gezien de voorgeschreven criteria van het lokaal toewijzingsreglement lokale binding moeilijk toe te passen zijn binnen het puntensysteem.

De aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement met een schrapping van de sociale verhuurkantoren werd in onderling overleg besproken en goedgekeurd door alle relevante actoren op het (inter)gemeentelijk woonoverleg.

Het aangepaste lokaal toewijzingsreglement werd goedgekeurd op 13/09/2016 door de gemeenteraad van Halle en op 24/11/2016 door de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw. SVK Zuidkant en SVK Webra werden vervolgens op 27 februari 2017, bij goedkeuring van de bevoegde minister, geschrapt uit het lokaal toewijzingsreglement lokale binding. Omdat de gemeente Beersel toen nog niet behoorde tot het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonbeleid Zennevallei werd er een aparte procedure gevolgd, waarbij een goedkeuring volgde van het aangepast reglement op de gemeenteraad van 27 september 2017.

⁴ Krachtens artikel 3, §2 van het Vlabinvest-besluit bestaat er 'voor de beschikbaarstelling van woningen of kavels binnen het woonproject met sociaal karakter, vermeld in paragraaf 1, eerste en tweede lid, (geldt) in elke fase van het project een absolute voorrang voor de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of -kopers die een sterke maatschappelijke, economische en/of socio-culturele binding hebben met het werkgebied' van Vlabinvest.

3.2 Lokaal toewijzingsreglement lokale binding: Aanpassing

De voorbijaande jaren werd het lokaal toewijzingsreglement op regelmatige basis opgevolgd, geëvalueerd en besproken op het lokaal woonoverleg. Uit het jaarlijks overzicht van de toewijzingen per categorie van voorrang binnen het lokaal toewijzingsreglement kon geconcludeerd worden dat het reglement zijn beoogde doel bereikt. Personen met een hoge binding hebben een verhoogde kans tot een snellere toewijzing binnen de betrokken gemeente. Bovendien creëert het lokaal toewijzingsreglement ook een belangrijk maatschappelijk draagvlak.

Op vraag van de besturen in Halle en Sint-Pieters-Leeuw werden mogelijkheden onderzocht ter verdere optimalisatie van het lokaal toewijzingsreglement. Tot op heden maken personen met een binding van >20 jaar aan de gemeente minder kans op een toewijzing dan personen die zijn opgegroeid in de gemeente, maar sindsdien mogelijks al verscheidene jaren elders woonachtig zijn. Er werd besproken dat men deze personen, die reeds langdurig wonen in de gemeente maar hier niet zijn opgegroeid, wenst gelijk te trekken met hun kinderen die hier wel zijn opgegroeid. Tevens werd er op het lokaal woonoverleg de wens uitgedrukt om het lokaal toewijzingsreglement uit te breiden naar de gemeenten van het werkingsgebied van IGS Woonbeleid Zennevallei, om zo ook rekening te houden met personen die regelmatig verhuizen binnen deze regio.

Vanuit deze bekommernissen werd er door de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei volgend voorstel uitgewerkt tot aanpassing van het reglement:

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- Kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente,
- Kandidaat-huurders die voor de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in de gemeente gewoond hebben **EN** Kandidaat-huurders die minimaal 20 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben,
- Kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente gewoond hebben,
- Kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente,
- Kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van het werkingsgebied IGS Woonbeleid Zennevallei.

Gezien de Intergemeentelijke Samenwerking Woonbeleid Zennevallei, die van start ging tussen Halle en Sint-Pieters-Leeuw op 01 januari 2013 en waarbij de gemeente Beersel op 1 januari 2019 is toegetreden, is de wijziging van het lokaal toewijzingsreglement zowel van toepassing op de stad Halle, als op de gemeenten Sint-Pieters-Leeuw en Beersel.

De schrapping van de sociale verhuurkantoren uit het lokaal toewijzingsreglement lokale binding blijft hierbij van toepassing.

De aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement werd in onderling overleg besproken en goedgekeurd door alle relevante actoren op het lokaal woonoverleg van Sint-Pieters-Leeuw op 24 oktober 2018, op het lokaal woonoverleg van Halle op 7 november 2018, op het intergemeentelijk woonoverleg van Halle en Sint-Pieters-Leeuw op 3 april 2019 en op het lokaal woonoverleg van Beersel op 24 april 2019.

De aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement wordt ter goedkeuring geagendeerd op de gemeenteraden van Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel van juni 2019.

4. Inwerkingtreding

Na goedkeuring van het reglement op de betrokken gemeenteraden, wordt het bezorgd aan het agentschap Wonen Vlaanderen. De aanpassing van het reglement treedt in werking na goedkeuring van de bevoegde minister van wonen.