

**Gemeenteraad  
Besluit****GOEDGEKEURD**Zitting van 10 september 2019  
ONDERSTEUNING

---

|          |                      |                                                                                                                                                                                       |
|----------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6</b> | <b>2019_GR_00247</b> | <b>Lokaal toewijzingsbeleid sociale huisvesting - Aanpassing lokaal toewijzingsreglement lokale binding en uitbreiding afsprakenkader art.24§2 versnelde toewijzing - Goedkeuring</b> |
|----------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Samenstelling:****Aanwezig:**

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; de heer Dirk Van Heymbeeck; mevrouw Brigitte Moyson; de heer Rogier Lindemans; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; mevrouw Anke Matthys; de heer Arno Pirolo; de heer Benjamin Swalens; de heer Bram Vandenbroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; mevrouw Goedele Van Ruysevelt; de heer Jeroen Hofmans; mevrouw Leen Destoop; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Pascal Saenen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

mevrouw Dieuwertje Poté; de heer Mark Demesmaeker; de heer André Gorgon

**Beschrijving****Aanleiding en doel**

Het kaderbesluit Sociale Huur (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. In 2012 werd er hiertoe in gezamenlijk overleg tussen de gemeenten Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel een lokaal toewijzingsreglement op basis van lokale binding opgesteld. Begin 2017 werden de sociale verhuurkantoren geschrapt uit het reglement, waardoor het reglement enkel van toepassing is op de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen het werkingsgebied.

Uit de besprekingen en de evaluaties van het lokaal toewijzingsreglement de voorbijaande jaren werd duidelijk dat het reglement zijn beoogde doel bereikt, maar werden er ook enkele mogelijkheden ter optimalisatie van het reglement onderzocht. Op basis hiervan werd er een voorstel uitgewerkt van een aangepast reglement dat uniform is opgemaakt binnen de 3 gemeenten van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonbeleid Zennevallei (Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel). Het aangepaste reglement werd reeds goedgekeurd door de leden van het lokaal woonoverleg in de 3

gemeenten en dient, voorafgaand aan het bezorgen van het reglement aan het agentschap Wonen Vlaanderen, goedgekeurd worden door de gemeenteraden van de betrokken besturen.

Een andere belangrijke toepassing van het lokale toewijzingsbeleid in Halle betreft het afsprakenkader inzake versnelde toewijzingen (art 24 §2 uit het Kaderbesluit Sociale Huur) tussen Woonpunt Zennevallei, de stad Halle en de lokale welzijnsactoren die actief zijn op het grondgebied van de stad. Dit afsprakenkader, in voege sinds februari 2017, is een verderzetting van het experimenteel project proefwonen, dat liep van 2011 tot 2015, en waarbij bepaalde doelgroepen in aanmerking kwamen voor een versnelde toewijzing van een sociale woning mits actieve woonbegeleiding. De verderzetting van het succesvolle experimentele project 'proefwonen' lukte niet via de opmaak van een doelgroepenplan (art.28 KSH) en vandaaruit werd er geopteerd voor een implementatie binnen artikel 24.

Eind 2015 ondertekenden de gemeenten en OCMW's van Halle, Beersel en Sint-Pieters-Leeuw een charter en addendum met het engagement om projecten Wonen-Welzijn duurzaam te maken binnen sociale huisvesting voor de regio. Op deze manier werd er een breder draagvlak gecreëerd. Omwille van dit charter was er de informele afspraak om proefwonen eveneens uit te dragen in de regio Sint-Pieters-Leeuw en Beersel. Gezien de omschakeling van het project in artikel 24 wordt er nu voorgesteld om het afsprakenkader van Halle uit te breiden naar Sint-Pieters-Leeuw en Beersel.

### **Advies en motivering**

Het lokaal toewijzingsreglement van Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel ziet er op heden als volgt uit:

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.

Begin 2017 werd het reglement aangepast met de schrapping van de sociale verhuurkantoren, waardoor het enkel van toepassing is voor de 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.

De voorbijgaande jaren werd het lokaal toewijzingsreglement op regelmatige basis opgevolgd, geëvalueerd en besproken op het lokaal woonoverleg. Uit het jaarlijks overzicht van de toewijzingen 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 reglement 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.

Op het lokaal woonoverleg van 3 april 2019 werd er een positief advies verleend tot aanpassing van het reglement.

Er wordt verwezen naar het ontwerp in bijlage dat de totstandkomingsprocedure van het lokale toewijzingsreglement lokale binding nader omschrijft. Na goedkeuring door de gemeenteraad van Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel wordt dit document ter goedkeuring bezorgd aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Na goedkeuring van de minister zal het nieuwe reglement in werking treden.

Binnen artikel 24 van het KSH kunnen bepaalde welzijnsorganisaties een versnelde toewijzing aanvragen voor kandidaat-huurders die voldoen aan de bijzondere omstandigheden van sociale aard (4 omschreven doelgroepen). Artikel 24 §2 maakt het mogelijk voor de gemeente om, samen met de verhuurder en de welzijnsorganisaties, afspraken te maken over de verdeling van het percentage en de spreiding van versnelde toewijzingen gedurende het jaar. Dergelijk afsprakenkader, opgenomen in bijlage van deze beslissing, is in voege sinds 21 februari 2017. Er werd hierbij een stuurgroep opgericht van welzijnspartners, die 5x/jaar samenkomen.

De evaluatie van het afsprakenkader werd gepresenteerd op het intergemeentelijk woonoverleg in 2018 en 2019 waaruit geconcludeerd kon worden dat de samenwerking met de welzijnsactoren binnen de stuurgroep zeer goed verloopt. Het voordeel van dergelijk afsprakenkader ligt voornamelijk in de uitsluiting van welzijnspartners die niet werkzaam zijn op het grondgebied. Hiernaast kan de sociale huisvestingsmaatschappij, door de opvolging van de begeleidingen binnen de stuurgroep, ook meer kwaliteitscontrole opleggen omtrent deze begeleidingen. Lokale binding wordt steeds in acht genomen door de welzijnspartners binnen de stuurgroep.

Gezien de intergemeentelijke samenwerking inzake woonbeleid tussen de stad Halle en de gemeenten Sint-Pieters-Leeuw en Beersel en gezien het engagement dat reeds eind 2015 werd uitgesproken door deze besturen inzake het duurzaam maken van projecten Wonen-Welzijn in het werkingsgebied, wordt er voorgesteld om het afsprakenkader uit te breiden naar deze gemeenten. Er werd hiertoe een addendum toegevoegd aan de oorspronkelijke afsprakennota (zie bijlage). Op basis van het contingent van 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van Woonpunt Zennevallei de voorbije 5 jaren wordt er met volgende verdeelsleutel gewerkt: 5 toewijzingen/jaar in Halle, 3 toewijzingen/jaar in Beersel en 1 toewijzing/jaar in Sint-Pieters-Leeuw. Van zodra ook de gewestelijke maatschappij van Volkshuisvesting instapt in het afsprakenkader, kan het aantal in Sint-Pieters-Leeuw worden verhoogd.

Op het intergemeentelijk woonoverleg van 3 april 2019 werd reeds een positief advies verleend omtrent de uitbreiding van het afsprakenkader.

## **Juridische gronden**

Vlaamse wooncode van 15 juli 1997

Het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Beleidsinformatie**

09301

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De raad gaat akkoord met het ontwerp tot aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement lokale binding.

### **Artikel 2**

De raad gaat akkoord met de uitbreiding van het afsprakenkader art.24§2 met de gemeente Beersel en de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

## **Bijlagen**

1. Bijlage 1. Totstandkomingsprocedure lokaal toewijzingsreglement lokale binding.pdf
2. Bijlage 2. Afsprakenmodel versnelde toewijzing Halle.pdf
3. Bijlage 3. Addendum afsprakenmodel versnelde toewijzing Halle- Uitbreiding Sint-Pieters-Leeuw en Beersel.pdf

## **Gekoppelde besluiten**

- 2019\_CBS\_00830 - Lokaal toewijzingsbeleid sociale huisvesting - Aanpassing lokaal toewijzingsreglement lokale binding en uitbreiding afsprakenkader art.24§2 versnelde toewijzing - Goedkeuring
- 2016\_CBS\_01144 - Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Woonbeleid Zennevallei - Lokaal toewijzingsreglement lokale binding, schrapping sociaal verhuurkantoren - Goedkeuring
- 2017\_GR\_00047 - Versnelde toewijzing van een sociale woning - Toepassing artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur - Afsprakennota - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

---

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur  
Jan De Winne



Voorzitter van de  
Gemeenteraad  
Bertrand Demiddeleer