



ZITTING VAN 30 AUGUSTUS 2010

GEMEENTE LINTER

Aanwezig:

Voorzitter	Marc Wynants
Schepenen	Emiel Schepers, Andy Vandeveldel, Ilse Bollen, Fredy Miliaux, Herman Lenaerts (voorzitter ocmw)
Raadsleden	Eddy Ladang, Marcel Delvaux, Sonja Petitjean, Patrick Bouvin, Helga Delvaux, Walter Allard, Marleen Vannieuwenhuijsen, Dany Wauters, Huguette Vandendael, Martine Jacobs, Claes Hendrik;
Secretaris	Ivo Draelants;
Verontschuldigd :	Eduard Mathues, Lida Verdeyen, Dave Tweepenninckx, gemeenteraadsleden

Lokaal Toewijzingsreglement Sociale Huurwoningen.

De Raad,

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

Gelet op 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;

Overwegende dat het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 toelaat dat een intergemeentelijk samenwerkingsverband een toewijzingsreglement opstelt voor sociale huurwoningen;

Overwegende dat een ontwerp van lokaal toewijzingsreglement werd uitgewerkt door het interlokale samenwerkingsverband "Beter Wonen aan de Gete";

Overwegende dat dit voorstel tot stand kwam na overleg binnen een werkgroep waarin alle betrokken actoren vertegenwoordigd waren en na bespreking op het Lokaal Woonoverleg;

Gelet op het voorgelegde ontwerp van voorrangsregeling waarin bepaald wordt dat er voorrang verleend wordt aan:

- de kandidaat-huurders die in de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar in de deelgemeente waar de woningen zijn gelegen, wonen of gewoond hebben, en dit tot dat 30% van de toe te kennen woningen worden bewoond door huurders die aan deze regel voldoen.
- vervolgens aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in de gemeente Linter wonen of aan de kandidaat-huurders die tot voor de leeftijd van 18 jaar tot een gezin behoorden dat minimaal 10 jaar in de gemeente Linter gevestigd was.
- vervolgens aan de kandidaat-huurders die de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar in Linter wonen of gewoond hebben.

Na beraadslaging;

Besluit bij éénparigheid van stemmen:

Enig artikel: het voorgelegde toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen goed te keuren.

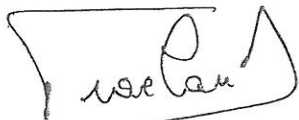
Namens de raad,

De Secretaris,
(Get.) I. Draelants

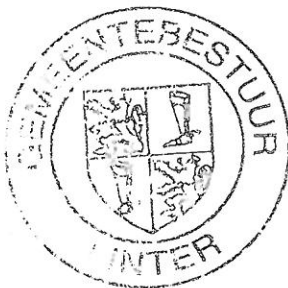
Voor éénsluidend afschrift,
Linter, 01/09/2010

De voorzitter,
(Get.) Marc Wynants

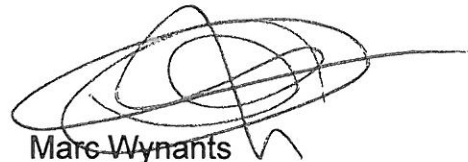
De Secretaris,



Ivo Draelants



De Burgemeester,



Marc Wynants

Lokaal Toewijzingsreglement Sociale Huurwoningen

LTR Gemeente Linter – ontwerp

Gemeentebestuur Linter
Helen-Bosstraat 43
3350 LINTER

Beter Wonen aan de Gete
Linter, 15 maart 2010

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Wettelijk kader.....	3
1.2	Gemeentelijke maatregel.....	3
2	Algemeen kader inzake toewijzing	4
2.1	Decretaal principe	4
2.2	Toewijzing zoals bepaald door het Sociaal Huurbesluit	4
2.2.1	Standaardluik	4
2.2.2	Eigen lokaal toewijzingsreglement.....	5
3	Het lokaal toewijzingsreglement	5
3.1	Lokale binding	5
3.2	Verantwoording lokale binding	6
4	Algemene toepassing	6
5	Goedkeuring wijzigingen	7
6	Bekendmaking	7
7	Inwerkingtreding	7

Titel : Lokaal Toewijzingsreglement Sociale Huurwoningen

Subtitel : LTR Gemeente Linter – ontwerp

Referentie : C:\Woonbeleid_kcs\Activiteiten\LTR\def_voorstellen\100315_CBS\100315_ontwerp LTR.docx

Datum : 15 maart 2010

Auteur(s) : Verna Vanwollegheem, Katja Calsyn

Goedgekeurd door : Katja Calsyn

Contact : Beter Wonen aan de Gete
Interlokale vereniging
Tel: +32 (0) 11 690 545
Fax +32 (0) 11 690 544
Stationsstraat 29 a
3400 LANDEN

info@beterwonenaandegete.be
<http://www.beterwonenaandegete.be>

1 Inleiding¹

1.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 is het nieuwe Sociaal Huurbesluit² in werking getreden. 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 situatie. 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. Ook intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen van deze mogelijkheid gebruik maken³. Tijdens het lokaal woonoverleg van 31 augustus 2009 is de wens van de gemeente Linter tot de opmaak van een LTR aan bod gekomen. Een voorbereidende vergadering op 23 november 2009 heeft ertoe geleid dat het College van Burgemeester en Schepenen principieel akkoord is gegaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement door de interlokale vereniging Beter Wonen aan de Gete, met de oprichting en samenstelling van een werkgroep en met het uitgangspunt om voorrang te verlenen aan jongeren en senioren van Linter en Melkwezer⁴.

Het lokaal toewijzingsreglement werd opgesteld door de werkgroep met afgevaardigden van volgende actoren:

- Gemeente Linter
- OCMW Linter
- Sociale Woningen Landen
- SVK Woonwinkel Tienen
- Beter Wonen aan de Gete

Om de uitgangspunten te verantwoorden werd een concept doelgroepenplan opgesteld door Beter Wonen aan de Gete. Naar aanleiding van de werkgroep van 18 januari 2010 heeft het College van Burgemeester en schepenen beslist om enkel de lokale binding op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement.

Wonen-Vlaanderen en Provincie Vlaams Brabant hebben de werkgroep kunnen adviseren.

¹ Voor de opmaak van dit toewijzingsreglement zijn de richtlijnen gevolgd die het departement RWO heeft uiteengezet in de "leidraad voor het opstellen van een eigen toewijzingsreglement".

² Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna steeds "Sociaal Huurbesluit" genoemd.

³ Onder "de gemeente" wordt immers ook een intergemeentelijk samenwerkingsverband begrepen, zie art. 25 van het Sociaal Huurbesluit.

⁴ CBS 23/11/2009

Het voorontwerp van het toewijzingsreglement werd besproken door de werkgroep op 12 februari 2010.

De eerste voorrangstrap d.i. [Vorrang de kandidaat-huurders die in de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar in de deelgemeente waar de woningen zijn gelegen, wonen of gewoond hebben, en dit totdat 30% van de toe te kennen woningen worden bewoond door huurders die aan deze regel voldoen] – werd als werkbaar beschouwd.

Later onderzoek, naar aanleiding van de vergadering van 12 februari 2010, wijst uit dat de voorgestelde 4^{de} trap (werkingsgebied SWL) niet kan worden weerhouden omdat de gemeente daar geen zeggenschap over heeft.

Het lokaal toewijzingsreglement wordt besproken met alle relevante actoren op het lokaal woonoverleg van 22 maart 2010.

2 Algemeen kader inzake toewijzing

2.1 Decretaal principe

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.

Elk 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 standaard systeem 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 standaard systemen 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 voorrangsregels⁵;
- 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 3^{de} criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem⁶.

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

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. Ook intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen van deze mogelijkheid gebruik maken. De interlokale vereniging BWadG zal het lokaal toewijzingsreglement in samenwerking met de werkgroep uitwerken.

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 toewijzingsbeleid 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.

3 Het lokaal toewijzingsreglement

3.1 Lokale binding

De werkgroep heeft op 12 februari 2010 beslist om enkel de lokale binding op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement. De keuze voor dit criterium werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Inhoudelijke bepalingen:

Er wordt voorrang verleend aan

1. de kandidaat-huurders die in de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar in de deelgemeente waar de woningen zijn gelegen, wonen of gewoond hebben, en dit totdat 30% van de toe te kennen woningen worden bewoond door huurders die aan deze regel voldoen.

⁵ De verhuurder kan beslissen om, na toepassing van de absolute voorrangsregels, bepaalde optionele voorrangsregels toe te passen.

⁶ Het puntensysteem wordt enerzijds gebaseerd op 4 verplichte gewogen prioriteiten, nl. (1) woonnod (2) kinderlast (3) actueel besteedbaar inkomen (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.

2. Vervolgens aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in de gemeente Linter wonen of aan de KH die tot voor de leeftijd van 18 jaar tot een gezin behoorden dat minimaal 10 jaar in de gemeente Linter gevestigd was.
3. Vervolgens aan de KH die de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar in Linter wonen of gewoond hebben.

Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen de optionele voorrangsregels, vermeld in art.20, §1, eerste lid, 1° van het Sociaal Huurbesluit.

3.2 Verantwoording lokale binding

De drie criteria op basis waarvan men een toewijzingsreglement kan uitwerken, zijn besproken door de werkgroep.

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 Linter. Er was de intentie om doelgroepen op te nemen in het toewijzingsreglement maar onderzoek toonde aan dat dit moeilijk te verantwoorden was.

Er is consensus bereikt binnen de werkgroep om te werken rond lokale binding. Dit werd als belangrijk beschouwd omwille van het klein aantal sociale huurwoningen in Linter en het klein huuraanbod in het algemeen. (91,7% eigenaars, 8% huurders⁷) De gemeente Linter wil de jonge starters de mogelijkheid bieden om in Linter makkelijker een betaalbare woning te vinden zodat zij kunnen blijven wonen waar ze geboren en getogen zijn. Om deze redenen werd beslist om een toewijzingsreglement op te stellen op basis van lokale binding.

4 Algemene toepassing

Het lokale 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, chronologie of puntensysteem) 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.

Dit reglement is van toepassing voor de Sociale woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij Sociale Woningen van Landen.

Dit reglement is niet van toepassing voor de woningen verhuurd door SVK Woonwinkel Tienen.

De verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement. De gemeente levert aan de kandidaat-huurders attesten af ter bewijsvoering van de lokale binding.

⁷ provincie Vlaams-Brabant - Dienst Wonen onderzoeksgroep OASeS (bronnen: socio-economische enquête 2001)

5 Goedkeuring 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 informatiekanalen (infobladen, websites, loketten,...) wordt bekend gemaakt en bij inschrijving aan de kandidaat-huurders. Kandidaat-huurders die reeds zijn ingeschreven in het register zullen worden aangeschreven.

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.

