

Gemeente Hamme
Toewijzingsreglement
voor sociale huurwoningen
Aanpassing van het reglement van 25/04/2012

Inhoud

1	Situering.....	2
1.1	Wettelijk kader.....	2
1.2	Standaardregime en eigen gemeentelijk toewijzingsreglement.....	2
1.3	Het tot stand komen van het gemeentelijk toewijzingsreglement.....	3
2	Lokale binding.....	5
3	Toewijzing aan doelgroepen.....	7
3.1	Keuze voor het toewijzen aan doelgroepen.....	7
3.2	Doelgroepenplan.....	7
4	Toepassing.....	8
4.1	Eigen toewijzingsreglement en standaardregime.....	8
5	Verdere bepalingen.....	11
5.1	Uitvoering.....	11
5.2	Goedkeuring en wijzigingen.....	11
5.3	Bekendmaking.....	11
5.4	Inwerkingtreding.....	11
5.5	Evaluatie.....	11
6	Bijlagen.....	12
6.1	Beslissingen.....	12
6.2	Adviezen en visie van de relevante actoren.....	12
6.3	Toepassingsgebied van het toewijzingsreglement.....	13

1 SITUERING

1.1 Wettelijk kader

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.

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

Vanaf 1 januari 2008 voorziet het sociaal huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) voor de toewijzing van sociale woningen een **standaardregime** en daarnaast de 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 (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol.

1.2 Standaardregime en eigen gemeentelijk toewijzingsreglement

Standaardregime

Wat betreft het standaardregime zijn er 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 voorrangsregels¹
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

– ¹ 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.

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in de punten 1, 2 en 4 maar het derde criterium waar rekening mee wordt gehouden, is een puntensysteem.²

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 de verstoorde of bedreigde **leefbaarheid** in bepaalde wijken of complexen.

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

1.3 Het tot stand komen van het gemeentelijk toewijzingsreglement

Initiatief en procedure

De gemeente Hamme heeft een toewijzingsreglement goedgekeurd op de gemeenteraad van 25/04/2012. In combinatie met het doelgroepenplan voor senioren beoordelen alle woonactoren het toewijzingsreglement als zinvol én effectief in functie van de destijds vooropgestelde betrachtingen.

Uit de evaluatie is echter gebleken dat de vastgelegde voorwaarden met betrekking tot lokale binding een beperkt aantal ongewenste neveneffecten teweeg brengen. De gemeente heeft daarom in overleg met de verschillende woonactoren beslist om het reglement aan te passen. Dit werd besproken tijdens het lokaal woonoverleg van 28/04/2015. Volgende procedure werd voorgesteld:

- Evaluatie van het reglement op woonoverleg van 28/04/2015 met suggestie tot wijziging van de eerste regel
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11/08/2015 tot wijziging en het vastleggen van de procedure

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

- Advies van relevante actoren op woonoverleg van 25/08/2015
- Gemeenteraad

In het lokaal woonoverleg van 4 april 2019 werd het voorbehouden aanbod voor senioren geëvalueerd en werd een aangepaste lijst van woningen voorgesteld. Deze werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 april 2019.

Goedkeuring van het reglement

Op 25/08/2015 werd op het lokaal woonoverleg het ontwerp van toewijzingsreglement positief geadviseerd.

Op 08/09/2015 heeft het college de aanpassingen goedgekeurd.

Op 16/09/2015 heeft de gemeenteraad de aanpassingen goedgekeurd.

Op 24/04/2019 heeft de gemeenteraad de aanpassing goedgekeurd.

De uitwerking in overleg met de actoren

Het toewijzingsreglement werd uitgewerkt in samenwerking met de sociale verhuurders en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

In Hamme zijn de sociale verhuurders:

- De Zonnige Woonst (SHM)
- Vzw Woonaksent (SVK)

De sociale verhuurders en alle lokale huisvestings- en welzijnsactoren, vertegenwoordigd in het Lokaal Woonoverleg, achten hun bevindingen voldoende maatschappelijk gedragen en onderbouwd, te meer daar de voorgestelde aanpassing eerder minimaal van aard is en de geest van het bestaande Lokaal toewijzingsreglement en doelgroepenplan enkel bestendigt.

2 LOKALE BINDING

Deze versie houdt geen wijziging in met betrekking tot de lokale binding.

In combinatie met het doelgroepenplan voor senioren bevestigen alle woonactoren het toewijzingsreglement met lokale binding als zinvol én effectief in functie van de destijds vooropgestelde betrachtingen.

Niettemin blijkt uit de evaluatie op het Lokaal Woonoverleg d.d. 28/04/2015 dat een kleine bijsturing wenselijk is opdat de criteria effectief de resultaten opleveren die het reglement betracht.

Vooreerst zorgt de absolute terminologie van levenslange binding voor praktische, administratieve problemen. De Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) die SHM's kunnen raadplegen bij inschrijving van kandidaat-huurders blijkt niet alle correcte informatie te bevatten. Gegevens van vóór de periode '65 – '70 ontbreken vaak. Ook het papieren archief van de gemeente biedt onvoldoende soelaas.

Van ouderen kan dus in de praktijk vaak onvoldoende aangetoond, dan wel gecontroleerd worden of ze effectief levenslang in de gemeente hebben gewoond. Momenteel wordt na raadpleging van KSZ en het gemeentelijk archief aan kandidaat-huurders wiens historiek onvoldoende officieel bekend is, gevraagd hun adreshistoriek zelf aan te vullen.

Het opvragen van historische van woonst werkt aldus vaak zowel belastend voor de kandidaat-huurders en de gemeentelijke administratie als vertragend voor de verwerking van hun inschrijving.

Bovendien zorgt de erg absolute terminologie van levenslang dat senioren én/of mensen met heel lange lokale binding vaak net uit de boot vallen. De strenge absolute terminologie is in die zin in tegenspraak met zowel het doelgroepenplan voor senioren als met het gewenste aspect lokale binding.

Een voorbeeld maakt dit snel duidelijk. Een 70-jarige kandidaat-huurder die op 20-jarige leeftijd in de gemeente Hamme is komen wonen, is met zijn 50 jaar lokale binding benadeeld in functie van een toewijzing ten opzichte van een jonge kandidaat-huurder van 25 jaar die slechts half zoveel jaren effectief in Hamme heeft gewoond.

Het Lokaal Toewijzingsreglement in combinatie met het doelgroepenplan beoogde echter net éxtra aandacht voor de doelgroep senioren. Door het huidige reglement is het echter net deze doelgroep die uit de boot dreigt te vallen.

Geregeld ontbreken ook niet-senioren slechts enkele jaren lokale binding om te genieten van de voorrang die levenslange lokale binding hen biedt. Ook hier maakt een voorbeeld snel veel duidelijk. Een 35-jarige kandidaat-huurder die levenslang in Hamme heeft gewoond, verhuist naar aanleiding van een scheiding (al dan niet omwille van een nieuwe relatie) naar een buurgemeente. Wanneer na enkele jaren de kandidaat-huurder terug naar Hamme wenst te komen wonen valt ook deze kandidaat terug van de categorie levenslang naar 'minstens 10 jaar in de gemeente gewoond'.

De beschrijving 'levenslang' in de regel betreffende lokale binding is dan ook net té restrictief. Een bescheiden uitbreiding van deze omschrijving is wenselijk en volstaat om personen die reeds langdurig, al dan niet ononderbroken, in de gemeente gewoond hebben effectief van de voorrangsregeling gebruik te laten maken.

In overleg met de verschillende woonactoren werd tijdens het lokaal woonoverleg van 28 april 2015 daarom beslist om de eerste regel aan te passen.

Op basis van deze overwegingen wordt het criterium lokale binding als volgt aangepast:

- 1. Er zal eerst voorrang worden gegeven aan de kandidaat-huurder of zijn/haar partner die sinds geboorte of reeds 30 jaar op het grondgebied van de fusiegemeente Hamme wonen of gewoond hebben.**
- 2. Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar op het grondgebied van de fusiegemeente Hamme wonen of gewoond hebben.**
- 3. Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van het grondgebied van de fusiegemeente Hamme.**

Binnen de drie genoemde groepen wordt voorrang verleend aan

- inwoners van Moerzeke voor woongelegenheden in Moerzeke**
- inwoners van Kastel voor woongelegenheden in Kastel**
- inwoners van Zogge voor woongelegenheden in Zogge**
- inwoners van St.-Anna voor woongelegenheden in St.-Anna**

De bepaling van de lokale binding is niet van toepassing op het SVK.

3 TOEWIJZING AAN DOELGROEPEN

3.1 Keuze voor het toewijzen aan doelgroepen

De aanpassing van het reglement houdt geen wijziging in wat betreft de doelgroepen.

Er is beslist een toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen te maken.

65-plussers

De doelgroep die, zoals beschreven in het bijgevoegde doelgroepenplan, in Hamme specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt en waaraan men door toepassing van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement bij voorrang sociale woningen wil toewijzen wordt 65-plussers genoemd en wordt zoals in het doelgroepenplan als volgt gedefinieerd:

65-plussers: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is)

3.2 Doelgroepenplan

De aanpassing van het reglement houdt geen wijziging in wat betreft het doelgroepenplan.

4 TOEPASSING

4.1 Eigen toewijzingsreglement en standaardregime

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

Lokale binding

Lokale binding is een uitbreiding van de optionele voorrangregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik blijven gelden. De voorrang voor lokale binding geldt pas nadat de absolute voorrangregels en de voorrangregels in het kader van de doelgroepen zijn toegepast.

Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangregels. De andere voorrangregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding, maar binnen de toepassing van de andere voorrangregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Dit alles betekent dat de voorrang gegeven in het kader van de doelgroepen primeert op de voorrang voor mensen met lokale binding. Binnen de doelgroepen krijgt men de prioriteiten van de lokale binding.

In toepassing van dit toewijzingsbesluit vervalt artikel 20 , §1, eerste lid van het sociale huurbesluit en wordt het vervangen door artikel 27 dat als volgt wordt ingevuld:

1. Er zal eerst voorrang worden gegeven aan de kandidaat-huurder die sinds geboorte of reeds 30 jaar op het grondgebied van de fusiegemeente Hamme wonen of gewoond hebben.
2. Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar op het grondgebied van de fusiegemeente Hamme wonen of gewoond hebben.
3. Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Hamme.
Binnen de drie genoemde groepen wordt voorrang verleend aan
 - inwoners van Moerzeke voor woonegelegenheden in Moerzeke
 - inwoners van Kastel voor woonegelegenheden in Kastel
 - inwoners van Zogge voor woonegelegenheden in Zogge
 - inwoners van St.-Anna voor woonegelegenheden in St.-Anna

Doelgroepen

Binnen het standaardluik zijn er dus voorrangregels voor doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangregels. De voorrangregels behouden dan hun plaats binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.

Die betreffende sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen. De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het sociale huurbesluit.

In toepassing van dit toewijzingsreglement behouden de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangsregels.

Aan artikel 19 van het sociale huurbesluit wordt de tekst:

1. 65-plussers: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is). De voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in een aangepaste de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd.

als punt 1, ingevoegd. Artikel 19 moet dan als volgt worden gelezen:

“ De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1° 65-plussers: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is). De voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd.

2° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;

2° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

2° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, § 1, vierde lid;

3° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 6, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

4° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;

5° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel



20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;
7° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :
a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;
8° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een het onteigeningsplan, zoals vastgesteld door het voorlopig onteigeningsbesluit;
9° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Welke woningen

De lijst werd na evaluatie aangepast. Deze aangepaste lijst bevindt zich in de bijlagen.

5 VERDERE BEPALINGEN

5.1 Uitvoering

De sociale verhuurders worden belast met de uitvoering van dit reglement.

5.2 Goedkeuring en wijzigingen

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

Ook elke wijziging van de lijsten in bijlage wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

5.3 Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document.

Via de gemeentelijke informatiekkanalen (De Kleine Wuiten, Haminfo) en de websites van gemeente, OCMW en De Zonnige Woonst worden bekend gemaakt dat er een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement is. Het reglement zelf ligt ter inzage bij de sociaal verhuurders, het OCMW en de gemeente. Op de website van gemeente/OCMW en De Zonnige Woonst zal er ook een link worden gelegd naar de tekst van het reglement.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

5.4 Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het departement RWO of bij gebrek aan beslissing negentig dagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het dossier door de administratie (Woonbeleid Departement RWO)

5.5 Evaluatie

Het reglement zal regelmatig worden geëvalueerd op het lokaal woonoverleg.

6 BIJLAGEN

6.1 Beslissingen

Principieel akkoord van het CBS in zitting van 02/06/2015 tot aanpassing van het eigen gemeentelijk toewijzingsreglement.

De beslissing van CBS inzake samenstelling werkgroep en totstandkomingsprocedure van 11/08/2015

Verslag van het lokaal woonoverleg van 25/08/2015

Goedkeuring toewijzingsreglement door gemeenteraad op 16/09/2015

Verslag van het lokaal woonoverleg van 04/04/2019.

De beslissing van het CBS in zitting van 09/04/2019 tot aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement.

Goedkeuring wijziging toewijzingsreglement door de gemeenteraad van 24/04/2019.

6.2 Adviezen en visie van de relevante actoren³

6.2.1 Lokaal bestuur

Het lokaal bestuur vaardigde een positief advies uit betreffende de wijzigingen op het lokaal woonoverleg van 25/08/2015, zie daarvoor verslag woonoverleg.

6.2.2 De Zonnige Woonst

De Zonnige Woonst vaardigde een positief advies uit betreffende de wijzigingen op het lokaal woonoverleg van 25/08/2015, zie daarvoor verslag woonoverleg.

6.2.3 Vzw Woonaksent

VZW Woonaksent vaardigde een positief advies uit betreffende de wijzigingen op het lokaal woonoverleg van 25/08/2015, zie daarvoor verslag woonoverleg.

– ³ Sociaal huurbesluit art. 26 §2.

6.2.4 OCMW

Het OCMW vaardigde een positief advies uit betreffende de wijzigingen op het lokaal woonoverleg van 25/08/2015, zie daarvoor verslag woonoverleg.

6.2.4 Seniorenraad

Voor deze wijziging overbodig gezien de laatste paragraaf van 1.3 op blz. 4.

6.3 Toepassingsgebied van het toewijzingsreglement

6.3.1 Lijst van de woningen met voorrang voor 65-plussers

De aanpassing van het reglement houdt wijzigingen in wat betreft de lijst van woningen.

7. Doelgroepenplan⁴

De aanpassing van het reglement houdt geen wijziging in wat betreft het doelgroepenplan.

– ⁴ Sociaal huurbesluit art. 28 §2.