

**TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN
INTERLOKALE VERENIGING
WOONBELEID REGIO NOORD**

1. INLEIDING

1.1 Wettelijk kader

1.2 Gemeentelijke maatregel

HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT WERD OPGESTELD DOOR DE WERKGROEP MET VOLGENDE SAMENSTELLING:

2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

2.1 Decretaal principe (Vlaamse Wooncode)

2.2 Toewijzing zoals bepaald door het Sociaal Huurbesluit

2.2.1 Standaardluik

2.2.2 Eigen lokaal toewijzingsreglement

3. HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

3.1 Lokale binding

3.2 Verantwoording lokale binding

4. ALGEMENE TOEPASSING

5. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN

6. BEKENDMAKING

7. INWERKINGTREDING

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 situatie³. 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 maken⁴. De Interlokale vereniging WRN⁵ besliste om, in samenspraak met alle relevante actoren, een lokaal toewijzingsreglement op te stellen voor alle gemeenten die deel uitmaken van de Interlokale vereniging (zijnde Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel en Zemst).

De colleges van de vier gemeenten zijn principieel akkoord gegaan met de opmaak van een intergemeentelijk toewijzingsreglement voor de Interlokale vereniging WRN, en met de oprichting en samenstelling van een werkgroep.

Dit principieel akkoord werd gegeven:

- op **11 augustus 2009** door het CBS van Grimbergen;
- op **3 augustus 2009** door het CBS van Kampenhout;
- op **21 september 2009** door het CBS van Steenokkerzeel;
- op **3 augustus 2009** door het CBS van Zemst.

Vervolgens hebben de colleges van de vier gemeenten de totstandkomingsprocedure voor de opmaak van het toewijzingsreglement goedgekeurd.

De totstandkomingsprocedure werd goedgekeurd:

- op **8 maart 2010** door het CBS van Grimbergen;
- op **8 maart 2010** door het CBS van Kampenhout;
- op **8 februari 2010** door het CBS van Steenokkerzeel;
- op **8 februari 2010** door het CBS van Zemst.

¹ Voor de opmaak van dit toewijzingsreglement zijn de richtlijnen gevolgd die het Agentschap Wonen-Vlaanderen 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 Art. 25 tot en met 29 van het Sociaal Huurbesluit.

⁴ Onder "de gemeente" wordt immers ook een intergemeentelijk samenwerkingsverband begrepen, zie art. 25 van het Sociaal Huurbesluit.

⁵ Woonbeleid Regio Noord.

Het lokaal toewijzingsreglement werd opgesteld door de werkgroep met volgende samenstelling:

- Gemeente Grimbergen;
- Gemeente Kampenhout;
- Gemeente Steenokkerzeel;
- Gemeente Zemst;
- SHM Providentia;
- SHM Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting;
- SHM Elk Zijn Huis;
- SVK Webra;
- RWO Vlaanderen;
- Provincie Vlaams-Brabant;
- Opbouwwerk Haviland vzw.

Het ontwerp-toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de werkgroep op **4 maart 2010**.

Het intergemeentelijk toewijzingsreglement werd besproken met alle relevante actoren op het woonoverleg van **18 maart 2010**.

Het toewijzingsreglement is verder uitgewerkt in samenwerking met en met advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren waaronder OCMW's. Naar aanleiding van het nieuwe optimalisatiebesluit (BVR 6 februari 2009) en het woonoverleg, werd het oorspronkelijke ontwerp-toewijzingsreglement aangepast. Dit definitieve ontwerp-toewijzingsreglement werd door de werkgroep goedgekeurd op **27 april 2010**. Nadien kregen de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren een maand de tijd om hun advies op deze aanvulling te geven.

Tenslotte werd het lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd door de vier gemeenteraden. Het toewijzingsreglement werd goedgekeurd:

- op 24 juni 2010 door de gemeenteraad van Grimbergen;
- op 9 september 2010 door de gemeenteraad van Kampenhout;
- op 16 september 2010 door de gemeenteraad van Steenokkerzeel;
- op 24 juni 2010 door de gemeenteraad van Zemst.

Het toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van de Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord" werd door de Minister goedgekeurd op 31 maart 2011.

De Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord" nam initiatief om, in samenspraak met alle relevante actoren, het bestaande lokaal toewijzingsreglement te wijzigen voor alle gemeenten die deel uitmaken van de het toewijzingsreglement sociale huurwoningen zoals goedgekeurd door de minister op 31 maart 2011.

De lokale woonoverleggen van de vier gemeenten zijn principieel akkoord gegaan met de wijziging van het intergemeentelijk toewijzingsreglement voor de Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord" en met de totstandkomingsprocedure ervan.

Dit principieel akkoord werd gegeven:

- op 2 februari 2018 door het lokaal woonoverleg Steenokkerzeel;
- op 2 februari 2018 door het lokaal woonoverleg Kampenhout;
- op 5 februari 2018 door het lokaal woonoverleg Grimbergen;
- op 5 februari 2018 door het lokaal woonoverleg Zemst.

De colleges van de vier gemeenten zijn principieel akkoord gegaan met de wijziging van het intergemeentelijk toewijzingsreglement voor de Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord" en met de totstandkomingsprocedure ervan.

Dit principieel akkoord werd gegeven:

- op 12 maart 2018 door het CBS van Steenokkerzeel;
- op 06 maart 2018 door het CBS van Kampenhout;
- op 05 maart 2018 door het CBS van Grimbergen;
- op 12 maart 2018 door het CBS van Zemst;

Op 19 april 2018 en 10 juli werden de verhuurders en alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren gecontacteerd met het verzoek om hun advies te geven betreffende de wijziging aan het bestaande toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van de Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord".

De verhuurders en alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren gaven gunstig advies betreffende de wijziging aan het bestaande toewijzingsreglement.

Tenslotte werd het gewijzigde lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd door de vier colleges van burgemeester en schepenen.

Het toewijzingsreglement werd goedgekeurd:

- op 3 september 2018 door het CBS van Steenokkerzeel;
- op 11 september 2018 door het CBS van Kampenhout;
- op 27 augustus 2018 door het CBS van Grimbergen;
- op 8 oktober 2018 door het CBS van Zemst;

Tenslotte werd het gewijzigde lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd door de vier gemeenteraden.

Het toewijzingsreglement werd goedgekeurd:

- op 20 september 2018 door de gemeenteraad van Steenokkerzeel;
- op 15 november 2018 door de gemeenteraad van Kampenhout;
- op 22 november 2018 door de gemeenteraad van Grimbergen;
- op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad van Zemst.

Het gewijzigde toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van de Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord" werd door de Minister goedgekeurd op 20 maart 2019.

Voor de toepassing van dit reglement wordt onder het begrip "verhuurder" hetzelfde verstaan als bepaald in artikel 1, 29° van het Sociaal Huurbesluit.

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 samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor.

De voorrangsregeling van het intergemeentelijk toewijzingsreglement is niet van toepassing op de toewijzing van huurwoningen door SVK Webra en alle sociale verhuurders die het tweede toewijssysteem zoals bepaald in artikel 21 van het kaderbesluit sociale huur volgen.

2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

2.1 Decretaal principe (Vlaamse Wooncode)

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 voorrangregels;
- 3° de optionele voorrangregels⁶;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

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 puntensysteem⁷.

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

⁶ De verhuurder kan beslissen om, na toepassing van de absolute voorrangregels, bepaalde optionele voorrangregels toe te passen.

⁷ Het puntensysteem wordt enerzijds gebaseerd op 4 verplichte gewogen prioriteiten, nl. (1) woonnood (2) kinderlast (3) actueel besteedbaar inkomen en (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.

2.2.2 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 maken⁸. De Interlokale vereniging WRN⁹ heeft besloten om een specifiek toewijzingsreglement op te stellen.

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 **3 september 2009** beslist om een toewijzingsreglement op te stellen op basis van lokale binding¹⁰. De keuze voor dit criterium werd eveneens uiteengezet in de totstandkomingsprocedure en werd goedgekeurd door de colleges van de vier gemeenten.

- **Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.**
- **Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben.**
- **Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.**

Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval de optionele voorrangsregel, vermeld in art. 20, § 1, eerste lid, 1^o, of de optionele gewogen prioriteit "het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft", vermeld in art. 21, § 3, eerste lid¹¹.

⁸ Zie art. 25 van het Sociaal Huurbesluit.

⁹ Woonbeleid Regio Noord.

¹⁰ Zie art. 27 van het Sociaal Huurbesluit.

¹¹ Art. 27 *in fine* van het Sociaal Huurbesluit; Zie intern huurreglement Providentia, p. 3/7 onderaan en intern huurreglement Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, p. 3.

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 niet echt sprake is van "probleemwijken" in onze regio en omdat het opstellen van een leefbaarheidsplan veel tijd vergt en ons te ver zou leiden.

Er werd een consensus bereikt binnen de werkgroep om te werken rond lokale binding. Dit wordt zeer belangrijk geacht in onze regio, gezien de suburbanisatie- en migratiedruk vanuit Brussel.

Vermits de doelgroepen nu reeds aan bod komen via de bestaande standaard-toewijzingssystemen (nl. via de absolute voorrangsregels en de puntensystemen van de SVK's), heeft de werkgroep besloten zuiver rond lokale binding te werken.

Omwille van bovenstaande redenen en omdat lokale binding in onze regio als een zeer belangrijk criterium wordt beschouwd, 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.

De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied van de vier gemeenten die deel uitmaken van de Interlokale vereniging WRN¹².

De verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement.

5. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN

Dit reglement en elke wijziging ervan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad van elke gemeente die deel uitmaakt van de Interlokale vereniging en aan de minister of zijn gemachtigde.

6. BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekkanalen (infobladen, websites, loketten,...) wordt bekend gemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balies van de verhuurder.

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 agentschap Wonen-Vlaanderen.

¹² Zijnde de gemeenten Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel en Zemst.