

Reglement

Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen gemeente Schilde

Inhoud

1. Wettelijk kader
2. Gevolgde procedure
3. Lokale binding
 - 3.1. Bestaande invulling
 - 3.2. Lokale binding afgestemd op de gemeente Schilde
 - 3.3. Verantwoording
 - 3.4. Toepassingsgebied
4. Inwerkingtreding

1. Wettelijk kader

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.

Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemene belang en het individuele woonrecht.

2. Gevolgde procedure

- 30 januari 2017: Lokaal woonoverleg - de nood aan een lokaal toewijzingsreglement werd besproken en als actie voor uitwerking opgenomen.
- 6 maart 2017: principiële goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen om een toewijzingsreglement met lokale binding op te maken, goedkeuring samenstelling van de werkgroep en goedkeuring procedure
- Samenstelling werkgroep:
 - gemeente Schilde: Peter Mendonck, schepen Woonbeleid, Lieve Struyf, schepen Gezin en Welzijn, Pascale Vleugels, themaconsulent Woonbeleid;
 - voor het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) Schilde: Renate Kenis, verantwoordelijke maatschappelijk werkster; voor de sociale verhuurder: Karin Pottiez, verantwoordelijke toewijzingen, SHM De Voorkempen;
 - Kim Piron, projectleider IVLW Midden;
 - Joeri Laureys, Wonen Vlaanderen.
- Procedure:
 - de werkgroep zal namens de gemeente verder optreden als initiatiefnemer en volgende procedure volgen:
 - een startvergadering organiseren en werkvergaderingen;
 - bespreking huidige regels met de voor- en nadelen ervan;
 - nuttige informatie opvragen en analyseren van wachtlijsten om een keuze te kunnen maken van bindingsfactoren;
 - bespreking nieuwe voorstellen met voor- en nadelen ervan;

- prioriteiten bepalen binnen het criterium lokale binding.
- de opmaak van een ontwerp-reglement;
- het lokaal woonoverleg wordt geïnformeerd door verslag uit te brengen van de werkzaamheden van de werkgroep;
 - advies inwinnen van de verschillende woonactoren en aan de leden van het lokaal woonoverleg (kan een tweede ronde komen met aanpassing tot men aan een definitief ontwerp-toewijzingsreglement komt).
- Goedkeuring ontwerp-toewijzingsreglement door de werkgroep. De werkgroep beslist bij consensus.
- Het college van burgemeester en schepenen legt het voorstel ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan de OCMW-raad.
- Na goedkeuring door de gemeenteraad en de OCMW-raad wordt het voorgelegd aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, agentschap Wonen Vlaanderen. Vanaf ontvangst van verzoek tot goedkeuring hebben zij 90 kalenderdagen. Bij gebrek aan beslissing binnen die termijn, is de goedkeuring van het eigen toewijzingsreglement verworven.
- 20 maart 2017: startvergadering werkgroep: op de eerste bijeenkomst werd de nood voor de invulling besproken alsook welke bindingsfactoren men wenst en volgens welke volgorde.
- 25 april 2017: advies ontvangen van SVK
- 12 juni 2017: het uitgewerkt voorstel werd besproken op het lokaal woonoverleg. Alle woonactoren kunnen hun advies uitbrengen tegen half augustus. Voor SHM De Voorkempen en het OCMW zullen de aanpassingen voorgelegd moeten worden aan hun raad.
- 9 oktober 2017: agendapunt op het lokaal woonoverleg. De gemeente heeft op 27 september het gunstig advies van het OCMW raad van 21 september ontvangen. SHM De Voorkempen heeft ook een positief advies gegeven, met de opmerking dat de kandidaat huurders zelf dienen aan te tonen dat ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot de prioriteiten.
- 29 januari 2018: goedkeuring ontwerp-toewijzingsreglement door de werkgroep. De werkgroep beslist bij consensus.
- 19 februari 2018: lokaal woonoverleg - het definitieve ontwerp werd voorgesteld. Er waren geen opmerkingen.
- 12 maart 2018: kennisname van het college van burgemeester en schepenen van het definitief ontwerp van het lokaal toewijzingsreglement en beslissing om voor te leggen aan de gemeenteraad en de OCMW-raad.
- 16 april 2018: goedkeuring gemeenteraad van het lokaal toewijzingsreglement
- 19 april 2018: goedkeuring OCMW-raad van het lokaal toewijzingsreglement
- Na goedkeuring van de gemeenteraad en het OCMW-raad wordt het lokaal toewijzingsreglement overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

3. Lokale binding

3.1. Bestaande invulling

Het Sociaal huurbesluit bevat een standaard systeem voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

De sociale huisvestingsmaatschappij, zijnde De Voorkempen, gebruikt het toewijzingsstelsel zoals vermeld in artikelen 18, 19 en 20 van het Sociaal Huurbesluit.

De toewijzing van een sociale huurwoning gebeurt via volgende chronologie:

- a. De rationele bezetting van de woning
- b. De absolute voorrangsregels
- c. De optionele voorrangsregels
- d. De chronologische volgorde van de inschrijvingen.

De huisvestingsmaatschappij De Voorkempen heeft in het intern huurreglement een voorrang met betrekking tot lokale binding opgenomen. Kandidaat-huurders die al minstens 3 jaar in de gemeente van voorkeur woont of in een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing heeft gewoond.

Het OCMW heeft in het intern huurreglement een voorrang met betrekking tot lokale binding opgenomen. Kandidaat-huurders die al minstens 3 aaneensluitende jaren in Schilde hebben gewoond in een referentieperiode van 10 jaar voorafgaand aan de toewijzing.

SVK 't SAS heeft een eigen puntensysteem dat bestaat uit 6 mogelijke "groepen" waarop men punten kan krijgen. Deel 6 is de band met de gemeente of het werkingsgebied dat voor maximum 6 punten meetelt en wordt als volgt toegepast :

- Als je op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente/werkingsgebied van de vrijkomende SVK-woning.
- Als je in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven bent (of geweest) in het bevolkingsregister van de gemeente/in een gemeente van het werkingsgebied.

3.2. Lokale binding afgestemd op de gemeente Schilde

3.2.1. Voorrangsregeling bij sociaal verhuurmaatschappij De Voorkempen en het OCMW

Gezien er meerdere sociale woningbouwprojecten in de planning staan, oordeelt de werkgroep dat er nood is aan een lokaal toewijzingsreglement in de gemeente Schilde.

Als eerste wenst men een prioriteit in te bouwen voor de bewoners van de zone Schildestrand. Dit is een zone dat niet bestemd is voor permanente bewoning waar men de permanente bewoners op termijn via een RUP willen kunnen herlocaliseren.

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement komt artikel 20 van het sociaal huurbesluit te vervallen en wordt vervangen door artikel 27 met volgende concrete invulling voor gemeente Schilde:

SHM De Voorkempen en het OCMW geven voorrang aan personen die :

1) In de periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn van de wijk Schildestrand (Bospad, Driepikkel, Friedadreef, Karekiet, Loze Visser, Salamander, Zilverreiger, Schildestrand)

Daarna in gelijke volgorde :

2) In de periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

of

die 15 jaar inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

of

mantelzorg verleent aan of ontvangt van een persoon die woont in de gemeente Schilde;

Indien

aan de voorwaarde voldaan wordt, krijgen deze mensen voorrang op de wachtlijst, weliswaar na de rationele bezetting en absolute voorrangsregels.

3.2.2. Voorrangsregeling bij SVK 't SAS

SVK 't SAS heeft te kennen gegeven dat het lokaal toewijzingsreglement niet van toepassing moet zijn op haar patrimonium.

Vandaar dat de bepalingen in dit reglement enkel betrekking hebben op het patrimonium van SHM De Voorkempen en het OCMW Schilde als sociale verhuurder.

3.3. Verantwoording

Lokale binding met de gemeente Schilde is een belangrijke factor omdat er 3 problematieken kunnen aangepakt worden:

- om de mensen die niet conform de regelgeving wonen op Schildestrand een rechtszekere en betaalbare huurwoning te kunnen aanbieden;
- mensen die mantelzorg verlenen of krijgen van iemand uit Schilde, krijgen voorrang. Hierdoor wordt mogelijk gemaakt dat oudere mensen langer in hun woning kunnen blijven;
- om jonge mensen de kans te geven terug te komen wonen of te kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, wat momenteel niet makkelijk is door het geringe aanbod aan betaalbare woningen

De gemeente wil daarom de mensen die in Schilde wonen en/of opgegroeid zijn of lang gewoond hebben en een band gecreëerd hebben met de gemeente, de kans geven om in Schilde te kunnen blijven wonen of terug te kunnen komen.

3.4. Toepassingsgebied

Dit toewijzingsreglement is van toepassing op het patrimonium dat gelegen is op het grondgebied van de gemeente Schilde en op alle woningen die toebehoren aan de sociale huisvestingsmaatschappij die er werkzaam is.

4. Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het departement RWO.