

**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de gemeenteraad -
maandag 25 oktober 2021**

- Aanwezig:** Paulette Looze, voorzitter raad
Veerle Baeyens, burgemeester
Phaedra Van Keymolen, eerste schepen
Laurent Volckaert, Bart Ottoy, Bart Welleman, Lisa Houtman, schepenen
Roger Coppens, Anita De Bruyn, Mark Beelaert, Sabine De Coninck, Marc De Schutter, Pieter De Spiegeleer, Willy Impens, Nico Roelandt, Jan Schelfhout, Johan Soffriau, Tom Sorgeloos, Daniël Vandendriessche, Gina Verbestel, Koen Vijverman, Steven De Schrijver, raadsleden
Katlijn Copriau, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Sofie Coppens, Peter De Smet, Nathalie Meganck, raadsleden
- Afwezig:** /

Voor eensluidend verklaard afschrift,

De algemeen directeur
Katlijn Copriau

De voorzitter raad
Paulette Looze

OMGEVING - HUISVESTING - Sociale huisvesting - Aangepast lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen - Goedkeuring

Aanleiding

De gemeenteraad wordt gevraagd haar goedkeuring te geven aan het aangepast lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen lokaal bestuur Haaltert.

Feiten, context en motivering

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de toewijzing van een sociale woning. 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.

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 voorrangsregels
4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

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. Een 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. In praktijk past het sociaal verhuurkantoor actief op het grondgebied Haaltert dus al een toewijzingssysteem toe voor inwoners van Haaltert. Elke inwoner van Haaltert krijgt namelijk het maximum aantal punten erbij op de wachtlijst voor een sociale woning in Haaltert.

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 actoren. De gemeente speelt hierin de trekkersrol.

Zoals bepaald in artikel 26 van het nieuw sociale huurbesluit heeft het lokaal bestuur Haaltert gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Het lokaal bestuur Haaltert kiest ervoor om in haar lokaal toewijzingsreglement rekening te houden met de lokale binding van de kandidaat huurders.

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 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.

Het vorige lokaal toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 november 2020 en werd daarna opgestuurd naar de bevoegde minister. De bevoegde minister was van oordeel dat het opgemaakte lokaal toewijzingsreglement in strijd was met het besluit Vlaamse Codex, de omzendbrief W/2020/04 en de beginselen van behoorlijk bestuur. Het lokaal toewijzingsreglement werd naar aanleiding van deze opmerkingen aangepast zodat het nu wel voldoet aan alle vereisten.

Ingewonnen adviezen

1. Advies sociaal verhuurkantoor Zuid Oost-Vlaanderen: Het sociaal verhuurkantoor Zuid Oost-Vlaanderen het zijn eigen puntensysteem en dit heeft geen effect op hun toewijzingen.
2. Advies sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek: sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek heeft geen opmerkingen en geeft een gunstig advies
3. Advies sociale huisvestingsmaatschappij Dewaco: sociale huisvestingsmaatschappij Dewaco heeft geen opmerkingen en geeft een gunstig advies
4. Advies sociale huisvestingsmaatschappij Ninove Welzijn: sociale huisvestingsmaatschappij Ninove Welzijn heeft geen opmerkingen en geeft een gunstig advies

Juridische gronden

Algemene basisbevoegdheid

- Decreet over lokaal bestuur art. 40

Bijzondere bevoegdheidsgronden

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (Sociaal Huurbesluit)
- Omzendbrief W/2019/01 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement

Beleidsstoets

Voorliggende beslissing kadert in beleidsdoelstelling 3, actieplan 6, actie 14.1.

Financiële gevolgen

De beslissing heeft geen financiële gevolgen.

Stemming

Met 15 stemmen voor (Paulette Looze, Veerle Baeyens, Phaedra Van Keymolen, Laurent Volckaert, Bart Ottoy, Bart Welleman, Lisa Houtman, Mark Beelaert, Sabine De Coninck, Marc De Schutter, Nico Roelandt, Johan Soffriau, Tom Sorgeloos, Daniël Vandendriessche, Steven De Schrijver), 7

onthoudingen (Roger Coppens, Anita De Bruyn, Pieter De Spiegeleer, Willy Impens, Jan Schelfhout, Gina Verbestel, Koen Vijverman)

Besluit

Artikel 1. Goedkeuring te geven aan het aangepast lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen lokaal bestuur Haaltert.