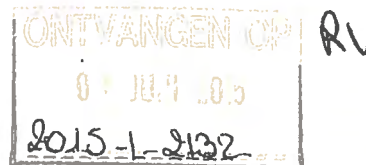




Viceminister-president van de Vlaamse
Regering
Vlaams minister van Binnenlands
Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke
Kansen en Armoedebestrijding
Arenbergstraat 7
1000 BRUSSEL
T 02 552 69 00
F 02 552 69 01
Kabinet.homans@vlaanderen.be

Aan het college van burgemeester en schepenen
Gemeenteplein 1
3798 Voeren



uw bericht van
13 april 2015
vragen naar/e-mail
Carmen De Deken
Carmen.dedeken@rwo.vlaanderen.be

uw kenmerk
HB/DF/2015-U-753 WB 701-3-82.2
ons kenmerk
telefoonnummer
02/553 73 29

bijlagen

datum

29-05-2015

Betreft: lokaal toewijzingsreglement: goedkeuring

Geacht college,

U diende voor de gemeente Voeren een aanvraagdossier in voor de goedkeuring van het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Op 22 mei 2012 werd reeds een intergemeentelijk lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd voor de gemeenten Tongeren, Borgloon, Heers, Riemst en Voeren. Hierin werd de lokale binding verder uitgewerkt.

Met huidig toewijzingsreglement wenst de gemeente Voeren de lokale binding te herzien.

Overeenkomstig artikel 95, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode, hecht ik mijn goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement zoals dit werd voorgelegd aan mijn administratie.

Gelieve aan de betrokken sociale verhuurders te vragen hun intern huurreglement aan te passen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement en een kopie ervan te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten,



Liesbeth Homans

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

Zitting van 22/01/2015

Aanwezig

Huib Broers, burgemeester-voorzitter
Jacky Herens, schepen
William Nijssen, schepen
José Smeets, schepen
Dragan Marković, secretaris

Afwezig

/

Behandeld door	Telefoonnummer	Kenmerk	Bijlagen
roland.vermuyssen@devoor.be	04 381 99 48		„

Onderwerp: aanwijzingsbesluit werkgroep 'bewijzingsreglement lokale binding' sociale huisvestingsmaatschappij vwoonzoo

Het college,

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2006 en latere wijzigingen

Gelet op het hersteldecreet van 23 januari 2009

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet voor de artikelen die nog van toepassing zijn

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Gelet op het decreet van 28 april 1993 houdende regeling voor het Vlaamse gewest van het administratief toezicht op de gemeentebesturen latere wijzigingen

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurwoningstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid artikel 27;

Gelet op het advies van de intergemeentelijke werkgroepvergadering van 27 mei 2014;

Gelet op het advies van het woonoverleg van 17/10/2014,

besluit

met 4 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen

- Artikel 1** Dit besluit impliceert geen financiële opvolging
- Artikel 2** Akkoord te gaan met de herziening van het toewijzingsreglement lokale binding, de evaluatie van het huidige toewijzingsreglement en de aanpassing van een nieuw toewijzingsreglement gebeurt door een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de vijf gemeenten uit de projectwerking van SHM Woonzo (Borgloon, Heers, Riemst, Tongeren en Voeren) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (Woonzo, SVK Land Van Ioon en SVK Houtvest)
- Artikel 3** De volgende procedure vast te stellen voor de totstandkoming van het toewijzingsreglement:
- het oprichten van een werkgroep die zich buigt over de aanpassing van het intergemeentelijk toewijzingsreglement lokale binding;
 - het voorleggen van een aangepast reglement ter goedkeuring aan de gemeenteraad;
 - het voorleggen van het reglement aan het Agentschap Wonen Vlaanderen, departement RWO.
- Artikel 4** Akkoord te gaan met volgende gemeentelijke vertegenwoordiging:
- Huub Broers, burgemeester, bevoegd voor o.m. huisvesting en woonbeleid;
 - Roland Vanmuysen, dienst huisvesting/huimtoeljk ordening
- Artikel 5** Dat na goedkeuring door de gemeenteraad het dossier kan ingediend worden bij het departement RWO, waarbij het dossier bestaat uit volgende documenten:
- het aangepaste toewijzingsreglement;
 - de gemeentelijke beslissing over de te volgen procedure;
 - het advies van de verhuurders en de relevantie huisvestings- en werzijnsactoren;
 - het bewijs dat er lokaal overleg werd gevoerd.

**Gezien en goedgekeurd door het college van
Burgemeester en Schepenen in zitting van 22/01/2015**

(get.)
Dragan Markovic
Secretaris



(get.)
Huub Broers
Burgemeester



AANVRAAGDOSSIER CVBA WOONZO
WIJZIGING INTERGEMEENTELIJK
TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING

Eindversie 21 januari 2015

Redactie Stebo v.z.w

stebo
ondernemend
voor de samenleving

Inhoudsopgave

1. SITUERING.....	3
1.1 Algemeen kader.....	3
2. BELEID INZAKE TOEWIJZINGEN.....	4
2.1 Decretaal principe.....	4
2.2 Kaderbesluit Sociale Huur.....	4
2.2.1 <i>Standaard luik</i>	4
2.2.2 <i>Eigen toewijzingsreglement</i>	5
2.2.3 <i>Verhouding standaard luik en eigen toewijzingsreglement</i>	5
3. EVALUATIE TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING.....	6
3.1 Werkingsgebied SHM Woonzo.....	6
3.2 Evaluatie huidig toewijzingsreglement lokale binding.....	7
3.3 Lokale binding in cijfers.....	8
3.4 Conclusie.....	10
4. AANPASSING INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING.....	11
5. BIJLAGEN.....	12
Verslagen werkgroepen.....	21

1. INLEIDING

Algemeen kader



Op 12 oktober 2007 is het Kaderbesluit Sociale Huur goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Via het kaderbesluit kan er beter tegemoet gekomen worden aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid: de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

Om een woonbeleid op maat te realiseren wordt in de Vlaamse Wooncode de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid aangeduid. Meer bepaald krijgen de lokale overheden de kans om passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels. Hierdoor kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden.

Het kaderbesluit sociale huur geeft de mogelijkheid om af te wijken van het centraal toewijzingssysteem via een eigen toewijzingsreglement. In dergelijk reglement kan ingespeeld worden op de versterking van de lokale binding van de kandidaat-huurders, de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol. Het kaderbesluit biedt op die manier de kans om een lokale dynamiek te genereren. Binnen het woonoverleg tussen de relevante actoren wordt de lokale visie inzake wonen vorm gegeven, en wordt gestreefd naar een gedragen en geïntegreerd beleid. Via het overleg kan het sociale huurbeleid ingepast worden in het lokale woonbeleid.

2. BELEID INZAKE TOEWIJZINGEN

2.1 DECRETAAL PRINCIPE

Artikel 95 van de gewijzigde Vlaamse Wooncode bepaalt dat bij de toewijzing rekening moet worden gehouden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid die opgenomen zijn in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. Zowel een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de sociale woningen als het individuele woonrecht van de huurder moet zodanig worden ingevuld dat ze verenigbaar zijn met de zorg voor de leefbaarheid en het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving. Bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement moeten dan ook deze bijzondere doelstellingen voor ogen worden gehouden.

In dit kader zal het van belang zijn om een evenwichtige set van maatregelen te ontwikkelen die zowel gericht kan zijn op een meer selectieve toewijzing als op de gelijke ontwikkeling van kansen voor iedereen. Het toewijzingsreglement bevat maatregelen die het individuele recht op wonen concretiseren, het leefbaar samenwonen in sociale huurcomplexen bevorderen én de gelijke kansen voor iedereen nastreven. Mede daarom werd in het kaderbesluit gesteld dat binnen het eigen toewijzingsreglement compenserende maatregelen moeten worden genomen, net om die gelijke kansen te waarborgen.

Bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement moet worden gewaakt over het evenwicht tussen de diverse doelstellingen geformuleerd in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. In dit licht zal worden gezocht naar een toewijzingssysteem dat zowel rekening houdt met het algemeen belang als het individuele woonrecht. Uiteraard moet het toewijzingsreglement in overeenstemming zijn met de geldende wetten, decreten of uitvoeringsbesluiten. Discriminerende maatregelen zijn in dit verband niet geoorloofd. De wettigheid van het voorgestelde toewijzingssysteem dient door het departement RWO te worden nagegaan.

2.2 KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Het kaderbesluit sociale huur geeft verdere invulling aan de decretale principes zoals opgenomen in de Wooncode. Het kaderbesluit geeft twee opties inzake toewijzing. Enerzijds kan een verhuurder opteren om het standaard luik te volgen voor de toewijzing van woongelegenheden. Anderzijds krijgt de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) de kans om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat tegemoet komt aan de specifieke lokale noden.

2.2.1 Standaard luik

Het toewijzingssysteem dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren houdt achtereenvolgens rekening met:

1. de rationele bezetting van de woning;
2. de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
3. de optionele voorrangregels, vermeld in artikel 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
4. de chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Binnen het standaardluik zijn een aantal opties vrij in te vullen of te kiezen door de verhuurder. Dit is bijvoorbeeld het geval met de optionele voorrangregels, zoals de lokale binding met de gemeente of het werkingsgebied. Ook het begrip rationele bezetting kan door de verhuurder worden ingevuld. Verder heeft de verhuurder binnen het standaardregime de mogelijkheid om te kiezen voor een aantal facultatieve schrappingsgronden en een facultatieve opzeggingsgrond. Deze keuzes moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement.

2.2.2 Eigen intergemeentelijk toewijzingsreglement

Zoals bepaald in artikel 26 van het Kaderbesluit Sociale Huur heeft de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) 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.

2.2.3 Verhouding standaard luik en eigen toewijzingsreglement

Het eigen toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. Zo is artikel 27 (lokale binding) een uitbreiding van de optionele voorrangregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden. De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de eventueel door de gemeente vastgestelde voorrangregels in het kader van de doelgroepen of de leefbaarheid.

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. Duidelijk gemaakt met een voorbeeld wil dit zeggen dat een kandidaat-huurder die intern wil muteren omwille van het feit dat hij onaangepast woont, voorrang krijgt op een kandidaat-huurder die reeds drie jaar woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen. De absolute voorrang komt hier vóór de optionele voorrang op basis van lokale binding. Indien echter in ditzelfde voorbeeld er twee kandidaat-huurders intern willen muteren omdat ze onaangepast wonen, en één van de twee huurders woont reeds drie jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen dan heeft deze laatste voorrang op de eerste. Hier speelt de optionele voorrang op basis van lokale binding binnen de absolute voorrangregel voor interne mutatie.

Ook een doelgroepenproject is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt er dan een eigen voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als een absolute voorrangregel. Het komt de lokale actoren toe de voorrangregel met betrekking tot de doelgroep een plaats te geven binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime. Daarnaast blijven ook hier de andere regels uit het standaardluik gelden, zoals de chronologische volgorde en de rationele bezetting.

3. EVALUATIE TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING

Werkingsgebied SHM Woonzo



Het werkingsgebied van SHM Woonzo bestaat uit de gemeenten Borgloon, Tongeren, Riemst, Heers en Voeren. In de stad Borgloon is er reeds een goedgekeurd **toewijzingsreglement ouderen**. Ook in Tongeren, Riemst en Heers zal er in 2015 een toewijzingsreglement ouderen worden opgemaakt.

Sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo werkt echter sinds 2012 ook met een **toewijzingsreglement lokale binding** om de rangorde van de kandidaat-huurders op hun wachtlijst te bepalen.

Dit toewijzingsreglement is van toepassing in het volledige werkingsgebied van SHM Woonzo. Het reglement is op 22 mei 2012 goedgekeurd door de minister van Wonen.

In het intern huurreglement van sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo werd van 1 januari 2008 tot 22 mei 2012 gebruik gemaakt van de optionele voorrangsregels (zoals vermeld in art. 20 van het Kaderbesluit). Volgende voorrangsregel had een grote invloed op de rangorde van de wachtlijst:

- de kandidaat-huurder die al minstens 3 jaar woont in de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is of die er in een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens 3 jaar gewoond heeft.

Meer en meer kandidaten, die (tijdelijk) omwille van (uitzonderlijke) omstandigheden naar een andere gemeente waren verhuisd, vielen door bovenstaande regel uit de boot. Door toepassing van deze voorrangsregel was een terugkeer naar hun geboortestad of de gemeente waar ze bijna hun hele leven hadden gewoond quasi uitgesloten.

Deze situatie was zeer problematisch, temeer omdat deze personen juist waren verhuisd om - in afwachting van een sociale woning - een betaalbaar onderkomen te hebben.

Bovendien is het voor kandidaat-huurders in de sociale huisvesting, die vaak een laag inkomen hebben, heel belangrijk om een woonst te vinden in de buurt van familie, werk of school. Inzake mobiliteit zijn zij vaak aangewezen op openbaar vervoer, waardoor het gevaar op isolement vergroot. Meer dan wie ook, hebben deze mensen behoefte aan een familiaal of sociaal vangnet.

Daarom hadden in 2012 de verschillende gemeenten van het werkgebied van SHM Woonzo geoordeeld dat een meer verregaande invulling van de voorrang voor lokale binding wenselijk was.

Conform artikel 27 van het kaderbesluit sociale huur hadden de gemeenten uit de projectwerking van SHM Woonzo in 2012 beslist om een (intergemeentelijk) toewijzingsreglement lokale binding in te voeren voor de verhuur van de sociale woningen van SHM Woonzo.

SHM Woonzo werkt bijgevolg sinds 22 mei 2012 met een **toewijzingsreglement lokale binding** om de rangorde van de kandidaat-huurders op hun wachtlijst te bepalen. De rangorde van de kandidaat-huurders wordt momenteel bepaald op basis van volgende parameters:

- Kandidaten die 18 jaar of meer in de gemeente wonen of gewoond hebben;
- Kandidaten die 3 jaar van de laatste 6 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben;

- Kandidaten die in de gemeente werken;
- Kandidaten met schoolgaande kinderen in de gemeente;
- Kandidaten die mantelzorg geven/krijgen in de gemeente.

Het reglement lokale binding heeft een grote verschuiving teweeg gebracht in de kandidatenlijst van SHM Woonzo: Kandidaten 18+ in de gemeente maken een grote sprong vooruit op de wachtlijst. Kandidaten zonder lokale binding maken beduidend minder kans op een sociale huurwoning.

Evaluatie huidige toewijzingsreglement lokale binding

Op 27 mei 2014 vond een informeel intergemeentelijk overleg plaats tussen SHM Woonzo en vertegenwoordigers van de verschillende gemeenten uit het werkingsgebied om de pijnpunten in het huidige toewijzingsreglement lokale binding te bespreken. In de praktijk werd vastgesteld dat mensen die meer dan 18 jaar in de gemeente woonden en zich recent inschreven veel sneller in aanmerking kwamen voor de toewijzing van een sociale woning dan mensen die reeds 5 à 10 jaar ingeschreven waren bij Woonzo. Ook de doorstroming van SVK-huurders naar een sociale huurwoning werd quasi onmogelijk. De vraag 'wanneer kan iemand beschouwd worden als inwoner van een gemeente' kwam centraal te staan.

In deze werkgroep werd afgesproken om de vraagstelling en inhoud van de bespreking voor te leggen op het lokaal woonoverleg van de gemeenten in het werkingsgebied. Dit is gebeurd:

- op 26 september 2014 voor Borgloon
- op 2 oktober 2014 voor Heers
- op 22 september voor Riemst
- op 29 september voor Tongeren
- op 17 oktober 2014 voor Voeren

In elk van de gemeenten oordeelde het lokaal woonoverleg dat een aanpassing van het bestaande toewijzingsreglement lokale binding wenselijk was en dat de norm van 18 jaar diende verlaagd.

Tijdens het overleg van 27 mei 2014 werd eveneens voorgesteld om een werkgroep op te richten met vertegenwoordigers uit de verschillende gemeenten, Woonzo, de SVK's actief op het grondgebied en de IGS projectuitvoerders 'Wonen langs Heirbanen' en vzw Stebo. Deze werkgroep heeft als doel het huidige reglement te evalueren en eventueel alternatieven voor te stellen.

Het colleges van burgemeester en schepenen (CBS) in het werkingsgebied hebben de procedure voor de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement vastgelegd. De colleges van de verschillende gemeenten beslisten in het najaar over de procedures en de samenstelling van de werkgroep op volgende data:

DATUM	GOEDKEURING PROCEDURE EN SAMENSTELLING WERKGROEP
17/11/2014	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Heers
20/11/2014	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Riemst
25/11/2014	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Borgloon
07/11/2014	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Tongeren
22/01/2015	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Voeren

De werkgroep werd als volgt samengesteld:

- Inge Gaublonne (directeur WOONZO)
- Cindy Vanelderden (coördinator WOONZO)
- Marlies Janssen (IGS Wonen langs Heirbanen - stad Tongeren)
- Jos Schouterden (schepen – Tongeren)
- Jo Dardenne (schepen - Borgloon)
- Sonja Doomen (gemeente Heers)
- Kristof Pirard (burgemeester – Heers)
- Roland Vanmuysen (gemeente Voeren)
- Huub Broers (burgemeester Voeren)
- Katja Onclin (schepen Riemst)
- Rob Schoufs (gemeente Riemst)
- Nick Mols (IGS Stebo)
- Hilde Van Ransbeke (IGS Stebo)
- Inge Vanbrabant (SVK Houtvast)
- Katrien Hechtermans (SVK Land van Loon)

Op 25 november 2014 vond een eerste overleg plaats van de werkgroep (zie bijlage verslag). Deze werkgroep kwam tot volgende **conclusies** op basis van de gegevens van SHM Woonzo:

- een adreshistoriek van 18 jaar is te lang;
- moeilijk verantwoordbaar naar benadeelde kandidaten; de volgorde van inschrijving wordt grotendeels onderuit gehaald doordat mensen die recent ingeschreven zijn als kandidaat sneller tot een toewijzing komen dan zij die reeds 5 à 10 jaar zijn ingeschreven;
- het vormt een blokkade tegen verjonging gemeente;
- de initiële aanleiding om een lokale binding van 18 jaar voorop te stellen (t.t.z. een verwachte instroom van Nederlanders), blijkt in de praktijk niet te spelen;
- de regels met betrekking tot werken in gemeente, mantelzorg en schoolgaande kinderen worden in de praktijk nauwelijks toegepast;
- de doorstroming vanuit de SVK's wordt bemoeilijkt.

Lokale binding in cijfers

Onderstaande tabellen geven een overzicht van het aantal kandidaat-huurders per gemeente die:

- aanspraak kunnen maken op de voorrangsregel **18+ (huidige regelgeving)**
- aanspraak kunnen maken op de voorrangsregel **8+ (voorstel nieuwe regelgeving)**

voorrang 18+	
Gemeente	aantal
Tongeren	189
Riemst	57
Heers	29
Borgloon	37
Voeren	4
Totaal	316

Bron: SHM Woonzo (25/11/2014)

Verwerking: Stebo vzw (20/01/2015)

voorrang 8+	
Gemeente	aantal
Tongeren	258
Riemst	76
Heers	32
Borgloon	50
Voeren	5
Totaal	421

In totaal kunnen bij de huidige regelgeving (18+) in totaal 316 van de 638 kandidaat-huurders aanspraak maken op voorrang op de wachtlijst. 322 kandidaat-huurders (45%) beantwoorden niet aan de norm lokale binding. Indien de voorrangsregel wijzigt naar 8+ zullen in totaal 421 kandidaat-huurders in aanmerking komen voor de voorrangsregel, een toename met 15%.

Vertaling impact toewijzingsregels

Leeswijzer: In onderstaande tabellen wordt een simulatie weergegeven van de vigerende toewijzingsregels en het voorstel van nieuwe regels in een aantal projecten. De kandidaat-huurders met een lokale band van 18 jaar of meer worden in het blauw weergegeven. De kandidaat-huurders met een lokale band van maximaal 8 jaar staan in het bruin. De cijfers staan voor de datum van inschrijving.

Voorbeeld project Raperie van SHM Woonzo in Tongeren:

18+	8+
20101213001	20040909001
20110202001	20050609003
20110307001	20061009004
20110510001	20070731001
20110511001	20071106003
20110720003	20100908002
20110920001	20101004001
20111116001	20101213001
20120201002	20110202001
20120605002	20110202002

Indien het project Raperie toegewezen wordt volgens de huidige regelgeving komen de personen in de eerste kolom als eerste in aanmerking voor een sociale huurwoning. De persoon die als eerste een woning krijgt, heeft zich ingeschreven in 2010.

Indien de regels wijzigen van 18+ naar 8+, komen de personen in de 2^{de} kolom als eerste in aanmerking. Slechts 2 personen met een lokale binding van 18+ komen nog in aanmerking. De persoon die als eerste een woning toegewezen krijgt, staat sinds 2004 op de wachtlijst.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij de huidige regels een kandidaat-huurder met een band van 18+ (ingeschreven in 2010) voorrang heeft op personen met een band 8+ ingeschreven in 2004.

Uit de tabel blijkt ook dat het wijzigen van de voorrangregels onmiddellijk een grote impact heeft op de rangorde van de wachtlijst.

Voorbeeld project Graaf Lodewijk van SHM Woonzo in Borgloon:

18+	8+
20110727002	20020313001
20111230001	20100608001
20120209001	20101019002
20120411002	20110713002
20120724002	20110727002
20120806001	20110901002
20130201001	20111230001
20130225001	20120209001
20130304003	20120411002
20120305004	20120709001

In Borgloon is er een gelijkaardige situatie. Indien het project Graaf Lodewijk toegewezen wordt volgens de huidige regelgeving komen de personen in de eerste kolom als eerste in aanmerking voor een sociale huurwoning. De persoon die als eerste een woning krijgt, heeft zich ingeschreven in 2011.

Indien de regels wijzigen van 18+ naar 8+, komen de personen in de 2^{de} kolom als eerste in aanmerking. Slechts 4 personen met een lokale binding van 18+ komen nog in aanmerking. De persoon die als eerste een woning toegewezen krijgt, staat sinds 2002 op de wachtlijst.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij de huidige regels een kandidaat-huurder met een band van 18+ (ingeschreven in 2011) voorrang heeft op personen met een band 8+ ingeschreven in 2002.

Voorbeeld project Klooster Veulen van SHM Woonzo in Heers:

18+	8+
20050628002	20050628002
20070314006	20070314006
20070814001	20070814001
20070906001	20070906001
20071231005	20071231005
20090128003	20090128003
20090903001	20090903001
20110217001	20091223001
20110405001	20100203001
20110503002	20110217001

De situatie in Heers is sterk verschillend van Borgloon en Tongeren. Indien het project Klooster Veulen toegewezen wordt, komen de personen in de eerste kolom als eerste in aanmerking voor een sociale huurwoning. De persoon die als eerste een woning krijgt, heeft zich ingeschreven in 2005.

Indien de regels wijzigen van 18+ naar 8+, komen de personen in de 2^{de} kolom als eerste in aanmerking. Er komen dan nog steeds 8 personen met een lokale binding van 18+ in aanmerking.

Voorbeeld project BPA Zussen van SHM Woonzo in Riemst:

18+	8+
20130422001 (18+)	20050713001 (8+)
20050713001 (3/6)	20110803001 (8+)
20090603001 (3/6)	20111025002 (8+)
20090703001 (3/6)	20120111002 (8+)
20110126001 (3/6)	20120416001 (8+)
20110725001 (3/6)	20120530001 (8+)

In het project van SHM Woonzo in Zussen zijn de cijfers zeer verschillend. Het gaat hier over een project met drie slaapkamerwoningen. Indien het project volgens de huidige regels wordt toegewezen komt er slechts 1 persoon met 18+ in aanmerking. De volgende personen komen in aanmerking door de regel 3/6.

Indien het project volgens de 8+ regel wordt toegewezen zien we een ingrijpende wijziging van de rangorde van de kandidaat-huurders. Slechts één persoon uit de eerste tabel komt dan nog in aanmerking een woning.

Exemplarische casussen kandidaat-huurders:

1) Een kandidaat-huurder is geboren en getogen in Sint-Truiden. Hij heeft er 32 jaar gewoond. Nadien is hij verhuisd naar Tongeren, waar hij nu 6 jaar woont.

- In Sint-Truiden wordt voorrang gegeven aan kandidaten die drie jaar van de laatste zes jaar inwoner zijn of geweest zijn in de gemeente.
- In Tongeren wordt voorrang gegeven aan kandidaten die 18 jaar of meer in de gemeente wonen of gewoond hebben.

De kandidaat-huurder in kwestie komt volgens de huidige regelgeving niet in aanmerking voor de toewijzing van een sociale huurwoning.

2) Toewijzing van een pand gelegen in de Ringboomstraat in Millen: kandidaat 'x' krijgt het pand toegewezen. Zij is ingeschreven sedert 05/11/2014 (twee maanden). Ze passeert 14 kandidaten die wel in Riemst wonen, maar nog geen 18 jaar. Ze zijn respectievelijk 10, 9, 9, 4, 4, 3, 3, 3, 3, 2, 2, 1, 1 en 1 jaar ingeschreven. In totaal passeert ze 30 kandidaten met een eerdere inschrijvingsdatum.

Conclusie:

→ De werkgroep adviseerde bijgevolg om:

- de 18-jaar voorrangregel te wijzigen naar 8 jaar;
- de voorrangregels met betrekking tot 'kandidaten die in de gemeente werken, mantelzorg geven/krijgen of schoolgaande kinderen hebben' te schrappen.

Op 5 januari 2014 is de werkgroep opnieuw samengekomen om de standpunten van de colleges uit de 5 gemeenten van de projectwerking van SHM Woonzo te bespreken. Het belang van **één reglement voor het hele werkgebied** van Woonzo wordt tijdens deze vergadering nogmaals benadrukt en dit vooral met het oog op transparantie naar de kandidaat huurders (zie bijlage verslag).

De verschillende gemeenten planden de agendering van het aangepaste toewijzingsreglement als volgt op hun gemeenteraden:

DATUM	PROCEDURE
09/02/2015	Goedkeuring toewijzingsreglement gemeenteraad Riemst
26/02/2015	Goedkeuring toewijzingsreglement gemeenteraad Voeren
23/02/2015	Goedkeuring toewijzingsreglement gemeenteraad Tongeren
24/02/2015	<i>Goedkeuring toewijzingsreglement gemeenteraad Borgloon¹</i>
26/02/2015	Goedkeuring toewijzingsreglement Gemeenteraad Heers

¹ Gezien politieke situatie in Borgloon is gemeenteraad niet doorgegaan.
intergemeentelijk toewijzingsreglement lokale binding

4. AANPASSING TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING

Dit reglement geeft invulling aan Hoofdstuk V, Afdeling V, Onderafdeling III, artikel 27 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007

REGELS INZAKE LOKALE BINDING

Art. 1: cvba Woonzo maakt gebruik van de optionele voorrangregels zoals vermeld in artikel 27 van het Kaderbesluit. Deze voorrangregels zijn van toepassing op het **volledige patrimonium** van cvba Woonzo in de gemeenten Borgloon, Heers, Riemst, Tongeren en Voeren.

VOORRANGSREGEL

Art. 2: In het kader van de lokale binding zal achtereenvolgens voorrang verleend worden aan de kandidaat-huurder van cvba Woonzo:

1. die **minstens 8 jaar** in de gemeente woont of gewoond heeft;
2. die in een periode van 6 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, minstens 3 jaar in de gemeente, woont of gewoond heeft;

PLAATS VAN DE VOORRANGSREGEL

Art. 3: De voorrangregel van dit gemeentelijk reglement geldt niet boven de absolute voorrangregels van artikel 19 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007. De voorrangregel waarvan sprake is in artikel 2 van dit reglement geldt bijgevolg als optionele voorrangregel. De voorrang lokale binding speelt echter wel binnen de toepassing van de absolute voorrangregels en de regels inzake rationale bezetting.

Conform artikel 18 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 houdt cvba Woonzo rekening met het volgende toewijzingssysteem:

- I. De rationale bezetting van de woning;
- II. De absolute voorrangregel
- III. De optionele voorrangregels (reglement lokale binding)
- IV. De chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister

UITVOERING VAN HET REGLEMENT

Art. 4: De gemeenteraad belast sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangregel opneemt in haar intern huurreglement.

INWERKINGTREDING

Art. 5: Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat SHM Woonzo de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing treedt het reglement in werking negentig dagen nadat de administratie van de minister (Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid) de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.

BEKENDMAKING VAN HET REGLEMENT

Art. 6: Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement ligt ter inzage bij het onthaal van cvba Woonzo en het document is ook raadpleegbaar op de website van de vijf gemeenten uit het werkingsgebied van cvba Woonzo.

5. BIJLAGEN

Verslag werkgroep 25 november 2014

Verslag Intergemeentelijke Evaluatie Toewijzingsreglement Lokale binding, Woonzo

25-11-2014

Aanwezig:

Woonzo: Inge Gaublomme en Cindy Vanelderen;

SVK Houtvast: Inge Vanbrabant;

Voor de gemeenten, in alfabetische volgorde:

Borgloon: Nick Mols en Hilde Van Ransbeke, Stebo;

Heers: Sonja Doomen;

Riemst: Gery Kersten en Rob Schoufs;

Tongeren: Jos Schouterden en Marlies Janssen;

Voeren: Roland Vanmuysen;

Verhinderd: *Katrien Hechtermans, SVK Land van Loon; Borgloon, Jo Dardenne; Heers, Kristof Pirard.*

Samenvatting

Evaluatie huidig reglement, voorrangsregel 18+:

- *Kandidaten 18+ worden sterk bevoordeeld, een adreshistoriek van 18 jaar is lang;*
- *Kandidaten 3/6 komen sporadisch in aanmerking, enkel bij kleinere projecten in kleinere gemeenten en voor 3 slpk-woningen maken ze kans.*
- *Kandidaten zonder lokale binding maken geen kans op een sociale woning. Vb. in Tongeren is een 2slpk woning ± onhaalbaar voor nieuwkomers.*
- *De situatie is soms moeilijk te verantwoorden naar benadeelde kandidaten. Er leeft bij KH (Kandidaat-Huurders) vaak het beeld dat "vreemden" voorgetrokken worden. Dit komt echter door een vertekend beeld. NI voor de grotere woningen met 3 of 4 slpk zijn de wachtlijsten minder lang en allochtone gezinnen zijn gemiddeld groter dan autochtone gezinnen, m.a.w. een groot buitenlands gezin heeft eerder kans op een woning met 4 slpk dan een 2 persoonsgezin op een 2slpk-woning;*
- *De 18+ regel vormt een blokkade tegen verjonging van de gemeente;*
- *De doorstroming vanuit de SVK 's wordt afgeremd, die doorstroming is echter wel belangrijk i.v.m. de huursubsidie;*

Opmerkingen

Er is gedacht over het gelijkstellen van de 1^{ste} regel (18+) en de 2^{de} voorrangsregel (3/6), Echter als dan de berekeningen voor de voorrang worden gemaakt wordt het LTW reglement ± overbodig omdat de meeste mensen in die categorie zouden terechtkomen.

De voorrangsregels 3,4,5, en 6 zijn amper tot niet van tel geweest en kunnen daarom net zo goed verdwijnen uit het reglement.

Voor de werking in de 5 gemeenten is het het handigst om te werken met één reglement, veel KH schrijven zich in meerdere gemeenten in. Eén reglement begrijpen kan al moeilijk zijn, laat staan twee of drie verschillende reglementen. Ook voor de lokale besturen en de medewerkers van Woonzo biedt één reglement meer duidelijkheid.

In het vorig IG-overleg, 27-05-14, was er consensus over de wens tot aanpassing van het LTW- Reglement. Inmiddels hebben de betrokken gemeenten dit besproken op het Lokaal Woonoverleg.

Voorstel

Voorrangregels worden aangepast als volgt :

*In het kader van de lokale binding zal **achtereenvolgens** voorrang verleend worden aan de kandidaat-huurder:*

- 1. die minstens 18 jaar in de gemeente (*) woont of gewoond heeft;*
zal worden
" die minstens 8 jaar in de gemeente () woont of gewoond heeft;*
- 2. die in een periode van 6 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, minstens 3 jaar in de gemeente (*), woont of gewoond heeft;*
blijft gehandhaafd;
- 3. die niet in de gemeente(*) woont, maar werkt in de gemeente (*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.*
- 4. die niet in de gemeente(*) woont, maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente (*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.*
- 5. die in de hoedanigheid van mantelzorgger activiteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van één of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente(*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.*
- 6. die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 5° vanwege één of meer aanverwante mantelzorggers, wonend in de gemeente(*) waar de toe te wijzen woning gelegen is. wordt geschrapd.*

Door de aanpassingen gaat de chronologische volgorde van inschrijven een veel grotere rol spelen. Dat is ook gemakkelijker uit te leggen aan KH.

Huurders bij SVK 's zijn nu ook verplicht om zich in te schrijven bij een SHM. Door aanpassing van de voorrangregels is meer doorstroming mogelijk en vergroten de kansen voor mensen met echte woonnood bij de SVK 's.

Tevens wordt de druk op de middelen voor de huurpremie kleiner als men eerder kan overstappen naar een SHM.

Afspraken

Er wordt naar gestreefd het nieuwe TW-reglement in februari 2015 in de 5 gemeenten ter goedkeuring op de agenda van de GR te zetten.

Er wordt een conceptnota voor de GR opgesteld, die kan elke gemeente nog naar wens aanpassen.

Nick Mols zal bij Wonen Vlaanderen nog e.e.a. checken m.b.t. de procedure en een voorstel tot nieuw reglement uitwerken.

Iedereen zal het bestaande reglement nakijken op eventueel overige aanpassingen die gelijktijdig kunnen worden geïmplementeerd.

*Op **5-01-2015, 14.00 u** is het volgende overleg LTR voorzien, opnieuw in Riemst.*

Rob Schoufs wil graag nog eerst terugkoppelen met het beleid en zal dit terugkoppelen aan de werkgroep.

**Verslag Intergemeentelijke (IG) Evaluatie
Lokaal Toewijzingsreglement Lokale binding, Woonzo**

05-1-2015

Aanwezig:

Woonzo: Cindy Vanelderen;

SVK Houtvast: Inge Vanbrabant;

Stebo: Nick Mols en Hilde Van Ransbeke;

Voor de gemeenten, in alfabetische volgorde:

Borgloon: schepenen Jo Dardenne;

Heers: Sonja Doomen;

Riemst: schepenen Katja Onclin en Rob Schoufs;

Tongeren: schepenen Jos Schouterden en Marlies Janssen;

Voeren: Roland Vanmuysen;

Verhinderd: Katrien Hechtermans, SVK Land van Loon; Heers, Henri Dumont; Inge Gaublomme, Woonzo.

1. Ter info uit vorig verslag dd. 25-11-2014

Advies werkgroep om de voorrangregels uit het huidige reglement als volgt aan te passen:
In het kader van de lokale binding zal **achtereenvolgens** voorrang verleend worden aan de kandidaat-huurder:

7. die minstens 18 jaar in de gemeente (*) woont of gewoond heeft;

zal worden

" die minstens 8 jaar in de gemeente (*) woont of gewoond heeft;

8. die in een periode van 6 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, minstens 3 jaar in de gemeente (*), woont of gewoond heeft;

blijft gehandhaafd;

9. die niet in de gemeente(*) woont, maar werkt in de gemeente (*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.

10. die niet in de gemeente(*) woont, maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente (*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.

11. die in de hoedanigheid van mantelzorgervoorzieningen van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van één of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente(*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.

12. die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 5° vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers, wonend in de gemeente(*) waar de toe te wijzen woning gelegen is. wordt geschrapd.

2. Terugkoppeling van de standpunten van het CBS van de vijf gemeenten.

In alfabetische volgorde:

intergemeentelijk toewijzingsreglement lokale binding

Borgloon: Het CBS van Borgloon vindt in de 1^{ste} voorrangsregel 18 jaar wonen in de betreffende gemeente als voorwaarde erg lang en wil deze periode graag drastisch inkorten tot 8 jaar, conform het advies van de werkgroep.

De regels 3 tot en met 6 mogen geschrapt worden.

Betreffende regels 5 en 6, mantelzorgers, merkt schepen Jo Dardenne op dat sinds de afschaffing van de kas voor mantelzorgers in Borgloon het animo voor mantelzorg verminderd is.

Heers: het CBS van Heers sluit zich aan bij het advies van de werkgroep.

Riemst: Het CBS van Riemst zou graag het reglement als volgt aanpassen:

- 1^{ste} voorrangsregel: + 18 j. woonachtig in Riemst;
- 2^{de} voorrangsregel: + 12 j. voor "terugkomers" woonachtig in Riemst;
- 3^{de} voorrangsregel: 3 van de laatste 6 j. woonachtig in Riemst;

Tongeren: Het CBS van Tongeren sluit zich aan bij het advies van de werkgroep.

Voeren: Het CBS van Voeren sluit zich aan bij het advies van de werkgroep.

3. Reacties/conclusie

De gemeenten Borgloon, Heers, Tongeren, Voeren en het SVK Houtvast pleiten voor een verkorting van 18 jaar naar 8 jaar woonachtig in de gemeente. Tevens ziet men het nut niet van een tussenregel 12+. De verkorting naar 8 jaar geeft mensen meer kans tot doorstromen vb. huurders bij een SVK, en men kan de financiële ondersteuning verliezen als men te lang moet huren bij SVK.

Het belang van **één reglement voor het hele werkgebied** van Woonzo wordt nogmaals benadrukt. Woonzo heeft in de publieke opinie het imago niet doorzichtig en consequent te werken.

Voor de Kandidaat-Huurders moet de uitleg transparant zijn, en het is ingewikkeld als er voor de diverse gemeenten een andere uitleg moet gegeven worden.

4. Afspraken

- Schepen Katja Onclin van Riemst zal het punt opnieuw bespreken op het CBS en pleiten voor een aansluiting bij het advies van de werkgroep. Cindy Vanelderden zal uitgenodigd worden op het College om het standpunt van de werkgroep toe te lichten.
- Cindy Vanelderden, Woonzo, zal (nogmaals) in cijfers inzichtelijk maken wat het voorstel van Riemst effectief betekent voor de kandidaat-huurders in vergelijking met het voorstel van de werkgroep.
Tevens zal zij uitzoeken wat in Riemst het effect geweest is van de regel 18+.