

Toewijzingsreglement inzake budgethuren Gemeente Koksijde

Artikel 1 – Doelstelling

De gemeente Koksijde wil een actief woonbeleid voeren dat bijdraagt aan betaalbaar wonen voor de inwoners. Koksijde wordt geconfronteerd met een sterke vergrijzing. Daarnaast wordt een aanzienlijk aandeel woningen niet permanent bewoond, maar gebruikt als tweede verblijf of verhuurd voor toeristische doeleinden. De toeristische druk draagt bij tot stijgende huur- en vastgoedprijzen en verhoogt de druk op de lokale woonmarkt. Hierdoor wordt de toegang tot betaalbare huisvesting bemoeilijkt, in het bijzonder voor jonge inwoners en gezinnen die zich in de gemeente willen vestigen of er willen blijven wonen.

Met dit toewijzingsreglement voor budgethuur wil de gemeente Koksijde de toegang tot betaalbare huurwoningen voor haar (jonge) inwoners vergroten. Het reglement beoogt hen meer kansen te bieden om een betaalbare huurwoning binnen de gemeente te huren en zo duurzaam in Koksijde te kunnen blijven wonen. Hiermee streeft de gemeente naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling en draagt zij bij aan het behoud van de leefbaarheid en sociale samenhang binnen de gemeente.

Artikel 2 –Toepassingsgebied

Het reglement is van toepassing op budgethuurwoningen op het grondgebied van de gemeente Koksijde en moet worden nageleefd door elke persoon die zich wenst kandidaat te stellen om een budgethuurwoning te huren.

Artikel 3 – Definities

Attest budgethuren: een attest dat Agentschap Wonen in Vlaanderen uitreikt aan een persoon die dit aanvraagt via het Formulierenloket van het Agentschap Wonen in Vlaanderen zoals vermeld in artikel 5.247, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) 2021.

Bezettingnorm: deze norm geeft aan door hoeveel personen de woonentiteit maximaal bewoond kan worden. Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale netto vloeroppervlakte ervan, conform artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Budgethuurwoning (=geconventioneerde huurwoning): een woning die gerealiseerd wordt door een private initiatiefnemer of een woonmaatschappij en die wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die wordt bepaald door de Vlaamse Regering krachtens artikel 4.42 en 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de uitvoeringsbepalingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gezin en gezinssamenstelling: een samenlevingsvorm die gericht is op het duurzaam voeren van een gemeenschappelijke huishouding, bestaande uit één persoon die alleen leeft of uit twee of meer personen die, al dan niet door verwantschap met elkaar verbonden zijn en doorgaans in dezelfde woonentiteit verblijven en er samenleven.

Inwonend kind: (1) Het kind dat bij de ouder/voogd die kandidaat-huurder is, gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie (verhoogde) kinderbijslag/ groeipakket wordt uitbetaald; (2) het kind van de ouder/voogd die kandidaat-huurder is, dat niet gedomicilieerd is bij de ouder/voogd maar wel deeltijds inwonend is en dat minderjarig is of voor wie (verhoogde) kinderbijslag/groeipakket wordt uitbetaald.

Kandidaat-huurder: elke persoon in het inschrijvingsbestand die bevestigd heeft een budgethuurwoning te willen huren.

Project: een project voor budgethuur omvat minstens drie woningen (= 1 woonproject) en wordt gerealiseerd door de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie op gemeentelijke gronden. Het project bestaat uit minstens 1/3 sociale huurwoningen, minstens 1/3 budgethuurwoningen en 1/3 vrij in te vullen woningen.

Rationele bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal te huisvesten personen versus de grootte van de woning. Er kan maximum één slaapkamer meer dan het aantal personen worden aangeboden.

Artikel 4 – Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Iedereen in het bezit van een geldig attest budgethuren kan zich inschrijven via het inschrijvingsformulier beschikbaar op de website van de gemeente Koksijde. Dit attest budgethuren dient te worden aangevraagd via het Formulierenloket van Wonen in Vlaanderen, zoals vermeld in artikel 5.247, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) 2021. Het attest budgethuren toont aan dat de kandidaat-huurder voldoet aan de door het Vlaamse Gewest gestelde voorwaarde van budgethuur, namelijk dat hij/zij en zijn/haar wettelijke partner:

- Ingeschreven is in het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister of op een referentieadres van de gemeente Koksijde,

- Geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom heeft in binnen- en/of buitenland
- Voldoet aan de inkomensvoorwaarden:
 - 55.020 euro voor een alleenstaande
 - 78.610 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 4.420 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste
 - 78.610 voor gehuwden of wettelijk samenwonenden, te verhogen met 4.420 per persoon ten laste

Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd met toepassing van het vierde en vijfde lid van artikel 5.187 van het BVCW 2021.

Een budgethuurwoning kan alleen verhuurd worden aan een persoon met een geldig attest. Op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst moet de persoon over een geldig attest beschikken. Het attest is één jaar geldig.

Om een geldige kandidatuur te blijven behouden, wordt van de kandidaat-huurder verwacht voor de vervaldag van het attest een nieuw attest in te geven en eventuele wijzigingen in gezinssamenstelling of financiële situatie aan te passen.

Artikel 5 – Voorrangsregels

Er wordt bij aanbod van één of meerdere budgethuurwoningen een kandidatenlijst opgesteld. De volgorde van de kandidaten wordt bepaald aan de hand van onderstaand puntensysteem. Hoe meer punten de kandidaat-huurders scoren, hoe hoger de plaats op de lijst. Kandidaat-huurders kunnen maximaal 40 punten verwerven.

1) Lokale binding

Wanneer minstens één van de gezinsleden de afgelopen 20 jaar, minstens 10 jaar onafgebroken heeft gewoond in de gemeente Koksijde, worden er 10 punten toegekend.

2) Werkbinding

Wanneer minstens één van de gezinsleden is tewerkgesteld op het grondgebied van de gemeente Koksijde, worden er 10 punten toegekend.

3) Doelgroep

Kandidaat-huurders die op moment van inschrijving jonger zijn dan 40 jaar krijgen 10 punten toegekend. Indien er inwonende kinderen zijn, wordt een verhoging van 5 punten toegekend.

4) (Gezamenlijk) belastbaar inkomen

Het (gezamenlijk) belastbaar inkomen bedraagt minimaal en maximaal volgende bedragen:

- Tussen 31.361 euro en 55.020 euro voor een alleenstaande
- Tussen 47.039 euro en 78.610 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 4.420 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste
- Tussen 47.039 euro en 78.610 euro voor een koppel, te verhogen met 4.420 euro per persoon ten laste

De minimale inkomensgrenzen worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd, zoals vermeld in artikel 6.13 derde lid van het Vlaamse Codex Wonen 2021.

De maximale grenzen worden jaarlijks geïndexeerd met toepassing van het vierde en vijfde lid van artikel 5.187 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Wanneer de kandidaat-huurders hieraan voldoen, krijgen deze 5 punten toegekend.

5) Chronologie

Als meerdere kandidaten van een gelijke voorrang genieten, wordt de onderlinge volgorde bepaald volgens de chronologie van de inschrijving.

Artikel 6 – Inschrijvingsprocedure en toewijzing

De kandidaat-huurder schrijft zich in via het inschrijvingsformulier op papier of digitaal. Het moment van inschrijven via de website of het moment van afgifte van het inschrijvingsformulier bij de dienst Wonen/andere partner bepaalt de inschrijvingsdatum en het chronologisch inschrijvingsnummer. De inschrijving is volledig als het inschrijvingsformulier met alle noodzakelijke bijlagen digitaal of aan de dienst Wonen/andere partner worden overgemaakt.

Voor de inschrijving dienen volgende bijlagen te worden toegevoegd:

- Attest budgethuren
- Kopie van de identiteitskaart referentiepersoon en gezinsleden

- Kopie van meest recent aanslagbiljet in de personenbelasting
- Bewijsstukken in functie van de werkbinding

Voor elk project wordt een inschrijvingsperiode van minimaal 2 weken en maximaal 2 maanden opengesteld. De inschrijvingsperiodes worden gecommuniceerd via de reguliere kanalen van de projectontwikkelaar/woonmaatschappij. Daarbij staat telkens de uiterste inschrijvingsdatum vermeld.

Na het afsluiten van de inschrijvingen staat de projectontwikkelaar/woonmaatschappij in voor de organisatie en opvolging van de plaatsbezoeken van de ingeschreven kandidaat-huurders.

De volgorde op de kandidatenlijst wordt bepaald op basis van de voorrangsregels en het aantal punten. Er worden punten gegeven per beoordelingscriterium. De kandidaat-huurder die voldoet aan de voorrangsregels en met de meeste punten bovenaan de kandidatenlijst. Er kunnen maximaal 40 punten toegekend worden. In geval meerdere kandidaten van een gelijke voorrang genieten, wordt de volgorde bepaald volgens de chronologie van de inschrijving, waarbij degene die zich eerst inschreef voorrang zal krijgen.

Bij de toewijzing wordt er steeds rekening gehouden met de gezinsgrootte van de kandidaat-huurders. De samenstelling van het huishouden moet beantwoorden aan de rationele bezettingsnorm en mag de maximale bezettingsnorm van de budgethuurwoning waarvoor men zich inschrijft niet overschrijden. Daarnaast wordt er bij elke kandidaat-huurder gekeken naar de solvabiliteit van de woning opdat de financiële haalbaarheid en betaalbaarheid van de huur op lange termijn kan worden beoordeeld. De huurprijs van de budgethuurwoning mag niet meer bedragen dan 40% van het laatst toegekend netto-inkomen. Tot slot wordt rekening gehouden met de voorkeurtype woning die de kandidaat-huurders in het inschrijvingsformulier hebben aangeduid.

De rechtstreekse verhuring en onderverhuring van een budgethuurwoning gebeurt via de typehuurovereenkomst vermeld in respectievelijk bijlage 30 en 32 bij het BVCW.

Artikel 7 – Schrapping kandidatenlijst

Een kandidaat wordt geschrapt uit de kandidatenlijst voor budgethuur:

- Als de kandidaat daar schriftelijk of via mail om verzoekt;
- Als de kandidaat werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen, of gegevens die door hem te kwader trouw werd gegeven;
- Als de kandidaat niet meer voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden gedefinieerd in artikel 4 van dit reglement;
- Als de kandidaat een toegewezen budgethuurwoning heeft aanvaard en hiervoor een huurovereenkomst heeft afgesloten.

Kandidaten die worden geschrapt, kunnen zich altijd opnieuw inschrijven, waarbij een nieuwe inschrijvingsdatum wordt toegekend.

Artikel 8 – Naleving gemeentelijk reglement

De gemeente Koksijde is zelf verantwoordelijk voor de correcte toepassing van dit gemeentelijk reglement.

Verhuurders die een budgethuurwoning verhuren in de gemeente Koksijde geven de gemeente inzage in alle relevante stukken om de correcte toepassing te kunnen controleren.

Artikel 9 – Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 10 - Inwerkingtreding

Dit reglement werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 7 september 2026 en treedt in werking vanaf 8 september 2026.