



Kasterlee

Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding en situering	3
1.1 Wettelijk kader	3
1.2 Gemeentelijk initiatief	3
2 Algemeen kader inzake toewijzing.....	4
2.1 Decretale principes (Vlaamse Wooncode).....	4
2.2 Kaderbesluit sociale huur	4
3 Lokale binding.....	5
4 Toewijzing aan doelgroepen	5
4.1 Keuze voor het toewijzen aan een doelgroep.....	5
5 Toepassing in Kasterlee	7
5.1 Lokale binding	7
5.2 Doelgroepen.....	7
6 Uitvoering.....	8
7 Goedkeuring en wijziging.....	8
8 Bekendmaking	9
9 Inwerkingtreding.....	9
10 Bijlagen	10
10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen	10
10.2 Toepassingsgebied doelgroep personen met een handicap	11
10.3 Doelgroep ouderen.....	12
10.4 Beslissingen	19
10.5 Verslaggeving.....	23

1 Inleiding en situering

1.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 is het nieuwe kaderbesluit sociale huur¹ in werking getreden. Dit besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode en regelt de verhuring van woningen uit de sociale sector. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol betreffende wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid betreffende de toewijzing van sociale huurwoningen.

Het Kaderbesluit Sociale huur² bepaalt in artikels 26 tot en met 29 de wijze waarop een lokaal toewijzingsreglement kan worden opgemaakt. Lokaal kunnen er 3 mogelijke accenten gelegd worden:

- De lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente;
- De woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente;
- Het bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

1.2 Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in artikel 26 van het kaderbesluit sociale huur kan de gemeente Kasterlee gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Binnen het lokaal woonoverleg werd het belang van de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor Kasterlee meermaals aangehaald. Op 2 maart 2009 is het college van burgemeester en schepenen principieel akkoord gegaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Kasterlee (zie bijlage 10.4).

Op 29 juni 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen de totstandkomingsprocedure goedgekeurd.

Er werd een werkgroep aangesteld voor de opmaak van het toewijzingsreglement. Deze werkgroep is samengesteld uit betrokken actoren van het lokaal woonoverleg, en meer bepaald als volgt:

- Gemeente Kasterlee: de burgemeester, de betrokken schepenen en de gemeentesecretaris;
- OCMW Kasterlee: de voorzitter, de secretaris en een maatschappelijk assistent;
- Geelse Huisvesting: de directeur en/of medewerker;
- DE ARK: de directeur en/of medewerker;
- Sociaal Verhuurkantoor (SVK) ISOM: de coördinator en/of medewerker;
- Wonen Antwerpen: diensthoofd of medewerker;
- Kempens Woonplatform: coördinator of medewerker;

Het toewijzingsreglement is uitgewerkt binnen de daartoe aangestelde werkgroep. Op 27 oktober 2009 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement goedgekeurd.

Op 2 april 2010 heeft de minister van Wonen het reglement gedeeltelijk goedgekeurd (met uitzondering van de doelgroep 'ouderen'), voor het gedeelte 'lokale binding' en doelgroep 'personen met een handicap'.

Op 6 juli 2010 werd een aangepast aanvraagdossier ingediend voor de doelgroep ouderen, hetwelk op 5 oktober 2010 door de minister werd goedgekeurd.

Binnen het lokaal woonoverleg van 2 april 2015 werd voorgesteld om een aantal bijkomende woningen voor te behouden voor de doelgroep ouderen, zowel vanuit Geelse Huisvesting als vanuit DE ARK. Het lokaal woonoverleg ging hiermee akkoord. Het aangepaste lokaal toewijzingsreglement

¹ Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

² Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd, hier verder sociaal huurbesluit genoemd.

werd goedgekeurd op het college van burgemeester en schepenen van 1 juni 2015, waarna het goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 23 juni 2015.

Dit aangepast lokaal toewijzingsreglement werd door de minister van Wonen voorwaardelijk goedgekeurd op 5/10/2015. Als belangrijkste punt stelde de minister dat het cascadesysteem dient geschrapt te worden, zijnde: toewijzing aan 60-plussers en vervolgens aan 55-plussers, na uitputting van de doelgroep van 65-plussers. Aan deze vraag wordt tegemoet gekomen in onderstaande aanpassing. Daarnaast dienen eveneens de huisnummers van het project Geelsebaan overgemaakt te worden..

Met het voorliggende dossier worden 2 bijkomende wooneenheden in het project Geelsebaan van huisvestingsmaatschappij Geelse Huisvesting voorzien voor de doelgroep 'personen met een handicap'. Tegelijkertijd wordt de definitie van deze doelgroep aangepast aan de huidige wetgeving. Voor deze aanpassing werd op 21 januari 2019 een akkoord gegeven door college van burgemeester en schepenen van Kasterlee, dewelke het lokaal woonoverleg heeft gemachtigd om het dossier verder uit te werken.

De voorbesprekingen voor de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement, evenals het lokaal toewijzingsreglement zelf, als het doelgroepenplan werd besproken op de woonoverleggen van 13 september 2018, 20 december 2018 en 21 februari 2019.

Na overleg met Wonen Antwerpen werd besloten om een uitgebreide dossiersamenstelling (met doelgroepenplan) in te dienen. Zoals hierboven aangegeven, bestaat de voorrang voor de doelgroep 'personen met een handicap' in Kasterlee reeds sinds 2010. Gezien dit laatste, in combinatie met een gewijzigde wetgeving voor deze doelgroep (persoonsvolgend budget), lijkt het bijgevolg wel opportuun het doelgroepenplan 'personen met een handicap' van een update te voorzien.

Om het overzicht te behouden, wordt in onderstaand lokaal toewijzingsreglement de bindingsfactor 'lokale binding', evenals de doelgroep 'ouderen' overgenomen vanuit het bestaande lokaal toewijzingsreglement. Aan deze bindingsfactoren/voor deze doelgroep worden geen wijzigingen gevraagd met dit dossier. Voor de doelgroep 'personen met een handicap' wordt het doelgroepenplan wel volledig geactualiseerd.

Het aangepaste lokaal toewijzingsreglement, inclusief doelgroepenplan voor 'personen met een handicap' werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 24 september 2019.

SVK ISOM heeft te kennen gegeven dat het lokaal toewijzingsreglement niet van toepassing moet zijn op haar patrimonium. Vandaar dat de bepalingen in onderhavig reglement enkel betrekking hebben op het patrimonium van de Geelse Huisvesting en DE ARK als sociale verhuurders.

2 Algemeen kader inzake toewijzing

2.1 Decretale principes (Vlaamse Wooncode)

De Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3^{de} lid, bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 4, §2 van de Vlaamse Wooncode. 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. Het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.

2.2 Kaderbesluit sociale huur

Het kaderbesluit sociale huur geeft 2 opties inzake toewijzing. De verhuurder kan opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van woningen of de gemeente kan een lokaal toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan specifieke lokale noden.

Standaardluik

Er zijn 2 systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingsstelsel zoals vermeld in de artikels 18 tot en met 20 van het kaderbesluit sociale huur;
- SVK's gebruiken het toewijzingsstelsel zoals vermeld in artikel 21 van het kaderbesluit sociale huur.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de sociale huurwoningen toewijzen rekening houdend met achtereenvolgens:

1° rationele bezetting;

2° absolute voorrangsregels;

3° optionele voorrangsregels³;

4° 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 3de criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem⁴.

Lokaal toewijzingsreglement

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit. De gemeente kan hierdoor afwijken van het algemeen geldende toewijzingsreglement en een lokaal toewijzingsreglement opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Belangrijk is dat het lokaal toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het kaderbesluit sociale huur bepaalt dat er een gemeentelijk toewijzingsbeleid mogelijk is in 3 gevallen. Artikels 27, 28 en 29 bepalen dat een lokaal toewijzingsreglement rekening kan houden met:

- specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding;
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen;
- bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement beperkt zich tot lokale binding, de woonbehoefte van de doelgroep ouderen en deze van de doelgroep 'personen met een handicap'.

3 Lokale binding

Kasterlee heeft reeds een lokaal toewijzingsreglement voor het luik 'lokale binding, goedgekeurd door de minister van Wonen op 2 april 2010.

De voorrangsregel betreffende lokale binding werd als volgt geformuleerd:

Er wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond.

4 Toewijzing aan doelgroepen

4.1 Keuze voor het toewijzen aan een doelgroep

In de gemeente Kasterlee zijn er twee doelgroepen, namelijk de doelgroep 'ouderen' en de doelgroep 'personen met een handicap', die specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en

³ Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken, zoals optionele voorrangsregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder.

⁴ Puntensysteem op basis van 4 verplichte prioriteiten (woonnod – kinderlast – actueel besteedbaar inkomen – mutatievraag zittende huurder) en op basis van 2 optioneel gewogen prioriteiten (aantal jaren ingeschreven – aantal jaren verblijf in de gemeente).

betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt en waaraan men door toepassing van een lokaal toewijzingsreglement bij voorrang sociale woningen wil toewijzen.

Voor beide doelgroepen is er reeds een lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd. Voor de doelgroep 'personen met een handicap' en de doelgroep 'ouderen' werd dit door de minister van Wonen respectievelijk goedgekeurd op 2 april 2010 en 5 oktober 2010.

Deze doelgroepen werden als volgt gedefinieerd:

Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is).

Personen met een handicap: personen die ten gevolge van een handicap beschikken over een zorgtoewijzing wonen (VAPH) en die begeleid worden door een erkende dienst of voorziening van een vorm van begeleid zelfstandig wonen zoals De loot of 't Margrietje.

Aangezien de reglementering voor de doelgroep 'personen met een handicap' werd gewijzigd, wordt met het voorliggende dossier de definitie van de doelgroep 'personen met een handicap' aangepast aan de huidige wetgeving.

De definitie wordt als volgt aangepast:

Personen met een handicap: personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen. Voor deze begeleiding kunnen deze personen beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder. De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).

De definiëring van deze doelgroep kan als volgt verder gedetailleerd worden:

- De persoon heeft een handicap, meestal een verstandelijke handicap, maar we sluiten geen andere handicaps uit. Een bijkomende psychische problematiek moet gestabiliseerd zijn. En de persoon vertoont geen aanhoudend storend gedrag naar zijn omgeving. Maar dit moet individueel beoordeeld worden door het intake-team.
- De persoon woont zelfstandig maar heeft expliciet nood aan begeleiding/ondersteuning die de door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder kan bieden. Hij staat open voor begeleiding (laat begeleiding toe) en aanvaardt wisselende begeleiders.
- De persoon beschikt over basisvaardigheden op het vlak van zelfredzaamheid. Ook kan hij op een respectvolle manier omgaan met de woonentiteit.
- De zorgvraag is van die aard dat de persoon individueel kan wonen en geen nood heeft aan een collectieve woonvorm.
- De cliënt kan in noodsituaties zelf hulp inroepen.
- De cliënt durft 's nachts alleen blijven. En hij kan langere periodes zonder begeleiding overbruggen (bv. weekends, feestdagen).
- De persoon heeft middelen om begeleiding/ondersteuning in te kopen bij een door het VAPH vergunde of erkende zorgaanbieder. Deze middelen dienen uitsluitend om zorgpersoneel te betalen.
- Daarnaast beschikt de persoon over een eigen inkomen (federale tegemoetkomingen of andere inkomsten) om de woon- en leefkosten te betalen (huur, energie, water, internet, voeding, ontspanning, enz.).

Naast bovenvermelde aanpassing van de definitie voor de doelgroep 'personen met een handicap' in het lokaal toewijzingsreglement van Kasterlee worden bijkomend 2 wooneenheden voorbehouden voor deze doelgroep (zie bijlage 10.2). Het betreffen 2 gelijkvloerse appartementen in het project Geelsebaan van huisvestingsmaatschappij Geelse Huisvesting.

5 Toepassing in Kasterlee

Het lokaal toewijzingsreglement kan niet los gezien worden van het standaardluik.

5.1 Lokale binding

Algemeen

Lokale binding is een uitbreiding van de optionele voorrangsregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangsregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden (zie 2.2). De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de door de gemeente vastgestelde voorrangsregels in het kader van doelgroepen en/of eventueel leefbaarheid. Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van de andere voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Concreet betekent dit dat de voorrang omdat iemand tot de doelgroep behoort, primeert op de voorrang voor iemand met lokale binding. Maar binnen die doelgroep, zal iemand met lokale binding voorrang hebben op iemand zonder lokale binding.

Concreet voor Kasterlee

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement krijgt de lokale binding volgende concrete invulling voor Kasterlee:

Er wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Toepassingsgebied

Deze voorrangsregel betreffende lokale binding is van toepassing op het volledige patrimonium van Geelse Huisvesting en DE ARK.

5.2 Doelgroepen

Algemeen

Een doelgroepentoe wijzing is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangsregel. Deze voorrangsregel krijgt dan een plaats binnen de absolute voorrangsregels van het standaardregime (zie 2.2). Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.

De sociale huurwoningen, die voorbehouden worden voor de doelgroep, kunnen enkel met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

De toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het kaderbesluit sociale huur.

Concreet voor Kasterlee

De vastgestelde doelgroep krijgt in toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement een plaats binnen de absolute voorrangsregels. Aan artikel 19 van het sociaal huurbesluit wordt volgende tekst toegevoegd.

Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is).

Personen met een handicap: personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen. Voor deze begeleiding kunnen deze personen

beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder. De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).

Artikel 19 van het kaderbesluit sociale huur moet dan als volgt worden gelezen:

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1. Doelgroepen:
 - Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is).
 - Personen met een handicap: personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen. Voor deze begeleiding kunnen deze personen beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder. De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).
2. De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;
3. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;
4. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
5. De kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;
6. De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;
7. ...

Toepassingsgebied

De toepassing van de voorrang voor doelgroepen geldt op het grondgebied van Kasterlee in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor de doelgroepen in kwestie. De gemeenteraad legt de lijst vast met de woonprojecten waar deze voorrang geldt. De gemeenteraad past de lijst aan indien nodig. Een lijst van deze woonprojecten is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie bijlage 10.1 en 10.2).

6 Uitvoering

Geelse Huisvesting en DE ARK worden belast met de uitvoering van dit reglement.

7 Goedkeuring en wijziging

Na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad zal het lokaal toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

Ook elke wijziging aan de lijst van woningen waar de betreffende voorrang voor de doelgroepen geldt, wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

8 Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanalen (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van de gemeente en OCMW ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ook ter inzage aan de balies van de Geelse Huisvesting en de DE ARK.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

9 Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking de 1^{ste} dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

10 Bijlagen

10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen

De voorrangsregel voor de doelgroep ouderen is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijst met woningen:

GEELSE HUISVESTING (46 woningen)

Kasterlee

ELZENLAAN 2

ELZENLAAN 4

ELZENLAAN 9

ELZENLAAN 11

ELZENLAAN 13

ELZENLAAN 15

ELZENLAAN 17

ELZENLAAN 19

HOFSTRAAT 50

HOFSTRAAT 52

LINDENLAAN 73

LINDENLAAN 75

LINDENLAAN 77

LINDENLAAN 79

LINDENLAAN 81

LINDENLAAN 83

GEELSEBAAN 49/A

GEELSEBAAN 49/B

GEELSEBAAN 49/C

GEELSEBAAN 49/D

GEELSEBAAN 49/E

GEELSEBAAN 49/F

GEELSEBAAN 49/G

GEELSEBAAN 49/H

GEELSEBAAN 49/I

GEELSEBAAN 49/J

Lichtaart

KAPELHOF 2

KAPELHOF 4

KAPELHOF 6

KAPELHOF 8
KAPELHOF 10
KAPELHOF 12
KAPELHOF 14
KAPELHOF 16
LIEVEVROUWSTRAAT 13
LIEVEVROUWSTRAAT 15
LIEVEVROUWSTRAAT 17
LIEVEVROUWSTRAAT 19
MEIBLOEMLAAN 20
MEIBLOEMLAAN 22
MEIBLOEMLAAN 24
BOTERBLOEMLAAN 10
BOTERBLOEMLAAN 12
BOTERBLOEMLAAN 14
BOTERBLOEMLAAN 16
BOTERBLOEMLAAN 18

DE ARK (10 woningen)

Tielen

BERTHOUTSTRAAT 9
BERTHOUTSTRAAT 13
BERTHOUTSTRAAT 17
BERTHOUTSTRAAT 21

6 nog te bouwen woningen (vernieuwingsbouw):

GANZERIK 7
BOSROOS 4
BOSROOS 27
EGELANTIER 4
EGELANTIER 13
DUINROOS 4

10.2 Toepassingsgebied doelgroep personen met een handicap

DE ARK (2 woningen)

MELKERIJPAD 2a
MELKERIJPAD 3a

GEELSE HUISVESTING (6 woonentiteiten)

KAREKIETSTRAAT 22

KAREKIETSTRAAT 32

SINT-ANTONIUSSTRAAT 7

SINT-ANTONIUSSTRAAT 9

GEELSEBAAN 49: 2 woonentiteiten op het gelijkvloers

10.3 Doelgroep ouderen

10.3.1 Omschrijving van de doelgroep

De gemeente Kasterlee wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is).

10.3.2 Grootte van de doelgroep

Tabel 1: Aandeel 65-plussers in de gemeente Kasterlee (1 januari 2018)

aantal 65-plussers	3.748
aantal inwoners	18.600
aandeel 65-plussers	20,1 %

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Tabel 2: Aandeel 65-plussers op de wachtlijst bij de sociale verhuurders (januari 2019)

	Geelse Huisvesting	DE ARK	Totaal
aantal 65-plussers op de wachtlijst	38	79	117
aantal kandidaat-huurders	948	1.538	2.486
aandeel 65-plussers	4,01%	5,14%	4,71%

Bron: Geelse Huisvesting en DE ARK

10.3.3 Voorbehouden patrimonium

Tabel 3: Woningtypologie van de sociale huurwoningen in Kasterlee

	eengezinswoning					appartement					totaal
	aantal slaapkamers					aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Aantal woongelegenheden											
Geelse Huisvesting ⁵	34	17	114	9	2	42	63	8	9	0	298
DE ARK ⁶	0	5	21	8	0	12	5	16	0	6	73
Totaal aantal	34	22	135	17	2	54	68	24	9	6	371
voorbehouden voor ouderen ⁷											
Geelse Huisvesting	34	0				12					46
DE ARK	10	0				0					10
Totaal voorbehouden	44	0				12					56

Bron: Geelse Huisvesting en DE ARK

Tabel 4: Overzicht aantal sociale huurwoningen

	aantal	
	abs.	rel.
totaal patrimonium	371	100 %
1/4 ^{de} van het totaal patrimonium	92	25 %
totaal aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	178	100 %
1/3 ^{de} van totaal aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	59	33 %
totaal voorbehouden voor ouderen	56	31 %

10.3.4 Motivatie keuze van het voorbehouden patrimonium

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan ouderen:

- De voorbije jaren deed zich een forse stijging voor van het aantal 65-plussers. En de vergrijzing zal zich ook in de toekomst voortzetten: in de periode 2008-2025 zal het aantal 65-plussers toenemen met 45 %.
- De financiële middelen voor behoorlijk wat oudere inwoners van Kasterlee zijn eerder beperkt. Voor hen is een sociale woning meestal de enige manier om een aangepaste en kwaliteitsvolle woning te kunnen huren.
- Het is een algemeen gegeven dat ouderen niet graag verhuizen (cf. studie Kenniscentrum Duurzaam Wonen, Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen, Raf Myncke & Brecht Vandekerckhove, 2007). Nochtans is het gemakkelijker om op niet al te hoge leeftijd en in relatief goede gezondheid te verhuizen naar een aangepaste woning en zich aan te passen en te integreren in de nieuwe woning/woonomgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kan hierop inspelen.
- Verschillende sociale huurwoningen voldoen momenteel niet aan de rationele bezetting. Deze onderbezetting doet zich voornamelijk voor bij oudere huurders. Door het uitbouwen van een kwalitatief goed aanbod aan aangepaste ouderenwoningen hopen de sociale huisvestingsmaatschappijen deze oudere bewoners te overtuigen om te verhuizen. Hierdoor komen de grote woningen vrij voor jongere gezinnen op de wachtlijst.

⁵ Inclusief het project Kapelhof fase 2 en Geelsebaan

⁶ Inclusief het project Rozenwijk (vervangingsbouw)

⁷ Ook specifiek aangepaste woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen worden hier mee in opgenomen (Art. 19, §1, eerste lid, 1°).

- Kasterlee kenmerkte zich anno 2001 door een woningbestand waarbij 1 op de 5 woningen hoogstens uitgerust zijn met klein comfort. Algemeen wordt aangetoond dat oudere mensen veel minder geneigd zijn om hun woning nog aan te passen aan de huidige comfortnormen.
- De betreffende sociale ouderenwoningen spelen een essentiële rol in het lokale ouderenbeleid om ouderen zolang mogelijk thuis te laten wonen. De gemeente wenst daarom voldoende aangepaste ouderenwoningen te voorzien, zeker omdat blijkt dat momenteel het aantal geprogrammeerde serviceflats niet is gerealiseerd.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat de doelgroep ouderen in Kasterlee specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van een lokaal toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeente Kasterlee opteert er voor om de woningen, zoals opgenomen onder '10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen', voor te behouden voor de doelgroep en dit om volgende redenen:

- Het betreft veelal woningen die door de sociale huisvestingsmaatschappijen steeds verhuurd werden aan ouderen.
- De woningen spelen in op de aangehaalde vaststelling dat ouderen niet graag verhuizen. Dit aanbod maakt het mogelijk om de ouder wordende zittende huurder in deze wijk (eengezinswoningen met 3 en enkele met 4 slaapkamers) te laten muteren naar een kleinere woning in de eigen vertrouwde omgeving.
- Gelet op de configuratie van Kasterlee, met 3 dorpen, is het ook belangrijk dat er een aanbod aan ouderenwoningen wordt voorzien in elk van deze dorpen.
- Momenteel behoort bijna 7 % van de kandidaat-huurders bij de Geelse Huisvesting en de DE ARK tot de doelgroep. Met dit lokaal toewijzingsreglement zal 11,8 % van het sociaal huurpatrimonium worden voorbehouden voor de doelgroep.
- Het weerhouden van clusters van ouderenwoningen biedt ook voordelen voor de thuiszorgdiensten, de warme maaltijdenbedeling, de Minder Mobielen Centrale, het Personen Alarmsysteem

10.3.5 Flankerende maatregelen

Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep van ouderen:

- De sociale huurders van de ouderenwoningen zullen beroep kunnen doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling van warme maaltijden aan huis, uitlenen van personalarmsystemen, Minder Mobielen Centrale, aanvullende zorg aan huis, klusjesdienst, poetsdienst
- Het OCMW, de Geelse Huisvesting en de DE ARK hebben een goede verstandhouding waardoor de betrokken huurders van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg kan het lokaal toewijzingsreglement op regelmatige basis ter evaluatie voorgelegd worden.

10.4 Doelgroep 'personen met een handicap'

10.4.1 Omschrijving van de doelgroep

De gemeente Kasterlee wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'personen met een handicap' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Personen met een handicap: personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen. Voor deze begeleiding kunnen deze personen beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder. De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).

10.4.2 Grootte van de doelgroep

Tabel 5: Aantal personen met een persoonsvolgend budget, maart 2018

	Regio Antwerpen	Regio Mechelen	Regio Turnhout	Provincie Antwerpen	Vlaanderen
Aantal toegekend op 01/01/'18	3.315	1.427	1.832	6.574	24.179
Totaal procentueel	13,71%	5,90%	7,58%	27,19%	100%
Bevolkingspercentage	14,78%	6,40%	6,99%	28,18%	100%

Bron: VAPH afstemmingsoverleg OGGPA/ROG/CAW/IJH Antwerpen maart 2018

Tabel 6: Aantal wachtenden op een persoonsvolgend budget (prioriteitenlijsten, waarbij PG 1 = hoogste prioriteit), maart 2018

Prioriteitengroep	Regio Antwerpen	Regio Mechelen	Regio Turnhout	Provincie Antwerpen	Vlaanderen
PG 1	116	49	90	255	848
PG 2	70	44	49	163	492
PG 3	1.887	744	861	3.492	12.914
Totaal aantal wachtenden	2.073	837	1.000	3.910	14.254
Totaal procentueel	14,54%	5,87%	7,02%	27,43%	100%
Bevolkingspercentage	14,78%	6,40%	6,99%	28,18%	100%

Bron: VAPH afstemmingsoverleg OGGPA/ROG/CAW/IJH Antwerpen maart 2018

Tabel 7: Erkende capaciteit RTH (in punten)

Erkende capaciteit RTH	Provincie Antwerpen	Vlaanderen
2016	4.960,11	14.093,53
2017	20.484,80	63.042,12
stijging	313%	347%

Bron: VAPH afstemmingsoverleg OGGPA/ROG/CAW/IJH Antwerpen maart 2018

Ambulante voorzieningen in Kasterlee voor meerderjarigen met een handicap

In Kasterlee zijn er momenteel meerdere instanties actief in de begeleiding van personen met een handicap die zelfstandig wonen, bijvoorbeeld vzw Het GielsBos ('t Margrietje fuseerde met Het GielsBos op 1/01/2014), vzw Ter Loke, vzw Muylenberg, vzw Mekanders (fusie van De As en Den Leeuweric sinds 1/01/2019).

10.4.3 Motivatie keuze van het voorbehouden patrimonium

Woonnoden van personen met een handicap die zelfstandig wonen, en daarbij begeleiding nodig hebben

Niet alle personen met een handicap hebben nood aan een residentiële voorziening waar op alle levensdomeinen voor hen gezorgd wordt.

Voor een belangrijke groep is residentiële zorg niet nodig en ook niet aangewezen. Deze personen kunnen zelfstandig leven als ze beroep kunnen doen op begeleiding aan huis. Tot deze groep behoren personen met een fysieke handicap, maar ook personen met een licht tot matig verstandelijke handicap. Al jaren lang ontwikkelt de Vlaamse overheid in de gehandicaptenzorg initiatieven om dit inclusieve wonen, waarbij de persoon met een handicap zelf instaat voor zijn woon- en leefkosten, en daarnaast begeleiding inkoop, mogelijk te maken.

Die manier van wonen vraagt om specifieke huisvestingsprojecten:

- Betaalbaar: de doelgroep heeft in de meeste gevallen een laag inkomen uit een tegemoetkoming of uit werk in de beschermde werkplaats.
- Inclusie en sociale contacten: een groep van personen met een handicap slaagt er in om volledig alleen te wonen. Zij kunnen terecht in systemen van huursubsidie en de reguliere sociale huisvesting. De door ons beoogde doelgroep vragen niet de hoeveelheid zorg die een verblijf in een residentiële voorziening biedt, maar hebben wel nood aan sociale contacten, wat onder meer via inclusie mede kan gerealiseerd worden.
- Appartementen: de doelgroep is gebaat bij één-slaapkamer-appartementen met eigen sanitair en keuken. Dat geeft hen voldoende zelfstandigheid en privacy. Vaak wonen zij hier alleen, al is met twee niet uitgesloten (de slaapkamer moet dan ook voldoende groot zijn voor een dubbel bed en rolstoeltoegankelijk).
- Project in een woonkern: de doelgroep is meestal niet erg mobiel (geen auto, aangewezen op fiets of openbaar vervoer). Daarom is het belangrijk dat de woningen zich in het centrum van een gemeenschap bevinden.

Financiering van begeleiding

Om begeleiding in te kopen bij een door het VAPH vergunde of erkende zorgaanbieder kan de meerderjarige persoon met een handicap beroep doen op de persoonsvolgende financiering die bestaat uit 2 trappen:

- Trap 1: Voor wie een beperkte begeleiding nodig heeft: een zorgbudget (basisondersteuningsbudget of BOB van 300 euro per maand) uitbetaald door de zorgkassen, dat kan ingezet worden in combinatie met rechtstreeks toegankelijke hulp, afgekort RTH:
 - Rechtstreeks toegankelijke hulp (RTH) is beperkte, handicapspecifieke ondersteuning in de vorm van begeleiding, dagopvang of verblijf voor wie af en toe hulp nodig heeft. Voor rechtstreeks toegankelijke hulp moet de persoon geen aanvraag indienen bij het VAPH: hij stapt rechtstreeks naar de zorgaanbieder.
 - Iedereen met een handicap of een vermoeden van handicap heeft recht op max. 8 RTH-punten per jaar die vrij kunnen besteed worden (bv. met 8 punten kan de persoon max. 51 ambulante begeleidingen, of max. 36 mobiele begeleidingen, of max. 91 groepsbegeleidingen inkopen per jaar; een begeleiding duur 1 à 2 uren).
 - Het VAPH erkent en subsidieert de aanbieders van rechtstreeks toegankelijke hulp. Enkel bij deze erkende zorgaanbieders kan de persoon RTH-ondersteuning inkopen.
 - Het zorgbudget en RTH (trap 1) kunnen niet gecombineerd worden met PVB (trap 2).
- Trap 2: Voor wie meer begeleiding nodig heeft: een persoonsvolgend budget, afgekort PVB:
 - Uitgedrukt in punten (de zogenaamde voucher) of in euro
 - Na het doorlopen van de toeleidingsprocedure kent het VAPH aan de persoon met een handicap een PVB toe dat rekening houdt met de individuele zorgvraag (uitgedrukt in ondersteuningsfuncties en hun frequenties) en zorgzwaarte (uitgedrukt in een B/P-score).
 - Het VAPH onderscheidt volgende ondersteuningsfuncties: woonondersteuning (uitgedrukt in nachten verblijf, meestal in een collectieve woonvorm), dagondersteuning (uitgedrukt in dagen dagopvang, meestal in een collectieve dagopvang) en individuele ondersteuning (uitgedrukt in uren begeleiding, meestal individueel).
 - Dit PVB kan enkel besteed worden bij door het VAPH vergunde zorgaanbieders.

Organisaties zoals vzw Het GielsBos ('t Margrietje fusioneerde met Het GielsBos op 1/01/2014), vzw Ter Loke, vzw Muylenberg, vzw Mekanders (fusie sinds 1/01/2019 van De As en Den Leeuweric) hebben zowel een RTH-erkenning als een vergunning voor PVB, en kunnen dus begeleiding bieden op beide trappen.

Gezien het aanzienlijk aantal ambulante voorzieningen in Kasterlee voor meerderjarigen met een handicap en de grotere vraag naar inclusief wonen, worden er met deze aanpassing van het LTR 2 bijkomende woonentiteiten voorzien voor de doelgroep 'personen met een handicap'. Dit in het project Geelsebaan van huisvestingsmaatschappij Geelse Huisvesting.

Omschrijving van het project Geelsebaan te Kasterlee

Het project Geelsebaan te Kasterlee betreft een complex van 19 appartementen. 2 van de 5 appartementen op de gelijkvloerse verdieping zullen bijkomend voorbehouden worden voor de doelgroep 'personen met een handicap'. De 2 woonentiteiten zullen voorbehouden worden voor

personen met een handicap die zelfstandig kunnen wonen, mits begeleiding door een vergunde zorgaanbieder die ook beschikt over een RTH-erkenning.

De voorrang voor personen uit doelgroep wordt gerechtvaardigd door volgende elementen:

- De ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder ter voorbereiding van het zelfstandig wonen: de vergunde zorgaanbieder voorziet een voorbereiding op het zelfstandig wonen voor personen met een handicap. Deze voorbereiding kan, afhankelijk van de noden van de cliënt, op verschillende manieren ingevuld worden.
- De nabijheid van een voorziening voor de opvang, begeleiding en verzorging van volwassen personen met een handicap, met een regionale inbedding;
- De woonconcepten die gerealiseerd zullen worden binnen het project Geelsebaan zijn gekoppeld aan een specifieke omkadering (begeleiding) die zal voorzien worden door de vergunde zorgaanbieder.
- De (stijgende) woon nood en woonvraag van de doelgroep die blijkt uit de wachtlijsten.
- Hoge vastgoedprijzen van appartementen, flats & studio's, laag aanbod van aangepaste woningen voor mindervaliden door sociale huisvestingsmaatschappijen.
- Demografische tendensen zoals daar zijn : bevolkingstoename en gezinsverduunning.
- De cliënten die in aanmerking komen voor huisvesting in het kader van bovenstaand woonconcept werden omschreven in 2.1.

Huisvestingsconcept

- Inplanting in het centrum van Kasterlee
- Op wandelafstand van de belangrijkste voorzieningen
- Integraal wonen in een appartementencomplex
- Appartementen verdeeld over het complex. Het betreft een project van 19 woongelegenheden (appartementen), waarvan er 2 worden voorbehouden voor de doelgroep 'personen met een handicap'.
- Eén studio op het gelijkvloers is rolstoeltoegankelijk en heeft aangepast sanitair. 2 studio's zijn gelegen op de eerste verdieping en 2 op de 2de verdieping.
- Elke appartement beschikt over ??? slaapkamers en de nodige voorzieningen: keuken, sanitair, douche,... aansluitingsmogelijkheden voor de installatie van een keukenelement
- Typologie van de overige woongelegenheden: 3x1/2; 6x2/3; 1 x 3/4.

Ondersteuningsconcept

De ondersteuning van de persoon met een handicap houdt minimaal in dat hij een individuele begeleider toegewezen krijgen die hem financieel, administratief en psychosociaal begeleidt.

Uitgaande van een inclusieve en vraaggestuurde benadering wordt de inhoud en de intensiteit van begeleiding op maat gedefinieerd en vastgelegd in een ondersteuningsplan, rekening houdend met alle betrokken actoren:

- de persoon zelf: zijn persoonlijke behoeften, individuele mogelijkheden en talenten, en zijn beperkingen; én zijn sociale context
- de organisatie: wat deze de cliënt kan bieden, waarbij dit niet vooraf vastligt, maar vorm krijgt in dialoog met de cliënt (we tasten de grenzen actief af, verleggen ze waar mogelijk, maar geven ook duidelijk aan waar het voor ons stopt)
- de burens: hun steun kan een grote meerwaarde zijn
- Geelse Huisvesting: passend binnen het doelgroepenplan.

De ondersteuning van de persoon met een handicap houdt minimaal in dat hij een individuele begeleider toegewezen krijgen die hem financieel, administratief en psychosociaal begeleidt. Samen wordt een ondersteuningsplan opgesteld en uitgevoerd. Dit kan verschillende ondersteuningsfuncties inhouden, bv. dagondersteuning, individuele begeleiding en/of gebruik maken van inclusieve/reguliere diensten (bv. poetshulp, kine...)

10.4.4 Flankerende maatregelen

De appartementen worden rechtstreeks verhuurd aan de personen met een handicap in het kader van sociaal verhuur door de sociale woningmaatschappij Geelse Huisvesting. Dit betekent dat alle bewoners dienen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning: dit wordt beoordeeld door Geelse Huisvesting. De ambulante voorziening in kwestie toetst af of samenwerking met de kandidaat-bewoner op het vlak van begeleiding mogelijk is.

Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep van ouderen:

- De sociale huurders zullen beroep kunnen doen op het uitgebreide aanbod aan ondersteuning door de erkende zorgvoorzieners.
- De erkende zorgvoorzieners te Kasterlee, de Geelse Huisvesting en de DE ARK hebben een goede verstandhouding waardoor de betrokken huurders van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg kan het lokaal toewijzingsreglement op regelmatige basis ter evaluatie voorgelegd worden.

10.5 Beslissingen

Op de volgende pagina's zijn de beslissingen toegevoegd van het college van burgemeester en schepenen en van de gemeenteraad met betrekking tot de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement:

- Gedeeltelijke goedkeuring lokaal toewijzingsreglement minister d.d. 2 april 2010;
- Goedkeuring lokaal toewijzingsreglement minister d.d. 5 oktober 2010;
- Voorwaardelijke goedkeuring lokaal toewijzingsreglement minister d.d. 5/10/2015;
- Collegebeslissing 21 januari 2019. – opmaak/aanpassing toewijzingsreglement
- Gemeenteraadsbeslissing 24 september 2019 - goedkeuring aangepast lokaal toewijzingsreglement.

RO

Vlaamse Regering



Vlaams minister van Energie, Wonen,
Steden en Sociale Economie
Martelaarsplein 7, 1000 Brussel
Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01
kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester
en schepenen
Gemeentebestuur van Kasterlee
Markt 1
2460 Kasterlee



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		2552	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
Marloes Both Marloes.both@rwo.vlaanderen.be	02 553 64 52	02-04-2010	

Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen: gedeeltelijke goedkeuring

Geachte college,

Overeenkomstig artikel 26 van het BVR van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hecht ik mijn goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Kasterlee zoals dit werd voorgelegd aan mijn administratie, voor wat betreft het luik lokale binding en de voorrang voor de doelgroep 'mensen met een handicap'. Uit het doelgroepenplan blijkt dat het over een kwetsbare groep gaat die het moeilijk heeft op de woningmarkt. De keuze voor de doelgroep is ingebed in een duidelijke visie. Tevens worden flankerende maatregelen voorzien in het afsprakenkader tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Geelse bouwmaatschappij en Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting en Kleine Landeigendom, en de gehandicaptenvoorzieningen De Loot en 't Margrietje. Dit doelgroepenproject biedt een duidelijke meerwaarde voor zowel de kandidaat-huurder, als voor sociale huisvestingsmaatschappijen en de begeleidende dienst.

Bij de beoordeling van de voorrang die werd ingeschreven in het lokaal toewijzingsreglement voor '55-plussers' rezen wel bezwaren. In totaal gaat het over 47 woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij de Geelse bouwmaatschappij die de gemeente met voorrang wil toewijzen aan ouderen, op een totaal van 310 sociale huurwoningen. Dit betekent dat ongeveer 15,2 % van het woningpatrimonium wordt voorbehouden voor ouderen. Wanneer we echter kijken naar het aandeel doelgroepwoningen binnen het segment 1 en 2 -slaapkamerwoningen betreft het 47 van de 104 beschikbare woningen of 45,2 %. Het voorbehouden van een dergelijk groot aandeel woningen valt moeilijk te verantwoorden. Daardoor dreigt

<http://www.vlaanderen.be/regering>

de toewijzing aan jonge alleenstaanden en koppels in het gedrang te komen. Dit luik van het toewijzingsreglement kan dan ook voorlopig niet worden goedgekeurd.

Indien de gemeente Kasterlee vooralsnog een voorrang voor de doelgroep '55-plussers' wil realiseren moeten de nodige aanpassingen worden gedaan aan het aandeel voorbehouden woningen voor deze doelgroep zodat er voldoende garanties zijn dat ook alleenstaanden en koppels die jonger dan 55 jaar oud zijn nog in aanmerking komen voor toewijzing. U kunt, met het oog op het conformeren van deze voorrang een beroep doen op Mevr. Marloes Both (02/553.64.52) om meer duiding te krijgen bij de geformuleerde bezwaren. Tevens kunt u bij de opmaak van een aangepast toewijzingsreglement de diensten van het IVA Wonen Antwerpen (03/224.61.16) contacteren. Daarna kan uiteraard een nieuwe aanvraag tot goedkeuring van een aangepast toewijzingsreglement worden ingediend.

Gelieve een aangepaste kopie van het lokaal toewijzingsreglement te bezorgen aan mijn administratie, t.a.v. mevrouw Marloes Both en aan de betrokken sociale verhuurders te vragen hun intern huurreglement, overeenkomstig artikel 12, 5^{de} lid van bovengenoemd besluit, aan te passen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement en een kopie te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten



Freya Van den Bossche
Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

Sevendoo

Vlaamse Regering



Vlaams minister van Energie, Wonen,
Steden en Sociale Economie
Martelaarsplein 7, 1000 Brussel
Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01
kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester
en schepenen
Markt 1
2460 Kasterlee



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk BVD/RM/4445	bijlagen
vragen naar / e-mail Marlies Both Marlies.both@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 64 52	datum 05-10-2010	

Aangepast lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen: goedkeuring

Geachte college,

Op 6 juli jl. diende u voor de gemeente Kasterlee een aangepast aanvraagdossier in voor de goedkeuring van het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen waarin een voorrang wordt voorzien voor ouderen.

Uit de beoordeling van het ingediende dossier blijkt dat er voldoende rekening werd gehouden met de opmerkingen op het oorspronkelijke toewijzingsreglement. Door het aandeel voorbehouden woningen te beperken tot 32, blijven er voldoende één- en tweeslaapkamerwoningen beschikbaar voor andere kandidaat-huurders en komt de toewijzing volgens het standaardluik niet in het gedrang.

Bijgevolg hecht ik, overeenkomstig artikel 26 van het BVR van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, mijn goedkeuring aan het aangepast lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Kasterlee.

Gelieve aan de betrokken sociale verhuurder te vragen de bepalingen van het goedgekeurde toewijzingsreglement te integreren in het intern huurreglement en een kopie te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten

Freya Van den Bossche
Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie.

<http://www.vlaanderen.be/regering>

10.6

RO

Vlaamse Regering

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
 Markt 1
 2460 Kasterlee



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
30 juni 2015	RO/2015-615	701-3-40-03	
vragen naar /e-mail		telefoonnummer	datum
Carmen De Deken		02/553 73 29	- 5 -10- 2015
Carmen.dedeken@rwo.vlaanderen.be			

Betreft: lokaal toewijzingsreglement: voorwaardelijke goedkeuring

Geacht college,

Op 2 april 2010 heeft de minister reeds een toewijzingsreglement voor de gemeente Kasterlee goedgekeurd. Hierin werd de doelgroep personen met een handicap opgenomen en werd de lokale binding verder uitgewerkt. Op 5 oktober 2010 werd een aangepast toewijzingsreglement goedgekeurd. Hierin werd de doelgroep ouderen opgenomen.

U diende voor de gemeente Kasterlee een nieuw aanvraagdossier in, waarbij de gemeente een aantal bijkomende woningen wenst voor te behouden voor de doelgroep ouderen en de bestaande adressenlijst van woningen voorbehouden voor de doelgroep personen met een handicap aanvult met de huisnummers van een recent gerealiseerd project.

In het toewijzingsreglement onder punt 4.1, punt 5.2, punt 10.3.1 en in het sjabloon als bijlage bij het toewijzingsreglement wordt gesteld dat indien er geen kandidaten vanaf 65 jaar meer zijn, de woning wordt toegewezen aan personen vanaf 60 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 60 jaar is), en indien er geen kandidaten vanaf 60 jaar meer zijn, de woning wordt toegewezen aan personen vanaf 55 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 55 jaar is). In het gewijzigd Kaderbesluit Sociale Huur zijn de 55-plussers evenwel geschrapt uit de voorrangregel in artikel 19. De



voorrang voor 55-plussers voor een aangepaste woning wordt opgeheven. Ook in de omzendbrief 'verkorte procedure' worden senioren beschouwd als personen die minimum 65 jaar zijn. Er kan dus geen cascadesysteem uitgewerkt worden, waarbij de woning na uitputting van de doelgroep 65-plussers, toegewezen wordt aan 60-plussers en na uitputting van de doelgroep 60-plussers aan 55-plussers.

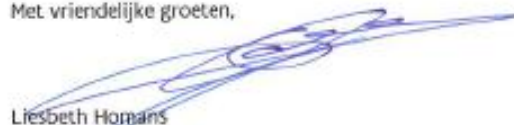
Voor de doelgroep ouderen werd de adressenlijst bij het toewijzingsreglement gevoegd. Van de 10 nog te bouwen woningen langs de Geelsebaan is het adres nog niet gekend.

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, mits de volgende aanpassingen:

- In het toewijzingsreglement onder punt 4.1, punt 5.2, punt 10.3.1 en in het sjabloon als bijlage bij het toewijzingsreglement dient 'indien geen kandidaten vanaf 65 jaar, personen vanaf 60 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 60 jaar is), indien geen kandidaten vanaf 60 jaar, personen vanaf 55 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 55 jaar is)' geschrapt te worden.
- De gemeente dient een volledige adressenlijst aan de administratie over te maken zodra alle adressen gekend zijn.

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 DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

ZITTING VAN MAANDAG 21 JANUARI 2019

Aanwezig: Ward Kennes, burgemeester;
Guy Van de Perre, Gert Storms, Robby Diels, Walter Van Baelen, schepenen;
Tom De Munter, algemeen directeur;
Verontschuldigd: Sumati Adriaensen, schepen;
Afwezig:
Belangenconflict:

27. Aanpassing lokaal toewijzingsreglement

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 4de lid, waarin bepaald wordt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening moet gehouden worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 4, § 2 van de Vlaamse Wooncode, en dat het toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (kaderbesluit Sociale Huur), in het bijzonder artikel 26 tot en met 29;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 2 maart 2009 waarbij akkoord gegaan werd met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente en waarbij het verder initiatief hiertoe werd overgedragen aan een werkgroep;

Gelet op het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Kasterlee, waarvan de laatste goedkeuring van de minister dateert van 5 oktober 2015;

Gelet op het feit dat de gemeente participeert aan het project Kempens Woonplatform, en dat vanuit dit project ondersteuning geboden kan worden bij de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement;

Gelet op de besprekingen in het lokaal woonoverleg d.d. 5 april 2018 en 13 september 2018 waarbij geïnformeerd werd naar de mogelijkheden om woningen te voorzien voor de doelgroep 'personen met een handicap die nood hebben aan begeleiding bij het wonen' in het project Geelsebaan van huisvestingsmaatschappij de Geelse Huisvesting;

Overwegende dat de gemeente de procedure bepaalt die zal gevolgd worden voor de totstandkoming van het lokale toewijzingsreglement;

Overwegende dat alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren betrokken moeten worden bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement;

BESLIST:

Artikel 1 - Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Kasterlee, meer specifiek het toevoegen van de doelgroep 'personen met een handicap die nood hebben aan begeleiding bij het wonen' in het project Geelsebaan van huisvestingsmaatschappij Geelse Huisvesting.

Art. 2 - De werkgroep, zijnde de betrokken actoren uit het lokaal woonoverleg, zoals aangesteld in het college van burgemeester en schepenen van 2 maart 2009, blijft behouden, mits aanpassing in functie van het decreet lokaal bestuur:

- Gemeente: de burgemeester en/of de bevoegde schepenen, de algemeen directeur, betrokken ambtenaar;
- OCMW: de voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst, betrokken ambtenaar;
- Sociale verhuurders: de directeur en/of medewerker van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij(en), de coördinator en/of medewerker van het sociaal verhuurkantoor;
- IOK - Kempens Woonplatform: medewerker;
- Wonen Antwerpen: diensthoofd of medewerker.

Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de totstandkomingsprocedure voor de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen, zoals reeds goedgekeurd in het college van 29 juni 2009.

Deze procedure werd als volgt uitgewerkt:

- De aangestelde werkgroep fungeert als initiatiefnemer:
De werkgroep buigt zich over de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement volgens de regelgeving uit het kaderbesluit Sociale Huur.
De werkgroep voert de inhoudelijke discussies met betrekking tot de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement. Hierbij zal er bij consensus beslist worden.
- Betrokkenheid relevante actoren
In navolging van artikel 26, §2 van het kaderbesluit Sociale Huur zullen de verhuurders en relevante huisvestings- en welzijnsactoren als volgt betrokken worden:
 - De verhuurders maken deel uit van de werkgroep en zijn op die manier nauw betrokken bij de totstandkoming van het lokaal toewijzingsreglement;
 - Bovendien zal er een formeel advies gevraagd worden aan de verhuurders, zijnde:
 - Sociale huisvestingsmaatschappij DE ARK;
 - Sociale huisvestingsmaatschappij de Geelse Huisvesting.
 - De samenstelling van de werkgroep stemt overeen met deze van het lokaal woonoverleg. Op die manier zijn de lokale huisvestings- en welzijnsactoren betrokken bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement;
 - Er zal een informatievergadering gepland worden voor de seniorenraad en de gehandicaptenadviesraad. Bovendien zal hen ook een formeel advies gevraagd worden.
- Goedkeuring en wijziging
Na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad zal het ontwerp van lokaal toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.
- Bekendmaking
Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekkanalen (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van de gemeente en OCMW ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ook ter inzage aan de balie van de verhuurders.
Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.
- Inwerkingtreding
Het reglement treedt in werking op de 1ste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Omgeving, Agentschap Wonen Vlaanderen.

2 van 3

De Algemeen directie

Kasterlee, 24 januari 2019

De Burgemeester

Toni De Munter

Ward Kennes

3 van 3

10.6 Verslaggeving

Op de volgende pagina's is het verslag toegevoegd van de werkgroep, zijnde het lokaal woonoverleg, met betrekking tot de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement.

- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 13 september 2018;
- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 20 december 2018;
- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 21 februari 2019;

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Kasterlee

plaats	datum
Gemeentehuis, Kasterlee	13 september 2018

aanwezig:

Tom De Munter, gemeentesecretaris, tom.demunter@kasterlee.be
Walter Van Baelen, schepen van huisvesting en voorzitter OCMW, walter.vanbaelen@kasterlee.be
Marie Loos, dienst Ruimtelijke Ordening, marie.loos@kasterlee.be
Rob Baeyens, secretaris OCMW, rob.baeyens@kasterlee.be
Yasmine Driesmans, directeur Geelse Huisvesting, Yasmine.Driesmans@geelsehuisvesting.be
Peter Vanommeslaeghe, algemeen directeur DE ARK, peter.vanommeslaeghe@arkwonen.be
Pol Vanden Weygaert, algemeen directeur van Het GielsBos, pol.vandenweygaert@hetgielsbos.be
Joeri Laureys, Wonen Antwerpen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be
Els Vercaigne, stafmedewerkster IOK Kempens Woonplatform, els.vercaigne@iok.be

verontschuldigd:

Ward Kennes, burgemeester, ward.kennes@kasterlee.be
Annemiek Coolen, diensthoofd grondgebiedzaken, annemiek.coolen@kasterlee.be
Laurette Janssens, coördinator dienst welzijn, welzijn@kasterlee.be
Tinne Antonise, diensthoofd sociale dienst ocmw, tinne.antonise@kasterlee.be
Els Leyten, maatschappelijk assistente OCMW, els.leyten@kasterlee.be
An Lambrechts, Geelse Huisvesting, an.lambrechts@geelsehuisvesting.be
Freya Van Dormael, projectmanager DE ARK, freya.vandormael@arkwonen.be
Tom Baeyens, Sociaal Verhuurkantoor ISOM, tom.baeyens@isom.be
Tom Hus, stafmedewerker dienst grondverwerving IOK, tom.hus@iok.be

Verslag van vorige vergadering

Geen opmerkingen/aanvullingen

Projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen

Geelse Huisvesting:

- Geelsebaan: vergunning is goedgekeurd – start der werken binnen 3 weken

In december 2017 werd door GielsBos de vraag gesteld of er in het project Geelsebaan een mogelijkheid is om een aantal appartementen voor te behouden voor kleinschalig wonen.

Deze vraag werd op het vorige lokaal woonoverleg reeds besproken en kort nadien goedgekeurd door de Raad Van Bestuur van de Geelse Huisvestingsmaatschappij:

Van de 10 appartementen in Geelsebaan:

o 8 appartementen voorbehouden voor de doelgroep ouderen

o 2 appartementen voorbehouden voor de doelgroep personen met een handicap onder begeleiding van het Giels Bos.

Indien er geen kandidaten zijn van de doelgroep personen met een handicap, met voorrang toewijzen een de doelgroep ouderen.

Vanuit het Giels Bos is Pol Vanden Weygaert, algemeen directeur van Het GielsBos aanwezig. Hij licht kort de werking van het GielsBos toe, evenals hun vraag gestuurde werking. De laatste tijd merken zij een vraag vanuit (een deel) hun doelgroep naar inclusief wonen. Hiervoor hebben zij in 2018 een 'trainingsappartement' in de Kerkstraat ingericht waar mensen uit de doelgroep kunnen ervaren hoe het is om zelfstandig te wonen. Om doorstroom te voorzien is GielsBos vragende partij om een aantal woningen voor te behouden voor deze doelgroep in het project Geelsebaan.

Els past het lokaal toewijzingsreglement van Kasterlee aan, zodat het kan worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

DE ARK:

- Rozenwijk zone A (koopwoningen): allen verkocht
- Rozenwijk zone B (koop+huur): opgeleverd
- Rozenwijk zone F: sloopvergunning aangevraagd (6 sloop – 8 nieuwbouw) – typologie nog te bepalen (koop?)
- Spoorwegstraat Danneels: perceel werd aangekocht
- Spoorwegstraat Nolens: perceel nog niet aangekocht
- ➔ Spoorwegstraat wordt 1 project bij DE ARK
- Hulst/Dijkstraat: verkavelingsvergunning verleend – 23 april 2018: tekenen aankoop gronden bij notaris – worden huurwoningen
- Rietakkers – Kemelbeek: LT (nog gronden aangekocht in Kemelbeek)

Het aangepaste opvolgsysteem wordt in bijlage bij dit verslag gevoegd.

Woningen GielsBos in het project Geelsebaan

Dit onderwerp werd onder het puntje hierboven besproken

Varia

Walter licht toe dat DE ARK en Samenlevingsopbouw aan het project rond huurdersbegeleiding gestart zijn in Kasterlee. De eerste maanden heeft de medewerker van samenlevingsopbouw kennis gemaakt met de bewoners in de Rozenwijk, evenals de organisaties die werkzaam zijn in deze buurt.

Joeri geeft nog mee dat er pilootprojecten gezocht worden voor de nieuwe wetgeving omtrent SVK PRO in de praktijk te brengen.

Volgend lokaal woonoverleg

Het volgende lokaal woonoverleg zal plaatsvinden op **20 december om 9.00u** op het gemeentehuis van Kasterlee.

-

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Kasterlee

plaats

Gemeentehuis, Kasterlee

datum

20 december 2018

aanwezig:

Tom De Munter, gemeentesecretaris, tom.demunter@kasterlee.be

Walter Van Baelen, schepen van huisvesting en voorzitter OCMW, walter.vanbaelen@kasterlee.be

Marie Loos, dienst Ruimtelijke Ordening, marie.loos@kasterlee.be

Rob Baeyens, secretaris OCMW, rob.baeyens@kasterlee.be

Sanne Debondt, diensthoofd sociale dienst ocmw, sanne.debondt@kasterlee.be

Yasmine Driesmans, directeur Geelse Huisvesting, Yasmine.Driesmans@geelsehuisvesting.be

Peter Vanommeslaeghe, algemeen directeur DE ARK, peter.vanommeslaeghe@arkwonen.be

Els Vercaigne, stafmedewerkster IOK Kempens Woonplatform, els.vercaigne@iok.be

verontschuldigd:

Ward Kennes, burgemeester, ward.kennes@kasterlee.be

Annemiek Coolen, diensthoofd grondgebiedzaken, annemiek.coolen@kasterlee.be

Laurette Janssens, coördinator dienst welzijn, welzijn@kasterlee.be

Els Leyten, maatschappelijk assistente OCMW, els.leyten@kasterlee.be

An Lambrechts, Geelse Huisvesting, an.lambrechts@geelsehuisvesting.be

Freya Van Dormael, projectmanager DE ARK, freya.vandormael@arkwonen.be

Tom Baeyens, Sociaal Verhuurkantoor ISOM, tom.baeyens@isom.be

Pol Vanden Weygaert, algemeen directeur van Het GielsBos, pol.vandenweygaert@hetgielsbos.be

Joeri Laureys, Wonen Antwerpen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be

Tom Hus, stafmedewerker dienst grondverwerving IOK, tom.hus@iok.be

Verslag van vorige vergadering

Geen opmerkingen/aanvullingen

Projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen

Geelse Huisvesting:

- Geelsebaan: in uitvoering

DE ARK:

- Hulst/Dijkstraat: in 2019 aanstelling ontwerper
- Rozenwijk zone F: sloopvergunning aangevraagd (6 sloop) – typologie nog te bepalen (koop? Huur?)
- Spoorwegstraat Danneels + Nolens: wordt als 1 project uitgevoerd – nog discussie omtrent kosten archeologisch onderzoek
- Rietakkers – Kemelbeek: LT (nog onderhandelingen voor verwervingen lopende)

Het aangepaste opvolgsysteem wordt in bijlage bij dit verslag gevoegd.

LTR Geelsebaan

In december 2017 werd door GielsBos de vraag gesteld of er in het project Geelsebaan een mogelijkheid is om een aantal appartementen voor te behouden voor het zelfstandig wonen van personen met een handicap.

Deze vraag werd op het lokaal woonoverleg van 14 december 2017, 5 april 2018 en 13 september 2018 besproken. Recentelijk werd dit voorstel eveneens besproken op de Raad Van Bestuur van de Geelse Huisvestingsmaatschappij en hebben zij hun goedkeuring verleend om 2 appartementen voor te behouden voor deze doelgroep.

Op het woonoverleg van 13 december 2018 werd beslist om te starten aan een ontwerp voor dit lokaal toewijzingsreglement.

Els heeft dit lokaal toewijzingsreglement grotendeels uitgewerkt. Gezien het een specifieke doelgroep betreft, dient er een uitgebreid dossier opgesteld te worden. Dit document kan in bijlage bij het verslag gevonden worden.

In het document dienen nog wel een aantal zaken uitgewerkt te worden:

- Cbs beslissing opmaak LTR nieuwe doelgroep – Els mailt hiervoor een modelbeslissing naar Marie
- Definitie van de doelgroep – voorstel: 'personen met een handicap die nood hebben aan begeleiding bij het wonen' – Els informeert bij Pol Vanden Weygaert voor verdere verfijning
- Update van de wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappijen
- Omschrijving van het project Geelsebaan en de invulling van de doelgroep binnen dit project – Els doet hiervoor een aanzet en Geelse Huisvesting (+ GielsBos) vullen aan
- Advies gemeente + ocmw + sociale huisvestingsmaatschappijen + seniorenraad + gehandicaptenraad omtrent het afgewerkte LTR

Werking KWP vanaf 1 november 2018

Els licht toe dat er voor KWP een nieuwe subsidieperiode gestart is (van 1 november 2018 tot 31 december 2019). Vanaf 31/12/2019 zullen alle intergemeentelijke projecten rond wonen gelijk lopen (qua termijn) en hun subsidies telkens voor een 6-jarige periode moeten aanvragen.

Naast de uit te voeren activiteiten, is de belangrijkste wijziging dat het project subsidies zal verkrijgen op basis van uitgevoerde acties (en niet meer op basis van aantal FTE's).

Voor de komende periode heeft elke gemeente, in overleg met KWP, een reeds verplichte en aanvullende activiteiten geëngageerd.

Hieronder een greep uit de activiteiten voor de gemeente Kasterlee:

- 1) Doelstelling 1: Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod
 - a. Screenen binnengebieden
 - b. Screenen mogelijke svk-woningen

- c. Evaluatie Itr
 - d.
- 2) Doelstelling 2: werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving
 - a. Geldigheidsduur ca beperken
 - b. Leegstand – verwaarlozing
 - c. Recht van voorkoop
 - d. ...
 - 3) Doelstelling 3: informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen
 - a. Informeren specifieke doelgroepen
 - b. Acties energie
 - c. Collectieve renovatie
 - d. ...
 - 4) Doelstelling 4: ondersteunen van de private huurmarkt
 - a. In kaart brengen van de private huurmarkt
 - b. Energiemeesters
 - c. Afficheren huurprijs

Dit laatste betreft een nieuwe doelstelling. Voor de gemeente Kasterlee werd hieromtrent de oefening 'punt a. in kaart brengen van de private huurmarkt' reeds gemaakt (zie volgend agendapuntje)

In kaart brengen van de private huurmarkt

Voor Kasterlee heeft collega Tom Ghoos cijfergegevens uit het kadaster en het bevolkingsregister naast elkaar gelegd. Hieruit kon onder andere worden afgeleid welke woningen bewoond worden door de eigenaar en welke niet. Deze laatste categorie betreffen bijgevolg huurwoningen, 2^e verblijven of leegstaande woningen.

Voor Kasterlee konden uit deze oefening volgende cijfergegevens worden afgeleid:

- 7601 woongelegenheden
- 5767 eigenaarswoningen (=75,9%)
- 1527 private huur (20,1%)
- 307 sociale huur (4%).

Deze cijfers zijn vergelijkbaar met deze van de Census 2012:

- 5515 eigenaarswoningen (=78,6%)
- 1498 huurwoningen (=21,4%)

Deze gegevens zijn eveneens beschikbaar in gis waar er in detail en door middel van 'lagen' kan gevisualiseerd worden welke woning een eigenaarswoning, private huurwoning of sociale huurwoning betreft.

In het woonoverleg wordt gevraagd hoe appartementen met deels koop/deels huur gevisualiseerd worden. Dit is afhankelijk van de laag die bovenaan staat: indien de laag met koop bovenaan staat zal het appartement met huur en koop de kleur van koop vertonen.

Tom vraagt of deze files ingeladen kunnen worden in het gis programma van Kasterlee. Els neemt dit op met Jan Adriaansen van IOK die in Kasterlee gis ondersteunt.

Wijziging wetgeving private huur

Vlaams Woninghuurdecreet vanaf 1 januari 2019

Tot voor kort waren de regels voor woninghuurcontracten te vinden in de federale Woninghuurwet. Vanaf 1 januari 2019 vallen alle contracten gesloten voor een huurwoning in Vlaanderen vallen onder de nieuwe regelgeving;

Implicaties op woningkwaliteit

- Woning moet bij aanvang voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen (art. 5 VWC) of over een recent conformiteitsattest (minder dan 3 maanden oud bij aanvang huur) beschikken;
- Indien er een recent CA is vormt er zich dus geen probleem. Is er dit niet dan dient de woning indien het huurdecreet letterlijk wordt geïnterpreteerd te voldoen aan alle minimale kwaliteitsnormen uit art. 5 van de VW en zou de woning dus geen enkel strafpunt mogen laten noteren;
- Anders (geen recent CA bij aanvang en geen 0 strafpunten) kan de vrederechter de nietigheid van het huurcontract uitspreken en dit creëert een teruggaveverplichting van de huurgelden. In de praktijk wordt wel verwacht dat de vrederechter meestal een bezettingsvergoeding zal aanrekenen zodat de woning niet gratis werd bewoond gedurende de gehuurde maanden/jaren;
- Er is dus een dringende noodzaak tot afstemming van de Vlaamse Wooncode op het nieuw huurdecreet. Deze afstemming volgt en men is hier volop mee bezig maar het eindresultaat wordt pas verwacht in 2020 (bron?);
- Herstellingen:
 - VR stelt lijst van kleine herstellingen op en wie voor welke herstellingen verantwoordelijk is (zie bijlage bij verslag);
 - Dringende herstellingen **moeten** door huurder gedoogd worden.

Andere belangrijkste wijzigingen

- Aanpakken discriminatie op de huurmarkt;
- waarborg van drie maanden huur vragen;
- De huurder kan voortaan een huurovereenkomst van korte duur (3 jaar of minder) vroegtijdig opzeggen met een opzeggingstermijn van 3 maanden. Daarbij moet hij wel een opzeggingsvergoeding betalen;
- De partijen kunnen op ieder ogenblik een herziening van de huurprijs overeenkomen omdat de verhuurder energiebesparende investeringen aan de woning heeft gedaan. De rechter kan een herziening toestaan als de normale huurwaarde ten gevolge van de investeringen 10% hoger ligt dan de op dat moment geldende huurprijs;
- Het decreet bepaalt wie welke kosten en lasten moet betalen en geeft ook een lijst van kleine herstellingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is;
- De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij kan bewijzen dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan. Omdat de kosten door brandschade erg hoog kunnen oplopen, zijn zowel huurder als verhuurder voortaan verplicht om een brandverzekering te sluiten.
- Als de verhuurde woning (meestal door een verkoop) van eigenaar verandert, moet de nieuwe eigenaar altijd de bestaande huurovereenkomst respecteren, ook als ze niet is geregistreerd;
- Er is voortaan een duidelijke regeling voor huurders die samen een woning huren.
- Het Vlaams Woninghuurdecreet regelt ook bepaalde aspecten van de verhuur van studentenkamers.

Voor de 2 laatste puntjes verwijs ik naar: <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/vlaams-woninghuurdecreet-vanaf-1-januari-2019>

Volgend lokaal woonoverleg

De volgende lokaal woonoverleggen zullen plaatsvinden op **21 februari om 9.00u**, **20 juni om 14.30u** en **9 december om 9.00u** op het gemeentehuis van Kasterlee.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Kasterlee

plaats

Gemeentehuis, Kasterlee

datum

21 februari 2019

aanwezig:

Ward Kennes, burgemeester, ward.kennes@kasterlee.be

Tom De Munter, gemeentesecretaris, tom.demunter@kasterlee.be

Walter Van Baelen, schepen van huisvesting en voorzitter OCMW, walter.vanbaelen@kasterlee.be

Marie Loos, dienst Ruimtelijke Ordening, marie.loos@kasterlee.be

Ann Van Ballaer, stafmedewerker Omgeving, Ann.vanballaer@kasterlee.be

Yasmine Driesmans, directeur Geelse Huisvesting, Yasmine.Driesmans@geelsehuisvesting.be

Peter Vanommeslaeghe, algemeen directeur DE ARK, peter.vanommeslaeghe@arkwonen.be

Els Vercaigne, stafmedewerkster IOK Kempens Woonplatform, els.vercaigne@iok.be

verontschuldigd:

Annemiek Coolen, diensthoofd grondgebiedzaken, annemiek.coolen@kasterlee.be

Rob Baeyens, secretaris OCMW, rob.baeyens@kasterlee.be

Sanne Debondt, diensthoofd sociale dienst ocmw, sanne.debondt@kasterlee.be

Els Leyten, maatschappelijk assistente OCMW, els.leyten@kasterlee.be

An Lambrechts, Geelse Huisvesting, an.lambrechts@geelsehuisvesting.be

Tom Baeyens, Sociaal Verhuurkantoor ISOM, tom.baeyens@isom.be

Pol Vanden Weygaert, algemeen directeur van Het GielsBos, pol.vandenweygaert@hetgielsbos.be

Joeri Laureys, Wonen Antwerpen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be

Tom Hus, stafmedewerker dienst grondverwerving IOK, tom.hus@iok.be

Verslag van vorige vergadering

Geen opmerkingen/aanvullingen

Projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen

Geelse Huisvesting:

- Geelsebaan:

- oor de appartementen tegen de Geelsebaan zelf is de geplande realisatiedatum 1 maart 2020 V
- e appartementen tegen de Plafijnenbaan hebben wat vertraging, maar dit kan vermoedelijk nog wel ingehaald worden D
- e infrastructuurwerken zullen eveneens vervroegd worden D

- Hofstraat 60: deze woning heeft Geelse Huisvesting gekocht door toepassing van het voorkooprecht – op heden zal deze verhuurd worden – op lange termijn is er wel een (verdichtings)project mogelijk

IOK: vanuit het woonoverleg wordt geïnformeerd naar de 2 woningen die IOK aangekocht heeft, palend aan het project Geelsebaan. Na navraag bij de dienst grondverwerving van IOK kan meegegeven worden dat deze woningen aangekocht werden i.f.v. de ontwikkeling van het achterliggende binnengebied waar IOK reeds enkele gronden verworven heeft. Er zijn nog bijkomende onderhandelingen nodig om een aaneengesloten geheel te bekomen. Voor de 2 reeds aangekochte woningen werd een sloopaanvraag ingediend.

DE ARK:

- Hulst/Dijkstraat: Peter geeft mee dat dit project initieel voorzien was voor koopwoningen en zo ook gebudgetteerd werd. Vanuit de gemeente kwam de vraag om hier huurwoningen van te maken. Peter stelt voor om 12 huurwoningen te realiseren en 8 koopwoningen.
 - eengezinswoningen type 3/4 (KOOP) 8
 - gestapelde woningen op de benedenverdieping type 3/4 (HUUR) 6
 - gestapelde woningen op de bovenverdieping type 2/3 (HUUR) 6

Het woonoverleg gaat hiermee akkoord. De projectfiche zit in bijlage bij het verslag.

- Rozenwijk zone F: sloopvergunning is goedgekeurd
- Spoorwegstraat Danneels + Nolens: wordt als 1 project uitgevoerd – nog discussie omtrent kosten archeologisch onderzoek
- Rietakkers – Kemelbeek: LT (nog onderhandelingen voor verwervingen lopende)

Het aangepaste opvolgsysteem wordt in bijlage bij dit verslag gevoegd.

LTR Geelsebaan

Els heeft de voorbije weken nog contact gehad met GielsBos om de definitie van de doelgroep 'personen met een handicap die begeleiding nodig hebben bij het wonen' verder uit te werken.

Uit deze contacten bleek echter dat de reeds bestaande definitie in het LTR van Kasterlee (2010) voor de doelgroep 'personen met een handicap':

'Personen die ten gevolge van een handicap beschikken over een zorgtoewijzing wonen (VAPH) en die begeleid worden door een erkende dienst of voorziening van een vorm van begeleid zelfstandig wonen zoals De loot of 't Margrietje'

quasi dezelfde definitie betreft dan de definitie voor de doelgroep 'Personen met een handicap die nood hebben aan begeleiding bij het wonen':

'Personen met een handicap die nood hebben aan begeleiding bij het wonen: voor deze begeleiding kunnen deze personen beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder. De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).'

Met dit verschil dat deze laatste definitie werd aangepast aan de huidige wetgeving.

Na overleg wordt er door het woonoverleg beslist geen nieuwe doelgroep te definiëren, maar enkel de definitie van de bestaande doelgroep 'personen met een handicap' aan te passen aan de geldende wetgeving, evenals 2 woningen uit het project Geelsebaan toe te voegen aan het bestaande LTR. Het betreffen hier 2 van de 5 gelijkvloerse appartementen tegen de Geelsebaan.

In bijlage kan de aangepaste versie van het LTR gevonden worden.

Dit dient eerst door de gemeenteraad goedgekeurd te worden, alvorens verzending naar de minister.

In de maanden na het woonoverleg rijst er een discussie over het feit of er al dan niet sociale huurwoningen voor 'personen met een handicap' kunnen voorbehouden worden voor een specifieke welzijnsorganisatie (via een samenwerkingsovereenkomst). In eerste instantie leek dit in strijd te zijn

met de nieuwe reglementering omtrent de persoonsvolgende financiering. Deze financiering maakt het mogelijk voor personen met een handicap om zelf te gaan kiezen, waar ze hun zorg zullen inkopen, wat enigszins tegenstrijdig lijkt/is met het koppelen van zorg aan een woning.

Via een mail vanuit Wonen Antwerpen komt hier verduidelijking in: *'Indien goed gemotiveerd, transparant en aan voldoende objectieve criteria gekoppeld, is het mogelijk om een samenwerkingsverband af te sluiten met een welzijnsorganisatie die de begeleiding van huurders voorziet. Dit werd reeds afgetoetst met het kabinet en naar aanleiding van een dossier in Herent, koos de minister ervoor om dergelijke samenwerkingen wel nog te laten bestaan. Echter, met dien verstande dat wanneer een huurder toch kiest om zijn zorg elders in te kopen, dit eigenlijk niet automatisch een opzeggingsgrond kan betekenen voor de verhuurder. De actoren moeten zich dus goed informeren over een dergelijke samenwerking.'*

Vanuit Kempens Woonplatform zal bijgevolg een LTR met uitgebreide dossiersamenstelling voor de doelgroep 'personen met een handicap' opgemaakt worden. Dit heeft eveneens tot gevolg dat het advies van een aantal lokale adviesorganen (personen met handicap, senioren) en het advies van de sociale huisvestingsmaatschappijen moet ingewonnen worden omtrent het LTR alvorens dit op de gemeenteraad kan goedgekeurd kan worden en vervolgens naar de minister kan opgestuurd worden ter goedkeuring.

Evaluatie LTR

Els licht een aantal cijfergegevens toe, o.a. van de wachtlijsten en de toewijzingen.

Voor DE ARK stonden er begin 2019 1550 personen op de wachtlijst voor een woning in Kasterlee. 114 van deze 1150 personen wonen ook effectief in Kasterlee. In beide gevallen zijn de alleenstaanden de grootste groep op de wachtlijst (ongeveer 50%). Indien we ook de alleenstaanden met 1 kind meerekenen, komt er nog eens 10% bij.

Qua leeftijd valt op dat er van alle kandidaat-huurders die gekozen hebben voor een woning te Kasterlee 43% 18-35 jarigen zijn en 21% senioren (65+). Van alle kandidaat-huurders die momenteel in Kasterlee wonen is het percentage starters lager, zijnde 38% en het percentage senioren hoger, zijnde 32%.

Wat betreft de toewijzingen werden er in 2018 21 nieuwe toewijzingen gedaan, allen via een voorrang 'lokale binding'. Dit kan een voorrang zijn voor personen die de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente hebben gewoond en/of voor personen die ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Er werden eveneens 2 woningen toegewezen aan de doelgroep 65+. Dit waren eveneens kandidaat-huurders met een lokale binding met Kasterlee. Er werden in 2018 geen toewijzingen gedaan aan de doelgroep 'personen met een handicap'. Er werden eveneens geen versnelde toewijzingen gedaan, noch mutaties.

Het type woningen dat het meest werd toegewezen in 2018 betreft appartementen type 3/5 (9 toewijzingen).

Voor Geelse Huisvesting licht Jasmine de cijfergegevens toe. Qua wachtlijsten (toestand 9/1/2019) zijn er 964 personen ingeschreven voor een woning te Kasterlee, waarvan 170 personen op heden wonen te Kasterlee. Van de personen ingeschreven voor Kasterlee zijn iets meer dan 50% alleenstaanden en bijna 10% alleenstaanden met 1 kind. Deze cijfers zijn aldus zeer vergelijkbaar met deze van DE ARK.

Qua leeftijd is er 28% van de kandidaat-huurders voor een woning te Kasterlee tussen 18 en 29 jaar, 55% tussen 30 en 54 jaar, 13% tussen 55 en 64 jaar en 4% 65+.

Bij de zittende huurders betreffen de alleenstaanden eveneens de grootste groep (49,1%), gevolgd door de 2-persoons- de 3-persoonshuishoudens (respectievelijk 24,9 en 12,6%). Qua leeftijd valt op dat er veel huurder 60+ zijn (47,2%).

Er werden in 2019 19 nieuwe toewijzingen gedaan: 18 aan inwoners van de gemeente/lokale binding (waarvan 1 aan een 65-plusser en 1 'persoon met een handicap') en 1 herhuisvesting.

Tijdens het woonoverleg wordt nog aangegeven dat idealiter de wachtlijsten van beide maatschappijen vergeleken dienen te worden om goede cijfers te bekomen. Op heden zullen er vele dubbels tussen de wachtlijsten kandidaat-huurders van de Geelse en DE ARK zijn, aangezien kandidaten zich vermoedelijk op beide lijsten inschrijven, wat de cijfers mogelijk vertekent.

Uit de toewijzingen (ook deze van de voorgaande jaren – zie steekkaart wonen) van de ARK en Geelse Huisvesting, blijkt dat de lokale bindingsfactoren het gewenste effect hebben. Er wordt bijgevolg door het lokaal woonoverleg geen aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement gevraagd, noch voor lokale binding, noch voor de lijst voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen'. Voor de doelgroep 'personen met een handicap' wordt het LTR herwerkt (zie vorig agendapuntje).

Acties wonen 2018-2019

Els licht de uitgevoerde acties van 2018 en enkele van de geplande acties voor 2019 toe.

Uitgevoerde acties 2018

LTR 'personen met handicap die begeleiding nodig hebben bij het wonen'
Wijkrenovatie bloemenwijk – 40 tal personen namen deel + kregen advies → stopgezet
Visuele weergave sociale huisvesting: gemiddeld 4,8% sociale woningen (april 2018)
Oefening 'in kaart brengen private huurmarkt' (dec 2018)
3 lwo's
Steekkaart
aanleveren artikels, brochures, opvolgen wetgeving...

Acties 2019 (niet limitatieve lijst)

LTR verder afwerken + indienen
Screening binnengebieden
Screenen mogelijke svk-woningen (bv. uit lijsten leegstand, O/O)
CA SVK-woningen + eigen woningen (ocmw,...)
Infosessie intermediairen (signaalfunctie woningkwaliteit)
Evaluatie reglement verwaarlozing
Acties langdurig leegstaande panden
Indien de gemeente nog bijkomende acties wenst uit te voeren, opportuniteiten ziet of ideeën heeft voor artikels, kunnen deze steeds besproken worden met Kempens Woonplatform.

Screening binnengebieden

Els heeft i.s.m. Marie een update van het actieprogramma evenals de gronden in het ROP en de SWP's uit het GRS gemaakt en deze gevisualiseerd. De onbebouwde percelen (in eigendom van (semi)-publieke instanties) hebben een blauwe contour, de SWP's (binnengebieden) hebben een rode contour.

De gronden worden kort overlopen. Op het eerste zicht zijn er geen gronden die in aanmerking komen voor ontwikkeling (op korte termijn).

De overzichtskaartjes en de lijsten met onbebouwde percelen en SWP's zullen toegevoegd worden aan het verslag van het woonoverleg. Zodoende kunnen alle partijen van het woonoverleg dit nog eens bekijken. Het agendapuntje komt opnieuw aan bod tijdens volgend woonoverleg.

Varia

Er zijn geen varia punten meer.

Volgend lokaal woonoverleg

Het volgende lokaal woonoverleg zal plaatsvinden op **20 juni om 14.30u** op het gemeentehuis van Kasterlee.