



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 Codex Wonen 2021)	4
2.2 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021	4
3 Lokale binding.....	5
4 Toewijzing aan doelgroepen	5
4.1 Keuze voor het toewijzen aan een doelgroep.....	5
4.2 Sjabloon - doelgroep ouderen – vereenvoudigde procedure	6
5 Toepassing in Kasterlee	7
5.1 Lokale binding	7
5.2 Doelgroepen	7
6 Uitvoering.....	9
7 Goedkeuring en wijziging	9
8 Bekendmaking	9
9 Inwerkingtreding.....	9
10 Bijlagen	10
10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen	10
10.2 Toepassingsgebied doelgroep personen met een handicap	12
10.3 Doelgroep ouderen	12
10.3.1 Omschrijving van de doelgroep	12
10.3.2 Grootte van de doelgroep	12
10.3.3 Voorbehouden patrimonium.....	13
10.3.4 Motivatie keuze van het voorbehouden patrimonium	13
10.3.5 Flankerende maatregelen	14
10.4 Beslissingen	15
10.5 Verslagen lokaal woonoverleg.....	

1 Inleiding en situering

1.1 Wettelijk kader

De Vlaamse Codex Wonen, in het bijzonder artikel 6.11 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 Codex Wonen en dat het lokaal toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt in artikelen 6.26 tot en met 6.29 de wijze waarop een lokaal toewijzingsreglement kan worden opgemaakt.

Het besluit geeft bijgevolg 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 woningen.

De omzendbrief OMG/W/2020/04 d.d. 21 december 2020 stelt dat indien men zich – in geval van opmaak/aanpassing van het toewijzingsreglement voor ouderen – houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een eenvoudige procedure en aanvraagdossier voldoende is.

Voorliggend lokaal toewijzingsreglement zal verder aangepast moeten worden zodra er meer zicht is op de woonmaatschappij waar de gemeente Kasterlee in 2023 bij zal aansluiten én op het nieuwe toewijzingsregime sociale huur dat eveneens voorzien is om vanaf 2023 in werking te treden.

1.2 Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in artikel 6.27 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen kan de gemeente gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op te maken.

Op 2 maart 2009 is het college van burgemeester en schepenen principiële akkoord gegaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Kasterlee. Op 29 juni 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen de totstandkomingsprocedure goedgekeurd. 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.

Later werd het reglement aangepast om een aantal bijkomende woningen voor te behouden voor de doelgroep ouderen. Het aangepaste lokaal toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 juni 2015. Dit aangepaste lokaal toewijzingsreglement werd door de minister van Wonen voorwaardelijk goedgekeurd op 5 oktober 2015. De nodige opmerkingen werden verwerkt in de volgende fase.

In de volgende fase werden enkele bijkomende wooneenheden in het project Geelsebaan voorzien voor de doelgroep 'personen met een handicap' en werd het doelgroepenplan aangepast aan de gewijzigde wetgeving. Voor deze aanpassing werd op 21 januari 2019 een akkoord gegeven door college van burgemeester en schepenen. Het aangepaste lokaal toewijzingsreglement, inclusief doelgroepenplan voor 'personen met een handicap' werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 september 2019 en goedgekeurd door de minister op 9 december 2019.

In huidige fase wordt het lokaal toewijzingsreglement aangepast om 5 van de 10 voormalige OCMW-woningen te Breemackers bij voorrang toe te wijzen aan ouderen 65+. Op 23 februari 2021 nam het OCMW de principiële beslissing tot verkoop van volgende seniorenwoningen door het OCMW aan DE ARK: Breemackers nrs. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 en 25.

Bovendien worden de bepalingen aangepast aan de nieuwe Vlaamse Codex Wonen 2021 en het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

2 Algemeen kader inzake toewijzing

2.1 Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen 2021)

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.12, 1ste 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 1.6, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. 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 lokaal toewijzingsreglement wordt, na goedkeuring door de gemeenteraad, ter kennisgeving overgemaakt aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Indien het toewijzingsreglement in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang kan de minister het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk vernietigen.

2.2 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021

Boek 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen geeft 2 opties inzake toewijzing. Ofwel wordt louter het standaardluik gevolgd, ofwel kan een gemeente een lokaal toewijzingsreglement uitwerken.

Standaardluik

Er zijn 2 systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikels 6.18 tot en met 6.20 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen;
- SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 6.21 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.

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

- 1° rationele bezetting;
- 2° absolute voorrangsregels;
- 3° optionele voorrangsregels¹;
- 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 3^{de} criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem².

Lokaal toewijzingsreglement

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 6.27 tot en met 6.29 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen. De gemeente kan hierdoor afwijken van bepaalde algemeen geldende toewijzingsregels en een lokaal toewijzingsreglement opstellen op basis van lokale noden.

Belangrijk is dat het lokaal toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie.

¹ Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken, zoals optionele voorrangregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder.

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

Artikels 6.27 tot 6.29 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen bepalen dat er een gemeentelijk toewijzingsbeleid mogelijk is in 2 gevallen:

- specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding;
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

Kasterlee heeft reeds een goedgekeurd toewijzingsreglement voor het luik lokale binding en voor de doelgroep ouderen en de doelgroep 'personen met een handicap'.

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement betreft een uitbreiding van de lijst met sociale huurwoningen voor de doelgroep ouderen.

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 en wordt behouden:

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 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 goedgekeurd op 2 april 2010, 5 oktober 2010 en 9 december 2019.

Deze doelgroepen werden als volgt gedefinieerd en worden behouden:

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).

De definiëring van de doelgroep 'personen met een handicap' is als volgt verder gedetailleerd:

- 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 invoeren.
- 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.).

4.2 Sjabloon - doelgroep ouderen – vereenvoudigde procedure

De omzendbrief OMG/W/2020/04 d.d. 21 december 2020 stelt dat indien men zich – in geval van opmaak/aanpassing van het toewijzingsreglement voor ouderen – houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een eenvoudige procedure en aanvraagdossier voldoende is.

Aangezien het gaat om een uitbreiding van de lijst met woningen voor ouderen (5 woningen te Breemackers), wordt de vereenvoudigde procedure toegepast.

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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). 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 doelgroepentoewijzing 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). 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 boek 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Concreet voor Kasterlee

De vastgestelde doelgroep krijgt in toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement een plaats binnen de absolute voorrangsregels. Aan artikel 6.19 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021 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 6.19 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021 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 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 of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;
4. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen;
5. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20 eerste lid, 9°, c) en d), van de Vlaamse Codex Wonen moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
6. De kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen;
7. De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en 5.88, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen, moet worden gehuisvest.
8. ...

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).

Deze lijst wordt uitgebreid met 5 woningen te Breemakkers.

6 Uitvoering

Geelse Huisvesting en DE ARK worden belast met de uitvoering van dit reglement, bij wijze van aanpassing van hun intern toewijzingsreglement.

7 Goedkeuring en wijziging

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal het lokaal toewijzingsreglement worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde, welke de mogelijkheid heeft het reglement geheel of deels te vernietigen.

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 (gemeentelijke website, betrokken diensten van de gemeente en OCMW ...) wordt bekendgemaakt. 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 aangepaste reglement treedt in werking één maand na het verstrijken van de termijn van 45 dagen, vermeld in art. 6.14, §2, tweede lid Vlaamse Codex Wonen, of de verlengde termijn van 60 dagen, vermeld in art.6.14, §2, derde lid Vlaamse Codex Wonen.

Op het moment dat voorliggend reglement in werking treedt, zal dit toewijzingsreglement het toewijzingsreglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 september 2019 en door de minister op december 2019, vervangen.

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 (15 woningen)

Tielen

BERTHOUTSTRAAT 9
BERTHOUTSTRAAT 13
BERTHOUTSTRAAT 17
BERTHOUTSTRAAT 21
GANZERIJK 7
BOSROOS 4
BOSROOS 27
EGELANTIER 4
EGELANTIER 13
DUINROOS 4

UITBREIDING:

BREEMAKKERS 17
BREEMAKKERS 19
BREEMAKKERS 21
BREEMAKKERS 23
BREEMAKKERS 25

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 70

GEELSEBAAN 70

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 (2020)

aantal 65-plussers	4.027
aantal inwoners	18.882
aandeel 65-plussers	21,3%

Bron: www.provincies.incijfers.be

Tabel 2: Aandeel 65-plussers op de wachtlijst van kandidaat-huurders Geelse Huisvesting en DE ARK (31/12/2019)

	Geelse Huisvesting	DE ARK	Totaal
aantal 65-plussers op de wachtlijst	38	78	116
aantal kandidaat-huurders	811	1.187	1.998
aandeel 65-plussers			5,8%

Bron: Geelse Huisvesting en DE ARK

Tabel 3: Aandeel 65-plussers op de wachtlijst van unieke kandidaat-huurders Geelse Huisvesting en DE ARK met domicilie te Kasterlee (31/12/2019)

	Totaal
aantal 65-plussers op de wachtlijst	24
aantal kandidaat-huurders	195
aandeel 65-plussers	12,3%

Bron: Rapport kerncijfers sociale huur Wonen-Vlaanderen/VMSW SVZ 31/12/2019

10.3.3 Voorbehouden patrimonium

Tabel 4: Woningtypologie van de sociale huurwoningen in Kasterlee

	eengezinswoning				appartement				totaal
	aantal slaapkamers				aantal slaapkamers				
	1	2	3	4 of >	1	2	3	4 of >	
Aantal woonegelegenheden									
Totaal aantal	34	22	130	26	64	68	28	6	378
voorbehouden voor ouderen ³									
Totaal voorbehouden	29	0			32	0			61

Bron: Rapport kerncijfers sociale huur Wonen-Vlaanderen/VMSW SVZ 31/12/2019 + 19 uitgevoerde woonegelegenheden te Geelsebaan in 2020 + 10 Breemakkers

Tabel 5: Overzicht aantal sociale huurwoningen

	Aantal sociale huurwoningen	
	Absoluut	Relatief
Totaal patrimonium	378	100 %
Max. 1/4 ^e van het totaal patrimonium aan 65+	94	25 %
Max. 1/3 ^e van totaal patrimonium aan doelgroepen	126	33 %
totaal aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	188	100 %
Max. 1/3 ^{de} van studio's, 1 en 2 slaapk. aan 65+	62	33 %
Totaal voorbehouden voor ouderen	61	32 % van 1 en 2
	61	16 % van totaal
Totaal voorbehouden voor pers. hand.	8	
Totaal voorbehouden aan doelgroepen	69	18 % van totaal

Bron: Rapport kerncijfers sociale huur Wonen-Vlaanderen/VMSW SVZ 31/12/2019 + 19 uitgevoerde woonegelegenheden te Geelsebaan in 2020 + 10 Breemakkers

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 2020-2030 zal het aantal 65-plussers tot 79-plussers toenemen met 39 %, hetgeen hoger ligt dan het percentage van 28% in het arrondissement Turnhout en het percentage van 23% in Vlaanderen.
- 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.
- De betreffende sociale ouderenwoningen spelen een essentiële rol in het lokale ouderenbeleid om ouderen zolang mogelijk thuis te laten wonen.

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

³ Ook specifiek aangepaste woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen worden hier mee in opgenomen (Art. 6.19, §1, eerste lid, 1°).

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 bijkomende 5 sociale huurwoningen te Breemakkers werden eerder al verhuurd door het OCMW aan senioren.
- Gelet op de configuratie van Kasterlee, met 4 dorpen, is het ook belangrijk dat er een voldoende aanbod aan ouderenwoningen wordt voorzien in elk van deze dorpen.
- 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 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 oktober 2015;
- Goedkeuring lokaal toewijzingsreglement minister d.d. 9 december 2019;
- Collegebeslissing 12 april 2021 – aanpassing toewijzingsreglement;
- Gemeenteraadsbeslissing XXX 2021 – 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

vragen naar / e-mail

Marloes Both
Marloes.both@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 64 52

datum

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

Sevendmoed

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>

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



Vlaams minister van Financiën en
Begroting, Wonen en Onroerend
Erfgoed
Martelaarsplein 7
1000 Brussel

Aan het college van burgemeester en schepenen
Markt 1
2460 Kasterlee

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	201905531	701-3-40-4	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Carmen De Deken Carmen.dedeken@vlaanderen.be		02/553 73 29	09 DEC. 2019

Betreft: lokaal toewijzingsreglement: goedkeuring

Geacht college,

U diende voor de gemeente Kasterlee een gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement in.

Ik keur dit toewijzingsreglement goed¹

De sociale verhuurders moeten:

- hun intern huurreglement aanpassen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement;
- een kopie van dat reglement bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten,


Matthias Diependaele
Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

¹ art. 95, §2, 3e lid van de Vlaamse Wooncode

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN.

ZITTING VAN MAANDAG 12 APRIL 2021

Aanwezig: Ward Kennes, burgemeester;
Guy Van de Perre, Gert Storms, Rob Guns, Sumati Adriaensen,
schepenen;
Tom De Munter, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Walter Van Baelen, schepen;

Afwezig:

Belangenconflict:

29. Omgeving / Goedkeuring aanpassing Lokaal Toewijzingsreglement /
Seniorenwoningen Breemakkers

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.12 t.e.m. 6.14 dat de verhuring van woningen uit de sociale sector regelt;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.27 t.e.m. 6.29;

Gelet op het lokaal toewijzingsreglement;

Gelet op de omzendbrief OMG/W 2020/4 d.d. 21 december 2020, die stelt dat indien een gemeente zich houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een vereenvoudigde procedure en aanvraagdossier tot goedkeuring van het toewijzingsreglement voldoende is;

Gelet op de principiële beslissing d.d. 23 februari 2021 tot verkoop van volgende seniorenwoningen door het OCMW aan DE ARK: Breemakkers nrs. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 en 25;

Overwegende dat deze woningen zullen verhuurd worden door De ARK;

Overwegende dat het lokaal bestuur wenst dat een deel van deze woningen (met name 5 van de 10) in de toekomst ook met voorrang wordt toegewezen aan senioren; Het betreft nl. kleinere, gelijkvloerse woningen (1 slaapkamer), gelegen in de kern van Tielen;

Overwegende dat voor de opname van die woningen in het lokaal toewijzingsreglement het bestaande toewijzingsreglement dient te worden aangepast;

Overwegende dat er momenteel 56 van de 368 sociale huurwoningen in Kasterlee bij voorrang worden toegewezen aan ouderen (65+);

Overwegende dat slechts 1/3 van de sociale huurwoningen met 1 en 2 slaapkamers conform de omzendbrief OMG/W 2020/4 mag worden voorbehouden aan ouderen;

De gemeente beschikt momenteel over 178 sociale huurwoningen met 1 of 2 slaapkamers; na uitbreiding met de 10 woningen te Breemakkers worden dit er 188; Maximum 62 mogen bij voorrang worden toegewezen aan ouderen;

Overwegende dat door 5 van de 10 sociale huurwoningen voor te behouden voor ouderen, er blijkt voldaan te zijn aan deze regel;

Overwegende dat aan de andere berekeningsregels van de omzendbrief voldaan wordt;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen opdracht kan geven aan Kempens Woonplatform om deze wijzigingen door te voeren in het lokaal toewijzingsreglement.

BESLIST:

Artikel 1 - Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement, met name om 5 van de 10 woningen te Breemakkers bij voorrang toe te wijzen aan senioren, en geeft hierbij opdracht aan Kempens Woonplatform om de nodige wijzigingen aan te brengen.

Art. 2 - Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met onderstaande totstandkomingsprocedure voor de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen:

- Kempens Woonplatform fungeert - op vraag van het lokaal bestuur - als initiatiefnemer.

- Betrokkenheid relevante actoren:

De verhuurders en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren maken deel uit van het lokaal woonoverleg waar alle wijzigingen van het lokaal toewijzingsreglement worden besproken.

- Goedkeuring en wijziging

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal het lokaal toewijzingsreglement ter kennisgeving worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde. Indien de minister niet vernietigt, geeft de gemeente dit zo spoedig mogelijk door aan de SHM's (verhuurders) zodat zij hun intern huurreglement tijdig kunnen aanpassen.

- Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanalen (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van het lokaal bestuur ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ook ter inzage aan de balie van de SHM's (verhuurders).

- Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking één maand na het verstrijken van de termijn van 45 dagen, vermeld in art. 6.14, §2 tweede lid Vlaamse Codex Wonen van 2021, of de verlengde termijn van 60 dagen, vermeld in art.6.14, §2 derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Kasterlee, 15 april 2021

De algemeen directeur



Tom De Munter

Digitaal ondertekend
door Tom De Munter
(Signature)
Datum: 16-04-2021
08:25:42

De burgemeester



Ward Kennes

Digitaal ondertekend
door Eduardus
Kennes (Signature)
Datum: 15-04-2021
16:17:36

10.5 Verslaggeving

Op de volgende pagina's zijn de verslagen toegevoegd van het lokaal woonoverleg, met betrekking tot de huidige aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement.

- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 25 juni 2021.
- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 11 maart 2021.

UITTREKSEL UIT VERSLAG

Lokaal woonoverleg Kasterlee

plaats	datum
Digitaal	23 juni 2021

aanwezig:

Ward Kennes (burgemeester), Walter Van Baelen (schepen van huisvesting en voorzitter OCMW), Rob Baeyens (adjunct algemeen directeur), Charlotte Brosius (diensthoofd mens en maatschappij), Marie Loos (diensthoofd ruimtelijke ordening), Yasmine Driesmans (directeur Geels Huisvesting), Peter Van Ommaslaeghe (algemeen directeur DE ARK), Joeri Laureys (Wonen Antwerpen) en Tinne Bastiaensen (stafmedewerker Kempens Woonplatform)

Verontschuldigd / afwezig:

Tom De Munter (algemeen directeur), Stef Raeymaekers (diensthoofd grondgebiedzaken), Ann Van Ballaer (stafmedewerker omgeving), Raf Kenis (projectleider DE ARK), An Lambrechts (Geelse Huisvesting), Cassandra Drieken (operationeel manager DE ARK), Tom Baeyens (coördinator SVK ISOM), Veerle Maes (Wonen Antwerpen) en Tom Hus (dienst grondverwerving IOK)

4 Aanpassing lokaal toewijzingsreglement in functie van OCMW-woningen te Breemakkers

Dit punt werd tijdens het vorige woonoverleg ook besproken. Het ontwerp tot aanpassing van het bestaande LTR werd meegestuurd met de agenda van huidig woonoverleg.

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn verleende op 23/02/2021 een principiële goedkeuring voor overdracht van 10 OCMW-woningen te Breemakkers aan DE ARK.

De berekeningen in kader van de omzendbrief OMG/W 2020/04 tot opmaak van een lokaal toewijzingsreglement (LTR) werden gemaakt en bijgevoegd bij het ontwerp. Er mag slechts 1/3 van de sociale huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan doelgroepen; er mag slechts 1/3 van de 1 en 2 slaapkamerwoningen bij voorrang worden voorbehouden aan ouderen en slechts ¼ van het totale aantal sociale huurwoningen aan ouderen.

De 5 extra woningen voor senioren blijven binnen de vooropgestelde criteria van de omzendbrief; de 3 berekeningsregels zijn voldaan.

Het lokaal bestuur legt aan DE ARK de vraag voor welke 5 van de 10 woningen best worden voorbehouden voor senioren. Dit is van belang om de huisnummers correct te kunnen opnemen in het LTR. DE ARK bekijkt dit verder en zal de huisnr's. doorgeven.

Vervolgens kan het aangepaste LTR worden goedgekeurd door de gemeenteraad, weliswaar nadat de Raad voor Maatschappelijk Welzijn definitieve goedkeuring zal verlenen aan de verkoop/overdracht.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Kasterlee

plaats	datum
Digitaal	11 maart 2021

aanwezig:

Ward Kennes (burgemeester), Walter Van Baelen (schepen van huisvesting en voorzitter OCMW), Tom De Munter (algemeen directeur), Rob Baeyens (adjunct algemeen directeur), Marie Loos (diensthoofd ruimtelijke ordening), Stef Raeymaekers (diensthoofd grondgebiedzaken), Ann Van Ballaer (stafmedewerker omgeving), Yasmine Driesmans (directeur Geelse Huisvesting), Peter Van Ommeslaeghe (algemeen directeur DE ARK), Joeri Laureys (Wonen Antwerpen) en Tinne Bastiaensen (stafmedewerker Kempens Woonplatform)

Verontschuldigd / afwezig:

Charlotte Brosius (diensthoofd mens en maatschappij), Raf Kenis (projectleider DE ARK), An Lambrechts (Geelse Huisvesting), Cassandra Driezen (operationeel manager DE ARK), Tom Baeyens (coördinator SVK ISOM), Veerle Maes (Wonen Antwerpen) en Tom Hus (dienst grondverwerving IOK)

1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er worden geen opmerkingen bij het verslag van de vorige vergadering van 15/10/2020 geformuleerd, zodat het verslag wordt goedgekeurd.

2 Sociaal woonaanbod

Advies lokale woontoets renovatie 31 woningen Hofstraat

Er werd door Geelse Huisvesting via het projectportaal een beleidstoets gevraagd renovatie van 31 woningen te Hofstraat.

Yasmine Driesmans, directeur Geelse Huisvesting, licht het project toe. De renovatietoets werd door de VMSW op 18/02/2021 behandeld. Het gaat om renovatie van badkamers, keukens, vloeren, nieuwe leidingen, isolatie en gevelbekleding. De renovatie van de 31 woningen wordt gepland na de realisatie van de bouw van fase 1 en fase 2 in de Hofstraat. Op die manier kunnen huurders van de 31 sociale huurwoningen die momenteel te groot wonen desgevallend worden gehershuisvest in de woningen van fase 1 en 2. Daarnaast worden 5 leegstaande woningen voorzien om zittende huurders tijdelijk in onder te brengen. Indien bepaalde badkamers te klein blijken en dienen te worden uitgebreid, is er mogelijks een verschuiving nodig qua typologie, met name bv. een slaapkamer minder. Dit zal blijken bij de opmaak van de ontwerpen door de architect en hetgeen in dat geval opnieuw op het LWO zal worden besproken.

Deze renovatie heeft geen invloed op het BSO en in het kader van de renovatie wordt geen wooninfrastructuur aangelegd of aangepast die dient te worden overgedragen aan het openbaar domein.

Het lokaal woonoverleg is van mening dat dit project past binnen het lokaal woonbeleid, vermits het behouden van een goede kwaliteit van de bestaande sociale huurwoningen van belang is.

Bijgevolg wordt door het woonoverleg gunstig advies verleend. Vervolgens zal de lokale woontoets worden geagendeerd op het CBS.

Advies lokale woontoets 10 OCMW-woningen te Breemakkers

Er werd door DE ARK een beleidstoets gevraagd voor aankoop van 10 OCMW-woningen met 1 slaapkamer te Breemakkers 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 en 25. De projectfiche werd met de agenda rondgestuurd. Conform de projectfiche wordt geen wooninfrastructuur aangelegd of aangepast die dient te worden overgedragen aan het openbaar domein.

Peter Van Ommeslaeghe, directeur DE ARK, licht het project toe.

De Raad van bestuur van DE ARK keurde de overdracht goed. De Raad voor maatschappelijk welzijn gaf op 23/02/2021 principiële goedkeuring aan de overdracht. Er wordt een notaris aangesteld.

Het lokaal woonoverleg is van mening dat dit project past binnen het lokaal woonbeleid, rekening houdend met de principiële beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 23/02/2021. De aankoop van deze 10 woningen telt mee voor het bereiken van het BSO.

Bijgevolg wordt door het woonoverleg gunstig advies verleend. Vervolgens zal de lokale woontoets worden geagendeerd op het CBS.

De vraag werd gesteld of het wenselijk is om deze 10 woningen (of een deel ervan) te Breemakkers bij voorrang toe te wijzen aan senioren 65+. In dat geval zou het lokaal toewijzingsreglement dienen te worden aangepast.

De berekeningen in kader van de omzendbrief werden gemaakt en bijgevoegd bij het verslag. De berekeningen gaan uit van de hypothese dat de 10 woningen zouden worden voorbehouden aan ouderen +65. Er mag slechts 1/3 van de 1 en 2 slaapkamerwoningen bij voorrang worden voorbehouden aan ouderen. Indien in het totaal enkel de huidige sociale huurwoningen zouden worden meegenomen samen met de 10 van Breemakkers, wordt niet voldaan aan die 1/3 regel. Indien in het totaal evenwel de huidige sociale huurwoningen zouden worden meegenomen samen met de 10 van Breemakkers en de 22 geplande sociale huurwoningen fase 1 Hofstraat, zou er wel worden voldaan aan die 1/3 regel. De andere 2 berekeningsregels zijn voldaan.

Peter Van Ommeslaeghe licht toe dat de 10 woningen niet conform het LTR moeten worden toegewezen aan de zittende huurders, maar dat zij wel dienen te voldoen aan de voorwaarden voor sociale huur, hetgeen werd afgetoetst. Indien er naar de toekomst echter een woning zou vrij komen en er wel een toewijzing nodig is, moet het LTR worden gevolgd.

Het CBS zal vooreerst bespreken of het al dan niet wenselijk is om woningen te Breemakkers bij voorrang toe te wijzen en zo ja, hoeveel.