

Herenthout

Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen



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	Sociaal huurbesluit	4
3	Lokale binding.....	5
4	Toewijzing aan doelgroepen.....	5
4.1	Keuze voor het toewijzen aan een doelgroep.....	5
4.2	Sjabloon doelgroepen cf. omzendbrief W/2014/01	5
5	Toepassing	5
5.1	Lokale binding.....	5
5.2	Doelgroepen.....	6
6	Uitvoering.....	6
7	Goedkeuring en wijziging.....	7
8	Bekendmaking	7
9	Inwerkingtreding	7
10	Bijlagen	7
10.1	Toepassingsgebied doelgroep ouderen.....	7
10.2	Doelgroep ouderen	8
10.3	Beslissingen.....	10
10.4	Verslaggeving.....	10

1 Inleiding en situering

1.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 is het nieuwe sociale huurbesluit 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 woningen.

De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit.

De omzendbrief W/2014/01 d.d. 23 januari 2014 stelt dat indien een gemeente zich houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een eenvoudige procedure en aanvraagdossier tot goedkeuring van het toewijzingsreglement voldoende is.

1.2 Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in artikel 26 van het sociaal huurbesluit kan de gemeente Herenthout 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 Herenthout al enkele keren aangehaald. Op 7 juni 2010 is het college van burgemeester en schepenen principieel akkoord gegaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Herenthout.

Er is een werkgroep aangesteld voor de opmaak van het toewijzingsreglement. Deze werkgroep is als volgt samengesteld:

- Gemeente Herenthout: burgemeester, schepenen, gemeentesecretaris, bevoegde ambtenaar;
- OCMW Herenthout: voorzitter, secretaris, betrokken ambtenaar, de coördinator Lokaal Sociaal Beleid;
- Zonnige Kempen: directeur of medewerker;
- SVK Zuiderkempen: coördinator of medewerker;
- Kleine Landeigendom Zuiderkempen: directeur of medewerker;
- Wonen Antwerpen: diensthoofd of medewerker;
- Kempens Woonplatform: medewerker.

SVK Zuiderkempen 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 Zonnige Kempen als sociale verhuurder.

Het toewijzingsreglement is uitgewerkt binnen de daartoe aangestelde werkgroep. Op 27 juni 2011 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement goedgekeurd. Op 29 november 2011 heeft de minister van Wonen het reglement goedgekeurd.

Tijdens het woonoverleg van 4 maart 2016 werd – met het oog op de realisatie van het project Lindelaan – de mogelijke wijziging van het lokaal toewijzingsreglement besproken. In haar zitting van 29 maart besliste het College van Burgemeester en Schepenen om het aantal ouderenwoningen uit te breiden en het lokaal toewijzingsreglement hiervoor aan te passen.

Op 30 mei 2016 heeft de gemeenteraad het gewijzigd lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd.

Op 29 september 2016 heeft de minister van Wonen het gewijzigd lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd.

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 departement RWO controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.

2.2 Sociaal huurbesluit

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.

- VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikels 18 tot en met 20 van het sociaal huurbesluit;
- SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21 van het sociaal huurbesluit.

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 3de criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem².

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 sociaal huurbesluit 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 en de woonbehoefte van de doelgroep ouderen.

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 (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).

3 Lokale binding

De uitbreiding van de lokale binding werd reeds goedgekeurd door de minister. Hieraan wordt in onderhavig lokaal toewijzingsreglement niets gewijzigd.

De voorrangsregel betreffende lokale binding wordt als volgt geformuleerd:

Er wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond.

De 2 criteria worden naast elkaar geplaatst en worden met andere woorden evenwaardig benaderd.

4 Toewijzing aan doelgroepen

4.1 Keuze voor het toewijzen aan een doelgroep

In de gemeente Herenthout is er de doelgroep 'ouderen', 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.

De doelgroep 'ouderen' wordt als volgt gedefinieerd:

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

4.2 Sjabloon doelgroepen cf. omzendbrief W/2014/01

Om aan te tonen dat de in de omzendbrief W/2014/01 d.d. 23 januari 2014 vooropgestelde principes gerespecteerd werden, worden in bijlage de gevraagde gegevens opgenomen.

5 Toepassing

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. 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 Herenthout

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement komt artikel 20 van het sociaal huurbesluit te vervallen en wordt vervangen door artikel 27 met volgende concrete invulling voor Herenthout:

Er wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 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 Zonnige Kempen.

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 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 sociaal huurbesluit.

Concreet voor Herenthout

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

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

Artikel 19 van het sociaal huurbesluit moet dan als volgt worden gelezen:

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

1. Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is);
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. ...

Toepassingsgebied

De toepassing van deze voorrang voor ouderen (65 jaar of ouder) geldt op het grondgebied van Herenthout in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor een oudere doelgroep. 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.

6 Uitvoering

Zonnige Kempen wordt 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 ontwerp van 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 doelgroep 'ouderen' 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 balie van Zonnige Kempen.

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:

Zonnige Kempen

2 woningen in de Bergensesteenweg (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

- Bergensesteenweg 34
- Bergensesteenweg 36

4 woningen in de Berkenstraat (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

- Berkenstraat 13
- Berkenstraat 15
- Berkenstraat 17
- Berkenstraat 19

6 woningen in de Cardijnlaan (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

- Cardijnlaan 49
- Cardijnlaan 50
- Cardijnlaan 51
- Cardijnlaan 52
- Cardijnlaan 53
- Cardijnlaan 54

4 woningen in de Dennenstraat (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

- Dennenstraat 26
- Dennenstraat 28

- Dennenstraat 30
- Dennenstraat 32

3 woningen in de Lijsterbesstraat (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

- Lijsterbesstraat 39
- Lijsterbesstraat 40
- Lijsterbesstraat 50

4 woningen aan het Sandelijnhof (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

- Sandelijnhof 1
- Sandelijnhof 3
- Sandelijnhof 5
- Sandelijnhof 7

4 woningen in de Sportstraat (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

- Sportstraat 9
- Sportstraat 11
- Sportstraat 13
- Sportstraat 15

6 woningen in de Zwanenberg (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

- Zwanenberg 3
- Zwanenberg 5
- Zwanenberg 9
- Zwanenberg 11
- Zwanenberg 17
- Zwanenberg 19

8 appartementen in de Bergense Steenweg (appartementen met 1 slaapkamer en bereikbaar met lift)

- Bergense Steenweg 55/201
- Bergense Steenweg 55/202
- Bergense Steenweg 55/203
- Bergense Steenweg 55/204
- Bergense Steenweg 55/301
- Bergense Steenweg 55/302
- Bergense Steenweg 55/303
- Bergense Steenweg 55/304

10.2 Doelgroep ouderen

10.2.1 Omschrijving van de doelgroep

De gemeente Herenthout 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 het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

10.2.2 Grootte van de doelgroep

Tabel 1: Aandeel 65-plussers in de gemeente Herenthout (anno 2015)

Aantal 65-plussers	1.759
Aantal inwoners in Herenthout	8.804
Aandeel 65-plussers	20,0%

Bron: www.lokalestatistieken.be

Tabel 2: Aandeel 65-plussers op de wachtlijst bij Zonnige Kempen d.d. maart 2016 voor Herenthout

Aantal 65-plussers op de wachtlijst	27
Aantal kandidaat-huurders	486
Aandeel 65-plussers	5,6%

10.2.3 Voorbehouden patrimonium

Tabel 3: Woningtypologie van de sociale huurwoningen in eigendom van Zonnige Kempen in Herenthout, april 2016

	Eengezinswoning					Appartement				Totaal	
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
totaal aantal	40	21	152	26	0	17	24	21	40	0	341
voorbehouden voor ouderen ³	33	0				0	8	0			41

Tabel 4: Overzicht aantal sociale huurwoningen in Herenthout, huidig en toekomstig patrimonium

Totaal patrimonium	341
1/4 ^{de} van het totaal patrimonium	85
Totaal aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	123
1/3 ^{de} van totaal aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	41
Totaal voorbehouden voor ouderen	41

De seniorenwoningen van Zonnige Kempen beschikken alle over 1 slaapkamer en zijn gelijkvloers of bereikbaar via een lift.

10.2.4 Motivatie keuze van het voorbehouden patrimonium

De motivatie om in Herenthout voorrang te verlenen aan de groep ouderen volgt uit volgende argumenten:

- Proactief ingrijpen op de grote toename van de leeftijdsgroep 65-79 jaar (de actieve bejaarden) die van 1.227 personen in 2015 naar schatting zal stijgen tot 1.834 personen in 2030.
- Door de clustervorming van de woningen waar de voorrang geldt:
 - Worden de onderlinge contacten bevorderd;
 - Kan de thuiszorg gemakkelijker worden georganiseerd;
- Gezien ouderen zeer sterk gehecht blijken aan hun eigen buurt is het nuttig om woningen met voorrang te voorzien in de verschillende dorpen.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat de doelgroep ouderen in Herenthout 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.

³ Ook specifiek aangepaste woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen worden hier mee in opgenomen (Art. 19, §1, eerste lid, 1°).

In het sociaal huurbedluit wordt men beschouwd als oudere vanaf 55 jaar. Vandaag is 55 jaar echter nog relatief jong en de leeftijdsgroepen van de jonge bejaarden nemen eveneens sterk toe. Daarom vinden we het opportuun om meer prioriteit te schenken aan de personen die al iets ouder zijn en waarvan wij de woonnood hoger inschatten. Dit is overeenkomstig de redenering in de omzendbrief W/2014/01, die de minimum leeftijdsgrens vaststelt op 65 jaar, naar analogie met de leeftijdsgrens die wordt gehanteerd binnen de zorgsector. Hierbij passen we geen cascade toe, zodat een eenduidige communicatie naar de doelgroep mogelijk is.

De doelgroep 'ouderen' wordt als volgt gedefinieerd:

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

Gezien de prognoses met betrekking tot de vergrijzing en gezien ouderen die in goede gezondheid verkeren er voor kiezen om zo lang als mogelijk thuis of in de vertrouwde omgeving te blijven wonen, zijn volgende maatregelen essentieel:

- Het contingent woningen dat tot en met 31 december 2008 voor bejaarden werd voorbehouden, moet voor deze doelgroep voorbehouden blijven. Bij voorkeur situeren deze woningen zich in de nabijheid van het dorpscentrum wat bijdraagt tot het sociale contact, de ontspanningsmogelijkheden en een zinvolle dagbesteding.
- Voor nieuw te bouwen woningen gaat de prioriteit naar toegankelijke, aanpasbare woningen.
- Bij renovatie van de bestaande bejaardenwoningen gaat bijzondere aandacht naar de specifieke noden van de doelgroep, vb. stopcontacten op 50 cm hoogte, bredere deuren (90 cm), overbrugging drempels, inloopdouche”

10.2.5 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 een beroep kunnen doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling van warme maaltijden aan huis, uitlenen van personalarmt toestellen, Minder Mobielen Centrale, aanvullende zorg aan huis, klusjesdienst, poetsdienst
- Het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappijen 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.

10.3 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:

- Collegebeslissing d.d. 29/03/2016 – wijziging lokaal toewijzingsreglement;
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 30 mei 2016 – goedkeuring gewijzigd lokaal toewijzingsreglement.

10.4 Verslaggeving

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

- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 4 maart 2016.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Herenthout

plaats	datum
Gemeentehuis Herenthout	4 maart 2016

aanwezig:

Guy Dens, huisvestingsambtenaar gemeente, guy.dens@herenthout.be
Inge Mampaey, hoofd sociale dienst, inge.mampaey@ocmwherenthout.be
Tim Schoors, Kleine Landeigendom Zuiderkempen, tim.schoors@kle.woonnet.be
Anneleen Eelen, Zonnige Kempen, anneleen.eelen@zonnigekempen.be
Veerle Maes, deskundige Wonen Vlaanderen – Antwerpen, veerle.maes@rwo.vlaanderen.be
Tom Ghoos, stafmedewerker Kempens Woonplatform, tom.ghoos@iok.be

verontschuldigd:

Roger Gabriëls, burgemeester, burgemeester@herenthout.be
Josée Poelmans, voorzitter OCMW, jpoelmans@telenet.be
Annick Van Leemput, secretaris, annick.vanleemput@herenthout.be
Tom Baeyens, coördinator SVK ISOM, tombaeyens@ocmwherentals.be
Luc Stijnen, directeur Zonnige Kempen, luc.stijnen@zonnigekempen.be
Koen Meeus, stafmedewerker dienst grondverwerving, koen.meeus@iok.be

Verslag vorige vergadering

Het verslag van het vorig lokaal woonoverleg wordt goedgekeurd.

Opvolging bindend sociaal objectief en voortgangstoets

Het bindend sociaal objectief van de gemeente wordt overlopen.

Het project Lindelaan zal eind dit jaar worden opgeleverd. Voor het project Koestraat – Cardijnlaan wordt een aangepast voorontwerp opgemaakt.

Het project Kloosterstraat heeft wat vertraging opgelopen waardoor het niet in het voorjaar maar eerder in de zomer of vlak na de zomer zal worden opgeleverd. Voor het project Cardijnlaan is Kleine Landeigendom nog bezig met de grondverwerving.

Voortgangstoets 2016

Dit jaar voert het Agentschap Wonen-Vlaanderen een nieuwe voortgangstoets uit, die nagaat hoe ver elke gemeente staat met de realisatie van het bindend sociaal objectief. De eerste fase omvat de meting van het gerealiseerde en het geplande sociaal woonaanbod. Per gemeente wordt de toename van het sociaal woonaanbod vanaf de nulmeting (31/12/2007) tot en met 31/12/2015 geteld.

Op basis van deze meting worden de gemeenten vergeleken met het groeipad voor sociale huurwoningen:

- Een gemeente volgt het groeipad voor sociale huurwoningen als zij met het gerealiseerde sociaal huuraanbod minstens 42,22% van het deelobjectief huur heeft bereikt. Als dat niet het geval is, wordt ook het geplande sociaal huuraanbod in aanmerking genomen. In dat geval volgt een gemeente het groeipad voor sociale huurwoningen als zij met het geplande en het gerealiseerde sociaal huuraanbod samen minstens 50,66% van het deelobjectief huur heeft bereikt.
- De inspanningen op het vlak van sociale koopwoningen en sociale kavels worden niet meer beoordeeld. De Vlaamse Regering heeft immers beslist om de gemeentelijke objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels af te schaffen.

Gemeenten in categorie 1 volgen het groeipad sociale huur, gemeenten in categorie 2 volgen het groeipad niet. Gemeenten in categorie 2 zullen gevraagd worden een plan van aanpak op te maken. Wonen-Vlaanderen beoordeelt de plannen van aanpak. Op basis van die beoordeling worden gemeenten ondergebracht in categorie 2a of categorie 2b.

Concreet voor Herenthout: Zonnige Kempen heeft met het project Lindelaan 40 sociale huurwoningen in uitvoering, waarmee het bindend sociaal objectief overschreden wordt. De gemeente Herenthout zou dus in categorie 1 moeten worden ingedeeld.

Met het project Lindelaan wordt het bindend sociaal objectief overschreden. Voor de financiering van het project Koestraat/Cardijnlaan kan Zonnige Kempen mogelijks nog rekenen op een oude financieringsvorm en is een convenant desgevallend niet nodig. Dit wordt nog afgetoetst bij de VMSW.

Invulling gronden Uilenberg

Voor de financiering van het project Uilenberg zou wel een convenant moeten worden afgesloten, tenzij hier geopteerd zou worden voor een project met bescheiden huurwoningen. Vanuit het woonoverleg wordt gevraagd dat het beleid hierin een standpunt inneemt zodat eventuele bijkomende stappen (aanvraag convenant) kunnen worden ondernomen.

Aanpassing lokaal toewijzingsreglement + toelichting toewijzingssysteem sociale huurwoningen

Aanpassing LTR:

Zonnige Kempen heeft in de gemeente Herenthout 301 sociale huurwoningen, waarvan er 101 maximum 2 slaapkamers hebben. Dit betekent dat de gemeente maximum 33 huurwoningen mag voorbehouden voor ouderen (65-plussers). Bovendien moeten de ouderenwoningen gelijkvloers gelegen zijn of bereikbaar met een lift. Het lokaal toewijzingsreglement met 33 ouderenwoningen werd op 29 november 2011 goedgekeurd door de minister.

In het project Lindelaan bestaat uit 40 sociale huurwoningen, waarvan 22 met 1 of 2 slaapkamers. Dat maakt dat de gemeente Herenthout haar contingent ouderenwoningen desgewenst kan uitbreiden. In totaal zijn er na de realisatie van het project 123 woningen met maximum 2 slaapkamers, waardoor de gemeente in totaal 41 woningen zou kunnen opnemen als ouderenwoningen in het lokaal toewijzingsreglement (dus 8 bijkomende ouderenwoningen).

Leeftijdsopbouw in de gemeente: op 1/1/2015 telde de gemeente Herenthout 8.804 inwoners, 1.759 inwoners waren 65 jaar of ouder (20%).

Wachtlijst kandidaat-huurders: Anneleen meldt dat er momenteel 486 kandidaat-huurders zijn voor een woning in Herenthout, waarvan er 27 kandidaat-huurders zijn die 65 jaar of ouder zijn (5,6%). Het aantal oudere kandidaat-huurders is dus vrij laag. Volgens Veerle Maes kan dit mogelijks verklaard worden doordat ouderen geen woningen in eigendom mogen hebben bij inschrijving.

Anneleen meldt dat er in het project Lindelaan 2 blokken zijn met in totaal 8 appartementen met 1 slaapkamer, bereikbaar via een lift. Deze zouden bijkomend kunnen worden opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement. Anneleen geeft ook mee dat het project wel steeds geconcipieerd is als een project met bejaardenwoningen in het appartementsgebouw. Dat is ook de reden waarom er een wijklokaal werd voorzien. Inge Mampaey merkt op dat het project vrij ver van het centrum is gelegen.

De beleidsverantwoordelijken van de gemeente moeten bekijken of ze bijkomende woningen met voorrang willen toewijzen aan bejaarden. Zo ja, zal het lokaal toewijzingsreglement worden aangepast en tijdens het volgend woonoverleg worden voorgelegd aan de woonactoren.

Toelichting toewijzingssysteem sociale huurwoningen

De regels die een sociale huisvestingsmaatschappij volgt bij de toewijzing van een sociale huurwoning liggen vast.

Eerst wordt gekeken naar het aantal slaapkamers van de vrijgekomen woning en welke kandidaten voor dit type woning in aanmerking komen. Je komt alleen in aanmerking voor de woning als het aantal slaapkamers van de woning overeenkomt met jouw gezinssituatie. Een alleenstaande zal bv. nooit geselecteerd worden voor een woning met 3 slaapkamers.

Dan wordt gekeken of er huurders van Zonnige Kempen moeten verhuizen als gevolg van renovatiewerken.

Vervolgens wordt gekeken of er kandidaat-huurders zijn die aan een van de absolute voorrangsregels voldoen. De meest toegepaste voorrangsregel is bv. dat een bejaardenwoning in eerste instantie wordt voorbehouden voor een 65-plusser. Voor de volledigheid zijn de absolute voorrangsregels onderaan dit artikel opgesomd.

Tenslotte wordt voorrang gegeven aan de personen die de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond (voorrang lokale binding). Kandidaten die aan geen enkele voorrangsregel voldoen, volgen daarna in chronologische volgorde van inschrijving in het kandidatenregister.

De chronologische volgorde van inschrijving is ook van belang als meerdere kandidaten tot dezelfde categorie behoren.

In een aantal specifieke gevallen kan u dus achteruit gaan op de wachtlijst. Bijvoorbeeld:

- Een kandidaat die vóór u is ingeschreven, maar nog geen voorrang had, krijgt deze voorrang op het moment dat hij voldoende lang in de gemeente woont. Dit is na 3 jaar en dan maakt hij een sprong voorwaarts op de wachtlijst.
- U bent kandidaat voor een woning of appartement met 3 of meer slaapkamers. Een kandidaat die vóór u is ingeschreven en die eerst niet in aanmerking kwam voor deze woningen, komt wel in aanmerking wanneer zijn gezin groter wordt.

Om de twee jaar wordt de wachtlijst nagekeken. Iedere kandidaat-huurder krijgt dan van de huisvestingsmaatschappij een brief en wordt gevraagd om een aantal gegevens opnieuw te bezorgen. Dit schrijven heet de 'actualisatie'. Het is belangrijk om op deze brief te reageren, anders wordt u van de wachtlijst geschrapt. Indien u al minstens 4 jaar ingeschreven staat op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, kan u eventueel in aanmerking komen voor een Vlaamse huurpremie.

U hebt er alle belang bij om bij uw inschrijving een zo ruim mogelijke keuze te maken. Bespreek bij uw inschrijving zeer goed alle mogelijkheden.

Zoals hoger vermeld geven we hierbij een overzicht van de absolute voorrangsregels:

- Huurders die bij Zonnige Kempen wonen en waarbij een overbevolking is vastgesteld, volgens de normen van de Vlaamse Wooncode.
- Huurders die in een woning wonen die aangepast is aan de mogelijkheden van personen met een handicap, maar die daar geen nood meer aan hebben.
- Aan de geweigerde kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen in beroep bij de opdrachthouder of in hoger beroep zoals omschreven in art. 30 vierde lid van het sociaal huurbesluit.
- Kandidaten die nog geen huurder zijn maar die volgens de Vlaamse Wooncode door de initiatiefnemer moeten worden herhuisvest.
- Huurder van een sociale woning die wenst te verhuizen omwille van de rationele bezetting van de woning of omwille van gezondheidsredenen. De rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.
- Kandidaat-huurder die een onaangepaste woning huurt als gevolg van gezinshereniging.
- Kandidaat-huurder die een woning huurt die niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen.
- Kandidaat-huurder in een onbewoonbaar verklaarde woning met noodzakelijke ontruiming (enkel in de gemeente waar de onbewoonbaar verklaarde woning gelegen is).
- Aan de kandidaat-huurder in een woning die deel uitmaakt van een onteigeningsplan.

- Aan de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Leefbaarheid sociale huisvesting

In de Nest Vercammenstraat was er in het verleden wel eens een leefbaarheidsproblematiek. Inge Mampaey stelt dat er vrij recent een huurder van Zonnige Kempen die overlast veroorzaakte in de gemeente Grobbendonk een woning kreeg toegewezen in de Nest Vercammenstraat, zonder medeweten van OCMW Herenthout. Ondertussen is de betrokken persoon al uit de woning gezet in de Nest Vercammenstraat. OCMW Herenthout vraagt om in zulke gevallen voorafgaand een overleg te plannen met het OCMW van de vertrekkende gemeente, Zonnige Kempen en OCMW Herenthout. Anneleen meldt dat ze hiermee in de toekomst rekening zullen houden.

Inge Mampaey stelt dus dat er aan de ene kant geen voorafgaand overleg was m.b.t. een huurder die voor overlast zorgde, terwijl Zonnige Kempen aan de andere kant een begeleidingscontract heeft opgelegd aan een huurder die nog nooit problemen heeft veroorzaakt. Bovendien was het voor OCMW Herenthout niet duidelijk waarom aan die huurder een begeleidingscontract werd opgelegd en werden er vanuit Zonnige Kempen nog eisen gesteld omtrent de inhoud van de begeleiding. Vanuit OCMW Herenthout wordt gevraagd om de beslissing van de raad van bestuur van Zonnige Kempen over te maken aan het OCMW, zodat de reden van de begeleiding ook met de huurder besproken kan worden.

Anneleen laat nog weten dat deze zaken in het verleden steeds aan de bestuurder van de gemeente werden gecommuniceerd.

Varia:

Spreidingsplan opvang vluchtelingen

De gemeente Herenthout heeft momenteel al opvang voor 19 vluchtelingen. Volgens de voorlopige cijfers zijn er voor de gemeente Herenthout 5 extra plaatsen voorzien, waarvan er 2 plaatsen al zijn ingevuld. Volgens Inge zijn de 3 resterende plaatsen waarschijnlijk voor alleenstaande mannen en is het in de gemeente Herenthout niet evident om 3 studio's te vinden. OCMW Herenthout heeft nog wel een grote woning beschikbaar, maar die is niet geschikt om 3 alleenstaanden in op te vangen.

Registratie woonvragen

In de gemeente Herenthout werden in het voorbije werkingsjaar 81 woonvragen geregistreerd. Deze gingen bijna allemaal over premies en tegemoetkomingen (vooral over de premies van de netbeheerder en de Vlaamse renovatie- en verbeteringspremie). Waarschijnlijk heeft de afwezigheid van de huisvestingsambtenaar er wel voor gezorgd dat een aantal woonvragen (bv. omtrent leegstand) niet altijd werden geregistreerd.

In de rand van de bespreking meldt Guy Dens dat er onlangs een bewoner kwam klagen over de kwaliteit van de door hem gehuurde woning. Blijkbaar is de eigenaar vrij bekend en verhuurt hij verschillende woningen van slechte kwaliteit. Inge Mampaey meldt dat OCMW Herenthout vroeger van deze persoon woningen huurde, maar hiermee gestopt is vanwege de slechte kwaliteit van de woningen. De bewoner heeft nog niet officieel een woningonderzoek aangevraagd, maar vanuit het woonoverleg wordt erop aangedrongen om dit verder op te nemen.

Datum volgend woonoverleg

Het volgend lokaal woonoverleg gaat door op **maandag 12 september om 9.30 u** in het gemeentehuis.