



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van:	donderdag 28 april 2016
Aanwezig:	Antoon Calus: voorzitter; Karl Bonny: burgemeester; Jan Bekaert, Koen Pattyn, Celesta Muylle, Dirk Laleman, Rik Dewanckele: schepenen; Willy Hosten: OCMW-voorzitter; Gilbert Bolle, Carlos Vierstraete, Raf Vlamynck, Erna Crombez, Lieven Cobbaert, David Van Moerkercke, Françoise Mattheus, Tina Ledaine, Robin Vandervennet, Ann Deseintebein, Koen Denduyver, Luc Provoost, Patrick Raecke, Hendrik D'Hulster: raadsleden; Katja Verhelst: secretaris
Verontschuldigd:	Oscar Deprez, Mieke Decuypere: raadsleden

woonpunt: Goedkeuring - Lokaal toewijzingsreglement ouderen (wijziging)

Juridisch kader

- Artikel 57 van het gemeentedecreet
- Vlaamse Wooncode
- Het sociaal huurbesluit (Besluit van de Vlaamse regering d.d. 12 oktober 2007 en wijzigingen)
- Beslissing gemeenteraad van 17 december 2015 betreffende de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

Verwijzingsdocumenten

- Beslissing gemeenteraad van 17 december 2015 betreffende de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen Verslag van het woonoverleg d.d. 16 september 2014
- Brief van de Vlaamse Regering van 17 maart 2016 betreft het lokaal toewijzingsreglement: voorwaardelijke goedkeuring

feiten, context en argumentatie

1. KADERING BINNEN DE VLAAMSE WOONCODE

1.1. WETTELIJK KADER

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de toewijzing. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen; het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingsreglement moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht.

De Vlaamse Wooncode (art. 95 3°) bepaalt verder dat een (eigen gemeentelijk) toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt.

Vanaf 1 januari 2008 voorziet het sociaal huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007 en wijzigingen) voor de toewijzing van sociale woningen een standaardregime en daarnaast de mogelijkheid van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale actoren. De gemeente speelt hierin de trekkersrol.

1.2. STANDAARDREGIME EN EIGEN GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT

1.2.1. Standaardregime

Wat betreft het standaardregime zijn er twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het sociale huurbesluit.
- De SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21.

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

- 1) de rationele bezetting
- 2) de absolute voorrangregels
- 3) de optionele voorrangregels (1)
- 4) de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister

De sociale verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in punten 1, 2 en 4, maar het derde criterium waar rekening mee wordt gehouden, is een puntensysteem. (2)

- (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 vier verplichte prioriteiten: (1) woonnood, (2) kinderlast, (3) actueel besteedbaar inkomen en (4) mutatieaanvraag van zittende huurder en op basis van 2 optionele prioriteiten: (1) aantal jaren ingeschreven en (2) aantal jaren verblijf in gemeente.

1.2.2. eigen gemeentelijk toewijzingsreglement

Artikel 26 van het sociale huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007 en wijzigingen) bepaalt dat de gemeente kan afwijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement kan opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29. In dit eigen gemeentelijk toewijzingsreglement kan men:

- 1) rekening houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders
- 2) rekening houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen
- 3) werken aan verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente speelt hierin de trekkersrol.

1.3. TOTSTANDKOMING VAN HET GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT

1.3.1. initiatief en procedure

Zoals bepaald in artikel 26 van het sociale huurbesluit heeft de gemeente gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken.

Op 2 december 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen principiële beslist om een specifiek toewijzingsreglement voor de gemeente Ichtegem op te maken en heeft het college de totstandkomingsprocedure vastgelegd. Er wordt een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen (omzendbrief W/2014/01) opgemaakt.

Door het CBS werd een werkgroep opgericht die de opdracht kreeg een toewijzingsreglement op te stellen. Het lokaal woonoverleg werd aangeduid als werkgroep. De werking van de werkgroep wordt voorbereid door IGS Woonpunt. Het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen werd besproken op het woonoverleg van 16 september 2014 en 3 maart 2015. Woonpunt heeft het reglement verder uitgewerkt ter voorbereiding van het woonoverleg van 21 april 2015. Het woonoverleg gaf toen ook een positief advies.

1.3.2. goedkeuring van het reglement

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement voor ouderen goedgekeurd.

1.3.3. de uitwerking in overleg met de actoren

Het toewijzingsreglement voor ouderen werd uitgewerkt in samenwerking met de verhuurders en de lokale huisvestingsactoren.

In Ichtegem zijn de verhuurders:

- De Mandel
- Vivendo
- Woondienst JOGI

2. DOELGROEP OUDEREN

2.1. OMSCHRIJVING VAN DE DOELGROEP

De doelgroep wordt afgebakend op basis van leeftijd. De ondergrens is 65 jaar.

2.2. GROOTTE VAN DE DOELGROEP

2.2.1. Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking (3)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
0-64j	11130	11058	11114	11162	11227	11309	11436	11458	11466	11399	11426
65+	2259	2282	2309	2331	2347	2378	2403	2402	2432	2470	2503
Totaal	13.389	13.340	13.423	13.493	13.574	13.687	13.839	13.860	13.898	13.869	13.929
% 65+	16,87	17,10	17,20	17,27	17,29	17,37	17,36	17,33	17,49	17,80	17,96

Elk jaar neemt het aantal 65-plussers in Ichtegem toe. In de voorbije 10 jaar is het aandeel van de doelgroep met 1,09% gestegen.

(3) Gegevens vanuit lokale statistieken: http://aps.vlaanderen.be/lokaal/domeinen/demografie/kk_rapport_demo.html

2.2.2. Aantal 65-plussers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders

	65+ op wachtlijst	Totaal op wachtlijst	% 65+ op wachtlijst
De Mandel	42	307	13.7%
Vivendo	44	352	12,5%
Woondienst JOGI	23	219	10,5%

2.3. PATRIMONIUM DAT BIJ VOORRANG WORDT TOEGEWENZEN AAN OUDEREN

	Eengezinswoning					Appartement					Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
De Mandel	10	24	11	26	0	0	0	0	0	0	71
Vivendo (4)	0	33	38	8	0	0	0	40	0	0	119
Woondienst JOGI	3	9	12	3	0	0	2	1	0	1	31
Totaal aantal	13	66	61	37	0	0	2	41	0	1	221
Voorbehouden voor ouderen*	2	21									23

*ook sociale assistentiewoningen worden hier mee in opgenomen

Totaal patrimonium	221
¼ van totaal patrimonium	55
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	122
1/3 ^{de} van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	40
Totaal voorbehouden voor ouderen	23

(4) Het aantal appartementen is exclusief het project in de stationsstraat waar er in de toekomst 8 appartementen zullen worden gebouwd.

2.4. MOTIVEER DE KEUZE VAN HET VOORBEHOUDEN PATRIMONIUM (LIGGING, AARD VAN DE WONING,...)

De Mandel

De 4 woningen in de Priorijstraat en Abdijstraat zijn gelegen in centrum van Ichtegem en zijn volledig gelijkvloers. Door deze centrale ligging vlakbij alle voorzieningen zijn deze woningen erg geschikt voor ouderen.



Vivendo

De 19 appartementen in de Sint-Annawijk zijn gelegen in het centrum van Eernegem (Ichtegem). De appartementen zijn allemaal voorzien van twee slaapkamers en zijn rolstoeltoegankelijk. Ze zijn gelegen naast het woonzorgcentrum Sint-Anna. Door de centrale ligging in de gemeente en de nabijheid van het woonzorgcentrum zijn de woningen erg geschikt voor ouderen.

2.5. EVENTUELE FLANKERENDE MAATREGELEN TEN BEHOEVE VAN DE DOELGROEP

Bestaand aanbod voor senioren (5)

Lokaal dienstencentrum de Ster

- Aanbieden van informatie, recreatieve activiteiten en vorming.
- In de cafetaria kan men vrijblijvend terecht voor gezelschap, een babbeltje en een drankje.
- Dienstverlening:
 - Warme maaltijden in het dienstencentrum.

Minder Mobielen Centrale

- Vervoersdienst ten behoeve van gebruikers die over geen andere vervoersmogelijkheden beschikken gezien hun toestand.

Thuiszorgdiensten van het OCMW

- Poetsdienst voor het gewone huishoudelijke onderhoud.
- Boodschappendienst voor wie zelf niet meer alleen naar de winkel kan.

Huize Zonnevreugde en Cappelleveit

- Aangepaste en betaalbare huisvesting voor senioren

Modern en degelijk woon- en zorgcentrum Sint-Anna

(5) Gegevens via de website van Sociaal Huis Ichtegem: <http://www.ichtegem.be/ocmw/sociaal-huis/>

3. TOEPASSING

3.1. EIGEN TOEWIJZINGSREGLEMENT EN STANDAARDREGIME

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

Binnen het standaardluik komen er nieuwe voorrangregels voor de doelgroep ouderen die zullen gelden als absolute voorrangregels. De voorrangregels krijgen dan een plaats binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.

Die betreffende sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijving- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het sociale huurbesluit.



Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de betreffende lijst die als bijlage bij dit reglement is gevoegd.

Artikel 19 moet dan als volgt worden gelezen:

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

1° 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.

2° doelgroep ouderen (65+): Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de betreffende lijst die als bijlage bij dit reglement is gevoegd. Voor de 19 woningen die rolstoeltoegankelijk zijn (Sint-Annawijk), wordt binnen deze doelgroep eerst voorrang gegeven aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar die tevens rolstoelgebruiker zijn, en pas daarna aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar, die geen rolstoelgebruiker zijn;

2° bis 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;

2° ter 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;

2° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;

3° 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;

4° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;

*5° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;
enz.*

3.2. WELKE WONINGEN

De bepalingen van dit reglement inzake de doelgroep ouderen zijn van toepassing op het grondgebied van de gemeente Ichtegem en op de woningen van de Mandel en Vivendo die volgens het sociaal huurbesluit worden verhuurd, maar niet van toepassing op het ganse patrimonium ervan. De gemeenteraad legt de lijst vast van de sociale woningen waar de voorrang voor ouderen geldt. De gemeenteraad past de lijst aan indien nodig.

De lijst met woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement.

Voor de vlotte administratieve afhandeling wordt het dossier ook digitaal bezorgd op lokaaltoewijzingsreglement@rwo.vlaanderen.be.

3.3. BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document.

Via het gemeentelijke infoblad en de website van de gemeente en het OCMW wordt bekend gemaakt dat er een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement is. Het reglement zelf ligt ter inzage aan de balie van de verhuurder, het OCMW en de gemeente. Op de website van de gemeente zal er ook een link worden gelegd naar de tekst van het reglement. De Mandel en Vivendo maken het reglement bekend via de eigen nieuwsbrief. Ook de seniorenadviesraad wordt op de hoogte gebracht van het reglement.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

3.4. INWERKINGTREDING

Het reglement treedt in werking vijf dag volgende op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het departement RWO of bij gebrek aan beslissing negentig dagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het dossier door de administratie (Woonbeleid Departement RWO).

beslissing:

artikel 1: Toepassingsgebied

De gemeenteraad bepaalt dat de voorrang voor de doelgroep ouderen van toepassing is op het grondgebied van de gemeente Ichtegem en enkel op de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo en de Mandel die volgens het sociaal huurbesluit worden verhuurd en opgenomen zijn in onderstaande lijst.

De Mandel

- Priorijstraat 25, 8480 Ichtegem
- Priorijstraat 27, 8480 Ichtegem
- Abdijstraat 7, 8480 Ichtegem
- Abdijstraat 9, 8480 Ichtegem

Vivendo

- Sint-Annawijk 1/0001, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 1/0002, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 1/0003, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 1/0004, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 1/0005, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 1/0101, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 1/0102, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 1/0103, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 1/0104, 8480 Ichtegem (Eernegem)



- Sint-Annawijk 1/0105, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0001, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0002, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0003, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0101, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0102, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0103, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0201, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0202, 8480 Ichtegem (Eernegem)
- Sint-Annawijk 2/0203, 8480 Ichtegem (Eernegem)

artikel 2: Uitvoering

Vivendo en De Mandel worden belast met de uitvoering van dit reglement.

artikel 3: Goedkeuring

De gemeente legt dit reglement ter goedkeuring voor aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid, Koning Albert II-laan, 19 bus 21, 1210 Brussel. Voor de vlotte administratieve afhandeling wordt het dossier ook digitaal bezorgd op lokaaltoewijzingsreglement@rwo.vlaanderen.be.

artikel 4: Inwerkingtreding

Het lokaal toewijzingsreglement zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2015 werd reeds voorwaardelijk (mits huidige wijziging) goedgekeurd door de minister. Het reglement treedt in werking de vijfde dag volgende op de ontvangstmelding van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.

artikel 5:

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- Het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid, Koning Albert II-laan, 19 bus 21, 1210 Brussel: 1
- Woonpunt: 1

Namens de gemeenteraad,

secretaris

Katja Verhelst

voorzitter

Antoon Calus