

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE STAD TIENEN

Zitting van 26 mei 2015

De zitting wordt geopend onder het voorzitterschap van de heer Marcel Logist.

Zijn aanwezig:

- de heer Marcel Logist, **voorzitter-burgemeester**;
- mevrouw Katrien Partyka, de heren Patrick Grootjans, Wim Bergé, Jean Defau, Jos Hermans, mevrouw Martine Rens, de heren David Geladé en Freddy Closset, **schepenen**;
- de heren Eddy Poffé en Johny van Stiphout, de dames Rita Vanlangendonck en Pascale Grootjans, de heren Hans Vandermolen, Kurt Fontaine, Tom Roovers, Bram Delvaux, Johan Dewolfs, Daniel Vanluyten, Jos Mombaers, mevrouw Anita Sterkendries, de heren Bernard Vandereyken, Jan Debroeck, mevrouw Ine Tombeur, de heer Bert Valkeniers, mevrouw Annemie Minten, de heer Gijsbrecht Huts, de dames Karin Struyf en Sonia Oliviers, de heer Wouter Lissens **raadsleden**;
- Mevrouw Ingrid Goyens, **waarnemend secretaris**.

OPENBARE ZITTING

Lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

De gemeenteraad;

Gelet op het gemeentedecreet;

Gelet op het nieuwbouwproject van Huisvesting Tienen cvba in de Getestraat te Tienen bestaande uit 18 appartementen met 1 slaapkamer, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 13 oktober 2014;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007, meermaals gewijzigd;

Gelet op de artikelen 26 tot en met 29 van dit besluit waarin wordt bepaald dat de gemeente specifieke toewijzingsregels kan opstellen als ze rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen;

Gelet op de omzendbrief van 23 januari 2014 betreffende de mogelijkheid tot toepassing van een verkorte procedure bij de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 juli 2014, om akkoord te gaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor het nieuwbouwproject van Huisvesting Tienen cvba in de Getestraat te Tienen, waarbij voorrang verleend wordt aan ouderen, en de totstandkomingsprocedure voor dit reglement goed te keuren;

Gelet op de bespreking van het ontwerp van toewijzingsreglement op lokaal woonoverleg van 15 oktober 2014, waarbij de aanwezige actoren akkoord gaan met de krachtlijnen van het voorstel;

Overwegende dat de woningen binnen het nieuwbouwproject in de Getestraat te Tienen qua ligging en aard geschikt zijn voor ouderen;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraadslaging;

Besluit:

Met eenparigheid van stemmen:

Art. 1: Het onderstaande lokaal toewijzingsreglement voor ouderen goed te keuren.

LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN

INLEIDING

WETTELIJK KADER

Het kaderbesluit voor de sociale huur, op 12 oktober 2007 goedgekeurd door de Vlaamse regering, regelt de verhuring van woningen in de sociale sector. Het besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode - de verhuring van woningen in de sociale sector.

De lokale overheden kunnen een eigen toewijzingsreglement uitwerken dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels, indien de lokale situatie hierom vraagt. Dit wordt bepaald in de artikelen 26 tot en met 29 van het kaderbesluit voor de sociale huur. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De omzendbrief W/2014/01 van 23 januari 2014 bevat richtlijnen voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Indien de principes worden gevolgd kan een verkorte procedure worden toegepast bij de opmaak van het reglement.

GEMEENTELIJK INITIATIEF

Procedure: het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen en legt de totstandkomingsprocedure vast.

Het college besloot op 14 juli 2014 akkoord te gaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor het nieuwbouwproject van Huisvesting Tienen cvba in de Getestraat te Tienen, waarbij voorrang verleend wordt aan ouderen. Het college keurde de volgende totstandkomingsprocedure goed:

1. overleg met de sociale verhuurders
2. uitwerken van een voorstel voor het lokaal woonoverleg
3. bespreking op het lokaal woonoverleg op 15-10-2014
4. aanpassing van het voorstel in functie van adviezen van de relevante lokale actoren
5. opmaak van een definitief reglement
6. voorlegging ter goedkeuring aan gemeenteraad
7. voorlegging ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering van het toewijzingsreglement samen met het administratieve dossier.

Dienst ruimtelijke ordening stond in voor de coördinatie van de opmaak.

Het ontwerp van toewijzingsreglement werd besproken op het lokaal woonoverleg van 15-10-2014. De deelnemers aan dit overleg gingen akkoord met het voorstel van toewijzingsreglement met volgende krachtlijnen:

- doelgroep: er wordt voorrang gegeven aan de doelgroep van ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is. Deze doelgroep vormt een groot aandeel op de kandidatenlijsten voor een sociale huurwoning.
- patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen: de voorrangsregels voor de doelgroep ouderen zijn van toepassing op 9 van de 18 woningen van het nieuwbouwproject van Huisvesting Tienen cvba in de Getestraat te Tienen. Het betreft 9 appartementen met 1 slaapkamer. Deze woningen zijn gelegen op wandelafstand van de belangrijkste voorzieningen. Binnen een loopafstand van 600 meter is er een voldoende aanbod van openbaar vervoer, van winkels voor dagelijkse producten zoals brood, vlees en kruidenierswaren en een apotheker. Alle woonvertrekken in de woning zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen. De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen.

ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

VLAAMSE WOONCODE

Artikel 95 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat bij de toewijzing rekening moet worden gehouden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaams Woonbeleid die opgenomen zijn in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. Zowel een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de sociale woningen als het individueel woonrecht van de huurder moeten zodanig worden ingevuld dat ze verenigbaar zijn met de zorg voor de leefbaarheid en het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving.

Bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement moeten dan ook de bijzondere doelstellingen voor ogen worden gehouden. In dit licht zal worden gezocht naar een toewijzingssysteem dat zowel rekening houdt met het algemeen belang als het individueel woonrecht. De wettigheid van het voorgesteld toewijzingssysteem wordt gecontroleerd door het agentschap Wonen Vlaanderen.

KADERBESLUIT VOOR DE SOCIALE HUUR

standaardluik

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, 19 en 20. De sociale verhuurkantoren gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21.

In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

- de rationele bezetting
- een aantal absolute voorrangsregels
- twee optionele voorrangsregels
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het tweede toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met:

- de rationele bezetting
- een aantal absolute voorrangsregels
- een puntensysteem
- de chronologische volgorde van inschrijvingen.

lokaal toewijzingsreglement

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29.

Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen, dan kan ze specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken het standaardluik.

Huisvesting Tienen cvba houdt al rekening met de lokale binding door voorrang te verlenen aan inwoners.

De maatschappij geeft, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19, voorrang aan de kandidaat-huurder:

1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

1° bis die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder.

Tienen wil via een eigen toewijzingsreglement een beperkt gedeelte van het huurpatrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij bij voorrang toewijzen aan ouderen.

TOEWIJZING AAN DOELGROEPEN

DOELGROEP

De doelgroep ouderen ondervindt problemen om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de private huurmarkt.

Definitie doelgroep ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is.

OMZENDBRIEF – SJABLOON DOELGROEPEN

De omzendbrief W/2014/01 d.d. 23 januari 2014 van minister Van den Bossche bevat richtlijnen voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Als met deze richtlijnen rekening wordt gehouden moet er geen uitgebreid doelgroepenplan worden gemaakt. Het volstaat het sjabloon in bijlage bij de omzendbrief in te vullen. Ook de overlegprocedure is beperkt: een eenmalig overleg met minimaal stad, OCMW en sociale verhuurders is voldoende.

TOEPASSING

ALGEMEEN

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

Een doelgroepenproject is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt er dan een eigen voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als een absolute voorrangsregel. Het komt de lokale actoren toe de voorrangsregel met betrekking tot de doelgroep een plaats te geven binnen de absolute voorrangsregels van het standaardregime. Daarnaast blijven ook hier de andere regels uit het standaardluik gelden, zoals de chronologische volgorde en de rationele bezetting.

De sociale huurwoningen die worden voorbehouden voor de doelgroep kunnen enkel met voorrang worden toegewezen als voldaan is aan de rationele bezetting.

CONCREET

Aan artikel 19 van het kaderbesluit voor de sociale huur wordt volgende regel toegevoegd:

'ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is.'

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

'In het eerste toewijzingsstelsel is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1° ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud 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;

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;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;

7° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

8° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

9° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

...'

TOEPASSINGSGBIED

De voorrangsregel voor de doelgroep ouderen is uitsluitend van toepassing op volgende lijst met woningen: Tienen, Getestraat nr. 110, nr. 112, nr. 122, nr. 124, nr. 126, nr. 128, nr. 134, nr. 136 en nr. 138.

UITVOERING

Huisvesting Tienen cvba staat in voor de uitvoering van dit toewijzingsreglement.

GOEDKEURING EN WIJZIGING

Na goedkeuring door het college en de gemeenteraad zal het lokaal toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan, samen met het administratief dossier, ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanaalen (infokatern, website, ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het ligt ter inzage aan de balie van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

INWERKINGTREDING

Het toewijzingsreglement treedt in werking de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door de minister of zijn gemachtigde.

BIJLAGE

Sjabloon voor de aanvraag tot goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

1. Omschrijving van de doelgroep

Tienen wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen.

Definitie van de doelgroep ouderen: personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is.

2. Grootte van de doelgroep

Aantal 65-plussers in Tienen/totale bevolking
stand van zaken d.d. 01-01-2014

aantal 65-plussers	7.044
aantal inwoners	33.511
aandeel 65-plussers/totale bevolking	21,0 %

bron: Profielschets Gemeente Tienen najaar 2014

Aantal 65-plussers op wachtlijst van Huisvesting Tienen cvba/totaal aantal kandidaat-huurders
stand van zaken d.d. 20-11-2014

aantal 65- plussers op wachtlijst	46
aantal kandidaat-huurders op wachtlijst	690
aandeel 65-plussers/totaal aantal kandidaat-huurders	6,7%

3. Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen

De woningen die bij voorrang worden toegewezen aan ouderen moeten nog gerealiseerd worden. Het betreft 9 appartementen met 1 slaapkamer binnen een appartementsgebouw met 18 woonegelegenheden. Het betreft de woningen gelegen Getestraat nr. 110, nr. 112, nr. 122, nr. 124, nr. 126, nr. 128, nr. 134, nr. 136 en nr. 138, te Tienen.

Totaal aantal: 495 (aantal woonegelegenheden op 06-10-2014) + 18 (nog te realiseren) = 513

	Eengezinswoning					Appartement					Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
totaal aantal	0	23	83	11	6	0	128	171	90	1	513
voorbehouden voor ouderen*							9				

*ook sociale assistentiewoningen worden hier mee in opgenomen

Totaal patrimonium	513
1/4de van totaal patrimonium	128
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	322
1/3de van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	107
Totaal voorbehouden voor ouderen	9

4. Motiveer de keuze van het voorbehouden patrimonium (ligging, aard van de woning,...)

De woningen zijn gelegen op wandelafstand van de belangrijkste voorzieningen. Binnen een loopafstand van 600 meter is er een voldoende aanbod van openbaar vervoer, van winkels voor dagelijkse producten zoals brood, vlees en kruidenierswaren en een apotheek.
Alle woonvertrekken in de woning zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveaoverschillen.

De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen.

5. Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep

Huurders kunnen beroep doen op aanbod aan thuisdiensten van het OCMW (maaltijden aan huis, klussendienst) en op de thuiszorgdiensten.

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

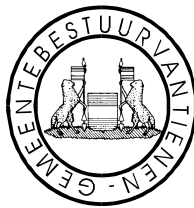
De waarnemend secretaris,
(get.) Ingrid Goyens

De voorzitter,
(get.) Marcel Logist

Voor eensluidend uittreksel:



Ingrid Goyens
waarnemend secretaris



Marcel Logist
voorzitter