

GEMEENTE PELT

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET GEMEENTERAAD

VERGADERING VAN 23 APRIL 2020

Aanwezigen:

Juul Vrolix, voorzitter;

Frank Smeets, burgemeester, en Raf Drieskens, Ann Van Dorpe, Leen Gielen, Liesbeth Fransen, Jaak Fransen, Niels Valkenborgh, Dirk Vanseggelen, Marc Geerts en Katrien Kenis, schepenen;

Jef Van Bree, Frank Seutens, Leon Alders, Linda Vissers, Tonny Kauffmann, Gilbert Van Baelen, Carine Van Gerven, Anita Horions, Katrijn Conjaerts, Kim Strzebonski, Cindy Schildermans, Dennis Fransen, Fien Nouwen, Els Kuppens, Ann Kauffmann, Hans Proost, Louis Dirkx, Benny Bax, Sofie Monsieurs en Stijn Philippe, raadsleden;

Peter Spooren, secretaris van de vergadering.

Lokaal toewijzingsreglement 65-plussers sociale huurwoningen.

Aanleiding en doel

In het woonbeleid is een grote rol toebedeeld aan de lokale overheid als regisseur van het lokale woonbeleid. Dit biedt de mogelijkheid om een woonbeleid op maat van de lokale noden te voeren. De mogelijkheid die wordt geboden om specifieke lokale toewijzingsregels te formuleren voor de toewijzing van sociale huurwoningen is één van de instrumenten om een lokale invulling aan het woonbeleid te geven. Per 1 januari 2019 is de gemeente Pelt ontstaan vanuit de fusie van Neerpelt en Overpelt. Beide voormalige gemeenten voerden een aangepast toewijzingsbeleid via lokale toewijzingsreglementen. Het is aangewezen om deze samen te voegen zodanig dat hetzelfde toewijzingsbeleid in de fusiegemeente gevoerd kan worden en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen (van de voormalige gemeenten) samengevoegd kunnen worden. De toezichthouder heeft laten weten hiertoe de procedure om een nieuw toewijzingsreglement op te stellen toegepast moet worden.

Juridische gronden

Decretale principes

De Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3de 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.

Kaderbesluit sociale huur

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. Het kaderbesluit sociale huur geeft twee 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 voorrangsregels;
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 puntensysteem .

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. Omzendbrief W/2019/01 geeft richtlijnen voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

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 en 28 bepalen dat een lokaal toewijzingsreglement rekening kan houden met:

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

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement beperkt zich tot de woonbehoefte van de doelgroep '65+'.

Financiële impact en visum

Nihil.

Motivering

De aanleiding om een nieuw toewijzingsreglement op te stellen komt voort vanuit een praktisch en procedureel oogpunt (namelijk dezelfde toewijzingspraktijk in de gehele gemeente in plaats van een opsplitsing per voormalige (deel)gemeente). Inhoudelijk worden de twee bestaande toewijzingsreglementen samengevoegd tot één toewijzingsreglement. Behoudens beperkte technische wijzigingen wordt er in de 'nieuwe' toewijzingsreglementen geen nieuw beleid gevormd maar enkel het bestaande toewijzingsbeleid opnieuw vastgelegd.

Datum:	Vaststelling bestaand toewijzingsreglement in voormalige gemeente:
28 april 2014	Neerpelt
31 mei 2012	Overpelt

Gemeentelijk initiatief

Op 23 december 2019 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist tot herziening/opmaak van nieuwe toewijzingsreglementen. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsbeleid te voeren met de mogelijkheid tot het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement zoals die wordt geboden door het sociaal huurbesluit.

Procedure

Datum:	Procedure:
12 december 2019	Eerste bespreking van de principes en de wens tot herziening van de toewijzingsreglementen tijdens het lokaal woonoverleg
23 december 2019	Startbeslissing en totstandkomingsprocedure voor de herziening van de lokale toewijzingsreglementen door het college van burgemeester en schepenen
27 februari 2020	Bijeenkomst van de werkgroep
26 maart 2020	Advisering door de lokale woonactoren tijdens het lokaal woonoverleg
..	..

De werkgroep werd als volgt samengesteld:

- Schepenen bevoegd voor sociale huisvesting;
- Vertegenwoordiging van sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis;
- Agentschap Wonen-Vlaanderen;
- Vertegenwoordiging van Sint-Elisabeth;
- Dienst Planning en Projecten;
- Dienst Welzijn en/of OCMW.

In de gemeente Pelt is er de doelgroep '65+', die specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt en waaraan de gemeente via een lokaal toewijzingsreglement bij voorrang een voorbehouden gedeelte van het patrimonium van sociale huurwoningen wil toewijzen. Dit is reeds een bestaand toewijzingsbeleid waarbij, op basis van de bestaande toewijzingsreglementen, reeds een deel aangepaste sociale huurwoningen worden voorbehouden aan de doelgroep '65+'. Dit toewijzingsreglement heeft tot doel om dit bestaande toewijzingsbeleid te continueren.

Destijds werd door voor het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Neerpelt een doelgroepenplan opgemaakt. Door de fusie blijven de voorbehouden woningen voor de doelgroep '65+' binnen de voorziene bovengrenzen van de patrimoniumafbakening van de omzendbrief W/2019/01 waardoor volstaan kan worden met de sjabloon (uit de bijlage van de omzendbrief) ter onderbouwing van het toewijzingsreglement. Dit sjabloon is als bijlage aan dit reglement toegevoegd.

Op 26 maart 2020 werd het toewijzingsreglement gunstig geadviseerd door de lokale woonactoren tijdens het lokaal woonoverleg.

Stemming

Met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT :

Artikel 1.- Definities

Een senioren- of bejaardenwoning wordt gedefinieerd volgens de bepalingen uit de omzendbrief W/2019/01 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. De woningen die kunnen worden voorbehouden voor deze doelgroep moeten goed toegankelijk zijn. Ze zijn minimaal gelijkvloers of toegankelijk met een lift. Om onderbezetting te vermijden mogen de woningen maximaal 2 slaapkamers hebben.

Idealiter liggen de voorbehouden woningen in de nabijheid van winkels, een dokter, apotheker, openbaar vervoer, een woonzorgcentrum, enzovoort.

Uiteraard is het de bedoeling dat de woningen die worden voorbehouden voor 65+'ers zo veel mogelijk aangepast zijn aan de noden van deze doelgroep.

De doelgroep '65+' wordt als volgt gedefinieerd:

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

Artikel 2.- Toepassingsgebied

Dit lokaal toewijzingsreglement is van toepassing op alle woningen verhuurd door de sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis op het grondgebied van de gemeente Pelt. Dit lokaal toewijzingsreglement is niet van toepassing op de woningen op het grondgebied van de gemeente Pelt die verhuurd worden door het sociaal verhuurkantoor SVK Noord-Limburg.

Artikel 3.- Voorrang voor 65+'ers

Senioren- of bejaardenwoningen worden bij voorrang toegewezen aan een gezin met minstens één gezinslid dat ouder is dan 65 jaar of aan een alleenstaande die ouder is dan 65 jaar. De voorrangsregel voor 65+ van dit toewijzingsreglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1e lid van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Artikel 4.- lijst van woningen die worden voorbehouden

In bijlage 1 zijn de senioren- of bejaardenwoningen die worden voorbehouden opgesomd.

Artikel 5.- uitvoering

De sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis wordt belast met de uitvoering van dit reglement en de opname ervan in haar intern huurreglement.

Artikel 6.- goedkeuring

Dit reglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

Artikel 7.- wijziging van de adressenlijst

Bij uitbreiding van het patrimonium in de gemeente of na renovatie en aanpassing van het bestaand patrimonium, kan de lijst worden gewijzigd, zodat steeds de best aangepaste woningen kunnen worden voorbehouden aan de doelgroep. Hiertoe worden de principes betreffende de opmaak van toewijzingsreglementen van omzendbrief W/2019/01 toegepast.

Artikel 8.- bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Via de gemeentelijke informatiekkanalen en de website van gemeente wordt bekend gemaakt dat er een lokaal toewijzingsreglement is. Daarnaast publiceert de sociale huisvestingsmaatschappij haar intern huurreglement op haar website.

Artikel 9.- inwerkingtreding

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen om haar vernietigingstoezicht uit te voeren, eventueel te verlengen met 15 dagen (art. 95 §2 van de Vlaamse Wooncode). Het reglement treedt in werking op de eerste dag volgend op het verstrijken van deze termijn.

Namens de gemeenteraad :

de secretaris
get. Peter Spooren

de voorzitter
get. Juul Vrolix

voor eensluidend uittreksel:

Peter Spooren
algemeen directeur

BIJLAGE 1: lijst van woningen die worden voorbehouden

Nr.	Adres
1	Vlierstraat 9
2	Vlierstraat 7
3	Vlierstraat 5
4	Vlierstraat 3
5	Vlierstraat 1
6	Rodenbachlaan 10 / 1
7	Rodenbachlaan 10 / 2
8	Rodenbachlaan 10 / 3
9	Rodenbachlaan 10 / 4
10	Rodenbachlaan 10 / 5
11	Rodenbachlaan 10 / 6
12	Burg. Laenenstraat 7 / 12
13	Burg. Laenenstraat 7 / 22
14	Burg. Laenenstraat 7 / 31
15	Burg. Laenenstraat 7 / 32
16	Burg. Laenenstraat 7 / 33
17	Burg. Laenenstraat 7 / 41
18	Burg. Laenenstraat 7 / 42
19	Pieter Breugelplein 3
20	Pieter Breugelplein 5
21	Pieter Breugelplein 7
22	Pieter Breugelplein 9
23	Pieter Breugelplein 11
24	Pieter Breugelplein 13
25	Magdaleentjeshof 1 / 2
26	Magdaleentjeshof 2 / 2
27	Magdaleentjeshof 4 / 1
28	Magdaleentjeshof 4 / 2
29	Sellekaertsstraat 66A
30	Sellekaertsstraat 66B
31	Douaniersweg 2 / 1
32	Douaniersweg 4 / 2
33	Douaniersweg 4 / 5
34	Douaniersweg 4 / 8
35	Burg. Van Gaalstraat 12 / 1
36	Burg. Van Gaalstraat 12 / 2
37	Burg. Van Gaalstraat 12 / 3
38	Burg. Van Gaalstraat 12 / 4
39	Burg. Van Gaalstraat 12 / 7
40	Burg. Van Gaalstraat 12 / 8
41	Burg. Van Gaalstraat 12 / 9
42	Burg. Van Gaalstraat 12 / 12
43	Burg. Van Gaalstraat 12 / 13
44	Burg. Van Gaalstraat 12 / 14
45	Lavendelstraat 27
46	Lavendelstraat 23
47	Lavendelstraat 21
48	Lavendelstraat 19
49	Lavendelstraat 18
50	Hortensialaan 5
51	Hortensialaan 7
52	Hortensialaan 9

53	Hortensialaan 17
54	Hortensialaan 19
55	Hortensialaan 21
56	Plataanstraat 38
57	Herfststraat 7
58	Herfststraat 9
59	Lindestraat 6
60	Lindestraat 12 / 2
61	Lindestraat 12 / 6
62	Lindestraat 14 / 2
63	Lindestraat 14 / 6
64	Herfststraat 11
65	Herfststraat 13
66	Herfststraat 15
67	Herfststraat 17
68	Herfststraat 19
69	Herfststraat 21
70	Priester Jan Coninxstraat 19 / 1
71	Priester Jan Coninxstraat 21 / 1
72	Priester Jan Coninxstraat 23 / 1
73	Meidoornstraat 43 / 1
74	Meidoornstraat 43 / 3
75	Meidoornstraat 45 / 4
76	Meidoornstraat 47 / 1
77	Meidoornstraat 47 / 4
78	Meidoornstraat 33
79	Meidoornstraat 35
80	Plataanstraat 16 / 1
81	Plataanstraat 18 / 1
82	Seniorenwoning 1, Grote Heide, Regenboogplein
83	Seniorenwoning 2, Grote Heide, Regenboogplein
84	Seniorenwoning 3, Grote Heide, Regenboogplein
85	Seniorenwoning 4, Grote Heide, Regenboogplein
86	Seniorenwoning 5, Grote Heide, Regenboogplein
87	Seniorenwoning 6, Grote Heide, Regenboogplein

Bijlage 2: Sjabloon lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

Omschrijving van de doelgroep

De doelgroep '65+' wordt als volgt gedefinieerd:

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

Grootte van de doelgroep

Aantal 65+'ers in de gemeente/totale bevolking (2019, bron: Limburg in cijfers):	
Aantal 65+'ers	6.799 (21%)
Totaal aantal inwoners	32.998

Aantal 65+'ers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders (31.12.2018, bron: Kempisch Tehuis):	
Aantal 65+'ers op de wachtlijst	79 (5,1%)
Totaal aantal kandidaat-huurders	1550

Patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen

	Eengezinswoning					Appartement					Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
totaal aantal ¹	60	47	218	41	4	1	101	135	48	0	655
voorbehouden voor ouderen	19	6				0	32	30			87

Totaal patrimonium	655
1/3e van totaal patrimonium	218
1/4e van totaal patrimonium	164
Totaal studio's, 1- en 2 slaapkamers	344
1/3e van Totaal studio's, 1- en 2 slaapkamers	115
Totaal aantal woningen dat bij voorrang wordt toegewezen aan doelgroep cfr. art. 28	87
Totaal aantal woningen dat bij voorrang wordt toegewezen aan 65+'ers	87

Motiveer de keuze van het patrimonium dat bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen (ligging, aard van de woning, ..)

Situering van de voorbehouden woningen (zie afbeelding 1):

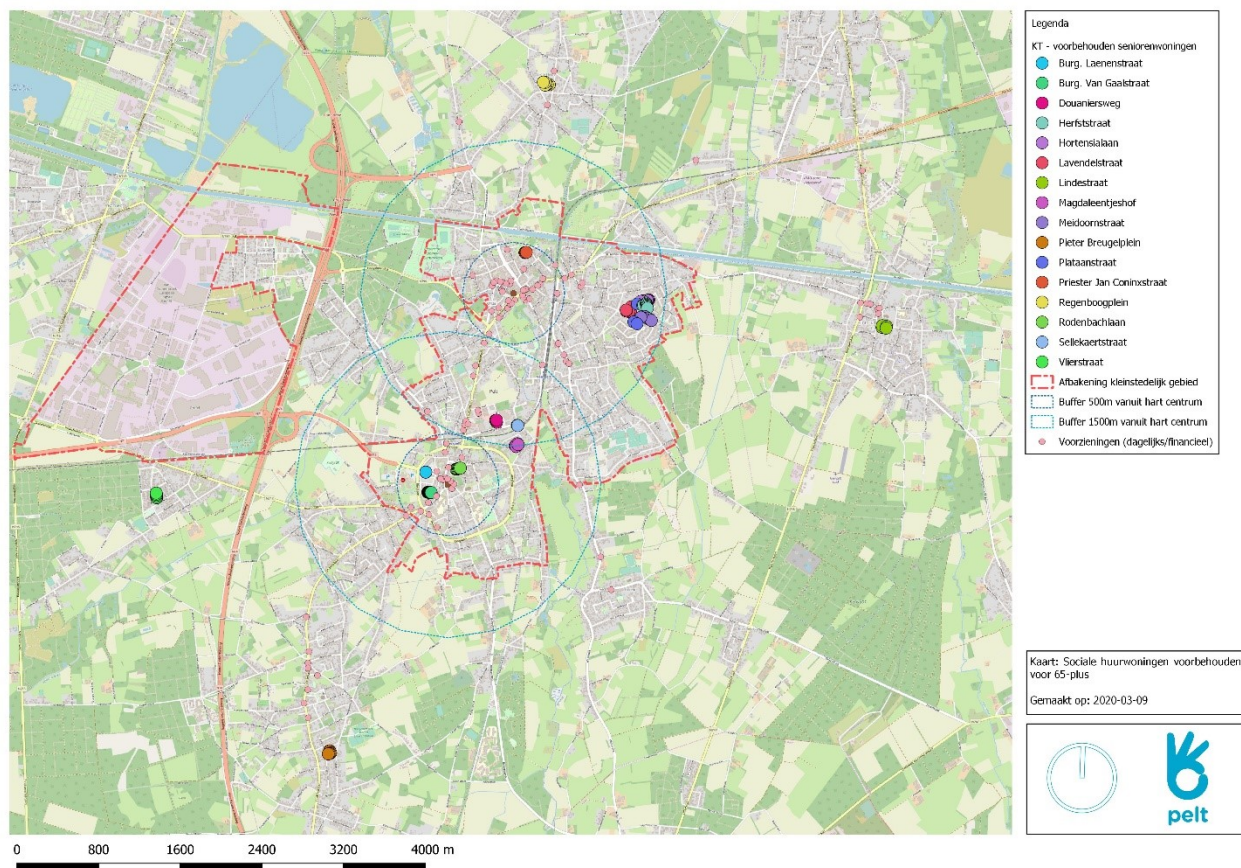
De situering van de voor 65+'ers voorbehouden woningen kan worden opgedeeld in 2 groepen: gelegen binnen het kleinstedelijk gebied en gelegen in een dorp.

Gelegen binnen kleinstedelijk gebied:

- Burg. Laenenstraat
- Burg. Van Gaalstraat
- Douaniersweg
- Herfststraat
- Hortensialaan
- Lavendelstraat
- Magdaleentjeshof
- Meidoornstraat
- Priester Jan Coninxstraat
- Rodenbachlaan
- Sellekaertstraat

¹ Deze aantallen zijn zowel de woningen van het Kempisch Tehuis als de woningen van het SVK Noord-Limburg.

Deze woningen zijn aangepast aan de noden van senioren en in de concentratie van stedelijke voorzieningen van Pelt binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied uit het Provinciaal RUP 'Afbakening Kleinstedelijk gebied'. In het kleinstedelijk gebied bevindt zich het centrum van Overpelt en Neerpelt met een aanbod aan winkels, diensten, scholen, culturele centra, het zwembad, 2 stations, etc. Het merendeel van de voorbehouden woningen voor senioren ligt binnen een straal van 500 meter van het hart van het centrum. De afstand tot het centrum voor de overige voorbehouden woningen binnen het kleinstedelijk gebied is nooit groter van 1.500 meter. De kaart bevat daarnaast een selectie uit het Locatus-databestand van 2018 met alle voorzieningen in de hoofdbranches 'dagelijks', 'persoonlijke verzorging' en 'financieel'.



Afbeelding 1: situering van de voorbehouden woningen

Gelegen in een dorp:

De tweede groep van voor 65+'ers voorbehouden sociale huurwoningen betreft de woningen die gelegen zijn in één van de kernen. Deze woningen zijn allemaal in of nabij het dorps hart gelegen, waar zij kunnen terugvallen op diverse dagelijkse voorzieningen. Deze voorbehouden sociale huurwoningen zijn aangepast aan de noden van 65+'ers en vervullen vooral een functie zodat ouderen in het 'eigen dorp' te kunnen blijven wonen. In ieder dorp bevindt zich een parochiezaal, Brede School of ontmoetingscentrum. Daarnaast wordt in het gemeentelijk beleid ingezet op kernversterking in de dorpen, door:

- Het opstellen van een dorpenbeleidsplan;
- Masterplan Holheide (vernieuwing van polyvalente zaak, gemeenschapsfuncties, school en realisatie van appartementen en eventuele buurtondersteunende nevenfuncties)
- Realisatie Brede School Grote Heide

Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep

Via de dienstencentra Pelle Melle en BinnenHOF is er een ruim aanbod aan educatieve, ontspannende en informatieve activiteiten, voornamelijk gericht op ouderen. Bovendien wordt er door hen ingezet op een aanbod in de wijken, waardoor dit voor iedereen toegankelijk moet worden, kort bij huis. Met de buurtgerichte zorg wordt er vanuit de gemeente ingezet op het opsporen van zorgnoden en het bevorderen van de sociale cohesie, o.a. specifiek gericht op kwetsbare ouderen. Verder wordt er via de gemeentelijke acties rond ondersteuning van mantelzorgers ingezet op het versterken van deze zorg, waardoor het langer thuis blijven wonen haalbaar wordt. Daarnaast is er de Minder Mobielen Centrale die ook de oudere doelgroep zo lang mogelijk mobiel moet houden.

Tenslotte zijn er tal van andere aanbieders die een aanvullend aanbod hebben in de gemeente waar ouderen beroep op kunnen doen of bij kunnen aansluiten (zoals socio-culturele verenigingen, thuiszorgdiensten, enz).