

**Uittreksel uit de notulen de gemeenteraad
donderdag 10 juni 2021**

Aanwezigen:

Leo Nicolaï, Voorzitter gemeenteraad
Sven Deckers, Burgemeester
Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Schepenen
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Kris Kenis, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekeere, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Kelly Van Looy, Katrien Scheirs, Ilse De Beuckelaer, Ivan Flebus, Pieter Poriau, Gemeenteraadsleden
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Ilse Van Den Heuvel, Gemeenteraadslid

Aangepast lokaal toewijzingsreglement - GR/2021/112**Beleids- en beheerscyclus**

Beleidsdoelstelling: D000002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren.

Actieplan: AP000008 - Brecht zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod dat aansluit bij de noden en waarbij plaats is voor nieuwe woonvormen.

Juridisch kader

Het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikels 40 - 41

Gelet op artikels 6.11 – 6.13 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 die onder meer bepalen dat gemeenten aan de hand van een toewijzingsreglement een lokale invulling kunnen geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vastlegt.

Gelet op artikels 6.27 – 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is er voor de toewijzing van sociale huurwoningen een standaardregime van toepassing, alsook de mogelijkheid van een eigen lokaal toewijzingsreglement.

Voor de doelgroep 65-plussers is een verkorte procedure voor opmaak van een doelgroepenplan mogelijk, in toepassing van de omzendbrief W/2020/04 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

In deze omzendbrief worden twee bovengrenzen voorzien om te vermijden dat een disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor 65-plussers:

- maximaal 1/3 van de studio's en 1 of 2 slaapkamerwoningen mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers.
- maximaal ¼ van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers.

Bij gebrek aan kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 65-plussers, worden de woningen die werden voorbehouden aan 65-plussers, toegewezen volgens de standaard toewijzingsregels.

Het intern toewijzingsreglement van De Voorkempen-he van 7 januari 2010, laatst gewijzigd op 1 april 2021 en SHM De Ideale Woning van 1 januari 2008, laatst gewijzigd op 22 februari 2021 waarin de absolute en optionele voorrangregels voor hun werkingsgebieden vastgelegd werden.

Historiek

De gemeenteraad van Brecht heeft op datum van 12 november 2015 een lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd (goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen dd. 3 maart 2016).

Het bestaande lokaal toewijzingsreglement werd op datum van 31 maart 2021 geëvalueerd door het lokaal woonoverleg, er werd besloten om het bestaande reglement bij te sturen.

Een toewijzingsreglement wordt aangepast voor de doelgroep "ouderen" conform de bepalingen in de omzendbrief OMG/W 2020/04 art. 1.4 voorrang voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar, en dit volgens de vereenvoudigde procedure.

Het toewijzingsreglement wordt aangepast wat betreft de lokale binding conform de bepalingen in de omzendbrief OMG/W 2020/04 art. 1.2 voorrang voor kandidaat huurders met lokale binding. Om het lokaal woonoverleg van 31 maart 2021 bleek dat er nood is aan een uitbreiding van de bestaande lokale bindingsregels. Het vastleggen van de lokale binding behoort tot de autonomie van de gemeente en moet niet verantwoord worden in het administratief dossier. Er is geen opportuniteitsbeoordeling, maar enkel een legaliteitsbeoordeling.

Het toewijzingsreglement wordt niet aangepast wat betreft de andere doelgroepen, zij blijven onveranderd behouden zoals ze werden omschreven in het lokaal toewijzingsreglement dd. 12 november 2015.

Overzicht gevolgd proces:

Vorbereiding totstandkomingsprocedure

Bespreking binnen IVLW Noord: 17 juni 2013

Bespreking in het lokaal woonoverleg,
overleg met Wonen Antwerpen en de gemeente Brecht,
Collegebeslissing over totstandkomingsprocedure:

31 maart 2014

11 mei 2021

Besprekingen binnen lokaal woonoverleg:

15 oktober 2013

28 januari 2014

03 april 2014

02 september 2014

02 december 2014

30 april 2015

31 maart 2021

12 mei 2021 (de ontwerptekst wordt ter advies voorgelegd aan al de leden van het Lokaal Woonoverleg en dit per mail).

Bespreking tussentijdse onderzoeksresultaten sneuvelteksten en ontwerpdocumenten in werkgroepvergadering met lokale woon- en welzijnsactoren:

15 oktober 2013

26 februari 2014

28 maart 2014

3 juni 2014

30 juni 2014

2 september 2014

09 oktober 2014

28 april 2021

11 mei 2021

Collegebeslissing omtrent inhoud en opmaak lokaal toewijzingsreglement:

31 maart 2014

16 februari 2015

22 juni 2015

10 augustus 2015

4 mei 2021

11 mei 2021

25 mei 2021

Advies Gecoro: 20 augustus 2015

Advies Raad voor Gezondheid en welzijn: 01 september 2015

Advies LTR vanuit lokaal woonoverleg: 17 september 2015

Advies Ouderenadviesraad: 21 september 2015

Motivatie

De gemeente Brecht maakte in 2013 en 2014 werk van een reeks elkaar aansluitende beleidsdocumenten op vlak van woonbeleid.

De opmaak van een lokaal toewijzingsreglement (LTR) is hier één van. Daarnaast werd het woonbeleidsplan (WBP) geëvalueerd en geactualiseerd. De samenhang tussen deze verschillende documenten is van belang.

De gemeente Brecht koos ervoor om de problematiek van toewijzen binnen de sociale huisvesting en de woonnoden van doelgroepen grondig te bekijken via een onderzoek gevoerd door een werkgroep voor de opmaak van een LTR. In dit onderzoek werd een groep woon-en welzijnsactoren individueel bevestigd.

De onderzoekresultaten werden besproken in het college en verzameld en geïnterpreteerd in een doelgroepenplan. Op basis hiervan werd beslist om effectief een LTR op te maken voor een aantal doelgroepen. De doelgroepenplannen worden in bijlage toegevoegd.

Artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat bij de toewijzing rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid die zijn opgenomen in artikel 1.6§2 van de Vlaamse Codex Wonen. 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. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 6.13) bepaalt verder dat een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vastlegt.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft verdere invulling aan de decretale principes zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen en voorziet twee opties inzake toewijzing. Enerzijds kan een verhuurder opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van de woongelegenheden. Anderzijds krijgt de gemeente de kans om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat inspeelt op de lokale noden.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 6.27) bepaalt dat het in twee gevallen verantwoord is passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels.

Een eigen toewijzingsreglement kan worden ontwikkeld als:

1. men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat huurders
2. men rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren. Deze zijn verenigd in een werkgroep. De gemeente, als regisseur van het lokaal woonbeleid, neemt hiertoe het initiatief en bepaalt de procedure van het tot stand komen van het lokaal toewijzingsreglement.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in boek 6 deel 3 en deel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De kandidaat-huurders moeten steeds beantwoorden aan alle toelatingsvoorwaarden zoals in bovenstaande artikels gesteld. Ook de absolute voorrangregels blijven zonder meer en voorafgaand aan iedere vorm van voorrang, gelden.

Binnen het standaardregime zijn er twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen mogelijk:

- De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM'en) gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de art. 6.18, 6.19 en 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- De sociale verhuurkantoren (SVK's) gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in art. 6.21 - 6.23 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening houden met achtereenvolgens:

1. de rationele bezetting van de woning;
2. de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
3. de optionele voorrangregels, vermeld in artikel 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

De SVK's hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in de punten 1, 2 en 4 maar het 3de criterium is een puntensysteem.

Het eigen toewijzingsreglement kan niet los worden gezien van het standaardluik. Zo is artikel 6.28 (lokale binding) een uitbreiding van de optionele voorrangregels uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden. De toewijzing werkt als een cascade met een steeds smaller wordende trechter.

De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van eventueel door de gemeente vastgestelde voorrangsregels in het kader van een project voor specifieke doelgroepen. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar, binnen de toepassing van de andere voorrangsregels heeft lokale binding een voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren. Ook de voorrang voor kandidaat-huurders, die behoren tot een specifieke doelgroep, 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 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 voorbehouden worden voor de doelgroep, kunnen enkel met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen. Wie krijgt met voorrang een sociale huurwoning toegewezen?

Lokale Binding

Voorrang verlenen aan inwoners van de eigen gemeente voor sociale huurwoningen is een alom verspreide en politiek verankerde praktijk. Standaard geldt de regel dat iemand gedurende de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente gewoond moet hebben. Deze voorrangsregel is ontoereikend voor veel situaties. Zo heeft niet elke inwoner een stabiele wooncarrière, wordt er vaak verhuisd over de gemeentegrens heen maar in dezelfde regio of gaan mensen voor ruime tijd in de stad wonen. De sociale verhuurder kan beslissen over het al dan niet toepassen van een voorrang voor een kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen of van een gemeente binnen het werkingsgebied van de verhuurder. Lokale binding valt met andere woorden onder de optionele voorrangsregels in het intern huurreglement van de sociale verhuurders. Een eigen toewijzingsreglement is hiervoor niet noodzakelijk.

De gemeente kan echter om verschillende redenen ook een meer verdergaande invulling geven van de voorrang die gegeven wordt voor lokale binding, bijvoorbeeld om de stadsvlucht van jonge gezinnen te beperken. De lokale binding kan verder uitgebreid worden met bijkomende bindingsfactoren.

De mogelijke bijkomende bindingsfactoren worden limitatief opgesomd in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er kan voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder:

1. Die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente woont of gewoond heeft;
2. Die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is;
3. Die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
4. Die niet in de gemeente woont, maar van wie de schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
5. Die mantelzorg verleent aan één of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
6. Die mantelzorg ontvangt van een of meer personen die wonen in de gemeente

Waar de toe te wijzen woning ligt.

De werkgroep was van mening dat als er een lokaal toewijzingsreglement wordt opgemaakt met eigen lokale accenten, het dan ook logisch is de voorrang voor de eigen inwoners specifiek te gaan omschrijven.

Brecht wil haar inwoners de kans geven om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen en dit in een aangepaste en betaalbare woning. Op die manier kunnen ouderen die vroeger in Brecht hebben gewoond en door omstandigheden zijn uitgeweken, toch hun oude dag opnieuw doorbrengen in Brecht. Ook mensen die hun jeugd hebben doorgebracht in Brecht en zijn uitgeweken (werk, partner ...) en op een bepaald moment wensen terug te keren, krijgen zo kansen op de woningmarkt in Brecht.

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. Deze 2 criteria worden evenwaardig benaderd. Daarna wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 2 jaar in de

gemeente hebben gewoond. Daarna wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 1 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Ook binnen de doelgroepenplannen ouderen, jongeren met een beperking in een project begeleid wonen en personen met een niet aangeboren handicap en een permanente zorgnood gelden de voorrangsregels in verband met lokale binding zoals beschreven in voorgaande tekst.

Doelgroepen

Het Brechtse Lokaal Toewijzingsreglement is een hefboom voor doelgroepenbeleid binnen de lokale sociale huurmarkt.

1. Ouderen

De gemeente Brecht vindt het opportuun om meer prioriteit te schenken aan de personen die al iets ouder zijn en waarvan wij de woonnood hoger inschatten. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt men beschouwd als ouderen vanaf een leeftijd van 65 jaar.

Het bestuur vond het eerder opportuun om binnen de voorrangsregels meer prioriteit te schenken aan de personen die al iets ouder zijn en waarvan de woonnood hoger wordt ingeschat, de leeftijdsgrens werd in 2015 op 70 jaar gesteld. In de praktijk blijkt deze doelgroep echter eerder voor een woonzorgcentrum of serviceflat te kiezen. Met deze wijziging van het LTR wensen wij de leeftijdsgrens op 65 jaar vast te leggen om tegemoet te komen aan de noden van "de oudere" die zich nog te goed voelen om in een woonzorgcentrum of serviceflat te wonen.

Uit de profielschets van de zittende sociale huurders blijkt dat een flink aandeel ouderen gehuisvest worden in woningen niet conform de rationele bezetting: alleenstaanden of een echtpaar wonen in een drie- of zelfs vierslaapkamerwoning.

Door bij de toewijzing van bepaalde sociale kleinere, aangepaste huurwoningen met een lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan deze doelgroep, komt Brecht tegemoet aan de veranderende woonbehoefte en woonwensen van ouderen en komen grote huurwoningen terug vrij voor jonge gezinnen uit het wachtregister van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De formulering over deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd:

Alleenstaanden of samenwonende partners vanaf de leeftijd van 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beiden 65 jaar is of meer.

2. Jongeren met een beperking in een project begeleid wonen

De diensten die begeleid zelfstandig wonen binnen onze gemeente organiseren, vragen aandacht voor de moeilijke en te dure huisvesting voor alleenwonende jongeren.

De samenleving heeft een verantwoordelijkheid in het scheppen van kansen voor deze jongeren.

Noodgedwongen staan ze er immers op (te) jonge leeftijd alleen voor.

Door jongeren te begeleiden in hun woonsituatie versterk je hun vermogen om bewust en kritisch te handelen op hun weg naar zelfstandig wonen. Geheel op eigen houtje en zonder uitgebreide ondersteuning is het voor deze jongeren nagenoeg onmogelijk om (zonder kleerscheuren) hun weg te vinden op de woningmarkt.

Er is een nijpend tekort aan betaalbare huisvesting op maat voor deze alleenstaande jongeren. Het is tevens belangrijk om ook de kwaliteit van wonen voor deze jongeren te bewaken.

Sociale huisvesting is één van de sleutels die betaalbaar en degelijk wonen mogelijk kunnen maken. De gemeente Brecht opteert ervoor om een aantal sociale huurwoningen te reserveren voor jongeren die begeleid worden in zelfstandig wonen. Ze biedt jongeren de kans op een betaalbare manier te starten en zich van daaruit verder te oriënteren naar de private markt.

Personen met een beperking met een leeftijd 18 - 25 jaar, die over een Persoonlijk Assistentie Budget van het VAPH beschikken (of een andere vorm van persoonsvolgende financiering); die behoren tot de doelgroep stelsel van begeleid wonen, beschermd/geïntegreerd wonen of tehuis werkenden; waarbij de zorgvrager overdag een dagbesteding heeft of gaat werken; waarbij de dagelijkse ondersteuning eerder een toezichthoudend karakter heeft die zich richt op het bijsturen en activeren van de zorgvrager; die begeleid wensen te worden door een daartoe erkende VAPH-voorziening of dienst, zoals OC Clara Fey.

3. Personen met een niet aangeboren handicap en een permanente zorgnood

De leeftijd van inwoners met een locomotorische en/of lichamelijke beperking ten gevolge van een ongeval, ziekte of een opgelopen letsel varieert van 13 tot 73 jaar met een ruime vertegenwoordiging van

www.brecht.be

de leeftijdsgroep 18 tot 60 jarigen.

De lichamelijke beperkingen zijn vaak restletsels na een cerebrovasculair accident (CVA) die niet meer (verder) revalideerbaar zijn en waardoor men zich in de vertrouwde woning niet (meer) kan handhaven (vb. appartement op een hoger gelegen niveau zonder lift, bad- en slaapkamers op de bovenverdieping, te smalle deuren, trappen, e.a.).

Van de jongere groep kan redelijkerwijs aangenomen worden dat er nog relatief valide ouders zijn die in opvang en huisvesting zouden kunnen voorzien.

Voor de groep 40+- ers wordt dat met de toenemende leeftijd van de ouder minder waarschijnlijk. De aard van hun aandoening maakt dat vooral voor potentiële kandidaten uit deze groep een aan hun beperkingen aangepaste woning (toegankelijkheid, aangepast sanitair, domotica, e.a.) dient gecreëerd te worden.

De groep 60+ inwoners met een hierboven beschreven aandoening zou in de huidige regelgeving van het Woonzorg decreet pas vanaf 65 jaar toegang kunnen krijgen tot opvang in een woon- zorgcentrum en/of serviceflat/assistentiewoning. Voor opname in een woon- zorgcentrum dient men bovendien een zeer grote zorgafhankelijkheid te hebben (minimaal afhankelijksscore B op de Katz-schaal of een gekende en gedocumenteerde diagnose van dementie).

Zorgafhankelijke inwoners, ouder dan 40 maar jonger dan 65 jaar met vooral lichamelijke beperkingen en locomotorische stoornissen hebben een aangepaste woonvorm nodig die gezien hun permanente zorgafhankelijkheid gemakkelijk(er) vlot toegankelijke hulp behoeven om een relatief zelfstandig leven te kunnen leiden.

Personen ouder dan veertig maar jonger dan zeventig jaar met een toegekend Persoonlijk Assistentie Budget (of andere vorm van persoonsvolgende financiering);

Personen met een locomotorische en/of andere lichamelijke beperkingen ten gevolge van ongeval, ziekte of letsels opgelopen tijdens de levensloop die niet meer (voldoende) revalideerbaar of zelfs degeneratief zijn; Personen waarvan de actuele (huur)woning niet of onvoldoende aangepast is aan de hoger genoemde beperkingen;

Betrokkenen moeten - om zo autonoom mogelijk te kunnen blijven wonen - permanent beroep kunnen doen op hulp van derden (thuisverpleging, gezinszorg, poetshulp, verstrekking van warme maaltijden, aansluiting op oproepsysteem, enz...).

Toepassingsgebied

De reglementering rond lokale binding is van toepassing op het volledige patrimonium sociale huurwoningen in de gemeente Brecht en die verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur, met uitzondering van de woningen die verhuurd worden door het Sociaal Verhuurkantoor Het SaS.

De bepalingen van dit reglement inzake de 'andere doelgroepen' zijn van toepassingen op de sociale huurwoningen op het grondgebied van Brecht die werden opgelijst of beschreven in de doelgroepenplannen in bijlage.

De verhuurder wordt belast met de toepassingen en de uitvoering van dit reglement. In concreto zijn dit voor Brecht SHM De Ideale Woning en SHM De Voorkempen.

Wanneer door een kandidaat-huurder onvoldoende bewijzen voorgelegd kunnen worden om van de in dit reglement vastgelegde gemeentelijke toewijzingsregels te genieten, kan er geen aanspraak gemaakt worden op een toewijzing met voorrang van een sociale huurwoning. De sociale huisvestingsmaatschappijen bewaken hiervoor de modaliteiten.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de geluidsopname van 1.26.00 uur tot 1.30.26 uur.

Stemming:

Met 27 stemmen voor (Leo Nicolaï, Sven Deckers, Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Luc Aerts, Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Kris Kenis, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekeere, Luc Torfs, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Sofie Faes, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Kelly Van Looy, Katrien Scheirs, Ilse De Beuckelaer, Ivan Flebus, Pieter Poriau), 1 onthouding (Joziena Slegers)

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement.

Lokaal Toewijzingsreglement Brecht 2021

Art. 1 Definitie

Art. 1.1 Algemeen

§ 1. Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021: uitvoeringsbesluit dat alle bestaande uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Wooncode en de andere decreten bundelt.

§ 2. Standaardregime: Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 legt twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen vast:

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 6.18, 6.19 en 6.20 van Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- De sociale verhuurkantoren gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

§ 3. Sjabloon W/2020/04: In omzendbrief OMG/W 2020/04 stelt de minister enkele voorwaarden vast om de prioritair toewijzing aan ouderen te vereenvoudigen. Er werd aan deze omzendbrief een sjabloon toegevoegd om te toetsen of het gemeentelijk sociaal patrimonium aan deze voorwaarden voldoet

§ 4. Doelgroepenplan: om de keuze voor een bepaalde doelgroep te motiveren, wordt een doelgroepenplan opgemaakt. Voor alle doelgroepen zijn doelgroepenplannen opgemaakt en in bijlage bij dit document gevoegd;

§ 5. Oudere: persoon met een leeftijd van 65 jaar of ouder;

§ 6. Persoon met een beperking: volwassen persoon met een VAPH-erkenning of een andere vorm van persoonsvolgende financiering. Deze doelgroep wordt concreet afgebakend in de doelgroepenplannen.

§ 7. Verder worden de definities zoals opgesomd in artikel 6.1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, overgenomen voor dit reglement.

Art. 1.2 Lokale binding

Personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond. Deze 2 criteria worden gelijkwaardig benaderd.

Daarna personen die de laatste 6 jaar 2 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Daarna personen die de laatste 6 jaar 1 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Art. 1.3 Doelgroepen

Art. 1.3.1 Ouderen

Alleenstaanden of samenwonende partners vanaf de leeftijd van 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beiden 65 jaar is of meer.

Art. 1.3.2 Jongeren met een beperking in een project begeleid wonen

Personen met een leeftijd 18 -25 jaar die over een Persoonlijk Assistentie Budget van het VAPH beschikken (of een andere vorm van persoonsvolgende financiering)

- die behoren tot de doelgroep stelsel van begeleid wonen, beschermd/geïntegreerd wonen of tehuis werkenden;
- waarbij de zorgvrager overdag een dagbesteding heeft of gaat werken;
- waarbij de dagelijkse ondersteuning eerder een toezichhoudend karakter heeft die zich richt op het bijsturen en activeren van de zorgvrager;
- die begeleid wensen te worden door een daartoe erkende VAPH-voorziening of dienst, zoals OC Clara Fey.

Art. 1.3.3 Personen met een niet aangeboren handicap en een permanente zorgnood

Personen ouder dan veertig maar jonger dan zeventig jaar met een toegekend Persoonlijk Assistentie Budget van het VAPH (of andere vorm van persoonsvolgende financiering)

- die een locomotorische en/of andere lichamelijke beperkingen hebben ten gevolge van ongeval, ziekte of letsels opgelopen tijdens de levensloop die niet meer (voldoende) revalideerbaar of zelfs degeneratief zijn;
- waarvan de actuele (huur)woning niet of onvoldoende aangepast is aan de hoger genoemde beperkingen;

- die - om zo autonoom mogelijk te kunnen blijven wonen - permanent beroep moeten kunnen doen op hulp van derden (thuisverpleging, gezinszorg, poetshulp, verstrekking van warme maaltijden, aansluiting op oproepsysteem, enz...).

Art. 2 Toepassingsgebied

Art. 2.1 Algemeen

Een lokale toewijzingsreglement kan niet los gezien worden van het standaardluik.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in boek 6 deel 3 en 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De kandidaat-huurders moeten steeds beantwoorden aan alle toelatingsvoorwaarden zoals in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gesteld. Ook de absolute voorrangsregels blijven zonder meer en voorafgaand aan iedere vorm van voorrang, gelden.

In het standaardregime zijn er twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen:

- De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM'en) gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de art. 6.18, 6.19 en 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 .
- De sociale verhuurkantoren (SVK's) gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in art. 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening houdend met achtereenvolgens:

1. de rationele bezetting
2. de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
3. de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

De SVK's hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in de punten 1, 2 en 4 maar het 3de criterium is een puntensysteem.

Een doelgroepentoewijzing is als het ware een aanvulling van het standaardluik.

Binnen het standaardluik komt er een nieuwe voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen die tevens zal gelden als absolute voorrangsregel, die krijgt dus een plaats binnen de absolute voorrangsregels van het standaardregime.

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.

Art. 2.2 Concreet in Brecht

De reglementering rond lokale binding is van toepassing op het volledige patrimonium sociale huurwoningen in Brecht en die verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur, met uitzondering van de woningen die verhuurd worden door het Sociaal Verhuurkantoor Het SaS.

De bepalingen van dit reglement inzake de 'andere doelgroepen' zijn van toepassing op de sociale huurwoningen op het grondgebied van Brecht die werden opgelijst of beschreven in de doelgroepenplannen in bijlage.

De verhuurder wordt belast met de toepassingen en de uitvoering van dit reglement. In concreto zijn dit voor Brecht SHM De Ideale Woning en SHM De Voorkempen.

Wanneer door een kandidaat-huurder onvoldoende bewijzen voorgelegd kunnen worden om van de in dit reglement vastgelegde gemeentelijke toewijzingsregels te genieten, kan er geen aanspraak gemaakt worden op een toewijzing met voorrang van een sociale huurwoning. De sociale huisvestingsmaatschappijen bewaken hiervoor de modaliteiten.

Art. 3 Voorrangsregels in Brecht

Art. 3.1 Lokale binding

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. Deze 2 criteria worden gelijkwaardig benaderd.

Daarna wordt er voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 2 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Daarna wordt er voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 1 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Art. 3.2 Ouderen

De toepassing van de voorrang voor ouderen (65 jaar of ouder) geldt op het grondgebied van Brecht 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.

Art. 3.3 Jongeren met een beperking in een project begeleid wonen

De SHM zal elke 4e toewijzing die voldoet aan de rationele bezetting voorbehouden voor een kandidaat-huurder uit deze doelgroep en dit met een maximum van 16 woningen.

De toewijzingen zullen verspreid over het ganse patrimonium SHM De Voorkempen in Brecht gebeuren. Wanneer op moment van toewijzing niemand uit deze doelgroep beschikbaar is, wordt de woning toegewezen aan een andere kandidaat ingeschreven op de wachtlijst van de SHM.

Art. 3.4 Personen met een niet aangeboren handicap en een permanente zorgnood

De toewijzingen zullen in de woningen van SHM De Voorkempen in Brecht aan Vormelingen 1 tot 4 gebeuren.

De SHM zal elke 5de toewijzing die voldoet aan de rationele bezetting voorbehouden voor een kandidaat-huurder uit deze doelgroep met een maximum van 4 woningen.

Wanneer op moment van toewijzing niemand uit deze doelgroep beschikbaar is, wordt de woning toegewezen aan een kandidaat uit de doelgroep ouderen ingeschreven op de wachtlijst van de SHM. De doelgroepen omschreven in art. 3.3 en art. 3.4 blijven behouden zoals ze eerder in het LTR dd. 12 november 2015 werden opgenomen.

Art. 4 Goedkeuring en wijzigingen

De gemeente Brecht legt dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

Art. 5 Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanaal (infoblad, website, loketten, ...) wordt bekend gemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balies van de sociale verhuurders en aan het woonloket.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder van SHM'en bezorgd.

Art. 6 Inwerkingtreding

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

Artikel 2

Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de dienst grondgebiedszaken.

Namens de Gemeenteraad,

get. Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Voor eensluidend uittreksel

get. Leo Nicolai
Voorzitter gemeenteraad



Annemie Marnef
Algemeen Directeur



Sven Deckers
Burgemeester