

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
donderdag 12 november 2015**

Aanwezig :

Aerts L. - Burgemeester-Voorzitter

De Veuster D., Kenis K., Schrijvers P., Van Puymbroeck W., Torfs L., Matheussen J. - Schepenen
Van Hoeck R., Nicolaï L., Van Akeleyen C., Van Assche P., Vochten M., Slegers J., Van De Mierop B.,
Bresseleers M., Van Looveren K., Peeters E., Michiels M., Deckers S., Matthé R., Bellens B., Van Riel
B., Vandeneijnde S., De Groof E., de Hoog K., Vandekeere T., Smouts L., De bruyn D., Schoonbaert
N. - Raadsleden

Van Dyck A. - Voorzitter OCMW

Wouters J. - Secretaris

Verontschuldigd :**05 Lokaal toewijzingsreglement****Beleids-en beheerscyclus**

Beleidsdomein: 6 Ruimtelijke ordening en wonen

Beleidsdoelstelling: Het gemeentebestuur maakt aangenaam wonen mogelijk voor elke Brechtenaar in een groene leefomgeving

Actieplan: Kwalitatief en betaalbaar wonen stimuleren voor elke Brechtenaar

Actie: Verbeteren van de kwaliteit van woningen en kwalitatieve architectuur stimuleren

Juridisch kader

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid de artikels 42 en 43 zijn hier van toepassing.

Gelet op artikel 95 van de Vlaamse wooncode - decreet 15 juli 1997 - dat ondermeer bepaalt 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 art. 26 - 29 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12102007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode - ook kaderbesluit sociale huur genoemd - is er voor de toewijzing van sociale huurwoningen een standaardregime van toepassing, alsook de mogelijkheid van een eigen lokaal toewijzingsreglement.

Op 7 december 2007 volgde de publicatie van eerder genoemd Besluit in het B.S.

Voor de doelgroep 65-plussers is een verkorte procedure voor opmaak van een doelgroepenplan mogelijk, in toepassing van de omzendbrief W/2014/01 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

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, gewijzigd op 5 februari 2015 en SHM De Ideale Woning van 1 januari 2008, gewijzigd op 07 juli 2011 waarin de absolute en optionele voorrangregels voor hun werkingsgebieden vastgelegd werden.

Historiek

Overzicht gevolgd proces:

Vorbereiding tot standkomingsprocedure

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

Besprekingen binnen lokaal woonoverleg:

15 oktober 2013

28 januari 2014

03 april 2014

02 september 2014

02 december 2014

30 april 2015

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

Collegebeslissing omtrent inhoud en opmaak lokaal toewijzingsreglement:

31 maart 2014

16 februari 2015

22 juni 2015

10 augustus 2015

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.

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 vastlegt.

Het kaderbesluit sociale huur bepaalt dat het in drie 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**
3. men wil werken aan de verstoorde of bedreigde **leefbaarheid** in bepaalde wijken of complexen.

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 speelt hierin de trekkersrol.

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

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

De kandidaat-huurders moeten steeds beantwoorden aan alle toelatingsvoorwaarden zoals in het sociaal huurbesluit gesteld. Ook de absolute voorrangregels 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. 18, 19 en 20 van het sociale huurbesluit.
- De sociale verhuurkantoren (SVK's) gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in art. 21.

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

1. de rationele bezetting
2. de absolute voorrangregels
3. de optionele voorrangregels
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 doelgroepentoe wijzing is als het ware een aanvulling van het standaardluik.

Binnen het standaardluik komt er een nieuwe voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die tevens zal gelden als absolute voorrangregel, die krijgt dus 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.

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.

Met de laatste wijziging van het kaderbesluit sociale huur is de regelgeving met betrekking tot de verhuring van sociale huurwoningen aanzienlijk bijgesteld. 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.

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 voorrangregel 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 voorrangregels 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. De lokale binding kan verder uitgebreid worden met bijkomende bindingsfactoren.

De mogelijke bijkomende bindingsfactoren worden limitatief opgesomd in het Kaderbesluit, en deze zijn:

1. Wonen of gewoond hebben in de gemeente/deelgemeente/district/wijk gedurende een aantal jaren (vast te leggen in het reglement);
2. Werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen;
3. Schoolgaande kinderen hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen;
4. In de hoedanigheid van mantelverzorger, activiteiten van zorg en bijstand verrichten ten aanzien van één of meer personen wonend in de gemeente;

5. Het ontvangen van zorg en bijstand van een mantelverzorger die in de gemeente woonachtig is.

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.

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

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 sociaal huurbesluit wordt men beschouwd als ouderen vanaf een leeftijd van 55 jaar.

Vandaag is 55 jaar evenwel nog relatief jong en zoals gesteld in het doelgroepenplan, neemt de leeftijdsgroep van de jonge bejaarden sterk toe. Daarom is het opportuun om binnen de voorrangsregels meer prioriteit te schenken aan de personen die al iets ouder zijn en waarvan de woonnood hoger wordt ingeschat.

Dat kunnen we doen door de leeftijdsgrens op 70 jaar te stellen.

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 70 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beiden 70 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 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 70 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, poets hulp, verstrekking van warme maaltijden, aansluiting op oproepsysteem, enz...).

Leefbaarheid

De gemeente Brecht sluit het nemen van maatregelen rond verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen uit. In Brecht is er namelijk geen sprake van bepaalde "probleemwijken". Er wordt dan ook geen leefbaarheidsplan opgemaakt.

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 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.

Tijdens de gemeenteraad wordt een gepaste toelichting verstrekt door schep en D. De Veuster. De voorwaarden en doelgroepen worden overlopen. Hij stelt een aantal correcties aan de ontwerpnotulen voor.

Raadsleden P. Van Assche, N. Schoonbaert en K. de Hoog komen tussen tijdens de bespreking.

BESLUIT: 29 stemmen voor

Artikel 1: De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement.

Lokaal Toewijzingsreglement Brecht 2015

Art. 1 Definities

Art. 1.1 Algemeen

§ 1. Decreet Grond- en Pandenbeleid: Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009;

§ 2. Kaderbesluit Sociale Huur: Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

§ 3. Standaardregime: Het Kaderbesluit Sociale Huur legt twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen vast:

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingsstelsel zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur.
- De sociale verhuurkantoren gebruiken het toewijzingsstelsel zoals vermeld in artikel 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur;

§ 4. Sjabloon W/2014/01: In omzendbrief W/2014/01 stelt de minister enkele voorwaarden vast om de prioritaire 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

§ 5. 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;

§ 6. Oudere: persoon met een leeftijd van 70 jaar of ouder;

§ 7. 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.

§ 8. Verder worden de definities zoals opgesomd in artikel 1 van het Kaderbesluit Sociale Huur, 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.

Art. 1.3 Doelgroepen

Art. 1.3.1 Ouderen

Alleenstaanden of samenwonende partners vanaf de leeftijd van 70 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beiden 70 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)

- o die behoren tot de doelgroep stelsel van begeleid wonen, beschermd/geïntegreerd wonen of tehuis werkenden;
- o waarbij de zorgvrager overdag een dagbesteding heeft of gaat werken;
- o waarbij de dagelijkse ondersteuning eerder een toezichhoudend karakter heeft die zich richt op het bijsturen en activeren van de zorgvrager;
- o 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)

- o die een 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;
- o waarvan de actuele (huur)woning niet of onvoldoende aangepast is aan de hoger genoemde beperkingen;
- o die - om zo autonoom mogelijk te kunnen blijven wonen - permanent beroep moeten kunnen doen op hulp van derden (thuisverpleging, gezinszorg, poets hulp, 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 hoofdstuk III en V van het sociale huurbesluit.

De kandidaat-huurders moeten steeds beantwoorden aan alle toelatingsvoorwaarden zoals in het sociaal huurbesluit 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:

- o De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM'en) gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de art. 18, 19 en 20 van het sociale huurbesluit.
- o De sociale verhuurkantoren (SVK's) gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in art. 21.

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

1. de rationele bezetting
2. de absolute voorrangsregels
3. de optionele voorrangsregels
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 Voorrangregels 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.

Art. 3.2 Ouderen

De toepassing van de voorrang voor ouderen (70 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.

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 informatiekkanalen (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 op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door de minister van wonen of bij gebrek aan beslissing negentig dagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het dossier door de administratie Woonbeleid Departement RWO.

Artikel 2: Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de dienst grondgebiedszaken.

Namens de gemeenteraad

get. Wouters J.
Secretaris

get. Aerts L.
Burgemeester-Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen directeur

Luc Aerts
Burgemeester