

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD**

Zitting van 5 mei 2014

Aanwezig: Filip Segers - voorzitter  
Walter Luyten - burgemeester  
Jozef Van de Pol, Carine Couwenberg, Patrick Van den Borne,  
Eric Van Gestel, Hans Heylen - schepenen  
Koen Rombouts - schepen-voorzitter OCMW  
Louis Haagen, Peter Van Raak, Luc Walschots, Mieke Heyns, Nic  
Andriessen, Jozef Van Steen, Gert Laurijssen, Marijke Van der  
Moeren, Marion Leemans, Els Hermans, Frans De Schutter, Jolien  
Van Dun, Maria Van Gorp, Marius Langenhuizen - raadsleden  
Jozef Van Gils - secretaris  
Afwezig: Mieke Van Ostaeyen - raadslid

---

**Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen: aanpassing**

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op artikel 57 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen;

Gelet op artikel 135 van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, § 1, 3<sup>de</sup> lid, waarin bepaald wordt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening moet gehouden worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 4, § 2, van de Vlaamse Wooncode, en dat het toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (kaderbesluit Sociale Huur), in het bijzonder de artikelen 26 tot en met 29;

Gelet op het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 6 juni 2011;

Overwegende dat de gemeente participeert aan het project Kempens Woonplatform, en vanuit dit project ondersteuning geboden kan worden bij de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement;

Gelet op het lokaal woonoverleg van 21 oktober 2013 waarbij het lokaal toewijzingsreglement (doelgroep ouderen) werd geëvalueerd;

Overwegende dat er soms een grote woonnood is bij de inwoners van de gemeente Ravels;

Overwegende dat 39 sociale huurwoningen in de gemeente voorbehouden zijn voor senioren (65-plussers);

Overwegende dat deze woningen soms moeten toegewezen worden aan niet-inwoners van de gemeente Ravels, wegens onvoldoende belangstelling van 65-plussers binnen de gemeente;

Overwegende dat volgens de sociale dienst van het OCMW Ravels de vraag naar seniorenwoningen verminderd is en er geen nood meer is aan 39 seniorenwoningen;

Overwegende dat de gemeente de procedure bepaalt die zal gevolgd worden voor de totstandkoming van het lokale toewijzingsreglement;

Overwegende dat alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren betrokken moeten worden bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement;

Gelet op het collegebesluit van 3 december 2013 betreffende de evaluatie van het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen;

Gelet op het voorstel om 8 sociale huurwoningen in Kapelakker, momenteel voorbehouden voor senioren, te schrappen uit het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen, doelgroep ouderen;

Gelet op het lokaal woonoverleg van 20 februari 2014 waarbij positief advies werd verleend aan het voorstel tot aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen;

Gelet op het voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

#### BESLUIT

met eenparigheid van stemmen:

Het gemeenteraadsbesluit van 6 juni 2011 houdende vaststelling van het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen wordt ingetrokken.

Het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen voor de gemeente Ravels wordt opnieuw vastgesteld als volgt:

#### 1. Inleiding en situering

##### 1.1 Wettelijk kader

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. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol betreffende wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid betreffende de toewijzing van sociale woningen.

De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit.

De omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011 stelt dat indien een gemeente zich houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een eenvoudige procedure en aanvraagdossier tot goedkeuring van het toewijzingsreglement voldoende is.

##### 1.2 Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in artikel 26 van het sociaal huurbesluit kan de gemeente Ravels gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Binnen het lokaal woonoverleg werd het belang van de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor Ravels al enkele keren aangehaald. Op 4 november 2008 en 23 december 2008 is het college van burgemeester en schepenen principieel akkoord gegaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Ravels (zie bijlage). Dit lokaal toewijzingsreglement werd opgemaakt en goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 maart 2009.

De minister hechtte op 10 juli 2009 haar goedkeuring aan het opgemaakte lokaal toewijzingsreglement wat betreft het luik 'lokale binding' en de doel-

groep 'personen met een handicap'. De doelgroep 'ouderen' werd door de minister echter afgekeurd.

Het college van burgemeester en schepenen heeft daarom op 5 april 2011 beslist om over te gaan tot een aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement - doelgroep ouderen, met ondersteuning door het Kempens Woonplatform. Deze beslissing werd genomen naar aanleiding van de omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

Er is een werkgroep aangesteld voor de opmaak van het toewijzingsreglement. Deze werkgroep is samengesteld uit betrokken actoren van het lokaal woonoverleg, en meer bepaald als volgt:

Gemeente Ravels: de burgemeester en/of de bevoegde schepenen, de gemeentesecretaris, de betrokken ambtenaar;

OCMW Ravels: de voorzitter, de secretaris, de betrokken ambtenaar;

Sociale verhuurders: de directeur en/of de medewerker van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij(en);

IOK - Kempens Woonplatform: medewerker;

Wonen Antwerpen: het diensthoofd of de medewerker.

De bepalingen in onderhavig reglement hebben betrekking op het patrimonium van Bouwmaatschappij De Noorderkempen en DE ARK sociale verhuurders.

Op 18 mei 2011 heeft het college van burgemeester en schepenen de totstandkomingsprocedure d.d. 23 december 2008 herzien (zie bijlage). Het toewijzingsreglement is uitgewerkt binnen de daartoe aangestelde werkgroep. Op 6 juni 2011 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement goedgekeurd (zie bijlage).

2. Algemeen kader inzake toewijzing

2.1 Decretale principes (Vlaamse Wooncode)

De Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, § 1, 3<sup>de</sup> 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. Het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.

2.2 Sociaal huurbesluit

Het kaderbesluit sociale huur geeft 2 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 voorrangregels;

3° optionele voorrangregels;

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 3<sup>de</sup> 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.

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, 28 en 29 bepalen dat een lokaal toewijzingsreglement rekening kan houden met:

- specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding;
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen;
- bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement beperkt zich tot lokale binding en de woonbehoefte van de doelgroep ouderen en de doelgroep personen met een handicap.

### 3. Lokale binding

Wat betreft de lokale binding bestond er bij de sociale verhuurders al een regel waarbij prioriteit wordt gegeven aan personen die de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente hebben gewoond. Vervolgens werd er prioriteit gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij hebben gewoond.

In toepassing van dit toewijzingsreglement wordt nu aanvullend de regel gesteld dat ook personen die ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond voorrang krijgen. Deze regel kan als volgt worden gemotiveerd:

Hij is gunstig voor jongeren die in Ravels zijn opgegroeid, maar op het moment dat ze zelfstandig zijn geworden geen geschikte woning in Ravels hebben gevonden en later willen terug keren;

Hij is eveneens gunstig voor ouderen die jarenlang in Ravels hebben gewoond, in de loop van hun actief leven zijn uitgeweken maar voor hun oude dag graag naar Ravels terugkomen, bijvoorbeeld omdat hun kinderen daar nog wonen;

Het is oplossing voor een aantal bewoners van de wijk Weelde-Statie. Een gedeelte van de leefgemeenschap (parochie) daar woont feitelijk in Turnhout, maar is eigenlijk gericht op Ravels. Een aantal mensen daar zijn ook afkomstig uit Ravels.

In de werkgroep werd besproken of beide regels, de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente wonen en ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond, achter elkaar (met verschillende prioriteit) of naast elkaar (met evenveel prioriteit) worden gebruikt.

De werkgroep besloot dat als de regels achter elkaar worden gebruikt het invoeren van de 2<sup>de</sup> regel (15 jaar in de gemeente) eigenlijk geen zin heeft, omdat die dan zo goed als nooit zal gelden. Wil men de gewenste beleidsaccenten leggen, is het noodzakelijk om aan beide regels eenzelfde prioriteit toe te kennen.

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.

### 4. Toewijzing aan doelgroepen

#### 4.1 Keuze voor het toewijzen aan doelgroepen

In de gemeente Ravels zijn er 2 doelgroepen die specifieke problemen onderkennen om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt en waaraan men door toepassing van een lokaal toewijzingsreglement bij voorrang sociale woningen wil toewijzen: doelgroep ouderen en personen met een handicap.

De doelgroep 'ouderen' wordt als volgt gedefinieerd:

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

De doelgroep 'personen met een handicap' wordt als volgt gedefinieerd:

Personen met een handicap: Personen die ten gevolge van hun handicap beschikken over een zorgtoewijzing die toegang geeft tot beschermd wonen, waarvoor op een integrale wijze een begeleiding wordt verstrekt door een voorziening zoals De Boomgaard en waarbij in een cascadesysteem eerst voorrang wordt gegeven aan de personen die volgens de regelgeving van de zorgregie beschikken over de hoogste urgentiescore, als er zo geen kandidaten zijn aan de personen met de 2<sup>de</sup> hoogste score ... .

#### 4.2 Doelgroep 'ouderen'

Om aan te tonen dat de in de omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011 vooropgestelde principes gerespecteerd werden, worden in bijlage '0 10.3 Doelgroep ouderen' de gevraagde gegevens opgenomen.

#### 4.3 Doelgroepen 'personen met een handicap'

De voorrang aan de doelgroep 'personen met een handicap' is reeds goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 maart 2009 en door de minister op 10 juli 2009. Het doelgroepenplan 'personen met een handicap' is reeds overgemaakt en blijft onveranderd.

### 5. Toepassing

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

#### 5.1 Lokale binding

##### Algemeen

Lokale binding is een uitbreiding van de optionele voorrangregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden. De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de door de gemeente vastgestelde voorrangregels in het kader van doelgroepen en/of eventueel leefbaarheid. Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangregels. De andere voorrangregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van de andere voorrangregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Concreet betekent dit dat de voorrang omdat iemand tot de doelgroep behoort, primeert op de voorrang voor iemand met lokale binding. Maar binnen die doelgroep, zal iemand met lokale binding voorrang hebben op iemand zonder lokale binding.

##### Concreet voor Ravels

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement komt artikel 20 van het sociaal huurbesluit te vervallen en wordt het vervangen door artikel 27 met volgende concrete invulling voor Ravels:

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.

##### Toepassingsgebied

Deze voorrangregel betreffende lokale binding is van toepassing op het volledige patrimonium van Bouwmaatschappij De Noorderkempen en DE ARK.

#### 5.2 Doelgroepen

##### Algemeen

Een doelgroepentoewijzing is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangregel. Deze voorrangregel krijgt dan een plaats binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime (zie 0). 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.

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

##### Concreet voor Ravels

De vastgestelde doelgroep krijgt in toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement een plaats binnen de absolute voorrangregels. Aan artikel 19 van het sociaal huurbesluit wordt volgende tekst toegevoegd.

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

Personen met een handicap: dit zijn personen die ten gevolge van hun handicap beschikken over een zorgtoewijzing die toegang geeft tot beschermd wonen, waarvoor op een integrale wijze een begeleiding wordt verstrekt door een voorziening zoals De Boomgaard en waarbij in een cascadesysteem eerst voorrang wordt gegeven aan de personen die volgens de regelgeving van de zorgregie beschikken over de hoogste urgentiescore, als er zo geen kandidaten zijn aan de personen met de 2<sup>de</sup> hoogste score ... .

Artikel 19 van het sociaal huurbesluit moet dan als volgt worden gelezen: De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is);

Personen met een handicap: dit zijn personen die ten gevolge van hun handicap beschikken over een zorgtoewijzing die toegang geeft tot beschermd wonen, waarvoor op een integrale wijze een begeleiding wordt verstrekt door een voorziening zoals De Boomgaard en waarbij in een cascadesysteem eerst voorrang wordt gegeven aan de personen die volgens de regelgeving van de zorgregie beschikken over de hoogste urgentiescore, als er zo geen kandidaten zijn aan de personen met de 2<sup>de</sup> hoogste score ... ;

De kandidaat-huurder voor zover 1 van de personen, vermeld in artikel 1, 17°, b), minstens 55 jaar oud is of een bepaalde handicap heeft, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van personen met die handicap;

De kandidaat-huurder met toepassing artikel 30, 4<sup>de</sup> lid;

De kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 18, §2, 2<sup>de</sup> lid, 26,60, §3, en 90, §1, 4<sup>de</sup> lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest. Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde verhuurder opnieuw gehuisvest wordt, geldt artikel 3, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 2° niet.

Toepassingsgebied

De toepassing van de voorrang voor ouderen (65 jaar of ouder) geldt op het grondgebied van Ravels 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 (zie '0 10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen').

De toepassing van de voorrang voor personen met een handicap geldt op het grondgebied van Ravels in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze 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 (zie '0 10.2 Toepassingsgebied doelgroep 'personen met een handicap').

6 Uitvoering

Bouwmaatschappij De Noorderkempem en DE ARK worden belast met de uitvoering van dit reglement.

7 Goedkeuring en wijziging

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal het ontwerp van lokaal toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

Ook elke wijziging aan de lijst van woningen waar de betreffende voorrang voor de doelgroep 'ouderen' en voor de doelgroep 'personen met een handi-

cap' geldt, wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

#### 8 Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanalen (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van de gemeente en OCMW ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ook ter inzage aan de balies van Bouwmaatschappij De Noorderkempen en DE ARK.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

#### 9 Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking de 1<sup>ste</sup> dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

#### 10 Bijlagen

##### 10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen

De voorrangsregel voor de doelgroep ouderen is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijst met woningen:

Bouwmaatschappij De Noorderkempen

5 woongelegenheden in Oosteinde - Ravels (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

Oosteinde 18

Oosteinde 20

Oosteinde 22

Oosteinde 24

Oosteinde 26

15 woongelegenheden in Koning Albertstraat - Weelde (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

Koning Albertstraat 206

Koning Albertstraat 208

Koning Albertstraat 210

Koning Albertstraat 212

Koning Albertstraat 214

Koning Albertstraat 216

Koning Albertstraat 218

Koning Albertstraat 220

Koning Albertstraat 222

Koning Albertstraat 224

Koning Albertstraat 226

Koning Albertstraat 228

Koning Albertstraat 230

Koning Albertstraat 232

Koning Albertstraat 234

1 woongelegheden in Bosvenstraat - Weelde (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)

Bosvenstraat 95

DE ARK

10 woongelegenheden in Pater Van den Akkervekenstraat - Poppel (gelijkvloers appartement met 1 slaapkamer)

Pater Van den Akkervekenstraat 30

Pater Van den Akkervekenstraat 32

Pater Van den Akkervekenstraat 34

Pater Van den Akkervekenstraat 36

Pater Van den Akkervekenstraat 38

Pater Van den Akkervekenstraat 40

Pater Van den Akkervekenstraat 42

Pater Van den Akkervekenstraat 44

Pater Van den Akkervekenstraat 46

Pater Van den Akkervekenstraat 48

10.2 Toepassingsgebied doelgroep 'personen met een handicap'

De voorrangregel voor de doelgroep personen met een handicap is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijst met woningen:

4 woongelegenheden in project De Boomgaard in de Eelstraat

Eelstraat 2/00-1

Eelstraat 2/01-1

Eelstraat 2/01-2

Eelstraat 2/01-3

10.3 Doelgroep ouderen

10.3.1 Omschrijving van de doelgroep

De gemeente Ravels wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

De doelgroep 'ouderen' wordt als volgt gedefinieerd:

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

10.3.2 Grootte van de doelgroep

Tabel 1: Aandeel 65-plussers in de gemeente Ravels (op 1 januari 2010)

aantal 65-plussers	2 323
aantal inwoners in Ravels	14 446
aandeel 65-plussers	16,1 %

Bron: [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be)

Tabel 2: Aandeel 65-plussers op de wachtlijst bij Bouwmaatschappij De Noorderkempen (februari 2010) en DE ARK (maart 2011)

	Bouwmaatschappij De Noorderkempen	DE ARK
aantal 65-plussers op de wachtlijst	15	14
aantal kandidaat-huurders	153	271
aandeel 65-plussers	9,8 %	5,2 %

Bron: Woonbeleidsplan Ravels (p. 42) en DE ARK

10.3.3 Voorbehouden patrimonium

Tabel 3: Woningtypologie van de sociale huurwoningen in Ravels

	eengezinswoning					appartement					to- taa l
	aantal slaapkamers					aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	stu- dio	1	2	3	4	
totaal aantal	33	6	105	36	0	0	34	46	3	0	263
voorbehouden voor ouderen	29	0				0	10	0			39

Bron: Databank IOK op basis jaarverslagen sociale huisvestingsmaatschappijen

Tabel 4: Overzicht aantal sociale huurwoningen

	aantal	
	abs.	rel.
totaal patrimonium	263	100,0 %
1/4 <sup>de</sup> van het totaal patrimonium	65,8	25,0 %
totaal aantal studio's, 1 en 2	119	45,2 %
1/3 <sup>de</sup> van totaal aantal studio's,	39,7	33,4 %
totaal voorbehouden voor ouderen	39	32,8 %

10.3.4 Motivatie keuze van het voorbehouden patrimonium

De motivatie om in Ravels voorrang te verlenen aan de groep ouderen werd geformuleerd tijdens de opmaak van het doelgroepenplan 'ouderen'. De werkgroep is anno 2011 van mening dat deze motivatie nog steeds van kracht blijft.



"De motivatie om in Ravels voorrang te verlenen aan de groep ouderen volgt uit volgende argumenten:

Het is noodzakelijk om proactief in te grijpen op de grote toename van de leeftijdsgroep 60-80 jaar (de actieve bejaarden). Deze groep zal in 2025 in vergelijking met 1995 verdubbeld zijn en de toename in Ravels tussen 2005 en 2025 wordt geschat op 1 325 personen

In Ravels beschikt meer dan één op drie van de ouderen over lage inkomsten (33,4% heeft een verhoogde tegemoetkoming bij geneeskundige verzorging). Door het beschikbaar stellen van sociale woningen met een aangepaste huur kan men tegemoet komen aan de woonnoden van de socio-economisch zwakke groep van ouderen.

Door de clustervorming van deze woningen waar de voorrang geldt:

- worden de onderlinge contacten bevorderd;
- kan de thuiszorg gemakkelijker worden georganiseerd.

Ravels is een zeer uitgestrekte gemeente, met de ligging van de bejaardenwoningen wordt tegemoet gekomen aan de mobiliteitsproblematiek van ouderen. Alle betreffende woningen liggen tegen de dorpskern of in de buurt van een bushalte of het traject van de belbus.

In Poppel vormen de bejaardenwoningen deel van een groter geheel rond het ontmoetingscentrum van het OCMW.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat de doelgroep ouderen in Ravels specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van een lokaal toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen."

In het sociaal huurbesluit wordt men beschouwd als oudere vanaf 55 jaar. Vandaag is 55 jaar echter nog relatief jong en de leeftijdsgroepen van de jonge bejaarden nemen eveneens sterk toe. Daarom vindt de werkgroep het opportuun om meer prioriteit te schenken aan de personen die al iets ouder zijn en waarvan de werkgroep de woonnod hoger inschat. Dit is overeenkomstig de redenering in de omzendbrief W/2011/01, die de minimumleeftijdsgrens vaststelt op 65 jaar, naar analogie met de leeftijdsgrens die wordt gehanteerd binnen de zorgsector. Hierbij wordt er geen cascade toegepast, zodat een eenduidige communicatie naar de doelgroep mogelijk is.

De doelgroep 'ouderen' wordt als volgt gedefinieerd:

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

Ook de visie van Bouwmaatschappij De Noorderkempen motiveert de keuze van het voorbehouden patrimonium. Deze visie werd geformuleerd tijdens de opmaak van het doelgroepenplan 'ouderen'. De werkgroep is anno 2011 van mening dat deze visie nog steeds van kracht blijft.

"De kerntaak van een sociale huisvestingsmaatschappij bestaat uit het ter beschikking stellen van een voldoende aantal kwaliteitsvolle woningen tegen betaalbare (huur-)prijzen.

Dit impliceert een proactieve houding met betrekking tot het aantal beschikbare woningen en een gediversifieerd aanbod in functie de noden van elke doelgroep.

Gezien de prognoses met betrekking tot de vergrijzing (voor de gemeente Ravels zal de groep van 60-79 jarigen tussen 2005 en 2025 met ongeveer 1.325 personen toenemen) en gezien ouderen die in goede gezondheid verkeren er voor kiezen om zo lang als mogelijk thuis of in de vertrouwde omgeving te blijven wonen, zijn volgende maatregelen essentieel:

Het contingent woningen dat tot en met 31 december 2008 voor bejaarden werd voorbehouden, moet voor deze doelgroep voorbehouden blijven. Bij voorkeur situeren deze woningen zich in de nabijheid van het dorpscentrum wat bijdraagt tot het sociale contact, de ontspanningsmogelijkheden en een zinvolle dagbesteding,

Voor nieuw te bouwen woningen gaat de prioriteit naar toegankelijke, aanpasbare woningen,

Bij renovatie van de bestaande bejaardenwoningen gaat bijzondere aandacht naar de specifieke noden van de doelgroep, vb. stopcontacten op 50 cm hoogte, bredere deuren (90 cm), overbrugging drempels, inloepdouche."

Ook de visie van DE ARK motiveert de keuze van het voorbehouden patrimonium. Deze visie werd geformuleerd tijdens de opmaak van het doelgroepenplan 'ouderen'. De werkgroep is anno 2011 van mening dat deze visie nog steeds van kracht blijft.

Een indicator voor de betaalbaarheidproblemen van de sociaal zwakkeren in het algemeen, en dus ook van de leden van de doelgroep 'ouderen' in het bijzonder, wordt gevormd door de lange wachtlijsten bij DE ARK. De huurprijzen in Ravels voor sociale woningen liggen immers een stuk lager dan op de private huurmarkt. De gemiddelde huurprijs voor een sociale woning van DE ARK bedraagt circa 255,00 EUR per maand.

Van het totaal aantal kandidaat-huurders op de wachtlijsten van DE ARK zijn er op dit moment (cijfers november 2008) 456 die voor Ravels kiezen. Van deze kandidaat-huurders zijn er 27 die 65 jaar of ouder zijn. Bovendien is er in de groep van de kandidaat-huurders een grote groep die in de nabije toekomst tot de primaire doelgroep (65 jaar of ouder) zullen gaan behoren. Zo zijn er 29 kandidaten die voor Ravels kiezen en tussen 55 en 65 jaar oud zijn.

De grote vraag naar betaalbare sociale woningen resulteert in langere wachttijden. Dit is uiteraard slecht nieuws voor alle kandidaat-huurders. Voor ouderen betekenen die langere wachttijden in het slechtste geval dat er op het moment van toewijzen geen woonbehoefte meer is. Om die reden wil DE ARK bepaalde woningen bij voorkeur aan de doelgroep blijven toewijzen. Daarnaast streeft DE ARK ernaar om in grotere wijken of complexen een gezonde mix te creëren van bewoners. Om die reden werd steeds voorzien in een aantal woongelegenheden, meestal gegroepeerd gelegen, kleiner van plan en omringd door openbaar groen, die specifiek werden vrijgehouden voor en toegewezen aan de doelgroep van de 'ouderen'. Die clusters zijn rechtstreeks verbonden met grotere gehelen, maken deel uit van het brede sociale weefsel en profiteren mee van het grotere sociale draagvlak. Het is de uitgesproken visie om de leefbaarheid van die clusters 'ouderenwoningen' ook in Ravels te blijven garanderen door de toewijzing exclusief voor te behouden voor de doelgroep."

#### 10.3.5 Flankerende maatregelen

Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep van ouderen:

Het OCMW en de sociale verhuurders, zijnde Bouwmaatschappij De Noorderkempen en DE ARK, hebben een goede verstandhouding waardoor de betrokken huurders van een optimale dienstverlening kunnen genieten.

De sociale huurders van de ouderenwoningen zullen beroep kunnen doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling van warme maaltijden aan huis, uitlenen van personalarmsystemen, Minder Mobielen Centrale, dienstenbedrijf 't Sponsje met poetshulp en ondersteuning huishoudelijke taken, gezinszorg (Welzijnszorg Kempen).

De woningen in Poppel zijn gelegen nabij het OCMW-ontmoetingscentrum.

Binnen het lokaal woonoverleg kan het lokaal toewijzingsreglement op regelmatige basis ter evaluatie voorgelegd worden.

#### 10.4 Beslissingen

Op de volgende pagina's zijn de beslissingen toegevoegd van het college van burgemeester en schepenen en van de gemeenteraad met betrekking tot de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement:

Collegebeslissing d.d. 4 november 2008 - opmaak lokaal toewijzingsreglement;

Collegebeslissing d.d. 23 december 2008 en 18 mei 2011 - totstandkomingsprocedure lokaal toewijzingsreglement;

Gemeenteraadsbeslissing d.d. 6 juni 2011 - goedkeuring lokaal toewijzingsreglement.

#### 10.5 Verslaggeving

Op de volgende pagina's is het verslag toegevoegd van de werkgroep, zijnde het lokaal woonoverleg, met betrekking tot de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement.

Verslag lokaal woonoverleg d.d. 6 mei 2011.

Lokaal toewijzingsreglement - doelgroepenplan ouderen

Vorig jaar heeft de gemeente een lokaal toewijzingsreglement opgemaakt. Dat werd door de gemeenteraad goedgekeurd. De minister hechtte haar goedkeuring aan het opgemaakte lokaal toewijzingsreglement wat betreft het luik 'lokale binding' en de doelgroep 'personen met een handicap'. De doelgroep 'ouderen' werd door de minister echter afgekeurd.

Er is op 17 februari 2011 een omzendbrief verschenen die mogelijkheden inhoudt voor de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen, via een verkorte procedure en dus op korte termijn.

Ondersteuning door het Kempens Woonplatform

Het college heeft beslist op 5 april 2011 dat het Kempens Woonplatform ondersteuning kan bieden bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement.

Katleen Bols heeft daarom het dossier voorbereid.

Aangezien bij opmaak van het deels afgekeurde lokaal toewijzingsreglement de werkgroep ondersteund werd door Studio Beleid, is het aangewezen dat het college beslist over de herziening van de werkgroep.

Katleen Bols bereidt het dossier voor en past het reglement aan in functie van de besprekingen.

Omzendbrief d.d. 17 februari 2011

Zoals gezegd is het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen destijds afgekeurd. De omzendbrief d.d. 17 februari 2011 vermeldt een aantal voorwaarden. Indien de gemeente zich hieraan kan houden is het mogelijk het reglement via een verkorte procedure aan te passen en in te dienen ter goedkeuring. Dit kan door rekening te houden met:

Patrimonium dat mag worden voorbehouden voor ouderen:

Maximum  $1/4^{\text{de}}$  van het totale patrimonium

Maximum  $1/3^{\text{de}}$  van de studio's en 1- of 2 slaapkamerwoningen

Leeftijdsgrens optrekken tot 65 jaar.

De  $1/4^{\text{de}}$  norm wordt niet overschreden. De  $1/3^{\text{de}}$  norm wordt wel overschreden: dit betekent dat er verhoudingsgewijs te veel woningen zouden worden voorbehouden voor ouderen ten opzichte van het totale aantal 1 en 2 slaapkamerwoningen. Indien er rekening zou gehouden worden met toekomstige projecten, zou de  $1/3^{\text{de}}$  norm niet overschreden worden, maar dan is een uitgebreide procedure nodig. De gemeente wenst daarom een aantal woningen te schrappen zodat de  $1/3^{\text{de}}$  norm niet wordt overschreden.

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben dit onderling ook besproken. De maatschappijen zijn tot consensus gekomen dat de woningen in de Bosvenstraat in Weelde wellicht het meest geschikt zijn om te schrappen van de lijst. Er zijn immers nog voldoende bejaardenwoningen beschikbaar in Weelde, namelijk de 15 woongelegenheden in de Koning Albertstraat. Op basis van de  $1/3^{\text{de}}$  norm is het mogelijk om 39 woningen bij voorrang toe te wijzen aan ouderen. Dit houdt een schrapping in van 4 woningen. De sociale huisvestingsmaatschappijen stellen voor om 4 opeenvolgende huisnummers in de Bosvenstraat te schrappen van de lijst met voor te behouden woningen voor ouderen. Het college zal een beslissing nemen over de te schrappen woningen uit de lijst met voorbehouden woningen voor ouderen.

Er wordt eveneens akkoord gegaan met het optrekken van de leeftijdsgrens van 55 jaar naar 65 jaar, naar analogie met de leeftijdsgrens die wordt gehanteerd binnen de zorgsector. Voorstel is om geen cascade toe te passen. Dit vereenvoudigt de communicatie naar de kandidaat-huurders. Er wordt wel gedacht aan de eventuele reacties van kandidaat-huurders die de leeftijd van 55 jaar benaderen. Het optrekken van de leeftijd houdt een halvering in van de huidige wachtlijst.

Voor de korte procedure is een eenmalig overleg voldoende. Eens alle stukken er zijn, kan dit dossier ter goedkeuring worden gelegd aan het college en de gemeenteraad. Nadien kan het overgemaakt worden aan de minister ter goedkeuring."

Het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen wordt ter goedkeuring overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid.

Gedaan te Ravels in zitting op datum als boven

(g) Jozef Van Gils  
secretaris

(g) Filip Segers  
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel  
Ravels, 13 mei 2014 jm



Jozef Van Gils  
gemeentesecretaris



Filip Segers  
voorzitter