
OPSCHRIFT

Vergadering van 11 mei 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00464

Onderwerp:

Wijziging van het Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de wijzigingen aan het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent', goed te keuren, na kennisneming van de opmerkingen van de bevoegde Vlaamse minister.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- 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, artikel 26.
- Het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent, zoals goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van 24 oktober 2016.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Lokaal toewijzingsreglement gecoördineerde versie clean
- Doelgroepenplan clean
- Bijlagen bij doelgroepenplan
- Lokaal toewijzingsreglement wijzigingen zichtbaar
- Doelgroepenplan wijzigingen zichtbaar
- Brief goedkeuring Lokaal Toewijzingsreglement mits wijzigingen

MOTIVERING

De gemeenteraad keurde in zijn zitting van 24 oktober 2016 het nieuwe 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' goed. Dit gebeurde in overeenstemming met artikel 26, § 2 van 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.

Het nieuwe reglement werd ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde minister.

Op 6 februari 2017 ontving de Stad Gent van de minister de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen mits een aantal wijzigingen.

Het antwoord van de bevoegde Vlaamse minister op onze vraag tot goedkeuring van het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' luidt als volgt:

'Uit het aanvraagdossier blijkt dat de stad enkele woningen wenst voor te behouden voor kandidaat-huurders met autismespectrumstoornissen. Het doeigroepenplan bevat een duidelijke omschrijving en motivatie van de doelgroep die de stad voor ogen heeft. Het aantal voorbehouden plaatsen zal de toewijzing van een woning aan andere kandidaat-huurders niet in het gedrang brengen. De stad wenst deze woningen met voorrang toe te wijzen aan kandidaat-huurders die minstens drie punten scoren op de categorie 'inwoner van het werkingsgebied'. Vervolgens komen kandidaat-huurders aan bod die minder dan drie punten scoren. Deze bepaling is echter niet conform het Kaderbesluit Sociale Huur:

- het is aan de verhuurder, en niet aan de stad, om te bepalen of de optionele gewogen prioriteit 'inwoner van het werkingsgebied' behouden blijft (artikel 27, 6e lid). Deze bepaling dient niet te worden opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement. De verhuurder neemt dit op in zijn intern huurreglement.
- de stad kan enkel voorrang geven aan kandidaat-huurders volgens de lokale bindingsfactoren opgesomd in artikel 27, 1e lid, 1° tot en met 6°. In geval de voorrangsbepaling van toepassing is op SVK-woningen, dient ook bepaald te worden hoeveel punten (maximaal 6) kandidaat-huurders zullen krijgen indien zij voldoen aan deze voorwaarde.

Bijgevolg dient de stad te beslissen hoe de lokale binding voor deze woningen verder wordt uitgewerkt. Wenst men dit te doen volgens de lokale bindingsfactoren beschreven in artikel 27,1° tot en met 6°, dan dient er een bijkomend luik 'lokale binding' in het reglement te worden opgenomen. Wenst men louter een aantal punten toe te kennen voor 'kandidaten van het werkingsgebied', dan dient de stad dit over te laten aan het SVK, dat de bepaling in zijn intern huurreglement opneemt.

Tevens bevat het toewijzingsreglement een bepaling dat de lijst met voorbehouden woningen voor ouderen jaarlijks wordt geactualiseerd en dat deze ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. De adressenlijst wordt vervolgens ter kennisgeving overgemaakt aan mijn administratie. Deze bepaling is niet conform de omschreven procedure in de omzendbrief W/2014/01 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor

ouderen. De omzendbrief bepaalt dat een nieuw aanvraagdossier met alle nodige stukken moet worden ingediend, in het geval de stad bijkomende woningen voor ouderen wil voorbehouden. Gelieve daarom in het lokaal toewijzingsreglement toe te voegen dat 'de geactualiseerde lijst samen met de vereiste stukken conform de omzendbrief ook ter goedkeuring aan de minister zal worden voorgelegd.'

De minister hecht overeenkomstig artikel 95, §2, 3e lid van de Vlaamse Wooncode, zijn goedkeuring aan het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement van de stad Gent zoals dit werd voorgelegd aan de administratie, op voorwaarde dat

- de bepaling met betrekking tot 'lokale binding' wordt aangepast;
- de bepaling met betrekking tot het actualiseren van de adressenlijst wordt aangepast.

In overleg met het SVK Gent werd beslist om de lokale binding, zoals opgenomen in het intern huurreglement van SVK Gent, te laten spelen, gezien de vorm van lokale binding zoals opgenomen in het voorgelegde reglement niet wettelijk is (zie advies en akkoord SVK Gent in bijlage).

Het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' en de bijlage 'Doelgroepenplannen samenwerking wonen-welzijn Gent' werden bij deze aangepast aan de twee wijzigingen, gevraagd door de minister.

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement wordt na goedkeuring door de gemeenteraad overgemaakt aan:

- het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.

- de sociale verhuurders met de vraag de toepasselijke bepalingen in het lokaal toewijzingsreglement op te nemen in hun intern huurreglement en een kopie ervan te bezorgen aan hun toezichthouder.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Neemt kennis van het antwoord van de bevoegde Vlaamse minister op onze vraag tot goedkeuring van het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent', zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Wijzigt artikel 3 van het "Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent" als volgt:

§ 2 Toepassingsgebied

Het voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. De lijsten van voorbehouden woningen, worden jaarlijks geactualiseerd en samen met de vereiste stukken conform de omzendbrief, voor goedkeuring overgemaakt aan het

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.
De gemeenteraad delegeert de goedkeuring van de geactualiseerde lijsten en vereiste documenten aan het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 3:

Wijzigt artikel 4, § 1 a van het “Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent” als volgt:

§1 Ouderen

1. Voorbehouden patrimonium

Het voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen wordt vastgelegd in een patrimonium lijst van voorbehouden woningen en wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. Het voorbehouden patrimonium wordt jaarlijks geactualiseerd en samen met de vereiste stukken, conform de omzendbrief, voor goedkeuring overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. De gemeenteraad delegeert de goedkeuring van de geactualiseerde lijsten en vereiste documenten aan het college van burgemeester en schepenen.

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen:

- sociale assistentiewoningen;
- woningen voorbehouden aan ouderen;
- gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer.

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij sociale verhuurkantoren:

- sociale assistentiewoningen;
- woningen voorbehouden aan ouderen;
- gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer;
- studio's en wooneenheden met 1 slaapkamer bereikbaar met lift.

Artikel 4:

Wijzigt artikel 4 § 4 van het “Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent” als volgt:

c. Toewijzing

Deze studio's/appartementen, worden, rekening houdend met de rationele bezetting, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurder:

- met de diagnose ASS;
- én met een handicap die voldoet aan de bepalingen van en erkend wordt door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH);

- én die een actueel ondersteuningsplan voorlegt waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder;
- én die een begeleidingsovereenkomst met de vergunde zorgactor, die het medebeheer in het wooncomplex opneemt, kan voorleggen.

Bij gebrek aan kandidaten die voorrang genieten, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Artikel 5:

Wijzig artikel 7.3 van het “Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent” als volgt

7.3. De goedkeuring van de jaarlijks geactualiseerde patrimoniumlijsten van voorbehouden woningen en de vereiste stukken conform de omzendbrief, wordt door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze stukken worden dan voor goedkeuring overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.

Artikel 6:

Keurt goed de aangepaste nota ‘Doelgroepenplannen samenwerking wonen-welzijn Gent’, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 7:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van het “Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent”, zoals gevoegd in bijlage.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Wonen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34876 Regisseren van woonbeleid voor kwetsbare groepen
