

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 november 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00938

Onderwerp:

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

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' te wijzigen.

Bevoegd: Tom Balthazar

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:

- 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 23 juni 2014

Bijgevoegde bijlage(n):

- goedkeuring minister, mits wijzigingen 6 oktober 2014
 - Doelgroepenplannen wonen-welzijn Gent (wijzigingen)
 - BS_LTWR 2014 met wijzigingen
 - Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op grondgebied van de Stad Gent - clean
 - Doelgroepenplannen wonen-welzijn Gent - clean
 - Bijlagen bij 'Doelgroepenplannen wonen-welzijn Gent'
 - Advies LTWR gekust
-
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De gemeenteraad keurde in zijn zitting van 23 juni 2014 het nieuw '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 nieuw reglement werd ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde minister.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Op 6 oktober 2014 ontvingen wij de goedkeuring van de minister van het gemeentelijke 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' luidde als volgt:

'Uit de beoordeling van uw dossier blijkt dat de stad, middels de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement, een regularisering wenst door te voeren van oude samenwerkingsverbanden tussen een welzijnsactor en de huisvestingsmaatschappij. De doelgroepenplannen zijn echter niet allen conform de bepalingen in het Kaderbesluit Sociale Verhuur:

1. Project Ryhove: uit het dossier blijkt dat enkel werknemers van de beschutte werkplaats Ryhove zich kandidaat kunnen stellen voor een woning. Werknemers van andere beschutte werkplaatsen, die te kampen hebben met dezelfde problematiek wat betreft een laag inkomen, sociale integratie en de zoektocht naar een kwalitatieve woning, worden niet toegestaan tot de doelgroep. Dat is niet conform de regelgeving. Een doelgroepenplan kan enkel worden opgemaakt voor specifieke doelgroepen waarvoor duidelijk geldt dat zij bijzondere moeilijkheden ondervinden om een geschikte woning te vinden (artikel 28, KSH). Als de stad vaststelt dat werknemers van een beschutte werkplaats zulke bijzondere moeilijkheden ondervinden, dan moet duidelijk zijn dat dit geldt voor alle werknemers van een beschutte werkplaats, en niet enkel deze van vzw Ryhove. Ik vraag dan ook dat de doelgroep voor dit project wordt verruimd, zodat alle werknemers van andere beschutte werkplaatsen de mogelijkheid krijgen zich in te schrijven voor deze woningen.
2. Project Ithaka: uit het dossier blijkt dat enkel personen die op de wachtlijst staan van het initiatief beschut wonen (IBW) Ithaka of begeleid worden door deze vzw, zich kunnen kandidaat stellen voor een woning. Ook hier geldt dezelfde opmerking. Een doelgroepenplan kan enkel worden opgemaakt voor specifieke doelgroepen waarvoor duidelijk geldt dat zij bijzondere moeilijkheden ondervinden om een geschikte woning te vinden (artikel 28 KSH). Wanneer de stad vaststelt dat psychisch kwetsbare personen van een IBW zulke bijzondere moeilijkheden ondervinden, dan moet duidelijk zijn dat de doelgroep voor dit project wordt verruimd zodat ook psychisch kwetsbare personen van andere IBW's zich kunnen inschrijven voor deze woningen.
3. Project Focus vzw: Dit betreft een voorrangsbepaling voor ADL-woningen. Voor deze doelgroep kan geen lokaal toewijzingsreglement worden opgemaakt. Een lokaal toewijzingsreglement is immers enkel van toepassing op woningen die worden verhuurd volgens het Kaderbesluit. Deze woningen dienen verhuurd te worden volgens het ADL-besluit. Ik vraag dat de stad deze voorrangsbepaling schrapt uit het lokaal toewijzingsreglement.

Tenslotte wenst de stad voorrang te geven aan personen met ernstige en langdurige

psychiatrische problemen. Het betreft een beperkt aantal woningen. De adressenlijst, is nog niet gefinaliseerd en dient aan mijn administratie te worden overgemaakt wanneer het project is gerealiseerd.'

Overeenkomstig artikel 26 van het Kaderbesluit Sociale Huur, hechtte de minister haar goedkeuring aan het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement van de stad Gent, zoals voorgelegd aan de administratie mits volgende wijzigingen worden aangebracht:

- verruimen van de doelgroepen 'werknemers van beschutte werkplaats Ryhove' en 'psychisch kwetsbare personen'.
- schrappen van de voorrangsbepaling voor personen met een handicap (project Focus vzw).
- overmaken van de adressenlijst van voorbehouden woningen voor personen met psychiatrische problemen van zodra het project gefinaliseerd is.

Het goed te keuren 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied Gent' is aangepast aan de opmerkingen van de minister.

In het voorliggend 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied Gent' is:

- de doelgroep 'werknemers van beschutte werkplaats Ryhove' verruimd tot 'werknemers van een beschutte werkplaats';
- de doelgroep voor het project Ithaka verruimd tot 'psychisch kwetsbare personen';
- het project Focus vzw niet meer opgenomen.

De adressenlijst van voorbehouden woningen voor personen met psychiatrische problemen zullen aan de administratie voorgelegd worden van zodra het bouwproject in uitvoering is en de juiste adresgegevens gekend zijn.

Op advies van de Juridische Dienst en Kennisbeheer werden de adressen van voorbehouden wooneenheden uit het reglement gehaald en werd hiervoor verwezen naar de patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden.

Het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' heeft een bijlage nl. 'Doelgroepplannen samenwerking wonen-welzijn Gent'. Deze werden tevens aangepast aan de wijzigingen, gevraagd door de minister.

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement wordt na goedkeuring door de gemeenteraad overgemaakt ter goedkeuring aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. Na akkoord, wordt het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' overgemaakt aan de sociale verhuurders met de vraag 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:

wijzigt het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent', zoals aangegeven in het document in bijlage dat integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Artikel 2:

keurt goed de gecoördineerde versie van het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent', zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 3:

keurt goed de nota 'doelgroepenplannen samenwerking wonen-welzijn Gent', zoals gevoegd in bijlage.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein — Wonen

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- BS_LTWR 2014 met wijzigingen



Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 23 juni 2014

Gewijzigd in de gemeenteraad van 24 november 2014

Bekendgemaakt op **dag maand jaar**

In werking getreden op **dag maand jaar**

Inhoudstafel

Artikel 1. Doel	1
Artikel 2. Definities.....	2
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied	2
<u>Artikel 4. Voorbehouden patrimonium, doelgroepen en toewijzing.....</u>	<u>2</u>
Artikel 5. Specifieke toewijzingsregels ingepast in het Kaderbesluit Sociale Huur in Gent.....	7
Artikel 6. Bekendmaking van het reglement.....	9
Artikel 7. Wijzigingen.....	10
Artikel 8. Opheffingsbepalingen	11
Artikel 9. Inwerkingtreding.....	11

Reglement

Artikel 1. Doel

Het stadsbestuur wenst in specifieke situaties voorrang te verlenen aan bepaalde doelgroepen bij de toewijzing van een sociale woning. Deze doelgroepen moeten specifieke woonbehoeften hebben, een preciaire huisvestingssituatie kennen en extra zorg en ondersteuning nodig hebben.

De motivatie om voor deze doelgroepen te kiezen wordt omschreven in doelgroepenplannen aan de hand van:

- een beschrijving van de doelgroep;
- de specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- het voorhanden zijnde recent cijfermateriaal;
- de toewijzing en de flankerende maatregelen.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijving- en toewijzingsvoorwaarden zoals opgelegd in het nieuw kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, laatst gewijzigd op 4 oktober 2013.

Artikel 2. Definities

2.1. 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, artikel 26; laatst gewijzigd op 4 oktober 2013.

2.2. Lokaal toewijzingsreglement: Gemeentelijk reglement waarbij specifieke toewijzingsregels worden vastgelegd die afwijken van de regels, vermeld in artikel 18 tot en met 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

2.3. Doelgroepenplan: Plan waarin een gemeente de voorrang verantwoordt die de gemeente kan geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan een of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

2.4. Intern huurreglement: Een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur waarin de verhuurder minimaal de concrete regels vastlegt die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 25 tot en met 29 worden opgenomen.

[2.5. Provinciale Evaluatiecommissie of PEC: deze commissie beslist op basis van het dossier of een persoon met een handicap al dan niet aan de voorwaarden voldoet om ingeschreven te worden bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap \(VAPH\), op welke begeleiding of opvang beroep kan gedaan worden en voor welke hulpmiddelen of aanpassingen er een tussenkomst kan verleend worden.](#)

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

§1 Doelgroep

Het lokaal toewijzingsreglement is van toepassing op alle sociale verhuurders die werkzaam zijn op het Gentse grondgebied en voor hun patrimonium dat zich op Gents grondgebied bevindt:

- de huisvestingsmaatschappijen: ABC, Gentse Haard, Merelbeekse Sociale woningen, Vlaams Woningfonds, Volkshaard en WoninGent.
- de sociale verhuurkantoren: Woonfonds vzw en OCMW.

Deze verhuurders worden belast met de uitvoering van dit reglement.

§2 Toepassingsgebied

Het voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. De lijsten van voorbehouden woningen, worden jaarlijks geactualiseerd en overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. De Gemeenteraad delegeert de goedkeuring van de geactualiseerde lijsten aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 2

Artikel 4. Voorbehouden patrimonium, doelgroepen en toewijzing

§1 Ouderen

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

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen:

- sociale assistentiewoningen (nog in ontwikkeling);
- woningen voorbehouden aan ouderen;
- gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer.

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij sociale verhuurkantoren:

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

b. Doelgroep

Ouderen vanaf 65 jaar

c. Toewijzing

Deze woningen worden, rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem:

- 1) 75 plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder als hij twijfelt aan de mogelijkheden van de huurder om nog zelfstandig te wonen, mits thuiszorg. Indien er hiervoor geen doktersattest kan voorgelegd worden, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, departement ouderenzorg, Dienst Advies, Oriëntatie en Opname. Het is de oudere die op eigen initiatief de vraag tot het bekomen van deze voorrang moet stellen en het nodige bewijsstuk van het 'moeten verlaten van de woning' moet indienen bij de sociale verhuurder.
- 2) 65-plussers. De toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik Bij de sociale verhuurkantoren moet de woonneed van de kandidaat-huurder minstens 14 punten bedragen.

§2 Regulariseren samenwerkingsprojecten wonen-welzijn

1. werknemers van een beschutte werkplaats: samenwerking tussen de Gentse Haard en beschutte werkplaats Ryhove vzw

a. Voorbehouden patrimonium

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 3

Acht studio's, aangepast aan rolstoelgebruikers: [zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden](#), Koningsdal 14 tot en met 22c.

b. Doelgroep

[Werknemers van een beschutte werkplaats.](#)

~~In eerste instantie hebben de werknemers van de beschutte werkplaats Ryhove vzw, voorrang voor toewijzing van deze studio's. In tweede instantie hebben kandidaten beschut wonen van vzw Kompas (zie verder punt b) voorrang.~~

c. Toewijzing

~~e.d.~~

~~[Ryhove](#) Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan kandidaat-huurders werknemer van een beschutte werkplaats.~~

~~Bij gebrek aan kandidaten, werknemers van een beschutte werkplaats gaat de toewijzing naar vzw schrijft de kandidaat-huurders, werknemers van hun beschutte werkplaats in bij de Gentse Haard. Heeft Ryhove vzw kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH én die begeleiding van vzw Kompas aanvaarden.~~

~~Bij gebrek aan kandidaten voor begeleid of beschermd wonen, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.~~

~~—geen kandidaten voor deze studio's dan worden de kandidaten vanuit Kompas toegewezen (zie verder punt b). Bij gebrek aan kandidaten vanuit de VZW's wordt de reguliere kandidaathuurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.~~

VZW Kompas zorgt voor de begeleiding.

2. [beschut begeleid of beschermd wonen: samenwerking tussen Gentse Haard en vzw Kompas](#)

a. Voorbehouden patrimonium

[Acht studio's in Koningsdal 14 tot en met 22c](#)

Acht studio's: [zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden](#), ~~in de Goudvinkstraat 209 tot en met 223~~

b. Doelgroep

Meerderjarige personen met een handicap die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen, die een PEC-toelating ([PEC – Provinciale Evaluatiecommissie](#)) van het [Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap VAPH](#) hebben voor die woonvorm en die de begeleiding van vzw Kompas (begeleid [of beschermd](#) wonen) willen aanvaarden.

c. Toewijzing

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 4

~~Vzw Ryhove schrijft de kandidaat-huurders, werknemers van hun beschutte werkplaats in bij de Gentse Haard voor de studio's gelegen Koningsdal 14 tot en met 22c.~~

~~Kompas vzw schrijft de kandidaat-huurders in voor de studio's in Koningsdal 14 tot en met 22c en voor de studio's in de Goudvinkstraat 209 tot 223. Heeft Ryhove vzw geen kandidaten voor de studio's in Koningsdal, dan worden de kandidaten vanuit Kompas toegewezen~~

Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH én die begeleiding van vzw Kompas aanvaarden.

~~- Bij gebrek aan kandidaten voor begeleid of beschermd wonen, vanuit de VZW's wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.~~

Vzw Kompas zorgt voor de begeleiding van de huurders.

3. beschut wonen: samenwerking tussen Gentse Haard en vzw Ithaka

a. Voorbehouden patrimonium

~~De Vier studio's: zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden. Muidepoort 70, 70A, 70C en 70^E worden voorbehouden voor mensen die door vzw Ithaka begeleid worden in het kader van beschut wonen.~~

b. Doelgroep

Meerderjarige psychisch kwetsbare personen die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen en die op de wachtlijst staan voor een Initiatief Beschut Wonen (IBW) of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen.

~~Psychisch kwetsbare mensen die op de wachtlijst staan voor een traject beschut wonen.~~

c. Toewijzing

Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan psychisch kwetsbare mensen die op de wachtlijst staan voor een traject beschut wonen of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen én die de begeleiding van vzw Ithaka aanvaarden.

~~Mensen die bij vzw Ithaka op de wachtlijst komen voor het opstarten van een traject beschut wonen, worden ingeschreven voor een studio bij de Gentse Haard. Deze mensen hebben prioriteit voor de studio's Muidepoort 70, 70A, 70C en 70^E.~~

Bij gebrek aan kandidaten voor beschut wonen, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

~~Wanneer er bij de verhuring van een studio, geen kandidaten vanuit de vzw Ithaka ingeschreven zijn op de wachtlijst voor deze studio's, dan wijst de Gentse Haard de studio toe volgens de standaardregels van het Kaderbesluit Sociale Huur.~~

Vzw Ithaka staat in voor de begeleiding van de huurders.

~~4. mensen met een fysieke beperking: samenwerking tussen WoninGent en Focus vzw~~

~~a. Voorbehouden patrimonium~~

~~Volgende wooneenheden worden voorbehouden voor mensen met een fysieke beperking, begeleid door Focus vzw:~~

~~— Maisstraat 276, 278, 284, 288, 292, 298, 300, 308, 316, 320, 324, 332, 338, 340, 348, 356, 364 en 372;~~

~~— Veronicastraat 2 bus C, 2 bus I en 2 bus J;~~

~~— Kriekelaarstraat 11 en 13.~~

~~Bij de vervangingsniewbouw van de appartementen Steenakker en Groenewalstraat wordt een nieuwe cluster van 18 aangepaste woningen voorzien die aan dit project zullen worden toegevoegd.~~

~~b. Doelgroep~~

~~Personen met een fysieke beperking hebben voorrang voor deze wooneenheden. Deze kandidaat-huurders hebben hulp nodig bij hun activiteiten van het dagelijks leven en kunnen daarvoor beroep doen op de 24u dienstverlening van Focus vzw.~~

~~c. Toewijzing~~

~~Focus selecteert de kandidaten op basis van het 'Decreet Zorgregie'. Kandidaten die voldoen aan de daarin vernoemde criteria worden voorgedragen aan WoninGent, waarop WoninGent de woningen aan hen toewijst.~~

~~Focus vzw zoekt een kandidaat-huurder binnen de opzegtermijn. Indien er geen passende kandidaat-huurder wordt gevonden die de woning huurt vanaf de dag na de opzegtermijn, zal Focus vzw een leegstandvergoeding betalen tot aan de datum van het ingaan van het nieuwe huurcontract.~~

~~Focus vzw begeleidt en ondersteunt de huurders en staat in voor de persoonlijke assistentie bij de activiteiten van het dagelijks leven en dit 24u op 24u.~~

§3 Mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen

a. Voorbehouden patrimonium

Er worden 17 wooneenheden in de Haverstraat 45, 9000 Gent op de gronden van de Broeders van Liefde, site van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain gebouwd.

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 6

b. Doelgroep

Personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen die zorg krijgen in een psychiatrisch ziekenhuis of een psychiatrisch verzorgingstehuis en door de behandelaars ervan bekwaam verklaard zijn om zelfstandig te wonen ondersteund door alternatieve woonbegeleidingsformules (zoals in beschut wonen, psychiatrische thuiszorg, 2-b-teams, outreachteams,...). Hij/zij beschikt over geen woning en heeft een gestabiliseerde psychiatrische problematiek en is omwille van deze problematiek al minstens één jaar residentieel behandeld in een psychiatrisch ziekenhuis, of begeleid in een psychiatrisch verzorgingstehuis (PVT) en/of begeleid in een initiatief beschut wonen (IBW).

c. Toewijzing

Gezien de 17 wooneenheden zich bevinden op de site van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain, hebben patiënten, begeleid door deze verzorgingsinstelling de eerste prioriteit. Zij worden toegewezen volgens chronologische volgorde van inschrijving voor deze specifieke panden. Zijn er geen kandidaten beschikbaar die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain, dan gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door een andere gespecialiseerde voorziening die psychiatrische patiënten begeleiden op voorwaarde dat de dienst de ondersteuning in crisissituaties kan garanderen.

Artikel 5. Specifieke toewijzingsregels ingepast in het Kaderbesluit Sociale Huur in Gent

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen ouderen, projecten wonen-welzijn, mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen hun plaats binnen de absolute voorrangregels.

Dit wordt 'met onderlijning' toegevoegd aan artikel 19 (eerste toewijzingssysteem voor de huisvestingsmaatschappijen) en aan artikel 21 §2 (tweede toewijzingssysteem voor de sociale verhuurkantoren) van het Kaderbesluit Sociale Huur.

§1 De doelgroepen in het eerste toewijzingssysteem

a. Inpassing in artikel

Artikel 19 bepaalt de absolute voorrangregels voor het eerste toewijzingssysteem en luidt als volgt voor de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen:

1° A. de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking

B. de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is. De toewijzing gebeurt volgens volgend cascadesysteem:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten

- kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

C. Voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten

- kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

1° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;

4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een

minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

b. Volgende doelgroepen krijgen van specifieke huisvestingsmaatschappijen voorrang voor locatiegebonden wooneenheden

- Personen met een handicap in het kader van de samenwerkingsovereenkomsten tussen Gentse Haard, de beschutte werkplaatsen (o.a. en vzw Ryhove) en Gentse Haard en vzw Kompas
De Gentse Haard geeft voorrang aan personen met een handicap in 16 8-studio's waarvan 8 studio's aangepast aan rolstoelgebruik, zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden. Koningsdal 14 tot en met 22c te Gent en 8 studio's Goudvinkstraat 209 tot en met 223 te Gent.
De 8 aangepaste studio's in Koningsdal worden bij voorrang toegewezen aan werknemers van de een beschutte werkplaats vzw Ryhove. Vzw Kompas staat in voor de begeleiding van deze personen. Draagt vzw Ryhove zijn er geen kandidaat-huurders, werknemers van hun een beschutte werkplaats voor, dan krijgen kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen voorrang. brengt vzw Kompas kandidaat-huurders aan.
De 8 andere studio's in Goudvinkstraat 209 tot en met 223 worden bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH. voorgedragen door vzw Kompas.
Vzw Kompas staat in voor de begeleiding van deze personen.

- Psychisch kwetsbare mensen in het kader van de samenwerkingsovereenkomsten tussen Gentse Haard en vzw Ithaka
Gentse Haard geeft voorrang aan psychisch kwetsbare personen die op de wachtlijst staan voor een Initiatief Beschut Wonen (IBW) of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen personen met psychische problemen in de 4 studio's, zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden. in de Muidepoort 70, Muidepoort 70A, Muidepoort 70C en Muidepoort 70E
Vzw Ithaka staat in voor de begeleiding van deze personen.

- Mensen met een fysieke beperking in het kader van de samenwerkingsovereenkomst tussen WoningGent en Focus Wonen
WoningGent geeft voorrang aan kandidaten met een fysieke beperking in 23 appartementen:

- Maisstraat 276, 278, 284, 288, 292, 298, 300, 308, 316, 320, 324, 332, 338, 340, 348, 356, 364 en 372
- Veronicastraat 2 bus C, 2 bus I en 2 bus J
- Kriekelaarstraat 11 en 13

Bij de vervangingsniewbouw van de appartementen Steenakker en Groenewalstraat wordt een nieuwe cluster van 18 aangepaste woningen voorzien die aan dit project zullen worden toegevoegd.

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 9

- Mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen

Volkshaard geeft voorrang aan mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen voor de 17 wooneenheden in de Haverstraat 45, 9000 Gent gebouwd op de gronden van de Broeders van Liefde, site van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain. Zij worden toegewezen volgens chronologische volgorde van inschrijving voor deze specifieke panden. Zijn er geen kandidaten beschikbaar die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain, dan gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door een andere gespecialiseerde voorziening die psychiatrische patiënten begeleiden op voorwaarde dat de dienst de ondersteuning in crisissituaties kan garanderen.

§2 De doelgroepen in het tweede toewijzingssysteem

Artikel 21§2 verplicht de verhuurder om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen. Voor de Gentse sociale verhuurkantoren luidt dit als volgt:
De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1° A. Kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1

1° B. Voor woningen aangepast aan ouderen en studio's en wooneenheden met 1 slaapkamer op het gelijkvloers of bereikbaar met lift:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten

- kandidaat-huurder van minstens 65 jaar.

Zij moeten een woonnood van minimum 14 punten hebben.

1° bis Kandidaat-huurder vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°

2° Kandidaat-huurder vermeld in artikel 19, eerste lid, 2°

Artikel 6. Bekendmaking van het reglement

5.1. Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de stedelijke informatiekanalen wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balie van de verhuurders.

5.2. De bepalingen uit het toewijzingsreglement moeten worden geïntegreerd in het interne huurreglement van de sociale verhuurders en de sociale verhuurder bezorgt het gewijzigde interne huurreglement onmiddellijk aan de toezichthouder. De toezichthouder kan de verhuurder verplichten de toewijzingsregels toe te passen, als de verhuurder de voorwaarden van het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft.

Artikel 7. Wijzigingen

6.1. De werking van dit reglement wordt tweejaarlijks geëvalueerd.

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent

6.2. Indien de evaluatie leidt tot wijzigingen aan het reglement, legt de stad dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.

6.3. De goedkeuring van de jaarlijkse actualisatie van de patrimoniumlijsten wordt door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van burgemeester en schepenen waarna deze overgemaakt worden aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.

Artikel 8. Opheffingsbepalingen

Het Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale woningen op het grondgebied van de Stad Gent, goedgekeurd door de minister op 8 april 2009, wordt opgeheven met ingang van de inwerkingtreding van het nieuwe reglement.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking twee maanden na de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. Indien het een goedkeuring mits wijzigingen betreft, wordt een aangepast lokaal toewijzingsreglement voor akteneming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlage 1 en 2: nota 'Doelgroepenplannen samenwerking wonen – welzijn Gent'

