

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

20/06/2023

Agendanummer: 20

AANWEZIG:

Johan Sauwens (voorzitter),
Bruno Steegen (burgemeester),
Peter Thijs, Guido Cleuren, Guy Sillen, Ann Thijs, Véronique Jans, Pieter Nelissen (schepenen),
Jos Roebben, Maike Meijers, Veerle Schoenmaekers, Jean Geraerts, Inge Moors, Emile Degrève,
Annick Ponthier, Tom Bosch, Wouter Raskin, Veronik Moesen, Johan Danen, Rudi Dops, Jeroen Lowist, Lisbet Aerts, Twan Geris, Michiel Peters, Relinde Willems, Cindy Sax, Sandra Jans, Gil Jeurissen, Evelyn Neven (raadsleden),
Jos Claesen (wnd. algemeen directeur)

Onderwerp Wijzigingen en uitbreiding lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

BEVOEGDHEID EN JURIDISCH KADER

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

De Vlaamse codex wonen van 2021.

Boek 6 van het besluit Vlaamse codex wonen van 2021 houdende de reglementering van het sociale huurstelsel

De ministeriële omzendbrief W/2020/04 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

De gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2014 houdende de vaststelling van een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen voorbehouden voor ouderen.

De beslissing van het Agentschap Wonen-Vlaanderen van 27 maart 2015 tot voorwaardelijke goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen en de definitieve goedkeuring door minister Liesbeth Homans op 11 juni 2015.

FEITELIJKE CONTEXT

Artikel 6.27 van het besluit Vlaamse codex wonen van 2021 bepaalt dat gemeenten een lokaal toewijzingsreglement kunnen opstellen als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Het

toewijzingsreglement, dat een openbaar document is, kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

Stad Bilzen besliste reeds tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement specifiek ten aanzien van ouderen (65-plussers) dat werd goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2014. Minister Homans gaf op 11 juni 2015 haar finale goedkeuring aan dit reglement.

Het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen bevat een limitatieve lijst met de 36 voorbehouden woningen in artikel 7.

De aanvang van de bouwwerken van het sociale woningbouwproject 'Bivelenhof', waarin 59 woningen en 1 gemeenschappelijke polyvalente ruimte voorzien worden, biedt een opportuniteit om het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen uit te breiden.

Sociale Huisvestingsmaatschappij Cordium is vragende partij om een aantal woningen uit project 'Bivelenhof' voor te behouden aan de doelgroep ouderen, en deze adressen toe te voegen aan de eerder vastgestelde lijst.

Het lokaal woonoverleg gaf een positief advies ten aanzien van de gewenste wijziging van het lokaal toewijzingsreglement op 20 april 2023.

Het college van burgemeester en schepenen ging op 30 mei 2023 via een totstandkomingsprocedure voor de uitbreiding van het toewijzingsreglement voor ouderen akkoord met de verdere uitwerking van de wijzigingen.

MOTIVERING

De bevolkingsprognoses duiden een verdere vergrijzing van de bevolking aan. Momenteel worden er 36 woningen voorbehouden voor ouderen.

Het project 'Bivelenhof' is zeer centraal gelegen waardoor de woningen zich in de nabijheid van winkels, gezondheidszorg en openbaar vervoer bevinden.

Bovendien zijn de woningen allemaal toegankelijk via een lift en hebben ze inwendig nergens niveauverschillen, hetgeen hun uitermate geschikt maakt voor ouderen.

Daarnaast biedt dit nieuw project een uitgelezen kans om een verhuisbeweging mogelijk te maken voor een aantal zittende huurders in grotere woningen (oudere alleenstaanden/koppels). Cordium wenst dan ook een aandeel van deze nieuwe woningen mee op te nemen in het voorbehouden patrimonium.

Volgens omzendbrief W/2020/04 van de Vlaamse minister van Wonen, moet bij het toekennen rekening gehouden worden met onderstaande twee bovengrenzen om te voorkomen dat een disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor ouderen:

- maximaal 1/3 van de studio's en 1- of 2-slaapkamerwoningen mag voor ouderen worden voorbehouden.
- maximaal 1/4 van het totale patrimonium mag voor ouderen worden voorbehouden.

Het totaal patrimonium sociale huurwoningen in Bilzen bedraagt 696, waarvan er 121 entiteiten onder de rubriek 'studio's, 1 en 2 slaapkamer-entiteiten vallen. Er kunnen bijgevolg maximaal 121 WIL-woningen voorbehouden worden voor 65-plussers.

Er werden reeds 36 woningen van Cordium voorbehouden voor ouderen in het bestaande toewijzingsreglement. SVK Houtvast beschikt over 10 woningen specifiek voorbehouden voor ouderen.

Cordium wenst 38 bijkomende adressen op te nemen op deze lijst.

Weergegeven in tabelvorm geeft dit volgend totaal:

	eengezinswoning			Appartement			Duplexen			Totaal
	aantal slaapkamers			aantal slaapkamers			aantal slaapkamers			
	1	2	3+	1	2	3+	1	2	3+	
totaal aantal Cordium	2	74	281	25	158	21	0	0	0	561
totaal aantal SVK	3	5	17	36	60	6	3	5	0	135
totaal aantal	5	79	298	61	218	27	3	5	0	696
voorbehouden voor ouderen 2015	2	1		1	32		0	0		36
voorbehouden voor ouderen 2023	2	1		44	37		0	0		84

Totaal patrimonium Bilzen (incl. SVK woningen)	
Totaal voorbehouden patrimonium voor ouderen Bilzen	84
totaal patrimonium sociale huurwoningen Bilzen	696
1/4 van het totaal patrimonium	174
Procentueel aandeel voorbehouden wooneenheden voor ouderen in Bilzen t.o.v. totaal patrimonium	12,5%
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers Bilzen	363
1/3 van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	121
Procentueel aandeel voorbehouden wooneenheden voor ouderen in Bilzen t.o.v. aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	23%

Bilzen respecteert aldus de aangegeven bovengrenzen om te voorkomen dat er een disproportioneel aandeel woningen bij voorrang wordt toegewezen aan ouderen.

ADVIEZEN

Tijdens het lokaal woonoverleg van 20 april 2023 werd de vraag tot uitbreiding van het lokaal toewijzingsreglement uitgebreid toegelicht door Cordium.

Het lokaal woonoverleg gaf hierin een positief advies. Dit advies wordt integraal toegevoegd als bijlage.

BESLISSING

- Art. 1 De gemeenteraad stelt de wijzigingen en uitbreiding inzake het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen vast.
- Art. 2 Het gemeentelijk toewijzingsreglement zoals goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2014 wordt gewijzigd door het onderstaand reglement dat de nieuwe lijst met voorbehouden woningen bevat.

Art. 3 Het gemeentelijk toewijzingsreglement zoals goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2014 wordt opgeheven.

Art.4 Deze beslissing en het reglement worden ter kennisgeving overgemaakt aan de Vlaamse minister bevoegd voor wonen:

Lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

INLEIDING

Dit reglement geeft invulling aan artikel 6.27 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en volgt de procedures van de omzendbrief van de Vlaamse minister van Wonen W/2020/04 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement

DEFINITIE VAN DE DOELGROEP

Art. 1 Het gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van Bilzen neemt een doelgroep ouderen op. Voor de toepassing van dit reglement wordt de doelgroep ouderen als volgt gedefinieerd:
Personen vanaf 65 jaar.
Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

VOORRANGSREGEL

Art. 2 De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen Cordium en SVK Houtvast die zijn opgenomen in artikel 7 van dit reglement. Deze maatschappijen fusioneren in Wonen in Limburg, waarbij dit reglement overgedragen wordt.
Voor de overige sociale huurwoningen in de stad Bilzen geldt geen bijzondere voorrang voor ouderen van 65 jaar of ouder.

PLAATS VAN DE VOORRANGSREGEL

Art. 3 De voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1ste lid van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007.
De voorrangsregel waarvan sprake is in artikel 2 van dit reglement geldt bijgevolg als absolute voorrangsregel.
Conform artikel 18 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 houdt SHM Cordium/Wonen in Limburg rekening met het volgende toewijzingsstelsel:
I. De rationale bezetting van de woning;
II. De absolute voorrangsregel (doelgroep ouderen)
III. De optionele voorrangsregels

UITVOERING VAN HET REGLEMENT

Art. 4 De gemeenteraad belast de sociale huisvestingsmaatschappijen Cordium en SVK Houtvast, en later Wonen in Limburg, met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangsregel opneemt in haar intern huurreglement.

INWERKINGSTREDING

Art. 5 Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat de gemeente de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing treedt het reglement in werking

negentig dagen nadat de administratie van de minister (Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid) de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.

BEKENDMAKING VAN HET REGLEMENT

Art. 6 Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement ligt ter inzage bij het onthaal van de sociale huisvestingsmaatschappijen, het sociaal huis van de Stad Bilzen, de dienst omgeving van de stad Bilzen.
Daarnaast is het document ook raadpleegbaar op de website van de stad Bilzen.

VOORBEHOUDEN WONINGEN

Art. 7 Volgende woonegelegenheden worden voorbehouden volgens het lokale toewijzingsreglement:

Voorbehouden woningen				Typologie			
Straatnaam	nummer	bus	gemeente	type	lift	GLV	slpk
Hospitaalstraat	17	1	Bilzen	Appartement		X	2
Hospitaalstraat	17	2	Bilzen	Appartement		X	1
Sint martinusstraat	2	1	Bilzen	Appartement		X	2
Sint martinusstraat	2	2	Bilzen	Appartement		X	2
Sint martinusstraat	2A	1	Bilzen	Appartement	X	X	2
Sint martinusstraat	2B	1	Bilzen	Appartement	X	X	2
Sint martinusstraat	2B	2	Bilzen	Appartement	X	X	2
Sint martinusstraat	2B	3	Bilzen	Appartement		X	2
Paardskerkhofstraat	39	1	Bilzen	Appartement		X	2
Paardskerkhofstraat	39	2	Bilzen	Appartement		X	2
Paardskerkhofstraat	40	1	Bilzen	Appartement		X	2
Paardskerkhofstraat	40	2	Bilzen	Appartement		X	2
Paardskerkhofstraat	41	1	Bilzen	Appartement		X	2
Paardskerkhofstraat	41	2	Bilzen	Appartement		X	2
Paardskerkhofstraat	42	1	Bilzen	Appartement		X	2
Paardskerkhofstraat	42	2	Bilzen	Appartement		X	2
Merelstraat	14		Bilzen	Woning			2
Merelstraat	16		Bilzen	Woning			2
Merelstraat	18		Bilzen	Woning			1
Merelstraat	20		Bilzen	Woning			1
Tongersestraat	1		Bilzen	Appartement		X	2
Leenveldstraat	2		Bilzen	Appartement		X	2
Leenveldstraat	6		Bilzen	Appartement		X	2
Leenveldstraat	10		Bilzen	Appartement		X	2
Leenveldstraat	14		Bilzen	Appartement		X	2
Tongersestraat	72	101	Bilzen	Appartement	X		2
Tongersestraat	72	102	Bilzen	Appartement	X		2
Tongersestraat	72	103	Bilzen	Appartement	X		2
Tongersestraat	72	104	Bilzen	Appartement	X		2

Tongersestraat	72	105	Bilzen	Appartement	X		2
Tongersestraat	72	106	Bilzen	Appartement	X		2
Tongersestraat	72	108	Bilzen	Appartement	X		2
Tongersestraat	72	109	Bilzen	Appartement	X		2
Tongersestraat	72	110	Bilzen	Appartement	X		2
Tongersestraat	72	111	Bilzen	Appartement	X		2

Te integreren woongelegenheden (ikv fusie SVK Houtvast)

Beverststraat	70	2	Bilzen	Appartement		X	2
Beverststraat	27	2	Bilzen	Appartement		X	2
Hasseltsepoort	25	10	Bilzen	Appartement	X		2
Hoogveld	2	2	Bilzen	Appartement		X	2
Hospitaalstraat	39	1	Bilzen	Appartement		X	2
Nijverheidsstraat	13		Bilzen	Appartement		X	1
St-Gertrudisplein	18		Bilzen	Appartement		X	2
Waterkasteelstraat	10	12	Bilzen	Appartement	X		1
Zavelstraat	3	11	Bilzen	Appartement		X	1
Kloosterstraat	34		Bilzen	Appartement		X	1

Bijkomende woongelegenheden die worden toegevoegd:

Nieuwstraat	19B	1	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	2	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	3	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	4	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	5	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	6	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	7	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	8	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	9	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	10	Bilzen	Appartement	X	X	1
Nieuwstraat	19B	11	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	12	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	13	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	14	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	15	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	16	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	17	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	18	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	111	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	112	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	113	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	21	Bilzen	Appartement	X		1
Nieuwstraat	19B	22	Bilzen	Appartement	X		1

Nieuwstraat	19B	23	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	24	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	25	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	26	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	27	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	28	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	211	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	213	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	31	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	32	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	33	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	34	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	35	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	36	Bilzen	Appartement	X	1
Nieuwstraat	19B	37	Bilzen	Appartement	X	1

Namens de gemeenteraad,

De wnd. algemeen directeur,
Jos Claesen

De voorzitter,
Johan Sauwens

Voor eensluidend afschrift,

De wnd. algemeen directeur,
Jos Claesen

De voorzitter,
Johan Sauwens