

---

**16**      **2021\_GR\_00029**      **Aanpassingen Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen - Goedkeuren**

### Samenstelling

#### **Aanwezig:**

de heer Luc Van Laer; mevrouw Vera Celis; mevrouw Nadine Laeremans; mevrouw Griet Smaers; mevrouw Marleen Verboven; de heer Bart Julliams; mevrouw Griet Verhesen; mevrouw Brigitte Kempen; de heer Pieter Verhesen; de heer Noël Devos; mevrouw Rosa Van Cleempoel; de heer Ben Van Looveren; de heer Luc Verguts; mevrouw Elhasbia Zayou; de heer Ivan Wartel; de heer Pieter Cowé; de heer Marlon Pareijn; de heer Benny Eyckmans; mevrouw Tinne Vangeel; mevrouw Greet Bakelants; mevrouw Lea Neyens; mevrouw Tinne Van Gelder; mevrouw Evelien Lievens; mevrouw myriam smets; mevrouw Greet Daems; mevrouw Petra Gyesbreghs; de heer Timmy Vanuytsel; mevrouw Lieselotte Thys; de heer Dirk Kennis; mevrouw Griet Ceusters; de heer Mathias Van Braband; de heer Francois Mylle, Algemeen Directeur

#### **Afwezig:**

de heer Patrick Graux; de heer Tom Corstjens

---

### Beschrijving

#### **Aanleiding en context**

UITERSTE BESLISSINGSDATUM VOOR DIT DOSSIER: SC 15/2, GR 1/3

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten bij het toewijzen van sociale huurwoningen rekening houden met een aantal factoren. Het sociaal huurbesluit bepaalt dat men hiervan per gemeente kan afwijken dmv een lokaal toewijzingsreglement (LTR).

De stad moet, eventueel op vraag van een verhuurder of een andere lokale actor, het initiatief nemen om tot een lokaal toewijzingsreglement te komen;

Alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren moeten betrokken worden bij de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement;

Men krijgt onder andere de mogelijkheid om per gemeente een doelgroep af te bakenen en deze doelgroep bij voorrang een sociale woning toe te wijzen. Om dit te verwezenlijken moet er in samenspraak met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren een doelgroepenplan worden opgesteld.

Geel heeft een reeds goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement waarin de doelgroep senioren, personen met psychische problemen en personen met een handicap is gedefinieerd.

Op vraag van Geelse Huisvesting werden volgende aanpassingen doorgevoerd:

- aanpassen van de definitie 'actieve ouderen' zodat ook mensen die minder mobiel zijn door een ernstige ziekte voorrang kunnen krijgen voor een woning op het gelijkvloers.

- uitbreiding van het aantal woningen voorbehouden voor de doelgroep 'personen met psychische problemen'

Tijdens de woonraad van 21 november 2019, 10 maart 2020, 11 juni 2020 en 15 september 2020 werden de voorgestelde aanpassingen besproken en goedgekeurd.

In zitting van 16 maart 2020 werd door het schepencollege de werkgroep en het stappenplan goedgekeurd.

### **Juridische grond**

Artikel 56 van het decreet lokaal bestuur en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.12, 1<sup>ste</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 1.6, § 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en dat het toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.26 tot en met 6.29 waarin bepaald wordt dat de gemeente die rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, daartoe specifieke toewijzingsregels kan opstellen;

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

Het bestaande lokaal toewijzingsreglement van de stad Geel, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2017 en door de bevoegde minister d.d. 15 februari 2017;

De omzendbrief OMG/W 2020/04 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement;

De besprekingen in de werkgroep 'aanpassing lokaal toewijzingsreglement' d.d. 8 september 2020 en d.d. 1 december 2020;

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad geeft haar goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement en bijhorende doelgroepenplan voor de sociale huurwoningen van Geelse Huisvesting en het sociaal huis.

Het ontwerp van lokaal toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan zal ter kennisgeving worden overgemaakt aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

## **Bijlagen**

1. LTR\_GR\_20210301.pdf

## **Gekoppelde besluiten**

- 2020\_CBS\_00842 - Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen - principes voor aanpassingen voor doelgroep ouderen - Goedkeuren



# Geel

## Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen



|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | Inleiding en situering .....  | 3  |
| 1.1  | Wettelijk kader .....   | 3  |
| 1.2  | Gemeentelijk initiatief .....   | 3  |
| 2    | Algemeen kader inzake toewijzing .....  | 4  |
| 2.1  | Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen van 2021) .....  | 4  |
| 2.2  | Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (boek 6) .....   | 4  |
| 3    | Lokale binding .....  | 5  |
| 4    | Toewijzing aan doelgroepen .....  | 6  |
| 4.1  | Keuze voor het toewijzen aan doelgroepen .....  | 6  |
| 4.2  | Doelgroepenplan 'actieve ouderen of minder mobiele personen' .....                              | 7  |
| 4.3  | Doelgroepenplan 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' .....                           | 7  |
| 4.4  | Doelgroepenplan 'personen met psychische problemen' - 'personen met een mentale handicap' ..... | 7  |
| 5    | Toepassing .....  | 7  |
| 5.1  | Lokale binding .....  | 7  |
| 5.2  | Doelgroepen .....   | 8  |
| 6    | Uitvoering .....  | 10 |
| 7    | Goedkeuring en wijziging .....  | 10 |
| 8    | Bekendmaking .....  | 11 |
| 9    | Inwerkingtreding .....  | 11 |
| 10   | Bijlagen .....  | 12 |
| 10.1 | Toepassingsgebied doelgroep 'actieve ouderen of minder mobiele personen' .....                  | 12 |
| 10.2 | Toepassingsgebied doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' .....               | 13 |
| 10.3 | Toepassingsgebied doelgroep 'personen met psychische problemen' .....                           | 14 |
| 10.4 | Toepassingsgebied doelgroep 'personen met een mentale handicap' .....                           | 14 |
| 10.5 | Beslissingen .....  | 15 |
| 10.6 | Verslaggeving .....   | 16 |
| 10.7 | Goedkeuring .....   | 17 |

# 1 Inleiding en situering

## 1.1 Wettelijk kader

In boek 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) zijn bepalingen opgenomen betreffende de verhuur van woningen uit de sociale sector. Hierin is ook de mogelijkheid opgenomen opdat steden en gemeenten een eigen toewijzingsbeleid kunnen 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 artikels 6.26 tot en met 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voorliggend lokaal toewijzingsreglement zal verder aangepast moeten worden zodra er meer zicht is op de woonmaatschappij waar de stad Geel in 2023 bij zal aansluiten én op het nieuwe toewijzingsregime sociale huur dat eveneens voorzien is om vanaf 2023 in werking te treden.

## 1.2 Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in artikel 6.27 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de stad Geel gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Binnen de woonraad werd het belang van de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor Geel al diverse keren besproken.

Op 6 april 2009 is het college van burgemeester en schepenen principieel akkoord gegaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor de stad Geel wat betreft het luik 'lokale binding' en de doelgroepen 'actieve ouderen' en 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' (zie bijlage). Op 22 juni 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen de totstandkomingsprocedure goedgekeurd (zie bijlage). Dit lokaal toewijzingsreglement werd opgemaakt en goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 november 2009 (zie bijlage). De minister hechtte op 19 maart 2010 haar goedkeuring aan het opgemaakte lokaal toewijzingsreglement voor het luik 'lokale binding' en de voorrang voor de doelgroep 'actieve ouderen' en 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' (zie bijlage).

Daarna werden volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Opnemen bijkomende doelgroepen

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 12 december 2011 beslist om over te gaan tot uitwerken van een lokaal toewijzingsreglement voor de doelgroepen 'personen met psychische problemen' en 'personen met een mentale handicap' (zie bijlage). Op 23 januari 2012 heeft het college van burgemeester en schepenen de totstandkomingsprocedure goedgekeurd (zie bijlage). Dit lokaal toewijzingsreglement werd opgemaakt en goedgekeurd op de gemeenteraad van 24 september 2012 (zie bijlage). De minister hechtte op 21 januari 2013 haar goedkeuring aan het opgemaakte lokaal toewijzingsreglement voor de doelgroepen 'personen met psychische problemen' en 'personen met een mentale handicap' (zie bijlage).

- Aanpassing definitie doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte en aanpassen adressen voorbehouden woningen

Binnen de woonraad van 8 maart 2016 werd voorgesteld om de definitie van de doelgroep 'ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte' beter af te stemmen op de wachtlijsten van de Geelse Huisvesting en om bijkomend de huisnummers van enkele woningen die voorbehouden worden voor de 'actieve ouderen' aan te passen. De woonraad ging hiermee akkoord. Vervolgens werd dit besproken op het college van burgemeester en schepenen op 1 augustus 2016 waarna het goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 5 september 2016.

Tijdens de woonraad van 13 december 2016 gaf de Geelse Huisvesting aan dat het MPI voor de doelgroep 'personen met een mentale handicap' liever 5 woontentiteiten heeft die verspreid liggen in plaats van de huidige voorziene concentratie in 1 woonblok in het project Wijdbosch (het Eepos wil 'haar' 5 entiteiten wel in 1 woonblok behouden), waarop ook een voorstel van locaties werd

overgemaakt. Bovendien waren inmiddels een aantal adressen gekend in het te realiseren project 'Wijdbosch' voor de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte'. Deze bijkomende aanpassingen werd besproken op het college van burgemeester en schepenen op 23 januari 2017 waarna het goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 6 februari 2017. Dit aangepast lokaal toewijzingsreglement werd door de minister van Wonen goedgekeurd op 15 februari 2017.

- Aanpassing definitie doelgroep 'actieve ouderen' en uitbreiding aantal woningen voorbehouden voor doelgroep 'personen met psychische problemen'

Tijdens de woonraad van 21 november 2019 werd aangehaald dat personen die omwille van fysieke beperkingen minder mobiel zijn idealiter ook de woningen toegewezen moeten krijgen die voorbehouden zijn voor de doelgroep van actieve ouderen, ook al hebben ze de leeftijd van 65 nog niet bereikt. Voortgaand op de bespreking in de woonraad heeft het college van burgemeester en schepenen de totstandkomingsprocedure goedgekeurd op 16 maart 2020 (zie bijlage). Tijdens een werkoverleg werd besloten om ook het aantal voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen met psychische problemen' te verhogen. Dit aangepast lokaal toewijzingsreglement en doelgroepenplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad van 2 maart 2021. Nadien wordt dit overgemaakt aan de minister.

De bepalingen in onderhavig reglement hebben betrekking op het patrimonium van Geelse Huisvesting en voor wat betreft het luik lokale binding ook op de bejaardenwoningen die het OCMW verhuurd volgens boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De bepalingen in onderhavig document hebben geen betrekking op het patrimonium van het Sociaal Verhuurkantoor Zuiderkempen.

## 2 Algemeen kader inzake toewijzing

### 2.1 Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen van 2021)

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.12, 1<sup>ste</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 1.6, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. 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 lokaal toewijzingsreglement wordt, na goedkeuring door de gemeenteraad, ter kennisgeving overgemaakt aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Indien het toewijzingsreglement in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang kan de minister het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk vernietigen.

### 2.2 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (boek 6)

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft 2 opties inzake toewijzing. De verhuurder kan opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van woningen of de stad 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 6.18 tot en met 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikels 6.21 tot en met 6.23 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de sociale huurwoningen toewijzen rekening houdend met achtereenvolgens:

- 1° rationale bezetting;
- 2° verplichte voorrangsregels;

3° optionele voorrangregels<sup>1</sup>;

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<sup>2</sup>.

### **Lokaal toewijzingsreglement**

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 6.27 tot en met 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De stad 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. Artikels 6.28 en 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepalen dat een lokaal toewijzingsreglement rekening kan houden met:

- de lokale binding van kandidaat-huurders;
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement omvat:

- de lokale binding;
- de woonbehoefte van de doelgroepen:
  - ‘actieve ouderen of minder mobiele personen’;
  - ‘ouderen met een groter risico op zorgbehoefte’;
  - ‘personen met psychische problemen’;
  - ‘personen met een mentale handicap’.

## **3 Lokale binding**

Wat betreft de lokale binding bestond er bij Geelse Huisvesting al een regel waarbij prioriteit wordt gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente hebben gewoond.

In toepassing van dit toewijzingsreglement wordt voor het patrimonium van Geelse Huisvesting 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 Geel zijn opgegroeid, maar op het moment dat ze zelfstandig zijn geworden geen geschikte woning in Geel hebben gevonden en later willen terugkeren.
- Hij is gunstig voor mensen die zijn gescheiden en in het kader van de scheiding elders zijn (moeten) gaan wonen.
- Hij is eveneens gunstig voor ouderen die jarenlang in Geel hebben gewoond, in de loop van hun actief leven zijn uitgeweken maar voor hun oude dag graag naar Geel terugkomen, bijvoorbeeld omdat hun kinderen daar nog wonen.

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. Bij het leggen van de gewenste beleidsaccenten is het noodzakelijk om beide regels eenzelfde prioriteit toe te kennen.

De voorrangregel 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.**

<sup>1</sup> Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken, zoals optionele voorrangregels, facultatieve schrappings- en opzegingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder.

<sup>2</sup> Puntensysteem op basis van 4 verplichte prioriteiten (woonnod – kinderlast – actueel besteedbaar inkomen – mutatievraag zittende huurder) en op basis van 2 optioneel gewogen prioriteiten (aantal jaren ingeschreven – aantal jaren verblijf in de gemeente).

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

Deze bepaling is van toepassing op de sociale huurwoningen van Geelse Huisvesting en de bejaardenwoningen die het OCMW verhuurd volgens boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De bepaling is niet van toepassing op de sociale huurwoningen die verhuurd worden door het Sociaal Verhuurkantoor Zuiderkempen.

## 4 Toewijzing aan doelgroepen

### 4.1 Keuze voor het toewijzen aan doelgroepen

Er is beslist een toewijzingsreglement op te maken voor specifieke doelgroepen.

De 1<sup>ste</sup> doelgroep die in Geel specifieke problemen ondervindt 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, wordt 'actieve ouderen of minder mobiele personen' genoemd en wordt als volgt gedefinieerd:

**Actieve ouderen of minder mobiele personen:**

**Dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij koppels volstaat dat één beide partners 65 jaar is) of personen die aan één van volgende voorwaarden voldoet:**

- Er kan een bewijs worden voorgelegd dat bij de berekening van de zelfredzaamheid minstens 2 punten werden toegekend aan het domein 'de mogelijkheid om zich te verplaatsen' of minstens 12 punten werden toegekend over alle domeinen;
- Er kan een attest worden voorgelegd van een blijvende invaliditeit van minstens 80 % of van een blijvende invaliditeit aan het onderlichaam van minstens 50 %.

De 2<sup>de</sup> doelgroep die in Geel specifieke problemen ondervindt 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, wordt 'ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte' genoemd en wordt als volgt gedefinieerd:

**Ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte:**

**Dit zijn personen vanaf 70 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 70 jaar is), indien geen kandidaten vanaf 70 jaar personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is).**

De 3<sup>de</sup> doelgroep die in Geel specifieke problemen ondervindt 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, wordt 'personen met psychische problemen' genoemd en wordt als volgt gedefinieerd:

**Personen met psychische problemen:**

**Dit zijn personen die (zoals blijkt uit het advies van een coördinerend geneesheer van een erkend initiatief beschut wonen) kampen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen en in aanmerking komen voor beschut wonen en die begeleid worden door een erkend initiatief voor beschut wonen, namelijk Beschut Wonen Kempen van het netwerk Geestelijke Gezondheidszorg Kempen.**

De 4<sup>de</sup> doelgroep die in Geel specifieke problemen ondervindt 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, wordt 'personen met een mentale handicap' genoemd en wordt als volgt gedefinieerd:

## **Personen met een mentale handicap:**

**Personen met een handicap die beschikken over een zorgtoewijzing 'wonen' vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) en die een urgente ondersteuningsvraag hebben binnen de basiszorgregio Geel en die woonondersteuning in Geel zullen krijgen vanwege een door het VAPH erkende voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met Geelse Huisvesting.**

### **4.2 Doelgroepenplan 'actieve ouderen of minder mobiele personen'**

De voorrang aan de doelgroep 'actieve ouderen' is reeds goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 30 november 2009 en door de minister d.d. 19 maart 2010 en een aanpassing van de adressenlijst werd goedgekeurd door de minister d.d. 15 februari 2017.

Gelet op de aanpassing van de definitie van de doelgroep, werd het doelgroepenplan geactualiseerd en toegevoegd als bijlage bij dit lokaal toewijzingsreglement.

De adressen van de woningen, voorbehouden voor deze doelgroep, zijn opgenomen in bijlage 10.1 Toepassingsgebied doelgroep 'actieve ouderen of minder mobiele personen'.

### **4.3 Doelgroepenplan 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte'**

De voorrang aan de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' is reeds goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 30 november 2009 en door de minister d.d. 19 maart 2010. De aangepaste definitie werd goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 5 september 2016 en door de minister d.d. 15 februari 2017.

De adressen van de woningen, voorbehouden voor deze doelgroep, zijn opgenomen in bijlage 10.2 Toepassingsgebied doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte'.

### **4.4 Doelgroepenplan 'personen met psychische problemen' - 'personen met een mentale handicap'**

De voorrang aan de doelgroepen 'personen met psychische problemen' en 'personen met een mentale handicap' is reeds goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 24 september 2012 en door de minister d.d. 21 januari 2013.

Gelet op de uitbreiding van het aantal woningen, voorbehouden voor de doelgroep 'personen met psychische problemen', werd dit deel in het doelgroepenplan geactualiseerd en toegevoegd als bijlage bij dit lokaal toewijzingsreglement.

De adressen van de woningen, voorbehouden voor deze doelgroep, zijn opgenomen in bijlagen 10.3 Toepassingsgebied doelgroep 'personen met psychische problemen' en 10.4 Toepassingsgebied doelgroep 'personen met een mentale handicap'.

## **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 voorrangsregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, verplichte voorrangsregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden. De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de door de stad

vastgestelde voorrangsregels in het kader van doelgroepen. Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van de andere voorrangsregels 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 Geel**

#### *Lokale binding in het 1<sup>ste</sup> toewijzingsstelsel (sociale huisvestingsmaatschappijen)*

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement komt artikel 6.20 van Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te vervallen en wordt vervangen door artikel 6.28 met volgende concrete invulling voor Geel:

*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.*

Deze voorrangsregel betreffende lokale binding is van toepassing op het volledige patrimonium van Geelse Huisvesting.

#### *Lokale binding in het 2<sup>de</sup> toewijzingsstelsel (OCMW)*

Lokale binding is hier een uitbreiding van een optionele gewogen prioriteit in het puntensysteem. De andere regels blijven gelden.

In het kader van dit toewijzingsreglement wordt in toepassing van artikel 6.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de optionele gewogen prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft' vermeld in artikel 6.23, als volgt ingevuld:

*Personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond.*

Deze regel inzake lokale binding geldt voor de seniorenwoningen van het OCMW die sociaal verhuurd worden, maar geldt niet voor het patrimonium van het Sociaal Verhuurkantoor Zuiderkempen in Geel.

## **5.2 Doelgroepen**

### **Algemeen**

Een doelgroepentoe wijzing is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangsregel. Deze voorrangsregel krijgt dan een plaats binnen de absolute voorrangsregels van het standaardregime (zie 2.2). 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 boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### **Concreet voor Geel**

De vastgestelde doelgroep krijgt in toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement een plaats binnen de absolute voorrangsregels. Aan artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt volgende tekst toegevoegd.

*Actieve ouderen of minder mobiele personen:*

*Dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij koppels volstaat dat één beide partners 65 jaar is) of personen die aan één van volgende voorwaarden voldoet:*

- Er kan een bewijs worden voorgelegd dat bij de berekening van de zelfredzaamheid minstens 2 punten werden toegekend aan het domein 'de mogelijkheid om zich te verplaatsen' of minstens 12 punten werden toegekend over alle domeinen;*
- Er kan een attest worden voorgelegd van een blijvende invaliditeit van minstens 80 % of van een blijvende invaliditeit aan het onderlichaam van minstens 50 %.*

*Ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte:*

*Dit zijn personen vanaf 70 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 70 jaar is), indien geen kandidaten vanaf 70 jaar personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partijen 65 jaar is).*

*Personen met psychische problemen:*

*Dit zijn personen die (zoals blijkt uit het advies van een coördinerend geneesheer van een erkend initiatief beschut wonen) kampen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen en in aanmerking komen voor beschut wonen en die begeleid worden door een erkend initiatief voor beschut wonen, namelijk Beschut Wonen Kempen van het netwerk Geestelijke Gezondheidszorg Kempen.*

*Personen met een mentale handicap:*

*Personen met een handicap die beschikken over een zorgtoewijzing 'wonen' vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) en die een urgente ondersteuningsvraag hebben binnen de basiszorgregio Geel en die woonondersteuning in Geel zullen krijgen vanwege een door het VAPH erkende voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met Geelse Huisvesting.*

Artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet dan als volgt worden gelezen:

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1. Actieve ouderen of minder mobiele personen: Dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij koppels volstaat dat één van beide partijen 65 jaar is) of personen die aan één van volgende voorwaarden voldoet:
  - Er kan een bewijs worden voorgelegd dat bij de berekening van de zelfredzaamheid minstens 2 punten werden toegekend aan het domein 'de mogelijkheid om zich te verplaatsen' of minstens 12 punten werden toegekend over alle domeinen;
  - Er kan een attest worden voorgelegd van een blijvende invaliditeit van minstens 80 % of van een blijvende invaliditeit aan het onderlichaam van minstens 50 %.
2. Ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte: Dit zijn personen vanaf 70 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 70 jaar is), indien geen kandidaten vanaf 70 jaar personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partijen 65 jaar is).
3. Personen met psychische problemen: Dit zijn personen die (zoals blijkt uit het advies van een coördinerend geneesheer van een erkend initiatief beschut wonen) kampen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen en in aanmerking komen voor beschut wonen en die begeleid worden door een erkend initiatief voor beschut wonen, namelijk Beschut Wonen Kempen van het netwerk Geestelijke Gezondheidszorg Kempen;
4. Personen met een mentale handicap: Personen met een handicap die beschikken over een zorgtoewijzing 'wonen' vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) en die een urgente ondersteuningsvraag hebben binnen de basiszorgregio Geel en die woonondersteuning in Geel zullen krijgen vanwege een door het VAPH erkende voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met Geelse Huisvesting;
5. 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 of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de

beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;

6. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
7. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
8. De kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid;
9. De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet worden gehuisvest;
10. ...

### **Toepassingsgebied**

De toepassing van de voorrang voor 'actieve ouderen of minder mobiele personen' geldt op het grondgebied van de stad Geel in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze 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 10.1 Toepassingsgebied doelgroep 'actieve ouderen of minder mobiele personen').

De toepassing van de voorrang voor 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' geldt op het grondgebied van de stad Geel in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze 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 10.2 Toepassingsgebied doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte').

De toepassing van de voorrang voor 'personen met psychische problemen' geldt op het grondgebied van Geel 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 10.3 Toepassingsgebied doelgroep 'personen met psychische problemen').

De toepassing van de voorrang voor 'personen met een mentale handicap' geldt op het grondgebied van Geel 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 10.4 Toepassingsgebied doelgroep 'personen met een mentale handicap').

## **6 Uitvoering**

Geelse Huisvesting en het OCMW (voor wat betreft het luik lokale binding) worden belast met de uitvoering van dit reglement.

## **7 Goedkeuring en wijziging**

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

Ook elke wijziging aan de lijst van woningen waar de betreffende voorrang voor de doelgroep 'actieve ouderen of minder mobiele personen', voor de doelgroep 'ouderen met een groter risico op

zorgbehoefte', voor de doelgroep 'personen met psychische problemen' en voor de doelgroep 'personen met een mentale handicap' 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 informatiekkanalen (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van het lokaal bestuur ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ook ter inzage aan de balies van Geelse Huisvesting en het lokaal bestuur. Op de website zal er ook een link gelegd worden naar de tekst van het reglement.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

## 9 Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking op 1 juni 2021.

Op het moment dat voorliggend reglement in werking kan treden, zal dit toewijzingsreglement het toewijzingsreglement, zoals goedgekeurd door de minister d.d. 15 februari 2017, vervangen.

## 10 Bijlagen

### 10.1 Toepassingsgebied doelgroep 'actieve ouderen of minder mobiele personen'

De voorrangsregel voor de doelgroep 'actieve ouderen' is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijst met 51 woningen:

#### ***Gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer en met een tuin (totaal 6)***

- Elsumerblok 7
- Elsumerblok 7A
- Elsumerblok 9
- Elsumerblok 9A
- Elsumerblok 10
- Elsumerblok 12

#### ***Gelijkvloerse appartementen in het centrum met 2 slaapkamers zonder tuin (totaal 2)***

- Patronaatstraat 15
- Patronaatstraat 21

#### ***Gelijkvloerse appartementen in centrum met 1 slaapkamer met tuin (totaal 13)***

- Boerenkrijgstraat 9
- Boerenkrijgstraat 12
- Boerenkrijgstraat 15
- Boerenkrijgstraat 18
- Boerenkrijgstraat 21
- Boerenkrijgstraat 24
- Boerenkrijgstraat 27
- Boerenkrijgstraat 30
- Boerenkrijgstraat 33
- Boerenkrijgstraat 36
- Boerenkrijgstraat 39
- Boerenkrijgstraat 48
- Boerenkrijgstraat 51

#### ***Gelijkvloerse appartementen aan rusthuis en ziekenhuis met 1 slaapkamer met tuin (totaal 30)***

- Verbueckenstraat 4
- Verbueckenstraat 8
- Verbueckenstraat 12
- Verbueckenstraat 16
- Verbueckenstraat 20
- Verbueckenstraat 28
- Verbueckenstraat 32
- Verbueckenstraat 36
- Verbueckenstraat 40
- Verbueckenstraat 44
- Verbueckenstraat 48
- Verbueckenstraat 52

- Verbueckenstraat 56
- Verbueckenstraat 60
- Verbueckenstraat 64
- Verbueckenstraat 68
- Verbueckenstraat 72
- Verbueckenstraat 76
- Verbueckenstraat 80
- Verbueckenstraat 84
- Verbueckenstraat 88
- Verbueckenstraat 92
- Verbueckenstraat 96
- Verbueckenstraat 100
- Verbueckenstraat 104
- Verbueckenstraat 108
- Verbueckenstraat 112
- Verbueckenstraat 116
- Verbueckenstraat 120
- Verbueckenstraat 124

## 10.2 Toepassingsgebied doelgroep ‘ouderen met een groter risico op zorgbehoefte’

De voorrangsregel voor de doelgroep ‘ouderen met een groter risico op zorgbehoefte’ is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijst met 45 woningen:

- 6 appartementen in te realiseren project Wijdbosch (adressen nog niet bepaald).

### ***Appartementen bereikbaar met lift – 1 slaapkamer (totaal 12)***

- Dornik 24/5
- Dornik 24/6
- Dornik 24/8
- Dornik 24/9
- Dornik 24/10
- Dornik 24/11
- Dornik 62/8
- Dornik 62/9
- Dornik 62/10
- Dornik 72/8
- Dornik 72/9
- Dornik 72/10

### ***Gelijkvloerse appartementen – 2 slaapkamers (totaal 14)***

- Dornik 16
- Dornik 18
- Dornik 20
- Dornik 22
- Dornik 26
- Dornik 28
- Dornik 30
- Dornik 56
- Dornik 58

- Dornik 60
- Dornik 64
- Dornik 66
- Dornik 68
- Dornik 70

***Appartementen bereikbaar met lift – 2 slaapkamers (totaal 13)***

- Dornik 24/1
- Dornik 24/2
- Dornik 24/3
- Dornik 24/4
- Dornik 24/7
- Dornik 62/3
- Dornik 62/4
- Dornik 62/6
- Dornik 62/7
- Dornik 72/2
- Dornik 72/3
- Dornik 72/5
- Dornik 72/6

### **10.3 Toepassingsgebied doelgroep ‘personen met psychische problemen’**

De voorrangsregel voor de doelgroep ‘personen met psychische problemen’ is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijst met 8 woningen:

- 3 nog nader te bepalen woonentiteiten (Dahliastraat / Brigandshof).

***Studio's op verdieping (totaal 4)***

- Diestseweg 148/2
- Diestseweg 148/3
- Diestseweg 148/5
- Velodroomstraat 84/4

***Appartement met 1 slaapkamer op verdieping***

- Diestseweg 148/4

### **10.4 Toepassingsgebied doelgroep ‘personen met een mentale handicap’**

De voorrangsregel voor de doelgroep ‘personen met een mentale handicap’ is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijst met 10 woningen:

- 7 woonentiteiten in te realiseren project Wijdbosch (adressen nog niet bepaald).

***Appartement met 1 slaapkamer***

- Velleke 32

***Studio's (totaal 2)***

- Velodroomstraat 84/3
- Velodroomstraat 84/5

## 10.5 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. 6 april 2009 – opmaak lokaal toewijzingsreglement 'lokale binding' en doelgroepen 'actieve ouderen' en 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte';
- Collegebeslissing d.d. 22 juni 2009 – totstandkomingsprocedure lokaal toewijzingsreglement 'lokale binding' en doelgroepen 'actieve ouderen' en 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte';
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 30 november 2009 – goedkeuring lokaal toewijzingsreglement wat betreft 'lokale binding' en doelgroepen 'actieve ouderen' en 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte';
- Collegebeslissing d.d. 12 december 2011 – opmaak lokaal toewijzingsreglement doelgroepen 'personen met psychische problemen' en 'personen met een mentale handicap';
- Collegebeslissing d.d. 23 januari 2012 – totstandkomingsprocedure lokaal toewijzingsreglement doelgroepen 'personen met psychische problemen' en 'personen met een mentale handicap';
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 24 september 2012 – goedkeuring lokaal toewijzingsreglement wat betreft doelgroep 'personen met psychische problemen' en 'personen met mentale handicap';
- Collegebeslissing d.d. 1 augustus 2016 - aanpassing lokaal toewijzingsreglement;
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 5 september 2016 – goedkeuring aangepast lokaal toewijzingsreglement;
- Collegebeslissing d.d. 23 januari 2017 - aanpassing lokaal toewijzingsreglement;
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 6 februari 2017 – goedkeuring aangepast lokaal toewijzingsreglement.
- Collegebeslissing d.d. 16 maart 2020 - aanpassing lokaal toewijzingsreglement;
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 2 maart 2021 – goedkeuring aangepast lokaal toewijzingsreglement.

## 10.6 Verslaggeving

Op de volgende pagina's zijn de verslagen toegevoegd van de werkgroep met betrekking tot de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement.

- Verslag werkgroep 'lokale binding', 'actieve ouderen' en 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' d.d. 27 mei 2009, 18 juni 2009, 9 september 2009;
- Verslag werkgroep 'personen met psychische problemen' d.d. 1 december 2011;
- Verslag werkgroep 'personen met een mentale handicap' d.d. 23 december 2011;
- Verslag werkgroep 'personen met psychische problemen' d.d. 2 februari 2012;
- Verslag werkgroep 'personen met een mentale handicap' d.d. 2 februari 2012;
- Verslag werkgroep 'personen met psychische problemen' d.d. 13 maart 2012;
- Verslag werkgroep 'personen met een mentale handicap' d.d. 13 maart 2012;
- Verslag werkgroep 'personen met psychische problemen' en werkgroep 'personen met een mentale handicap' d.d. 14 juni 2012;
- Verslag werkgroep 'personen met een mentale handicap' d.d. 28 juni 2012;
- Verslag woonraad d.d. 8 maart 2016;
- Verslag woonraad d.d. 14 juni 2016;
- Verslag woonraad d.d. 13 december 2016;
- Verslag woonraad d.d. 21 november 2019;
- Verslag woonraad d.d. 10 maart 2020;
- Werkgroep 'aanpassing lokaal toewijzingsreglement' d.d. 8 september 2020;
- Werkgroep 'aanpassing lokaal toewijzingsreglement' d.d. 1 december 2020.

## 10.7 Goedkeuring

Op de volgende pagina's zijn de beslissingen toegevoegd van de minister met betrekking tot de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement.

- Goedkeuring minister d.d. 19 maart 2010 – luik lokale binding en doelgroepen 'actieve ouderen' en 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte';
- Goedkeuring minister d.d. 21 januari 2013 – doelgroep 'personen met psychische problemen' en doelgroep 'personen met een mentale handicap'.
- Goedkeuring minister d.d. 15 februari 2017 – aanpassing definitie doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' en aanpassen adressen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur  
Francois Mylle

Voorzitter  
Luc Van Laer