

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK  
VAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling :	Wonen, Leven en Ondernemen	Pagina :	1
		zitting dd.30 januari 2017	
Aantal leden :	31	Dagorde nr. :	OZ.10
Aanwezig:	Christel Van den Plas, Frank Boogaerts, Walter Grootaers, Rik Verwaest, Lucien Herijgers, Bert Wollants, Ivo Andries, Rik Pets, Anja De Wit en Marleen Vanderpoorten, Ludo Peeters, Gert Van Eester, Koen Breugelmans, Freddy Callaerts, Jenny Van Damme, Patrick Tersago, Jan Hermans, Marcel Taelman, Ella Cornelis, Sabine Leyzen, Memet Cinar, Annemie Goris, Christine Wagner, Hilde De Koninck, Yahya Degirmenci, Katrien Vanhove, Olivier Peeters, Peter Caluwé, Bram Van Oosterwyck, Jan Hauwaert en Marc Franquet, Werner Cazaerck, Katleen Janssens,	voorzitter burgemeester schepenen raadsleden korpchef secretaris	
Verontschuldigd:	Tekin Tasdemir,		raadslid
Titel :	Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking. GOEDKEURING.		

De gemeenteraad:

### MOTIVERING

#### Voorgeschiedenis

De gemeenteraad van 27 januari 2014 keurde reeds een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen goed via een verkorte procedure.

Het college van 04/07/2016 ging akkoord met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor personen met een beperking in de sociale huisvesting en dit op vraag het LOG.

Het college stelde een werkgroep samen.

#### Feiten en context

Aanvankelijk stelde het LOG in 2015 de vraag om de clusterwoning met 8 studio's en 2 appartementen in het project "Gendarmerie" van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting voor te behouden aan personen met een mentale beperking van vzw De Lier. Deze cluster beschikt over een gemeenschappelijke ruimte met keuken waar de bewoners op geregelde tijdstippen terecht kunnen voor activiteiten en maaltijden.

Om deze woningen voor te behouden was een lokaal toewijzingsreglement nodig met een doelgroepenplan. In dit doelgroepenplan moet de nood aan voorrang zo goed mogelijk toegelicht worden aan de hand van beschikbare cijfers.

In de werkgroep, samengesteld door het college op 04/07/2016, werd gewerkt aan de inhoud van dit plan.

De gehandicaptensector was en is onderhevig aan een aantal wijzigingen aangaande financiering van voorzieningen en personen. De visie hierachter is "vermaatschappijking van de zorg": mensen met een specifieke ondersteuning- of zorgnood moeten een eigen zinvolle plek in de samenleving kunnen innemen.

OZ.10. Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking.  
GOEDKEURING.

Men wil het residentiële aanbod terugschroeven.

Het VAPH (Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap) kent vanaf 01/01/2017 een persoonsvolgende financiering toe.

Dit maakt dat meer mensen met een beperking kunnen kiezen voor een eigen woonplek op de woonmarkt, vnl. de huurmarkt. Ze kunnen bijkomend zorg en ondersteuning "inkopen" bij een organisatie.

De hervormingen in de sector zorgen er ook voor dat de bestaande samenwerkingsovereenkomst voor de 13 ADL-woningen in de Abtsherbergstraat en Blokstraat (sinds 2005) tussen vzw Zewopa en de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting wordt gewijzigd. Deze worden nu mee opgenomen in het bijgevoegde lokaal toewijzingsreglement.

Doorheen de gesprekken met de werkgroep kwam meer en meer de bedenking naar voor: waarom niet meer woningen voorbehouden aan deze doelgroep? Er is een reële vraag. De LMH is niet altijd op de hoogte van mogelijke noden aan ondersteuning door (kandidaat-)huurders. Indien er woningen worden voorbehouden specifiek voor deze doelgroep kan de begeleiding van deze huurders geregeld worden in een overeenkomst. Op die manier is de LMH hiervan ook op de hoogte en kan deze indien nodig ook de begeleidende organisatie aanspreken inzake vragen of onduidelijkheden met burens, ...  
Er is een akkoord om 14 bijkomende woningen in het patrimonium voor te behouden.

De toeleiding naar de voor te behouden woningen wordt uitgevoerd door een intakegroep die bestaat uit één of meerdere welzijnsorganisaties en de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting.

In totaal gaat het om 37 woningen:

- 8 studio's en 2 appartementen in woonproject "Gendarmerie"
- 14 individuele woonentiteiten met diverse typologie verspreid over het patrimonium waarvan 5 rolstoeltoegankelijk.
- 13 reeds bestaande appartementen in de Abtsherbergstraat en Blokstraat.

#### **Juridische grond**

Artikel 26 en artikel 28 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12/10/2007.

#### **Adviezen**

Liers Overleg Gehandicapten: positief advies

Lokaal woonoverleg: positief advies

Lierse Maatschappij voor de Huisvesting: positief advies

#### **Argumentatie**

Het doelgroepenplan en lokaal toewijzingsreglement zijn opgemaakt in samenspraak met welzijnsorganisaties afgevaardigd door het LOG, OCMW en huisvestingsactoren.

Lier telt 3,7% inwoners met een VAPH-erkenning. Daarnaast zijn er nog een aantal inwoners die kunnen terugvallen op RTH. Dat zijn mensen waarbij een vermoeden van handicap bestaat en specifieke ondersteuning nodig hebben maar (nog) geen VAPH-erkenning. Via het RTH-stelsel kunnen zij toch beroep doen op ondersteuning in hun dagelijkse leven. Dit is een groeiende groep in de sector.

Op het grondgebied bevindt zich ook MIVAS, een sociale tewerkstelling waar 152 inwoners die behoren tot de doelgroep van mensen met een beperking, werken.

OZ.10. Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking.  
GOEDKEURING.

Deze werkgever bereikt ook een heel aantal mensen van de buurgemeenten.

De begeleidingsorganisaties van het LOG (vzw De Lier, vzw Zewopa en vzw Oikonde) geven aan in hun woonnoodbevraging dat de de nood naar een aangepaste en betaalbare woning stijgt voor hun cliënteel. Zij kunnen zich ook moeilijk "verkopen" naar verhuurders toe. Daarnaast beschikken zij over een uitkering of inkomen uit arbeid bij een sociale tewerkstelling. Zij hebben geen kansen om zich financieel te verbeteren waardoor zij niet zullen stijgen op de woonladder.

De welzijns- en woonsector zijn doorheen dit proces dichtert tot elkaar gekomen. Er worden afspraken gemaakt om een modelovereenkomst voor begeleiding op te stellen. De stenen worden voorzien door de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, de ondersteuning door de welzijnsorganisaties.

De Lierse Maatschappij voor de Huisvesting beschikt momenteel over een patrimonium van 1.010 woningen. Met de geplande en in uitvoer zijnde projecten op korte termijn, komen daar nog eens 200 woningen bij.

De voor te behouden woningen zorgen niet voor wanverhouding met de algemene toewijzingen.

Het project "Gendarmerie" wordt einde april 2017 opgeleverd.

Om die redenen is het aangewezen om dit lokaal toewijzingsreglement voor personen met een beperking goed te keuren.

### **Stemming**

27 stemmen voor: Frank Boogaerts, Walter Grootaers, Rik Verwaest, Lucien Herijgers, Bert Wollants, Ivo Andries, Rik Pets, Anja De Wit, Ludo Peeters, Gert Van Eester, Koen Breugelmans, Freddy Callaerts, Jenny Van Damme, Patrick Tersago, Christel Van den Plas, Jan Hermans, Sabine Leyzen, Memet Cinar, Annemie Goris, Christine Wagner, Hilde De Koninck, Yahya Degirmenci, Katrien Vanhove, Peter Caluwé, Bram Van Oosterwyck, Jan Hauwaert en Marc Franquet

3 onthoudingen: Marcel Taelman, Ella Cornelis en Olivier Peeters

1 stem blanco: Marleen Vanderpoorten

**Goedkeuring met 27 stemmen voor - 3 onthoudingen**

### **BESLUIT**

#### Art 1 :

De gemeenteraad beslist het lokaal toewijzingsreglement, zoals als bijlage toegevoegd, en doelgroepenplan voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking goed te keuren en te verzenden naar de minister bevoegd voor wonen.

#### Bijlage:

### **Lokaal toewijzingsreglement**

#### 1. Situering:

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet gehouden worden bij de toewijzing. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke

OZ.10. Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking.  
GOEDKEURING.

kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. De Vlaamse Wooncode (art 95 §3) bepaalt verder dat een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vastlegt. Vanaf 1 januari 2008 voorziet het sociaal huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) voor de toewijzing van sociale woningen een standaardregime en daarnaast de mogelijkheid van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement.

1.1. Juridisch kader:

1.1.1 Standaard toewijzingsregels:

Er zijn twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen:

- De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het sociale huurbesluit.
- De SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening houdend met achtereenvolgens:

1. de rationele bezetting
2. de absolute voorrangsregels
3. de optionele voorrangsregels
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in de punten 1, 2 en 4 maar het 3de criterium is een puntensysteem.

1.1.2. Eigen lokaal toewijzingsreglement

Artikel 26 van het sociale huurbesluit bepaalt dat de gemeente kan afwijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement kan opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Belangrijk hierbij is dat het toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het Sociale Huurbesluit (artikels 27, 28 en 29) bepaalt dat de gemeente kan afwijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement kan opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Belangrijk hierbij is dat het toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het Sociale Huurbesluit (artikels 27, 28 en 29) bepaalt dat in een eigen toewijzingsbeleid rekening gehouden kan worden met:

1. de lokale binding van de huurder
2. woonbehoefte van specifieke doelgroepen
3. bewaken en herstellen van de leefbaarheid

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren.

1.2 Gevolgde procedure:

Het college van 04/07/2016 besliste akkoord te gaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement en doelgroepenplan voor personen met een mentale beperking op vraag van het LOG.

OZ.10. Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking.  
GOEDKEURING.

Ze gaf deze opdracht aan een werkgroep waarin vertegenwoordigers aanwezig zijn van het LOG, het OCMW, Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, stad Lier, Sociaal verhuurkantoor "de woonkans" en Samenlevingsopbouw.

In volgende overlegmomenten werd het reglement en doelgroepenplan opgemaakt en besproken:

Op 12/02/2015: Overleg LOG waarop LMH en cel wonen stad Lier werden uitgenodigd  
Op 01/04/2015 vond er een eerste verkennend overleg plaats tussen de huisvestings- en welzijnsactoren

08/10/2015: Lokaal woonoverleg

26/05/2016: Lokaal woonoverleg

04/07/2016: College gaat akkoord met opmaak van lokaal toewijzingsreglement en stelt werkgroep samen

01/09/2016: Overleg werkgroep

15/09/2016: Lokaal woonoverleg

04/10/2016: Overleg werkgroep

20/10/2016: Bespreking op het LOG

04/11/2016: Overleg werkgroep

10/11/2016: Overleg werkgroep

16/11/2016: Bespreking Raad van Bestuur Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

17/11/2016: overleg met Wonen-Vlaanderen

20/11/2016: Bespreking intakegroep op LOG

22/12/2016: Definitief document gemaald naar werkgroep

09/01/2017: Goedkeuring college van burgemeester en schepenen

10/01/2017: Advies Lokaal Woonoverleg

11/01/2017: Advies LOG

2. Het lokaal toewijzingsreglement:

2.1. Toepassingsgebied:

2.1.1. Wooncluster "Gendarmerie"

Binnen de standaard toewijzingsregels wordt volgende voorrangregel opgenomen voor de wooncluster binnen het project "Gendarmerie":

Personen met een mentale beperking, of autismespectrumstoornis:

- die nood hebben aan een combinatie van individueel wonen met mogelijkheid tot gemeenschapsvorming en
- die nood hebben aan een handicapspecifieke ondersteuning op vlak van wonen

Toeleiding door intakegroep:

- Lierse Sociale Huisvestingsmaatschappij
- vzw de Lier

Het intake-team zal nagaan of een kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden om in "de Gendarmerie" te wonen:

1. De kandidaat-huurder behoort tot de doelgroep zoals onder 2.2.1. omschreven
2. De kandidaat-huurder is een budgethouder met een VAPH-erkenning

3. De kandidaat huurder sluit een begeleidings- of dienstverleningsovereenkomst af met "vzw De Lier"

4. De kandidaat-huurder kiest bewust voor de clusterwoning

5. De kandidaat-huurder beschikt over een zeker niveau van ondersteuningsnood

Bij het inschalen van de ondersteuningsnood wordt er gebruik gemaakt van de B,P waarden, zoals gehanteerd door het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap:

Indien er geen kandidaat-huurders meer zijn die aan alle bovenstaande voorwaarden voldoen, komen kandidaat-huurders die niet voldoen aan de voorwaarde vermeld in 2. ook in aanmerking.

De Lierse Maatschappij voor de Huisvesting wordt belast met de uitvoering van bovenstaande toewijzingsregel voor de volgende 8 studio's en 2 appartementen:

- Abtsherbergstraat 5 bus 1 (studio)
- Abtsherbergstraat 5 bus 2 (studio)
- Abtsherbergstraat 5 bus 3 (studio)
- Abtsherbergstraat 5 bus 4 (studio)
- Abtsherbergstraat 5 bus 5 (appartement met 1 slaapkamer)
- Abtsherbergstraat 5 bus 6 (studio)
- Abtsherbergstraat 5 bus 7 (studio)
- Abtsherbergstraat 5 bus 9 (appartement met 1 slaapkamer)
- Abtsherbergstraat 5 bus 10 (studio)
- Abtsherbergstraat 5 bus 11 (studio)

2.1.2. 14 woningen verspreid over het patrimonium:

Binnen de standaard toewijzingsregels wordt volgende voorrangregel opgenomen voor de doelgroep als volgt omschreven:

Personen met een mentale/ fysieke beperking of autismespectrumstoornis die nood hebben aan ondersteuning op vlak van wonen door een vergunde zorgaanbieder. De wijze en frequentie van ondersteuning met deze vergunde zorgaanbieder is bij toewijzing van een woning vastgelegd in een begeleidingsovereenkomst."

Op voordracht van het LOG van 22/11/2016 zullen volgende organisaties zetelen in een intake team\* voor de toeleiding en toewijzing van deze woningen:

- vzw De Lier,
- Oikonde vzw
- Zewopa vzw
- de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting.

1. De kandidaat-huurder behoort tot de doelgroep zoals beschreven onder 2.2.2. omschreven

2. De kandidaat-huurder is een budgethouder met een VAPH-erkenning of valt onder de RTH-regeling.

3. De kandidaat huurder sluit een begeleidings- of dienstverleningsovereenkomst af met een vergunde zorgaanbieder

4. De kandidaat-huurder beschikt over een zeker niveau van ondersteuningsnood

OZ.10. Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking.  
GOEDKEURING.

Bij het inschalen van de ondersteuningsnood van budgethouders wordt er gebruik gemaakt van de B,P waarden, zoals gehanteerd door het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap.

\*De samenstelling van dit intake-team kan wijzigen op vraag en advies van het LOG

De Lierse Maatschappij voor de Huisvesting wordt belast met de uitvoering van bovenstaande toewijzingsregel voor de volgende 14 woonegelegenheden:

Transvaalstraat 48 bus 2	type 1/2	rolstoeltoegankelijk
Transvaalstraat 48 bus 3	type 1/2	rolstoeltoegankelijk
Transvaalstraat 48 bus 4	type 1/2	rolstoeltoegankelijk
Zodiakstraat 19	type 3/5	rolstoeltoegankelijk
*Lispersteenweg 3 bus 1	type 2/3	rolstoeltoegankelijk
Sterrenstraat 4 bus 1	type 1/2	
Sterrenstraat 4 bus 2	type 1/2	
Sterrenstraat 4 bus 3	type 2/3	
Sterrenstraat 4 bus 4	type 2/3	
*Hemelplein 8	type 1/2	
*Hemelplein 9	type 1/2	
*Hemelplein 23	type 1/2	
*Begijnhofstraat 24 bus 22	type 1/2	
*Begijnhofstraat 24 bus 23	type 1/2	

Opmerking:

De woningen met een \* komen uit de lijst van woningen die voorbehouden worden in kader van het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen dat werd goedgekeurd door de minister op 20/05/2014.

Deze adressenlijst en het aantal woningen worden geëvalueerd en bijgestuurd zodra het project met ouderenwoningen op het project "Handbogenhof" wordt gerealiseerd in 2018. Tot die tijd worden 6 woningen voorbehouden aan personen met een beperking, dit brengt de reeds zeer beperkte wachttijd voor senioren niet in het gedrang.

### 2.1.3 13 ADL-woningen

Binnen de standaard toewijzingsregels wordt volgende voorrangregel opgenomen voor de doelgroep als volgt omschreven

Personen met een fysieke beperking die nood hebben aan ondersteuning op vlak van wonen door een vergunde zorgaanbieder. De wijze en frequentie van ondersteuning met deze vergunde zorgaanbieder is bij toewijzing vastgelegd in een begeleidingsovereenkomst.

Op voordracht van het LOG van 22/11/2016 zullen volgende organisaties zetelen in een intake-team:

-Lierse Sociale Huisvestingsmaatschappij  
 -vzw Zewopa

1. De kandidaat-huurder behoort tot de doelgroep zoals onder 2.2.3. omschreven
2. De kandidaat-huurder is een budgethouder met een VAPH-erkenning
3. De kandidaat huurder sluit een begeleidings- of dienstverleningsovereenkomst af met vzw Zewopa.

OZ.10. Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking.  
GOEDKEURING.

4. De kandidaat-huurder beschikt over een voldoende hoog niveau van ondersteuningsnood (minstens B3 P3)

Bij het inschalen van de ondersteuningsnood wordt er gebruik gemaakt van de B,P,N waarden, zoals gehanteerd door het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap.

De Lierse Maatschappij voor de Huisvesting wordt belast met de uitvoering van bovenstaande toewijzingsregel voor de volgende 13 woongelegenheden:

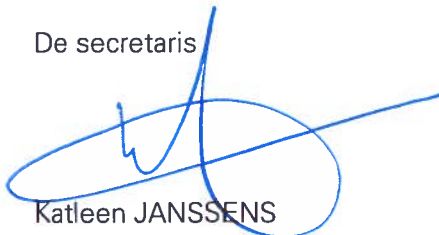
Abtsherbergstraat 10 bus 1 (appartement 2 slaapkamers)  
Abtsherbergstraat 10 bus 11 (appartement 2 slaapkamers)  
Abtsherbergstraat 10 bus 14 (appartement 3 slaapkamers)  
Abtsherbergstraat 6 bus 1 (appartement 3 slaapkamers)  
Abtsherbergstraat 8 bus 1 (appartement 2 slaapkamers)  
Blokstraat 7 bus 1 (appartement 2 slaapkamers)  
Blokstraat 7 bus 2 (appartement 2 slaapkamers)  
Blokstraat 7 bus 3 (appartement 3 slaapkamers)  
Blokstraat 7 bus 4 (appartement 2 slaapkamers)  
Blokstraat 7 bus 5 (appartement 2 slaapkamers)  
Blokstraat 7 bus 6 (appartement 2 slaapkamers)  
Blokstraat 7 bus 7 (appartement 2 slaapkamers)

De secretaris  
(Get.) Katleen Janssens

De burgemeester  
(Get.) Frank Boogaerts

Voor eensluidend afschrift,

De secretaris



Katleen JANSSENS

De burgemeester



Frank BOOGAERTS