



INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement is een document waarin wij duidelijke regels vastleggen en informatie geven over een aantal belangrijke zaken.

Onze Raad van Bestuur keurde dit reglement goed op 4 augustus 2021.

INHOUD

| | |
|---|----|
| 1. Wanneer schrappen wij de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister? | 2 |
| 2. Rationele bezetting..... | 2 |
| 2.1. Het aantal personen: | 2 |
| 2.2. De fysieke toestand: | 5 |
| 3. Toewijsregels..... | 5 |
| 3.1. De voorkeur van de kandidaat-huurders..... | 5 |
| 3.2. De rationele bezetting van de woning. | 5 |
| 3.3. De absolute voorrangregels (art 6.19, Besluit VCW 2021). | 5 |
| 3.4. De aanvullende voorrangregels (art 6.20, Besluit VCW 2021)..... | 7 |
| 3.5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister..... | 7 |
| 3.6. Keuzemogelijkheden | 7 |
| 3.7. Bijstellen van woonkeuzes | 8 |
| 3.8. Tweemaal weigeren | 8 |
| 3.9. Absolute voorrang mutatie – interne verhuis naar een aangepaste woning van de LMH 8 | |
| 3.10. Zittende huurders..... | 9 |
| 3.11. Lokaal toewijzingsreglement..... | 9 |
| 4. Bezichtiging van de woning..... | 9 |
| 5. Onderbezetting..... | 10 |
| 5.1. Principes..... | 10 |
| 5.2. Aanpak..... | 10 |
| 6. Waarborg..... | 11 |
| 7. Huurlasten | 11 |
| 8. Domiciliefraude..... | 12 |
| 9. Opzeg | 12 |
| 10. Actualisatie | 13 |
| 10.1. Brief..... | 13 |
| 10.2. De termijn waarbinnen de kandidaat-huurder dient te reageren. | 14 |
| 10.3. Tussentijdse actualisatie..... | 14 |
| 10.4. De verzameling van de nodige gegevens..... | 14 |
| 10.5. De verwerking van de geactualiseerde gegevens..... | 14 |
| Bijlage 1: Stad Lier - lokaal toewijzingsreglement voor ouderen..... | 15 |
| Bijlage 2: Stad Lier - lokaal toewijzingsreglement voor personen met een beperking..... | 21 |

1. Wanneer schrappen wij de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister?

1. Als bij toewijzing:
 1. de kandidaat-huurder het aanbod aanvaardt.
 2. de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
 3. de kandidaat-huurder voor de tweede maal een redelijk aanbod weigert.
 4. de kandidaat-huurder een tweede maal niet reageert bij een redelijk aanbod.
2. Als bij actualisering:
 1. de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
 2. de kandidaat-huurder niet, of niet tijdig reageert.
3. Als wij vaststellen dat de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen aflegde of ons onjuiste of onvolledige gegevens gaf. Dat is fraude.
4. Als de kandidaat-huurder ons dat schriftelijk vraagt. Hij kan ons per brief of e-mail vragen om hem te schrappen uit het inschrijvingsregister.
5. Als onze brieven over de actualisering van het register en over de toewijzing van een woning, onbestelbaar terugkomen. Wij versturen onze brieven naar het laatst bekende adres, vermeld in het rijksregister. Tenzij de kandidaat-huurder ons schriftelijk vroeg om de briefwisseling naar een ander adres te sturen (conform de voorziene mogelijkheid in het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, art. 60.10)

Wij brengen de kandidaat-huurder schriftelijk op de hoogte van de schrapping, behalve als die schrapping gebeurt wanneer de brieven onbestelbaar zijn.

Kandidaat-huurders die samen een gezin (willen) vormen, schrijven zich samen in. Wanneer ze later beslissen niet langer samen kandidaat te zijn, dan schrappen wij ze niet. Als zij dat willen, schrijven we hen allebei apart in en behouden ze de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

Meer informatie? Surf naar: www.liersehuisvestingsmaatschappij.be.

2. Rationele bezetting

De rationele bezetting zegt hoeveel personen er maximaal in een bepaalde woning¹ mogen wonen. Daarbij houden we rekening met:

1. het aantal personen.
2. hun fysieke toestand.

2.1. Het aantal personen:

- Kinderen:

We houden rekening met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven.

Met de kinderen die meerderjarig worden, blijven we rekening houden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.
- Zwangerschap:

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, kan hij zich inschrijven voor een grotere woning. Op dat ogenblik informeren wij de kandidaat-huurder over het volgende:

¹ Wanneer we woning schrijven bedoelen we zowel huizen als appartementen.

Wij wijzen een groter type woning pas toe als het kindje geboren is. Immers, wij wijzen een woning toe aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

- **Gezinshereniging:**

Wij houden voor de rationele bezetting, rekening met gezinsleden van de kandidaat-huurder die in het buitenland verblijven, en waarvoor een gezinshereniging wordt gepland. Wij schrijven de kandidaat-huurder in voor een woning die groot genoeg is om er met zijn voltallige gezin na gezinshereniging te kunnen wonen.

Als de gezinshereniging nog niet plaatsvond wanneer wij een toewijzing doen, dan kan die woning niet rationeel bezet worden. Daarom wijzen wij die woning niet toe. We passen op dat ogenblik de woonkeuze aan de feitelijke gezinssituatie aan, met inachtneming van de voorrangsregels.

Krijgt de kandidaat-huurder na deze aanpassing woonkeuze een kleinere woning en vindt daarna de gezinshereniging plaats? Dan schrijven we de kandidaat-huurder en zijn gezin terug in voor een aangepaste woning en passen we de voorrangsregel 'interne mutatie' toe. Is de huidige woning te klein om het ganse gezin te huisvesten, dan kan het gezin maar intrekken zodra wij een woning kunnen toewijzen, die groot genoeg is voor het hele gezin. De bijwoning mag immers niet leiden tot een onaangepaste woning. Voor de beoordeling ervan baseren we ons op de minimale bezettingsnorm van de Vlaamse Codex Wonen, art 3.1, §1, vierde lid.

Kreeg de kandidaat-huurder nog geen woning en vindt de gezinshereniging plaats? Dan passen wij de woonkeuze terug aan de gezinssituatie aan, met inachtneming van de voorrangsregels.

Voor onze maatschappij gelden volgende normen:

| | | | |
|-----------------------------|----------|-------------------|--------------------------------------|
| Leefruimte voor één persoon | minimaal | 20 m ² | + 2 m ² per persoon extra |
| Slaapkamer ouder(s) | minimaal | 10 m ² | |
| Slaapkamer 1 kind | minimaal | 7 m ² | |
| Slaapkamer 2 kinderen | minimaal | 12 m ² | |

Voorbeeld: een koppel met twee kinderen moet dan een woning krijgen met minstens een leefruimte van 26 m², één slaapkamer van 10 m² voor de ouders en één slaapkamer van 12 m² of twee slaapkamers van 7 m² voor de kinderen.

Bij de inschrijving geven wij de kandidaat -huurder alle informatie over welke woningtypes geschikt zijn voor zijn gezinssituatie.

| WONINGTYPE | 0.1 | 1.1 | 1.2 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 3.4 | 3.5 | 4.5 | 3.6 | 4.6 | 4.7 | 5.7 |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| GEZINSTYPE | | | | | | | | | | | | | |
| alleenstaande | x | x | x | x | x | | | | | | | | |
| koppel | | | x | x | x | x | | | | | | | |
| alleenstaande + 1 kind | | | | x | x | x | x | | | | | | |
| koppel + 1 kind | | | | | x | x | x | | | | | | |
| alleenstaande + 2 kinderen | | | | | | x | x | x | x | | | | |
| koppel + 2 kinderen | | | | | | x | x | x | x | | | | |
| alleenstaande + 3 kinderen | | | | | | | | x | x | x | x | | |
| koppel + 3 kinderen | | | | | | | | x | x | x | x | | |

| WONINGTYPE | 0.1 | 1.1 | 1.2 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 3.4 | 3.5 | 4.5 | 3.6 | 4.6 | 4.7 | 5.7 |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| alleenstaande + 4 kinderen | | | | | | | | | | x | x | x | x |
| koppel + 4 kinderen | | | | | | | | | | x | x | x | x |
| alleenstaande + 5 kinderen | | | | | | | | | | | | x | x |
| koppel + 5 kinderen | | | | | | | | | | | | x | x |

Bij woningtype staat steeds een getal met 2 cijfers.

Het eerste cijfer is het aantal slaapkamers (0 tot 5)

Het tweede cijfer is het aantal personen dat er maximaal kan wonen (1 tot 7)

Bij gezinstype staan de verschillende soorten gezinstypes, gaande van alleenstaande, tot koppel met 5 kinderen.

Om te weten voor welke woningtypes de kandidaat-huurder in aanmerking komt, moet hij kijken naar het gezinstype dat bij zijn situatie past en rechts daarvan naar **de geel gekleurde vakjes met een x**.

De kandidaat-huurder is verplicht om voor alle types in te schrijven waarvoor hij in aanmerking komt. Dit met uitzondering van de types 0.1 en 1.1. Een alleenstaande kan zich daarvoor inschrijven, maar is niet verplicht.

Bijvoorbeeld: een koppel moet zich inschrijven voor een type 1.2, 2.2 en 2.3.

Als een kandidaat zich wil inschrijven voor een grotere woning, dan komt hij pas in aanmerking bij uitputting van de lijst van kandidaat-huurders met aangepaste bezetting. Die mogelijkheid duiden we aan met een **grijs vakje**.

Bijvoorbeeld: een alleenstaande mag zich inschrijven voor een type 2.3 maar komt pas in aanmerking nadat alle andere geschikte kandidaten weigerden.

Uitzondering: mutaties van senioren van een te grote woning naar een kleinere woning.

Senioren die willen verhuizen van een te grote woning naar een kleinere woning, komen wél in aanmerking voor een groter type woning in het specifiek aanbod voor senioren. Zo komt een alleenstaande in aanmerking voor een woning type 2.3 en een koppel voor een woning type 2.4. Zij zijn kandidaat-huurder op basis van voorrang wegens mutatie.

Indien er in de eigen wijk geen woningen zijn voorbehouden voor senioren, dan komen ze ook in aanmerking voor de andere woningen die beantwoorden aan hun gezinstype.

Op deze manier willen we de huurders die momenteel te groot wonen in een woning van de LMH, stimuleren om toch te verhuizen naar een kleinere woning. Meestal is de stap naar een woning met één slaapkamer dan te groot.

Woningen voorbehouden voor senioren (65+)

Senioren kunnen kiezen voor woningtypes die specifiek voor hen zijn voorbehouden, zoals bepaald in het lokaal toewijzingsreglement. (zie bijlage)

De kandidaat-huurder is verplicht om voor alle types in te schrijven waarvoor hij in aanmerking komt. Dit met uitzondering van de types 0.1 en 1.1.

We passen deze regel toe indien één van de betrokkenen 65 jaar of ouder is en er geen kinderen meer thuis wonen.

Senioren kunnen ook kiezen om kandidaat-huurder te zijn voor andere dan de voorbehouden woningtypes. Daarbij kijken we wel naar de rationele bezetting

2.2. De fysieke toestand:

We houden er rekening mee of de woning geschikt is voor de kandidaat-huurder of een gezinslid met een specifieke fysieke gesteldheid. Minstens 1 lid van het gezin is rolstoelgebruiker.

3. Toewijsregels

Als wij geen toewijzing moeten doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, houden wij achtereenvolgens rekening met:

1. De voorkeur van de kandidaat-huurders.
2. De rationele bezetting van de woning (zie hierboven)
3. De absolute voorrangregels (art 6.19, Besluit VCW 2021)
4. De aanvullende voorrangregels (art.6.20, Besluit VCW 2021)
5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

3.1. De voorkeur van de kandidaat-huurders.

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. Hij komt dan alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur én die hij rationeel kan bezetten. Geeft hij geen voorkeur op, dan schrijven wij hem in voor alle woningen die hij rationeel kan bezetten.

Zijn voorkeur mag niet te beperkt zijn. Tenzij hij een grondige reden heeft, zonder afbreuk te doen aan zijn woonbehoefte.

3.2. De rationele bezetting van de woning.

Zie rationele bezetting, pagina 2

3.3. De absolute voorrangregels (art 6.19, Besluit VCW 2021).

Wij geven achtereenvolgens voorrang aan de volgende kandidaat-huurders:

1. De kandidaat-huurder, voor zover één van de personen van het gezin een fysieke beperking of handicap heeft,
 - en uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of fysieke beperking,
 - of die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning als de beschikbare woning een assistentiewoning is,
 - of die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is.
2. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woning van de LMH en die niet voldoet aan de normen, vermeld in art 3. 1 §1, vierde lid VCW. Met andere woorden: De huidige sociale huurwoning is overbezet.
Dit is niet hetzelfde als de rationele bezettingsnorm die wij zelf bepalen.
3. De kandidaat-huurder die verplicht wordt een sociale huurwoning, die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap of die een ADL-woning is, te verlaten. Dit omdat de persoon die nood had aan de aanpassing er niet langer woont. De

kandidaat-huurder is verplicht om te verhuizen naar een andere woning en krijgt daarbij voorrang.

4. De kandidaat-huurder die gelijk kreeg in zijn bezwaar (art 6.30, Besluit VCW) tegen een beslissing van ons over het volgende:
 - Hij acht zich benadeeld door een beslissing van ons.
 - Hij kreeg geen formele beslissing binnen twee maanden, nadat hij een verzoek indiende om zich in te schrijven bij ons of om een versnelde toewijzing te krijgen van ons.
5. De kandidaat-huurder die moet herhuisvest worden omdat hij woont in de woning waarop een sociale huisvestingsmaatschappij een zakelijk recht heeft en die gerenoveerd moet worden². Voor de zittende huurder van onze maatschappij gelden de inkomensvoorwaarden niet.
6. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen.
Ook de kandidaat-huurder, die een kleinere woning kreeg toegewezen omdat de geplande gezinshereniging nog niet plaatsvond, kan nadat de geplande gezinshereniging plaatsvindt, verhuizen naar een sociale huurwoning van ons die aan de rationele bezetting voldoet.
7. De kandidaat-huurder wiens gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en die een niet aangepaste woning kreeg toegewezen. Deze kandidaat krijgt voorrang voor de eerst volgende aangepaste woning aan de feitelijke gezinssituatie.
8. De kandidaat-huurder, met hoofdverblijfplaats in Lier, in een pand dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen (art 3.35, Besluit VCW). Dat geldt zodra er een proces verbaal werd opgemaakt³.
9. De kandidaat-huurder krijgt voorrang, als hij in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - Ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art 13.5 van de Nieuwe Gemeentewet
 - Ofwel met toepassing van art 3.12 of 3.16 Besluit VCW, ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhuulsel' of 'Binnenstructuur'.

Deze voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- Het besluit tot ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont.
 - De kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont.
 - De gebreken die leidden tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.
10. De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

De oorspronkelijke woning

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts éénmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in punt 8, 9.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sinds ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring of de datum van de akte van onteigening, inschrijft in ons kandidatenregister.

² Zoals bepaald in art 3.30 Besluit VCW 2021

³ In overeenstemming met art3.37, 1^{ste} lid, Besluit VCW.

Onbewoonbaar, onteigening, geen woonfunctie

Een kandidaat-huurder, die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 8 en 9 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.

3.4. De aanvullende voorrangsregels (art 6.20, Besluit VCW 2021).

Inwoners van de gemeente

Wij geven voorrang aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of was van Lier (art 6.20, Besluit VCW)

Garages

Bij de toewijzing van een losstaande groep garages, geven wij eerst de voorkeur aan de zittende huurders van de wijk, waar de garages gelegen zijn. Dit volgens chronologische volgorde van aanvraag.

3.5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Iedere kandidaat-huurder krijgt bij de inschrijving een unieke dossiercode. Die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum en wordt gevolgd door een volgnummer. Op basis van deze code (inschrijvingsnummer) gaan we na wie, na controle van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.

De kandidaat-huurder kan zijn plaats op de wachtlijst terugvinden op:
www.liersehuisvestingsmaatschappij.be/ik-wil-huren/mijn-plaats-op-de-wachtlijst/
Hij heeft daarvoor zijn inschrijvingsnummer bij de LMH en zijn rijksregisternummer nodig.

3.6. Keuzemogelijkheden

Wij splitsen ons werkingsgebied in Lier op in 8 wijken: Donk en Zuid-Australië, Bogaertsvelden, Centrum, Koningshooikt, Herderin, Mechelpoort binnen de ring, Mechelpoort buiten de ring en Leuvense poort. In Ranst is er keuze tussen Ranst en Emblem. Kandidaat-huurders kunnen een keuze maken uit één of meerdere van deze wijken. Zij kunnen niet kiezen voor slechts één of meerdere straten in de verschillende wijken.

De kandidaat-huurder kan kiezen voor een appartement en/of een eengezinswoning.

Mensen die moeilijker te been zijn, kunnen hun keuze beperken tot appartementen of eengezinswoningen zonder trappen. Is er een lift in het gebouw aanwezig? Dan vervalt deze beperking.

De kandidaat-huurder kan dergelijke beperking aanvragen op basis van een verklaring op eer en medische attesten.

Hoe beperkter de keuze, hoe langer de wachttijd. Wij wijzen onze kandidaat-huurders daar steeds op. Zo is dat duidelijk voor iedereen.

Oordelen wij dat de keuze van de kandidaat-huurder te beperkt is, waardoor de wachttijd zeer lang zou worden? Dan kunnen wij de keuzebeperking weigeren.

3.7. Bijstellen van woonkeuzes

Bij de inschrijving en de tweejaarlijkse actualisatie (nazicht) kan de kandidaat-huurder laten weten voor welke woningen hij interesse heeft. Wij stellen die vraag dan zeer uitdrukkelijk.

Tussentijds kan de kandidaat-huurder zijn eerdere keuze bijstellen. Dat kan omwille van gewijzigde gezinssituatie, omwille van betere kennis van het aanbod of omwille van persoonlijke redenen (schoolkinderen, aanwezigheid familie in de buurt, ...). Dit kan slechts met een duidelijke motivering en in beperkte mate. De oorspronkelijke inschrijvingsdatum blijft behouden.

Wij passen de woonkeuze alleen aan op uitdrukkelijke vraag van de kandidaat-huurder zelf. De kandidaat-huurder moet steeds een document ondertekenen waarin hij de wijzigingen duidelijk maakt.

3.8. Tweemaal weigeren

De kandidaat-huurder kan een woning, die voldoet aan zijn voorkeur weigeren. Bij de tweede weigering van een woning, die beantwoordt aan zijn keuze, schrappen wij hem van de lijst. De kandidaat-huurder kan zich daarna opnieuw inschrijven. Hij komt dan terug achteraan op de lijst. Dat geldt ook voor de kandidaat-huurder die wenst te muteren naar een aangepaste woning. (zie 3.9)

Als de kandidaat-huurder ons een grondige reden geeft voor zijn weigering, kan de Raad van Bestuur beslissen dat die weigering van een voorgestelde woning, geen weigering wordt genoemd.

3.9. Absolute voorrang mutatie – interne verhuis naar een aangepaste woning van de LMH

De kandidaat-huurder die bij ons een sociale huurwoning huurt, die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van ons, die wél aan de rationele bezetting voldoet, krijgt voorrang (zie 3.3. punt 6).

Na de tweede ongegronde weigering van een toewijzing van een woning, die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, schrappen wij de kandidaat-huurder. Hij kan zich opnieuw inschrijven en komt terug achteraan op de wachtlijst. In dat geval kan hij geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Uitstel mutatie

Bij mutatie bedraagt de opzegperiode één maand. Wij geven de kandidaat-huurder bij zijn mutatie-aanvraag een lijst mee met zaken die in orde moeten zijn vóór het verlaten van zijn woning. Wij gaan bij iedere kandidaat-huurder met een mutatie-aanvraag langs om zijn woning te controleren. Zo vermijden we dat zijn woning niet onmiddellijk opnieuw verhuurbaar is, en dat een volgende kandidaat-huurder langer moet wachten op de woning.

Op die manier gaan we na of deze huurder zijn huurdersverplichtingen nakomt (onderhoud van de woning).

Uiterlijk twee weken na dat bezoek, bezorgen wij de kandidaat-huurder een sociaal verslag. Wij vermelden ook of hij zijn betalingsverplichtingen nakomt. Indien hij bepaalde stappen moet ondernemen, spreken we een timing, eventuele begeleiding en een nieuw huisbezoek af. Van dat tweede huisbezoek maken we opnieuw een sociaal verslag.

Zolang de kandidaat-huurder de gevraagde maatregelen niet uitvoert, kunnen wij hem geen woning toewijzen.

Afhankelijk van de tijdsperiode tussen de aanvraag en een eventuele toewijzing (minimaal 6 maanden), herhalen we dergelijk huisbezoek nogmaals. Bijv.: in de periode wanneer we een woning kunnen toewijzen.

Art 6.24, Besluit VCW 2021 bepaalt dat wij een toewijzing kunnen weigeren aan de kandidaat-huurder die al huurder is bij ons (of geweest is) en:

- Van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van art 6.33, eerste lid, 20 VCW 2021.
- Voor zover wij kunnen aantonen dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nakomt of nagekomen is.

In uitzonderlijke gevallen kunnen wij de toewijzing weigeren als die een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

3.10. Zittende huurders

Zittende huurders kunnen zich inschrijven voor een andere woning.

Indien de bestaande woning te groot of te klein of niet langer aangepast is aan de fysieke beperking van de huurder(s), gelden er voorrangregels (zie 3.3., punt 1,2,3 en 6) , zodra een geschikte woning vrij komt.

Indien de bestaande woning wel beantwoordt aan de rationele bezetting of de fysieke beperking van de huurder(s), gelden er geen voorrangregels. Integendeel, in dat geval heeft de kandidaat-huurder, die geen huurovereenkomst heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij, voorrang op de zittende huurder.

3.11. Lokaal toewijzingsreglement

De stad Lier heeft sinds mei 2014 een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Bepaalde woningen worden daardoor voorbehouden voor 65 plussers. In de bijlage vind je de volledig tekst van dat reglement.

4. Bezichtiging van de woning

Conform art. 6.17 van de VCW informeren we de kandidaat-huurder op welke wijze de bezichtiging van een aangeboden woning wordt georganiseerd.

De kandidaat-huurder ontvangt een aangetekende brief met daarin de melding van een aanbod. Hierop moet de kandidaat-huurder reageren binnen een termijn van 15 kalenderdagen. Zodra de kandidaat reageert, wordt datum en uur van bezichtiging meegedeeld. De bezichtiging gebeurt uiterlijk in de loop van de derde week na verzending van de aangetekende brief.

Voor iedere verhuring wordt een fysieke bezichtiging van het pand in kwestie georganiseerd. Indien de woning of het appartement nog verhuurd is, wordt de kandidaat rondgeleid door de vertrekkende huurder. Indien het gaat om een leegstaande woning zal één van de medewerkers de woning of het appartement laten bezichtigen.

Binnen twee dagen (48u) na het bezichtigingsmoment laat de kandidaat-huurder schriftelijk weten of hij het aanbod aanvaardt (verklaring akkoord) dan wel weigert (verklaring weigering).

Niet reageren of geen schriftelijke verklaring staat gelijk aan een weigering.

5. Onderbezetting

Wij zetten ons maximaal in voor een zo goed mogelijke bezetting van ons patrimonium. Bij onze grondig onderbouwde aanpak, houden we onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen, en de lokale context.

Op basis van een grondige analyse van de wachtlijst, het beschikbare patrimonium en het aantal gezinnen dat valt onder de definitie van onderbezetting⁴, keurde de Raad van Bestuur volgende stappen goed:

In het kader van onze aanpak van onderbezetting, doen wij de huurder een gepast aanbod. Dat aanbod moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- De woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn.
- De aangeboden woning moet in dezelfde omgeving als de huidige woning liggen. Dit is binnen een straal van vijf kilometer.
- De som van de aangepaste huurprijs en de huurlasten, vermeld in artikel 6.46 tot 6.52 VCW, ligt niet hoger dan die van de huidige woning.

5.1. Principes

Met onze aanpak respecteren we volgende principes:

- We streven naar een optimale rationele bezetting.
- We hebben niet de bedoeling om extra inkomsten te verwerven via de toeslag voor extra slaapkamers.
- We koppelen onze aanpak van de huidige huurders aan concrete nieuwbouwprojecten, om zo een aantrekkelijk aanbod te creëren.
- We evalueren periodiek de stand van zaken en onze aanpak.

5.2. Aanpak

We schrijven periodiek alle huurders die te groot wonen en die nog geen kandidaat-huurder zijn, aan. We vragen hen om zich minstens kandidaat te stellen. Doen zij dat niet? Dan schrijven we deze huurders van rechtswege, dus zonder hun directe toestemming, in als kandidaat huurder. De kandidaat-huurder kan dan zelf geen keuze uit het aanbod maken.

Omwille van het relatief beperkte aantal onderbezette woningen, beperken we toewijzingen met deze extra voorrang, tot maximaal 10 toewijzingen per kalenderjaar. De meeste kandidaten uit een onderbezette woning hebben immers al een voorrang omwille van mutatie of, in het kader van herhuisvesting, omwille van renovatie of vervangingsbouw.

Aan het einde van de nieuwe, tijdelijke contracten, zijn er andere mogelijkheden. Namelijk het niet verlengen van de huurovereenkomst. Uiteraard kan dat pas nadat wij de betrokken huurders informeren en hen stimuleren om zich in te schrijven voor een kleinere woning. Als de huurder zich inschrijft als kandidaat-huurder en tweemaal een aanbod weigert én hij bewoont tegen het einde van de huurovereenkomst nog steeds de onderbezette woning, dan zeggen wij de huurovereenkomst op. Wij betekenen dan een opzegging met een

⁴ art 6.57 en art 6.65, Besluit VCW 2021.

opzeggingstermijn van zes maanden, waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

We leggen periodiek de resultaten van de aanpak onderbezetting voor aan de Raad van Bestuur, die in functie van de evaluatie, de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt door opname in het Intern Huurreglement en via de eigen website.

6. Waarborg

Waarborg in de hand

Wij kiezen ervoor om de waarborg in de hand te krijgen. De waarborg bedraagt tweemaal de basishuurprijs, met een maximum van 1010 euro⁵.

Tijdens de loop van het contract wordt de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De intrest is minimaal gelijk aan de creditrentevoet die wij krijgen, voor het beheer van de eigen middelen, van de VMSW.

De waarborg in handen van de LMH, voor een huurovereenkomst ouder dan 1 januari 1985, brengt vanaf 1 januari 2008, intresten op tegen de hoger vermelde intrestvoet. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

De waarborg in handen van de LMH, voor een huurovereenkomst die werd afgesloten vanaf 1 januari 1985, krijgt, vanaf 1 januari 2001, een gekapitaliseerde intrest tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 tegen de hoger vermelde intrestvoet.

Wij bezorgen de huurder jaarlijks een overzicht van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

Wij kunnen van de waarborg en de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder ons schuldig is. Dat kan alleen bij de beëindiging van de huurovereenkomst en na het ontruimen van de woning. We betalen de sommen, die na verrekening van deze schulden overblijven, terug aan de rechthebbende.

Wij bezorgen de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

Afbetaling waarborg

De huurder kan de waarborg in schijven betalen. Wij vragen daarvoor een administratieve vergoeding (13 euro in 2021 – jaarlijks te indexeren).

De termijn bedraagt maximaal 18 maanden. De eerste schijf bedraagt minimaal één maand reële huurprijs. Die eerste schijf moet de nieuwe huurder betalen vóór aanvang van de huurovereenkomst.

7. Huurlasten

Voor individuele huurlasten (bijvoorbeeld voor het individueel gebruik van water) maken we ieder jaar een afrekening op basis van het individueel gemeten verbruik.

Voor andere huurlasten (bijvoorbeeld verlichting en poetsen van de gemeenschappelijke inkomhal, onderhoud en controle van de liften, onderhoud van de CV-installatie, ...) werken we met een systeem van forfaitaire betalingen. Dit op basis van de totale reële kosten van de meest recente afrekening.

⁵ Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. 1010 euro is het bedrag op 1 januari 2021 -basis art 6.61 VCW

We berekenen dus de huurlasten voor jaar x op basis van de uitgaven van jaar x – 1. Iedere huurder krijgt ieder jaar, samen met de nieuwe huurprijsberekening, een overzicht met de verdeling van deze huurlasten.

8. Domiciliefraude

Goede relatie

Wij willen zorgen voor een goede dienstverlening en hebben respect voor onze kandidaat-huurders en huurders. Omgekeerd verwachten wij ook een correcte houding van hen.

Wij willen onze woningen goed onderhouden en de schade zo snel mogelijk herstellen. Dat kan alleen als de huurder ons tijdig verwittigt.

Wij kunnen onze huurders alleen een juiste huurprijsberekening bezorgen, als wij over de juiste gegevens beschikken. Die gegevens gaan onder andere over het inkomen en over de personen die in de woning wonen. Daalt het inkomen of verlaten gezinsleden de woning? Dan zullen de meeste huurders ons dat vlug laten weten. Die veranderingen kunnen immers voor een lagere huurprijs zorgen.

Fraude

Komen er nieuwe personen bijwonen? Dan laten sommige huurders ons dat niet weten. Die veranderingen kunnen immers zorgen voor een hogere huurprijs.

Toch is de huurder verplicht ons zo'n wijzigingen onmiddellijk te melden. Hij moet op dat ogenblik bewijzen dat de nieuwe bewoner (bijwoner) voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hij levert daarvoor de nodige bewijsstukken (inkomen, taalkennis, inburgering, geen eigendom, ...)

Voor de vaststelling van dergelijke overtreding of nalatigheid gebruiken wij informatie via de kruispuntbank, getuigenverklaringen, of proces verbaal van politie of deurwaarder.

Wij geven de huurder de kans om de situatie in orde te brengen. Doet hij dat niet? Dan kunnen wij maatregelen vragen aan het Agentschap Inspectie van de Vlaamse overheid.

Onderverhuring en overdracht van huur

De huurder mag zijn huurovereenkomst niet overdragen aan een ander persoon. Hij mag zijn woning niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren.

Wij staan hierop geen uitzonderingen toe.

9. Opzeg

Wij doen beroep op het OCMW als wij de opzeg betekenen aan een huurder.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin wij of de huurder met een aangetekende brief de opzeg gaf.

De opzeg gebeurt ten aanzien van alle huurders: gezinshoofd en eventuele partner, meerderjarige kinderen, andere wettelijke, meerderjarige inwonenden.

Indien de opzeg gebeurt door de huurder geldt de opzeg alleen voor zichzelf, tenzij anders vermeld in de opzegbrief.

10. Actualisatie

We actualiseren de inschrijvingsregisters minstens in elk oneven jaar. Dit uiterlijk voor 1 juni van dat jaar.

- Daarbij controleren we of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- We vragen de kandidaat-huurder of de gekende gezinssamenstelling nog juist is.
- We vragen of de kandidaat-huurder zijn woonkeuze wenst aan te passen.

We doen dan voor minstens de kandidaat-huurder die het tweede kalenderjaar voor de actualisatie al was ingeschreven.

Om de juiste gezinssamenstelling te verkrijgen en het gezinsinkomen op te vragen, raadplegen we de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ). Deze informatie komt op de actualisatiebrief, die we samen met de woonkeuze bezorgen aan de kandidaat-huurders.

Tijdens de actualisatie controleren we alleen de inkomensvoorwaarde. De andere inschrijvingsvoorwaarden controleren we pas op het moment van toewijzing. We schrappen alleen de kandidaat-huurder die niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde en de kandidaat-huurder wiens oproepen tot actualisering onbestelbaar terugkeren.

Vanaf 2021 volgen wij opnieuw de uitgebreide procedure van actualisatie.

10.1. Brief.

Wij versturen een brief aan de kandidaat-huurder naar het adres dat de kandidaat opgaf. Is er geen adres bekend? Dan sturen we de brief naar het domicilieadres van de referentiehuurder.

Deze brief bevat informatie over het inkomen, de gezinssamenstelling en de mogelijkheid om de woonkeuze aan te passen. We vermelden ook de schrappingsgrond als de kandidaat-huurder niet reageert of als zijn inkomen te hoog ligt.

Ontbreekt het inkomen, of is het inkomen te hoog? Dan vragen we in diezelfde brief, om ons bewijzen te bezorgen van zijn inkomen of huidige inkomen.

10.1.1. Nagaan van het inkomen van de kandidaat-huurder.

We toetsen het referentie-inkomen⁶ van de kandidaat-huurder af aan de inkomensgrens. Wij vragen zelf het referentie-inkomen op bij de FOD Financiën.

Ontvangen wij geen afdoende informatie? Dan moet de kandidaat-huurder zelf de noodzakelijke gegevens aanleveren.

Blijkt uit de verkregen informatie dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde? Dan delen wij hem schriftelijk mee dat hij enkel ingeschreven kan blijven met zijn gezin, als hij binnen de vijftien werkdagen aantoonst dat het huidig inkomen wél onder de inkomensgrens valt.

10.1.2. Nagaan van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder.

Wij controleren de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder via de KSZ. We vermelden de gekende gezinssamenstelling in onze brief. Als de opgegeven gezinssamenstelling niet overeenkomt met de werkelijke gezinssamenstelling, moet de kandidaat-huurder ons de correcte gezinssamenstelling doorgeven.

10.1.3. Wijzigen van de voorkeur van de kandidaat-huurder.

⁶ Het referentie-inkomen is het inkomen, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (maximaal drie jaar voorafgaand aan actualisering)

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeuren wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op de volgorde in het inschrijvingsregister.
Als wij in de toekomst nieuwe woningen zullen opleveren, laten wij onze kandidaat-huurders dat weten.

10.2. De termijn waarbinnen de kandidaat-huurder dient te reageren.

De kandidaat-huurder moet tegen uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, reageren.

- Hij moet het meegedeelde inkomen, de gezinssamenstelling en zijn woonkeuze bevestigen.
- Of hij moet dit laten wijzigen en ons daarvoor de nodige bewijsstukken bezorgen.

Reageert de kandidaat-huurder niet? Dan sturen wij hem een herinneringsbrief. In deze brief vermelden wij het verhaalrecht.

Reageert de kandidaat-huurder nog niet? Dan schrappen wij hem van onze kandidatenlijst. Wij sturen geen bevestiging van de schrapping.

Is onze brief onbestelbaar? Dan sturen wij geen herinneringsbrief en schrappen we de kandidaat-huurder van onze kandidatenlijst.

10.3. Tussentijdse actualisatie

De verhuurder kan beslissen om tussentijds een extra actualisering door te voeren. Hij kan die actualisering beperken tot een deel van de kandidatuurstellingen, rekening houdend met de inschrijvingsdatum of met de wachttijd voor de woningen waarvoor de kandidaat-huurders in aanmerking willen komen. De tussentijdse actualisering kan ook gebeuren naar aanleiding van het aanbieden van nieuwe woningen. In deze gevallen is de verhuurder niet gebonden aan de data zoals bij de actualisering in de oneven jaren. De termijnen blijven wel geldig.

10.4. De verzameling van de nodige gegevens.

Wij verzamelen zoveel mogelijk zelf de informatie over de kandidaat-huurder. We raadplegen hiervoor de KSZ en vragen het inkomen op bij het FOD Financiën.

Pas als wij onvoldoende informatie vinden, bevragen we de kandidaat-huurder. (zie ook 9.1.)

10.5. De verwerking van de geactualiseerde gegevens.

De termijn waarbinnen wij een actualisering moeten afronden, is vrij strak.

- Uiterlijk op 30 september van het jaar waarin wij actualiseren, moeten wij de gegevens die we verkrijgen, verwerken in ons inschrijvingsregister.
- Uiterlijk op 1 oktober van dat jaar moeten wij het openbare inschrijvingsregister in overeenstemming brengen.
- Op de eerste werkdag van het volgende jaar werken we verder met het nieuw inschrijvingsregister. Het nieuw inschrijvingsregister bevat de gegevens van alle kandidaat-huurders, met uitzondering van die kandidaten die we schraptten voor 1 oktober, tenzij die schrapping het gevolg was van de aanvaarding van het aanbod van een woning die in dat jaar plaatsvond of als er een verhaalprocedure lopende is met betrekking tot de schrapping.
- De verhuurder moet gedurende minimaal tien jaar een kopie van het geactualiseerde inschrijvingsregister, zoals het was samengesteld op 31 december, bewaren.

LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SENIOREN 31 mei 2021

1. Motivering:

1.1. Voorgeschiedenis

Het "lokaal toewijzingsreglement voor ouderen", zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 27/01/2014 en door de Vlaamse minister van Wonen op 19/05/2014, bepaalt een adressenlijst van sociale huurwoningen die voorbehouden zijn voor 65-plussers.

Bij de opmaak van het "lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting voor personen met een beperking", zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 30/01/2017 en door de Vlaamse minister van Wonen op 10/05/2017, werden enkele adressen uit de lijst van sociale huurwoningen voorbehouden voor 65-plussers geschrapt en toegevoegd aan de lijst van sociale huurwoningen voorbehouden voor mensen met een beperking.

De adressenlijst van het "lokaal toewijzingsreglement voor ouderen" werd gewijzigd in 2018, waarbij een aantal adressen werd vervangen door woningen van het Handbogenhof in de Kanunnik Davidlaan. De aangepaste adressenlijst werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 29/01/2018 en door de Vlaamse minister van Wonen op 22/05/2018.

1.2. Feiten en context

Om een woonbeleid op maat te realiseren wordt in de Vlaamse Codex Wonen de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid aangeduid. De gemeente krijgt op die manier de mogelijkheid om het overleg tussen de verschillende woonorganisaties te coördineren en te organiseren met als doel een geïntegreerd en gedragen lokaal woonbeleid.

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen Boek 6 wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels sociale huur lokale accenten te leggen, uitgedrukt in een eigen toewijzingsreglement. De opmaak van een eigen toewijzingsreglement sociale huur dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Stad en OCMW Lier greep deze mogelijkheid eerder aan om rekening te houden met de woonnoden van specifieke doelgroepen, nl. ouderen en personen met een beperking.

Bij de jaarlijkse bespreking van de toewijzingspraktijk en wachtlijsten voor sociale woningen op het Lokaal Woonoverleg van 14/10/2020 werd opgemerkt dat het huidige aanbod voor 65-plussers niet (meer) in verhouding is tot de noden. De Lierse Maatschappij voor de Huisvesting (LMH) geeft aan dat de wachttijden voor 65-plussers erg kort zijn (doorgaans minder dan 2 jaar) ten opzichte van die van kandidaat-huurders in andere leeftijdscategorieën (algemeen gemiddelde in 2019: ongeveer 4 jaar), omwille van het grote voorbehouden aanbod. Er is momenteel sprake van een onevenwicht. 65-plussers vertegenwoordigen 44% van de huidige huurders en slechts 12% van de kandidaat-huurders op de wachtlijst. Ter vergelijking: 65-plussers maken 21% uit van de Lierse bevolking; 30% van de Lierse huishoudens heeft een referentiepersoon die 65-plus is. Bij een kleinere adressenlijst met voorbehouden woningen zouden met name alleenwonenden uit andere leeftijdscategorieën sneller een woning toegewezen kunnen krijgen. De leden van het Lokaal Woonoverleg gaan akkoord met de evaluatie van het lokaal toewijzingsreglement. Momenteel wordt 19% van het huidige aanbod sociale huurwoningen bij voorrang toegewezen aan 65-plussers. Daarnaast hebben 65-plussers toegang tot het volledige aanbod. In de praktijk gaat hun voorkeur ook vaak naar het algemene aanbod uit. Hiermee werd bij de eerdere opmaak van het lokaal toewijzingsreglement onvoldoende rekening gehouden.

Met de geplande oplevering van het Withof in 2022, is er een opportuniteit om een sociaal woningaanbod voor ouderen te realiseren in Koningshooikt. De leden van het Lokaal

Woonoverleg adviseren daarom om een aantal adressen uit de huidige lijst te vervangen door adressen in het Withof en daarboven een aantal adressen te schrappen.

De adviseur lokaal woonbeleid van Wonen-Vlaanderen bevestigt dat er geen nieuw administratief dossier ingediend moet worden bij het schrappen en beperkt vervangen van adressen binnen een bestaand lokaal toewijzingsreglement. Het volstaat om de gemeenteraadsbeslissing en de aangepaste adressenlijst over te maken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Het evenwicht tussen de verschillende kandidaat-huurdere moet steeds gemonitord worden. Onderstaande evoluties en prognoses geven alvast een indicatie voor de toekomstige nood aan sociale woningen bij ouderen. In de toekomst wordt verwacht dat de toename van 65-plussers zich verderzet, en dat het aandeel 65-plussers in 2035 26,7% van de Lierse bevolking zal bedragen. Het aandeel Vlaamse 65-plussers onder de armoedegrens (16% in 2017) ligt de laatste jaren steeds dicht bij het cijfer voor de algemene bevolking (dankzij o.a. hogere pensioenen en meer tweeverdieners), wat betekent dat ouderen momenteel geen beduidend groter risico op armoede meer hebben dan de rest van de bevolking. In 2019 maakte 3,6% van de 65-plussers in Lier gebruik van een inkomensgarantie (IGO). Ook dit aandeel is de laatste jaren dalende.

Alleenwonenden (van alle leeftijden) hebben een hoger risico om in een armoedesituatie terecht te komen. Er wordt verwacht dat de trend van gezinsverdunding zich verderzet, waardoor er in de toekomst meer alleenwonenden (van alle leeftijden) zullen zijn. Ouderen boven de 80 die alleen wonen worden specifiek beschouwd als een kwetsbare groep vanwege een hogere zorgvraag. Vlaanderen verwacht een algemene stijging van 20% bij de groep alleenwonende 80-plussers in de komende 10 jaar.

1.3. Voorstel: aangepaste adressenlijst ouderenwoningen

De LMH, de dienst wonen en de dienst vastgoed werkten een voorstel uit van een gewijzigde adressenlijst, rekening houdend met de ligging (bv. dicht bij voorzieningen zoals lokaal dienstencentrum) en aard van de woningen (bv. aangepast) en met het evenwicht tussen de bewoners.

Oudere huishoudens bestaan voornamelijk uit alleenwonenden en koppels zonder inwonende kinderen. Dit maakt dat een aanbod met zowel woningen met 1 slaapkamer als 2 slaapkamers (voor hobby en/of zorg) zinvol is. De LMH ervaart dat de kleinste woningtypes (geschikt voor bewoning door één persoon) weinig gewild zijn bij ouderen. Daarom worden in eerste instantie kleinere woningen (buiten het centrum) geschrapt.

Met 15% 60-plussers op de wachtlijst (een indicatie voor de toekomstige 65-plussers) wordt dit als richtwaarde gehanteerd voor het voorbehouden aanbod.

De aangepaste adressenlijst met 186 woningen (15,3% van het aanbod in 2022) bevindt zich in bijlage.

De schrappingen omvatten:

- 6 woningen met 1 slaapkamer op het Hemelplein (Bogaertsvelden) die geschikt zijn voor alleenwonenden;
- 17 appartementen met 1 slaapkamer in de Transvaalstraat (Leuvensepoort) die geschikt zijn voor alleenwonenden;
- 5 woningen met 1 slaapkamer in het Godshuis in de Begijnhofstraat (centrum, eigendom OCMW) die geschikt zijn voor alleenwonenden;
- 12 appartementen met 2 slaapkamers in de David Tenierslaan (Mechelpoort binnen de ring) die geschikt zijn voor gezinnen.

De toevoegingen omvatten:

- 12 appartementen met 2 slaapkamers in het Withof op de Triesthoeveweg (Koningshooikt) voor 65-plussers.

De best aangepaste en goed gelegen woningen blijven uiteraard behouden.

Dit voorstel werd meermaals besproken in de werkgroep sociale huisvesting en positief geadviseerd op het Lokaal Woonoverleg van 03/03/2021.

1.4. Advies seniorenraad

De seniorenraad gaf op 26/04/2021 een positief advies inzake het toewijzingsbeleid van sociale huurwoningen voor senioren.

De seniorenraad formuleerde daarbij volgende motivering:

Op de wachtlijsten staan nu effectief 12% 65-plussers en het gereserveerde aandeel sociale woningen voor 65-plussers wordt in dit voorstel gereduceerd tot 15%; dit lijkt inderdaad te verantwoorden en voldoende, zeker als men er rekening mee houdt dat 65-plussers zich ook kunnen kandidaat stellen voor niet gereserveerde wooneenheden.

De seniorenraad wil immers ook aandacht hebben voor het reduceren van de lange wachtlijsten voor jonge mensen. Sociale woningen moeten toegewezen kunnen worden aan de geschiktste bewoners, op dit moment inderdaad eerder aan alleenstaanden uit Lier-Koningshooikt dan aan senioren uit omliggende gemeenten.

De seniorenraad vraagt wel aandacht voor volgende bemerkingen/vragen:

- De seniorenraad wenst betrokken te blijven bij het toewijzingsbeleid en wil op de hoogte gehouden worden van de jaarlijkse monitoring van de wachtlijsten en vraagt daarom een geregelde update omtrent de sociale huisvesting voor senioren in Lier-Koningshooikt via de seniorenraad, de consulente en de voorzitter van de SAR. Indien de verhoudingen van doelgroepen op de wachtlijst terug zouden wijzigingen, vraagt de seniorenraad hierrond mogelijkheid dit snel opnieuw te kunnen aanpassen.
- De vraag naar sociale huurwoningen zal de komende jaren alleen maar toenemen als gevolg van de vergrijzing, maar ook bij de senioren (ook bij 80+ers) komen meer alleenstaanden, gescheiden senioren, ... voor én senioren kunnen een risicogroep zijn voor armoede. Daarom is het belangrijk om daarmee ook rekening te houden bij de doelgroep senioren en dit goed op te volgen bij zowel wachtlijst als bij het aanbod.
- Bovendien is het voor senioren effectief aangewezen te kunnen wonen in de buurt van een dienstencentrum, sociaal huis of WZC.
- Bij nieuwe projecten van de sociale huisvestingsmaatschappij vraagt de seniorenraad dat er steeds gestreefd wordt naar een mix van intergenerationeel samenwonen en ook daar 15% van de wooneenheden voorbehouden zou worden voor senioren.
- De seniorenraad vraagt bovendien dat de sociale huisvestingsmaatschappij verder zou inzetten op kleinschalig samenwonen van senioren (cfr. ook projecten als senioren op kot) alsook dat er meer bekendheid gegeven wordt aan het SVK.
- Vanuit de seniorenraad vragen we ook blijvende en strengere controle omtrent het juist toepassen van de voorwaarden en het recht op sociaal huren.

1.5. Juridische grond

- Omzendbrief OMG/W 2020/04 Opmaak van een Lokaal Toewijzingsreglement
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 en Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Decreet lokaal bestuur

1.6. Argumentatie

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen moet voldoende aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen. Een voorbehouden aanbod voor ouderen kan een specifieke woonneed opvangen. Met de geplande oplevering van het Withof in 2022, is er een opportuniteit om een sociaal woningaanbod voor ouderen te realiseren in Koningshooikt. Daarom is een toevoeging van een deel van deze woningen (zoals voorgesteld in de adressenlijst in bijlage) aangewezen. De proportionaliteit van het voorbehouden aanbod moet verzekerd blijven zodat de standaardtoewijzingen niet in het gedrang komen. Met de huidige toewijzingscijfers is een bijsturing aangewezen. Een kleinere adressenlijst met ouderenwoningen kan ervoor zorgen dat met name jongere alleenwonenden sneller een woning toegewezen krijgen, zonder dat er

problemen ontstaan bij de toewijzing van ouderen. Daarom is een schrapping van voornamelijk kleinere woningen (zoals voorgesteld in de adressenlijst in bijlage) aangewezen.

1.7. Stemming eenparig

BESLUIT

Art 1 :

De gemeenteraad beslist om de aangepaste adressenlijst met ouderenwoningen binnen het lokaal toewijzingsreglement sociale huur, zoals in bijlage toegevoegd, goed te keuren.

Bijlage: Aangepaste adressenlijst ouderenwoningen

| Wijk Centrum: 88 appartementen | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Blokstraat 1 bus 1 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 2 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 3 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 4 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 5 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 6 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 7 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 8 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 9 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 10 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 11 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 12 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 13 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 14 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 15 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 16 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 17 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 18 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 19 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 20 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 21 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 22 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 23 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 24 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 25 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 26 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 27 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 28 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 29 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 30 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 31 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 32 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 33 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 34 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 35 | Appartement 1 slaapkamer |
| Blokstraat 1 bus 36 | Appartement 1 slaapkamer |
| Lispersteenweg 3 bus 2 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 3 bus 3 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 5 bus 1 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 5 bus 2 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 5 bus 3 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 5 bus 4 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 5 bus 5 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 7 bus 2 | Appartement 2 slaapkamers |

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Lispersteenweg 7 bus 3 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 7 bus 4 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 7 bus 5 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 7 bus 6 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 9 bus 1 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 9 bus 2 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 9 bus 3 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 9 bus 4 | Appartement 2 slaapkamers |
| Lispersteenweg 9 bus 5 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 1 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 2 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 3 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 4 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 5 | Appartement 1 slaapkamer |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 6 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 7 | Appartement 1 slaapkamer |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 8 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 9 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 10 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 11 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 12 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 13 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 14 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 15 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 16 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 17 | Appartement 1 slaapkamer |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 18 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 19 | Appartement 1 slaapkamer |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 20 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 21 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 22 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 23 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 24 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 25 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 26 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 27 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 28 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 29 | Appartement 1 slaapkamer |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 30 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 31 | Appartement 1 slaapkamer |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 32 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 33 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 34 | Appartement 2 slaapkamers |
| Kanunnik Davidlaan 23 bus 35 | Appartement 2 slaapkamers |

Wijk Mechelpoort binnen de ring: 31 appartementen

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Pieter Breughellaan 10 bus 1 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 2 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 3 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 4 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 5 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 6 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 7 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 8 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 9 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 10 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 11 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 12 | Appartement 1 slaapkamer |

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Pieter Breughellaan 10 bus 13 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 14 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 15 | Appartement 1 slaapkamer |
| Pieter Breughellaan 10 bus 16 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 17 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 18 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 19 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 20 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 21 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 22 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 23 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 24 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 25 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 26 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 27 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 28 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 29 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 30 | Appartement 2 slaapkamers |
| Pieter Breughellaan 10 bus 31 | Appartement 2 slaapkamers |

| Wijk Leuvense poort: 38 appartementen | |
|--|---------------------------|
| Transvaalstraat 46 bus 2 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 3 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 4 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 5 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 6 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 8 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 10 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 11 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 12 | Appartement 2 slaapkamers |
| Transvaalstraat 46 bus 14 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 16 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 17 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 18 | Appartement 2 slaapkamers |
| Transvaalstraat 46 bus 20 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 46 bus 22 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 5 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 6 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 7 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 8 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 9 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 10 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 11 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 12 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 13 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 14 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 15 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 48 bus 16 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 1 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 5 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 6 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 7 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 10 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 11 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 12 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 15 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 16 | Appartement 1 slaapkamer |

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Transvaalstraat 50 bus 17 | Appartement 1 slaapkamer |
| Transvaalstraat 50 bus 20 | Appartement 1 slaapkamer |

| OCMW: 17 woningen | |
|--------------------------|-------------------------|
| Begijnhofstraat 24/6 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/7 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/8 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/9 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/10 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/11 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/12 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/13 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/14 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/15 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/16 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/17 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/18 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/19 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/20 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/21 | Woning met 1 slaapkamer |
| Begijnhofstraat 24/24 | Woning met 1 slaapkamer |

| Koningshooikt: 12 appartementen (Withof, verwacht 2022) | |
|--|-------------------------------|
| Triesthoeveweg 2 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 4 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 6 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 8 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 10 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 14 bus 1 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 14 bus 2 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 14 bus 3 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 14 bus 4 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 14 bus 5 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 14 bus 6 | Appartement met 2 slaapkamers |
| Triesthoeveweg 14 bus 11 | Appartement met 2 slaapkamers |

TOTAAL: 186 wooneenheden

Bijlage 2: Stad Lier - lokaal toewijzingsreglement voor personen met een beperking

1. Inleiding en 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 kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingsstelsel 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 toewijzingsstelsel zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het sociale huurbesluit.
- De SVK's gebruiken het toewijzingsstelsel 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 voorrangregels
3. de optionele voorrangregels
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.

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 gemaild naar werkgroep
09/01/2017: Goedkeuring college van burgemeester en schepenen
10/01/2017: Advies Lokaal Woonoverleg
11/01/2017: Advies LOG

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 handicap specifieke 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

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 12 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.
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 12 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)