



Laakdal

Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding en situering	4
1.1 Wettelijk kader	4
1.2 Gemeentelijk initiatief	4
2 Algemeen kader inzake toewijzing.....	5
2.1 Decretale principes (Vlaamse Wooncode).....	5
2.2 Kaderbesluit sociale huur	5
3 Lokale binding	6
4 Toewijzing aan doelgroepen	6
4.1 Keuze voor het toewijzen aan een doelgroep.....	6
4.2 Doelgroep ouderen	7
5 Toepassing in Laakdal	7
5.1 Lokale binding	7
5.2 Doelgroepen	7
6 Uitvoering.....	8
7 Goedkeuring en wijziging	8
8 Bekendmaking	9
9 Inwerkingtreding.....	9
10 Bijlagen	10
10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen	10
10.2 Doelgroep ouderen	12
10.3 Beslissingen	15
10.4 Verslaggeving	16

1 Inleiding en situering

1.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2008 is het nieuwe kaderbesluit sociale huur¹ in werking getreden. Dit besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode en regelt de verhuring van woningen uit de sociale sector. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te 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 huurwoningen.

De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit.

De omzendbrief W/2014/01 d.d. 23 januari 2014 stelt dat indien een gemeente zich houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een eenvoudige procedure en aanvraagdossier tot goedkeuring van het toewijzingsreglement voldoende is.

1.2 Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in artikel 26 van het kaderbesluit sociale huur kan de gemeente Laakdal gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Binnen het lokaal woonoverleg werd het belang van de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor Laakdal al enkele keren aangehaald. Op 28 februari 2013 is het college van burgemeester en schepenen principieel akkoord gegaan met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Laakdal (zie bijlage 10.3).

Er werd een werkgroep aangesteld voor de opmaak van het toewijzingsreglement. Deze werkgroep is samengesteld uit betrokken actoren van het lokaal woonoverleg, en meer bepaald als volgt:

- Gemeente Laakdal: de burgemeester, de betrokken schepenen en de betrokken ambtenaar;
- OCMW Laakdal: de voorzitter en de secretaris;
- Geelse Huisvesting: de directeur en/of medewerker;
- Zonnige Kempen: de directeur en/of medewerker;
- Kleine Landeigendom Zuiderkempen: de directeur en/of medewerker;
- Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Zuiderkempen: de coördinator en/of medewerker;
- Wonen Antwerpen: diensthoofd of medewerker;
- Kempens Woonplatform: coördinator of medewerker;

SVK Zuiderkempen heeft te kennen gegeven dat het lokaal toewijzingsreglement niet van toepassing moet zijn op haar patrimonium. Vandaar dat de bepalingen in onderhavig reglement enkel betrekking hebben op het patrimonium van de Geelse Huisvesting en de Zonnige Kempen als sociale verhuurders.

Op 28 februari 2013 heeft het college van burgemeester en schepenen de totstandkomingsprocedure goedgekeurd. Het toewijzingsreglement is uitgewerkt binnen de daartoe aangestelde werkgroep. Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement goedgekeurd.

Op 30 september 2013 heeft de minister van Wonen het reglement goedgekeurd.

Binnen het lokaal woonoverleg van 28 maart 2014 werd voorgesteld om een aantal bijkomende woningen voor te behouden voor de doelgroep ouderen, zowel vanuit Geelse Huisvesting als vanuit

¹ Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Zonnige Kempen. Het lokaal woonoverleg ging hiermee akkoord. Vervolgens werd dit besproken op het college van burgemeester en schepenen op 15 mei 2014 waarna het goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 27 mei 2014. Dit aangepast lokaal toewijzingsreglement werd door de minister van Wonen goedgekeurd op 5 september 2014.

Met de evaluatie van het lokaal toewijzingsreglement tijdens het woonoverleg d.d. 23 november 2016 werd door de sociale huisvestingsmaatschappijen aangehaald dat ze vaststellen dat door de definitie van lokale binding kandidaat-huurders die al lang op de wachtlijst staan plots 'ingehaald' worden door nieuwe kandidaat-huurders die ooit 15 jaar in Laakdal gewoond hebben. Er wordt voorgesteld om de definitie aan te passen en de 2 regels niet langer achter maar naast elkaar te plaatsen. Dit werd hernomen tijdens het woonoverleg van 4 mei 2017. Vervolgens werd dit besproken op het college van burgemeester en schepenen op 15 juni 2017 waarna het goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 27 juni 2017. Dit aangepast lokaal toewijzingsreglement werd door de minister van Wonen goedgekeurd op 7 september 2017.

2 Algemeen kader inzake toewijzing

2.1 Decretale principes (Vlaamse Wooncode)

De Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3^{de} 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 4, §2 van de Vlaamse Wooncode. 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 Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.

2.2 Kaderbesluit sociale huur

Het kaderbesluit sociale huur geeft 2 opties inzake toewijzing. De verhuurder kan opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van woningen of de gemeente kan een lokaal toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan specifieke lokale noden.

Standaardluik

Er zijn 2 systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikels 18 tot en met 20 van het kaderbesluit sociale huur;
- SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21 van het kaderbesluit sociale huur.

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

- 1° rationele bezetting;
- 2° absolute voorrangsregels;
- 3° optionele voorrangsregels²;
- 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 3de criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem³.

² Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken, zoals optionele voorrangregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder.

³ Puntensysteem op basis van 4 verplichte prioriteiten (woonnood – kinderlast – actueel besteedbaar inkomen – mutatievraag zittende huurder) en op basis van 2 optioneel gewogen prioriteiten (aantal jaren ingeschreven – aantal jaren verblijf in de gemeente).

Lokaal toewijzingsreglement

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit. De gemeente 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. Het kaderbesluit sociale huur bepaalt dat er een gemeentelijk toewijzingsbeleid mogelijk is in 3 gevallen. Artikels 27, 28 en 29 bepalen dat een lokaal toewijzingsreglement rekening kan houden met:

- specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding;
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen;
- bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

Het voorliggend lokaal toewijzingsreglement beperkt zich tot lokale binding en de woonbehoefte van de doelgroep ouderen.

3 Lokale binding

Zonnige Kempen en Geelse Huisvesting hanteerden reeds de voorrangsregel voor personen die de laatste 6 jaar gedurende 3 jaar in de gemeente hebben gewoond.

De werkgroep is van mening dat als er een lokaal toewijzingsreglement wordt opgemaakt, met eigen lokale accenten, het dan ook logisch is de voorrang voor de eigen inwoners specifieker te gaan omschrijven. Op die manier kunnen ouderen, die vroeger in Laakdal hebben gewoond en door omstandigheden zijn uitgeweken, toch hun oude dag opnieuw doorbrengen in Laakdal. Ook mensen die hun jeugd hebben doorgebracht in Laakdal en zijn uitgeweken (werk, partner ...) en op een bepaald moment wensen terug te keren, krijgen zo kansen op de sociale woningmarkt in Laakdal.

Het was echter moeilijk om de omvang van deze voorrangsregel in te schatten en dus een verantwoorde definitie voorop te stellen. De werkgroep besliste daarom om in 1^{ste} instantie een cascade in te bouwen en eerst voorrang te geven aan inwoners die ooit 15 jaar in Laakdal gewoond hebben en vervolgens aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in Laakdal hebben gewoond. Er werd echter afgesproken dat deze voorrangsregel na verloop van tijd geëvalueerd zouden worden (aan de hand van concrete cijfergegevens) en eventueel bijgesteld.

Eind 2016 werd deze voorrangsregel besproken tijdens het woonoverleg en bleek dat de voorrangsregel negatieve effecten had op vele kandidaat-huurders die al lang op de wachtlijst staan. Vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen werd dit geïllustreerd met enkele concrete voorbeelden. Het woonoverleg gaf op 4 mei 2017 een positief advies om de 2 voorrangregels naast elkaar te plaatsen.

De voorrangsregel 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.

4 Toewijzing aan doelgroepen

4.1 Keuze voor het toewijzen aan een doelgroep

In de gemeente Laakdal is er de doelgroep 'ouderen', die 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.

De doelgroep 'ouderen' wordt als volgt gedefinieerd:

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

4.2 Doelgroep ouderen

Om aan te tonen dat de in de omzendbrief W/2014/01 d.d. 23 januari 2014 vooropgestelde principes gerespecteerd werden, worden in bijlage '10.2 Doelgroep ouderen' de gevraagde gegevens opgenomen.

5 Toepassing in Laakdal

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, absolute voorrangsregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden (zie 2.2). De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de door de gemeente vastgestelde voorrangsregels in het kader van doelgroepen en/of eventueel leefbaarheid. 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 Laakdal

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement krijgt de lokale binding volgende concrete invulling voor Laakdal:

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.

Toepassingsgebied

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

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 in hoofdstuk III en V van het kaderbesluit sociale huur.

Concreet voor Laakdal

De vastgestelde doelgroep krijgt in toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement een plaats binnen de absolute voorrangregels. Aan artikel 19 van het sociaal huurbesluit wordt volgende tekst toegevoegd.

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

Artikel 19 van het kaderbesluit sociale huur moet dan als volgt worden gelezen:

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

1. Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is);
2. 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;
3. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;
4. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
5. De kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;
6. De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;
7. ...

Toepassingsgebied

De toepassing van deze voorrang voor ouderen (65 jaar of ouder) geldt op het grondgebied van Laakdal in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor een 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 ouderen).

6 Uitvoering

Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen 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 lokaal toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

Ook elke wijziging aan de lijst van woningen waar de betreffende voorrang voor de doelgroep 'ouderen' 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 de gemeente en OCMW ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ook ter inzage aan de balies van de Geelse Huisvesting en de Zonnige Kempen.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

9 Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking de 1^{ste} dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Eens goedgekeurd door de minister zal dit toewijzingsreglement het toewijzingsreglement, zoals goedgekeurd door de minister d.d. 5 september 2014, vervangen.

10 Bijlagen

10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen

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

Geelse Huisvesting (21 woningen)

Klein Vorst (5 woningen)

- De Locht (2 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer)
 - De Locht 22
 - De Locht 24
- Meerlaarstraat (3 gelijkvloerse woningen met 2 slaapkamers)
 - Meerlaarstraat 97/7
 - Meerlaarstraat 97/8
 - Meerlaarstraat 97/9

Groot Vorst (16 woningen)

- De Korenbloem / Rozenstraat (15 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer)
 - De Korenbloem 16 bus 2
 - De Korenbloem 18 bus 1
 - De Korenbloem 18 bus 3
 - De Korenbloem 20 bus 1
 - Rozenstraat 29
 - Rozenstraat 31
 - Rozenstraat 33
 - Rozenstraat 35
 - Rozenstraat 37
 - Rozenstraat 57
 - Rozenstraat 59
 - Rozenstraat 61
 - Rozenstraat 63
 - Rozenstraat 65
 - Rozenstraat 67
- De Korenbloem / Rozenstraat (1 gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers)
 - De Korenbloem 20 bus 3

Zonnige Kempen (40 woningen)

Eindhout (16 woningen)

- Toekomststraat (6 gelijkvloerse woningen met 2 slaapkamers)
 - Toekomststraat 5
 - Toekomststraat 9
 - Toekomststraat 13
 - Toekomststraat 17
 - Toekomststraat 29
 - Toekomststraat 33

- Akkerrode / Breugelstraat / Wouwerhoeve (8 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer)
 - Akkerrode 6
 - Akkerrode 8
 - Akkerrode 10
 - Akkerrode 12
 - Breugelstraat 5
 - Breugelstraat 9
 - Wouwerhoeve 5
 - Wouwerhoeve 7
- Eindhoutdorp (2 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer)
 - Eindhoutdorp 15
 - Sint Lambertusstraat 2

Veerle (24 woningen)

- Brouwerijstraat (6 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer)
 - Brouwerijstraat 13
 - Brouwerijstraat 15
 - Brouwerijstraat 17
 - Brouwerijstraat 19
 - Brouwerijstraat 21
 - Brouwerijstraat 23
- Brouwerijstraat (4 gelijkvloerse woningen met 2 slaapkamers)
 - Brouwerijstraat 12 – ook aangepast voor mindervalide
 - Brouwerijstraat 97
 - Brouwerijstraat 99
 - Brouwerijstraat 105
- Tessenderloseweg (1 gelijkvloerse woning met 2 slaapkamers)
 - Tessenderloseweg 15/1 – ook aangepast voor mindervalide
- Vorstsebaan (3 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer)
 - Vorstsebaan 6/1 – ook aangepast voor mindervalide
 - Vorstsebaan 6/2 – ook aangepast voor mindervalide.
 - Vorstsebaan 6/3 – ook aangepast voor mindervalide
- Hulstsestraat (4 gelijkvloerse woongelegenheden met 1 slaapkamer)
 - Hulstsestraat 14 A
 - Hulstsestraat 14 F
 - Hulstsestraat 14 G
 - Hulstsestraat 14 J
- Hulstsestraat (6 gelijkvloerse woongelegenheden met 2 slaapkamers)
 - Hulstsestraat 14 B
 - Hulstsestraat 14 C
 - Hulstsestraat 14 D
 - Hulstsestraat 14 E
 - Hulstsestraat 14 H
 - Hulstsestraat 14 I

10.2 Doelgroep ouderen

10.2.1 Omschrijving van de doelgroep

De gemeente Laakdal wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Ouderen: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

10.2.2 Grootte van de doelgroep

Tabel 1: Aandeel 65-plussers in de gemeente Laakdal (1 januari 2012)

aantal 65-plussers	2.726
aantal inwoners in Laakdal	15.533
aandeel 65-plussers	17,5 %

Bron: www.lokaalstatistieken.be

Tabel 2: Aandeel 65-plussers op de wachtlijst bij de sociale verhuurders (maart 2014)

	Geelse Huisvesting	Zonnige Kempen	Totaal
aantal 65-plussers op de wachtlijst	23	27	50
aantal kandidaat-huurders	484	273	757
aandeel 65-plussers	4,8 %	9,9 %	6,6 %

Bron: Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen

10.2.3 Voorbehouden patrimonium

Tabel 3: Woningtypologie van de sociale huurwoningen in Laakdal

	eengezinswoning						appartement				totaal
	aantal slaapkamers						aantal slaapkamers				
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
Aantal woongelegenheden											
Geelse Huisvesting ⁴	2	9	104	2	0	0	43	52	3	0	215
Zonnige Kempen ⁵	14	35	143	27	0	2	21	49	9	0	300
Totaal aantal	16	44	247	29	0	2	64	101	12	0	515
voorbehouden voor ouderen ⁶											
Geelse Huisvesting	2	0				0	15	4			21
Zonnige Kempen	7	0				0	16	17			40
Totaal voorbehouden	9	0				0	31	21			61

Bron: Databank IOK op basis jaarverslagen sociale huisvestingsmaatschappij

⁴ Inclusief het renovatieproject Korenbloem/Rozenstraat

⁵ Inclusief het project Hulstsestraat

⁶ Ook specifiek aangepaste woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen worden hier mee in opgenomen (Art. 19, §1, eerste lid, 1°).

Tabel 4: Overzicht aantal sociale huurwoningen

	aantal	
	abs.	rel.
totaal patrimonium	515	100 %
1/4 ^{de} van het totaal patrimonium	128	25 %
totaal aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	227	100 %
1/3 ^{de} van totaal aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	75	33 %
totaal voorbehouden voor ouderen	61	26,9 %

10.2.4 Motivatie keuze van het voorbehouden patrimonium

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan ouderen:

- De voorbije jaren deed zich een forse stijging voor van het aantal 65-plussers. En de vergrijzing zal zich ook in de toekomst voortzetten: in de periode 2008-2025 zal het aantal 65-plussers toenemen met 53 %.
- De gemeente kenmerkt zich door een hoog aandeel 60-plussers, dat omwille van een relatief laag inkomen, een voorkeursregeling geniet in de ziekteverzekering. Voor Laakdal ligt dit percentage anno 2007 op 32,3 %, hetgeen binnen de provincie een relatief hoog aandeel is. Voor het arrondissement bedraagt dit aandeel gemiddeld 30,9 %, voor de provincie 26,5 % en voor het Vlaamse Gewest 31,2 %. Dit geeft aan dat de financiële middelen voor behoorlijk wat oudere inwoners van Laakdal eerder beperkt zijn. Voor hen is een sociale woning meestal de enige manier om een aangepaste en kwaliteitsvolle woning te kunnen huren. Het inperken van het aanbod aan (sociale) huurwoningen voor ouderen zou dan ook niet gerechtvaardigd zijn.
- Het is een algemeen gegeven dat ouderen niet graag verhuizen (cf. studie Kenniscentrum Duurzaam Wonen, Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen, Raf Myncke & Brecht Vandekerckhove, 2007). Nochtans is het gemakkelijker om op niet al te hoge leeftijd en in relatief goede gezondheid te verhuizen naar een aangepaste woning en zich aan te passen en te integreren in de nieuwe woning/woon omgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kan hierop inspelen.
- Verschillende sociale huurwoningen voldoen momenteel niet aan de rationele bezetting. Deze onderbezetting doet zich voornamelijk voor bij oudere huurders. Door het uitbouwen van een kwalitatief goed aanbod aan aangepaste ouderenwoningen hopen de sociale huisvestingsmaatschappijen deze oudere bewoners te overtuigen om te verhuizen. Hierdoor komen de grote woningen vrij voor jongere gezinnen op de wachtlijst.
- Laakdal kenmerkte zich anno 2001 door een woningbestand waarbij 1 op de 5 woningen hoogstens uitgerust zijn met klein comfort. Algemeen wordt aangetoond dat oudere mensen veel minder geneigd zijn om hun woning nog aan te passen aan de huidige comfortnormen.
- De betreffende sociale ouderenwoningen spelen een essentiële rol in het lokale ouderenbeleid om ouderen zolang mogelijk thuis te laten wonen. De gemeente wenst daarom voldoende aangepaste ouderenwoningen te voorzien, zeker omdat blijkt dat momenteel het aantal geprogrammeerde serviceflats niet is gerealiseerd.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat de doelgroep ouderen in Laakdal specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van een lokaal toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeente Laakdal opteert er voor om de woningen, zoals opgenomen onder '10.1 Toepassingsgebied doelgroep ouderen', voor te behouden voor de doelgroep en dit om volgende redenen:

- Het betreft veelal woningen die door de sociale huisvestingsmaatschappijen steeds verhuurd werden aan ouderen.
- De woningen spelen in op de aangehaalde vaststelling dat ouderen niet graag verhuizen. Dit aanbod maakt het mogelijk om de ouder wordende zittende huurder in deze wijk (eengezinswoningen met 3 en enkele met 4 slaapkamers) te laten muteren naar een kleinere woning in de eigen vertrouwde omgeving.

- Gelet op de configuratie van Laakdal, met 4 dorpen, is het ook belangrijk dat er een aanbod aan ouderenwoningen wordt voorzien in elk van deze dorpen.
- Momenteel behoort bijna 7 % van de kandidaat-huurders bij de Geelse Huisvesting en de Zonnige Kempen tot de doelgroep. Met dit lokaal toewijzingsreglement zal 11,8 % van het sociaal huurpatrimonium worden voorbehouden voor de doelgroep.
- Het weerhouden van clusters van ouderenwoningen biedt ook voordelen voor de thuiszorgdiensten, de warme maaltijdenbedeling, de Minder Mobielen Centrale, het Personen Alarmsysteem

10.2.5 Flankerende maatregelen

Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep van ouderen:

- De sociale huurders van de ouderenwoningen zullen beroep kunnen doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling van warme maaltijden aan huis, uitlenen van personenalarmtoestellen, Minder Mobielen Centrale, aanvullende zorg aan huis, klusjesdienst, poetsdienst
- Het OCMW, de Geelse Huisvesting en de Zonnige Kempen hebben een goede verstandhouding waardoor de betrokken huurders van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg kan het lokaal toewijzingsreglement op regelmatige basis ter evaluatie voorgelegd worden.

10.3 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. 28 februari 2013 – opmaak en totstandkomingsprocedure lokaal toewijzingsreglement;
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 25 juni 2013 – goedkeuring lokaal toewijzingsreglement;
- Beslissing minister d.d. 30 september 2013 – goedkeuring lokaal toewijzingsreglement;
- Collegebeslissing d.d. 15 mei 2014 – aanpassing lokaal toewijzingsreglement;
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 27 mei 2014 – goedkeuring aangepast lokaal toewijzingsreglement;
- Beslissing minister d.d. 5 september 2014 – goedkeuring aangepast lokaal toewijzingsreglement;
- Collegebeslissing d.d. 15 juni 2017 – aanpassing lokaal toewijzingsreglement;
- Gemeenteraadsbeslissing d.d. 27 juni 2017 – goedkeuring aangepast lokaal toewijzingsreglement;
- Beslissing minister d.d. 7 september 2017 – goedkeuring aangepast lokaal toewijzingsreglement.

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 28 februari 2013

Aanwezig:

Gielis Kristin - burgemeester - voorzitter
Smets Benny, Sels Frank, Broeckx Gerda, Van Hove Ils - schepenen
Moons Raf - voorzitter OCMW
Verspreet Jerry - secretaris

Afwezig:

Janssens Octaaf - schepen

Edc: RUIMTELIJKE ORDERING
0019 Opmaak lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen.

Gelet op artikel 57 van het Gemeentedecreet en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
Gelet op het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3^{de} 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 4, §2 van de Vlaamse Wooncode, en dat het toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (kaderbesluit Sociale Huur), in het bijzonder artikel 26 tot en met 29;

Gelet op de besprekingen in het lokaal woonoverleg dd 23/09/2011, waarbij geconcludeerd werd om in het lokaal toewijzingsreglement tegemoet te komen aan de doelgroep ouderen.

Overwegende dat de gemeente de procedure bepaalt die zal gevolgd worden voor de totstandkoming van het lokale toewijzingsreglement;

Overwegende dat alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren betrokken moeten worden bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement;

Overwegende dat de samenstelling van het lokaal woonoverleg al deze actoren verenigt;

BESLUIT:

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen beslist over te gaan tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen belast het lokaal woonoverleg als initiatiefnemer voor het uitwerken van een voorstel voor dit aangepast lokaal toewijzingsreglement.

Artikel 3

De totstandkomingsprocedure wordt als volgt uitgewerkt:

- Het lokaal woonoverleg fungeert als initiatiefnemer:
Deze werkgroep voert de inhoudelijke discussies met betrekking tot de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement. Hierbij zal er bij consensus beslist worden.
- Betrokkenheid relevante actoren
In navolging van artikel 26, §2 van het kaderbesluit Sociale Huur worden de verhuurders en relevante huisvestings- en welzijnsactoren betrokken, vermits zij deel uitmaken van het lokaal woonoverleg;

Indien enkel een doelgroep ouderen wordt weerhouden én de eenvoudige procedure overeenkomstig de omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011 gevolgd kan worden, zal er geen formeel advies gevraagd worden.

– 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 goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

– Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekkanalen (gemeentelijke website, betrokken diensten van de gemeente en OCMW ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ook ter inzage aan de balie van de verhuurders.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

– Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking op de 1^{ste} dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens het schepencollege,

De secretaris
Get. Verspreet Jerry

De burgemeester - voorzitter
Get. Gielis Kristin

Voor éénsluitend afschrift,

De Gemeentesecretaris
Jerry Verspreet



De Burgemeester
Kristin Gielis

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van dinsdag 25 juni 2013

Aanwezig:

Vanbel Felix - voorzitter

Gielis Kristin - burgemeester

Smets Benny, Sels Frank, Janssens Octaaf, Broeckx Gerda, Van Hove Ils - schepenen

Moons Raf - voorzitter OCMW

Verdonck Alfons, Vankrunkelsven Patrik, Laermans Richard, Van de Weyer Theo, Jans Freddy, Mondelaers

Robert, Geeraerts Johan, Janssens Caroline, Helsen Jeroen, Wouters Liesbeth, Goos Kris, Nysmans Bob, Vermeulen

Niels, Mensch Jurgen, Callens Ludo, Van der Vliet Stijn, Jacobs Paul - raadsleden

Verspreet Jerry - secretaris

Afwezig :

Ede: RUIMTELIJKE ORDENING

07.01 Goedkeuring lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Gelet op artikel 57 van het Gemeentedecreet en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3^{de} 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 4, § 2 van de Vlaamse Wooncode, en dat het toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (kaderbesluit Sociale Huur), in het bijzonder artikel 26 tot en met 29, waarin bepaald wordt dat de gemeente, die rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen, daartoe specifieke toewijzingsregels kan opstellen;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 28 februari 2013 om een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op te maken, waarbij een werkgroep werd opgericht voor de concrete uitwerking ervan en de goedkeuring van de totstandkomingsprocedure voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement;

Gelet op het gunstig advies van burgemeester en schepenen d.d. 16/05/2013 en van de werkgroep d.d. 20 april 2012 inzake het ontwerp van lokaal toewijzingsreglement en het bijhorende ontwerp van doelgroepenplan;

Overwegende dat de gemeente, eventueel op vraag van een verhuurder of een andere lokale actor, het initiatief moet nemen om tot een lokaal toewijzingsreglement te komen;

Overwegende dat de gemeente de procedure heeft bepaald met betrekking tot de totstandkoming van het lokale toewijzingsreglement;

Overwegende dat alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren betrokken werden bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement;

Overwegende dat de werkgroep oordeelde dat het aspect lokale binding en de doelgroep 'ouderen' verder uitgewerkt moest worden binnen het lokaal toewijzingsreglement;

BESLUIT:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht haar goedkeuring aan het bijgevoegde ontwerp lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen en bijhorende ontwerp doelgroepenplan.

Artikel 2

Het ontwerp lokaal toewijzingsreglement en het bijhorende ontwerp doelgroepenplan wordt ter goedkeuring overgemaakt aan het departement RWO.

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens de gemeenteraad,

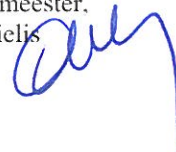
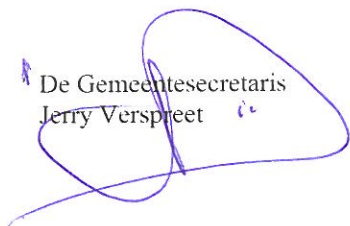
De secretaris
Get. Verspreet Jerry

De voorzitter
Get. Vanbel Felix

Voor éénsluitend afschrift,

De Gemeentesecretaris
Jerry Verspreet

De Burgemeester,
Kristin Gielis



Vlaamse Regering



Vlaams minister van Energie, Wonen,
Steden en Sociale Economie

Martelaarsplein 7, 1000 Brussel
Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01
kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester
en schepenen
Kerkstraat 21
2430 Laakdal

GEMEENTEBESTUUR LAAKDAL

Ingekomen op 01/10/13

Inschrijvingsnummer 81680

uw bericht van
12 juli 2013

uw kenmerk
205,1/RO.MA/13409.2
013

ons kenmerk
WB 701-3-128
19293

bijlagen

vragen naar / e-mail
Carmen De Deken
Carmen.dedeken@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 73 29

datum
30 SEP. 2013

Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen: goedkeuring

Geacht college,

U diende voor de gemeente Laakdal een aanvraagdossier in voor de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Overeenkomstig artikel 95, §2, 3e lid van de Vlaamse Wooncode, hecht ik mijn goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement zoals dit werd voorgelegd aan mijn administratie.

Gelieve aan de betrokken sociale verhuurder(s) te vragen de bepalingen van het toewijzingsreglement te integreren in het intern huurreglement en een kopie te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten

Freya Van den Bossche
Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

Provincie **Antwerpen**
Arrondissement **Turnhout**
Gemeente **Laakdal**

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

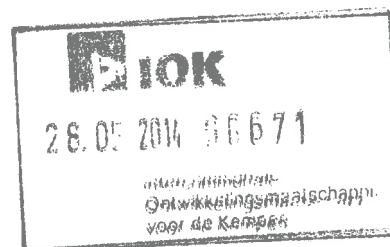
Zitting van 15 mei 2014

Aanwezig:

Gielis Kristin - burgemeester - voorzitter
Smets Benny, Sels Frank, Broeckx Gerda, Van Hove Ils - schepenen
Verspreet Jerry - secretaris

Afwezig:

Janssens Octaaf - schepen
Moons Raf - voorzitter OCMW



Edc: RUIMTELIJKE ORDENING
0011 Goedkeuring wijziging Lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Zoals bepaald in artikel 26 van het sociaal huurbesluit kan de gemeente Laakdal gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Binnen het lokaal woonoverleg werd het belang van de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor Laakdal al enkele keren aangehaald. Op 25/06/2013 keurde de gemeenteraad het eerste lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen goed.

Binnen het lokaal woonoverleg van 28 maart 2014 werd voorgesteld om een aantal bijkomende woningen voor te behouden voor de doelgroep ouderen, zowel vanuit Geelse Huisvesting als vanuit Zonnige Kempen. Het lokaal woonoverleg ging hiermee akkoord.

Het college gaat principieel akkoord met de voorgestelde wijzigingen aan het lokaal toewijzingsreglement en legt dit ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad.

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens het schepencollege,

De secretaris
Get. Verspreet Jerry

De burgemeester - voorzitter
Get. Gielis Kristin

Voor éénsluitend afschrift,

De Gemeentesecretaris
Jerry Verspreet



De Burgemeester
Kristin Gielis

Provincie **Antwerpen**
Arrondissement **Turnhout**
Gemeente **Laakdal**



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van dinsdag 27 mei 2014

Aanwezig:

Vanbel Felix - voorzitter
Gielis Kristin - burgemeester
Smets Benny, Sels Frank, Janssens Octaaf, Broeckx Gerda, Van Hove Ils - schepenen
Moons Raf - voorzitter OCMW
Verdonck Alfons, Laermans Richard, Van de Weyer Theo, Jans Freddy, Mondelaers Robert, Geeraerts Johan, Janssens Caroline, Helsen Jeroen, Wouters Liesbeth, Nysmans Bob, Vermeulen Niels, Mensch Jurgen, Callens Ludo, Van der Vliet Stijn, Jacobs Paul - raadsleden
Verspreet Jerry - secretaris

Afwezig :

Vankrunkelsven Patrik, Goos Kris - raadsleden

Edc: RUIMTELIJKE ORDENING

07.01 Wijziging lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Gelet op artikel 57 van het Gemeentedecreet en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
Gelet op het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 95, §1, 3^{de} 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 4, § 2 van de Vlaamse Wooncode, en dat het toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;
Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (kaderbesluit Sociale Huur), zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 26 tot en met 29, waarin bepaald wordt dat de gemeente, die rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen, daartoe specifieke toewijzingsregels kan opstellen;
Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 28 februari 2013 om een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op te maken, waarbij een werkgroep werd opgericht voor de concrete uitwerking ervan en de goedkeuring van de totstandkomingsprocedure voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement;
Gelet op het lokaal toewijzingsreglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 25 juni 2013 en door de minister van wonen op 30 september 2013;
Gelet op de omzendbrief W/2014/01 d.d. 23 januari 2014 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen;
Gelet op de bespreking op het lokaal woonoverleg d.d. 28 maart 2014 waarbij de vergadering akkoord ging met de voorgestelde uitbreiding van het aantal voor ouderen voorbehouden woningen en gelet op het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 15/05/2014;
Overwegende dat de gemeente, eventueel op vraag van een verhuurder of een andere lokale actor, het initiatief moet nemen om tot een lokaal toewijzingsreglement te komen;
Overwegende dat de gemeente de procedure heeft bepaald met betrekking tot de totstandkoming van het lokale toewijzingsreglement;
Overwegende dat alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren betrokken werden bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement;

BESLUIT: unaniem

Artikel 1

De gemeenteraad hecht haar goedkeuring aan het bijgevoegde ontwerp lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen.

Artikel 2

Het ontwerp lokaal toewijzingsreglement wordt ter goedkeuring overgemaakt aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens de gemeenteraad,

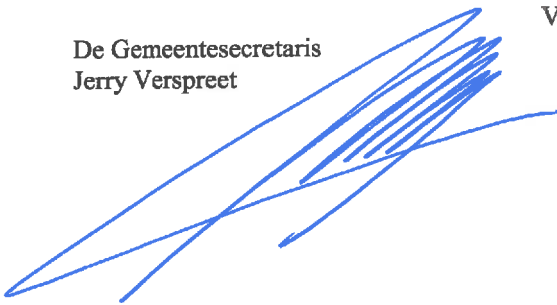
De secretaris
Get. Verspreet Jerry

De voorzitter
Get. Vanbel Felix

De Gemeentesecretaris
Jerry Verspreet

Voor éénsluitend afschrift,

De Burgemeester,
Kristin Gielis



Vlaamse Regering



Vlaams minister van Binnenlands
Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke
Kansen en Armoedebestrijding
Koolstraat 35, 1000 Brussel

AANGETEKEND

kabinet.homans@vlaanderen.be

Aan het college van burgemeester
en schepenen
Kerkstraat 21
2430 Laakdal

81914

90831

uw bericht van
1 juli 2014

uw kenmerk
205,1/RO.MA/15269,
2014

ons kenmerk
WB 701-3-128-2
KH-77

bijlagen

vragen naar / e-mail
lokaaltoewijzingsreglement@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553 73 29

datum

5 SEP. 2014

Lokaal toewijzingsreglement: goedkeuring

Geacht college

Op 30 september 2013 werd reeds een toewijzingsreglement voor de gemeente Laakdal goedgekeurd. Hierin werd de lokale binding verder uitgewerkt en werden er woningen voorbehouden voor de doelgroep ouderen.

U diende voor de gemeente Laakdal een nieuw aanvraagdossier in, waarbij de gemeente een aantal bijkomende woningen wenst voor te behouden voor ouderen.

Overeenkomstig artikel 95, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode, hecht ik mijn goedkeuring aan het gewijzigd lokaal toewijzingsreglement zoals dit werd voorgelegd aan mijn administratie.

Gelieve aan de betrokken sociale verhuurders te vragen hun intern huurreglement aan te passen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement en een kopie ervan te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten,

Liesbeth Homans

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Provincie **Antwerpen**
Arrondissement **Turnhout**
Gemeente **Laakdal**

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 15 juni 2017

Aanwezig:

Gielis Kristin - burgemeester - voorzitter
Janssens Octaaf, Broeckx Gerda, Mensch Jurgen - schepenen
Moons Raf - voorzitter OCMW
Verspreet Jerry - secretaris

Afwezig:

Smets Benny, Sels Frank - schepenen

Edc: RUIMTELIJKE ORDENING

0011 Lokaal toewijzingsreglement: aanpassing voorrangsregels.

Gelet op artikel 57 van het Gemeentedecreet en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op het Decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3^{de} 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 4, § 2 van de Vlaamse Wooncode, en dat het toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (kaderbesluit Sociale Huur), in het bijzonder artikel 26 tot en met 29;

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

Gelet op de omzendbrief W/2014/01 d.d. 23/01/2014 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 28/02/2013 om een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op te maken met uitwerking van de lokale binding en de doelgroep ouderen;

Gelet op het lokaal toewijzingsreglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 25/06/2013 en door de bevoegde minister d.d. 30/09/2013;

Gelet op de bespreking op het lokaal woonoverleg d.d. 28/03/2014, waarbij de vergadering akkoord ging met de voorgestelde uitbreiding van het aantal voor ouderen voorbehouden woningen en gelet op het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 15/05/2014;

Gelet op het lokaal toewijzingsreglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 20/06/2014 en door de bevoegde minister d.d. 05/09/2014;

Gelet op het lokaal woonoverleg d.d. 23/11/2016 en 04/05/2017, waarbij de vergadering akkoord ging om de voorrangregels, met name de 15-regel en de 3/6-regel, inzake lokale binding naast elkaar te plaatsen;

Overwegende dat de omliggende gemeenten (Geel, Meerhout, Herselt en Westerlo) de beide voorrangsregels ook naast elkaar plaatsen en dat dit nu in Laakdal afgestemd wordt op de regio;

Overwegende dat de concrete oefening die Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen gemaakt hebben inzake de impact van deze aanpassing op de wachtlijst aantoonde dat kandidaat-huurders die voldoen aan de 3/6 regel en al jaren op de wachtlijst staan nu naar voorschuiwen ten nadele van kandidaat-huurders die enkel voldoen aan de 15-regel, maar waarbij deze laatste veelal ook nog maar pas op de wachtlijst staan;

Overwegende dat de gemeente, eventueel op vraag van een verhuurder of een andere lokale actor, het initiatief moet nemen om tot een lokaal toewijzingsreglement te komen;

Overwegende dat alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren betrokken werden bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement;

BESLUIT:

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen gaat principieel akkoord met de voorgestelde aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement en legt dit ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en de bevoegde minister.

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens het schepencollege,

De secretaris
Get. Verspreet Jerry

De burgemeester - voorzitter
Get. Gielis Kristin

Voor eensluidend afschrift,



De Burgemeester
Kristin Gielis

De Gemeentesecretaris
Jerry Verspreet

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van dinsdag 27 juni 2017

Aanwezig:

Vanbel Felix - voorzitter

Gielis Kristin - burgemeester

Smets Benny, Sels Frank, Janssens Octaaf, Broeckx Gerda, Mensch Jurgen, Moons Raf - schepenen

Vankrunkelsven Patrik, Laermans Richard, Van de Weyer Theo, Mondelaers Robert, Van Hove Ils, Geeraerts

Johan, Janssens Caroline, Helsen Jeroen, Wouters Liesbeth, Nysmans Bob, Vermeulen Niels, Callens Ludo, Jacops

Paul, Catry Jan, Baetens Inge, Mondelaers Paul - raadsleden

Verspreet Jerry - secretaris

Afwezig :

Verdonck Alfons - raadslid

Ede: RUIMTELIJKE ORDENING

09.03 Lokaal toewijzingsreglement: aanpassing voorrangsregels.

Gelet op artikel 57 van het Gemeentedecreet en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op het Decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3^{de} 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 4, § 2 van de Vlaamse Wooncode, en dat het toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (kaderbesluit Sociale Huur), in het bijzonder artikel 26 tot en met 29;

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

Gelet op de omzendbrief W/2014/01 d.d. 23/01/2014 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 28/02/2013 om een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op te maken met uitwerking van de lokale binding en de doelgroep ouderen;

Gelet op het lokaal toewijzingsreglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 25/06/2013 en door de bevoegde minister d.d. 30/09/2013;

Gelet op de bespreking op het lokaal woonoverleg d.d. 28/03/2014, waarbij de vergadering akkoord ging met de voorgestelde uitbreiding van het aantal voor ouderen voorbehouden woningen en gelet op het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 15/05/2014;

Gelet op het lokaal toewijzingsreglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 20/06/2014 en door de bevoegde minister d.d. 05/09/2014;

Gelet op het lokaal woonoverleg d.d. 23/11/2016 en 04/05/2017, waarbij de vergadering akkoord ging om de voorrangsregels, met name de 15-regel en de 3/6-regel, inzake lokale binding naast elkaar te plaatsen en gelet op het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 15/06/2017;

Overwegende dat de omliggende gemeenten (Geel, Meerhout, Herselt en Westerlo) de beide voorrangsregels ook naast elkaar plaatsen en dat dit nu in Laakdal afgestemd wordt op de regio;

Overwegende dat de concrete oefening die Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen gemaakt hebben

inzake de impact van deze aanpassing op de wachtlijst aantoon dat kandidaat-huurders die voldoen aan de 3/6 regel en al jaren op de wachtlijst staan nu naar voorschuiven ten nadele van kandidaat-huurders die enkel voldoen aan de 15-regel, maar waarbij deze laatste veelal ook nog maar pas op de wachtlijst staan;

Overwegende dat de gemeente, eventueel op vraag van een verhuurder of een andere lokale actor, het initiatief moet nemen om tot een lokaal toewijzingsreglement te komen;
Overwegende dat alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren betrokken werden bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement;

BESLUIT: unaniem

Artikel 1

De gemeenteraad hecht haar goedkeuring aan het bijgevoegde ontwerp lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen van Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen.

Artikel 2

Het ontwerp van lokaal toewijzingsreglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde minister.

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens de gemeenteraad,

De secretaris
Get. Verspreet Jerry

De voorzitter
Get. Vanbel Felix

Voor éénsluitend afschrift,

De Gemeentesecretaris
Jerry Verspreet



De Burgemeester,
Kristin Gielis

Viceminister-president van de Vlaamse Regering
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding
Arenbergstraat 7
1000 BRUSSEL
T 02 552 69 00
F 02 552 69 01
kabinet.homans@vlaanderen.be

Aan het college van burgemeester en schepenen
Kerkstraat 21
2430 LAAKDAL

GEMEENTEBESTUUR LAAKDAL
Ingekomen op 18 SEP. 2017
Inschrijvingsnummer 5916

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
7 juli 2017		WB 701-3-128-3	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Carmen De Deken		02 553 73 29	07 SEP. 2017
carmen.dedeken@vlaanderen.be			

Betreft: lokaal toewijzingsreglement: goedkeuring

Geacht college,

U diende voor de gemeente Laakdal een gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement in.

Ik keur dit toewijzingsreglement goed¹.

De sociale verhuurders moeten:

- hun intern huurreglement aanpassen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement;
- een kopie van dat reglement bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten,

Liesbeth Homans
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

¹ Artikel 95, §2, 3e lid van de Vlaamse Wooncode.

10.4 Verslaggeving

Op de volgende pagina's is het verslag toegevoegd van de werkgroep, zijnde het lokaal woonoverleg, met betrekking tot de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement.

- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 23 september 2011;
- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 20 januari 2012;
- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 20 april 2012;
- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 28 maart 2014
- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 23 november 2016;
- Verslag lokaal woonoverleg d.d. 4 mei 2017.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Laakdal

plaats

Sociaal huis Laakdal

datum

23 september 2011

aanwezig:

Frank Sels, schepen ruimtelijke ordening Laakdal, franksels@telenet.be

Marijke Aerts, stedenbouwkundige dienst Laakdal, marijke.aerts@laakdal.be

Mia Van Hirtum, voorzitter OCMW Laakdal, voorzitter@ocmwlaakdal.be

Hans Ghoos, secretaris OCMW Laakdal, hans.ghoos@ocmwlaakdal.be

Fons Sels, hoofd technische dienst Geelse Bouwmaatschappij, fons.sels@geelsehuisvesting.be

Tim Schoors, Adm-Fin. verantwoordelijke Kleine Landeigendom, tim.schoors@kle.woonnet.be

Joeri Laureys, adjunct directeur Wonen Antwerpen – Vlaanderen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be

Tom Ghoos, stafmedewerker Kempens Woonplatform IOK, tom.ghoos@iok.be

verontschuldigd:

Tine Gielis, burgemeester Laakdal, tine.gielis@laakdal.be

Nathalie Verbeek, hoofd dienst projecten, Zonnige Kempen, nathalie.verbeek@zonnigekempen.be

Maria Biermans, coördinator SVK Zuiderkempen, maria.biermans@iok.be

Marnix De Spiegeleer, diensthoofd grondverwerving IOK, marnix.despiegeleer@iok.be

Verslag vorige vergadering

Het verslag van de vorige vergadering wordt goedgekeurd.

Woonplan

Het woonbeleidsplan van de gemeente Laakdal werd op 28 juni goedgekeurd door de gemeenteraad en op 21 september door de OCMW-raad. De definitieve versie van het woonbeleidsplan wordt als bijlage toegevoegd aan het verslag van het lokaal woonoverleg.

In het actieplan werd opgenomen om een aantal woongerelateerde data jaarlijks te actualiseren (zie steekkaart in bijlage). De steekkaart wordt kort overlopen. Schepen Sels merkt op dat het aantal leningen bij Energiek nog vrij beperkt is voor de gemeente Laakdal. Hij stelt dan ook de vraag of het mogelijk is om nog extra bekendheid te geven aan het project.

Uit navraag blijkt dat er in de volgende duurzaamheidskrant een groot artikel over Energiek gepubliceerd zal worden. De duurzaamheidskrant wordt in principe tussen 7 en 10 oktober verdeeld. Ellen Vanhoudt (verantwoordelijke Energiek bij IOK) stelt voor om op het einde van dit jaar terug een artikel te publiceren in het infoblad.

Wenselijkheid lokaal toewijzingsreglement

De mogelijkheden met betrekking tot een lokaal toewijzingsreglement worden besproken. Er wordt stilgestaan bij de 3 mogelijkheden:

Lokale binding

Momenteel hanteren zowel Zonnige Kempen als Geelse Huisvesting de voorrangsregel voor wie de laatste 6 jaar 3 jaar onafgebroken in de gemeente heeft gewoond.

Dit kan worden uitgebreid. Zo hebben verschillende gemeenten binnen het werkingsgebied van Zonnige Kempen en Geelse Huisvesting deze voorrangsregel al uitgebreid met voorrang voor wie ooit 15 jaar in de gemeente heeft gewoond. De gemeente kan de invulling van de lokale binding zelf bepalen. Er wordt afgesproken dat de invulling van lokale binding in het college van burgemeester en schepenen wordt besproken.

Doelgroepen

Een gemeente kan ervoor kiezen om een aantal woningen bij voorrang toe te wijzen aan een bepaalde doelgroep.

- Ouderen: via de omzendbrief van minister Van den Bossche werd de procedure voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen vereenvoudigd. Hierbij moet aan volgende voorwaarden voldaan worden:

- *Doelgroepafbakening*

Uit de evaluatie van het kaderbesluit sociale huur blijkt dat de leeftijdsgrens van 55 jaar als te laag wordt ervaren. Daarom wordt er gevraagd om de leeftijdsgrens op te trekken tot 65 jaar. Wel mogelijk om binnen de groep van 65-plussers een cascadesysteem uit te werken ($75 > 70 > 65$).

- *Toegankelijkheid woningen*

De voorbehouden woningen moeten goed toegankelijk zijn, d.w.z. ze zijn minimaal gelijkvloers of toegankelijk met een lift. Ze mogen maximum 2 slaapkamers hebben. Bij voorkeur liggen ze in de buurt van voorzieningen.

- *Voorbehouden patrimonium*

Er worden 2 bovengrenzen voorzien om te voorkomen dat een disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor 65-plussers:

- Maximaal $1/3^{\text{de}}$ van de studio's en 1- en 2-slaapkamerwoningen mag voor 65-plussers worden voorbehouden.
 - Maximaal $1/4^{\text{de}}$ van het totale patrimonium mag voor 65-plussers worden voorbehouden.

In Laakdal zijn er in totaal 473 sociale huurwoningen, waarvan 167 woonegelegenheden met maximum 2 slaapkamers. Dit betekent dat er in Laakdal maximum 56 woonegelegenheden mogen worden voorbehouden voor de doelgroep ouderen. Momenteel worden er slechts 24 woonegelegenheden worden voorbehouden voor senioren. In het project Klooster Meerlaarstraat (Klein-Vorst) zullen nog 6 woonegelegenheden voor ouderen worden voorbehouden. Verder heeft Zonnige Kempen in Laakdal nog 7 woonegelegenheden aangepast voor mindervaliden.

Aan Zonnige Kempen en Geelse Huisvesting wordt gevraagd om de lijst met seniorenwoningen te controleren en een voorstel te formuleren van de woningen die ze in de toekomst voor 65-plussers willen voorbehouden.

- Andere doelgroepen: zijn er binnen de gemeente andere doelgroepen die moeilijkheden ondervinden op de huisvestingsmarkt? Vanuit de gemeente wordt de vraag gesteld of de doelgroep campingbewoners een mogelijkheid is. Volgens Joeri Laureys is het mogelijk om voor die doelgroep een lokaal toewijzingsreglement op te maken.

Het college van burgemeester en schepenen bespreekt de wenselijkheid om andere doelgroepen in een lokaal toewijzingsreglement op te nemen.

In de rand van de vergadering wordt ook de onderbezetting besproken. Aangezien er in de gemeente Laakdal een vrij uitgebreid aanbod aan woningen met 1 of 2 slaapkamers is, is er wel degelijk een aanbod voor de huurders van onderbezette woningen.

Er wordt afgesproken dat zowel Geelse Huisvesting als Zonnige Kempen tegen het volgend lokaal woonoverleg een overzicht bezorgen van de onderbezette woningen met 3 of 4 slaapkamers.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Laakdal

plaats	datum
Sociaal Huis Laakdal	20 januari 2012

aanwezig:

Tine Gielis, burgemeester Laakdal, tine.gielis@laakdal.be

Frank Sels, schepen ruimtelijke ordening Laakdal, franksels@telenet.be

Marijke Aerts, stedenbouwkundige dienst Laakdal, marijke.aerts@laakdal.be

Mia Van Hirtum, voorzitter OCMW Laakdal, voorzitter@ocmwlaakdal.be

Susie Devocht, directeur Geelse Huisvesting, Susie.DeVocht@geelsehuisvesting.be

Luc Stijnen, directeur Zonnige Kempen, luc.stijnen@zonnigekempen.be

Tim Schoors, fin. en adm. verantwoordelijke KLE Zuiderkempen, tim.schoors@kle.woonnet.be

Joeri Laureys, adjunct directeur Wonen Antwerpen – Vlaanderen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be

Els Maes, coördinator Kempens Woonplatform IOK, els.maes@iok.be

verontschuldigd:

Koen Meeus, dienst grondverwerving IOK, koen.meeus@iok.be

Hans Ghoos, secretaris OCMW Laakdal, hans.ghoos@ocmwlaakdal.be

Verslag vergadering 23 september 2011

Het verslag van het vorig lokaal woonoverleg wordt goedgekeurd.

Lokaal toewijzingsreglement

- Lokale binding:
 - Er wordt afgesproken dat de lokale binding als volgt wordt vastgesteld:
Er wordt voorrang gegeven aan personen die ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond en vervolgens aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente hebben gewoond.
Deze voorrangsregel zal na verloop van tijd geëvalueerd worden.
 - Doelgroepen:
 - De campingbewoners worden niet weerhouden als doelgroep.
 - Ouderen:
 - De doelgroep wordt omschreven als personen ouder dan 65 jaar.
 - Deze doelgroep wordt uitgewerkt conform de korte procedure zoals opgenomen in de omzendbrief W/2011/01. Dit betekent dat maximum 55 woningen kunnen worden voorbehouden voor deze doelgroep (dit is 1/3^{de} van de 167 woningen met maximum 2 slaapkamers).
- Er wordt afgesproken dat de Geelse Huisvesting en de Zonnige Kempen de woningen oplijsten die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor de doelgroep en dat op basis hiervan een selectie wordt gemaakt. Hierbij zal rekening gehouden worden met het feit dat in elke deelgemeente een aanbod wordt voorzien.

- Tegen het volgend lokaal woonoverleg zal de doelgroep verder worden uitgewerkt, evenals een aanzet van lokaal toewijzingsreglement.
- De vraag wordt gesteld of woningen niet standaard kunnen gebouwd worden zodanig dat ze bewoond kunnen worden door een rolstoelgebruiker. Dit vraagt echter grote aanpassingen (onder meer door de draaicirkel) waardoor het financieel niet haalbaar is dit standaard in elke woning te doen.

Overzicht onderbezette sociale huurwoningen

- Geelse Huisvesting: 29 % van woongelegenheden in Laakdal zijn onderbezet, een probleem dat zich voornamelijk stelt bij de grotere woningen (met 3 of 4 slaapkamers).
Voor de Zonnige Kempen ligt dit op 18 % (door een jonger patrimonium en een recent aanbod aan kleine woningen, stelt dit probleem zich minder bij Zonnige Kempen).
- Gelet op de contracten van onbepaalde duur, kunnen de maatschappijen de huurders niet verplichten om te verhuizen (hoewel de wetgeving voorziet in een boete bij onderbezetting, is hier tot op heden nog geen uitvoeringsbesluit van en kan dit niet toegepast worden). Enkel bij grote renovatiewerken, waarbij de huurders tijdelijk moeten verhuizen kan er ingegrepen worden op de rationele bezetting.
Daarnaast kunnen de maatschappijen de huurders wel stimuleren om te verhuizen naar een aangepaste, kwaliteitsvolle woning. Zo worden de huidige huurders bij nieuwe projecten aangeschreven om hen te informeren over de mogelijkheid om te muteren.
- Er wordt afgesproken dat Zonnige Kempen een artikel, zoals aangeleverd door Kempens Woonplatform, publiceert in Zonneklaar en op haar website.
De Geelse Huisvesting gaat continu gesprekken aan met haar huurders om hen te motiveren om te verhuizen naar een kleinere woningen (waarbij onder meer op de voordelen op het vlak van energieverbruik wordt gewezen).
- De gemeente wenst een artikel te publiceren in haar infomagazine om ook andere inwoners te stimuleren om te verhuizen van een grote naar een kleinere woning. Kempens Woonplatform zal een aanzet uitwerken.

Overzicht niet overgedragen gronden sociale huisvestingsmaatschappijen

- Geelse Huisvesting:
Gronden werden in alle projecten overgedragen, met uitzondering van het project Hazelaar – hier wordt aan gewerkt om dit ook in orde te krijgen.
- Zonnige Kempen:
In enkele projecten doen zich problemen voor:
 - Tessengerloseweg (juridisch probleem o.w.v. erfpachtformule – in het contract is wel opgenomen dat gemeente instaat voor het onderhoud);
 - Brouwerijstraat (nog discussie met aannemer);
 - Toekomststraat – Akkerrode (studiebureau mee bezig);
- KLE Zuiderkempen:
Voor de recente projecten is dit zeker in orde (de oudere projecten worden nog gescreend).

Evaluatie actieplan

Het actieplan werd besproken voor de acties die opgenomen werden voor 2011. Een overzicht hiervan is toegevoegd als bijlage bij dit verslag. Voor 2011 werd 69 % van de acties uitgevoerd, 20% was lopende en 11 % werd niet uitgevoerd (o.w.v. verschuiving naar 2012 of 2013, beslissing beleid ...).

Monitoringsbesluit

Er is een monitoringsbesluit goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets).

Hierin is opgenomen dat tweejaarlijks een voortgangstoets zal worden uitgevoerd om na te gaan of de gemeente het bindend sociaal objectief tijdig zal bereiken. Voor 31 januari 2012 diende elke gemeente een aantal gegevens te overhandigen of in te vullen via de module vergund sociaal woonaanbod (alle vergunningen over sociale woonprojecten of projecten met een sociale last). Ook VMSW en VOB maken hun gegevens over.

Op basis van de doorgestuurd gegevens worden gemeenten voorlopig ingedeeld in 2 categorieën, namelijk of ze al dan niet het groeiritme voor de 3 deelobjectieven volgen. De gemeente wordt hiervan op de hoogte gebracht. Een gemeente dient dus zowel het groeiritme te volgen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen als sociale kavels. Gemeenten behoren tot categorie 1 als ze het groeiritme voor deze 3 deelobjectieven volgen. Voor gemeenten in categorie 1 stopt daar de voortgangstoets.

Gemeenten die behoren tot categorie 2 krijgen de kans om in een motiveringsnota aan te tonen dat ze voldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Gemeenten hebben 2 maanden de tijd om een motiveringsnota op te maken. De motiveringsnota wordt voorafgaandelijk ter kennisgeving voorgelegd aan de gemeenteraad. Gemeenten die voldoende inspanningen leveren, worden ondergebracht in categorie 2a. Categorie 2b bestaat uit gemeenten die op basis van de motiveringsnota onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Gemeenten die geen motiveringsnota overmaken, worden in ieder geval ondergebracht in categorie 2b. De lijst van gemeenten die tot categorie 2b behoren, zal bekend gemaakt worden.

Aangezien rekening gehouden wordt met het deelobjectief voor sociale kavels zullen veel gemeenten bij de 1^{ste} voortgangstoets thuishoren in categorie 2b. Het zal vooral van belang zijn om bij de volgende voortgangstoets tot een hogere categorie te behoren.

Wat dit concreet betekent voor Laakdal zal tijdens het volgend lokaal woonoverleg besproken worden. Kempens Woonplatform zal de nodige gegevens al trachten te verzamelen.

Varia

- Luc Stijnen geeft aan dat bij nieuwe projecten vaak interesse getoond wordt in een gemeenschapslokaal. Zonnige Kempen kan dit voorzien bij nieuwe projecten, maar stelt de uitdrukkelijke vraag om dit goed af te wegen (Zonnige Kempen bouwt enkel en staat niet in voor de praktische zaken na ingebruikname).
- Kempens Woonplatform bereidt een dossier voor in functie van de verlening van het project. Dit wordt in maart geagendeerd op de gemeenteraden, OCMW-raden, bestuursorganen van IOK en Welzijnzorg Kempen.

Volgend lokaal woonoverleg

Het volgend lokaal woonoverleg wordt gepland op **20 april 2012 om 8.30 uur** op het Sociaal Huis. Hierbij zullen onderstaande agendapunten besproken worden:

- Lokaal toewijzingsreglement – doelgroep ouderen;
- UP 2013;
- Voortgangstoets 2012;
- Acties 2012 uit het woonplan.

Andere agendapunten kunnen steeds worden doorgegeven.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Laakdal

plaats	datum
Sociaal Huis Laakdal	20 april 2012

aanwezig:

Tine Gielis, burgemeester Laakdal, tine.gielis@laakdal.be

Frank Sels, schepen ruimtelijke ordening Laakdal, franksels@telenet.be

Marijke Aerts, stedenbouwkundige dienst Laakdal, marijke.aerts@laakdal.be

Mia Van Hirtum, voorzitter OCMW Laakdal, voorzitter@ocmwlaakdal.be

Susie Devocht, directeur Geelse Huisvesting, Susie.DeVocht@geelsehuisvesting.be

Luc Stijnen, directeur Zonnige Kempen, luc.stijnen@zonnigekempen.be

Tim Schoors, fin. en adm. verantwoordelijke KLE Zuiderkempen, tim.schoors@kle.woonnet.be

Joeri Laureys, adjunct directeur Wonen Antwerpen – Vlaanderen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be

Els Maes, coördinator Kempens Woonplatform IOK, els.maes@iok.be

verontschuldigd:

Hans Ghoos, secretaris OCMW Laakdal, hans.ghoos@ocmwlaakdal.be

Bart Vansant, directeur Kleine Landeigendom, bart.vansant@kle-zuiderkempen.woonnet.be

Koen Meeus, dienst grondverwerving IOK, koen.meeus@iok.be

Verslag vergadering 20 januari 2012

Het verslag van het vorig lokaal woonoverleg wordt goedgekeurd.

Lokaal toewijzingsreglement

- Het lokaal toewijzingsreglement wordt overlopen.
- Na een interne bespreking stelt de gemeente voor om alle woningen die momenteel voor bejaarden worden voorbehouden door de Zonnige Kempen (30) en de Geelse Huisvesting (12) mee te nemen in het lokaal toewijzingsreglement. De sociale huisvestingsmaatschappijen gaan hiermee akkoord. Dit betekent dat 42 van de 164 woongelegenheden met maximaal 2 slaapkamers wordt voorbehouden voor de doelgroep, dit stemt overeen met 26 %.
- Het lokaal woonoverleg geeft positief advies ten aanzien van het lokaal toewijzingsreglement, zoals toegevoegd in bijlage.
- Het lokaal toewijzingsreglement zal nog voor de zomer geagendeerd worden op de gemeenteraad.
- Er wordt opgemerkt dat naar de toekomst de doelgroep van de gehandicapten – in samenwerking met het Eepos – mogelijks ook verder uitgewerkt zou kunnen worden. Dit wordt als aandachtspunt meegenomen door de vergadering.

UP 2013 – opvolging bindend sociaal objectief

- In Laakdal zijn er geen projecten aangemeld in functie van het UP 2013;
- Het geactualiseerde opvolgsysteem voor het bindend sociaal objectief is in bijlage toegevoegd:

- Naar sociale huurwoningen blijft er momenteel nog een objectief van 22 wooneenheden:
 - Vanuit de Zonnige Kempen komt de suggestie om eventueel het resterend gedeelte van Stokberg te activeren;
 - Opvallend in vergelijking met andere gemeenten is dat er in Laakdal sinds de nulmeting (2008-2011) 10 sociale huurwoningen verkocht zijn (en dus bijkomend gerealiseerd moeten worden om het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen te bereiken);
- Naar sociale koopwoningen zal het objectief volledig gerealiseerd worden indien effectief uitvoering gegeven kan worden aan de geplande projecten;
- Naar sociale kavels zijn momenteel geen concrete initiatieven:
 - De gemeente overweegt de sociale kavels aan te bieden in een gemeentelijke verkaveling. Indien dit hier niet meer haalbaar is, zal de gemeente zo spoedig mogelijk trachten om deze 3 sociale kavels te realiseren binnen een ander project.
- Zolang het objectief niet bereikt is, zal er bij private projecten een sociale last gerealiseerd moeten worden.

Geplande renovaties Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen

In het kader van het Energierenovatieprogramma 2020 heeft de Vlaamse Regering tot doel om tegen 2020 alle woningen in Vlaanderen te voorzien van dakisolatie, hoogrendementsbeglazing en hoogrendementsverwarming, dus ook binnen het sociaal huurpatrimonium. In dat opzicht heeft VMSW de SHM bevraagd om tot een inventaris te komen van dit sociaal huurpatrimonium. Voor Laakdal leverde dit volgende resultaten op voor het patrimonium van de Geelse Huisvesting en de Zonnige Kempen:

- 361 wooneenheden hebben zowel dakisolatie, dubbele beglazing als een degelijke verwarmingsketel (83 % van het patrimonium):
 - 138 in Eindhout (79 %)
 - 118 in Veerle (99 %)
 - 105 in Vorst (74 %)
- 20 woningen hebben nog overwegend enkele beglazing (5 %)
 - 20 in Vorst (14 %)
- 37 woningen hebben nog geen dakisolatie (9 %):
 - 20 in Eindhout (11 %)
 - 17 in Vorst (12 %)
- 16 woningen hebben nog enkele beglazing en geen dakisolatie (4 %)
 - 16 woningen in Eindhout (9 %)
- 1 wooneenheid valt in de categorie waarvoor er onvoldoende gegevens voorhanden zijn of waarvoor een totaalrenovatie gepland is (0,2 % van het patrimonium): gelegen in Veerle (1%)

De Geelse Huisvesting plant renovatiewerken in de woningen ter hoogte van de Rozenstraat in Groot Vorst, waardoor de aangehaalde woningen met overwegend enkele beglazing en zonder dakisolatie aangepast zullen worden.

De Zonnige Kempen geeft aan de voorbije jaren verschillende daken geïsoleerd te hebben via het Eandis-project. Zonnige Kempen wenst alle woningen die nog niet voldoen aan de gestelde eisen te renoveren, maar kaart het probleem aan dat er onvoldoende budgetten beschikbaar zijn. Wonen Antwerpen bevestigt inderdaad dat er omwille van de beschikbare budgetten prioriteiten gelegd zullen moeten worden.

Voortgangstoets – motiveringsnota

Volgens de beschikbare gemeentelijke gegevens, zou de gemeente het vooropgestelde Vlaamse groeirijme volgen voor zowel de sociale huurwoningen als voor de sociale koopwoningen, maar niet voor de sociale kavels. Op basis van monitoringsbesluit, zoals het nu voorligt, zal Laakdal een motiveringsnota moeten opmaken om aan te tonen dat de gemeente voldoende inspanningen levert om het opgelegde bindend sociaal objectief te bereiken;

De elementen uit deze motiveringsnota (enerzijds het verplicht instrumentarium en anderzijds de prestatievelden) worden overlopen. Daarnaast wordt ook de visietekst vanuit het lokaal woonoverleg besproken, zoals deze aangewend kan worden voor prestatieveld 4. (zie bijlage)

De gemeente zal kortelings een schrijven ontvangen met de definitieve mededeling of er al dan niet een motiveringsnota moet opgemaakt worden. Indien noodzakelijk, zal de inhoud van de motiveringsnota evenals het actieprogramma nog teruggekoppeld worden met het woonoverleg.

Problematiek camping Meerlaer

- De eigenaar heeft een brandveiligheidsattest aangevraagd bij de gemeente, hetgeen hij nodig heeft i.f.v. de uitbatingsvergunning.
 - De gemeente heeft dit voorlopig nog niet in orde gebracht, daar er vermoedelijk meerdere voorwaarden om dergelijke vergunning te verkrijgen niet in orde zijn, onder meer:
'Enkel de exploitant, zijn echtgenote of samenwonende partner, zijn familie tot en met de derde graad van verwantschap en de personen en hun gezin die werken in het kader van de exploitatie van het toeristisch logies, hebben hun hoofdverblijfplaats of zijn gedomicilieerd op het logies' (artikel 4, 5° van het decreet betreffende het toeristische logies).
- De gemeente overweegt om contact op te nemen met Toerisme Vlaanderen. Er moet wel over gewaakt worden dat de camping niet ineens gesloten wordt en dat de bewoners op straat gezet worden.
- Sinds 1 maart 2011 waren er geen inschrijvingen meer mogelijk.
 - De gemeente heeft een procedure verloren die ingesteld was wegens de weigering om in te schrijven;
 - Sindsdien reeds 5 inschrijvingen;
 - Gemeente zal nu starten met handhaving wegens 'strijdig gebruik', waarbij geldboetes van 5.000 euro gehanteerd worden (conform procedure politiezone Neteland).

Volgend lokaal woonoverleg

Het volgend lokaal woonoverleg wordt gepland op **26 oktober 2012 om 9.00 uur** op het Sociaal Huis. Agendapunten kunnen steeds worden doorgegeven.

Indien de gemeente een motiveringsnota moet opmaken in het kader van de voortgangstoets zal er nog een bijkomend woonoverleg gepland worden op **11 mei 2012 om 8.30 uur**. Zodra de gemeente hier uitsluitsel over heeft, zal er hier nog verder over gecommuniceerd worden.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Laakdal

plaats	datum
Gemeentehuis	28 maart 2014

aanwezig:

Tine Gielis, burgemeester Laakdal, tine.gielis@laakdal.be

Frank Sels, schepen ruimtelijke ordening Laakdal, franksels@telenet.be

Marijke Aerts, stedenbouwkundige dienst Laakdal, marijke.aerts@laakdal.be

Hans Ghoos, secretaris OCMW Laakdal, hans.ghoos@ocmwlaakdal.be

Susie Devocht, directeur Geelse Huisvesting, Susie.DeVocht@geelsehuisvesting.be

Luc Stijnen, directeur Zonnige Kempen, luc.stijnen@zonnigekempen.be

Els Maes, coördinator Kempens Woonplatform IOK, els.maes@iok.be

Verontschuldigd / afwezig:

Raf Moons, voorzitter OCMW Laakdal, voorzitter@ocmwlaakdal.be

Maria Biermans, coördinator SVK Zuiderkempen, maria.biermans@iok.be

Joeri Laureys, adjunct directeur Wonen Antwerpen – Vlaanderen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be

Bart Vansant, directeur Kleine Landeigendom, bart.vansant@kle-zuiderkempen.woonnet.be

Tim Schoors, adm-fin verantwoordelijke Kleine Landeigendom, tim.schoors@kle.woonnet.be

Koen Meeus, dienst grondverwerving IOK, koen.meeus@iok.be

Verslag vergadering 17 oktober 2013

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van het vorig woonoverleg. Het verslag wordt goedgekeurd.

Vraag tot aanpassing lokaal toewijzingsreglement

Vanuit Geelse Huisvesting komt de vraag om bijkomend woningen voor te behouden voor de doelgroep ouderen. Ook Zonnige Kempen voorziet bejaardenwoningen op de site van de voormalige bejaardenwoningen van het OCMW (Wijngaardbos). Om deze bijkomende woningen prioritair aan ouderen te kunnen toewijzen, dient het lokaal toewijzingsreglement aangepast te worden.

De nodige gegevens werden reeds opgevraagd bij de Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen. Het aangepaste lokaal toewijzingsreglement (zie bijlage) wordt besproken. Met het creëren van dit aanbod aan ouderenwoningen, kunnen de maatschappijen trachten om oudere huurders te motiveren naar deze woningen te verhuizen waardoor hun initiële woningen vrij kan komen voor een jong gezin. Het lokaal woonoverleg gaat akkoord met deze aanpassing.

Nadat deze aanpassing is goedgekeurd door de gemeenteraad, kan dit aangepaste document ter goedkeuring worden overgemaakt aan de minister.

Evaluatie van het voorbije woonplan 2011-2013

De looptijd van het 1^{ste} actieplan woonplan is inmiddels verstreken. Globaal gezien kan gesteld worden dat 88 % van de acties uitgevoerd zijn of lopende zijn (zie overzicht in bijlage).

Niet uitgevoerde acties:

- Evaluatie lokaal toewijzingsreglement
Gelet op de recente goedkeuring door de minister (30 september 2013), was dit nog niet aan de orde. Tijdens dit lokaal woonoverleg is wel de aanpassing ervan besproken.
- Leegstandsheffing en evaluatie leegstandsbeleid
 - Er werd nog geen heffing ingevoerd, maar dit is wel meegenomen in de meerjarenplanning
 - De 1^{ste} vaststellingen voor leegstand werden pas begin 2013 uitgevoerd, waardoor de evaluatie uitgesteld werd naar eind dit jaar, begin 2015.
- Conformiteitsattest
Rond het actiever inzetten van het conformiteitsattest met het oog op kwalitatieve private huurwoningen is geen concrete actie ondernomen tijdens de beschouwde periode. Er wordt aangegeven dat dit binnen de gemeente verder bekeken gaat worden.
- Financiële stimulans i.f.v. activeren percelen langs uitgeruste wegen
In 2012 besliste het college om deze actie uit te stellen naar 2013, maar vorig jaar werd hier geen actie rond ondernomen.
- Activeringsheffing
Tijdens de looptijd van het vorige actieplan werd geen activeringsheffing ingevoerd. Dit is wel overgenomen in de meerjarenplanning.
- Invoeren van een gemeentelijk reglement sociaal wonen
Door de gedeeltelijke vernietiging van het decreet grond- en pandenbeleid is deze actie niet meer van toepassing.
- Evaluatie afzonderlijke begrotingspost i.k.v. decreet grond- en pandenbeleid
Tot op heden heeft de gemeente nog geen middelen ontvangen vanuit het decreet grond- en pandenbeleid (bijzondere bijdrageregeling, leegstandsheffing), waardoor dit ook niet geëvalueerd moest worden.
- Premie verhuren aan SVK
In 2012 besliste het college om deze actie uit te stellen naar 2013, maar vorig jaar werd hier geen actie rond ondernomen.
- Project windmolens met participatie particulieren
Dit project werd nog niet opgestart, maar dit is meegenomen in de meerjarenplanning.

De meeste acties zijn moeilijk meetbaar naar wezenlijke bijdrage aan betaalbaar, kwalitatief wonen. Toch kan gesteld worden dat er op diverse vlakken belangrijke processen geïnitieerd werden die op termijn ongetwijfeld hun vruchten zullen afwerpen.

Het nieuwe actieplan, zoals besproken tijdens het vorige woonoverleg is niet integraal opgenomen binnen de meerjarenplanning van de gemeente. Het college zal dit actieplan echter wel goedkeuren waardoor er wel op deze basis zal verder gewerkt worden.

Nieuwe regelgeving

Procedurebesluit Wonen

Besluit van de Vlaamse regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten

Doel van de wijziging is de realisatie van sociale woningbouwprojecten te versnellen. Het besluit bepaalt een procedure in 4 fasen die sociale woonprojecten moeten doorlopen om aanspraak te kunnen maken op een financiering van het Vlaamse Gewest:

- Beleidstoets voorafgaand aan het ontwerp dossier waarbij de rol van het lokaal woonoverleg versterkt wordt (bespreking project op lokaal woonoverleg aan de hand van sjabloon zoals toegevoegd in bijlage), waarna Wonen Antwerpen een advies over het project geeft;

- Opname op de meerjarenplanning na een advies van VMSW en beoordeling op basis van de financiële verdelingscriteria door de beoordelingscommissie. Dit geeft de initiatiefnemer de garantie dat de aangevraagde financiering binnen een termijn van 3 jaren toegewezen zal worden.
- Opname op de kortetermijnplanning na opnieuw een advies van VMSW en beoordeling op basis van de financiële verdelingscriteria door de beoordelingscommissie. Dit geeft de initiatiefnemer de garantie dat de aangevraagde financiering binnen een termijn van 4 maanden toegewezen zal worden;
- Toewijzing van de middelen op een jaarbudget.

Voortgangstoets

De procedure voor deze nieuwe voortgangstoets wordt gewijzigd ten opzichte van deze van 2012. De wijziging van het monitoringsbesluit moet nog goedgekeurd worden door de Vlaamse Regering, maar zou moeten resulteren in een vereenvoudigde procedure en minder administratieve last voor de gemeenten.

De voortgangstoets zal uit 2 fasen bestaan:

- De meting van het sociaal woonaanbod:
 - Wonen-Vlaanderen vraagt gegevens op over het gerealiseerde sociaal woonaanbod bij VMSW, het Vlaams Woningfonds en de gemeenten. De gemeenten zullen tegen 30 april 2014 een overzicht moeten overmaken van het gerealiseerde sociaal woonaanbod door de lokale besturen.
 - Wonen-Vlaanderen meet het geplande sociaal woonaanbod, hetgeen afgeleid zal worden uit de meerjarenplanning en de korte termijnplanning, zoals goedgekeurd door de beoordelingscommissie in het kader van het nieuwe procedurebesluit wonen (gemeenten moeten hiervoor geen gegevens bezorgen - de module vergund sociaal woonaanbod zal worden afgeschaft).

Op basis hiervan worden de gemeenten in categorie 1 of 2 ingedeeld.

- Gemeenten uit categorie 2 zullen op basis van de beoordeling van de overgemaakte plannen van aanpak ingedeeld worden in categorie 2a of 2b.

Een eerste voorzichtige inschatting doet vermoeden dat Laakdal positief beoordeeld zou kunnen worden. Dit zal echter de volgende maanden duidelijk moeten worden. Kempens Woonplatform volgt dit mee op en zal ook de nodige ondersteuning bieden indien er een plan van aanpak opgemaakt zou moeten worden.

Het geactualiseerde opvolgsysteem (vanuit Geelse Huisvesting) is toegevoegd als bijlage. Tijdens het volgend lokaal woonoverleg zal dit gedetailleerd besproken worden in functie van de voortgangstoets.

Bescheiden huurwoningen door SHM

Besluit van de Vlaamse regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen

- SHM's kunnen maximum 20 % van het jaarlijkse investeringsvolume besteden aan het verwerven, verwezenlijken of vervreemden van een bescheiden woonaanbod (art. 1.2, 1^{ste} lid, 1^o DGPB). De SHM's kunnen hiervoor geen subsidies of tegemoetkomingen aanwenden en ze dienen hiertoe gescheiden boekhoudingen te hanteren.
- Kandidaat-huurders moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (inkomen, geen eigendom)
- Een gemeente kan van de algemene toewijzingsregels afwijken en een gemeentelijk reglement bescheiden wonen vaststellen met specifieke toewijzingsregels voor de verhuring van een bescheiden woning door sociale huisvestingsmaatschappijen (cfr. art. 4.2.10 § 2 DGPB).

Het bestuur geeft aan om deze mogelijkheid verder te bespreken binnen het college. Vanuit Kempens Woonplatform zal hiertoe een toelichtend document voor opgemaakt worden.

Gedeeltelijke vernietiging decreet grond- en pandenbeleid

- Het Grondwettelijk Hof heeft in 2 arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid vernietigd, met name de regeling betreffende het Wonen in eigen streek en de regeling betreffende sociale lasten. Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Hof dit 2^{de} arrest uitgebreid met een vernietiging van een aantal andere bepalingen die

onlosmakelijk verbonden zijn met de regeling van de sociale lasten, met name onder meer de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod en de normen sociaal woonaanbod in plangebieden. Daarnaast worden ook enkele bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vernietigd.

- Het bindend sociaal objectief en de bescheiden last worden echter niet vernietigd.
- Op basis van de huidige wetgeving is het niet mogelijk om in nieuwe stedenbouwkundige verordeningen normen of lasten sociaal woonaanbod op te leggen. Er wordt een ministeriële omzendbrief voorbereid die ingaat op de mogelijkheden inzake voorschriften sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In Laakdal werden geen projecten vergund met een sociale last. Voor toekomstige projecten zal nog verder bekeken worden hoe hier mee omgegaan zal worden.

Actieplan n.a.v. buurtanalyse Arktos

Naar aanleiding van de buurtanalyse door Arktos werd een actieplan opgesteld. Hans Ghoos ligt kort de stand van zaken toe aan de hand van het verslag van de stuurgroep en het actieplan (zie documenten in bijlage).

- Het OCMW participeert aan het initiatief preventieve woonbegeleiding van het OCMW met het oog op het voorkomen van uithuiszetting.
- Vanuit de opgemaakte studie 'woningkwaliteit bij oudere wonen' is heeft Kempens Woonplatform de werkgroep opnieuw samengebracht. Op basis van de aangereikte informatie zal de gemeente en het OCMW kortelings overleggen in functie van acties naar kansarmen (rond vocht en ventileren).

Camping Meerlaer – stand van zaken

- De studie, uitgevoerd door Grontmij, heeft uitgewezen dat er geen planologische oplossing voor handen is en dat een uitdoofscenario voor de bestaande toestand aangewezen is. De gemeente is momenteel wel in gesprek met de provincie of de juiste conclusie genomen is.
- De uitbater lijkt wel te beseffen dat het permanent wonen niet meer toegelaten kan worden en heroriënteerd zich naar weekendverblijvenpark.
- Onder de bewoners bevinden zich veel ouderen, waardoor een natuurlijke uitdoving mogelijk is op voorwaarde dat nieuwe instroom vermeden kan worden.
- Het blijft een moeilijke problematiek maar door de regelmatige besprekingen wordt het nu wel nauwgezet opgevolgd.

Varia

- Registratie van de woonvragen
Uit de registratie van de woonvragen aan het loket dat de vragen grotendeels betrekking hebben op premies (zie bijlage) en dan de premies van de netbeheerders in het bijzonder.
- Vitare
Deze nieuwe huisvestingsmaatschappij zal pas uitgenodigd worden op het lokaal woonoverleg als er een concrete vraag is naar een mogelijk project.

Volgend lokaal woonoverleg

Het volgend lokaal woonoverleg wordt gepland op **4 september 2014 om 9.00 uur** in de raadszaal van het gemeentehuis. Agendapunten kunnen steeds worden doorgegeven.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Laakdal

plaats	datum
Gemeentehuis	23 november 2016

aanwezig:

Tine Gielis, burgemeester Laakdal, tine.gielis@laakdal.be

Frank Sels, schepen ruimtelijke ordening Laakdal, franksels@telenet.be

Hans Ghoos, secretaris OCMW Laakdal, hans.ghoos@ocmwlaakdal.be

Marijke Aerts, stedenbouwkundige dienst Laakdal, marijke.aerts@laakdal.be

Evelyn Celis, duurzaamheidsambtenaar Laakdal, evelyn.celis@laakdal.be

Severine Domus, milieuambtenaar Laakdal, seveine.domus@laakdal.be

An Lambrechts, hoofd dienst verhuring Geelse Huisvesting, an.lambrechts@geelsehuisvesting.be

Tom Pulinx, afdelingshoofd patrimonium Zonnige Kempen, tom.pulinx@zonnigekempen.be

Els Maes, coördinator Kempens Woonplatform IOK, els.maes@iok.be

Verontschuldigd / afwezig:

Raf Moons, voorzitter OCMW Laakdal, voorzitter@ocmwlaakdal.be

Christel Huysmans, maatschappelijk werkster OCMW, christel.huysmans@ocmwlaakdal.be

Jan De Busser, sectorhoofd Gemeentelijke Ontwikkeling & Infrastructuur, jan.de.busser@laakdal.be

Luc Stijnen, directeur Zonnige Kempen, luc.stijnen@zonnigekempen.be

Bart Vansant, directeur Kleine Landeigendom, bart.vansant@kle-zuiderkempen.woonnet.be

Tim Schoors, adm-fin verantwoordelijke Kleine Landeigendom, tim.schoors@kle.woonnet.be

Joeri Laureys, adjunct directeur Wonen Antwerpen – Vlaanderen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be

Kris Vanlommel, coördinator SVK Zuiderkempen, kris.vanlommel@iok.be

Koen Meeus, dienst grondverwerving IOK, koen.meeus@iok.be

Verslag vergadering 3 maart 2016

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van het vorig woonoverleg. Het verslag wordt goedgekeurd.

Projecten SHM

Projecten SHM in kader procedurebesluit wonen

Er zijn geen projecten in functie van beoordelingscommissie.

Lopende projecten

- Zonnige Kempen:
 - Stokberg: in voorbereiding (schatting 12-tal woonentiteiten) – terugkoppeling op volgend lokaal woonoverleg.

- Geelse Huisvesting:
 - Rozenstraat-Korenbloem: in uitvoering.
- KLE Zuiderkempen:
 - Witte school:
 - Bouwvergunning werd afgeleverd – archeologisch onderzoek opgestart;
 - Aanbestedingsdossier in opmaak;
 - Oost-Molenveld:
 - Bouwvergunning ontvangen;
 - Aanbestedingsdossier in opmaak;
 - Berthoutstraat
- Sociale kavels
Gelet op het feit dat het objectief sociale kavels niet langer opgevolgd zal worden, zal het bestuur afzien van de realisatie van sociale kavels in de verkaveling Klaverhoeve.

Voortgangstoets 2016

Naar aanleiding van de voortgangstoets 2016 werd de gemeente door Wonen-Vlaanderen geïnformeerd dat Laakdal op schema zit om haar bindend sociaal objectief te bereiken. Op basis van de meting van het geplande en het gerealiseerde aantal sociale huurwoningen werd Laakdal ingedeeld in categorie 1 wat betekent dat de voortgangstoets 2016 voor Laakdal ten einde is.

Evaluatie lokaal toewijzingsreglement

Met de invoering van het lokaal toewijzingsreglement (LTR) in oktober 2013 werd het mogelijk om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe wijzen aan de doelgroep ouderen of meer rekening te houden met de lokale binding van kandidaat-huurders. Er werd voorzien om dit LTR op gezette tijdstippen te evalueren en indien nodig bij te sturen.

Met de invoering van de lokale binding werd er vóór de bestaande voorrangsregel 'de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente gewoond hebben' de voorrangsregel 'ooit 15 jaar in de gemeente gewoond hebben' toegevoegd. Daarnaast werd de doelgroep 'ouderen' opgenomen in het LTR.

Tabel 1: Aantal toewijzingen aan nieuwe huurders (zonder interne mutatie of herhuisvesting)

	Geelse Huisvesting	Zonnige Kempen (incl. interne mutatie)
Nieuwe toewijzingen	34	48
Lokale binding		
3/6 regel	10	
15 regel	5	
Combinatie van de 2 regels	13	
Geen binding	6	
Ouderen	3	5

Bron: Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen

Wat de lokale binding betreft, werd de 15-regel ingevoerd met het LTR. Zonnige Kempen kon geen aantallen doorgeven inzake lokale binding – ook bij verdere navraag na het woonoverleg wordt aangegeven dat dit niet uit hun huidig systeem kan afgeleid worden.. Bij Geelse Huisvesting waren 5 toewijzingen gebaseerd op deze bijkomende regel.

Beide SHM's geven aan dat momenteel kandidaten die ooit 15 jaar in de gemeente gewoond hebben, de kandidaten voorbijsteken die momenteel 3 jaar of meer in de gemeente wonen en al veel langer ingeschreven zijn. Dit is niet eenvoudig om uit te leggen aan de laatste groep van kandidaat-huurders. Geelse Huisvesting illustreert dit aan de hand van een concrete toewijzing voor een gelijkvloerse duplex met 1 slaapkamer waarvoor er 302 kandidaten zijn:

- De eerste 44 kandidaten hebben allen ooit 15 jaar in Laakdal gewoond;
- Kandidaat 44 staat sinds augustus 2016 ingeschreven en woont sinds maart 2016 terug in Laakdal maar kan aantonen dat ze ooit 15 jaar in Laakdal gewoond heeft.
- Kandidaat 45 staat sinds maart 2008 op de wachtlijst en woont sinds 2009 in Laakdal.

In de beschouwde periode vonden in totaal 8 toewijzingen plaats in de voorbehouden woningen voor ouderen. Vanuit Zonnige Kempen wordt aangegeven dat woningen voor deze doelgroep worden toegewezen aan ouderen die geen binding hebben met de gemeente omdat er weinig 65-plussers uit Laakdal op de wachtlijst staan (in totaal staan er 246 65-plussers op de wachtlijst, waarvan er 12 een lokale binding hebben).

Geelse Huisvesting geeft aan dat er vanuit senioren vaak vraag is naar woonentiteiten met 2 slaapkamers in plaats van de voorbehouden woningen met 1 slaapkamer (te grote stap om van de huidige grote woning te verhuizen naar een 1 slaapkamerwoning).

Kandidaat-huurders met een fysieke beperking kunnen voorrang krijgen voor aangepaste woningen. Zonnige Kempen geeft mee dat ze in grotere projecten steeds aangepaste woningen probeert te voorzien (bv. Wijngaardbos). Bij Geelse Huisvesting moet een attest van een arts worden voorgelegd waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder (of 1 van de gezinsleden) rolstoelgebruiker is of dit in de nabije toekomst zal worden. Beide SHM's hebben ook reeds projecten verwezenlijkt voor andere doelgroepen.

Aanpassing LTR nodig?

- College zal verder bespreken of het wenselijk is om de definitie van lokale binding verder aan te passen, waarbij de 2 regels (15 jaar en 3/6 regel) naast elkaar worden gezet.
- Geelse Huisvesting geeft mee dat na realisatie Korenbloem de adressen van de voorbehouden woningen voor de doelgroep ouderen mogelijks moeten worden aangepast.
- Bij het verslag wordt een overzicht gevoegd van andere doelgroepen die in lokale toewijzingsreglementen zijn opgenomen binnen het werkingsgebied van KWP. Vanuit het OCMW/het bestuur kan verder bekeken worden of dit mogelijks ook interessant is voor Laakdal. De procedure voor de opmaak van een doelgroepenplan voor deze doelgroepen is uitgebreider dan voor senioren.

Actualisatie steekkaart

De geactualiseerde versie van de steekkaart wonen (zie bijlage) wordt kort besproken. Er kunnen geen grote veranderingen t.o.v. vorig jaar worden vastgesteld.

- Demografie:
 - Zwakkere bevolkingsgroei, voornamelijk de -35-jarigen zijn minder sterk vertegenwoordigd.
 - Sterkere toename aantal alleenstaanden, maar relatief toch nog minder aanwezig
 - Bevolking groeit bijna uitsluitend aan door een netto-inwijking
- Woningmarkt:
 - Overeenkomstig de beperktere bevolkingstoename, is ook het aantal woningen de voorbije jaren beperkter toegenomen. De groei van het woningpatrimonium situeert zich voornamelijk in de sterke opmars van appartementen (hoewel het relatieve aandeel nog beperkt blijft tot 8 %).
 - De bouwgrondprijs is de voorbije jaren veel sterker toegenomen in Laakdal in vergelijking met het arrondissement en het Vlaamse Gewest, toch blijft zowel de gemiddelde prijs als de Q75-waarde onder dit van de referentieniveaus. Voor zowel de woningen als de appartementen blijft Laakdal een goedkopere gemeente.
 - Het is nog te vroeg om te kunnen vaststellen of de invoering van de activeringsheffing, leegstandsheffing effect hebben op het activeren van vastgoed.
- Premies en tegemoetkomingen:
 - Terugloop aantal toegekende Vlaamse premies in 2015
 - Premies netbeheerders: na de sterke terugval in 2015, terug een lichte stijging (maar nog steeds beduidend minder dan in 2013): terug lichte toename van aantal premies voor dak- en muurisolatie en warmtepompen.
 - Ook de gemeentelijke premies kennen jaar na jaar een afname – enkel voor warmtepompen kan een stijging waargenomen worden.
 - Verzekering gewaarborgd inkomen: aantal blijft toenemen
- Energie en armoede:
 - De aantallen zijn teruggevallen op de waarden voor 2014 – 2014 leek dus een uitzonderlijk jaar te zijn.

Evaluatie activeringsheffing – leegstandsheffing

– Activeringsheffing

	2014	2015
Aantal belastingplichtigen	494	488
Aantal dossiers met aanpassing aantal meters	11	3
Aantal ingediende bezwaren	40	34
Aantal gegronde bezwaren	10	
Aantal oninbare dossiers	69	35
Totaal te innen bedrag	144.810	199.700
Reeds betaald	134.730	
Nog te betalen	10.080	

De cijfers van 2015 zijn nog onder voorbehoud, er worden nu nog hoorzittingen gepland.

Na het 1^{ste} heffingsjaar werd het heffingsreglement ook aangepast (gemeenteraad van 25 oktober 2016), met onder andere:

- Heffingsbedrag: in plaats van graduele jaarlijkse verhoging van de heffing, is het 1^{ste} jaar het bedrag vastgesteld op 15 euro/m² en vanaf het 2^{de} jaar op 20 euro/m²;
- Vrijstellingen:
 - Indien 1 mede-eigenaar vrijgesteld is, worden ook de andere mede-eigenaars vrijgesteld;
 - Indien eigenaar voor meerdere percelen heffing moet betalen, geldt de vrijstelling op het grootste perceel;
 - Voorwaarden voor nieuwe eigenaars werden scherper gesteld;
 - De leeftijd van de kinderen werd verlaagd van 30 naar 25 jaar;
 - Nieuwe vrijstelling in het kader van de pachtwet.
- Leegstandsheffing
 - In het reglement is opgenomen dat bij een verkoop dit moet worden doorgegeven aan de gemeente, dit blijkt in de praktijk niet te gebeuren;
 - De vrijstelling die opgenomen is in het geval van een verkoop blijkt onvoldoende duidelijk geformuleerd: dit wordt verder bekeken met de financiële dienst;
 - Vaststelling dat eigenaars proberen te switchen van de inventaris leegstand naar lijst 2^{de} verblijven (met een lagere heffing).

Woongerelateerde regelgeving

Goedgekeurde wijzigingen – reeds in werking

- Nieuw kader intergemeentelijke samenwerkingsverbanden

Op 8 juli 2016 keurde de Vlaamse Regering het subsidiebesluit voor intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid definitief goed.

Het project Kempens Woonplatform kan nog tot 31 oktober 2018 rekenen op een Vlaamse tussenkomst, waarna het project in het vorige kader niet langer aanspraak zou kunnen maken op Vlaamse subsidies. Met het nieuwe Vlaamse kader wordt een nieuwe tijdelijke subsidieregeling van kracht tot en met 31 december 2019. Nadien zou een subsidiekader voor de periode 2020-2025 opgenomen worden in een BVR Lokaal Woonbeleid dat in de loop van 2018 in werking zou treden.

- Woningkwaliteit

De Vlaamse Regering heeft op 15 juli het wijzigingsbesluit betreffende woningkwaliteit definitief goedgekeurd. De wijzigingen treden in werking op 1 oktober 2016.

Eén van de belangrijkste wijzigingen betreft het invoeren van een dubbelglasnorm vanaf 2020. Vanaf 1 januari 2020 worden strafpunten toegekend in het technisch verslag voor de afwezigheid van dubbel glas. Vanaf 1 januari 2023 wordt dit opgetrokken tot 15 strafpunten indien er geen dubbel glas aanwezig is in de woning en kan dit dus resulteren in het ongeschikt verklaren van de woning.

Goedgekeurde wijzigingen – nog niet van kracht

– Leegstand:

Op 5 oktober werd het 'decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen' aangenomen, dit werd door de Vlaamse Regering bekrachtigd op 14 oktober, maar is tot op heden nog niet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. In dit decreet worden onder meer bijna alle bepalingen inzake leegstand in het decreet grond- en pandenbeleid opgeheven (enkel definities en procedure schrapping worden behouden). De verplichting van de jaarlijkse actualisatie komt ook te vervallen: gemeenten kunnen een leegstandsregister bijhouden. Binnen de werking van KWP zijn deelnemende gemeenten er echter wel toe gehouden om het leegstandsregister op te maken en bij te houden.

Verwachte wijzigingen

– Verwaarlozing:

- Tot op heden maakt de gemeente jaarlijks een vermoedenslijst verwaarloosde panden over aan Wonen-Vlaanderen. Wonen-Vlaanderen doet de nodige vaststellingen en staat in voor de effectieve inventarisatie. Vlaanderen int eventuele belastingen, gemeenten kunnen wel opcentiemen heffen.
- Momenteel ligt een decreetswijziging voor waarbij Vlaanderen niet langer bevoegd zal zijn, maar de gemeenten: naar analogie met leegstand zullen de gemeenten zelf een register van verwaarloosde gebouwen en woningen kunnen bijhouden. Momenteel is voorzien dat deze bevoegdheidsoverdracht in werking zal treden op 1 januari 2017.

Vanuit IOK worden momenteel modelreglementen uitgewerkt voor zowel leegstand als verwaarlozing. IOK volgt de ontwikkelingen hieromtrent ook verder op.

Conformiteitsattesten

Laakdal is sinds september aangesloten bij de intergemeentelijke dienstverlening conformiteitsattesten, waardoor vooronderzoeken, hercontroles in de procedure O/O en woningonderzoeken in het kader van aanvragen voor conformiteitsattesten door Tom Ruelens van IOK gedaan zullen worden.

Op de gemeenteraad van september werd het retributiereglement voor conformiteitsattesten goedgekeurd.

De SHM's maken een gedetailleerde plaatsbeschrijving (inclusief foto's) op bij nieuwe huurcontracten zodat de toestand van de woning bij aanvang huurcontract objectief vastligt. De gemeente kan desgewenst deze info opvragen bij concrete vragen van de huurders.

Camping Meerlaer

De gemeente heeft onlangs samengezeten met exploitant camping Meerlaer in functie van de aanvraag tot uitbreiding van de camping (voorziene uitbreiding van 34 kavels bovenop de meer dan 120 kavels die er momenteel zijn). De exploitant vermeldde dat het aantal inschrijvingen drastisch gedaald was (uit het aantal nieuwe inschrijvingen de voorbije jaren blijkt dit ook zo te zijn: 2010 – 26; 2011 – 6; 2012 – 1; 2013 – 1; 2014 – 0; 2015 – 0; 2016 – 1 (baby van iemand die er al woonde)).

De uitbater geeft aan dat als mensen er weggaan, dat er geen nieuwe mensen komen. Uit de inschrijvingen lijkt dit zo te zijn, maar mogelijk hebben mensen elders een domicilie.

OCMW geeft mee dat ze meer en meer woningen inhuurt voor mensen in een acute woonnood.

Varia

Invoering papiercontainers

IOK Afvalbeheer start met de invoering van containers voor de inzameling van papier. De containers zijn niet verplicht, maar zonder container kan je papier niet meer aanbieden voor de ophaling, dan moet het naar het containerpark gebracht worden. De standaard containers zijn 240 l. Voor appartementen, gesloten bebouwing is een kleinere container (40 l) mogelijk. Daarnaast kan ook overwogen worden om te gaan voor een grotere container (1.100 l) voor binnen een wijk, complex.

Project energiemeesters

Kempens Woonplatform heeft in Retie en Dessel 2 jaar een pilootproject uitgevoerd, waarbij vrijwilligers (na een opleiding) een 5-tal huisbezoeken deden bij gezinnen in energie-armoede. Voor het huidige stookseizoen werd een oproep gelanceerd om dit traject uit te rollen naar de overige

Kempense gemeenten (project is ook opgenomen in actieplannen Kempen2020). 2 gemeenten (Heist-op-den-Berg en Merksplas) zijn effectief gestart, een aantal gemeenten hebben aangegeven om dit te overwegen naar het volgende stookseizoen toe. Het is belangrijk het project tijdig op te starten (voorjaar) om in november effect de 1^{ste} huisbezoeken bij de gezinnen te kunnen inplannen.

Infosessies Ecolife – OCMW

In het voorjaar werd er afgesproken dat het OCMW dit jaar een infomoment rond energie zou organiseren. Hiervoor werd samengewerkt met Ecolife, een organisatie die een aanbod heeft specifiek gericht naar mensen in kansarmoede:

- 23 september: workshop elektriciteit (8 deelnemers)
- 14 oktober: workshop verwarming (5 personen)

Het waren zeer boeiende sessies met een fijne methodiek en een goede lesgever die inspeelt op vragen en context van de deelnemers. Door deze positieve ervaringen is beslist dat er in februari nog een workshop 'energiefactuur' georganiseerd wordt met dezelfde lesgever.

Infobrochure huurders

De infobrochure huurders die door Kempens Woonplatform werd uitgewerkt, werd verder aangepast op maat van Laakdal. De brochure wordt nu gericht gebruikt binnen het OCMW.

Samenaankoop groene stroom provincie

Ook dit jaar werd vanuit het OCMW getracht om zoveel mogelijk cliënten te laten inschrijven voor de provinciale samenaankoop. Er werden 43 gezinnen, waarvan er op het moment van het woonoverleg er 31 al effectief beslist hadden om over te stappen naar een andere leverancier (de overstapperperiode was nog niet afgesloten).

Informeren naar plaats op de wachtlijst

Kandidaat-huurders kunnen op elk moment zelf informeren op welke plaats ze staan op de wachtlijst. Indien ze navraag komen doen bij iemand van het bestuur, kan de SHM dit ook doorgeven indien het dossiernummer gekend is.

In het voorjaar wordt opnieuw gestart met de actualisatie van de wachtlijst.

Volgend lokaal woonoverleg

Het volgend lokaal woonoverleg wordt gepland op **donderdag 4 mei om 9.30 uur** in de raadszaal van het gemeentehuis. Agendapunten kunnen steeds worden doorgegeven.

VERSLAG

Lokaal woonoverleg Laakdal

plaats	datum
Gemeentehuis	4 mei 2017

aanwezig:

Tine Gielis, burgemeester Laakdal, tine.gielis@laakdal.be
Frank Sels, schepen ruimtelijke ordening Laakdal, franksels@telenet.be
Raf Moons, voorzitter OCMW Laakdal, voorzitter@ocmwlaakdal.be
Hans Ghoos, secretaris OCMW Laakdal, hans.ghoos@ocmwlaakdal.be
Severine Domus, milieuambtenaar Laakdal, seveine.domus@laakdal.be
Kim Proost, verantwoordelijke Technische Dienst, kim.proost@geelsehuisvesting.be
Tom Pulinx, afdelingshoofd patrimonium Zonnige Kempen, tom.pulinx@zonnigekempen.be
Bart Vansant, directeur Kleine Landeigendom, bart.vansant@kle-zuiderkempen.woonnet.be
Els Maes, coördinator Kempens Woonplatform IOK, els.maes@iok.be

Verontschuldigd / afwezig:

Marijke Aerts, stedenbouwkundige dienst Laakdal, marijke.aerts@laakdal.be
Evelyn Celis, duurzaamheidsambtenaar Laakdal, evelyn.celis@laakdal.be
Luc Stijnen, directeur Zonnige Kempen, luc.stijnen@zonnigekempen.be
Tim Schoors, adm-fin verantwoordelijke Kleine Landeigendom, tim.schoors@kle.woonnet.be
Joeri Laureys, adjunct directeur Wonen Antwerpen – Vlaanderen, joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be
Kris Vanlommel, coördinator SVK Zuiderkempen, kris.vanlommel@iok.be
Koen Meeus, dienst grondverwerving IOK, koen.meeus@iok.be

Verslag vergadering 23 november 2016

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van het vorig woonoverleg. Het verslag wordt goedgekeurd.

Sociaal woonaanbod

Lopende projecten

- Zonnige Kempen:
 - Stokberg: fase 5
 - 15-20 woningen
 - Bestek opmaken – aanstellen bouwteam
 - Samenwerking bekijken voor aantal woningen met CGG (begeleid wonen) of OCMW
 - Restwarmte BP: BP zou negatief geantwoord hebben op vraag om samen te werken i.v.m. gebruik restwarmte daar ze de warmtelevering niet kunnen garanderen. Dit vormt echter geen probleem voor Zonnige Kempen daar ze toch back-up moeten voorzien. Mogelijks spelen ook financiële aspecten mee (grote afstand tussen bron en afnemer ...). De gemeente bekijkt het eerst intern en neemt desgevallend verder contact op met BP.

- Vorstsebaan: zou terug op de markt komen – Zonnige Kempen neemt opnieuw contact op met eigenaars;
- Geelse Huisvesting:
 - Rozenstraat-Korenbloem:
 - Werken lopen vertraging op en er zijn meerwerken o.w.v. aansluitingen nutsvoorzieningen.
 - Geelse Huisvesting en gemeente bespreken meerkost e.d. in afzonderlijk overleg
- KLE Zuiderkempen:
 - Witte school:
 - 72 woongelegenheden;
 - Gaat in aanbesteding – wellicht gunning voor bouwverlof;
 - RvB KLE neemt nog standpunt rond nieuw overdrachtenbesluit (waardoor middelgrote woning niet langer bestaat – terwijl dit wel expliciete vraag was van gemeenschap van Klein Vorst) – dit wordt nadien teruggekoppeld met gemeente;
 - Oost-Molenveld:
 - Bouwvergunning ontvangen;
 - Najaar aanbestedingsdossier;
 - Berthoutstraat:
 - Voorlopig niet mee bezig;
 - Verwerving gronden binnengebied Houthoek:
 - KLE heeft gronden verworven ter hoogte van het binnengebied Houthoek, grenzend aan het project van de Geelse Huisvesting (enkel gronden verworven in woonzone):
 - KLE geeft aan de gemeente en Geelse Huisvesting door welke percelen verworven zijn – gemeente en Geelse Huisvesting bespreken dan verder i.f.v. ruiling.

Aankoop gronden Zonnige Kempen – recht van voorkoop

Zonnige Kempen wenst het recht van voorkoop uit te oefenen in functie van de aankoop van gronden/woning in Veerle-Dorp. Akte is echter niet getekend – recht van voorkoop wordt betwist. Zonnige Kempen blijft bereid om recht van voorkoop uit te oefenen.

Aanpassing lokaal toewijzingsreglement

Tijdens het vorig woonoverleg werd het lokaal toewijzingsreglement besproken, waarbij aangegeven werd dat een aanpassing van de definitie lokale binding wenselijk is. Na bespreking, besluit de vergadering dat het aangewezen is om de 2 voorrangregels (15 jaar en de 3/6 regel) naast elkaar te plaatsen en niet langer na elkaar. Het bestuur vraagt de SHM's wel om enkele simulaties te maken welke impact deze aanpassing heeft op wachtlijst.

Na screening van de lokale toewijzingsreglementen van de aangrenzende gemeenten (Geel, Meerhout, Herselt en Westerlo) blijkt dat zij voor lokale binding de 2 voorrangregels ook naast elkaar hebben geplaatst.

Er was sprake van dat door de werken aan de wijk Korenbloem er adressen zouden aangepast moeten worden voor de woningen die nu in het lokaal toewijzingsreglement voorbehouden zijn voor de doelgroep ouderen. Geelse Huisvesting heeft na het woonoverleg laten weten dat de adressen identiek blijven en dat er op dit vlak dus geen aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement nodig is.

Voor het project Stokberg is er nog meer tijd om te bekijken of het hier wenselijk is om een aantal woningen voor te behouden voor een bepaalde doelgroep (in samenwerking met CGG of OCMW ...) via het lokaal toewijzingsreglement (1^{ste} toewijzing zal pas over 3-4 jaar zijn). Er wordt besloten om in eerste instantie de lokale binding aan te passen (streven naar agendering gemeenteraad juni).

Actieplan wonen – evaluatie 2016 / vooruitblik 2017

Het actieplan wonen wordt kort besproken voor wat betreft de acties die opgenomen stonden voor 2016. Globaal gezien kan gesteld worden dat nagenoeg aan alle acties voor 2016 uitvoering werd gegeven (zie overzicht in bijlage). Een greep uit de uitgevoerde acties in 2016:

- Woonbeleid:
 - Aanpassing parkeerverordening;
 - Bijsturing activeringsheffing;

- Informeren:
 - Brochure voor huurders op maat van Laakdal;
 - Infosessies Ecolife voor cliënten OCMW;
 - Aantal geregistreerd woonvragen in periode 1/11/2015-30/10/2016: 1.201, voornamelijk vragen m.b.t. premies netbeheerder en de Vlaamse renovatiepremie (zie bijlage);
 - Betaalbaar wonen:
 - Voortgangstoets 2016: Laakdal werd ingedeeld in categorie 1;
 - Actief leegstandsbeleid – anno 30/4/2016: 39 panden in het leegstandsregister;
 - Woningkwaliteit:
 - Laakdal heeft beslist aan te sluiten bij de intergemeentelijke dienstverlening conformiteitsonderzoeken, wat mogelijkheden biedt om actiever op te treden naar gekende problematische woonsituaties – in aansluiting met de toelichting eind 2015 naar intermediairen;
 - Opvolging permanente bewoning camping Meerlaer;
 - Samenaankoop condensatieketels;
- Vooruitblik 2017:
- Thermografische studie (zie verder);
 - Verwaarlozing (zie verder).

Verwaarlozing

Door de gewijzigde regelgeving is het inventariseren en opvolgen van verwaarloosde gebouwen en woningen een lokale bevoegdheid geworden sinds 1 januari 2017. Voor Laakdal stonden er eind 2016 geen panden op de Vlaamse inventaris. Om in de toekomst als lokaal bestuur verwaarloosde panden te kunnen inventariseren moet er een gemeentelijk reglement inzake verwaarlozing worden goedgekeurd, eventueel met een bijhorende heffing.

De raad van bestuur van IOK besliste op 21 maart 2017 om voor die gemeenten die reeds aangesloten zijn bij de intergemeentelijke dienstverlening leegstand voor het volgende werkingsjaar ook een dienstverlening aan te bieden inzake het inventariseren van verwaarloosde panden. Dit als een inhoudelijke uitbreiding van het takenpakket van het huidige team leegstand binnen IOK (dus binnen het huidige werkvolume) en aan de huidige voorwaarden. Met de opgedane ervaringen kan nadien een gericht aanbod geformuleerd worden.

Vanuit IOK werden intussen modelreglementen overgemaakt, naar analogie met leegstand. Deze worden momenteel aangepast in functie van agendering op het college.

Informeren – afsprakenkader gemeente en OCMW

In zitting van 3 oktober 2013 keurde het college het afsprakenkader goed m.b.t. aanspreekpunt wonen, waarbij enerzijds binnen de gemeente en anderzijds binnen het OCMW geïnformeerd wordt rond wonen (waarbij een overzicht werd opgemaakt wie welke informatie verschaft). In het actieplan wonen werd opgenomen dat opnieuw bekeken zou worden samen met het OCMW in het kader van het nieuwe administratief centrum.

In het nieuw administratief centrum zal met 1 onthaal gewerkt worden vanwaar gericht zal worden doorverwezen naar de juiste dienst. KWP heeft in het verleden in andere gemeenten ook een introductie gegeven aan onthaalmedewerkers rond een aantal woongerelateerde thema's (premies, sociale huisvesting ...). Indien wenselijk kan dit ook voor Laakdal.

Severine is recent aanwezig geweest op een teamoverleg van de sociale dienst van het OCMW om af te stemmen wie waar mee bezig is. Het aanvoelen bij zowel gemeente als OCMW is dat nu men op 1 locatie zit er al meer toenadering is en dit zal wellicht alleen maar toenemen.

Thermografische studie

Eind december 2016 werd een thermografische luchtfoto gemaakt van de hele gemeente. Hierop is te zien of een dak al dan niet goed geïsoleerd is. De voorbije maanden werden deze opnames verwerkt. Op 29 mei is een infoavond gepland naar de inwoners, waarna er vanaf 30 mei individuele afspraken gemaakt kunnen worden om de foto van het eigen dak te interpreteren en te bespreken (het is noodzakelijk om het gebruik onder het dak te kennen om een juiste interpretatie van de foto te kunnen maken). Hierbij zal ook gewezen worden op mogelijke andere isolerende maatregelen die

uitgevoerd kunnen worden en of het dak geschikt is voor zonnepanelen. Hierbij wordt ook aangegeven op welke premies men aanspraak kan maken.

SHM's vragen om ook uitgenodigd te worden op deze infosessie. Mogelijks zullen huurders naar aanleiding hiervan bij hen komen aankloppen omdat woning onvoldoende geïsoleerd is. SHM is echter afhankelijk van budgetten om woningen te kunnen isoleren (bovendien kunnen woningen voldoen aan normen ERP-programma (energierenovatieplanning), waardoor er geen budgetten zijn om bijkomend – beter – te isoleren).

Afgelopen week werd ook besproken op welke manier cliënten van het OCMW ook betrokken kunnen worden, ondanks het feit dat ze vaak in huurwoningen wonen waarbij de verstandhouding met de verhuurder niet altijd even goed is. Dit wordt momenteel verder binnen het OCMW besproken, het eventuele traject zal dan in het najaar opgestart worden. Hierbij kan dan ook een infoavond naar verhuurders toe georganiseerd worden met info over de thermografische luchtfoto, de gemeentelijke samenaankoop dakisolatie, SKV Zuiderkempem, woningkwaliteit.

Varia

- Aanpassing leegstandsreglement en reglement leegstandsheffing aan gewijzigde regelgeving op Vlaams niveau – goedgekeurd op gemeenteraad van 23 februari 2017.

Volgend lokaal woonoverleg

Het volgend lokaal woonoverleg wordt gepland op **donderdag 16 november 2016 om 9.30 uur** in het nieuw administratief centrum. Agendapunten kunnen steeds worden doorgegeven.

Opvolgsysteem bindend sociaal objectief

Het opvolgsysteem bindend sociaal objectief wordt overlopen. Joeri Laureys merkt op dat in het ontwerpmonitoringbesluit is opgenomen dat de sociale koopwoningen gebouwd voor 2000 uit de nulmeting wegvallen. In dat geval zouden er in Laakdal 11 extra sociale koopwoningen gebouwd moeten worden. Het opvolgsysteem bindend sociaal objectief wordt meegestuurd bij het verslag.

Gemeentelijk reglement sociaal wonen

De mogelijkheden van een gemeentelijk reglement sociaal wonen (GRSW) worden besproken (zie bijlage bij het verslag). Wat gebeurt er als een gemeente haar bindend sociaal objectief heeft bereikt? In dat geval zijn er 2 mogelijkheden:

- Geen GRSW: de percentages sociale last van het decreet blijven geldig;
- Wel GRSW: de gemeente kan ervoor opteren om geen sociale last meer op te leggen.

De opmaak van een gemeentelijk reglement sociaal wonen wordt momenteel niet als hoogste prioriteit ervaren. Indien de gemeente ervoor kiest om een reglement sociaal wonen op te maken, kan zij hiervoor steeds ondersteuning krijgen van Kempens Woonplatform (Katleen Bols).

Stand van zaken buurtanalyse Arktos

Op basis van de analyse die door Arktos is uitgevoerd (kwantitatieve en kwalitatieve knipperlichten) werd een projectplanning opgesteld. Prioritair kwam hierbij uit de bus dat er nood was aan een buurtwerking in de straten Toekomststraat-Heikantstraat-Stokberg-Breugelstraat-Vissenstraat-Akkerrode-Wouwerhoeve in deelgemeente Eindhout. Deze buurtwerking werd inmiddels ook opgestart en er werden al een aantal activiteiten georganiseerd.

Binnenkort komt de stuurgroep samen om te bekijken waar eventueel nog wijkwerking kan worden opgestart (bv. wijk Levelo).

Volgend lokaal woonoverleg

Het volgend lokaal woonoverleg gaat door op **vrijdag 20 januari 2012 om 8.30 u in het sociaal huis**.