

uittreksel uit de notulen

gemeenteraad van 20 mei 2025

■ aanwezig

voorzitter	Lukas Kint
burgemeester	Katrien Schryvers
schepenen	Danny Van de Velde, Luc Kennis, Karin Verbiest, Lander Van Steen, Liesbeth Verstreken
raadsleden	Marc De Cordt, Wouter Bollansée, Tom Sleenewaert, Mai Wouters, Julie Fierens, Luc Joris, Marina Kienen, Tine Van den Bulck, Stephanie Van Dyck, Arne Laurijssen, Yeltser Verheyen, Walda Van Onckelen, Michèle Verhoeven, Arne Bastiaensen, Kurt Janssens, Niels Geys, Frank Dupont
algemeen directeur	Kristof Janssens

aanpassing lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen Ter Smisse - goedkeuring

feiten en context

■ toelichting

Het Kaderbesluit Sociale Huur geeft lokale besturen de mogelijkheid om een woonbeleid te ontwikkelen dat oog heeft voor de lokale woonbehoeften en omstandigheden. Een Lokaal Toewijzingsreglement (LTR) biedt de mogelijkheid om bepaalde doelgroepen voorrang te verlenen op een deel van het woningpatrimonium, een specifieke site of een project binnen de gemeente.

Het lokaal bestuur Zoersel heeft in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen H.E. en de zorgvoorzieningen WZC De Buurt, PC Bethanië en Monnikenheide-spectrum het project Ter Smisse opgestart in 2020. Het project omvat tien aangepaste en levensloopbestendige zorgwoningen voor mensen met een zorgnood (ouderen, mensen met een beperking, mensen met psychische kwetsbaarheden), die mits enige ondersteuning zelfstandig kunnen wonen en die voldoen aan de voorwaarden voor sociale huisvesting. Sinds januari 2021 heeft sociale huisvestingsmaatschappij, intussen woonmaatschappij De Voorkempen HE, de woongelegenheden in eigendom en staat zij dus ook in voor de verhuring ervan.

Het lokaal toewijzingsreglement voor de tien zorgwoningen 'Ter Smisse' werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 januari 2020 en gewijzigd op 29 november 2022. Initieel werd geopteerd om geen vaste verdeling van de doelgroepen over de zorgwoningen te weerhouden. Echter om de continuïteit en het evenwicht in de verdeling van de verschillende doelgroepen over de zorgwoningen te garanderen werd later beslist om een minimum aandeel woningen per doelgroep in te voeren.

Tijdens het lokaal woonoverleg van 24 februari 2025 werd het lokaal toewijzingsreglement 'Ter Smisse' besproken en werd er een bijsturing voorgesteld in functie van de woonbehoeften van de doelgroepen.

De zorgpartner voor personen met een beperking, die ondersteuning ontvangen op basis van het VAPH-atteest, Monnikenheide Spectrum, heeft aangegeven zelf over voldoende beschikbare plaatsen te beschikken om aan de woonvraag van deze doelgroep te voldoen. Voor de gemeente is het vermijden van leegstand in de sociale woningen een prioriteit. Concreet is het voorstel een herverdeling van de doelgroepen voor toewijzing van de zorgwoningen, met name in twee ruime doelgroepen:

- zes zorgwoningen voor personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek
- vier zorgwoningen voor 65-plussers met een functionele beperking

De herverdeling van de doelgroepen maakt ook meer professionele begeleiding mogelijk, wat de opvolging van

de bewoners optimaliseert en vereenzaming tegengaat. Een intensiever aanbod van activiteiten kan bijdragen aan een betere cohesie binnen de woonomgeving en tussen de bewoners op de site.

Door de verruiming van de twee doelgroepen worden er geen substantiële wijzigingen aangebracht in het doelgroepenplan, behalve dat er een keuze wordt gemaakt voor twee in plaats van drie onderscheiden doelgroepen.

Omwille van de gewijzigde wetgeving van de overheid verstrengen ook de voorrangsregels omtrent de lokale binding.

De aanpassingen aan het lokaal toewijzingsreglement 'Ter Smisse' werden door het lokaal woonoverleg van 24 februari '25 gunstig geadviseerd.

■ *juridisch kader*

beslissingsbevoegdheid

- decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41

juridische basis

- Vlaamse Codex Wonen, boek 6
- Vlaamse Codex Wonen, Boek 2, Titel 2
- Kaderbesluit Sociale Huur, in het bijzonder de artikelen 26 tot en met 29
- besluit van de gemeenteraad van 21 januari 2020 tot goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement en doelgroepenplan voor de sociale huurwoningen van het project Ter Smisse
- besluit van de gemeenteraad van 29 november 2022 tot goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement met technische wijzigingen
- positief advies van het lokaal woonoverleg van 24 februari 2025

besluit

artikel 1

Het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen Ter Smisse wordt aangepast als volgt:

Lokaal toewijzingsreglement 'Ter Smisse'

Omschrijving van de doelgroepen:

1. Personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek: personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek die, zoals blijkt uit het advies van een arts/psychiater, ondanks en met hun ernstige problemen de stap naar zelfstandig wonen kunnen zetten mits begeleiding voorzien wordt door een erkend initiatief beschut wonen of door een mobiel team geestelijke gezondheidszorg (GGZ).
2. Zelfredzame 65-plussers met functionele beperking: personen van 65 jaar of ouder met een functionele beperking wiens gezondheidstoestand van die aard is dat hij/zij relatief zelfstandig kan leven (Katzschaal A of O en BelRai-screener met een score van minimum 3 en maximum 7). Bij koppels volstaat het dat één van beide partners aan de opnamecriteria voldoet.

Toepassingsgebied:

Dit toewijzingsreglement is van toepassing op de woningen gelegen in de Smissestraat 17 in 2980 Zoersel met busnummers, bus 1 t/m 10, die toebehoren aan woonmaatschappij de Voorkempen HE.

De twee doelgroepen worden over de zorgwoningen verdeeld als volgt:

- zes entiteiten beschikbaar voor personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek
- vier entiteiten voorbehouden voor personen ouder dan 65 jaar met een functionele beperking.

De standaardvoorrankingsbepalingen zoals opgenomen in pijler 1 volgens de Vlaamse Codex Wonen zijn voor deze twee doelgroepen van toepassing:

- de langdurige woonbinding met de gemeente: de kandidaat-huurder moet minstens vijf van de afgelopen 10 jaar onafgebroken in de gemeente of in het werkingsgebied van de woonmaatschappij wonen
- de langdurige woonbinding met het deelgebied of met het werkingsgebied van de woonmaatschappij
- het verlenen van mantelzorg aan/het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister

Een toewijzing aan specifieke doelgroepen (pijler 3) laat toe dat indien er binnen één van de doelgroepen geen kandidaat-huurders op de wachtlijst staan, er toegewezen kan worden aan een kandidaat-huurder van de andere doelgroep.

Verloop toewijzing - adviescommissie:

De toewijzing van de woningen binnen het project zal in chronologische volgorde geschieden. Het directiecomité van de woonmaatschappij De Voorkempen H.E. zal tijdens het toewijzingsproces geadviseerd worden door een adviescommissie waarbinnen volgende partners zetelen:

- woonmaatschappij De Voorkempen H.E.
- een zorgaanbieder van een erkend initiatief beschut wonen
- OCMW Zoersel
- een arts

Deze adviescommissie zal een advies formuleren omtrent de geschiktheid van de kandidaat om toe te treden tot het project, het constructief omgaan met de andere bewoners en de waarborging van de leefbaarheid binnen het woonproject.

Criteria die door de adviescommissie getoetst zullen worden:

- de kandidaat-huurder voldoet aan de doelgroepomschrijving en de daarin bepaalde voorwaarden
- de kandidaat-huurder heeft een begeleidingsovereenkomst/dienstverleningsovereenkomst
- de kandidaat-huurder beschikt over een zekere mate van zelfstandigheid in functie van zelfstandig wonen.

Inwerkingtreding en goedkeuring

Dit toewijzingsreglement zal door het gemeentebestuur worden gepubliceerd na goedkeuring ervan en ter kennisgeving worden verstuurd aan de toezichthouder. Vijf dagen na publicatie treedt het in werking. Bij publicatie wordt er tevens een voor gelijkvormig verklaard afschrift bezorgd aan woonmaatschappij de Voorkempen H.E.

namens de gemeenteraad,



Kristof Janssens
algemeen directeur



Lukas Kint
voorzitter