

AANGETEKEND

**datum**

4 december 2015

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Afdeling Woonbeleid  
Koning Albert II-laan 19 bus 21

**contact**

Tineke Van Driessche  
[woonenleef@wetteren.be](mailto:woonenleef@wetteren.be)

1210 BRUSSEL

**telefoon**

09 369 00 50

**uw brief/referte**

**onze referte**

DW/TVD/2015/454

**bijlagen**

6

**fax**

09 366 67 22

*Voorwerp: Lokaal toewijzingsreglement voor ouderen gemeente Wetteren, ter goedkeuring*

Geachte,

Volgens de omzendbrief W/2014/01 van 23.01.2014 van de minister van Wonen kan een gemeente een lokaal toewijzingsreglement met doelgroep 'ouderen' opstellen.

De gemeente Wetteren wenst 42 woningen met een voorrang voor ouderen vanaf 65 jaar te voorzien. Daarmee blijft ze binnen de grenzen van de omzendbrief en wenst ze van de vereenvoudigde procedure gebruik te maken.

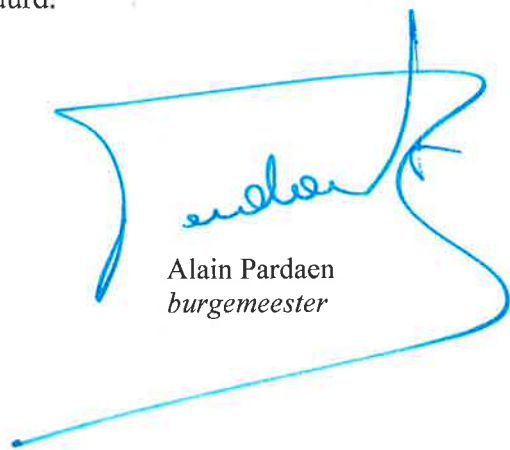
In bijlage vindt u het toewijzingsreglement en het bijhorende administratief dossier dat de gemeente ter goedkeuring wil voorleggen.

Alle documenten worden u ook digitaal doorgestuurd.

Met vriendelijke groeten,



Tom Van West  
secretaris



Alain Pardaen  
burgemeester

**Uittreksel uit het register van de beslissingen van  
de gemeenteraad**

**Zitting van 12 november 2015**

|                  |   |                |
|------------------|---|----------------|
| Aanwezig:        | Alain Pardaen   | burgemeester   |
|                  | Tony Oyen   | wnd.voorzitter |
|                  | Guido Van den Berghe, Herman De Wulf, Leentje Grillaert, Jean-Paul De Corte, Herman Strobbe, Katharine Claus, Lieve De Gelder   | schepenen      |
|                  | André D'Hauwe, Annelien Van Der Gucht, Bram De Winne, Christophe Lostrie, Dietbrand Van Durme, Dirk Uyttendaele, Hilde De Graeve, Jan Tondeleir, Marc Van Durme, Marie-Rose Van de Wiele, Nico Soetaert, Niko Piscador, Piet Van de Gracht, Piet Van Heddeghem, Robbe De Wilde, Walter Govaert, Winnie Meeus, | raadsleden     |
|                  | Wouter Bracke   | secretaris     |
|                  | Tom Van West  | voorzitter     |
| Verontschuldigd: | Albert De Geyter  |                |
| Afwezig:         |   |                |

OPENBARE ZITTING

|   |
|---|
| <b>Goedkeuring lokaal toewijsreglement voor ouderen</b> |
|---|

DE RAAD

- Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42;
- Gelet op het Kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 en latere wijzigingen;
- Gelet op de Omzendbrief W/2014/01 van 23 januari 2014 over de opmaak van lokaal toewijsreglement voor ouderen;
- Overwegende dat het volgens bovenstaande omzendbrief mogelijk is om een verkorte procedure te volgen voor de opmaak van een lokaal toewijsreglement voor ouderen op voorwaarde dat maximaal 1/3de van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen bij voorrang toegewezen wordt aan 65-plussers en maximaal 1/4de van het totale patrimonium bij voorrang aan 65-plussers wordt toegewezen;
- Overwegende dat het ontwerpreglement lokaal toewijs ouderen binnen deze voorwaarden past;
- Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd is om de totstandkomingsprocedure van dit reglement vast te leggen.
- Overwegende het positief advies van het woonoverleg van 24 september 2015;

Stemming

voor: 26 Alain Pardaen, Guido Van den Berghe, Herman De Wulf, Leentje Grillaert, Jean-Paul De Corte, Herman Strobbe, Katharine Claus, André D'Hauwe, Annelien Van Der Gucht, Bram De Winne, Christophe Lostrie, Dietbrand Van Durme, Dirk Uyttendaele, Hilde De Graeve, Jan Tondeleir,

Marc Van Durme, Marie-Rose Van de Wiele, Nico Soetaert,  
Niko Piscador, Piet Van de Gracht, Piet Van Heddeghem,  
Robbe De Wilde, Tony Oyen, Walter Govaert, Winnie Meeus,  
Wouter Bracke

tegen: 0  
onthouding: 0

BESLUIT:

Art.1: De gemeenteraad keurt het lokaal toewijzreglement voor ouderen goed samen met de bijhorende lijst met voor te behouden woningen en het sjabloon voor de aanvraag tot goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

Namens de gemeenteraad,

de secretaris,  
T. Van West

de secretaris,  
T. Van West

Voor eensluidend afschrift,



de wnd.voorzitter  
T. Oyen

de burgemeester,  
A. Pardaen

**Uittreksel uit het register van de beslissingen van  
het college van burgemeester en schepenen**

**Zitting van 07.10.2011**

**Aanwezig :** A. Pardaen burgemeester-voorzitter;  
K.van den Bosch, L. De Gelder, H. De Wulf, S. Nicque, L. Grillaert  
J. Bracke schepenen;  
secretaris

**Verontschuldigd:** A. De Geyter, P. Van Autreve schepenen

Vastleggen totstandkomingsprocedure lokaal toewijsreglement ouderen.

HET COLLEGE

**Aanleiding en doel**

- De vraag van Eigen Dak om een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen op te maken.

**Juridische overwegingen**

- Kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007
- Omzendbrief W/2011/01 van 17 februari 2011 van de Vlaamse minister van Wonen.

**Feitelijke overwegingen**

- In de bovengenoemde omzendbrief staat beschreven dat dergelijk toewijsreglement alleen kan voor ouderen die minimaal 65 jaar zijn, dat de woningen moeten aangepast zijn aan ouderen, dat maximaal 1/3 van de studio's en 1- en 2-slaapkamerwoningen mag voorbehouden worden voor ouderen en dat maximaal ¼ van het totale woonbestand mag voorbehouden worden voor 65-plussers.
- Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd om de totstandkomingsprocedure van dit reglement vast te leggen.
- Het advies van het woonoverleg van 19 september 2011.

**Financiële impact**

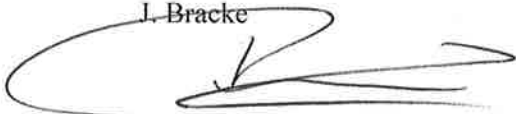
Nihil

BESLUIT:

**Art. 1:** Het college van burgemeester en schepenen stelt Ann-Sophie De Cloedt, adviseur lokale economie en huisvesting, aan voor de opmaak van het lokaal toewijsreglement ouderen.

Namens het college,

De secretaris,  
I. Bracke



De secretaris,  
T. Van West



Voor eensluidend afschrift,

De burgemeester,  
A.Pardaen



De burgemeester,  
A. Pardaen

## Het lokaal toewijzingsreglement voor de doelgroep ouderen in Wetteren.

Dit reglement geeft invulling aan Hoofdstuk V, Afdeling V van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 (zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 30.09.2011 en 4.10.2013) en volgt de procedure en beperkingen van Omzendbrief W/2014/01 van 23.01.2014 van de Vlaamse minister van Wonen.

### **Artikel. 1: Definitie van de doelgroep**

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van Wetteren neemt een doelgroep ouderen op. Voor de toepassing van dit reglement wordt de doelgroep ouderen als volgt gedefinieerd: "personen vanaf 65 jaar". Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

### **Artikel. 2.: Voorrangsregel**

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 1 van dit reglement. Voor de overige sociale huurwoningen in de gemeente geldt geen bijzondere voorrang voor ouderen. Voor de woningen 33 tot en met 42 van de adressenlijst wordt een cascadesysteem voorzien waarbij eerst voorrang wordt gegeven aan mensen met een fysieke beperking, ongeacht de leeftijdsgrens en vervolgens aan kandidaat-huurders uit de doelgroep ouderen.

### **Art. 3. Plaats van de voorrangsregel**

Inzake de plaats van de voorrangsregel wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de adressen 1 tot en met 32 van de lijst en anderzijds de adressen 33 tot en met 42 van de lijst.

§ 1. Voor de woningen 1 tot en met 32 van de adressenlijst geldt de voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement boven de overige voorrangsregels van artikel 19 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 en latere wijzigingen. Paragraaf 1 van dit artikel moet daarom als volgt worden gelezen:

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

- Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.
- De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een bepaalde fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die handicap...
- 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
- 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;
- ...



§2. Voor de volgende woningen geldt een aparte regeling:

|              |        |      |          |
|--------------|--------|------|----------|
| Sportstraat  | 11/01  | 9230 | Wetteren |
| Oude Gentweg | 3/01   | 9230 | Wetteren |
| Olmenlaan    | 2/01   | 9230 | Wetteren |
| Olmenlaan    | 2A/01  | 9230 | Wetteren |
| Lindenlaan   | 106/01 | 9230 | Wetteren |
| Lindenlaan   | 118/01 | 9230 | Wetteren |
| Esdoornlaan  | 5/01   | 9230 | Wetteren |
| Esdoornlaan  | 5/02   | 9230 | Wetteren |
| Esdoornlaan  | 6/01   | 9230 | Wetteren |
| Esdoornlaan  | 6/02   | 9230 | Wetteren |

Omdat deze woongelegenheden gebouwd werden met het oog op personen met een fysieke handicap of beperking zullen deze woningen blijvend bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders of gezinsleden met een fysieke handicap of beperking zoals omschreven in artikel 19 §1° het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 en latere wijzigingen. Dit gemeentelijk reglement geldt vervolgens boven de overige voorrangsregels van artikel 19 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 en latere wijzigingen.

Paragraaf 2 van dit artikel moet daarom als volgt worden gelezen:

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

- De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een bepaalde fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die handicap...
- Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.
- De kandidaat-huurder die huurder is van en sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode
- 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;
- ...

§3. In het kader van artikel 37 bis van het sociaal kaderbesluit heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid om absolute voorrang te geven aan zittende huurders die moeten verhuizen in het kader van renovaties. Gezien de sociale huisvestingsmaatschappij zelf vragende partij is voor het lokaal toewijsreglement voor ouderen engageren zij zich slechts te zullen terugvallen op dit artikel in geval een renovatieproject zou geblokkeerd raken.

**Artikel. 4.: Uitvoering van het reglement**

De gemeenteraad belast de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangsregel opneemt in haar intern huurreglement.

**Artikel 5: Engagement.**

Dit reglement kadert binnen een ruimere visie waarin gewerkt wordt aan een woonzorgbeleid. Op langere termijn willen we komen tot een heuse woonzorgzone in het centrum van Wetteren waarbij er een degelijk aanbod van extramurale zorg en dienstverlening ten dienste staat van de bewoners (bijvoorbeeld een uitgebreide bezorging van diensten aan huis zoals een klusjesdienst, boodschappendienst...). Tegenover dergelijk service-aanbod staat de integrale toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de voorbehouden woongelegenheden centraal. Dit betekent dat de woningen zodanig worden aangepast of gebouwd dat mensen langer op zichzelf kunnen blijven wonen. De toegankelijkheid van (bvb. rolstoeltoegankelijk) en in (bijvoorbeeld bij sanitaire ruimtes, de breedte van de deuropeningen...) de woning speelt hierbij bijvoorbeeld een belangrijke rol. Om deze combinatie te bewerkstelligen, engageren zowel de sociale huisvestingsmaatschappij als het lokaal bestuur zich om (al dan niet met externe partners) hierrond samen te werken.

#### **Artikel 6: Evaluatief karakter.**

Jaarlijks zal op een vergadering van het (inter-)gemeentelijk woonoverleg door de verhuurder een overzicht gegeven worden van de aard van de toewijzingen van de voor senioren voorbehouden woningen. Indien het (inter-)gemeentelijk woonoverleg dit aangewezen acht kan het overleg een aanpassing of intrekking van onderhavig reglement adviseren.

#### **Artikel. 6.: Inwerkingtreding**

Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat de gemeente de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing treedt het reglement in werking negentig dagen nadat de administratie van de minister (Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid, Koning Albert II-laan, 19 bus 21, 1210 Brussel) de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.

#### **Artikel. 7. Bekendmaking van het reglement**

Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement is ter beschikking bij de receptie van de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak en bij de woonloketten binnen het gemeentehuis en Sociaal Huis van Wetteren en wordt op de gemeentelijke website geplaatst.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt bezorgd aan de toezichthouder op de sociale huisvesting, dit is de Afdeling Toezicht van het Agentschap Inspectie RWO (Koning Albert II-Laan 19 bus 22, 1210 Brussel).

**Bijlage 1:** Adreslijst van woningen met voorrang 65+





TABEL LIJST WOONGELEGENHEDEN VOORBEHOUDEN VOOR OUDEREN

|               |        |      |          |  |                                |
|---------------|--------|------|----------|--|--------------------------------|
| Duinenoord    | 1      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 2      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 3      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 4      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 5      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 6      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 7      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 8      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 9      | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 10     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 11     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 12     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 13     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 14     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 15     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 16     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 17     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 18     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 19     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Duinenoord    | 20     | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 100    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 101    | 9231 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 102    | 9232 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 103    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 105    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 106    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 108    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 109    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 110    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 111    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 113    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Oude Aardeweg | 115    | 9230 | Wetteren | Woning met 1 slaapkamer                    |                                |
| Sportstraat   | 11/01  | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 1 slaapkamer  |                                |
| Oude Gentweg  | 3/01   | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 2 slaapkamers |                                |
| Olmenlaan     | 2/01   | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 1 slaapkamer  |                                |
| Olmenlaan     | 2A/01  | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 2 slaapkamers |                                |
| Lindenlaan    | 106/01 | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 1 slaapkamers |                                |
| Lindenlaan    | 118/01 | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 1 slaapkamers |                                |
| Esdoornlaan   | 5      | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 2 slaapkamers | in verhuur in de loop van 2015 |
| Esdoornlaan   | 5      | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 2 slaapkamers | in verhuur in de loop van 2015 |
| Esdoornlaan   | 6      | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 2 slaapkamers | in verhuur in de loop van 2015 |
| Esdoornlaan   | 6      | 9230 | Wetteren | Mindervalidenappartement met 2 slaapkamers | in verhuur in de loop van 2015 |





# Sjabloon voor de aanvraag tot goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

## 1. Omschrijving van de doelgroep

De doelgroep voor dit toewijzingsreglement zijn ouderen van minimum 65 jaar die in Wetteren een sociale woning wensen en die uiteraard voldoen aan de criteria die bepaald zijn in het kaderbesluit sociale huur.

## 2. Grootte van de doelgroep

Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking

De verhouding 65-plussers op de totale bevolking is 4846 / 24.740 inwoners ( ongeveer 19,5%)

Aantal 65-plussers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders

Op 31 december 2014 waren er 92 kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar op een totaal van 781 kandidaat-huurders (ongeveer 12 %).

## 3. Voorbehouden patrimonium (toestand eind 2015)

|                            | Eengezinswoning    |    |     |    |   | Appartement        |     |     |    |   | Totaal |
|----------------------------|--------------------|----|-----|----|---|--------------------|-----|-----|----|---|--------|
|                            | Aantal slaapkamers |    |     |    |   | Aantal slaapkamers |     |     |    |   |        |
|                            | 1                  | 2  | 3   | 4  | 5 | studio             | 1   | 2   | 3  | 4 |        |
| totaal aantal              | 34                 | 45 | 102 | 49 | 3 | 2                  | 144 | 226 | 43 |   | 648    |
| Voorbeh.oud./rolstoelgebr* | 32                 |    |     |    |   |                    | 4   | 6   |    |   | 42     |

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

|   |     |
|---|-----|
| Totaal patrimonium                            | 648 |
| 1/4de van totaal patrimonium                  | 162 |
| Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers           | 451 |
| 1/3de van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers | 150 |
| Totaal voorbeh.ouderen/rolstoelgebruikers     | 42  |

## 4. Motiveer de keuze van het voorbehouden patrimonium (ligging, aard van de woning,...)

### Aard van de woningen.

De geselecteerde woningen werden allemaal relatief recent gerenoveerd, gebouwd of zijn nog in aanbouw. De woningen hebben allemaal 1 slaapkamer en zijn gelijkvloerse woningen. De appartementen hebben 1 of 2 slaapkamers en zijn allemaal mindervalideappartementen.

### Ligging.

De voorgestelde lijst met woongelegenheden werden geselecteerd op basis van verschillende criteria zoals nabijheid van voorzieningen, bushaltes en toegankelijkheid. De meeste geselecteerde woningen liggen nabij het centrum van Wetteren.

Duinenoord is een woonerf en dus een vrij rustige ligging als woonlocatie voor ouderen. In de nabijheid is een slagerij en een bakkerij en het zorgcentrum van het OCMW ligt op minder dan een kilometer. De buslijn Dendermonde – Gent ligt in de onmiddellijke omgeving van het woonerf en laat ouderen toe om zo ook het centrum van Wetteren met de bus te bereiken. Op de verbinding tussen de Wegvoeringstraat en Duinenoord bevindt zich ook het ziekenhuis van Wetteren.

De geselecteerde woningen in Oude Aardeweg zijn gelegen in de onmiddellijke omgeving van een supermarkt en apotheek. De bewoners kunnen zowel te voet als per bus het centrum van Wetteren bereiken. Het toekomstig dienstencentrum van het OCMW is minder dan een kilometer van de woningen verwijderd. Voor de woningen in de Oude Aardeweg werd een conformiteitsattest afgeleverd.

De Sportstraat is gelegen in een woonwijk die grenst aan het centrum van Wetteren. In het centrum van Wetteren zijn apothekers, bakkers, winkels, dokters.... aanwezig. Het toekomstig dienstencentrum van het OCMW situeert zich ongeveer op het einde van de Sportstraat. Het ziekenhuis en het zorgcentrum van het OCMW situeren zich op 10 minuten stappen van deze woongelegenheden in de Sportstraat.

Oude Gentweg: De Oude Gentweg is een woonwijk gelegen in de kern Kwatrecht en grenst aan de drukke Brusselsesteenweg. Aan de overzijde van deze steenweg bevindt zich een retailpark waaronder ook een supermarkt gelegen is. Ter hoogte van de woonwijk passeren verschillende busverbindingen naar het centrum van Wetteren, naar Gent en naar Aalst. In de nabijheid is ook een dokter gehuisvest.

Olmenlaan, Lindenlaan en Esdoornlaan is een nieuwe wijk die gesitueerd is achter een handelscomplex waar onder andere een supermarkt gevestigd is. De supermarkt ligt op ongeveer 500 van deze nieuwe wijk. Met de buslijnen Wetteren – Zottegem kunnen de bewoners tot in het centrum van Wetteren geraken.

#### Levenslang wonen.

Sedert enkele jaren investeert de sociale huisvestingsmaatschappij regelmatig in aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers in haar nieuwbouwprojecten. Momenteel staan echter heel weinig rolstoelgebruikers op de wachtlijst. Gezien de extra investering zou het jammer zijn deze woongelegenheden toe wijzen aan personen zonder beperking. Daarom worden deze woningen ook opgenomen in dit voorstel tot lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. In het kader van levenslang wonen en bij het ontbreken van personen met een handicap of beperking op de wachtlijst kunnen deze woningen ook bij voorrang worden toegewezen aan 65-plussers. Het gaat in het bijzonder om de volgende woongelegenheden: Sportstraat 11/01, Oude Gentweg 301, Olmenlaan 2/01, Olmenlaan 2A/01, Esdoornlaan 5 (bus 01 & 02), Esdoornlaan 6 (bus 01 & 02), Lindenlaan 106 bus 01 en Lindenlaan 118 bus 01.

### **5. Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep**

In de toekomst zal een lokaal dienstencentrum gerealiseerd worden. Dit dienstencentrum ligt niet ver van de woningen in Oude Aardeweg en Sportstraat en een bushalte op de busverbinding Dendermonde – Gent. In de toekomst zullen de bewoners van de voorbehouden woongelegenheden in het lokaal dienstencentrum terecht kunnen voor een warme maaltijd. In afwachting van deze realisatie kunnen deze bewoners terecht in het zorgcentrum van het OCMW.

Op langere termijn willen we komen tot een heuse woonzorgzone in het centrum van Wetteren waarbij er bijvoorbeeld beroep kan gedaan worden op een uitgebreide bezorging van diensten aan huis (klusjesdienst, boodschappendienst...). Tegenover dergelijk service-aanbod staat de integrale toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de voorbehouden woongelegenheden centraal. Dit betekent dat de woningen eveneens rolstoeltoegankelijk zijn en eveneens op een relatief eenvoudige en goedkope manier integraal toegankelijk kunnen worden gemaakt of gebouwd. Hierbij bedoelen we uiteraard niet alleen de toegang tot de woning, maar ook de toegankelijkheid in de woning is van belang (bijvoorbeeld bij sanitaire ruimtes, de breedte van de deuropeningen...). Om deze combinatie te bewerkstelligen, engageren zowel de sociale huisvestingsmaatschappij als het lokaal bestuur zich om hierrond samen te werken.

## Vergaderverslag

**Groep:** Woonoverleg  
**Datum:** 24 september 2015  
**Uur:** 14u15  
**Plaats:** Infopunt  
**Aanwezig:** Franky Van Poucke, Marie-Paule Hiel, Frans Vermeir, , Alain Pardaen, Els van Gyseghem, Jeroen Van Pottelberge, Steve Van Assche-Lootens, Tineke Van Driessche  
**Verontschuldigd:** Lieve De Gelder, Hans Onselaere, Veerle Vandecasteele, Marleen Lefèvre, Jenny Oosterlinck  
**Kopie:** /  
**Bijlagen:**

---

### Agenda

- Goedkeuring verslag 3 maart 2015
  - Voortgangstoets 2016
  - Lokaal toewijsreglement ouderen
  - Bespreking projectfiches (Wegvoeringstraat vervanging elektrische installatie en Wegvoeringstraat vervanging verwarmingsinstallatie)
  - Verkaveling Hekkerstraat: Huysentruyt: Bescheiden last
  - Bouwaanvraag DDS: hoek Kapellestraat - Hekkerstraat
  - Bevindingen van de visitatiecommissie
  - Overlopen lijst met geïnventariseerde panden
  - Overlopen van bordtabel realisatie BSO
  - Nieuws van Wonen-Vlaanderen
  - Varia
- 

### Verslag

#### 1) Goedkeuring van het verslag van 3 maart 2015

Het woonoverleg keurt het verslag goed.

#### 2) Voortgangstoets 2016

Het meetpunt ligt op 31/12/2015. Dan zal de stand van zaken van de sociale huur en sociale koop bekeken worden. Er is een groot verschil betreffende de meting nu: waar tot nu toe het BSO vergeleken werd met het Vlaamse gemiddelde; zal de toetsing gebeuren aan de hand van het groeipad dat gevolgd moet worden om de doelstellingen te halen.

Wetteren zou niet veel te vrezen hebben voor het halen van de doelstellingen betreffende sociale huurwoningen.

Schatting voor Wetteren, sociale huurwoningen:

42% zonder de geplande woningen; 64.5% met de geplande woningen.

Limiet is nog niet bepaald maar zou ongeveer 50% zijn

Schatting van de realisatiegraad voor Wetteren, sociale koopwoningen:

25% (20 van de 80 koopwoningen zijn gerealiseerd)

Hoogstwaarschijnlijk onder de limiet (zoals vele andere gemeenten)

Aanbesteding Koningshof van 3 woningen zal in november 2015 gebeuren.



Westrem Binnenkouter: VMSW heeft aan de verschillende actoren gevraagd om het masterplan goed te keuren.

De sociale bouwmaatschappijen zijn van oordeel dat de stedenbouwkundige studie niet realiseerbaar is op enkele woningen na. Het is financieel niet haalbaar om dit project volledig uit te voeren omdat er geen subsidies beschikbaar zijn. Waar het mogelijk is, zullen er woningen gerealiseerd worden aan de bestaande wegen. Het dossier zal op Raad van Bestuur in die zin besproken worden.

Ook de gemeenteraad zal zich hier over buigen. Er werd een gemeenteraadscommissie georganiseerd. De opmerkingen van gemeenteraadsleden waren niet structureel van aard maar veeleer sociaal gericht. Het dossier zal geagendeerd worden op de gemeenteraad van 12 november 2015.

### 3) Lokaal toewijsreglement ouderen

Er werd geopteerd om enkel de oudere woningen uit het patrimonium van Eigen Dak te controleren naar woonkwaliteit. De conformiteitsattesten voor deze woningen zijn afgeleverd. De woning in de Sportstraat is een nieuwbouw, de woonkwaliteit wordt er gegarandeerd.

Er worden geen opmerkingen geformuleerd op het lokaal toewijsreglement. Alle partijen gaan akkoord.



20150831\_reglm\_



20150831\_Sjab\_aan



20150831\_Tabel\_Lijs

lokaal toewijs ouderel vraag lokaal toew ouk t woongelegenheden

### 4) Bespreking projectfiches (Wegvoeringstraat vervanging elektrische installatie en Wegvoeringstraat vervanging verwarmingsinstallatie)

De projectfiches worden overlopen. Zowel de accumulatiekachels als de elektriciteitsinstallatie zijn verouderd. Eigen Dak gaat eerst de verwarmingsinstallatie vervangen en dan de elektriciteitsinstallatie. Op 25/09/2015 is een overleg met de ingenieur gepland; start van de werken is voorzien begin 2016.



procedure

projectfiche Wegvoer



procedure

projectfiche Wegvoer

### 5) Verkaveling Hekkerstraat: Huysentruyt: Bescheiden last

Er worden in deze verkaveling 22 woongelegenheden voorzien. Het perceel is groter dan 0,5 ha, er wordt dus een bescheiden last opgelegd. Gans het gebied moet ontwikkeld worden zoals het RUP het vraagt.

Er werden in het kader van het openbaar onderzoek bezwaarschriften ontvangen o.a. omdat men in de Eeminckwegel bij de bouw van de huizen toentertijd verplicht was om een bungalowtype te plaatsen. Inwoners van die Eeminckwegel kunnen zich moeilijk verzoenen met het feit dat er in de verkaveling nu wel 2 volledige bouwlagen toegelaten zijn.

De verkavelingsaanvraag is niet correct; bij de vraag hoe de bescheiden last zal uitgevoerd worden, moet er een keuze gemaakt worden. Meestal voert men deze last in natura uit.

De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde bescheiden last op 4 loten mits de wijze van uitvoering verduidelijkt wordt cfr. het grond- en pandendecreet.

### 6) Bouwaanvraag DDS: hoek Kapellestraat – Hekkerstraat

Er moet geen bescheiden last opgelegd worden. Alleen aanpalende niet-ontwikkelde terreinen komen in aanmerking om de oppervlakte van het perceel te berekenen. DDS heeft daar inderdaad veel aansluitende percelen liggen, maar deze zijn al ontwikkeld.

## 7) Bevindingen van de visitatiecommissie

Op 21 en 22 oktober 2014 is er een visitatiecommissie gesprekken komen doen met huurders, werknemers, bestuur,... Eigen Dak heeft een visitatierapport ontvangen waarin 22 prestatievelden besproken werden.

- 17 van de 22 prestatievelden kregen de score 'goed'
- 5 prestatievelden zijn 'voor verbetering vatbaar':
  - o Meer inzetten op bewonersparticipatie
  - o Kwaliteit van de woningen
  - o Financiële draagkracht van de maatschappij. Men gaat nu 2 à 3 oudere woningen per jaar verkopen.

Er komt een nieuwe visitatie binnen de 4 jaar

Op de website van Wonen-Vlaanderen kan het visitatierapport bekeken worden

[http://rapporten.visitatieraad.be/sites/default/files/publicatiebestand\\_visitatie\\_eigen\\_dak\\_wetten\\_2015.pdf](http://rapporten.visitatieraad.be/sites/default/files/publicatiebestand_visitatie_eigen_dak_wetten_2015.pdf)

Bij SBK gaat de visitatie door op 8 december 2015. Er zouden geen woonactoren uitgenodigd worden. Dat laatste gegeven staat nog niet vast.

## 8) Overlopen lijst met geïnventariseerde panden

Er werden mogelijk interessante panden / percelen opgelijst en besproken.

- Neerstraat: reeds 7 van de 12 woningen zijn eigendom van de gemeente. Er zijn met de meeste van de eigenaars contacten over eventuele verkoop. Het gebied ligt in overstromingsgebied, dus er zal bij de bouw van sociale woningen rekening mee moeten gehouden worden.

De Noord-Zuidverbinding zou niet langs deze site lopen, dus er kan een aantrekkelijke "ingang" tot Wetteren ontwikkeld worden.

Er dient ook nagedacht te worden over het nabijgelegen perceel met de garageboxen en over de wijziging van de rooilijn.

- Stationsplein 3: voor Eigen Dak niet geschikt. Gemeente dacht aan een soort fietspunt op de benedenverdieping en dan 2 sociale bouwlagen.  
Voorstel van Jeroen VP: gemeente neemt de bouw zelf op zich en verkoopt dan door aan sociale woonproject OF verhuren met SVK (maar dan krijgt SVK geen subsidies omdat ze deze dan huurt van de gemeente).
- Mellesteenweg 43: geen voorkeurecht op bedrijfsgebouwen
- Brusselsesteenweg 273: woning of bedrijfsgebouw? Geen interesse in het bedrijfsgebouw; voor de verdiepingen zal er zwaar geïnvesteerd moeten worden om er sociale woningen van te maken.
- De andere voorgestelde panden: geen interesse

## 9) Overlopen van boordtabel realisatie BSO

Geen nieuwe projecten; geen veranderingen in de lopende zaken

## 10) Nieuws van Wonen-Vlaanderen

- Voortgangstoets BSO: elk jaar komt er een meting; om de twee jaar zal er een toetsing gebeuren. Op de website van Wonen-Vlaanderen kan de jaarlijkse meting nagekeken worden. <https://www.wonenvlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/sociale-woonprojecten-stimuleren>
- Op 30/10/2015 is er een opleiding in Gent over een nieuwe applicatie voor woningkwaliteit. Tineke gaat er naar toe.

## 11) Varia

- Verhuring buiten het sociaal huurstelsel:
  - o Eigen Dak bouwt 20 sociale huurappartementen boven het nurseringtehuis van Sint-Lodewijk in Den Binder.



- Sint-Lodewijk is vragende partij om de 4 appartementen aangepast aan mindervaliden te huren van Eigen Dak buiten het sociaal huurstelsel.
- Er moet geen doelgroepenplan opgemaakt worden
- Er moet van de gemeente een bevestiging van verhuring zijn:
  - Past binnen de sociale beleidsvisie
  - Zelfde voorwaarden als gewone sociale huur
- De bevestiging van verhuring zal op de GR geplaatst worden.
- Vlaams Woningfonds: er kunnen geen nieuwe leningen meer aangegaan worden in 2015; de voorziene geldreserve is op.
- Bouwblok Bookmolenstraat – Molenstraat: vele eigendommen van de gemeente zitten in een groot project / nieuwe ontwikkeling. Als een perceel in dit project aangekocht is met voorkepriecht, dan moet er op dat perceel een sociale woning gerealiseerd worden; tenzij het verantwoord kan worden waarom de sociale woning op een andere plaats gerealiseerd wordt. Er moet een link zijn tussen het aangekochte perceel en een sociaal project (bv sociaal groen voor de sociale woning kan verantwoord worden).
- Zuidlaan: intentie van Eigen Dak is om van de 70 woningen 90 woningen te maken. Er zullen 2-kamerappartementen opgetrokken worden. Het gelijkvloers zal voorzien worden voor bejaarden en mindervaliden. Moet er een masterplan opgemaakt worden voor deze site?

Volgende vergadering: er zal een doodle gestuurd worden voor een nieuwe vergadering in december 2015 of januari 2016.

Agendapunten:

- Koningshof
- Realisatie Binnenkouter (SBK)