



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN DE GEMEENTERAAD VAN 23 NOVEMBER 2023

Patrick Gerard, Voorzitter gemeenteraad

Rudy Van Cronenburg, Burgemeester

Piet Penneman, Peter Van Bambost, Eddy Heirwegh, Schepenen

Christine Bax, voorzitter BCSD

Aanwezig:

Linda Van Himme, Ronny Driesbeke, Dirk Ongenae, Ruud Smeets, Rudy Lootens, Diederik Lacayse, Antoon De Baets, Wim Vanpuyvelde, André Chalmet, Heidi Misseghers, Karine Cornelis, Frederik Braeckman, Michiel Van Eetvelde, Gemeenteraadsleden

Lise Gosseye, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Woonbeleid. Toewijzingsreglement en doelgroepenplan voor werkingsgebied woonmaatschappij Woonpijler. Ter goedkeuring.

Voorwerp en motivering

De eenmaking van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in woonmaatschappijen zorgt voor een hertekening van het woonlandschap, waarbij slechts 1 woonmaatschappij per werkingsgebied actief zal zijn. Sinds 9 juni jl. is de nieuwe woonmaatschappij "Woonpijler", actief op het grondgebied van Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren, een feit.

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen treedt op 1 januari 2024 het nieuwe toewijzingssysteem 'sociale huur' (van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) in werking. Nu de nieuwe woonmaatschappijen zijn gevormd, dienen ook de diverse wachtlijsten van de vroegere huisvestingsmaatschappijen en SVK's samengevoegd te worden tot een centraal wachtregister. De Vlaamse overheid heeft daartoe een regelgevend kader uitgewerkt waarin de toekomstige lokale toewijsraad een voorstel dient uit te werken.

Woonmaatschappij Woonpijler heeft het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten voor het werkingsgebied 'Gent-Oost' (Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren). De vier gemeenten en OCMW's in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, alsook relevante huisvestings- en welzijnsactoren actief in het werkingsgebied. De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht, conform artikel 6.23 van het BVCW.

Tijdens diverse werkgroep-vergaderingen werden een aantal principes uitgewerkt en een voorstel tot toewijsreglement. Deze werden een eerste keer toegelicht aan de stuurgroep op 6 juni 2023 met het doel om eventueel geformuleerde opmerkingen te kunnen verwerken.

Bij de opmaak van het reglement is gestreefd naar een consensus tussen alle lokale besturen zodat binnen het werkingsgebied van de nieuwe woonmaatschappij "Woonpijler" een eenduidig en eenzelfde toewijsreglement geldig is.

De toewijzingsraad stelde op 28 september 2023 in consensus een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin werden bepalingen over de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen opgenomen. De toewijzingsraad staat ook in voor de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen.

De toewijzingsraad heeft afspraken gemaakt over de werkwijze met betrekking tot de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders.

De woonmaatschappij bezorgt dit ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van haar werkingsgebied en brengt de gemeenten op de hoogte van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen (deze beslissingen maken geen deel uit van het toewijzingsreglement). Het ontwerp van het toewijzingsreglement dient te worden besproken in de gemeenteraden van Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren. De gemeenteraad kan het ontwerp enkel amenderen voor wat betreft volgende aspecten:

1. een eventuele strengere woonbinding
2. de toewijzing aan specifieke doelgroepen

De gemeenten Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren zullen het goedgekeurde toewijzingsreglement aan woonmaatschappij Woonpijler overmaken, die dit goedgekeurde toewijzingsreglement zal integreren in haar intern huurreglement, in voorkomend geval na de beslissing van de minister.

Voor wat betreft **langdurige woonbinding** heeft de toewijzingsraad gekozen voor de volgende invulling van dit begrip voor het volledige werkingsgebied en a.d.h.v. volgende cascade:

1. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
2. (Uitbreiding) Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

Deze langdurige woonbinding is een voorrangsbepaling, geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde en is van toepassing op alle standaard toewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep.

De toewijzingsraad staat ook in voor de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad heeft afspraken gemaakt over de werkwijze met betrekking tot de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders (bij versnelde toewijzingen). Deze afspraken werden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Dit document maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement.

Voor de instroom via 'versnelde toewijzingen' werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood', conform de categorieën voorzien in het BVCW (zijnde: (dreigend) dak- of thuisloosheid, jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding, geestelijke gezondheidsproblematiek, wonen in slechte huisvesting en bijzondere omstandigheden van sociale aard, en hun subcategorieën).

In het toewijzingsreglement wordt tevens aangegeven welke voorrangsbepalingen van toepassing zijn voor **specifieke doelgroepen**. Het toewijzingsreglement bevat doelgroepen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder: BVCW), zijnde:

- ☐ kandidaat-huurders vanaf 65 jaar
- ☐ kandidaat-huurders met een fysieke beperking of handicap > kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn.

De bovenvermelde langdurige woonbinding is van toepassing op alle toewijzingen aan een specifieke doelgroep.

Daarnaast bevat het toewijzingsreglement ook een doelgroep die niet is vermeld in artikel 6.27, §1, tweede lid van het BVCW, waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan vereist is. Het gaat om alleenstaande ouders met kinderen. Het doelgroepenplan om deze doelgroep op te nemen wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraden van alle besturen die deel uitmaken van het werkingsgebied.

Redenen om voor deze doelgroep een zekere voorrangsbepaling te voorzien zijn divers.

Alleenstaande ouders met kinderlast zijn sociaal-economisch veel kwetsbaarder. Daarnaast is er een beperkte beschikbaarheid van betaalbare huisvesting voor alleenstaande ouders met kinderen en er zijn slechts beperkte ondersteunende maatregelen voor deze doelgroep waardoor het nog moeilijker wordt toegang te vinden tot de woningmarkt.

De doelgroep wordt afgebakend als *“alleenstaande ouders (die niet samenwonen met een partner) die minstens 1 (maar vaak meerdere) (permanent of deeltijds, bv. in co-ouderschap of met bezoeksregeling) thuiswonende kinderen hebben die jonger zijn dan 25 jaar en waarvoor nog het Groeipakket wordt ontvangen”*.

Op basis van de verhouding van de huidige doelgroep t.o.v. de totale wachtlijst per gemeenten toegepast op het maximaal aantal woningen (zijde 1/3 van het patrimonium per gemeente) dat voor doelgroep kan voorbehouden worden, kunnen in Wachtebeke 34 woningen/woonentiteiten voorbehouden worden voor deze doelgroep. De keuze om deze woonentiteiten niet op adres voor te behouden (wat wel gebeurde voor de doelgroep +65-jarigen), heeft tot doel om beter te kunnen inspelen op specifieke noden zoals de rationele bezetting, nabijheid van scholen en voorzieningen, enzovoort.

Aangezien de doelgroep "alleenstaande ouders met kinderlast" niet behoort tot de doelgroepen opgenomen in het BVCW, zal de woonmaatschappij Woonpijler - na goedkeuring door de 4 gemeenteraden - het toewijzingsreglement en het administratieve dossier voorleggen aan de minister bevoegd voor Wonen ter goedkeuring op de wijze voorzien in het BCVV.

In bijlage van dit agendapunt zijn volgende documenten terug te vinden:

- ☐ Een toelichtingsnota met bijkomende informatie over de vier pijlers die in het toewijsreglement voorzien moeten worden
- ☐ Het ontwerp-doelgroepenplan voor alleenstaande ouders met kinderlast
- ☐ Het ontwerp-toewijsreglement voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij Woonpijler.

Regelgeving

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.12-6.14 en Titel 2 van Boek 6;

Het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 6.22-6.28, en deel 4 van Boek 6;

De gemeenteraadsbeslissing van 28 oktober 2021 betreffende de afbakening van het werkingsgebied van de nieuwe woonmaatschappij.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1 De gemeenteraad keurt het toewijzingsreglement, toegevoegd als bijlage, voor het werkingsgebied van woonmaatschappij Woonpijler (Laarne, Lochristi, Wachtebeke, Wetteren), met inbegrip van de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen' en met inbegrip van het doelgroepenplan voor alleenstaande ouders van kinderen goed. De gemeenteraad neemt kennis van de bepalingen in pijler 2 over de versnelde toewijs en pijler 4 over interne mutaties.

Artikel 2 De gemeenteraad beslist om de doelgroep 'alleenstaande ouders met kinderlast' op te nemen in het toewijsreglement en keurt hiertoe het doelgroepenplan (toegevoegd in bijlage) goed. Voor Wachtebeke betekent dit dat 34 woonentiteiten van het sociale woningbestand hiervoor worden voorbehouden zonder daarvoor specifieke adressen vast te leggen zodat maximaal en adequaat ingespeeld kan worden op de specifieke noden, rationele bezetting, enzovoort van de kandidaat-huurders die behoren tot deze doelgroep.

Artikel 3 Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan woonmaatschappij Woonpijler en de verantwoordelijke voor het woonbeleid.

Namens de Gemeenteraad:

De Algemeen Directeur,
Lise Gosseye

De Voorzitter gemeenteraad,
Patrick Gerard

Voor éénsluitend afschrift,
WACHTEBEKE, 28 november 2023

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter gemeenteraad,

Lise Gosseye

Patrick Gerard