

GEMEENTERAAD

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad Zitting van 18 december 2024

Aanwezig:	Michaël Bracke	voorzitter
	Albert De Geyter	burgemeester
	Bram De Winne, Peter Blancquaert, Dietbrand Van Durme, Sofie Wijmeersch, Johan D'Hauwe, Eline Pardaen	schepenen
	Annelien Van Der Gucht, Anne-Marie Keusters, Bavo De Paepe, Boudewijn Bouckaert, Erna De Keulenaere, Esther Tuytschaever, Freija Colpaert, Hilde Anneessens, Ira Lina Piscador, Jana De Moor, Johan Ver Eecke, Karel Van Imschoot, Kathy Mertens, Luc Eeckhaut, Mario Van den Meersschaut, Piet Van Heddeghem, Quinten Venneman, Robbe De Wilde, Tony Oyen, Walter Govaert, Wouter Bracke	raadsleden
	Ward Hollebosch	algemeen directeur
Verontschuldigd:		
Afwezig:		

Aanpassing lokaal toewijsreglement Woonpijler

DE RAAD

- Gelet op het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen;
- Gelet op het decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen van diverse decreten m.b.t. wonen, waarbij een regelgevend kader m.b.t. de woonmaatschappijen wordt gecreëerd;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot vaststelling van het werkingsgebied Gent-Oost;
- Gelet op het ministerieel besluit tot erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap ‘Woonpijler’ met zetel te 9230 Wetteren, Felix Beernaertsplein 55 met ondernemingsnummer 0400.143.608, voorheen erkende sociale huisvestingsmaatschappij met de naam Eigen Dak van 24 april 2023;
- Gelet op Titel 2 Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 m.b.t. de regels over het toewijzen van sociale woningen;
- Gelet op Deel 4 van Boek 6 (Sociale Huur) van het besluit van Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de toelatingsvoorwaarden (Titel 1) en toewijzing (Titel 2), Hoofdstuk 2 van Titel 2 betreft de ‘Toewijzingsraad, toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement’ (verv. BVR 17 december 2021, art. 33, l: 1 oktober 2023).

Hoofdstuk 3 van Titel 2 betreft de 'Toewijzingsregels' (ing. BVR 17 december 2021, art. 33, l: 1 oktober 2023);

- Overwegende dat met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen op 1 januari 2024 ook een nieuw toewijsmodel in werking zal treden, waarbij de Vlaamse overheid een breed kader schetste waarmee de toewijsraden van de woonmaatschappijen aan de slag kunnen gaan;
- Overwegende dat het geschetste kader van de Vlaamse overheid tegemoet komt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid met name de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid wijken voor iedereen, het bevorderen van integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen;
- Overwegende dat door regionale verschillen maatwerk aangewezen is, en daardoor de lokale actoren alsook de woonmaatschappijen de autonomie gekregen hebben om een toewijsraad op te richten zodat in onderling overleg tussen de sociale verhuurders, de lokale besturen alsook de relevante welzijnsactoren een geïntegreerd en gedragen toewijsbeleid op maat van specifieke noden alsook beleidswensen kan uitgewerkt worden;
- Overwegende dat Woonpijler het ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van haar werkingsgebied bezorgde en de gemeenten op de hoogte bracht van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen;
- Overwegende dat de toewijsraad opteerde voor de volgende invulling van 'langdurige woonbinding', van toepassing op het volledig werkingsgebied: de langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade:
 - o Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
 - o 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 toewijzings-voorwaarde; en ze is van toepassing op alle standaardtoewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep;
- Overwegende dat de toewijsraad eveneens opteerde om een aantal specifieke doelgroepen op te nemen in het ontwerp toewijzingsreglement. Het gaat om doelgroepen uit het BVCW (zijnde kandidaat-huurders vanaf 65 jaar en kandidaat-huurders met een fysieke beperking of handicap) als een doelgroep waarvoor een doelgroepenplan werd opgemaakt (kandidaat-huurders die alleenstaand zijn en een kinderlast hebben). De bovenvermelde langdurige woonbinding is van toepassing op alle toewijzingen aan een specifieke doelgroep;
- Gelet op de goedkeuring van het lokaal toewijsreglement op de gemeenteraad van november 2023;
- Overwegende de lokale toewijsraad van 23 oktober 2024 waarbij een eerste evaluatie van het toewijsreglement werd besproken;
- Overwegende dat er binnen pijler 3 een 2-tal woningen kunnen toegevoegd worden aan de lijst met woningen die worden voorbehouden voor permanente rolstoelgebruikers In Wetteren;
- Overwegende dat deze woningen, indien er geen kandidaat-huurders zijn die permanent rolstoelgebruiker zijn, worden toegewezen aan de doelgroep 65+;

- Overwegende, onder voorbehoud, het voorstel tot aanpassing van deze pijler met een extra doelgroep voor alleenstaanden en gezinnen boven de leeftijd van 50 jaar voor een specifiek project in Wachtebeke;
- Overwegende dat het aangewezen is dat de gemeenteraad een beslissing neemt over het voorstel tot wijziging in Wetteren en kennis neemt van het voorstel van Wachtebeke;

Stemming

voor:	27	Michaël Bracke, Albert De Geyter, Bram De Winne, Peter Blancquaert, Dietbrand Van Durme, Sofie Wijmeersch, Johan D'Hauwe, Eline Pardaen, Annelien Van Der Gucht, Bavo De Paepe, Boudewijn Bouckaert, Erna De Keulenaere, Esther Tuytschaever, Freija Colpaert, Hilde Anneessens, Ira Lina Piscador, Jana De Moor, Johan Ver Eecke, Karel Van Imschoot, Kathy Mertens, Luc Eeckhaut, Mario Van den Meersschaut, Piet Van Heddeghem, Quinten Venneman, Robbe De Wilde, Tony Oyen, Wouter Bracke
tegen:	0	
onthouding:	2	Anne-Marie Keusters, Walter Govaert
Blanco	0	

BESLUIT:

Art.1: De gemeenteraad keurt het voorstel tot aanpassing in pijler 3 goed en gaat akkoord om de woningen Biezen 16/01 en 16/02 op te nemen in de lijst van voor te behouden woningen voor in eerste instantie kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn.

Art.2: De gemeenteraad neemt kennis van het voorstel van Wachtebeke.

Art.3: Een afschrift van het gemeenteraadsbesluit wordt aan Woonpijler toegestuurd.

WOONPIJLER – TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR HET WERKINGSGBIED 'GENT-OOST'

1. Naar een vernieuwd toewijzingsreglement

Titel 2 van Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) geeft de bevoegdheid aan de Vlaamse Regering om de regels te bepalen voor toewijzing van sociale woningen. Deze worden nader beschreven in Boek 6 (Sociale huur) van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW).

1.1 Proces

- o De toewijzingsraad maakt een ontwerp van toewijzingsreglement op.
- o Elke gemeente heeft evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied (zie hoofdstuk 3).
- o De woonmaatschappij integreert nadien alles in een finale versie van het toewijzingsreglement.

1.2 Instroommogelijkheden



Er zijn 4 instroommogelijkheden:

- o Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding en chronologie.
- o Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precare omstandigheden (verplicht aandeel).
- o Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (facultatief aandeel).
- o Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

2. De toewijzingsraad

2.1 Initiatief en werkingsgebied

Woonmaatschappij Woonpijler neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten.

Er is één toewijzingsraad voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, zijnde het grondgebied van de gemeenten Laarne, Lochristi, Wachtebeke & Wetteren.

2.2 Opdrachten

- o Bepalen hoe toewijzingen moeten verlopen in pijlers 2 en 3, zo duidelijk mogelijk zodat vlot toewijzen mogelijk is.
- o Redenen en frequentie van samenkomst
 - Beleidsvoorbereiding: september 2023
 - ◇ Opmaak ontwerp van reglement – gemeenteraden oktober/november 2023
 - Beleidsuitvoering: een halfjaarlijkse bijeenkomst
 - ◇ Bespreking werking en toewijzingen
 - ◇ Evaluatie reglement
 - ◇ Bespreking (lokale) noden

2.3 Samenstelling

De toewijzingsraad telt maximum 15 leden en is als volgt evenwichtig samengesteld:

- o Coördinator Woonplus (1)
 - o Vertegenwoordigers van de gemeentelijke diensten 'wonen' (1 à 4)
 - o Vertegenwoordigers van "de welzijnsactoren" werkzaam in het werkingsgebied:
 - (Hoofd)maatschappelijk werkers van de 4 OCMW's (4)
 - CAW (1): CAW Oost-Vlaanderen
 - Organisatie bijzondere jeugdzorg / dienst begeleid zelfstandig wonen (1): Fiola
 - Centrum GGZ (1): Sint-Jan-Baptist
 - VAPH-instelling (1): St. Lodewijk
 - o Directeur en medewerker woonmaatschappij Woonpijler (2) (voorzitterschap)
- Tijdelijk lid: andere woonmaatschappij in het werkingsgebied (zolang het patrimonium niet aan onze woonmaatschappij is overgedragen): Dimensa.

3. Gemeentelijke keuzes

Op welke punten kunnen de gemeenten (desgewenst en decretaal voorzien) alsnog 'afwijken' van (d.i. amenderen op) het voorgelegd ontwerp van toewijzingsreglement?

- Lokale bindingsvoorwaarde, maar alleen wanneer die verder gaat dan de algemene absolute voorrangsbepaling, d.i. een bijkomende verstrenging t.o.v. de 'standaard' regel (gemeenten beslissen autonoom). Momenteel is er geen verstrenging opgenomen in artikel 1.
- Lokale bindingsvoorwaarde voor kandidaten die binding hebben met het werkingsgebied: consensus is vereist met andere gemeenten (consensus werd bereikt en opgenomen in artikel 1).
- Afbakenen van specifieke doelgroepen en het aantal woningen dat men wil voorbehouden of bij voorrang wil toewijzen (gemeenten beslissen autonoom) (zie artikels 3.1 – 3.3).

Deze zaken werden in blauwe kleur aangeduid in het (onderstaand) ontwerp van toewijzingsreglement.

4. Toewijzingsreglement: bepalingen werkingsgebied

4.1 De langdurige woonbinding

- Artikel 1 - De langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade van toepassing op het volledig werkingsgebied:
 - Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
 - 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; ze is van toepassing op alle standaard toewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep (zie verder).

4.2 De versnelde toewijzingen

- Artikel 2.1 - We streven naar een maximale toegang van mensen in een kwetsbare situatie naar een woning en hiervoor is een regionale spreiding, evenwichtige spreiding en regionale aanpak van belang.

Uitgangspunten bij de versnelde toewijzingen:

- Woonnood primeert.
- Belang van een ondersteunend professioneel netwerk (i.f.v. 'woonklaar' zijn); d.i. ook preventie van uithuiszettingen.

De verplichte 20% versnelde toewijzingen worden als volgt verdeeld over het jaar:

- minimaal 4/5 ("onderling evenwichtig") o.b.v. onderstaand puntensysteem 'objectieve criteria woonnood'
- maximaal 1/5 o.b.v. 'bijzondere omstandigheden van sociale aard'

De verplichte 20% versnelde toewijzingen worden o.b.v. een na te streven evenwichtige spreiding verdeeld over het werkingsgebied:

- objectief criterium: evenredigheid (pro rata) het inwonersaantal van de gemeenten in het werkingsgebied (te evalueren door de toewijzingsraad)

- Artikel 2.2 - De afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van kandidaat-huurders zijn opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.
- Artikel 2.3 - Systeem o.b.v. puntencategorieën:
 - Woonnood
 - Ondersteunend professioneel netwerk

Stap 1: basis: woonnood

Dreigend) dak- of thuisloos – Kandidaat-huurders zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang – Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders – Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel – Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden – Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden.	20 punten
Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.	17 punten
Geestelijke gezondheidsproblematiek.	17 punten
Wonen in slechte huisvesting – Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren.	17 punten
– Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning.	20 punten
– Wonen in een overbewoonde woning.	17 punten

Opmerkingen:

- Deze punten/categorieën zijn niet cumulatief.
- De 5de categorie uit de regelgeving 'Bijzondere omstandigheden van sociale aard' wordt niet opgenomen als aparte puntencategorie, gezien deze grotendeels omvat zijn binnen bovenstaande categorieën en/of in aanmerking komen voor bijkomende punten (zie verder). Binnen de 20% versnelde toewijzingen en los van bovenstaand puntensysteem kan de woonmaatschappij jaarlijks maximaal 1/5de gemotiveerde toewijzingen doen o.b.v. bijzondere omstandigheden van sociale aard, in het werkingsgebied.
- Binnen de 20% versnelde toewijzingen wordt aldus minstens 4/5de versneld toegewezen o.b.v. het puntensysteem.
- Daarnaast voorzien in 'acute-nood-woningen' (bv. na geweld, als de fysieke veiligheid in gevaar is, ...) (evt. buiten sociaal huurstelsel of) via OCMW (buiten pijler 2).

Stap 2: ondersteunend professioneel netwerk

Kandidaat-huurders (KH) kunnen extra punten verkrijgen op basis van hun ondersteunend professioneel netwerk, d.w.z.:

3 maanden aansluitend ondersteuning krijgen door een welzijnsdienst actief in het werkingsgebied van de woonmaatschappij: 3 punten

Voorwaarden:

- KH's kunnen deze 3 punten krijgen na 3 maanden aansluitende opvolging door een welzijnsorganisatie actief in het werkingsgebied van de woonmaatschappij.
- De welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder. Dit vanuit de visie dat de welzijnsorganisatie inschat dat de KH 'woonklaar' is -> belang van kans op slagen, zeker i.h.k.v. preventie uithuiszettingen en 3 jaar schrapping op de wachtlijst bij uithuiszetting is dit van groot belang.
- De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een verklaring op eer uit, deze geeft aan hoelang de kandidaat-huurder reeds opgevolgd wordt en welke maatschappelijk werker de contactpersoon is.

- Indien nodig kan er een evaluatie van de samenwerking tussen de woonmaatschappij en de welzijnsdienst gebeuren via de toewijzingsraad.
 - Er wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de welzijnsorganisatie en de woonmaatschappij -> de welzijnsorganisatie moet (minstens) actief zijn in het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Voor uitzonderingen (vb. specifieke zorg) kijken we naar bijzondere omstandigheden sociale aard.
- Voorgaande stappen (1 t.e.m. 2) = het cumulatief optellen van de toegekende punten per categorie

Stap 3 = laatste stap = Chronologie

Indien er toch nog meerdere kandidaat-huurders in aanmerking komen voor een woning, dan wordt de voorrang bepaald a.d.h.v. chronologie. We kennen hier wel geen punten aan toe.

4.3 Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)

- o Artikel 3.1 - Er wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders vanaf 65 jaar.
Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden (met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,...)
 - 20 (zie lijst Eigen Dak) in Wetteren
 - 19 (9 op vandaag en +10 gepland op korte termijn) in Laarne
 - 20 in Wachtebeke (zie lijst serviceflats)
 - 35 in Lochristi (zie lijst seniorenwoningen)
- o Artikel 3.2 - Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn.
 - Voorrang aan permanente rolstoelgebruikers
 - Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn): toewijzing o.b.v. een objectief criterium: kandidaat-huurders vanaf 65 jaar.
 - Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden in Wetteren
 - ◇ 12 (zie lijst in Wetteren)
- o Artikel 3.3 - Er wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders alleenstaande met kinderlast.
 - Zie doelgroepenplan.
 - Bij voorrang 162 woningen toewijzen (niet op adres).
- o Artikel 3.4 - Er wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders alleenstaanden en gezinnen boven de leeftijd van 50 jaar
 - Project Melkerijstraat - Zie doelgroepenplan
 - Bij voorrang 6 woningen toewijzen (op adres en alleen in Wachtebeke)

	Woningen	65+	Rolstoel	All. Kinderl. 50+	Tot. Doelgr	1/3 max	Saldo
Laarne	187	19		19	38	62	24
Lochristi	346	35		30	65	115	51
Wachtebeke	370	20		34	6	123	63
Wetteren	781	20	12	80	112	260	148
Totaal	1684	94	12	162	6	561	286
Huidige verhouding op wachtlijst							
Laarne	30,15%			19			
Lochristi	25,63%			30			
Wachtebeke	27,70%			34			
Wetteren	30,66%			80			
	van 1/3 patrimonium			162 voorbehouden voor alleenstaanden met kinderlast			

4.4 Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

- Artikel 4 - De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden ge(her)huisvest. We opteren ervoor om een absolute voorrang toe te passen i.h.k.v.:
 - sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang);
 - het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning (toepassing absolute voorrang);
 - onderbezetting van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang).

5. Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement bevat de praktische afspraken die gemaakt worden in de toewijzingsraad over haar interne werking zowel voor de beleidsvoorbereidende als voor de operationele/uitvoerende taak. De woonmaatschappij neemt afspraken over de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep op over:

- de manier waarop kandidaat-huurders zich aanmelden
- de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders
- de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders door welzijnsactoren.

6. Timing

- November 2023: voorstel LTR + doelgroepenplan naar gemeenteraden (en Minister)
- December 2023 opmaak reglementen (intern huurreglement)
- 1 januari 2024: in voege (indien praktisch en softwarematig mogelijk)

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur,
W. Hollebosch

de voorzitter,
M. Bracke

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur,
W. Hollebosch

de voorzitter,
M. Bracke