

GEMEENTERAAD

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad Zitting van 14 november 2023

Aanwezig:	Marianne Gorré	voorzitter
	Albert De Geyter	burgemeester
	Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katrien Claus, Piet Van Heddeghem, Bram De Winne, Jan Tondeleir	schepenen
	Annelien Van Der Gucht, Herman Maudens, Herman Strobbe, Hilde Anneessens, Ira-Lina Piscador, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Kathy Mertens, Leentje Grillaert, Lieve De Gelder, Peter Blancquaert, Peter De Backer, Rene Van Der Haegen, Sofie Wijmeersch, Tony Oyen, Tony Van Heuverswyn, Veerle Van Der Gucht, Walter Govaert, Wouter Bracke	raadsleden
	Ward Hollebosch	algemeen directeur
Verontschuldigd:	Freija Colpaert, Paul Lauwers	raadsleden
Afwezig:		

Toewijsreglement - doelgroepenplan voor alleenstaanden met kinderen (pijler 3 lokaal toewijs)

DE RAAD

- Gelet op artikel 40 van het decreet 'Lokaal Bestuur' van 22 december 2017;
- Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald de artikels 6.12 t.e.m. 6.14.
- Gelet op Titel 2 van Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) die aan de Vlaamse Regering de bevoegdheid geeft om de regels te bepalen voor de toewijzing van sociale woningen die verder nader beschreven zijn in Boek 6 (Sociale huur) van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW);
- Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.22 t.e.m. 6.28.
- Gelet op deel 4 van Boek 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) betreft 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); en hoofdstuk 3 van Titel 2 betreft de 'Toewijzingsregels' (ing. BVR 17 december 2021, art. 33, l: 1 oktober 2023).

- Overwegende dat de oprichting van de nieuwe woonmaatschappij voor een hertekening in het woonlandschap zorgt waarbij slechts 1 woonmaatschappij per werkingsgebied actief zal zijn en bijgevolg een eenmakingsproces tussen de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen in het werkinggebied moest worden opgestart;
- Overwegende dat met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen op 1 januari 2024 ook een nieuw toewijsmodel 'sociale huur' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking zal treden;
- Overwegende dat deze regelgeving tegemoet moet komen aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid met name de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen;
- Overwegende dat hiervoor werd geopteerd om autonomie te geven aan de woonmaatschappijen en lokale besturen omdat de lokale noden immers kunnen verschillen;
- Overwegende dat de woonmaatschappijen daarom het initiatief nemen met een aanpak op maat uit te werken waarbij de sociale verhuurders, lokale besturen en relevante welzijnsactoren met elkaar in dialoog kunnen gaan en afspraken maken om een geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid op maat te realiseren;
- Overwegende dat in het BVCW ruimte wordt gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels regionale en lokale accenten te leggen, dat deze bepalingen worden opgenomen in een toewijzingsreglement en dat de toewijsraad hiervoor een grote rol krijgt toebedeeld waarbij deze raad de kans krijgt om passende maatregelen uit te werken in een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, waarbij wordt afgeweken van de standaardtoewijzingsregels, als de regionale of lokale situatie hierom vraagt;
- Overwegende dat het BVCW bepaalt dat het in twee gevallen verantwoord is passende maatregelen uit te werken in een toewijzingsreglement, waar men kan afwijken van de standaardtoewijzingsregels, met name als men wil houden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.
- Overwegende dat de opmaak van een toewijzingsreglement in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren dient tot stand te komen en dat de toewijzingsraad van het werkingsgebied van de woonmaatschappij hierin de trekkersrol speelt en verantwoordelijk is voor de opmaak van een ontwerp van het toewijzingsreglement.
- Overwegende dat de toewijsraad op 28 september 2023 in consensus een ontwerp van toewijzingsreglement opstelde waarin de bepalingen over de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen werden opgenomen
- Overwegende dat het toewijzingsreglement doelgroepen bevat uit de lijst, vermeld in artikel 6.27, §1, tweede lid van het BVCW, waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan niet vereist is. Het gaat om kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar alsook kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn,
- Overwegende dat het toewijsreglement ook een doelgroep bevat 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.
- Overwegende dat éénoudergezinnen sociaal-economisch veel kwetsbaarder zijn;

- Overwegende de beperkte beschikbaarheid van betaalbare huisvesting voor alleenstaande ouders met kinderen;
- Overwegende dat er ook maar beperkte ondersteunende maatregelen aanwezig zijn voor deze doelgroep waardoor het nog moeilijker wordt toegang te vinden tot de woningmarkt;
- Overwegende dat 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”;
- Overwegende dat op basis van de verhouding van de huidige doelgroep tov 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, 80 woningen in Wetteren zouden kunnen voorbehouden worden voor deze doelgroep;
- Overwegende dat deze woningen niet op adres worden voorbehouden, maar inspelen op de specifieke noden, de rationele bezetting, de gewenste locatie...
- Overwegende dat het toewijsreglement incl doelgroepenplan hierna ter goedkeuring moet voorgelegd worden aan de minister, waarna woonmaatschappij Woonpijler de bepalingen uit het toewijzingsreglement in haar intern huurreglement integreert en een afschrift van haar intern huurreglement aan de toezichthouder bezorgt.
- Overwegende dat het college voorstelt om ‘alleenstaande ouders met kinderen’ als extra doelgroep te weerhouden in pijler 3 van het lokaal toewijsreglement en hiervoor vraagt het doelgroepenplan goed te keuren.

Stemming

voor:	27	Marianne Gorré, Albert De Geyter, Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katrien Claus, Piet Van Heddeghem, Bram De Winne, Jan Tondeleir, Annelien Van Der Gucht, Herman Maudens, Herman Strobbe, Hilde Anneessens, Ira- Lina Piscador, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Kathy Mertens, Leentje Grillaert, Lieve De Gelder, Peter Blancquaert, Peter De Backer, Rene Van Der Haegen, Sofie Wijmeersch, Tony Oyen, Tony Van Heuverswyn, Veerle Van Der Gucht, Walter Govaert, Wouter Bracke
tegen:	0	
onthouding:	0	
Blanco	0	

BESLUIT:

Art.1: De gemeenteraad beslist de doelgroep ‘alleenstaande ouders met kinderen’ op te nemen in het lokaal toewijsreglement’ en keurt hiertoe het doelgroepenplan goed. Er worden voor Wetteren 80 woningen voorbehouden, zonder daarvoor specifiek adressen vast te leggen zodat maximaal en adequaat ingespeeld kan worden op de specifieke noden, rationele bezetting, gewenste locatie enz. van de kandidaat-huurders die behoren tot deze doelgroep.

DOELGROEPENPLAN KANDIDAAT-HUURDERS "ALLEENSTAANDE MET KINDERLAST"

1 AANLEIDING

Op 1 januari 2024 treden de bepalingen over het **nieuwe toewijzingsmodel** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW), het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) en haar ministerieel uitvoeringsbesluit blijven het gemeenschappelijk kader vormen voor de verhuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest. Deze regelgeving moet tegemoet komen aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid met name de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. In het BVCW wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels regionale en lokale accenten te leggen. Deze bepalingen worden opgenomen in een toewijzingsreglement. De toewijzingsraad krijgt de kans om passende maatregelen uit te werken in een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, waarbij wordt afgeweken van de standaardtoewijzingsregels, als de regionale of lokale situatie hierom vraagt. Hierdoor kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden. Het BVCW bepaalt dat het in twee gevallen verantwoord is passende maatregelen uit te werken in een toewijzingsreglement, waar men kan afwijken van de standaardtoewijzingsregels. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurders of met de **woonbehoefte van specifieke doelgroepen**.

In het (door de toewijzingsraad opgestelde ontwerp van) toewijzingsreglement werden twee bestaande doelgroepen opgenomen, die tevens opgenomen zijn in het BVCW, nl. kandidaat-huurders vanaf 65 jaar en kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn. Uit de besprekingen met de toewijzingsraad (waarin de relevante lokale en regionale organisaties zijn vertegenwoordigd), de 'stuurgroep woonmaatschappij', de gemeentes en OCMW van het werkingsgebied en de woonmaatschappij, bleek een gemeenschappelijk draagvlak om – gelet op de specifieke noden – een doelgroep '**alleenstaanden met kinderlast**' af te bakenen. Het is bijgevolg onze prioriteit om 'de juiste doelgroep' met 'de juiste woning' te matchen.

De toewijzingsraad, de lokale besturen van het werkingsgebied 'Gent-Oost' (Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren) en de voor dit werkingsgebied erkende woonmaatschappij Woonpijler, wensen via dit doelgroepenplan geschikte (bv. kindvriendelijke woningen; rationeel geschikte woningen; dicht bij voorzieningen, bij (speel-)tuinen, scholen, kindvriendelijke omgeving, ...) bij voorrang toewijzen aan kandidaten die behoren tot deze doelgroep. Deze woningen worden niet op adres vastgelegd (om de woonmaatschappij niet te veel te beperken in haar toewijzingsmogelijkheden).

De keuze voor deze doelgroep past binnen de **beleidsvisie en -doelstellingen van de lokale besturen van Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren**. We verwijzen naar hun resp. bestuursakkoorden, omgevingsanalyses, meerjarenplannen, doelstellingen en actieplannen. Hierin wordt onder meer verwezen naar "de doelgroep kwetsbare gezinnen met minstens 1 kind" en "het bestrijden van kansarmoede bij jonge gezinnen en kinderen".

Naast het feit dat **éénoudergezinnen sociaaleconomisch veel kwetsbaarder zijn**, maakt de **beperkte beschikbaarheid van betaalbare huisvesting en beperkte ondersteunende voorzieningen** het voor deze doelgroep nog moeilijker om toegang te vinden tot de woningmarkt (zie verder).

De keuze voor deze specifieke doelgroep wordt in dit doelgroepenplan gemotiveerd. Het betreft hier de afbakening van een nieuwe doelgroep n.a.v. de oprichting van de woonmaatschappij en de opmaak van het (nieuwe) toewijzingsreglement voor het werkingsgebied (vanaf 1 januari 2024) (conform het BVCW).

- De **toewijzingsraad en de stuurgroep** voor het werkingsgebied van woonmaatschappij Woonpijler (Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren), o.a. met de gemeentebesturen en de welzijnsorganisaties werkzaam in het werkingsgebied, wenst gebruik te maken van de mogelijkheid om deze specifieke doelgroep met voorrang toe te wijzen binnen het patrimonium van woonmaatschappij Woonpijler.
- Dit doelgroepenplan werd na goedkeuring door het college van 16 oktober 2023 door de **gemeenteraad** van XXX (op ...) goedgekeurd.

2 AFBAKENING DOELGROEP

Binnen dit doelgroepenplan willen we voorrang geven aan **de 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.**

3 SPECIFIEKE NODEN VAN DE DOELGROEP

Onder andere uit het rapport Huurmarkt in Woonplus van Provincie Oost-Vlaanderen blijkt dat het aandeel huurders duidelijk hoger ligt bij éénoudergezinnen dan bij andere gezinnen (met of zonder kinderen). Zo blijkt dat van de éénoudergezinnen het werkingsgebied van Woonplus 55% huurder is terwijl dit bij de andere gezinnen 30% is en bij gezinnen met kinderen 25% is. In Oost-Vlaanderen is dit respectievelijk 54%, 32% en 26%.

De woonmarkt blijkt voor éénoudergezinnen dus voornamelijk een huurwoningmarkt.

Alleenstaande ouders hebben echter vaak moeite om toegang te krijgen tot de woningmarkt om verschillende redenen.

3.1 FINANCIËLE BEPERKINGEN, WERK EN WOONQUOTE

Alleenstaande ouders staan vaak voor de uitdaging om alle kosten, waaronder huur- of leningslasten, te dekken met slechts één inkomen. Dit maakt het lastig om genoeg geld te sparen voor de aankoop en/of afbetaling van een woning, voor renovaties, onverwachte kosten enz.

Het grootste deel van het inkomen gaat vaak naar huur of de kredietaflossing, evenals extra aan het wonen en de woning gerelateerde uitgaven zoals onderhouds- en herstellingskosten, verzekeringen, belastingen, gas, elektriciteit enz. Dit betekent dat er maar weinig middelen overblijven voor andere (vaak levensnoodzakelijke) uitgaven en (noodzakelijke) kosten.

Daarenboven hebben alleenstaande ouders, door het belang van en de nood aan opvoeding en opvang van hun kinderen, minder mogelijkheden om extra inkomsten te genereren. Studies (bv. de SVR-Verkenning Werkzaamheidsgraad van Eenoudergezinnen' van de Vlaamse Overheid) tonen aan dat er een hogere werkloosheidsgraad is bij éénoudergezinnen.

De combinatie tussen de opvoeding/opvang van kinderen en werken is niet evident, zeker als één ouder hier alleen voor staat. Ook niet alle werkschema's faciliteren deze combinatie, wat dan op zijn beurt kan leiden tot (nog meer) financiële beperkingen. Alleenstaande ouders werken vaker deeltijds of in minder betaalde sectoren. Hierdoor ligt het inkomen van éénoudergezinnen aanmerkelijk lager, niettegenstaande ze voor dezelfde uitgaven, kosten en uitdagingen staan als koppels en samenwonenden (bv. de vaste en onverwachte woonkosten en aan de woning gebonden uitgaven en kosten). Bovendien hebben ze ook de zorg voor de kinderen die, (vaak onvoorzien als gevolg van een scheiding of sterfgeval van de partner) door één persoon moet worden opgevangen.

Als er maar één inkomen is, loopt de woonquote snel op. Wanneer er twee inkomens zijn, blijft men eerder gemakkelijk onder de 30% grens van de woonquote (Steunpunt Wonen). In het Woonbeleidsplan stelt de Vlaamse Regering zich tot doel dat iedereen tegen 2050 toegang moet krijgen tot een woning: een menswaardig wonen dat voor iedereen betaalbaar is. De Vlaamse Regering stelt (als doel) dat de woonquote van 30% moet verbeteren.

3.2 GEBREK AAN BETAALBARE HUISVESTING

Ook in Oost-Vlaanderen en ons werkingsgebied is er een tekort aan betaalbare huisvesting. Voor alleenstaande ouders is het bovendien nog moeilijker om een geschikte woning te vinden, gezien ze rekening moeten houden met o.a. een beperkt(er) budget en de nood aan een voldoende grote woning (voor de alleenstaande ouder en de kinderen).

Vaak staat een huis op naam van slechts één partner. Bij een scheiding betekent dit dat een van de ouders zonder huis komt te zitten. Voor hen is opvang vaak de enige optie. Veel ouders blijven gedwongen lang in de opvang met hun kinderen, omdat er geen betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Soms raken ze in de schulden door hoge huurkosten of zijn ze gedwongen weer bij hun ouders in te trekken.

Alleenstaande ouders ervaren bovendien vaak discriminatie op de woningmarkt. Verhuurders of bankinstellingen tonen soms terughoudendheid bij het verhuren aan alleenstaande ouders of bij het verstrekken van leningen, omdat ze zich zorgen maken over inkomensstabiliteit (of vooroordelen hebben). Hier speelt vaak ook de verminderde weerbaarheid van alleenstaande ouders mee.

Verscheidene studies hebben het probleem van discriminatie op de huurmarkt in Vlaanderen al aangetoond (zie bv. <https://press.vub.ac.be/groot-draagvlak-voor-antidiscriminatiebeleid>).

3.3 ARMOEDE EN KINDERARMOEDE

Uit (sociaal economische) studies en rapporten (bv. de Vlaamse armoede-indicatoren) blijkt dat éénoudergezinnen sociaaleconomisch veel kwetsbaarder zijn en (onder meer door hun lager inkomen) geconfronteerd worden met een groter armoederisico. Het armoederisico ligt bij kinderen in éénoudergezinnen hoger dan bij andere gezinsvormen.

Kinderen in éénoudergezinnen groeien veel vaker op met een lager inkomen. Bovendien ligt het armoederisico bij kinderen in een gezin dat huurt hoger dan bij gezinnen die bezitten.

Eénoudergezinnen, werklozen en huurders het meest kwetsbaar voor armoede. Leden van éénoudergezinnen (41,3%) lopen vier keer meer risico dan bijvoorbeeld een gezin met twee volwassenen en twee kinderen (9,8%). Datzelfde geldt ook voor huurders (37,2%) in vergelijking met zij die eigenaar zijn van hun woning (9,1%). Ook bij de laagst opgeleiden (27,8%), die hoogstens een diploma lager secundair onderwijs hebben, ligt het risico op monetaire armoede vier keer hoger dan bij de hoogst opgeleiden (6,4%). De Europese armoede-indicator toont dat diezelfde groepen een groter risico hebben op armoede of sociale uitsluiting: 63,1% voor werklozen, 50,5% voor éénoudergezinnen, 44,5% voor huurders en 32,9 % voor laagopgeleiden.

Uit het rapport "Een warm thuis voor ieder kind - Kinderarmoede bestrijden door in te zetten op huisvesting" van de Koning Boudewijnstichting - Kinderarmoedefonds (juni 2023) blijkt dat van de kinderen in armoede in België 24,2% woont in een huis met een lekkend dak, vochtige muren, vloeren of funderingen of rottende ramen en vloeren, 10,6% in een te donkere woning, en 24,6 in een te klein huis. Bij 21,7% van de kinderen zijn de woonkosten overmatig (>40% van het inkomen), bij 12,7% is er een betalingsachterstal voor huur of hypotheek en bij 15,1% is het onmogelijk de woning voldoende warm te houden. 17,9 % heeft last van lawaai van burens of de straat en 18,5% van vervuiling of andere milieuproblemen. België scoort daarmee matig in vergelijking met andere Noordwest-Europese landen. Bovendien blijkt uit de tellingen dat heel wat kinderen kampen met een dreigende uithuiszetting.

Er bestaat een direct verband tussen het welzijn van de kinderen en dat van hun ouders. Wanneer ouders worstelen met overmatige stress, depressie, angst voor schulden en vrees voor interventie door jeugdzorg vanwege het ontbreken van een stabiele leefsituatie, zijn ze niet in staat om hun kinderen de optimale zorg te bieden. In feite zijn de kinderen degenen die hiervan de nadelige gevolgen ondervinden. Zelfs hun toekomst staat op het spel.

Uit het Vlaamse actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid: "Kinderen horen niet thuis op straat, maar ook niet in groepsmatige opvangvormen; ook niet in de nachtopvang of de winteropvang die door lokale besturen wordt ingericht." Alleenstaande ouders en hun kinderen

hebben nood aan structurele oplossingen, zodat ze kunnen wonen, leven en opgroeien in een stabiele omgeving.

3.4 ANDERE BEPERKINGEN

Alleenstaande ouders hebben vaak de noodzaak om dichtbij kinderopvangfaciliteiten, scholen en andere voorzieningen voor hun kinderen te wonen. Het blijkt echter een grote uitdaging om een betaalbare woning te vinden die bovendien gunstig gelegen is ten opzichte van deze belangrijke voorzieningen.

Kinderen uit éénoudergezin hebben vaak minder kansen ondanks hun aangeboren talenten. Mede door de huidige economische en sociale toestand blijken alleenstaande ouders en hun kinderen het sociaal het zwakste te staan. Desalniettemin dragen ze de grootste lasten.

Wonen is een basisrecht. In de Vlaamse Wooncode wordt uitwerking gegeven aan de Belgische Grondwet: "Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd". De woonmaatschappij speelt hierin een belangrijke rol. Sociale huurwoningen zijn in Vlaanderen het belangrijkste instrument om gezinnen met een beperkt inkomen een betaalbare en degelijke woning aan te bieden. Echter:

- De wachttijden zijn lang, voor grote gezinnen gemiddeld langer dan voor kleinere huishoudens.
- De vraag (naar) overstijgt het aanbod van sociale huurwoningen.

Het is overduidelijk dat alleenstaande ouders met kinderen zich in een bijzonder onzekere en moeilijke positie bevinden. Zolang het huisvestingsprobleem niet wordt aangepakt, kunnen ouders niet werken aan economische zelfstandigheid. Bovendien legt dit een hypotheek op het welzijn en de ontwikkeling van hun kinderen.

Als er onvoldoende sociale en/of particuliere (koop- en) huuropties beschikbaar zijn, worden deze gezinnen gedwongen steeds verder te worstelen voordat ze in aanmerking komen voor een woning.

Het is van essentieel belang dat er meer mogelijkheden worden gecreëerd voor alleenstaande ouders om toegang te krijgen tot geschikte en betaalbare huisvesting.

De lokale besturen van het werkingsgebied en de toewijzingsraad willen hierop inspelen a.d.h.v. **het afbakenen van een specifieke doelgroep in het toewijzingsreglement**, als volgt: Kandidaat-huurders die alleenstaande ouders zijn (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.

4 GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE PROPORTIONALITEIT

4.1 WOONGELEGENHEDEN DIE MET VOORRANG WORDEN TOEGEWENZEN AAN DEZE DOELGROEP

In uitvoering van dit doelgroepenplan zal woonmaatschappij Woonpijler in haar werkingsgebied 152 woongelegenheden (zijnde een mix van woningen en appartementen, bv. dicht bij voorzieningen, (speel-)tuinen, kindvriendelijke omgeving,...) met voorrang toewijzen aan de doelgroep 'alleenstaande ouders met kinderlast'.

Om het aantal woningen (dat met voorrang wordt toegewezen) te bepalen per gemeenten, werd de huidige verhouding van deze doelgroep t.o.v. de totale wachtlijst (voor sociale woningen) per gemeente (25% à 31%) toegepast op het maximaal aantal woningen (zijnde 1/3 van het patrimonium per gemeente) dat voor doelgroepen in aanmerking komt. *Voor Lochristi werd het aantal woningen bepaald op 20.

	<u>Woningen</u>	<u>1/3 (max)</u>	<u>Huidige verhouding op wachtlijst</u>	<u>Doelgroep alleenst.met kinderl.</u>
Laarne	187	62	30,15 %	19
Lochristi	346	115	25,63 %*	20
Wachtebeke	370	123	27,70 %	34
Wetteren	781	260	30,66 %	80
<u>Totaal</u>	<u>1.684</u>	<u>561</u>		<u>153</u>

We opteren om deze woningen niet op adres voor te behouden om de nodige flexibiliteit te bewaren i.f.v. "de juiste woning voor de juiste kandidaat-huurder". Hiertoe wordt een screening van het patrimonium en de wachtlijst uitgevoerd. Zodoende kunnen we maximaal en adequaat inspelen op de specifieke noden, rationele bezetting, gewenste locatie enz. van de kandidaat-huurders die behoren tot deze doelgroep.

Het met voorrang toewijzen van huurwoonegelegenheden aan kandidaat-huurders van deze doelgroep belet echter niet dat kandidaat-huurders die alleenstaand zijn met kinderlast, ook bediend worden via de standaardtoewijzingen (of andere instroommogelijkheden).

4.2 WOONGELEGENHEDEN EN DOELGROEPEN

In het (door de toewijzingsraad opgestelde ontwerp van) toewijzingsreglement werden reeds twee bestaande doelgroepen opgenomen, die tevens opgenomen zijn in het BVCW, nl. kandidaat-huurders vanaf 65 jaar en kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn.

Hiertoe worden respectievelijk 94 en 10 woningen voorbehouden die geschikt zijn voor deze doelgroepen. Daarnaast worden 153 woonegelegenheden met voorrang toegewezen aan de doelgroep 'alleenstaande ouders met kinderlast'. Een overzicht:

	<u>Woningen</u>	<u>Doelgroepen</u>			<u>Totaal doelgroepen</u>	<u>1/3 (max)</u>	<u>Saldo</u>
		<u>65+</u>	<u>Rolstoel</u>	<u>All. Kinderl.</u>			
Laarne	187	19		19	38	62	25
Lochristi	346	35		20	55	115	60
Wachtebeke	370	20		34	54	123	69
Wetteren	781	20	10	80	110	260	151
<u>Totaal</u>	<u>1.684</u>	<u>94</u>	<u>10</u>	<u>153</u>	<u>257</u>	<u>561</u>	<u>305</u>

Het aantal woningen dat met voorrang wordt toegewezen aan, of wordt voorbehouden voor doelgroepen, bedraagt in het totale werkingsgebied 257. We blijven hiermee onder het maximaal toegelaten aantal woningen (1/3 van het patrimonium), zowel op niveau van het werkingsgebied als op niveau van elke gemeente apart.

4.3 CIJFERGEGEVENS DOELGROEP

Het aantal **alleenstaande ouders ten opzichte van het totaal aantal paren met kinderen en alleenstaanden met kinderen** bedraagt in het werkingsgebied 19% tot 25%. In het Vlaams Gewest bedraagt dit 23%. De doelgroep van alleenstaande ouders (ten opzichte van het totaal aantal paren én alleenstaanden met kinderen) is dus in sommige gemeenten van ons werkingsgebied meer vertegenwoordigd dan gemiddeld in het Vlaams Gewest. (Bron: Statbel - 01/01/2023).

Woonplaats	3. Gehuwde koppels met thuiswonend(e) kind(eren)	5. Niet-gehuwd samenwonende koppels met thuiswonend(e) kind(eren)	6. Alleenstaande ouders	% alleenstaande ouders
Vlaams Gewest	593.852	230.747	242.532	23%
Laarne	1.106	493	377	19%
Wetteren	2.163	1.015	1.032	25%
Lochristi	2.209	861	704	19%
Wachtebeke	685	294	287	23%

aantal	gehuwd paar met kind(eren)	ongehuwd heteropaar met kind(eren)	paren met kind(eren)	alleenstaande moeder	alleenstaande vader	alleenstaande ouders	alleenstaande ouders t.o.v. paren én alleenstaanden met kind(eren)
42010 Laarne							
0 kinderen							
1 kind	415	217	632	184	60	244	28%
2 kinderen	537	221	758	81	21	102	12%
3 kinderen	133	44	niet ontsloten	19	niet ontsloten	niet ontsloten	niet ontsloten
4+ kinderen	21	11	niet ontsloten	8	niet ontsloten	niet ontsloten	niet ontsloten
totaal	1106	493	1599	292	85	377	19%
42025 Wetteren							
0 kinderen							
1 kind	846	487	1333	546	115	661	33%
2 kinderen	897	396	1293	230	46	276	18%
3 kinderen	302	94	niet ontsloten	61	niet ontsloten	niet ontsloten	niet ontsloten
4+ kinderen	118	38	niet ontsloten	24	niet ontsloten	niet ontsloten	niet ontsloten
totaal	2163	1015	3178	861	171	1032	25%
44034 Lochristi							
0 kinderen							
1 kind	796	368	1164	301	118	419	26%
2 kinderen	1048	393	1441	171	58	229	14%
3 kinderen	306	84	niet ontsloten	39	niet ontsloten	niet ontsloten	niet ontsloten
4+ kinderen	59	16	niet ontsloten	12	niet ontsloten	niet ontsloten	niet ontsloten
totaal	2209	861	3070	523	181	704	19%
44073 Wachtebeke							
0 kinderen							
1 kind	281	131	412	124	48	172	29%
2 kinderen	299	131	430	60	23	83	16%
3 kinderen	84	22	niet ontsloten	18	niet ontsloten	niet ontsloten	niet ontsloten
4+ kinderen	21	10	niet ontsloten	10	niet ontsloten	niet ontsloten	niet ontsloten
totaal	685	294	979	212	75	287	23%

De verhouding tussen het aantal alleenstaande ouders en het totaal aantal private huishoudens in het werkingsgebied bedraagt 7% tot 9%. In het Vlaams Gewest bedraagt dit 8%. De doelgroep van alleenstaande ouders (ten opzichte van het totaal aantal private huishoudens) is dus in sommige gemeenten van ons werkingsgebied meer vertegenwoordigd dan gemiddeld in het Vlaams Gewest. (Bron: Statbel - 01/01/2023).

Woonplaats	0. Totaal private huishoudens	6. Alleenstaande ouders	% alleenstaande ouders
Vlaams Gewest	2.926.471	242.532	8%
Laarne	5.404	377	7%
Wetteren	11.895	1.032	9%
Lochristi	9.337	704	8%
Wachtebeke	3.303	287	9%

De als kandidaat-huurders ingeschreven alleenstaande ouders met kinderen vertegenwoordigen 26% tot 31% van de **wachtlijsten** voor sociale huurwoningen in ons werkingsgebied.

Woonplaats	Wachtlĳst kandidaat-huurders	Alleenstaande ouders met kinderen op de wachtlĳst	% alleenstaanden met kinderen op de wachtlĳst
Laarne	962	289	30%
Wetteren	1.963	613	31%
Lochristi	3.788	971	26%
Wachtebeke	1.913	529	28%

De alleenstaande ouders met kinderen die reeds **huurder** zijn in een sociale woning (in eigendom) binnen het werkingsgebied vertegenwoordigen 19% tot 26% van het totaal aantal huurders van sociale woningen (in eigendom) binnen het werkingsgebied. **Het aandeel effectieve huurders die tot onze doelgroep behoren, ligt dus lager dan hun aandeel (als kandidaat-huurders) op de wachtlĳsten.**

Woonplaats	Huurders (SHM)	Alleenstaande ouders met kinderen, huurders (SHM)	% alleenstaanden met kinderen t.o.v. huurders (SHM)
Laarne	159	33	21%
Wetteren	566	119	21%
Lochristi	285	54	19%
Wachtebeke	340	88	26%

Door het met voorrang toewĳzen van woningen aan kandidaten van deze doelgroep, is het mogelijk om de wachttĳden voor hen in te perken en hen te helpen aan een betaalbare en kwaliteitsvolle woning.

Het gemiddeld gezĳnsinkomen op de wachtlĳst bedroeg in 2022:

	KH Laarne	KH Wetteren
Gemiddeld gezĳnsinkomen alleenstaanden (€)	13.175,89	13.410,68
Gemiddeld gezĳnsinkomen koppels (€)	20.302,84	20.621,15
Gemiddeld gezĳnsinkomen	14.829,92	15.249,75

Bij 76% van de kandidaat-huurders ligt het inkomen lager dan 19.750 euro en bij (gemiddeld) 25% van de huurders ligt het inkomen lager dan 11.000 euro.

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5 999,99	240	19 750,00	20 999,99	67
6 000,00	7 249,99	27	21 000,00	22 249,99	53
7 250,00	8 499,99	54	22 250,00	23 499,99	52
8 500,00	9 749,99	50	23 500,00	24 749,99	30
9 750,00	10 999,99	53	24 750,00	28 499,99	76
11 000,00	12 249,99	120	28 500,00	32 249,99	50
12 250,00	13 499,99	82	32 250,00	35 999,99	32
13 500,00	14 749,99	92	36 000,00	39 749,99	22
14 750,00	15 999,99	214	39 750,00	43 499,99	2
16 000,00	17 249,99	135	43 500,00	47 249,99	5
17 250,00	18 499,99	114	47 250,00	50 999,99	2
18 500,00	19 749,99	112	51 000,00	en meer	6
			Totaal:		1690

Het aandeel van de alleenstaande ouders met kinderen op de wachtlijst ten opzichte van het totaal aantal alleenstaanden (met of zonder kinderen) op de wachtlijst bedraagt in het werkingsgebied 34% tot 41%.

Woonplaats	Alleenstaanden zonder kinderen op de wachtlijst	Alleenstaanden met kinderen op de wachtlijst	Totaal alleenstaanden (met/zonder kinderen) op de wachtlijst	% alleenstaanden met kinderen t.o.v. alle alleenstaanden op de wachtlijst
Laarne	449	289	738	39%
Wetteren	865	613	1.478	41%
Lochristi	1.925	971	2.896	34%
Wachtebeke	971	529	1.500	35%

Het gemiddeld gezinsinkomen van alleenstaanden op de wachtlijst bevindt zich in de laagste inkomensklasse én alleenstaande ouders met kinderen maken hiervan een relatief groot aandeel uit. Dit bevestigt de **bepaalde financiële draagkracht van onze doelgroep**.

Uit het rapport "Een warm thuis voor ieder kind - Kinderarmoede bestrijden door in te zetten op huisvesting" van de Koning Boudewijnstichting - Kinderarmoedefonds (juni 2023) blijkt het volgende:

- 6% van de kinderen in Vlaanderen leeft in een gezin met een te hoge woonkost (>40%), bij éénoudergezinnen loopt dit op naar 24%.
- 21% van de kinderen in Vlaanderen leeft in een gezin waar de woonkost als een zware last wordt ervaren, bij éénoudergezinnen loopt dit op naar 40%.

De armoede-indicatoren op kindniveau (kinderen onder de 18 jaar) naar gezinstype, opleidingsniveau, werkintensiteit en herkomst - Vlaams Gewest (2019-2021 - opgroeien.be - 02/06/2023), bevestigen dat kinderen in éénoudergezinnen niet enkel financiële maar ook andere risico's lopen.

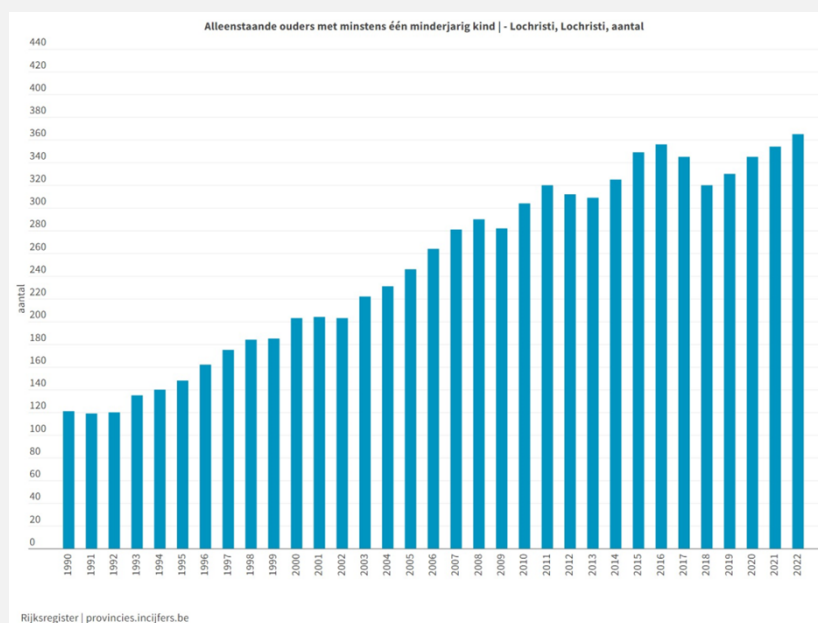
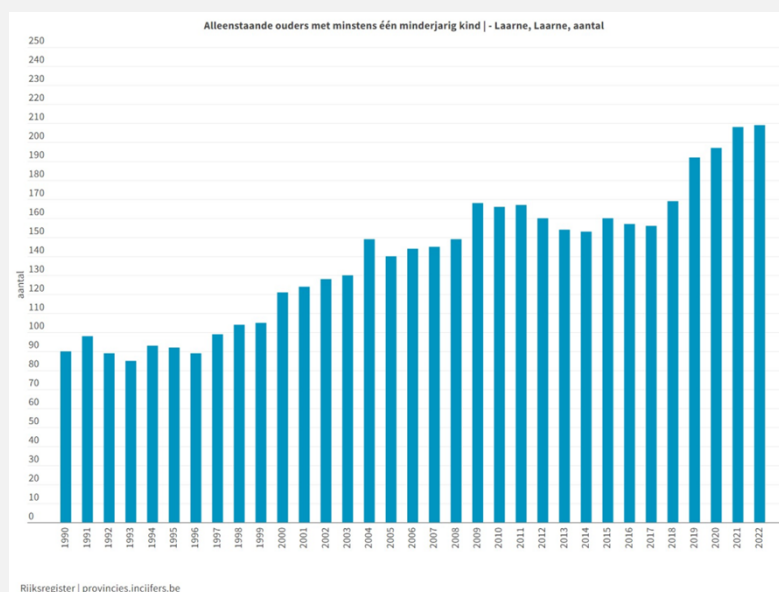
	Armoederisico	Materiële en sociale deprivatie	Subjectieve armoede
Totaal	10%	5%	12%
Gezinsvorm			
Kind in eenoudergezin	26%	17%	31%
Kind bij koppel met 1 kind	7%	4%	15%
Kind bij koppel met 2 kinderen	4%	1%	3%
Kind bij koppel met 3 of meer kinderen	12%	4%	11%
Werkintensiteit gezin			
Kind in gezin met zeer lage werkintensiteit	61%	35%	61%
Kind in gezin met lage werkintensiteit	50%	25%	30%
Kind in gezin met middelmatige werkintensiteit	27%	9%	22%
Kind in gezin met hoge werkintensiteit	3%	3%	7%
Kind in gezin met zeer hoge werkintensiteit	2%	1%	6%
Opleidingsniveau in gezin			
Kind in laagopgeleid gezin*	56%	22%	36%
Kind in midden- of hoogopgeleid gezin	7%	4%	10%
Woonsituatie			
Kind in gezin dat woning bezit	4%	1%	6%
Kind in gezin dat woning huurt	31%	20%	35%

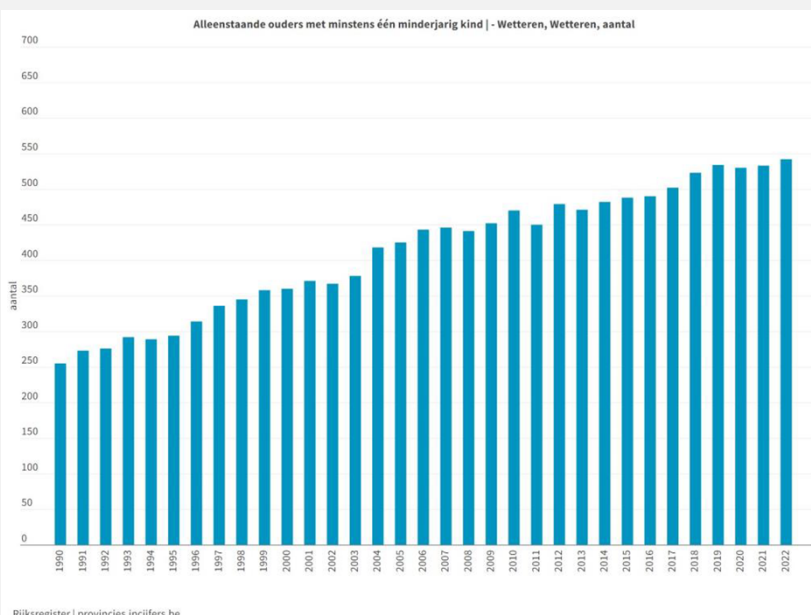
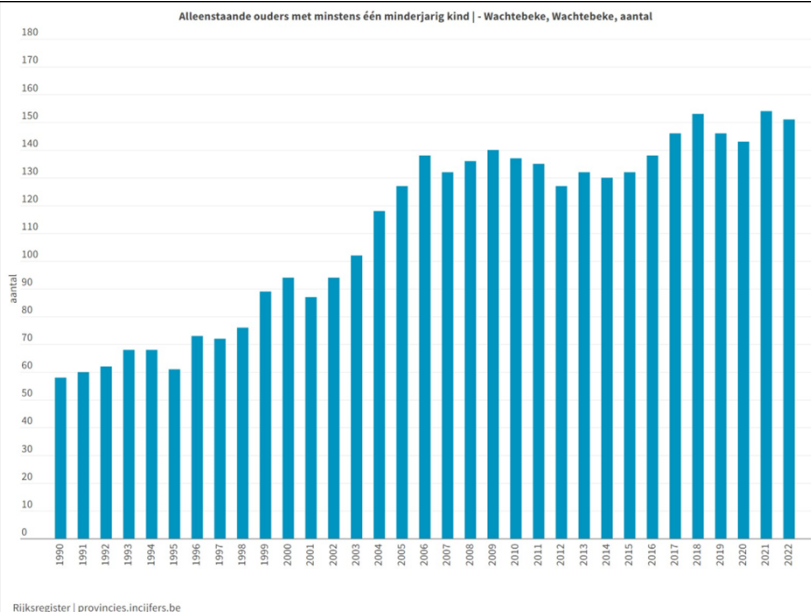
Er blijken grote verschillen te zijn tussen kinderen in éénoudergezinnen en kinderen in tweeoudergezinnen: **een verhoogd armoederisico, materiële deprivatie, sociale deprivatie en**

subjectieve armoede. Bij kinderen in gezinnen met een lage tot zeer lage werkintensiteit, in laagopgeleide gezinnen en in gezinnen die een woning huren is deze problematiek nog meer groter.

Gelet op bovenstaande cijfers, beperkingen en vaststellingen, is het een beleidskeuze van de lokale besturen van het werkingsgebied om "extra" in te zetten op deze doelgroep. Deze keuze wordt ondersteund door de toewijzingsraad en vertaalt zich in de keuze om woningen met voorrang toe te wijzen aan deze doelgroep.

Ons lokaal woonbeleid en de woonmaatschappij zijn de belangrijkste instrumenten om gezinnen met een beperkt inkomen een betaalbare en degelijke woning aan te bieden. Met ons toewijzingsreglement en doelgroepenplan 'alleenstaande ouders met kinderlast' willen we tegemoetkomen aan de belangrijkste (woon-)noden van deze meest kwetsbare kandidaat-huurders. Deze keuze speelt tevens in op de **evolutie van het aantal alleenstaande ouders met minstens 1 minderjarig kind** in Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren.





Met dit doelgroepenplan en de keuze om woningen met voorrang toe te wijzen, willen we ons echter niet (enkel) beperken tot alleenstaande ouders met minderjarige kinderen. Binnen deze doelgroep vallen alle kandidaat-huurders die alleenstaande ouders zijn met **thuiswonende kinderen die jonger zijn dan 25 jaar en waarvoor nog het Groeipakket wordt ontvangen**.

Het criterium 'kinderen waarvoor nog het Groeipakket wordt ontvangen' is namelijk een kwalitatiever criterium dan (bijvoorbeeld) louter een arbitraire leeftijdsgrens. Sinds 1 januari 2019 werd het Groeipakket ingevoerd om de Vlaamse gezinnen zo goed mogelijk te ondersteunen. Het Groeipakket bestaat uit gezinsbijslagen en andere financiële tegemoetkomingen om gezinnen te ondersteunen in de opvoeding van hun kinderen. De sociale toeslag is een tegemoetkoming voor gezinnen die met hun inkomen de opvoedingskosten moeilijker kunnen dragen. De toeslag wordt automatisch toegekend zodra ze er recht op hebben en is afhankelijk van het inkomen en de gezinsgrootte. De ondersteuningstoelage is een extra tegemoetkoming voor kinderen met een zorgbehoefte van minstens 12 punten op de medisch-sociale schaal. De ondersteuningstoelage wil het kind of de jongere ondersteunen in deelname aan de samenleving. Daarnaast zijn er nog participatietoelagen (kinderopvangtoelage, kleutertoelage en schooltoelage) en zorgtoelagen (wezentoeslag,

pleegezorgtoeslag en zorgtoeslag voor kinderen met een specifieke ondersteuningsbehoefte).

4.4 GEGEVENS PATRIMONIUM

Woonmaatschappij Woonpijler bundelt vanaf 1 juli 2023 het patrimonium van de voormalige SHM Eigen Dak en het voormalig SVK LWW. Ook de woningen van de voormalige SHM Volkshaard (nu woonmaatschappij Dimensa) binnen het werkingsgebied van Woonpijler, worden overgenomen door Woonpijler.

Een opsplitsing o.b.v. het type woning en aantal slaapkamers:

Laarne						
Patrimonium Eigen Dak						
eengezinswoning - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	0	1	96	13	0	110
appartementen - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	0	25	4	7	1	37
duplex - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	12	4	4	0	0	20
Totaal aantal woonegelegenheden						
167						
0	12	30	104	20	1	167
0%	7,20%	18%	62,30%	12%	0,60%	100%
Patrimonium SVK						
eengezinswoning - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
						13
appartementen - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
						1
duplex - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
Totaal aantal woonegelegenheden						
14						
0	0	10	3	1	0	14
0%	0,00%	71%	21,43%	7%	0,00%	100%
Lochristi						
Patrimonium Volkshaard						
eengezinswoning - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	20	99	173	25	8	325
appartementen - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	11	10	0	0	0	21
Totaal aantal woonegelegenheden						
346						
0	31	109	173	25	8	346
0%	9,0%	31,5%	50,00%	7,2%	2,3%	100%

Wachtebeke						
Patrimonium Volkshaard						
eengezinswoning - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	15	53	26	2	0	96
appartementen - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	14	6	0	0	0	20
woningen VMSW - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	0	141	103	9	0	253
Totaal aantal woonegelegenheden						
369						
0	29	200	129	11	0	369
0%	7,9%	54,2%	35,0%	3,0%	0%	100%
Wetteren						
Patrimonium Eigen Dak						
eengezinswoning - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	34	55	115	40	2	246
appartementen - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
2	99	184	41	0	0	326
duplex - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
0	45	47	2	0	0	94
Totaal aantal woonegelegenheden						
666						
2	178	286	158	40	2	666
0,30%	26,7%	42,9%	23,7%	6,0%	0,30%	100,00%
Patrimonium SVK						
eengezinswoning - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
						69
appartementen - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
						39
duplex - aantal slaapkamers						
0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	5 SLP	TOTAAL
Totaal aantal woonegelegenheden						
108						
0	22	69	15	2	0	108
0,00%	20,4%	63,9%	13,9%	1,9%	0,00%	100,00%

Op basis van een **screening en een analyse van het patrimonium en de wachtlijsten**, kan worden bepaald welke woningen het meeste geschikt zijn voor de (specifieke kandidaat-huurders die behoren tot deze) doelgroep. Dit zal ervoor zorgen dat Woonpijler maximaal en adequaat kan **inspelen op de specifieke noden, rationele bezetting, gewenste locatie enz. van de kandidaat-huurders**.

Woonmaatschappij Woonpijler zet in op betaalbare, duurzame en kwalitatieve woningen en de woonomgeving. De kwaliteit van de woning heeft nl. direct invloed op de levenskwaliteit en een

woning in slechte kwaliteit kan nadelig zijn voor de gezondheid van de bewoners. Daarnaast zijn er ook andere nadelige factoren, zoals niet kunnen slapen door geluidsoverlast als gevolg van slechte isolatie, te weinig ruimte om te studeren of om zich even terug te trekken. Deze kunnen negatief inwerken op bv. het welbevinden van kinderen of hun schoolprestaties. Ook de woonomgeving beïnvloedt de woonkwaliteit en de levens- en ontwikkelingskansen van ouders en kinderen. Ze moeten zich veilig en welkom voelen in hun buurt. Zo hebben ze meer kans om zich goed te voelen en om gezond te leven en op te groeien. Naast de fysieke woonomgeving is ook het netwerk waar kinderen en hun ouders op kunnen terugvallen van belang. Zeker voor alleenstaande ouders kan zo'n netwerk een grote meerwaarde zijn. De woonomgeving dienen voldoende afgestemd te zijn op de noden van (o.a.) alleenstaande ouders en kinderen, zeker in wijken met veel sociale huisvesting.

4.5 FLANKERENDE MAATREGELEN

Met de vorming van de woonmaatschappij(en) staan de belangen van de sociale (kandidaat-) huurders centraal. De vorming van woonmaatschappijen is bedoeld om voordelen te creëren voor de sociale (kandidaat-)huurder. De (kandidaat-)huurder heeft zo één transparant aanspreekpunt waar hij/zij terecht kan. Ook inschrijven moet maar bij één organisatie, waar dit nu vaak apart bij verschillende actoren moet. Bovendien maakt het samenbrengen van de SVK- en SHM-activiteiten dat expertise delen en schaalvoordelen creëren, mogelijk is. Het samengaan van de expertises werkt versterkend en zal zorgen voor meer sociale woningen, meer huurdersondersteuning, waarvan kandidaten en huurders dan ook de vruchten kunnen plukken.

Woonpijler zorgt minstens voor het uitvoeren van basisbegeleidingstaken.

- het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder en de huurder, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning;
- het begeleiden en ondersteunen van de huurder bij het nakomen van zijn huurdersverplichtingen;
- het organiseren van huurdersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverbreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurder.

Woonpijler geeft als woonmaatschappij concretere uitwerking aan volgende operationele doelstellingen (zie ook het erkenningsdossier 'woonmaatschappij Gent-Oost'):

- Woonpijler **informeert kandidaten** (en klanten) snel en duidelijk. Woonpijler staat in voor:
 - een klantvriendelijke en klantgerichte basishouding (als woonmaatschappij én bij alle medewerkers); we leveren inspanningen om diezelfde klantvriendelijkheid en klantgerichtheid af te dwingen bij onze onderaannemers die in contact komen met onze klanten;
 - een laagdrempelig en klantgericht onthaal; we onthalen potentiële kandidaat-huurders en eigenaars die overwegen hun woning te verhuren, laagdrempelig en klantgericht ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging;
 - **Specifiek voor deze doelgroep wordt een 'onthaalmap' samengesteld** met gerichte en uitgebreide informatie (ruimer dan enkel 'wonen' en i.s.m. het netwerk van zorg- en welzijnsactoren, vrijetijdsactoren, kinderopvang enz.)
 - het begrijpelijk informeren over huren en verhuren; we informeren potentiële kandidaat-huurders begrijpelijk over de mogelijkheden en de voorwaarden van het huren van een sociale woning en het gevolgde toewijzingssysteem, en we informeren kandidaat-verhuurders begrijpelijk over de mogelijkheden, de voorwaarden en de voordelen van het verhuren van een woning aan Woonpijler;
 - Samen met de andere welzijns- en zorgvoorzieningen worden afspraken gemaakt om **de kandidaat-huurders die behoren tot deze doelgroep (nog beter) toe te leiden** naar de Woonpijler.
 - het informeren over rechten en plichten; we informeren potentiële kandidaat-huurders, kandidaat-huurders en huurders, kandidaat-verhuurders en verhuurders begrijpelijk over de

- rechten en plichten van de huurder en de (sociale) verhuurder;
- o het ondersteunen van kandidaat-huurders; we verstrekken informatie over ons woningpatrimonium om kandidaat-huurders te ondersteunen bij het maken van een woningkeuze; we begeleiden en ondersteunen hen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier; we verwijzen door naar andere instanties die mogelijk een antwoord kunnen bieden op (een deel van) hun woonvragen of -problemen in die gevallen waar het toewijzingssysteem niet tijdig een oplossing kan bieden op een acuut probleem of waar andere oplossingen mogelijk zijn;
 - Ook de OCMW's van het werkingsgebied en het CAW ondersteunen kandidaten bij hun inschrijving bij Woonpijler, naast de uitgebreide **ondersteuning bij inschrijving** door Woonpijler.
 - De OCMW's werken met Woonpijler samen n.a.v. de **actualisatie** van de wachtlijsten om te vermijden dat mensen die moeilijkheden ondervinden (bv. bij het bijhouden van hun administratie) onterecht geschrapt zouden worden van de wachtlijst.
 - o het informeren over de klachtenprocedure; we brengen (kandidaat-)huurders en (kandidaat-)verhuurders op de hoogte van de klachtenprocedure en maken hen ermee vertrouwd;
 - o het aanbieden een aanspreekpunt; we bieden (kandidaat-)huurders en (kandidaat-)verhuurders een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt bij wie ze op eenvoudige wijze terecht kunnen met hun vragen, problemen of klachten;
 - o een brede communicatie; we maken gebruik van de resultaten van eerdere prestatiebeoordelingen in onze communicatie met burgers; we nemen preventieve en sensibiliserende acties voor huurders om fraude te voorkomen.
- Woonpijler informeert (beleidsinstanties en andere) belanghebbende organisaties snel en duidelijk. Woonpijler:
- o **informeert de lokale welzijnsorganisaties** en andere relevante organisaties op een regelmatige en duidelijke manier;
 - o informeert de gemeenten binnen haar werkingsgebied op een regelmatige en duidelijke manier; en
 - o stelt de nodige informatie ter beschikking aan het Agentschap Wonen in Vlaanderen / de betrokken hogere overheidsinstanties.
- Woonpijler **stemt haar dienstverlening op haar klanten af**. Woonpijler:
- o organiseert thematische bevestigingen om de beweegredenen van haar klanten te achterhalen en te peilen naar de tevredenheid over de dienstverlening;
 - o vertaalt de resultaten van deze bevestigingen in concrete verbeteracties en voert die uit;
 - o trekt lessen uit de ontvangen klachten om de werking en de klantentevredenheid te verhogen;
 - o neemt de aanbevelingen vanuit de prestatiebeoordeling ter harte en neemt hiertoe gepaste acties; en
 - o communiceert met haar klanten over de resultaten en de vooropgestelde verbeteracties.
- Woonpijler organiseert de **huisvestingsondersteuning** van haar bewoners. Woonpijler:
- o voorziet in een passende ondersteuning bij inhuurneming en onderbezet of overbezet wonen en bij verhuizing;
 - o ondersteunt huurders bij de aanvraag van voordelen en tegemoetkomingen die eigen zijn aan het huren van een privaat ingehuurde woning;
 - o ondersteunt de huurders om hun woning goed te onderhouden; en
 - o sensibiliseert huurders voor een gezond en kosten- en milieubewust woongedrag.
- Woonpijler biedt **huurdersbegeleiding aan, aangepast aan de noden** van de bewoners. Woonpijler:
- o detecteert de noden bij huurders om hierop gericht in te spelen;
 - o voorziet op basis van de noden in aangepaste huurdersbegeleiding met het oog op het nakomen van de huurdersverplichtingen; het verbeteren van hun woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van hun zelfredzaamheid; en

- werkt hierbij samen met (welzijns-)partners.
- Woonpijler zet zich in voor **een zo goed mogelijke woonzekerheid**. Woonpijler:
 - heeft een duidelijke strategie om de beëindiging van een huurovereenkomst vanwege achterstallige betaling, overlast, verwaarlozing van de woning of domiciliefraude te voorkomen en ze past die strategie consequent toe; deze strategie
 - is erop gericht om **huurders die moeilijkheden ondervinden om aan de huurdersverplichtingen te voldoen**, daarover tijdig aan te spreken, in overleg met de betrokkenen te zoeken naar een oplossing en hen waar nodig door te verwijzen naar het OCMW of een andere welzijnsinstelling; en
 - bestaat er ook in dat de woonmaatschappij huurders met **huurdersachterstallen** tijdig en nauwgezet opvolgt en zo nodig, in overleg met de betrokkene, naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstantie voor budgetbegeleiding doorverwijst;
 - Woonpijler werkt samen met andere actoren en welzijnspartners, o.a. met de OCMW's en CAW, i.h.k.v. **preventie van uithuiszetting en woonzekerheid**;
 - Woonpijler werkt binnen haar netwerk samen i.f.v. **hulp bij de verwaarlozing van woningen**, o.a. via huisbezoeken n.a.v. (potentiële) probleemsituaties en door samen met de huurder te zoeken naar gepaste hulp.
 - Het CAW en/of andere welzijnsdiensten worden ingeschakeld als hulpverlener, voor intensieve preventieve woonbegeleiding, in situaties waarbij de huurder de woning kan verliezen door slecht onderhoud, overlast of slechte bewoning. Hiertoe wordt een begeleidingstraject opgestart met het oog op bemiddeling en begeleiding.
 - houdt de redenen bij waarom huurovereenkomsten beëindigd worden en door wie en trekt daar waar mogelijk beleidsmatige conclusies uit.
- Woonpijler **betreft bewoners** bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer. Woonpijler:
 - organiseert huurdersvergaderingen in de mate van het mogelijke,
 - waar ruimte wordt gecreëerd voor mogelijke problemen of bedenkingen over de woning, de woonomgeving of de werking van de woonmaatschappij aangebracht door de huurders en waar samen met de betrokkenen gezocht wordt naar oplossingen; en
 - om huurders te informeren over en nauw te betrekken bij noodzakelijke verhuisbewegingen vanwege renovaties of vanwege andere ingrijpende veranderingen voor de bewoners;
 - neemt initiatieven om het informeren van en communiceren met de huurders mogelijk te maken en te bevorderen; en
 - ondersteunt en begeleidt constructieve huurdersinitiatieven in overleg met de betrokkenen.
- Woonpijler **voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan**. Woonpijler:
 - heeft een duidelijke en onderbouwde visie op de leefbaarheidsproblematiek en brengt die in de praktijk;
 - neemt maatregelen om de leefbaarheid te bevorderen, leefbaarheidsproblemen te voorkomen, eventuele leefbaarheidsproblemen actief op te (kunnen) sporen en leefbaarheidsproblemen aan te pakken; en
 - kaart de noodzaak tot maatregelen aan bij andere actoren en dringt waar nodig aan op oplossingen;
 - Onze visie vertrekt vanuit een algemeen bewustzijn dat de woonmaatschappij impact kan uitoefenen op de leefbaarheid bij:
 - het opzetten van acties die de leefbaarheid bevorderen of bij het faciliteren ervan, met specifieke aandacht daar waar wijkinitiatieven van andere actoren ontbreken;
 - de ontwikkeling van nieuwe woningen binnen het eigen patrimonium;
 - grotere renovatiewerken binnen het eigen sociaal patrimonium;
 - het begeleiden en ondersteunen van sociale huurders om leefbaarheidsproblemen te voorkomen; en
 - het aanpakken van leefbaarheidsproblemen in wijken met sociale huurders.

Deze begeleidingstaken en operationele doelstellingen worden **adequaaf afgestemd op de verschillende doelgroepen, waaronder de (potentiële en effectieve) kandidaat-huurders die alleenstaande ouders zijn met kinderlast.**

Als aan de huurder een sociale huurwoning is toegewezen, besteedt Woonpijler naast deze begeleidingstaken ook aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurder om zijn woon- en leefomstandigheden te verbeteren en zijn zelfredzaamheid te bevorderen. Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst Woonpijler de huurder door naar het OCMW, CAW of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Hiertoe wordt – n.a.v. de werking van de toewijzingsraad en de afspraken omtrent de begeleiding van kandidaten en huurders – overleg gepleegd met en tussen de(ze) verschillende welzijns- en gezondheidsvoorzieningen, en een **“werkgroep welzijnspartners”** opgericht. In de “werkgroep welzijnspartners” worden ook praktische afspraken gemaakt i.f.v. de toewijzing en begeleiding. De lokale besturen stelden (in het kader van de procedure vermeld in het BVCW van 2021) vast dat Woonpijler zal zorgen voor voldoende lokale netwerkvorming, lokale inbedding en verankering. In het visitatieverslag (OD 6.2: De SHM informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk) valt te lezen dat Eigen Dak reeds correct met de woon- en welzijnsactoren en beleidsverantwoordelijken omgaat. De SHM wordt gezien als een goede partner om mee samen te werken. De nieuwe woonmaatschappij wil dit **sterk partnerschap verderzetten binnen het bestaande netwerk van welzijnsorganisaties, zorgvoorzieningen en andere partners**, bijvoorbeeld:

- Samenwerkingsovereenkomsten met OCMW's & CAW's van de werkingsgebieden rond begeleiding van (kandidaat)- huurders.
- Samenwerking met organisaties bijzondere jeugdzorg en diensten begeleid zelfstandig wonen (bv. Fiola), psychiatrische instellingen / centra geestelijke gezondheidszorg (bv. Sint-Jan-Baptist), VAPH-instellingen (bv. St. Lodewijk), hulpverlening aan huis (bv. Het PAKT), organisaties beschut wonen, thuisbegeleidingsdiensten, samenlevingsopbouw, gezinsondersteunende diensten (bv. Familiehulp) enz.
- Samenwerking met lokale en gerechtelijke overheden; politie en wijkagenten, sociale recherche, advocaten en curatoren bij eventuele nalatenschappen, bewindvoering of schuldbemiddeling.
- Werkgroep welzijnspartners (n.a.v. de toewijzingsraad en de afspraken omtrent de begeleiding van kandidaten en huurders).

Het is de beleidskeuze van de lokale besturen om in te zetten op klantgerichtheid naar (kandidaat-)huurders en -kopers, en ook naar partners en lokale besturen uit het werkingsgebied, alsook **samenwerking en synergie in de verschillende deelopdrachten** om zo de beoogde aanbodverruiming te realiseren. Dit komt ten goede van onze doelgroep(en). Naast de bestaande en uit te bouwen samenwerkingsverbanden zullen we de lokale inbedding en verankering tevens garanderen door de laagdrempelige bereikbaarheid voor de klanten – zoals die op heden bestaat, bv. via zitdagen – te bestendigen en verder uit te bouwen.

De betrokken woon- en welzijnspartners en de lokale besturen zetten, in het belang van de doelgroep alleenstaande ouders met kinderlast, ook in op de **toeleiding naar het (socio-) cultureel en sportief leven. Het vrijetijdsaanbod wordt via diverse projecten en initiatieven laagdrempelig toegankelijk gemaakt voor deze kwetsbare doelgroep** (bv. 'boekenhuisjes', 'leren lezen', ...).

5 PRAKTISCHE UITVOERING EN TOEPASSINGSGBIED

5.1 PRAKTISCHE UITVOERING

De doelgroep éénoudergezinnen wordt (op vraag van de toewijzingsraad, de lokale besturen van Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren, en woonmaatschappij Woonpijler) toegevoegd aan het **toewijzingsreglement** voor het werkingsgebied van Woonpijler: 'Gent-Oost'.

Het **intern huurreglement** van Woonpijler, met de toewijzingsregels en voorrangsregels in overeenstemming met het BVCW, zal voorzien in de naleving van de voorrangsregel die voorzien is in dit doelgroepenplan.

Bij toewijzing gaat Woonpijler aan de hand van (het uittreksel van de gezinssamenstelling uit) de **KSZ** na of het kandidaat- en toewijzingsdossier een éénoudergezin betreft.

5.2 TOEPASSINGSGEBIED

De bepalingen zijn enkel van toepassing op het grondgebied van de gemeenten Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren.

In het werkingsgebied worden **153 woongelegenheden met voorrang toegewezen** aan de doelgroep 'alleenstaande ouders met kinderlast'.

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur,
W. Hollebosch

de voorzitter,
M. Gorré

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur,
W. Hollebosch

de voorzitter,
M. Gorré