
Aanwezig: Denis Fraeyman, Burgemeester-voorzitter
Chris Marreel, Stijn Vandenhende, Heidi Lievrouw, Annick
Debonné, Schepenen
Bart Verhelle, Katrien De Waele, Greet Dewitte, Christophe
Vancoillie, Rik Gelaude, Andres Vandewalle, Petra Ide, Jessica
Vandromme, Nathalie Delmotte, Renzo Callant, Arne Min Jou,
Sara Defreyne, Gemeenteraadsleden
Carl Couckuyt, Algemeen directeur

Afwezig: /
Verontschuldigd: /

Wonen en (sociale) huisvesting - Toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement Woonstart - goedkeuring

De gemeenteraad,

In openbare vergadering

Aanleiding

De éénmaking van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen in woonmaatschappijen zorgt voor een hertekening van het woonlandschap. Vlaanderen telt 41 werkingsgebieden met maar telkens één erkende woonmaatschappij per werkingsgebied. Op 1 juli 2023 ging Woonstart, de nieuwe woonmaatschappij met als werkingsgebied Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt en Wingene van start. Samen met deze hervorming wordt ook de wijze waarop sociale huurwoningen worden verhuurd, grondig hertekend.

Op 17 december 2021 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp BVR, dat ter uitvoering van het decreet verschillende bepalingen uit boek 6 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal wijzigen, definitief goed.

De Vlaamse codex wonen van 2021, het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar ministeriële uitvoeringsbesluiten vormen het gemeenschappelijk kader voor de verhuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest. Deze regelgeving komt tegemoet 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. Om een woonbeleid op maat te kunnen realiseren, wordt in de Vlaamse Codex Wonen (2021) de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid aangeduid.

Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de lokale noden, is het beleid over de toewijzing van de sociale woningen. Het besluit Vlaamse Codex Wonen (2021) laat ruimte om lokale en regionale accenten te leggen bij het vaststellen van de toewijzingsregels. De bepalingen worden opgenomen in een

toewijzingsreglement, hierbij wordt een grote rol toebedeeld aan de toewijzingsraad.

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. Alle gemeenten van het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit de toewijzingsraad voor.

De toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van Woonstart, afgevaardigden van de lokale besturen Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt en Wingene, vertegenwoordigers van IGS wonen regio Tielt, CAW centraal West-Vlaanderen, psychiatrische gezondheidszorg (Sint Jozef Pittem), sector v/d woonondersteunende diensten (De Luifel), sector voor mensen met beperking (Mivalti) en de bijzondere jeugdzorg (XPLO). In afwachting van de overdracht van het patrimonium worden volgende woonmaatschappijen ook uitgenodigd voor de toewijzingsraad: Thuiswest, Vivendo en Vivus.

De toewijzingsraad van Woonstart heeft op basis van het nieuwe regelgevend kader een ontwerp van toewijzingsreglement opgemaakt. Hierbij is lokaal maatwerk mogelijk voor enerzijds het instellen van een strengere lokale bindingsvoorwaarde (pijler 1) en anderzijds voor het afbakenen van specifieke doelgroepen (pijler 3).

Het ontwerp van het toewijzingsreglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. De woonmaatschappij integreert de afspraken opgenomen in het goedgekeurde toewijzingsreglement in het intern huurreglement. De woonmaatschappij bezorgt, na specifieke aanpassingen, het toewijzingsreglement aan de minister opdat hij zijn vernietigingstoezicht kan uitoefenen. De gemeenteraad kan het ontwerptoewijzingsreglement goedkeuren of amenderen. Zij kunnen alleen amenderen voor het eigen grondgebied en alleen voor de langdurige woonbinding of de toewijzing aan de doelgroepen. Daarna keurt de gemeenteraad het eventueel geamendeerde toewijzingsreglement goed.

Daarnaast staat de toewijzingsraad ook in voor de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen (pijler 2) en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3). Deze afspraken worden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Het huishoudelijk reglement wordt ter kennisgeving voorgelegd aan de gemeenteraad.

Regelgeving

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.12 t.e.m. 6.14.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.22 t.e.m. 6.28.
- De installatie van de toewijzingsraad van Woonstart, zoals goedgekeurd door het bestuursorgaan van Woonstart, d.d. 9 november 2023.

Context en argumentatie

De toewijzingsraad van Woonstart, Woonmaatschappij heeft ervoor geopteerd om geen strengere lokale woonbinding op te nemen. De toewijzingsraad wenst geen criterium te voorzien die de standaard langdurige woonbinding voorafgaat.

Daarnaast heeft de toewijzingsraad bij consensus beslist dat na de langdurige woonbinding met de gemeente, rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding met het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

In het nieuwe toewijzingsmodel worden kandidaat-huurders en/of huurders op vier manieren toegewezen:

- 1) Instroommogelijkheid 1: de standaardtoewijzing
- 2) Instroommogelijkheid 2: de versnelde toewijzing
- 3) Instroommogelijkheid 3: de toewijzing aan een specifieke doelgroep
- 4) Instroommogelijkheid 4: de interne mutatie of bijzondere toewijsregels

Pijler 1: de standaardtoewijzing

De standaardtoewijzing is de reguliere toewijzing aan de kandidaat-huurder. De langdurige woonbinding en chronologie zijn hier van toepassing.

Pijler 2: de versnelde toewijzing

Kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden worden via een versnelde toewijzing toegewezen. De chronologie en lokale binding zijn hier niet van toepassing. Jaarlijks wordt een vast aandeel van 20% van het aantal toewijzingen voorbehouden voor deze doelgroep.

Volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:

- De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsproblematiek die zelfstandig woont of gaat wonen;
- De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

Pijler 3: de toewijzing aan een specifieke doelgroep

De toewijzingsraad kan één of meerdere doelgroepen afbakenen waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen op een adressenlijst kan voorbehouden. Maximaal 1/3de van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan u zo bij voorrang toewijzen of voorbehouden voor specifieke doelgroepen. De afbakening, motivering, voorrangregeling en het overzicht zijn opgenomen in het toewijzingsreglement.

Aan volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden:

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
- de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
- de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
- de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek
- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden

Voor deze doelgroepen geldt het vernietigingstoezicht van de minister van Wonen niet. Daarnaast kan de toewijzingsraad ook andere doelgroepen afbakenen. Dan bevat het toewijzingsreglement een verantwoording voor die doelgroep op basis van een doelgroepenplan en geldt het vernietigingstoezicht van de minister.

Pijler 4: de interne mutatie of bijzondere toewijsregels

Er zijn tot slot voorrangsbepalingen en bijzondere toewijsregels voor zittende huurder die verplicht moeten verhuizen.

Besluit : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan:

Artikel 1

De gemeenteraad geeft haar goedkeuring aan het ontwerp van toewijzingsreglement zoals voorgelegd door de toewijzingsraad van Woonmaatschappij Woonstart.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt tevens kennis van de genomen beslissingen door Woonmaatschappij Woonstart met betrekking tot de werking van de toewijzingsraad, de versnelde toewijzingen (pijler 2) en toewijzingen aan specifieke doelgroep (pijler 3), opgenomen in het huishoudelijk reglement.

Artikel 3

Afschrift van deze beslissing over te maken aan Woonmaatschappij Woonstart en aan de coördinator van de intergemeentelijke samenwerking Wonen regio Tielt.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur,
(get.) Carl Couckuyt.

De Burgemeester-voorzitter,
(get.) Denis Fraeyman.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 3 juli 2024

De Algemeen directeur,
Carl Couckuyt.

De Burgemeester-voorzitter,
Denis Fraeyman.