

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 29 juni 2023

Aanwezig: Yari Van Kaer, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Tom Baert, schepenen
Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere, Bart Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Yves Heylen, Annelies Fierens, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Steven Van Oost, Gustaaf De Beule, Sofie Rupus, raadsleden
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: -

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van woonmaatschappij Tuinwijk: 'Waasland-West'

Toelichting

Op 1 oktober 2023 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 regelgeving is grondig gewijzigd. Zo zorgt de eenmaking van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in woonmaatschappijen voor een hertekening van het woonlandschap. Vlaanderen zal in de toekomst 42 werkingsgebieden tellen, met telkens één erkende woonmaatschappij per werkingsgebied. Op die manier zal in elke gemeente nog maar één woonactor actief zijn. Door de vorming van de woonmaatschappijen wordt ook de wijze waarop sociale huurwoningen worden verhuurd, grondig hertekend.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder de VCW), het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder het BVCW) en haar ministerieel uitvoeringsbesluit blijven het gemeenschappelijk kader vormen voor de verhuur 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. Om dit te realiseren werd er gekozen om autonomie te geven aan de woonmaatschappijen en aan de lokale actoren. Om een aanpak op maat te realiseren nemen de woonmaatschappijen het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De sociale verhuurders, lokale besturen en relevante welzijnsactoren kunnen op die manier in dialoog gaan met elkaar en afspraken maken, om een geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid op maat te realiseren.

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. Hierbij wordt een grote rol toebedeeld aan de toewijzingsraad. De raad 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.

Proces

Woonmaatschappij Tuinwijk heeft het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten voor het werkingsgebied 'Waasland-West' (Lokeren, Moerbeke en Waasmunster). Alle gemeenten in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Ook relevante huisvestings- en welzijnsactoren actief in het werkingsgebied maken deel uit van de toewijzingsraad. De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht.

De toewijzingsraad telt 14 leden en is als volgt samengesteld: schepenen van Wonen (van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster), medewerkers gemeentelijke dienst huisvesting (van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster), maatschappelijk werkers OCMW (van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster), 2

vertegenwoordigers van de welzijnsactoren (CAW Oost-Vlaanderen en A Way Home), voorzitter, directeur en medewerker woonmaatschappij Tuinwijk.

De toewijzingsraad stelde op 26 mei 2023 in consensus een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin werden bepalingen over de verstrenging van de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen opgenomen. Voor het opnemen van een bepaling over de langdurige woonbinding met het werkingsgebied is consensus tussen de gemeenten van het werkingsgebied vereist.

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. Deze afspraken werden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Dit document maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement.

De woonmaatschappij en betrokken verhuurders (in casu de andere woonmaatschappijen die tijdelijk nog woningen in eigendom hebben in het werkingsgebied, tot zolang deze niet zijn overgedragen aan woonmaatschappij Tuinwijk) integreren de bepalingen uit het toewijzingsreglement in hun intern huurreglement, in voorkomend geval na de beslissing van de minister. De verhuurders bezorgen hun intern huurreglement aan de toezichthouder. De woonmaatschappij bezorgt tenslotte ook een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder, ook wanneer het toewijzingsreglement niet dient te worden voorgelegd aan de minister

Bepalingen toewijzingsreglement

Het ontwerp van toewijzingsreglement zal van toepassing zijn op het volledig werkingsgebied. Door de toewijzingsraad werd geopteerd voor de invulling van 'langdurige woonbinding' a.d.h.v. volgende cascade:

- 1e. Kandidaat-huurders die minstens 20 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, waarvan ze in de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang. (strenger)
- 2e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang. (Regel uit het BVCW)
- 3e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang. (uitbreiding)

Deze langdurige woonbinding is een voorrangsbepaling, geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde; en ze 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. Deze afspraken werden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Dit document maakt echter geen deel uit van het toewijzingsreglement.

Voor de instroom via 'versnelde toewijzingen' werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood'.

In het toewijzingsreglement wordt tevens aangegeven welke voorrangsbepalingen van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen. Maximaal 1/3e van de sociale huurwoningen in een gemeente kunnen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent wordt niet overschreden. Volgende doelgroepen werden weerhouden en worden via absolute voorrang toegewezen aan voorbehouden woningen:

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar. Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden (bv. met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,...).
- De kandidaat-huurder die rolstoelgebruiker is (met voorrang aan effectieve rolstoelgebruikers en vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn) toewijzing o.b.v. een objectief criterium aan kandidaat-huurders met een fysieke beperking of handicap). Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden.
- Kandidaat-huurders alleenstaande met kinderlast. Hiertoe worden woningen (bv. dicht bij scholen) voorbehouden: 13 voorbehouden woongelegenheden op "site Heirbrug" in Lokeren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen die opgenomen zijn in artikel 6.27, §1, 2e lid, BVCW en de doelgroepen die worden omschreven in artikel 6.27, §1, 3e lid, BVCW. Die laatste zijn de doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan, zie 3.2.3, bij het toewijzingsreglement moet worden gevoegd. Het doelgroepenplan 'kandidaat-huurders alleenstaande met kinderlast' wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De keuze voor deze specifieke doelgroep wordt in eerste instantie gemotiveerd o.b.v. het door de Stad Lokeren goedgekeurde doelgroepenplan 'eenoudergezinnen'. Dit doelgroepenplan werd eerder door de minister goedgekeurd. De toewijzingsraad voor het werkingsgebied van woonmaatschappij Tuinwijk (Lokeren, Moerbeke en Waasmunster) wenst dan ook gebruik te maken van de mogelijkheid om deze specifieke doelgroep verder voorrang te geven voor bepaalde eengezinswoningen binnen het patrimonium van woonmaatschappij Tuinwijk.

Vanaf 1 oktober 2023 treedt het nieuwe toewijzingsstelsel in werking.

Juridisch kader en motivering

- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen

- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- 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)
- 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). Hoofdstuk 3 van Titel 2 betreft de 'Toewijzingsregels' (ing. BVR 17 december 2021, art. 33, l: 1 oktober 2023).
- het ministerieel besluit van 26 oktober 2022 houdende de erkenning van de besloten vennootschap Tuinwijk als woonmaatschappij
- de beslissing van de gemeenteraad van 28 oktober 2021 houdende de afbakening werkingsgebieden voor de vorming van de toekomstige woonmaatschappij
- de beslissing van de gemeenteraad van 22 juni 2022 houdende het advies omtrent de te vormen woonmaatschappij in het werkingsgebied Waasland-West (Lokeren, Moerbeke en Waasmunster) – erkenningsaanvraag woonmaatschappij
- de beslissing van de gemeenteraad van 24 november 2022 inzake het toetreden als vennoot tot de CVBV Tuinwijk

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van woonmaatschappij Tuinwijk ('Waasland-West'), met inbegrip van de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen' het bijhorend doelgroepenplan, goed.

Artikel 2: Het goedgekeurde toewijzingsreglement wordt bezorgd aan de woonmaatschappij die dit zal integreren in haar intern huurreglement. Gezien het toewijzingsreglement een doelgroep bevat die niet opgenomen is in de lijst, vermeld in artikel 6.27, §1, tweede lid van het BVCW, en waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan vereist is, bezorgt de woonmaatschappij het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van Wonen in Vlaanderen.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
(get.) Yari Van Kaer.

Voor éénsluitend afschrift,
Waasmunster, 5 juli 2023

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Yari Van Kaer.