

Toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van woonmaatschappij Meetjesland – ‘Gent-Meetjesland’

Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2024

Bekendgemaakt op www.maldegem.be op 29 maart 2024

Juridische gronden

- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.
- Artikel 28 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat dit punt in openbare zitting behandeld wordt.
- Artikel 40 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de gemeentelijke aangelegenheden.
- Artikel 40 § 3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt; Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.12 t.e.m. 6.14.
- 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).
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.22 t.e.m. 6.28.
- 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’. Hoofdstuk 3 van Titel 2 betreft de ‘Toewijzingsregels’.

Feiten

- Aanleiding, feiten en context:
 - Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen treedt in 2024 ook een nieuw toewijsmodel in werking. De Vlaamse overheid schetste een breed kader waarmee de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen aan de slag gaan om tot een concrete invulling te komen.
 - In 2024 treedt het nieuwe toewijzingssysteem ‘sociale huur’ (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 telt 41 werkingsgebieden 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 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. Om dit te realiseren werd er gekozen om autonomie te geven aan de woonmaatschappijen en aan de lokale actoren. De situatie op het platteland is immers verschillend van deze in de stad, en de situatie tussen steden en gemeenten onderling kan ook anders zijn. 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. Deze 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.

- *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 en/of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.*
- *De opmaak van een toewijzingsreglement dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De toewijzingsraad van het werkingsgebied van de woonmaatschappij speelt hierin de trekkersrol en is verantwoordelijk voor de opmaak van een ontwerp van het toewijzingsreglement. Het BVCW biedt op die manier de kans om een dynamiek te genereren waarin kan worden gestreefd naar een regionaal gedragen en geïntegreerd toewijzingsbeleid.*
- *Proces:*
 - *Woonmaatschappij Meetjesland heeft het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten voor het werkingsgebied 'Gent-Meetjesland' (Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate). De gemeenten en OCMW's in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Ook het CAW actief in het werkingsgebied maakt deel uit van de toewijzingsraad. De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht. Dit wordt geregeld in artikel 6.23 van het BVCW.*
 - *De toewijzingsraad stelde op 17 januari 2024 in consensus een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin werden bepalingen over de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen opgenomen. Er werd – na overleg met de betrokken colleges – in consensus met de betrokken gemeenten geopteerd om een verstrenging van de langdurige woonbinding en een uitbreidende bepaling over de langdurige woonbinding met het werkingsgebied op te nemen.*
 - *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 bezorgde dit ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van haar werkingsgebied en bracht de gemeenten op de hoogte van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen (deze beslissingen maken geen deel uit van het toewijzingsreglement). Het ontwerp van het toewijzingsreglement dient te worden besproken in de gemeenteraden van Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate. De gemeenteraad kan het ontwerp eventueel amenderen, voor wat betreft een eventuele strengere woonbinding en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. Voor de uitbreiding van de lokale bindingsvoorwaarde voor kandidaten die binding hebben met het werkingsgebied, is een consensus vereist met de andere gemeenten van het werkingsgebied. Deze consensus werd bereikt. Het (eventueel geamendeerde) ontwerp dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.*
 - *De gemeenten Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate bezorgen vervolgens het goedgekeurde toewijzingsreglement aan Woonmaatschappij Meetjesland die het goedgekeurde toewijzingsreglement zal integreren in haar intern huurreglement.*
 - *Het toewijzingsreglement bevat doelgroepen uit de lijst, vermeld in artikel 6.27, §1, tweede lid van het BVCW, waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan niet vereist is.*
 - *Woonmaatschappij Meetjesland integreert de bepalingen uit het toewijzingsreglement in haar intern huurreglement en bezorgt haar intern huurreglement aan de toezichthouder. Woonmaatschappij Meetjesland bezorgt tenslotte ook een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder.*
- *Bepalingen toewijzingsreglement:*
 - *Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.*
 - *Door de toewijzingsraad werd geopteerd voor de volgende invulling van 'langdurige woonbinding', van toepassing op het volledig werkingsgebied: de langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade:*
 - *(Verstrenging) Kandidaat-huurders die de afgelopen 15 jaar minstens 10 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.*
 - *2) (Standaard regel) Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.*
 - *3) (Uitbreiding) Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.*
 - *Deze langdurige woonbinding is een voorrangsbepaling, geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde; en 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 (bij versnelde toewijzingen). Deze afspraken werden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Dit document maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement.*
 - *Voor de instroom via 'versnelde toewijzingen' werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood', conform de categorieën voorzien in het BVCW (zijnde: (dreigend) dak- of thuisloosheid, jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding, geestelijke gezondheidsproblematiek, wonen in slechte huisvesting en bijzondere omstandigheden van sociale aard, en hun subcategorieën).*
 - *In het toewijzingsreglement wordt tevens aangegeven welke voorrangsbepalingen van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen. Het toewijzingsreglement bevat doelgroepen uit het BVCW, zijnde kandidaat-huurders vanaf 65 jaar,*

kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn (een fysieke beperking of handicap) en de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking en patiënt bij een begeleidende dienst actief in de gemeente (een fysieke of mentale beperking). De bovenvermelde langdurige woonbinding is van toepassing op alle toewijzingen aan een specifieke doelgroep.

Argumentatie

- *In 2024 treedt het nieuwe toewijzingsstelsel 'sociale huur' in werking.*
- *De opmaak van een toewijzingsreglement is tot stand gekomen in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren.*
- *In het BVCW wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels regionale en lokale accenten te leggen. De toewijzingsraad werkte in consensus passende maatregelen uit in een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van Woonmaatschappij Meetjesland, waarbij wordt afgeweken van de standaardtoewijzingsregels, als de regionale of lokale situatie hierom vraagt. Hierdoor wordt maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden en beleidswensen.*
- *Woonmaatschappij Meetjesland bezorgde dit ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van haar werkingsgebied en bracht de gemeenten op de hoogte van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen.*
- *Het college stelt voor aan de gemeenteraad om dit ontwerp van toewijzingsreglement integraal goed te keuren zoals voorgelegd, met inbegrip van de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen'.*
- *De algemeen directeur herinnert aan alle feitelijke en wettelijke bepalingen.*

BESLUIT

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt het toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van Woonmaatschappij Meetjesland ('Gent-Meetjesland': Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate), met inbegrip van de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen', goed.

Artikel 2:

De gemeenteraad neemt kennis van de bepalingen en gemaakte afspraken met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2) zoals opgenomen in het toewijzingsreglement en het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.

Artikel 3:

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de verdere uitvoering van deze beslissing. Het goedgekeurde toewijzingsreglement wordt bezorgd aan Woonmaatschappij Meetjesland die dit zal integreren in haar intern huurreglement.