

ZITTING VAN 27 MEI 2025

Aanwezig: Steven Van Troys, voorzitter  
Simon Lagrange, burgemeester  
Sophie Delaere, Olivier Peirs, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack, schepenen  
Ward Baeten, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Tony Boeckert, Catherine De Smet, Marc Devlieger, Katrien De Waele, Yentl De Wever, Céleste Heyerick, Lieven Lippens, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Berkan Nalli, Luc Roggeman, Delphine Vandenbossche, Tania Verpraet, Marc Vanden Heede, gemeenteraadsleden  
Sylvie Bohez, algemeen directeur

Verontschuldigd: Francky De Coster, vijfde schepen  
Aline Van den Weghe, gemeenteraadslid

**GOEDKEUREN DOELGROEPOMSCHRIJVING EN BEPERKING AANTAL MET VOORRANG TOE TE WIJZEN WONINGEN IN HET TOEWIJZINGSREGLEMENT VAN WOONMAATSCHAPPIJ DIMENSA**

**Bevoegdheid:**

- Artikel 78, 3° van het decreet lokaal bestuur op grond waarvan de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor het vaststellen van reglementen.

**Wetten en reglementen:**

- Het decreet zoals bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering op 9 juli 2021 (B.S. 10/09/2021) houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd.
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het besluit van de gemeenteraad van 23 augustus 2016 betreffende het goedkeuren van her gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen en sociale appartementen in Zulte.
- Het besluit van de gemeenteraad van 26 oktober 2021 betreffende het werkingsgebied en afsprakenkader van de woonmaatschappij.
- Het besluit van de gemeenteraad van 27 februari 2024 betreffende het goedkeuren van het toewijzingsreglement van woonmaatschappij Dimensa.

**Feiten:**

- Woonmaatschappij Dimensa doet toewijzingen aan de hand van het toewijzingsreglement dat op de gemeenteraad van 27 februari 2024 werd goedgekeurd.
- Maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kunnen bij voorrang toegewezen worden aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. In Zulte zijn er momenteel 256 sociale woningen (235 vanuit Woonmaatschappij Dimensa en 21 vanuit het Sociaal Huis Zulte). In principe mogen er dus max. 85 woningen voorbehouden worden voor een doelgroep.
- In Zulte zijn dit er momenteel **32 woningen** die zijn **voorbehouden** voor onderstaande doelgroep: "**Mensen met een beperking die een positief advies van het Vlaams Agentschap voor personen met een Handicap (VAPH) hebben verkregen en met ondersteuning van externe diensten, zelfstandig kunnen wonen.**"
- De 32 woningen voldoen aan volgende voorwaarden:

- Woningen met maximaal 2 slaapkamers waarvan minimaal 1 op gelijkvloers
  - Appartementen met maximaal 2 slaapkamers op gelijkvloers of te bereiken met een lift.
- Voorheen keek men eerst wie er voldeed aan de voorwaarden om zo gericht te kunnen toewijzen. Was er geen kandidaat die aan de VAPH-voorwaarde voldeed, dan wees men toe aan een 'gewone' kandidaat-huurder. Hierdoor was er geen leegstand. Op heden oordeelt **toezicht** dat dit niet kan en stelt men dat de **voorbehouden sociale woning, moet vrijgehouden worden tot het ogenblik dat er wél een kandidaat-huurder voldoet aan de VAPH-voorwaarde.**  
Dit werkt leegstand in de hand, aangezien er momenteel niemand een attest VAPH heeft die als kandidaat-huurder op de wachtlijst staat.
- Elke wijziging van een doelgroepenplan, moet op de gemeenteraad gebracht worden en -na goedkeuring door de minister- opgenomen worden in het toewijzingsreglement van de gemeente.  
Er zijn echter 6 doelgroepenplannen die **niet** moeten voorgelegd worden **aan de minister**, maar enkel op de gemeenteraad moeten gebracht worden (om vervolgens in het toewijzingsreglement opgenomen te worden).
- Deze 6 vooraf gedefinieerde doelgroepenplannen zijn:
  - De kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar.
  - De kandidaat-huurder die als jongere met begeleid 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
- De VAPH- doelgroep die Zulte op dit ogenblik heeft, valt onder de derde doelgroep: 'De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap'.
- In het toewijzingsreglement is opgenomen dat er een attest VAPH moet voorgelegd worden, waardoor dit een vrij enge doelgroep is.
- We wensen de bestaande **doelgroep als volgt te formuleren**, waardoor meer mensen in aanmerking zullen komen: De woningen worden **met voorrang toegewezen aan de kandidaat-huurder(s) met een fysieke of mentale beperking of handicap**, en indien nodig met ondersteuning van externe diensten, zelfstandig kunnen wonen. Dit kan aangetoond worden op volgende manieren:
  - met een attest van het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap (VAPH)
  - of met een attest van erkenning van minstens 66% bij de mutualiteit
  - of met een attest van min 9 punten bij FOD Sociale Zekerheid

Bij samenwonenden volstaat het dat één van hen over desbetreffende attest(en) beschikt.

- Naast de doelgroepomschrijving, wensen we ook het aantal met voorrang toegewezen woningen aan te passen.
- Er zou geopteerd worden om de **32 woningen terug te schakelen naar 12 woningen**, verdeeld over de 3 deelgemeenten.  
De andere 20 sociale woningen komen dan terug op de 'gewone' sociale huurmarkt en zullen beschikbaar zijn voor koppels, alleenstaanden en eenoudergezinnen; aangezien het gaat over 1 en 2-slaapkamerswoningen.  
De huidige lijst van de met voorrang toegewezen woningen, alsook het voorstel voor de toekomstige met voorrang toegewezen woningen werden in bijlage toegevoegd.
- Deze beslissing wordt genomen op basis van onderstaande cijfers:
  - Er staan 387 kandidaat-huurders op de wachtlijst, waarvan er 368 op het grondgebied Zulte wensen te blijven. 129 kandidaat-huurders wonen 5 jaar of langer op het grondgebied.
  - 166 van de 387 kandidaat-huurders zijn alleenstaand.
  - 39 van de 387 kandidaat-huurder zijn alleenstaand met 1 persoon ten laste.
  - 66 van de 387 kandidaat-huurders zijn samenwonenden.

- 19 van de 387 kandidaat-huurders zijn samenwonenden met 1 persoon ten laste.
- Dit wil zeggen dat er 232 van de 387 personen op zoek zijn naar iets met 1 slaapkamer (+/- 60 %) en dat er 58 op zoek zijn naar iets met 2 slaapkamers (+/- 15%).  
In totaal zijn er in Zulte:
  - 18 appartementen met 1 slaapkamer (6 van Woonmaatschappij Dimensa en 12 van het Sociaal Huis Zulte)
  - 6 woningen met 1 slaapkamer
  - 40 appartementen met 2 slaapkamers (31 van Woonmaatschappij Dimensa en 9 van het Sociaal Huis Zulte)
  - 47 woningen met 2 slaapkamers

### **Motivatie:**

- Er wordt voorgesteld om
  - de doelgroepomschrijving aan te passen, zodat er meer mensen in aanmerking komen voor de doelgroepwoningen en er leegstand kan vermeden worden.
  - het aantal voorbehouden doelgroepwoningen te verminderen in aantal, omdat deze allemaal 1 en 2 slaapkamerentiteiten zijn. Dit zijn net de entiteiten waar het meest vraag naar is op basis van de cijfers van de kandidaat-huurders. Als iemand met vb een attest van invaliditeit nog niet in aanmerking zou komen voor een doelgroepwoning, dan kan deze ook in aanmerking komen voor een 'gewone' sociale woning.

### **Bespreking:**

- Schepen Michaël Vandemeulebroecke licht het agendapunt ter zitting toe.

### **Stemming:**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Beslissing:**

Artikel 1: De gemeenteraad gaat akkoord met het voorstel tot wijziging van de doelgroepomschrijving van het toewijzingsreglement van Woonmaatschappij Dimensa, alsook met het aanpassen van het aantal met voorrang toe te wijzen woningen voor de doelgroep.

Artikel 2: Het toewijzingsreglement zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 27 februari 2024 blijft van kracht zolang het toewijzingsreglement opgesteld door woonmaatschappij Dimensa niet aangepast is volgens de voorwaarden die goedgekeurd werden door de gemeenteraad van 27 mei 2025.

Artikel 3: De gewijzigde bepalingen betreffende de doelgroep en de beperking van het aantal met voorrang toe te wijzen woningen, wordt overgemaakt aan Woonmaatschappij Dimensa.

Artikel 4: De burgemeester maakt via de webtoepassing van de gemeente het besluit en reglement bekend overeenkomstig artikel 286 §1 van het decreet lokaal bestuur.

Voor eensluidend uittreksel:



Sylvie Bohez  
algemeen directeur



Steven Van Troys  
voorzitter