

ZITTING VAN 26 SEPTEMBER 2023

Aanwezig: Olivier Peirs, voorzitter
Simon Lagrange, burgemeester
Sophie Delaere, Michaël Vandemeulebroecke, Tony Boeckart, Fauve Tack, schepenen
Ward Baeten, Kathleen Blauwblomme, Catherine De Smet, Monique De Smet, Marc Devlieger, Hendrik De Waele, Katrien De Waele, Sofia Ezzine, Henk Heyerick, Lieven Lippens, Talitha Lossy, Marc Nachtergaele, Delphine Vandebossche, Philippe Van Steenberghe, Steven Van Troys, Pieter Verhalle, Tania Verpraet, Stefanie Vroman, gemeenteraadsleden
Sylvie Bohez, algemeen directeur
Verontschuldigd: Francky De Coster, vijfde schepen

GOEDKEUREN VAN DE BEPALINGEN VAN PIJLER 1 EN 3 VAN HET TOEWIJZINGSREGLEMENT VAN WOONMAATSCHAPPIJ DIMENSA

Bevoegdheid:

- Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur waarin gesteld wordt dat de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid beschikt ten aanzien van de aangelegenheden van gemeentelijk belang en het beleid van de gemeente bepaalt.

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 raad voor maatschappelijk welzijn van 27 april 2021 waarbij het aangepast gemeentelijk toewijzingsreglement werd vastgesteld.
- Het besluit van de gemeenteraad van 26 oktober 2021 betreffende het werkingsgebied en afsprakenkader van de woonmaatschappij.

Feiten:

- De toewijzingsraad van Dimensa Woonmaatschappij bereidt momenteel een ontwerp van toewijzingsreglement voor, dat zal in werking treden op 1 januari 2024. Het toewijzingsreglement zal uit 4 pijlers bestaan.
 - Pijler 1 gaat over de reguliere toewijzing, pijler 2 over de versnelde toewijzingen, pijler 3 over doelgroepenplannen en tenslotte pijler 4 over interne mutaties.
 - Een schematisch overzicht van de pijlers wordt weergegeven in bijlage. Pijler 2 en 4 liggen in handen van de woonmaatschappij zelf, maar voor pijler 1 en 3 dient het advies van de 11 gemeenten van het werkingsgebied ingewonnen te worden.
- Voorafgaand aan de opmaak van dit toewijzingsreglement vraagt Dimensa Woonmaatschappij om reeds een beslissing te maken over de strengere woonbinding en de woonbinding met het werkingsgebied (pijler 1) en de doelgroepenplannen (pijler 3).
- Context
- **Strengere woonbinding (Pijler 1)**
De gemeente kan voorafgaand aan de langdurige woonbinding (= tien jaar voor de

toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken in de gemeente wonen of gewoonnd hebben) een woonbinding toepassen die strenger is.

De gemeente voegt in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement. De voorrangsbepaling bepaalt het aantal jaar dat de kandidaat-huurder in de gemeente woont of gewoonnd heeft.

□ **Woonbinding met het werkingsgebied (Pijler 1)**

De gemeenten uit het werkingsgebied van een woonmaatschappij kunnen bij consensus beslissen dat in het volledige werkingsgebied rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van kandidaat-huurders met het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

De gemeenten voegen in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement.

In alle gemeenten in het werkingsgebied zal vervolgens voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken wonen of gewoonnd hebben in een gemeente in het werkingsgebied;

□ **Doelgroepenplannen (pijler 3)**

1/3 van het patrimonium kan worden voorbehouden voor specifieke doelgroepen (op gemeenteniveau). De Vlaamse Overheid laat de woonmaatschappij toe om autonoom doelgroepenplannen op te maken voor volgende doelgroepen:

- 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;
- 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 woonmaatschappij kan voor andere doelgroepen een plan uitwerken mits verdere onderbouwing.

□ **Situatieschets van het huidige en mogelijks toekomstige systeem van pijler 1 in Zulte**

- Het huidige systeem in Zulte:
 1. Er wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die de laatste 10 jaar voor de toewijzing ononderbroken in de gemeente wonen.
 2. Ten slotte wordt er voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Zulte.
- Een mogelijk toekomstig systeem van lokale binding in Zulte zou er als volgt kunnen uitzien:
 1. Er wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die in de laatste 10 jaar ononderbroken in de gemeente hebben gewoonnd.
 2. Er is een voorrang voor kandidaat-huurders die 5 jaar ononderbroken in de gemeente hebben gewoonnd in de laatste 10 jaar.
 3. Er is een voorrang voor kandidaat-huurders die 5 jaar in het werkingsgebied hebben gewoonnd in de laatste 10 jaar.

Punt 1 is de huidige strengste regel en kan in elke gemeente anders zijn. Een gemeente kan ook beslissen om punt 1 in zijn geheel niet in te voeren.

Punt 2 is de verplichte regel en er kan dus niet van afgeweken worden.

Punt 3 is optioneel, maar als deze gekozen zou worden dan is deze regel geldig in het volledige werkingsgebied én kan er niet van afgeweken worden (andere getallen nemen kan niet).

□ **Situatieschets van het huidige en mogelijks toekomstige systeem van pijler 3 in Zulte**

- Het huidige systeem in Zulte:

Momenteel worden 32 kleine woningen (23 woongelegenheden van Dimensa

en 9 woonegelegenheden van het Sociaal Huis Zulte) en die voldoen aan onderstaande criteria voorbehouden voor de 'VAPH-doelgroep':

- Woningen met maximaal 2 slaapkamers waarvan minimaal 1 op gelijkvloers
- Appartementen met maximaal 2 slaapkamers op gelijkvloers of te bereiken met een lift.

VAPH-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."

- Een mogelijk toekomstig systeem in Zulte zou kunnen zijn dat de huidige doelgroep behouden blijft, geschrapt wordt of dat er andere doelgroepen uitgewerkt worden.

Adviezen:

- Op de politieke werkgroep van 28 juni 2023 werden alle lokale besturen die samen het werkingsgebied zullen vormen, samengebracht en werd advies gevraagd betreffende de strengere woonbinding, de woonbinding met het werkingsgebied en de doelgroepenplannen. Zij kwamen tot onderstaand advies:
- **Strengere woonbinding**
De gemeenten uit het werkingsgebied van Dimensa Woonmaatschappij stellen voor om geen strengere woonbinding voorafgaand aan de langdurige woonbinding toe te passen.
- **Woonbinding met het werkingsgebied**
De gemeenten uit het werkingsgebied van Dimensa Woonmaatschappij stellen voor om de voorrangsbepaling 'woonbinding met het werkingsgebied' toe te voegen in het toewijsreglement.
In alle gemeenten in het werkingsgebied zal vervolgens voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken wonen of gewoond hebben in een gemeente in het werkingsgebied.

Conclusie: Voorstel om onderstaand systeem van lokale binding te gebruiken:

1. Er is een voorrang voor kandidaat-huurders die 5 jaar ononderbroken in de gemeente hebben gewoond in de laatste 10 jaar.
2. Er is een voorrang voor kandidaat-huurders die 5 jaar in het werkingsgebied hebben gewoond in de laatste 10 jaar.

- **Doelgroepenplannen**
Gezien het aantal woningen opgenomen in een doelgroepenplan in Zulte de grens van 1/3 van het patrimonium niet overschrijdt (rekening houdend met de overdracht van patrimonium en nieuwe projecten tegen 2028), wordt voorgesteld om het bestaande doelgroepenplan te behouden:
Doelgroep personen met een beperking - VAPH-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."
Zie ook schematische voorstelling voor Zulte in bijlage.

Bespreking:

- Burgemeester Simon Lagrange licht het agendapunt ter zitting toe.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1: De gemeenteraad gaat akkoord dat er in het toewijzingsreglement geen strengere woonbinding voorafgaand aan de langdurige woonbinding wordt opgenomen.

Artikel 2: De gemeenteraad gaat akkoord dat de voorrangsbepaling 'woonbinding met het werkingsgebied' wordt toegevoegd in het toewijzingsreglement.

Artikel 3: De gemeenteraad gaat akkoord dat het bestaande doelgroepenplan behouden blijft.

Artikel 4: Het toewijzingsreglement zoals vastgesteld in de raad voor maatschappelijk welzijn van 27 april 2021 blijft van kracht zolang geen toewijzingsreglement opgesteld door woonmaatschappij Dimensa in werking is getreden (uiterlijk 1 januari 2024).

Artikel 5: Deze beslissing wordt ter kennis gebracht aan de provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet lokaal bestuur.

Voor eensluidend uittreksel:



Sylvie Bohez
algemeen directeur



Olivier Peirs
voorzitter