

**Uittreksel uit het notulenboek  
Gemeenteraad 8750 Wingene  
Zitting van maandag 26 augustus 2024**

Hendrik Verkest, Raadslid

Lieven Huys, Burgemeester

Brecht Warnez, Tom Braet, Ann Measure, Jens Danneels, Stefaan Verhelle, Schepenen

Aanwezig: Willy Vermeersch, Katrien Delodder, Fabienne Allaert, Sandra Quintyn, Martine Devisscher, Stijn Van Maele, Sandra Ketels, Nick Schotte, Rinus Degroote, Jolenta Bogaert, Pieter-Jan Verhoye, Kobe Vandeweghe, Marie-Christine Vandendriessche, Maxim Lybaert, Dirk De Meyere, Vicky Vandycke, Raadsleden

Jurgen Mestdagh, Algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

De gemeenteraad,  
In openbare zitting,

**Toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement woonmaatschappij Woonstart - goedkeuring en kennisname**

**Aanleiding en voorgeschiedenis**

De eenmaking van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen in woonmaatschappijen heeft gezorgd voor een hertekening van het sociaal woonlandschap. Vlaanderen telt nu 41 werkingsgebieden met maar telkens een 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. Het bestuursorgaan van Woonstart heeft initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten. In de oprichting werd rekening gehouden met een evenwichtige samenstelling waarbij alle gemeenten van het werkingsgebied en relevante welzijns- en huisvestingactoren zijn vertegenwoordigd.

Op basis van het nieuw regelgevend kader werd door de toewijzingsraad een ontwerp van toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement opgemaakt. Beide reglementen werden in de zitting d.d. 13 juni 2024 goedgekeurd door het bestuursorgaan van Woonstart.

In de nieuwe regelgeving is voorzien dat het toewijzingsreglement ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en het huishoudelijk reglement ter kennisgeving wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

**Feiten, context en argumentatie**

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 woon-ondersteunende 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. Dit laatste is alleen nodig als het toewijzingsreglement een doelgroep bevat die niet opgenomen is in art. 6.27, §1, tweede lid BVCW (zoals van kracht vanaf 1 januari 2024). 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.

De toewijzingsraad van Woonstart 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 (de langdurige woonbinding geeft voorrang aan wie de afgelopen tien jaar minstens vijf jaar ononderbroken in de gemeente woonde).

#### Pijler 2: de versnelde toewijzing

Kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precare 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 zo bij voorrang toegewezen of voorbehouden worden 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 huurders die verplicht moeten verhuizen.

*Schepen Tom Braet geeft toelichting over het nieuwe toewijzingsreglement.*

#### **Bevoegdheid en juridische grond**

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.12 t.e.m. 6.14.
- het 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.

#### **Bijlagen**

- Ontwerp van toewijzingsreglement
- Ontwerp van huishoudelijk reglement
- Samenstelling toewijzingsraad

#### **Besluit**

##### **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), zoals opgenomen in het huishoudelijk reglement.

##### **Artikel 3**

Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan Woonmaatschappij Woonstart en aan de coördinator van de intergemeentelijke samenwerking Wonen regio Tielt.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Aldus vastgesteld in zitting van maandag 26 augustus 2024,

Namens de gemeenteraad, getekend:

De Secretaris,  
Jurgen Mestdagh  
Algemeen directeur

De Voorzitter,  
Hendrik Verkest  
Raadslid

Voor éénsluitend afschrift digitaal ondertekend,

De Algemeen directeur,  
Jurgen Mestdagh

Raadslid,  
Hendrik Verkest