

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE

GEMEENTERAAD

18 DECEMBER 2023

Aanwezig: Marcel Saeytjdt, Voorzitter Gemeente- en OCMW raad
Marleen Gyselinck, Peter Vanderstuyf, Sabine Hoeckman, Marc De Pessemer, Marin Devalck, Schepenen
Andre Flamand, Hedwin De Clercq, Lien Braeckman, Jan Haegeman, Veronique Lenvain, Bart Morreels, Delphine Bogaert, Johnny Roos, Sabine Burens, Karen Vekeman, Franky Bogaert, Wesley Roos, Saskia Schouttetten, Andre Soetens, Nancy De Geeter, Raadsleden
Bianca De Staercke, Adjunct-Algemeen Directeur
Jurgen De Mets, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Stefaan Devleeschouwer, Burgemeester
Alexander De Croo, Raadslid

Afwezig: /

Samenwerkingsverbanden. Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen. Toewijsreglement. Goedkeuring.

Aanleiding

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zal op 1 januari 2024 ook een nieuw toewijsmodel in werking treden. De Vlaamse overheid schetste een breed kader waarmee de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen aan de slag gaan om tot een concrete invulling te komen.

De toewijzingsraad van Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen kwam een eerste keer samen op 24 mei 2023. Tijdens dit overleg werd het nieuwe kader uitgelegd aan de gemeenten uit het werkingsgebied. Lokale binding en het bepalen van doelgroepen kwamen aan bod. De toewijzingscijfers van de voorbije 5 jaar werden geanalyseerd en afgetoetst aan pijler 2. Tijdens de tweede toewijzingsraad op 13 juni 2023 werd dieper ingegaan op de toewijzingen binnen pijler 2. Er werd een kader opgesteld waarin aanmelding en spreiding werden opgenomen. Hieruit volgde een eerste ontwerp van het huishoudelijk reglement. Tijdens de derde toewijzingsraad werden de 5 toegevoegde gemeenten van het werkingsgebied bijkomend uitgenodigd en werd aan hen verslag uitgebracht. Het overleg resulteerde in een toewijzingsreglement en de opmaak van een huishoudelijk reglement.

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 woonmaatschappij opteerde voor een toewijzingsraad waarin de lokale besturen werden vertegenwoordigd in de hoedanigheid van de Schepenen van Wonen en een afgevaardigde van de sociale dienst van de gemeente. Verder werden de gemeenten uit het werkingsgebied tevens vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger namens het lokaal bestuur in de Raad van bestuur van de Woonmaatschappij. De toewijzingsraad werd aangevuld door de directeur van de Woonmaatschappij, het diensthoofd Klantenrelaties en wordt voorgezeten door de voorzitter van de Woonmaatschappij.

De toewijzingsraad van Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen heeft op basis van het nieuwe regelgevend kader en bovenstaand traject van de toewijzingsraad 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).

Daarnaast schrijft de regelgeving ook voor dat de woonmaatschappij de gemeente op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2). De gemeenteraad neemt hier kennis van.

De woonmaatschappij integreert de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitieve toewijzingsreglement. De woonmaatschappij bezorgt vervolgens het toewijzingsreglement aan de minister opdat hij zijn vernietigingstoezicht kan uitoefenen.

Regelgeving

Decreet Lokaal Bestuur 22/12/2017.

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

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 Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, zoals goedgekeurd door het bestuursorgaan van Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, d.d 5 mei 2023.

Feiten, context en argumentatie

Het toewijzingsreglement past in elke gemeente een gelijke langdurige woonbinding toe. Deze langdurige woonbinding is de langdurige woonbinding met de gemeente zoals die werd opgenomen in artikel 6.23 §1 van het BVCW.

De langdurige woonbinding met de gemeente wordt in dit artikel als volgt omschreven: Onder langdurige woonbinding met de gemeente wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt. Daarnaast heeft de toewijzingsraad bij consensus^[1] beslist dat na de langdurige woonbinding met de gemeente wel rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

De langdurige woonbinding met het werkingsgebied wordt als volgt omschreven: Onder langdurige woonbinding met het werkingsgebied wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente uit het werkingsgebied van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van één van de gemeenten uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt.

Binnen de toewijzingsraad werd besloten om de aanmeldingen binnen pijler 2 te laten gebeuren door de sociale dienst van de gemeenten en door de welzijnsorganisaties die actief zijn op het werkingsgebied. Om een regionale spreiding te garanderen werd er een verdeling afgesproken tussen de gemeenten op basis van het gewogen gemiddelde van het stemrecht binnen de Woonmaatschappij. Een aanmelding gebeurt dmv een sociaal verslag en wordt gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst.

Binnen pijler 3 werden de doelgroepen per gemeente bepaald waarvoor er momenteel reeds een goedgekeurd lokaal toewijzingsreglement bestaat. De lokale toewijzingsreglementen blijven van kracht in de gemeenten van het werkingsgebied waar deze reeds goedgekeurd werden.

[1] Als de toewijzingsraad kiest om wél rekening te houden met de langdurige woonbinding in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, kan dit alleen mét consensus

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad geeft haar goedkeuring aan het ontwerp van toewijzingsreglement zoals voorgelegd door de toewijzingsraad van Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen; zoals hieronder opgenomen

TOEWIJZINGSREGLEMENT WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

DEEL 1 ALGEMENE INFORMATIE

Dit reglement is van toepassing voor de werking van de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, die haar maatschappelijke zetel heeft te Sint-Jozefplein 18, 9700 Oudenaarde.

Het toewijzingsreglement kwam tot stand na onderling overleg tussen alle leden van de toewijzingsraad. Het wordt, na goedkeuring door de gemeenteraad, geïntegreerd in het intern huurreglement van de woonmaatschappij.

Het werkingsgebied van de Woonmaatschappij is gespreid over volgende 14 gemeenten: Oudenaarde, Brakel, Kruisem, Wortegem-Petegem, Kluisbergen, Ronse, Horebeke, Maarkedal, Lierde, Herzele, Zottegem, Sint-Lievens-Houtem, Oosterzele en Zwalm. 3

DEEL 2 BESLISSINGEN OP NIVEAU WERKINGSGEBIED

Langdurige woonbinding

Het toewijzingsreglement past in elke gemeente een gelijke langdurige woonbinding toe. Deze langdurige woonbinding is de langdurige woonbinding met de gemeente zoals die werd opgenomen in artikel 6.23 §1 van het BVCW.

De langdurige woonbinding met de gemeente wordt in dit artikel als volgt omschreven:

Onder langdurige woonbinding met de gemeente wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt.

De toewijzingsraad van Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen neemt kennis dat de stad Ronse ervoor opteert om een strengere lokale woonbinding op te nemen. De stad Ronse wenst op haar grondgebied een criterium te voorzien die de standaard langdurige woonbinding voorafgaat. De strengere woonbinding voor de stad Ronse bestaat eruit dat zij opteren voorrang te geven aan deze kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar onafgebroken in de eigen stad hebben gewoond.

Deze langdurige woonbinding met de gemeente wordt uitgebreid met langdurige woonbinding met het werkingsgebied.

De langdurige woonbinding met het werkingsgebied wordt als volgt omschreven:

Onder langdurige woonbinding met het werkingsgebied wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente uit het werkingsgebied van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van één van de gemeenten uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt.

De woonmaatschappij houdt bij toewijzingen in pijler 1 achtereenvolgens rekening met volgende voorrangsbepalingen:

- Aangepastheid van de woning
- Rationele bezetting
- Langdurige woonbinding met de gemeente
- Langdurige woonbinding met het werkingsgebied
- Verlenen of verkrijgen van mantelzorg
- Chronologie

Deze voorrangsbepalingen met betrekking tot de langdurige woonbinding zijn van toepassing op alle toewijzingen uitgezonderd de toewijzingen binnen pijler 2, daar geldt de langdurige woonbinding niet.

De rationele bezetting wordt voor iedere toewijzing toegepast en staat omschreven in het intern huurreglement van de woonmaatschappij. Dit intern huurreglement is een publiek document en ligt ter inzage bij de woonmaatschappij Vlaamse Ardennen.

DEEL 3 DOELGROEPENPLAN

Kandidaat-huurders ouder dan 65

In artikel 6.27 van het BVCW wordt bepaald dat de woonmaatschappij de mogelijkheid heeft om een specifiek toewijzingsreglement op te stellen voor bepaalde doelgroepen. Deze doelgroepen worden opgenomen binnen pijler 3.

In navolging van eerder goedgekeurde beslissingen door de gemeenteraad wordt de doelgroep 65 + opgenomen in het toewijzingsreglement.

Om in aanmerking te komen voor een toewijzing is het voldoende dat bij koppels één van beide kandidaten de leeftijd van 65 heeft bereikt op het moment van de toewijzing.

In het werkingsgebied van de woonmaatschappij Vlaamse Ardennen is er reeds een lokaal toewijzingsreglement voor deze doelgroep in Oudenaarde, Wortegem-Petegem, Kluisbergen en Herzele. Het lokaal toewijzingsreglement voor deze doelgroep zal in Oudenaarde tevens uitgebreid worden bij inhuurname van de woningen op site Saffrou.

Het totaal aantal woningen dat wordt voorbehouden aan doelgroepen mag niet meer dan 1/3e van het totale patrimonium bedragen. Onderstaande cijfers tonen aan dat dit niet het geval is in Oudenaarde, Wortegem-Petegem, Kluisbergen en Herzele. Aangezien deze woningen aangepast zijn aan de specifieke noden van de doelgroep en de woningen gelegen zijn in de nabijheid van een woonzorgcentrum, zijn deze woningen dus voorbehouden aan de kandidaat-huurders die hiervoor in aanmerking komen. We spreken in deze situatie over gelabelde woningen.

Gemeente	Oudenaarde
Aantal woningen	638
1/3	213
Aantal woningen 65+	14
Gemeente	Wortegem-Petegem
Aantal woningen	54
1/3	18
Aantal woningen 65+	5
Gemeente	Kluisbergen
Aantal woningen	124
1/3	41
Aantal woningen 65+	6
Gemeente	Herzele
Aantal woningen	193
1/3	64
Aantal woningen 65+	15

De woonmaatschappij houdt bij toewijzingen in pijler 3 achtereenvolgens rekening met volgende voorrangsbepalingen:

- Leeftijd van de kandidaat-huurder
- Rationele bezetting
- Langdurige woonbinding met de gemeente
- Langdurige woonbinding met het werkingsgebied
- Verlenen of verkrijgen van mantelzorg
- Chronologie

Een lijst met woningen die voorbehouden zijn voor toewijzingen binnen pijler 3 is opgenomen in het intern huurreglement van de woonmaatschappij Vlaamse Ardennen. Deze lijst ligt steeds ter inzage bij de woonmaatschappij.

Wijzigingen aan deze lijst kunnen enkel gebeuren mits goedkeuring op de gemeenteraad van de betreffende gemeenten. Zie een lijst van de woningen in bijlage.

Kandidaat-huurders met een beperking

In artikel 6.27 van het BVCW wordt bepaald dat de woonmaatschappij de mogelijkheid heeft om een specifiek toewijzingsreglement op te stellen voor bepaalde doelgroepen. Deze doelgroepen worden opgenomen binnen pijler 3.

In navolging van eerder goedgekeurde beslissingen door de gemeenteraad wordt de doelgroep personen met een beperking opgenomen in het toewijzingsreglement.

Voor de toegewezen woningen op de woon- en zorgsite Groot Bewijk in Oosterzele wordt met een cascade gewerkt waarbij achtereenvolgens voorrang gegeven wordt aan:

1. Personen met een fysieke beperking en/of niet aangeboren hersenletsel die al dan niet permanent in een rolstoel zitten of een beperkte stapfunctie hebben.

Automatische voorrang cfr Kaderbesluit Sociale Huur, artikel 18, eerste lid, 1°;

2. Personen met autismespectrumstoornissen en (rand)normale begaafdheid; 6

3. Personen met een licht verstandelijke beperking.

Deze personen met een beperking hebben een individuele dienstverleningsovereenkomst afgesloten met een vergunde zorgaanbieder van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. Het betreft een individuele dienstverleningsovereenkomst voor niet rechtstreekse hulpverlening met de minimale ondersteuningsfunctie woon- en dagondersteuning. Indien via het gemeentelijk toewijzingsreglement voorrang gegeven wordt aan de doelgroepen, zoals hierboven omschreven, dan komt dit op basis van het wetgevend kader steeds voor de voorrang in het kader van lokale binding. Dit betekent voor de doelgroep van personen met een beperking dat ze voorrang krijgen voor de voorgestelde woningen, ook personen met een beperking van buiten de gemeente.

Er worden door de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen 46 sociaal aangepaste appartementen in het project Groot Bewijk voorbehouden voor de doelgroep personen met een beperking.

Het totaal aantal woningen dat wordt voorbehouden aan doelgroepen mag niet meer dan 1/3e van het totale patrimonium bedragen. Onderstaande cijfers tonen aan dat dit niet het geval is in Oosterzele.

Aangezien deze woningen aangepast zijn aan de specifieke noden van de doelgroep en de woningen gelegen zijn in de nabijheid van een zorgaanbieder, zijn deze woningen dus voorbehouden aan de kandidaat-huurders die hiervoor in aanmerking komen. We spreken in deze situatie over gelabelde woningen.

Gemeente Oosterzele

Aantal woningen 215

1/3 72

Aantal woningen Personen met een beperking **50**

Bijlage - Adressenlijst doelgroep 65 + Oudenaarde

Adres Aantal slaapkamers

Eineplein 6/0101 1

Eineplein 6/0102 1

Eineplein 6/0103 1

Eineplein 6/0104 1

Eineplein 6/0105 1

Eineplein 6/0106 1

Eineplein 6/0107 1

Eineplein 6/0201 2

Eineplein 6/0202 2

Eineplein 6/0203 2

Eineplein 6/0204 2

Eineplein 6/0205 2

Eineplein 6/0206 2

Eineplein 6/0207 2

Wortegem-Petegem

Adres Aantal slaapkamers

Lindestraat 5C 1

Lindestraat 5D 1

Lindestraat 5E 1

Lindestraat 5F 1

Lindestraat 5G 1

Kluisbergen

Adres	Aantal slaapkamers
Kappellestraat 44/0001	1
Kappellestraat 44/0003	1
Kappellestraat 48/0001	1
Kappellestraat 50/0001	1
Kappellestraat 50/0003	1
Kappellestraat 48/0101	1
Kappellestraat 50/0101	1
Kappellestraat 50/0103	1
Kappellestraat 50/0201	1

Herzele

Adres

Kloosterstraat 44
Kloosterstraat 46
Kloosterstraat 48 8
Kloosterstraat 50
Kloosterstraat 52
Kloosterstraat 54
Kloosterstraat 56
Kloosterstraat 58
Kloosterstraat 60
Kloosterstraat 62
Kloosterstraat 64
Kloosterstraat 66
Kloosterstraat 68 Kloosterstraat 70
Kloosterstraat 72

Bijlage - Adressenlijst doelgroep Personen met een beperking Oosterzele

Adres

Groot Bewijk 1/0001
Groot Bewijk 1/0002
Groot Bewijk 1/0003
Groot Bewijk 1/0004
Groot Bewijk 1/0005
Groot Bewijk 1/0101
Groot Bewijk 1/0102
Groot Bewijk 1/0103
Groot Bewijk 1/0104
Groot Bewijk 1/0105
Groot Bewijk 1/0106
Groot Bewijk 1/0107
Groot Bewijk 1/0108
Groot Bewijk 1/0109
Groot Bewijk 1/0110
Groot Bewijk 1/0111
Groot Bewijk 1/0112
Groot Bewijk 1/0113
Groot Bewijk 1/0201
Groot Bewijk 1/0202
Groot Bewijk 1/0203
Groot Bewijk 1/0204
Groot Bewijk 1/0205
Groot Bewijk 1/0206
Groot Bewijk 1/0207 9
Groot Bewijk 1/0208
Groot Bewijk 1/0209
Groot Bewijk 1/0210

Groot Bewijk 1/0211
Groot Bewijk 1/0212
Groot Bewijk 1/0213
Groot Bewijk 1/0214
Groot Bewijk 1/0215
Groot Bewijk 1/0216
Groot Bewijk 1/0301
Groot Bewijk 1/0302
Groot Bewijk 1/0303
Groot Bewijk 1/0304
Groot Bewijk 1/0305
Groot Bewijk 1/0306
Groot Bewijk 1/0307
Groot Bewijk 1/0308
Groot Bewijk 1/0309
Groot Bewijk 1/0310
Groot Bewijk 1/0311
Groot Bewijk 1/0312
Groot Bewijk 1/0313
Groot Bewijk 1/0314
Groot Bewijk 1/0315
Groot Bewijk 1/0316

Artikel 2: De gemeenteraad neemt kennis van de genomen beslissingen door de toewijzingsraad van Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).

De Algemeen Directeur,
Jurgen De Mets

De Algemeen Directeur,
Jurgen De Mets

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter Gemeente- en OCMW
raad,
Marcel Saeytjdt

Voor éénsluitend afschrift,
Brakel, 19 december 2023

De Voorzitter Gemeente- en OCMW
raad,
Marcel Saeytjdt