

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 8 februari 2024

Digitale ondertekening namens de gemeenteraad:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Carine Quidousse, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

Verontschuldigd

Marie De Clerck, gemeenteraadslid

Afwezig

Tommy Vansteenkiste, gemeenteraadslid

Toewijzingsraad SW+: toewijzingsreglement

Feiten, context en argumentatie

Aanleiding en context

Sinds 9 juni 2023 is de nieuwe woonmaatschappij SW+ bv (SW+) een feit.

Met de oprichting van de nieuwe woonmaatschappijen wordt ook de manier van toewijzing van sociale huurwoningen hervormd. Op 1 januari 2024 trad het nieuwe toewijzingsmodel in werking. In de Vlaamse codex Wonen van 2021 en het besluit Vlaamse codex Wonen van 2021 wordt het gemeenschappelijk kader vastgelegd voor de verhuur van sociale huurwoningen in het Vlaams gewest. De Vlaamse overheid schetst een breed kader waarmee de toewijzingsraad van de woonmaatschappij aan de slag kan om tot een concrete invulling te komen.

Er zijn 4 pijlers binnen het nieuwe toewijzingsmodel. Slechts 2 pijlers komen voor in het toewijzingsreglement: het afbakenen van de langdurige woonbinding (pijler 1) en toewijzing aan specifieke doelgroepen (pijler 3). De versnelde toewijzingen (pijler 2) en interne mutaties (pijler 4) worden uitgewerkt in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.

Om een lokaal gedragen toewijzingsbeleid te realiseren, werd een toewijzingsraad opgericht voor het volledige werkingsgebied van SW+ (cfr. beslissing van de gemeenteraad van 14 september 2023). Deze toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van SW+, afgevaardigden van de lokale besturen Kortrijk en Wevelgem, vertegenwoordigers van CAW Zuid-West-Vlaanderen, integrale jeugdhulp, sector personen met een beperking en geestelijke gezondheidszorg. Deze brede vertegenwoordiging versterkt de zorg voor de specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad stelde, overeenkomstig artikel 6.22, §2 van het besluit Vlaamse codex Wonen van 2021 een ontwerp van toewijzingsreglement op. 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 betreft één toewijzingsreglement voor het volledige werkingsgebied van SW+, met een verschillende invulling voor beide gemeenten gezien de specifieke lokale kenmerken en historiek in sociaal wonen. Dit ontwerp van toewijzingsreglement werd deels toegelicht op de gemeenteraadscommissie Welzijn en Zorg van 14 november 2023 en wordt nu ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarnaast schrijft artikel 6.22, §2, 2de lid van het besluit Vlaamse codex Wonen van 2021 voor dat de woonmaatschappij de gemeente op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2). De gemeenteraad kan echter enkel het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding en de specifieke doelgroepen. De woonmaatschappij integreert de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitieve toewijzingsreglement.

Langdurige woonbinding

De toewijzingsraad van SW+ heeft ervoor geopteerd om geen strengere langdurige woonbinding op te nemen. De wettelijk vereiste minimale lokale woonbinding, 5 jaar ononderbroken verblijf in de gemeente in de afgelopen 10 jaar, is reeds een strengere voorwaarde dan voorheen (3 jaar in de voorbije 6 jaar). Deze langdurige woonbinding wordt toegepast op gemeenteniveau, en niet op het niveau van het volledige werkingsgebied van SW+.

Standaard toewijs (pijler 1)

De standaard toewijzing is de reguliere toewijzing van kandidaat-huurders. De chronologie van de wachtlijst en de langdurige woonbinding met de gemeente is hier van toepassing. Minstens 50% van de toewijzingen gebeurt via deze chronologische volgorde.

Versnelde toewijs (pijler 2)

Kandidaat-huurders met een bijzondere woonnood worden via versnelde toewijzing toegewezen. De chronologie van de wachtlijst en de langdurige woonbinding is hier niet van toepassing. Jaarlijks wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen over het werkingsgebied voorbehouden voor versnelde toewijzing. De afspraken rond versnelde toewijs werden regionaal uitgetekend en zijn dus voor elke woonmaatschappij in de regio Zuid-West-Vlaanderen dezelfde. Via deze pijler wil SW+ de voormalige instroom bij dringende woonnood via SVK en de sociale woningen van het lokaal bestuur compenseren, door toepassing van een puntensysteem. Hiermee wordt de dringendheid van de woonnood in zekere mate geobjectiveerd. Het voormalige puntensysteem wordt verbeterd door punten toe te kennen voor een lopende professionele begeleiding, waardoor een kandidaat enige verankering heeft, de inschatting gemaakt kan worden of iemand woonklaar is en de begeleidingscontinuïteit een goed woontraject versterkt. Volgende doelgroepen komen volgens het besluit Vlaamse codex Wonen 2021 in aanmerking voor 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 gezondheidsprobleem 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.

Principes (zie procedure in bijlage):

- De aanmelding gebeurt via een welzijnsactor werkzaam in het werkingsgebied van SW+ waarmee een samenwerkingsprotocol werd afgesloten.
- De aanmelding gebeurt via een uniform sjabloon en is 6 maanden geldig.
- Enkele parameters bepalen de rangorde van de aangemelde kandidaten, via een puntensysteem:
 - Dringendheid van de woonnood (voorrang voor instellingsverlaters zonder woonrecht elders en mensen die verblijven in tijdelijke opvang)
 - Ondersteunend professioneel netwerk: voorrang voor wie minstens 6 maanden een actieve begeleiding heeft (en de kandidaat wordt als 'woonklaar' ingeschat)
 - Actueel besteedbaar inkomen
 - Chronologie van inschrijving in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR).

Deze nieuwe versnelde toewijs via de wettelijke regeling compenseert niet volledig de opvang van de huidige instroom van dak- en thuislozen. 20% van de toewijzingen betekent immers 13 toewijzingen via versnelde toewijs, terwijl SVK en OCMW samen 23 toewijzingen deden per jaar. Door de combinatie van de toewijzingen van dak- en thuislozen via versnelde toewijs (20% van de toewijzingen) en de toewijzingen van dak- en thuislozen via de doelgroepen (pijler 3 - 10 woningen per jaar, zie hieronder), zou de voormalige instroom van dak- en thuislozen via SVK of lokaal bestuur of versnelde toewijs SHM gecompenseerd worden. Deze verschillende instroomkanalen moeten vermijden dat er alsnog meer mensen in dak- en thuisloosheid blijven hangen of extra druk wordt gezet op de tijdelijke opvang.

De vraag wordt gesteld dat het OCMW het samenwerkingsprotocol ondertekent, waardoor toegeleid kan worden, via het OCMW, voor versnelde toewijs.

De principes rond versnelde toewijs worden niet opgenomen in het toewijzingsreglement. Zij maken deel uit van het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad en worden ter kennis voorgelegd.

Woningen voorbehouden voor specifieke doelgroepen (pijler 3)

Maximaal 1/3de van de sociale huurwoningen in een gemeente kunnen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent mag niet overschreden worden. Voorrang voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding wordt toegepast.

De toewijzingsraad stelt volgende specifieke doelgroepen voor voor Wevelgem:

- Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden - 10 woningen per jaar, niet op adres vastgelegd
- Kandidaat-huurder met een fysieke handicap (rolstoelgebruikers) - 31 aangepaste woningen op adres vastgelegd (zie toewijzingsreglement in bijlage).

Wevelgem heeft op 31 december 2023 965 sociale huurwoningen. Het aantal woningen binnen pijler 3 is 41.

Met de doelgroep dak- en thuislozen wil de toewijzingsraad tegemoet komen aan het voormalige aantal toewijzingen op basis van woonnood. Het aantal toewijzingen binnen versnelde toewijs ligt vast en is ontoereikend. De afbakening van de doelgroep dak- en thuislozen in pijler 3 gebeurt met hetzelfde puntensysteem, weliswaar gekoppeld aan de voorwaarde van langdurige woonbinding.

De doelgroepen die in Kortrijk vooruit geschoven worden in het toewijzingsreglement zijn sterk verschillend van Wevelgem (zie toewijzingsreglement in bijlage). Reden hiervoor is

dat Kortrijk een lange historiek kent van lokale toewijsreglementen binnen de voormalige sociale huur, waardoor specifieke doelgroepen op bepaalde adressen voorrang kregen. Men streeft ernaar dit beleid te continueren binnen de nieuwe regelgeving wat vertaald wordt in een andere invulling binnen pijler 3.

Interne mutaties en bijzonder toewijzingsregels (pijler 4)

De woonmaatschappij kan met voorrang woningen toewijzen aan sociale huurders die om dringende redenen moeten worden ge(her)huisvest. Het betreft hier onder andere sloop, renovatie en verkoop van de sociale huurwoning, onderbezetting/overbezetting,...

Afspraken rond begeleiding

Voor de doelgroep dak- en thuislozen in pijler 2 en 3 vereist SW+ begeleidende maatregelen door een welzijnsactor, gericht op het zelfstandig wonen en het naleven van huurdersverplichtingen. Bij de aanvang van de huurovereenkomst worden deze maatregelen opgenomen in een begeleidingsovereenkomst, vastgelegd tussen kandidaat-huurder en een welzijnsactor in het werkingsgebied van SW+. Het betreft maatregelen die de basisbegeleidingstaken van een sociale verhuurder overstijgen.

Vorige beslissingen

- Beslissing van de gemeenteraad van 14 september 2023: toewijzingsraad voor het werkingsgebied van SW+: samenstelling toewijzingsraad voor werkingsgebied van SW+.
- Beslissing van de gemeenteraad van 14 september 2023: toewijzingsraad voor het werkingsgebied van SW+: aanduiden vertegenwoordiger en plaatsvervanger.
- Beslissing van de gemeenteraad van 8 juni 2023: nieuwe woonmaatschappij: goedkeuring statuten.

Bijlagen

- Ontwerp van toewijzingsreglement SW+.
- Procedure versnelde toewijzing met bijlagen.
- Attest begeleidingsovereenkomst pijler 3.

Hogere regelgeving

- Vlaamse codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikelen 6.12 e.v.
- Besluit Vlaamse codex wonen van 2021, in het bijzonder artikelen 6.22 e.v.
- Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 41, 2de lid, 9°.

Beslissing

Met 24 stemmen voor (Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Jo Libeer, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Bas Surmont, Elyn Stragier, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Carine Quidousse, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris), 5 onthoudingen (Hendrik Vanhaverbeke, Filip Daem, Joachim Naert, Heidi Craeynest, Luc Vanderhaeghe)

Artikel 1

Hecht haar goedkeuring aan het ontwerp van toewijzingsreglement, in bijlage, zoals opgesteld door de toewijzingsraad van SW+.

Artikel 2

Neemt kennis van de procedure versnelde toewijzing, inclusief bijlagen, zoals beslist door SW+ na overleg in de toewijzingsraad.