

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 16 november 2023

Aanwezig:	Bruno Peeters, Voorzitter gemeenteraad Kurt Ryon, Burgemeester Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Hannelore Velaerts, Marleen Ral, Schepenen Karel Servranckx, Clémence Maes, Jan Van hoof, Rudy Peeters, Gilbert Jaspers, Liesbeth Degrève, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Alen Cilic, Yvette Van Daele, Arlette Verboomen, Christiana Willekens, Raadsleden Heidi Abeloos, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Peggy Lepage, Raadslid Ann Goovaerts, Raadslid Griet Deroover, Raadslid
Afwezig:	Annie Berckmans, Raadslid

Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting : Toewijzingsreglement - huishoudelijk reglement

Aanleiding

E-mail van 09 oktober 2023 van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting waarin zij vragen om het toewijzingsreglement en het intern reglement van de toewijzingsraad voor te leggen aan en te laten goedkeuren door de gemeenteraad.

Feiten, context en argumentatie

Op 1 januari 2024 treedt het nieuwe toewijzingssysteem 'sociale huur' (van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) in werking. De regelgeving is grondig gewijzigd. Zo zorgt de eenmaking van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in woonmaatschappijen voor een hertekening van het woonlandschap. Vlaanderen telt 41 werkingsgebieden met telkens één erkende woonmaatschappij per werkingsgebied. Op die manier zal in elke gemeente nog maar één woonactor actief zijn. Door de vorming van de woonmaatschappijen wordt ook de wijze waarop sociale huurwoningen worden verhuurd, grondig hertekend.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder de VCW), het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder het BVCW) en haar ministerieel uitvoeringsbesluit blijven het gemeenschappelijk kader vormen voor de verhuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest. Deze regelgeving moet tegemoet komen 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 dit te realiseren werd er gekozen om autonomie te geven aan de woonmaatschappijen en aan de lokale actoren. De situatie op het platteland is immers verschillend van deze in de stad, en de situatie tussen steden en gemeenten onderling kan ook anders zijn. Om een aanpak op maat te realiseren nemen de woonmaatschappijen het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De sociale verhuurders, lokale besturen en relevante welzijnsactoren kunnen op die manier in dialoog gaan met elkaar en afspraken maken, om een geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid op maat te realiseren. In het BVCW wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels regionale en lokale accenten te leggen. Deze bepalingen worden opgenomen in een toewijzingsreglement. Hierbij wordt een grote rol toebedeeld aan de toewijzingsraad. Deze raad krijgt de kans om passende maatregelen uit te werken in een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, waarbij wordt afgeweken van de standaardtoewijzingsregels, als de regionale

of lokale situatie hierom vraagt. Hierdoor kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden.

Het BVCW bepaalt dat het in twee gevallen verantwoord is passende maatregelen uit te werken in een toewijzingsreglement, waar men kan afwijken van de standaardtoewijzingsregels. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. De opmaak van een toewijzingsreglement dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De toewijzingsraad van het werkingsgebied van de woonmaatschappij speelt hierin de trekkersrol en is verantwoordelijk voor de opmaak van een ontwerp van het toewijzingsreglement. Het BVCW biedt op die manier de kans om een dynamiek te genereren waarin kan worden gestreefd naar een regionaal gedragen en geïntegreerd toewijzingsbeleid.

Proces

Woonmaatschappij GMV heeft het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten voor het werkingsgebied 'Halle/Vilvoorde-Noord' (Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst). De 7 gemeenten in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Ook relevante huisvestings- en welzijnsactoren actief in het werkingsgebied maken deel uit van de toewijzingsraad. De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht. Dit wordt geregeld in artikel 6.23 van het BVCW.

De toewijzingsraad stelde op 19 september 2023 in consensus een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin werden bepalingen over de verstrenging van de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen opgenomen. Er werd in consensus met de 7 gemeenten geopteerd om een strengere bepaling over de langdurige woonbinding met de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt én een uitbreidende bepaling over de langdurige woonbinding met het werkingsgebied op te nemen.

De toewijzingsraad staat ook in voor de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad heeft afspraken gemaakt over de werkwijze met betrekking tot de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders. Deze afspraken werden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Dit document maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement. De woonmaatschappij bezorgde dit ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van haar werkingsgebied en bracht de gemeenten op de hoogte van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen (deze beslissingen maken geen deel uit van het toewijzingsreglement). Het ontwerp van het toewijzingsreglement dient te worden besproken in de gemeenteraden van Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst. De gemeenteraad kan het ontwerp eventueel amenderen, wat betreft de strengere woonbinding en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. Het (eventueel geamendeerde) ontwerp dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

De gemeenten Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst bezorgen vervolgens het goedgekeurde toewijzingsreglement aan woonmaatschappij GMV die het goedgekeurde toewijzingsreglement zal integreren in haar intern huurreglement.

Het toewijzingsreglement bevat doelgroepen uit de lijst, vermeld in artikel 6.27, §1, tweede lid van het BVCW, waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan niet vereist is.

Woonmaatschappij GMV integreert de bepalingen uit het toewijzingsreglement in haar intern huurreglement, in voorkomend geval na de beslissing van de minister. GMV bezorgt haar intern huurreglement aan de toezichthouder. GMV bezorgt tenslotte ook een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder, ook wanneer het toewijzingsreglement niet dient te worden voorgelegd aan de minister.

Bepalingen toewijzingsreglement

Door de toewijzingsraad werd geopteerd voor de volgende invulling van 'langdurige woonbinding', van toepassing op het volledig werkingsgebied: de langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade:

1e. (Strenger) Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

2e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

3e. (Uitbreiding) Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

Deze langdurige woonbinding is een voorrangsbepaling, geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde; en ze is van toepassing op alle standaard toewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep.

De toewijzingsraad staat ook in voor de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad heeft afspraken gemaakt over de werkwijze met betrekking tot de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders (bij versnelde toewijzingen). Deze afspraken werden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Dit document maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement.

Voor de instroom via 'versnelde toewijzingen' werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood', conform de categorieën voorzien in het BVCW (zijnde: (dreigend) dak- of thuisloosheid, jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding, geestelijke gezondheidsproblematiek, wonen in slechte huisvesting en bijzondere omstandigheden van sociale aard, en hun subcategorieën).

In het toewijzingsreglement wordt tevens aangegeven welke voorrangsbepalingen van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen. Het toewijzingsreglement bevat doelgroepen uit het BVCW (zijnde kandidaat-huurders vanaf 65 jaar, kandidaat-huurders met een fysieke beperking of handicap, en kandidaat-huurders die die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden: specifiek die op het ogenblik van inschrijving permanent op de camping Felix Cottage te Zemst wonen in een onaangepaste of kwalitatief slechte woning). De bovenvermelde langdurige woonbinding is van toepassing op alle toewijzingen aan een specifieke doelgroep.

Juridische overwegingen

Artikel 40 van het decreet lokaal beleid - Onder voorbehoud van andere wettelijke of decretale bepalingen, beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid.

Titel 2 van Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) geeft de bevoegdheid aan de Vlaamse Regering om de regels te bepalen voor toewijzing van sociale woningen. Deze worden nader beschreven in Boek 6 (Sociale huur) van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW).

Deel 4 van Boek 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) betreft de toelatingsvoorwaarden (Titel 1) en toewijzing (Titel 2).

Hoofdstuk 2 van Titel 2 betreft de 'Toewijzingsraad, toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement' (verv. BVR 17 december 2021, art. 33, l: 1 oktober 2023). Hoofdstuk 3 van Titel 2 betreft de 'Toewijzingsregels' (ing. BVR 17 december 2021, art. 33, l: 1 oktober 2023).

Adviezen en visum

Het college stelt voor aan de gemeenteraad om dit ontwerp van toewijzingsreglement integraal goed te keuren zoals voorgelegd, met inbegrip van de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen'.

Besluit:

Met 16 stemmen voor (Bruno Peeters, Kurt Ryon, Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Hannelore Velaerts, Marleen Ral, Clémence Maes, Jan Van hoof, Rudy Peeters, Gilbert Jaspers, Liesbeth Degrève, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborcht, Yvette Van Daele, Christiana Willekens), 3 onthoudingen (Karel Servranckx, Alen Cilic, Arlette Verboomen)

1. De gemeenteraad keurt het toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van woonmaatschappij GMV ('Halle/Vilvoorde-Noord': Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst), met inbegrip van de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen', goed.
2. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de verdere uitvoering van deze beslissing. Het goedgekeurde toewijzingsreglement wordt bezorgd aan

woonmaatschappij GMV die dit zal integreren in haar intern huurreglement. Gezien het toewijzingsreglement een doelgroep bevat die niet opgenomen is in de lijst, vermeld in artikel 6.27, §1, tweede lid van het BVCW, en waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan vereist is, bezorgt woonmaatschappij GMV het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van Wonen in Vlaanderen.

Namens de raad

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

[SIG01]

[SIG02]

[VERIFY]