



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

zitting van 15 januari 2024

Aanwezig: Jean-Pierre Sprangers, voorzitter van de gemeenteraad
Denis Dierick, burgemeester
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Dieter De Mets, schepenen
Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Veronique Dedeayne, Ankie D'Hollander, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Stany Schamp, Davy Tuytens, Pascale Bottequin, Sara De Mulder, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: Hugo Leroy, gemeenteraadslid

WOONMAATSCHAPPIJ DIMENSA - GOEDKEUREN TOEWIJZINGSREGLEMENT EN KENNISNAME HUISHOUELIJK REGLEMENT

BEVOEGDHEID

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, 40 §3 en 41 2e lid 2°.
- Vlaamse Codex Wonen, artikels 6.12 t.e.m. 6.14.

JURIDISCH KADER

- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW).
- Besluit Vlaams Codex Wonen, boek 6, Sociale huur (BVCW).
- Decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen van 9 juli 2021.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen van 17 december 2021.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het werkingsgebied Gent-Zuid van 4 februari 2022.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW'S die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen Gent-Zuid van 5 mei 2023.
- Gemeenteraadsbesluit van 25 oktober 2021 houdende Woonmaatschappij - advies verlenen over het werkingsgebied en goedkeuren afsprakenkader.
- Gemeenteraadsbesluit van 25 april 2022 houdende Woonmaatschappij - advies verlenen over de verdeling van de stemrechten.
- Gemeenteraadsbesluit van 12 september 2022 houdende Woonmaatschappij Gent-Zuid - kennisname verlengingsaanvraag erkenning en advies stappenplan omvorming.
- Gemeenteraadsbesluit van 27 februari 2023 houdende Woonmaatschappij Gent-Zuid - werkingsbijdrage.
- Collegebesluit van 20 maart 2023 houdende Woonmaatschappij Gent-Zuid - samenstellen werkgroepen toewijzingsraad.
- Gemeenteraadsbesluit van 4 september 2023 houdende Woonmaatschappij Dimensa - goedkeuren voorstellen m.b.t. pijler 1 en 3 toewijzingsreglement.





- Verslag toewijzingsraad - politieke werkgroep van 25 mei 2023.
- Verslag toewijzingsraad - politieke werkgroep van 28 juni 2023.
- Verslag toewijzingsraad - ambtelijke werkgroep van 16 november 2023.
- E-mail van 12 december 2023 houdende ontwerp van toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement van Dimensa Woonmaatschappij.

MOTIVERING

Eind juni 2023 vormden alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij, meer bepaald Dimensa Woonmaatschappij voor regio Gent-Zuid. Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappij 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.

Om een aanpak op maat te realiseren bij de toewijzing van sociale huurwoningen 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 te realiseren. Er werden eerder twee werkgroepen samengesteld, een politieke werkgroep en een technische werkgroep. De leden van de technische werkgroep worden aangeduid als leden van de toewijzingsraad van Dimensa Woonmaatschappij. De toewijzingsraad heeft een beleidsvoorbereidende en een operationele opdracht. Enerzijds is het de toewijzingsraad die een ontwerp van toewijzingsreglement maakt, anderzijds zal de toewijzingsraad die toewijzingsregels moeten praktisch uitvoeren. In het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels lokale accenten te leggen, uitgedrukt in een eigen toewijzingsreglement.

Het BVCW voorziet vier opties inzake toewijzing:

1. standaard toewijzingen.
2. versnelde toewijzingen.
3. toewijzingen aan specifieke doelgroepen.
4. interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels.

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. Het maatwerk met betrekking tot de versnelde toewijzingen, de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement. Die afspraken worden in het intern huurreglement van de verhuurder opgenomen.

Samenvattend houdt Dimensa Woonmaatschappij bij toewijzingen in Gavere achtereenvolgens rekening met:

1. Voorwaarde van rationele bezetting (= de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van deze personen).
2. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente wonen of gewoond hebben waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang. (art. 6.23 §1 van het BVCW).





3. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in een gemeente in het werkingsgebied wonen of gewoond hebben, krijgen voorrang.
4. Het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van één of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Voorrangregeling voor versnelde toewijzingen is beschreven in het huishoudelijk reglement van Dimensa Woonmaatschappij en houdt rekening met

- regionale spreiding over het werkingsgebied met 6,1 % van versnelde toewijzingen voor Gavere
- spreiding van beschikbare panden evenredig verdeeld over 4 kwartalen
- minimaal 90 % toewijzingen binnen 2-de pijler aan kandidaten met hoge woonnood en maximaal 10 % aan kandidaten met bijzondere omstandigheden van sociale aard aan de hand van een puntensysteem.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Art. 1: De gemeenteraad keurt het toewijzingsreglement van Dimensa Woonmaatschappij goed, zoals gezien in bijlage.

Art. 2: De gemeenteraad neemt kennis van het huishoudelijk reglement van Dimensa Woonmaatschappij, en in het bijzonder met betrekking tot

- de samenstelling van de toewijzingsraad
- de versnelde toewijzingen (pijler 2).

Art. 3: Een afschrift van deze beslissing over te maken aan:

- Dimensa Woonmaatschappij
- ILV Wonen Leie-Schelde
- afdeling Ruimte
- afdeling Mens.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,
Jean-Pierre Sprangers

