



Gemeenteraad
18/03/2024

Wonen & Ruimtelijke Ordening – Wonen – Goedkeuring toewijzingsreglement voor het werkingsgebied Woonmaatschappij Meetjesland: 'Gent-Meetjesland'

Aanwezig

Nicole De Munter, Luc Vandevelde, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Michel De Sutter, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Ann Van den Driessche, Odette Van Hamme, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Mátýás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlamynck, Marieke Van Den Bulke, Erik Goethals, Eglantina Bodurri, Kristof Hebbrecht, Meike Van Grembergen

Verontschuldigd

Marc Windey, Bob D'Haeseleer, Isaura Calsyn, Jonas Deilgat

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 40 van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

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

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)

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.22 t.e.m. 6.28

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'. Hoofdstuk 3 van Titel 2 betreft de 'Toewijzingsregels'

GERELATEERDE SDG

SDG11 Duurzame steden en gemeenschappen

MOTIVERING

Aanleiding, feiten en context

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

In 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 en/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 Meetjesland heeft het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten voor het werkingsgebied 'Gent-Meetjesland' (Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate). De gemeenten en OCMW's in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Ook het CAW actief in het werkingsgebied maakt 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 17 januari 2024 in consensus een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin werden bepalingen over de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen opgenomen. Er werd - na overleg met de betrokken colleges - in consensus met de betrokken gemeenten geopteerd om een verstrenging van de langdurige woonbinding en 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 Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate. De gemeenteraad kan het ontwerp eventueel amenderen, voor wat betreft een eventuele strengere woonbinding en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. Voor de uitbreiding van de lokale bindingsvoorwaarde voor kandidaten die binding hebben met het werkingsgebied, is een consensus vereist met de andere gemeenten van het werkingsgebied. Deze consensus werd bereikt. Het (eventueel geamendeerde) ontwerp dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

De gemeenten Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate bezorgen vervolgens het goedgekeurde toewijzingsreglement aan Woonmaatschappij Meetjesland, 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 Meetjesland integreert de bepalingen uit het toewijzingsreglement in haar intern huurreglement en bezorgt haar intern huurreglement aan de toezichthouder. Woonmaatschappij Meetjesland bezorgt tenslotte ook een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder.

Bepalingen toewijzingsreglement

Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

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:

- 1) (Verstrenging) Kandidaat-huurders die de afgelopen 15 jaar minstens 10 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 2) (Standaard regel) Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 3) (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: (dreigende) 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 die rolstoelgebruiker zijn (een fysieke beperking of handicap) en de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking en patiënt bij een begeleidende dienst actief in de gemeente (een fysieke of mentale beperking). De bovenvermelde langdurige woonbinding is van toepassing op alle toewijzingen aan een specifieke doelgroep.

Argumentatie

In 2024 treedt het nieuwe toewijzingssysteem 'sociale huur' in werking.

De opmaak van een toewijzingsreglement is tot stand gekomen in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren.

In het BVCW wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels regionale en lokale accenten te leggen. De toewijzingsraad werkte in consensus passende maatregelen uit in een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van Woonmaatschappij Meetjesland, waarbij wordt afgeweken van de standaardtoewijzingsregels, als de regionale of lokale situatie hierom vraagt. Hierdoor wordt maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden en beleidswensen. Woonmaatschappij Meetjesland 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.

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'.

BESLISSING

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van Woonmaatschappij Meetjesland ('Gent-Meetjesland': Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate), als bijlage bij deze beslissing gevoegd, met inbegrip van de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen', goed.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van de genomen beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).

Artikel 3

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de verdere uitvoering van deze beslissing. Het goedgekeurde toewijzingsreglement wordt bezorgd aan Woonmaatschappij Meetjesland, die dit zal integreren in haar intern huurreglement.

STEMMING


Met eenparigheid van stemmen.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
algemeen directeur

Nicole De Munter
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de algemeen directeur
(artikel 279 decreet lokaal bestuur)

 Ondertekend door
Meike Van Grembergen
Algemeen directeur
op 19/03/2024



Voorontwerp

TOEWIJZINGSREGLEMENT

voor het werkingsgebied GENT – MEETJESLAND

ASSENEDE – EEKLO – EVERGEM – KAPRIJKE – MALDEGEM – SINT-
LAUREINS – ZELZATE

Naam woonmaatschappij: Woonmaatschappij Meetjesland

Adresgegevens: Gentsesteeweg 46 – 9900 Eeklo

Contactgegevens: directie@woonmee.be en 09 432 20 19 – 09 432 20 18

1. Naar een vernieuwd toewijzingsreglement

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).

1.1 Proces

- 1) De toewijzingsraad maakt een ontwerp van toewijzingsreglement op.
- 2) Elke gemeente heeft evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied.
- 3) De woonmaatschappij integreert nadien alles in een finale versie van het toewijzingsreglement.

1.2 Instroommogelijkheden



Er zijn 4 instroommogelijkheden:

- 1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding, het geven aan of ontvangen van mantelzorg en chronologie.
- 2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden (verplicht aandeel).
- 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (facultatief aandeel).
- 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

2. De lokale toewijzingsraad

2.1 Initiatief

Woonmaatschappij Meetjesland neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten en zit de toewijzingsraad voor.

2.2 Werkingsgebied

Er is één toewijzingsraad voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij, zijnde het grondgebied Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate.

2.3 Opdrachten

De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht. Dit wordt geregeld in artikel 6.23 van het BVCW.

2.3.1 Beleidsmatige opdracht

De toewijzingsraad stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op.

Na bespreking finaliseert de Woonmaatschappij het toewijzingsreglement.

De toewijzingsraad komt na zes maanden in het eerste jaar en jaarlijks vanaf het tweede jaar samen

voor een evaluatie van het toewijzingsreglement en de bespreking van de noden in ons werkingsgebied.

2.3.2 Operationele opdracht

De toewijzingsraad staat 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).

De toewijzingsraad kan afspraken maken over de werkwijze met betrekking tot de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders. Deze afspraken worden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.

2.4 Samenstelling

De toewijzingsraad telt 19 leden en is als volgt evenwichtig samengesteld:

- Gemeenteraadslid van elke gemeente in ons werkingsgebied
- Medewerker gemeentelijke administratie of OCMW van elke gemeente in ons werkingsgebied
- Vertegenwoordiger van de welzijnsactor: CAW Oost-Vlaanderen

- Voorzitter of bestuurder, directeurs en afdelingshoofd Wonen en Samenleven

Daarnaast is de andere woonmaatschappij (voorlopig nog actief) in het werkingsgebied (zolang het patrimonium niet is overgedragen) als “voorlopige actoren/verhuurders” lid van de toewijzingsraad.

Als alle woningen van de voorlopige actor/verhuurder zijn overgedragen, zal de voorlopige actor niet langer deel uitmaken van de toewijzingsraad want hij is geen verhuurder meer in het werkingsgebied van Woonmaatschappij Meetjesland.

De voorzitter of bestuurder van Woonmaatschappij Meetjesland is de voorzitter van de toewijzingsraad.

3. Bepalingen werkingsgebied

3.1 De langdurige woonbinding

We kiezen voor een cascadesysteem van toepassing op het volledig werkingsgebied. De langdurige woonbinding wordt ingevuld a.d.h.v. volgende cascade:

- 1e. (strenger) Kandidaat-huurders die de laatste 15 jaar minstens 10 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; ze is van toepassing op alle standaard toewijzingen en toewijzingen aan een

specifieke doelgroep.

3.2 De versnelde toewijzingen

Voor de instroom via versnelde toewijzingen werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood'. We kiezen ervoor om deze werkwijze toe te passen.

Er wordt geduid op een spreiding doorheen het jaar van de toewijzingen door woonmaatschappij Meetjesland. Woonmaatschappij Meetjesland zal de versnelde toewijzingen spreiden over haar werkingsgebied.

Woonmaatschappij Meetjesland kiest welke panden er versneld worden toegewezen en kijkt dan wie er voor dit pand in aanmerking komt volgens het systeem van de 'objectieve criteria woonnood'.

Uitgangspunten bij de versnelde toewijzingen:

- Woonnood primeert.
- Actueel inkomen
- Aanmelding en begeleiding (i.f.v. 'woonklaar' zijn; d.i. ook preventie van uithuiszettingen) door een professionele actor uit het werkingsgebied
- Kinderlast
- Chronologie

3.2.1 Systeem o.b.v. puntencategorieën

- 1) Woonnood
- 2) Ondersteunend professioneel netwerk uit het werkingsgebied

Stap 1: basis

(dreigend) dak- of thuisloos <ul style="list-style-type: none">• Kandidaat-huurders zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang• Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders• Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel• Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden• Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden.	20 punten
Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.	17 punten
Geestelijke gezondheidsproblematiek.	15 punten

<p>Wonen in slechte huisvesting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren • Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning 	20 punten
<p>Wonen in slechte huisvesting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen in een overbewoonde woning. 	10 punten

Opmerking

De 5de categorie uit de regelgeving 'Bijzondere omstandigheden van sociale aard' wordt in dit voorstel niet opgenomen als aparte puntencategorie.

- Binnen de 20% versnelde toewijzingen en los van bovenstaand puntensysteem kan de woonmaatschappij jaarlijks maximaal 1/5de gemotiveerde toewijzingen doen o.b.v. bijzondere omstandigheden van sociale aard, in het werkingsgebied.

Stap 2: ondersteunend professioneel netwerk

- ✓ Kandidaat-huurders die aangemeld worden door een welzijnsdienst uit het werkingsgebied en die al 6 maanden binnen het werkingsgebied aansluitend ondersteuning krijgen door een welzijnsdienst actief in het werkingsgebied, kunnen hiervoor 10 punten extra krijgen.
- ✓ Voor de kandidaat-huurders die aangemeld worden door het OCMW uit het werkingsgebied en die al 3 maanden verblijven in een noodwoning in het werkingsgebied, kunnen hiervoor 10 punten extra krijgen.

Voorwaarden:

- De welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder. Dit vanuit de visie dat de welzijnsorganisatie inschat dat de kandidaat-huurder 'woonklaar' is -> belang van kans op slagen, zeker in het kader van preventie uithuiszettingen en 3 jaar schrapping op de wachtlijst bij uithuiszetting is dit van groot belang.
- De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een verklaring op eer uit, deze geeft aan hoelang de kandidaat-huurder reeds opgevolgd wordt en welke maatschappelijk werker (+ backup) de contactpersoon is.
- Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar.

Stap 3: extra punten voor kandidaat-huurders met de laagste inkomens

Motivatie:

De laagste inkomens hebben minste kans om een woning te vinden op de private huurmarkt.

- Alleenstaanden:

- Een inkomen tot en met 158 euro boven het leefloon: 10 punten

- Een inkomen tot en met 316 euro boven het leefloon: 5 punt
- Gezinnen:
 - Een inkomen tot en met 253 euro boven het leefloon: 10 punten
 - Een inkomen tot en met 442 euro boven het leefloon: 5 punt
- Voorwaarden:
 - Het gaat om het actueel besteedbaar inkomen
 - De inkomensgrenzen worden mee aangepast aan de indexatie van het leefloon

Stap 4: kinderlast

Alleenstaande met kinderen ten laste

- ✓ Eén of meer kinderen onder de drie jaar: 10 punten
- ✓ Eén of meer kinderen onder de tien jaar: 7 punten

We nemen dit op volgens een cumulatief systeem, met andere woorden de punten voor ABI en kinderlast worden mee opgeteld met de punten voor woonnood en ondersteunend professioneel netwerk.

Zo wordt er niet enkel op woonnood geselecteerd (harde lijn), maar ruimer, ook inkomen en kinderlast worden mee gewogen in het geheel.

Stap 5: chronologie

Indien er toch nog meerdere kandidaat-huurders in aanmerking komen voor een woning, dan wordt de voorrang bepaald a.d.h.v. chronologie. We kennen hier wel geen punten aan toe.

3.2.2 Afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders

De welzijnsorganisaties actief in het werkingsgebied kunnen kandidaat-huurders aanbrengen voor versnelde toewijzing. Belangrijk hierbij is dat de aanmelding pas gebeurt wanneer de kandidaat-huurder effectief klaar is om door te stromen naar het zelfstandig wonen in een sociale huurwoning.

De aanmelders zijn voorzien in art. 6.24 §2 van het BVCW, mits deze actief zijn in het werkingsgebied. Enkel in de gevallen die opgesomd worden in de wetgeving, kan de kandidaat-huurder zichzelf aanmelden. De Woonmaatschappij Meetjesland bepaalt welke formaliteiten bij de aanmelding moeten worden nageleefd (o.a. uniform aanmeldingsformulier).

De coördinatie gebeurt door de Woonmaatschappij Meetjesland, hiertoe aangeduid door de toewijzingsraad. De aanmeldingen voor versnelde toewijzingen worden bijgehouden. De begeleiding en/of de kandidaat-huurder worden erop gewezen dat iedere wijziging in hun situatie meteen gemeld moeten worden. Dit kan namelijk invloed hebben op de 'objectieve criteria woonnood'. Wanneer er een aanbod versneld wordt gegeven, en het blijkt dat de 'objectieve criteria woonnood' gewijzigd werd, dan gaat het aanbod niet door.

Jaarlijks neemt Woonmaatschappij Meetjesland het initiatief om de aanmeldingen voor versnelde toewijzingen te actualiseren. Dit houdt in dat de 'objectieve criteria woonnood' opnieuw bepaald zal worden. De actualisatie van de (door hen aangemelde) kandidaten en alle nodige documenten

moeten door de aanmelder bezorgd worden. Indien het dossier onvolledig is, of indien er geen reactie kwam op het schrijven, zal de kandidaat-huurder geschrapt worden van de lijst voor versnelde toewijzingen. Indien dit samen valt met de tweejaarlijkse actualisatie, kan het niet reageren leiden tot de schrapping van het volledige inschrijvingsdossier.

Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar. Deze begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Bij éézijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, zal ook zijn huurovereenkomst worden ontbonden. Woonmaatschappij Meetjesland kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst.

Indien de begeleiding (geheel of deels) niet mogelijk is door de aanmeldende dienst, is deze verantwoordelijk om te voorzien in een begeleiding via (of in samenwerking met) een andere specifieke dienst actief in het werkingsgebied (en vertaald/gespecificeerd in een begeleidingsovereenkomst).

3.3 Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)

3.3.1 Bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen uit het BVR (maximum 1/3 van het patrimonium)

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar
 - Hiertoe worden 324 fysiek aangepaste woningen voorbehouden (bv. met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,...)
 - 37 in Assenede
 - 99 in Eeklo
 - 84 in Evergem
 - 00 in Kaprijke
 - 18 in Maldegem
 - 5 in Sint-Laureins
 - 81 in Zelzate
 - Deze doelgroep valt binnen de doelgroepen voorzien in het BVR ('vanaf 65 jaar')
 - Lijst: zie bijlagen per gemeente
- De kandidaat-huurder die rolstoelgebruiker is
 - Voorrang aan effectieve rolstoelgebruikers
 - Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn): toewijzing o.b.v. een objectief criterium aan (zie punten FOD) kandidaat-huurders met een handicap: De kandidaat-huurder met een fysieke beperking of handicap.
 - 2 in Assenede
 - 6 in Eeklo

- 2 in Evergem
- 00 in Kaprijke
- 14 in Maldegem
- 0 in Sint-Laureins
- 28 in Zelzate

➤ Lijst: zie bijlagen per gemeente

- De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking en patiënt bij een begeleidende dienst actief in de gemeente
 - ... in Maldegem (in opbouw)

Voor deze doelgroep stelt de verhuurder als voorwaarde dat de begeleidende dienst een begeleidingsovereenkomst sluit met de kandidaat-huurder.

➤ Lijst: zie bijlagen per gemeente

3.4 Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden ge(her)huisvest. We opteren ervoor om een absolute voorrang toe te passen in het kader van:

- sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang).
- het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning (toepassing absolute voorrang);
- onderbezetting van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang)

Het aantal hiervan kan men niet op voorhand voorspellen. Het interne huurreglement zal bepalen hoe deze toewijzingen passen in het geheel van toewijzingen.

Vrijwillige mutatie-aanvragen die niet binnen dit kader vallen, zullen moeten behandeld worden binnen de andere instroommogelijkheden.

3.5 Verhuren buiten het sociaal huurstelsel

Algemeen kan maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd, met uitzondering van de verhuringen in het kader van winteropvang, de verhuringen

in het kader van leegstandsbeheer en de verhuringen aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.

4. Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement bevat de praktische afspraken die gemaakt worden in de toewijzingsraad over haar interne werking zowel voor de beleidsvoorbereidende als voor de operationele/uitvoerende taak. De woonmaatschappij neemt afspraken over de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep over:

- 1) de manier waarop kandidaat-huurders zich aanmelden
- 2) de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders
- 3) de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders door welzijnsactoren.

Zie bijlage

5. Timing

Half december 2023	Toewijzingsraad
Januari 2024	Colleges burgemeester en schepenen
	Opmaak intern huurreglement
Februari/maart 2024	Gemeenteraden
April 2024	In voege toewijzingsreglement

6. Bijlagen

Bijlage 2: Specifieke doelgroepen Eeklo

SPECIFIEKE DOELGROEPEN EEKLO

In het toewijzingsreglement wordt tevens aangegeven welke voorrangsbepalingen van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad stelt volgende doelgroepen voor:

- ✓ Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar
- ✓ Kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn

WONINGEN HUURDERS VANAF 65 JAAR

8 woningen met 1 slaapkamer

1	appartement met 1 slaapkamer	Koning Albertstraat 95/1
2	appartement met 1 slaapkamer	Koning Albertstraat 95/2
3	appartement met 1 slaapkamer	Blommekens 32/0103
4	appartement met 1 slaapkamer	Blommekens 32/0201
5	appartement met 1 slaapkamer	Blommekens 32/0206

6	appartement met 1 slaapkamer	Blommekens 32/0207
7	appartement met 1 slaapkamer	Blommekens 32/0301
8	appartement met 1 slaapkamer	Blommekens 32/0302

20 appartementen met 2 slaapkamers

1	appartement met 2 slaapkamers	Koning Albertstraat 95/3
2	appartement met 2 slaapkamers	Koning Albertstraat 95/4
3	appartement met 2 slaapkamers	Koning Albertstraat 95/5
4	appartement met 2 slaapkamers	Koning Albertstraat 95/6
5	appartement met 2 slaapkamers	Koning Albertstraat 95/7
6	appartement met 2 slaapkamers	Koning Albertstraat 95/8
7	appartement met 2 slaapkamers	Roze 1/0001
8	appartement met 2 slaapkamers	Roze 1/0101
9	appartement met 2 slaapkamers	Roze 1/0102
10	appartement met 2 slaapkamers	Roze 1/0201
11	appartement met 2 slaapkamers	Roze 1/0202
12	appartement met 2 slaapkamers	Roze 1/0301
13	appartement met 2 slaapkamers	Roze 1/0302
14	appartement met 2 slaapkamers	Blommekens 32/0101
15	appartement met 2 slaapkamers	Blommekens 32/0102
16	appartement met 2 slaapkamers	Blommekens 32/0202
17	appartement met 2 slaapkamers	Blommekens 32/0203
18	appartement met 2 slaapkamers	Blommekens 32/0204
19	appartement met 2 slaapkamers	Blommekens 32/0205
20	appartement met 2 slaapkamers	Blommekens 34/0101

1 appartement met 3 slaapkamers

1	Appartement met 3 slaapkamers	Blommekens 34/0102
---	-------------------------------	--------------------

70 woningen met 1 slaapkamer

1	Woning met 1 slaapkamer	Abdijstraat 1
2	Woning met 1 slaapkamer	Abdijstraat 3
3	Woning met 1 slaapkamer	Abdijstraat 5
4	Woning met 1 slaapkamer	Abdijstraat 7
5	Woning met 1 slaapkamer	Abdijstraat 9
6	Woning met 1 slaapkamer	Abdijstraat 11
7	Woning met 1 slaapkamer	Abdijstraat 13
8	Woning met 1 slaapkamer	Abdijstraat 15
9	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 1
10	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 3
11	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 5
12	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 7
13	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 9
14	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 11
15	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 13

16	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 15
17	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 17
18	Woning met 1 slaapkamer	Pinksterbloemstraat 19
19	Woning met 1 slaapkamer	Boterbloemstraat 41
20	Woning met 1 slaapkamer	Boterbloemstraat 43
21	Woning met 1 slaapkamer	Stuifzandstraat 14
22	Woning met 1 slaapkamer	Stuifzandstraat 15
23	Woning met 1 slaapkamer	Stuifzandstraat 16
24	Woning met 1 slaapkamer	Stuifzandstraat 17
25	Woning met 1 slaapkamer	Stuifzandstraat 27
26	Woning met 1 slaapkamer	Stuifzandstraat 29
27	Woning met 1 slaapkamer	Stuifzandstraat 6
28	Woning met 1 slaapkamer	Stuifzandstraat 8
29	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 1
30	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 2
31	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 3
32	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 4
33	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 5
34	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 6
35	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 7
36	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 8
37	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 9
38	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 10
39	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 11
40	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 12
41	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 13
42	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 14
43	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 15
44	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 16
45	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 17
46	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 18
47	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 19
48	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 20
49	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 21
50	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 22
51	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 23
52	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 24
53	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 25
54	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 26
55	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 27
56	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 28
57	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 29
58	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 30
59	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 31
60	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 32
61	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 33
62	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 34
63	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 35
64	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 36
65	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 37

66	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 38
67	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 39
68	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 40
69	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 41
70	Woning met 1 slaapkamer	Zonnepark 43

PROCENTUEEL AANTAL WONINGEN TEGENOVER AANTAL KANDIDATEN

	patrimoniu mWM	patrimonium voorbehoude n 65+	% voorbeh. patrimonium 65+	kandidate n wachtljst	kandidate n60+	% kandid aten 60+
Assenede	207	37	18%	236	68	29%
Eeklo	887	99	11%	736	14 8	20%
Evergem	460	84	18%	256	65	25%
Kaprijke	65	0	0%	65	21	32%
Maldegem	257	18	7%	291	76	26%
Sint- Laureins	48	5	10%	51	9	18%
Zelzate	939	81	9%	434	14 6	34%
TOTAAL	2863	324	11%	206 9	53 3	26%

Procenteel is het aantal kandidaten hoger dan het aantal woningen. Deze specifieke doelgroep zal er niet toe leiden dat de gemiddelde wachttijd voor kandidaten 65+ lager ligt maar zal er voor zorgen dat de meest geschikte woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Bij de huidige toewijzingen wordt ook rekening gehouden met deze principes. Door de wachttijd schrijven wij de kandidaat-huurders vanaf 60 jaar hiervoor in, een toewijs kan pas van 65 jaar.

WONINGEN HUURDERS DIE ROLSTOELGEBRUIKER ZIJN

5 woningen aangepast mindervaliden

1	Mindervaliden woningen	Meibloemstraat 14
2	Mindervaliden woningen	Meibloemstraat 16
3	Mindervaliden woningen	Meibloemstraat 18
4	Mindervaliden woningen	Burggravenstraat 18
5	Mindervaliden woningen	Burggravenstraat 8

1 appartement aangepast mindervaliden

1	Mindervaliden appartement	Blommekens 38
---	---------------------------	---------------