



24.0015727

Gemeenteraad  
16/09/2024**Wonen&RuimtelijkeOrdering – Wonen – Wijziging toewijzingsreglement  
Woonmaatschappij Meetjesland****Aanwezig**

Nicole De Munter, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Michel De Sutter, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Janvier Buyse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Ann Van den Driessche, Odette Van Hamme, Bob D'Haeseleer, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Mátyás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlamynck, Isaura Calsyn, Marieke Van Den Bulke, Erik Goethals, Eglantina Bodurri, Fleur Foré, Kristof Hebbrecht, Kristof De Spiegeleire

**Verontschuldigd**

Luc Vandevelde, Marc Windey, Meike Van Grembergen

**BEVOEGDHEID**

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

**JURIDISCH KADER**

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Beslissing van de gemeenteraad van 18 december 2023 betreffende LDC Zonneheem + seniorenflats - goedkeuring verkoop

Beslissing van de OCMW-raad van 27 februari 2023 betreffende het reglement van toewijzing seniorenflats LDC Zonneheem

Beslissing van de gemeenteraad van 18 maart 2024 betreffende de goedkeuring toewijzingsreglement voor het werkingsgebied Woonmaatschappij Meetjesland: 'Gent-Meetjesland'

Beslissing van de gemeenteraad van 27 mei 2024 betreffende LDC Zonneheem + seniorenflats – aanvaarden bod

**MOTIVERING**

Voor de toewijzing van sociale woningen gelden algemene toewijzingsregels, maar lokale accenten zijn mogelijk om op specifieke noden van bepaalde doelgroepen of lokale binding in te spelen.

De gemeenteraad keurde in zitting van 18 maart 2024 het toewijzingsreglement van de Woonmaatschappij Meetjesland goed.

In het toewijzingsreglement werden kandidaat-huurders vanaf 65 jaar en kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn als specifieke doelgroep opgenomen. Hierdoor kan de toewijzingsraad woningen bij voorrang toewijzen aan deze doelgroep.

Maximaal 1/3<sup>de</sup> van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan met voorrang toegewezen of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen.

De gemeenteraad stemde in zitting van 18 december 2023 principieel in met de verkoop van LDC Zonneheem en de 40 seniorenflats. Als voorwaarde werd o.a. gesteld dat de seniorenflats opnieuw worden verhuurd met een sociaal doel.

De gemeenteraad aanvaardde in zitting van 27 mei 2024 het bod van Woonmaatschappij Meetjesland voor de site/het gebouw LDC Zonneheem en de 40 seniorenflats.

Om ervoor te zorgen dat de sociale verhuur van de seniorenflats in de toekomst enkel beschikbaar is voor kandidaat-huurders vanaf 65 jaar, moet het toewijzingsreglement overeenkomstig worden aangepast.

In het toewijzingsreglement wijzigen enkel de aantallen in punt 3.3.1. In plaats van 99 worden in de toekomst 139 sociale huurwoningen in Eeklo voorbehouden aan kandidaat-huurders vanaf 65 jaar.

De lijst van woningen voor huurders vanaf 65 jaar wordt aangevuld met de 40 appartementen met 1 slaapkamer, gelegen in het Zonneheem.

Het huidige reglement van toewijzing seniorenflats LDC Zonneheem, goedgekeurd door de OCMW-raad in zitting van 27 februari 2023, bepaalt dat enkel alleenstaande personen die de leeftijd van 60 jaar hebben bereikt, of in het geval van koppels, één van de partners de leeftijd van 60 jaar heeft bereikt, ingeschreven kunnen worden in het inschrijvingsregister.

## **ADVIES**

### Dienst wonen:

De regels uit het toewijzingsreglement hebben enkel betrekking op de nieuw toe te wijzen woningen, en niet op de zittende huurders. Nieuwe huurders zullen voortaan moeten voldoen aan de voorwaarden uit de Vlaamse Codex Wonen en het lokaal toewijzingsreglement.

Volgens het voorgestelde toewijzingsreglement zouden 139 woningen worden voorbehouden aan senioren. Maximaal 1/3<sup>de</sup> van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kunnen bij voorrang toegewezen worden aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen.

Eeklo beschikt over 887 sociale huurwoningen (meting 31/12/2023). Door de verkoop van de seniorenflats aan de woonmaatschappij stijgt dit aantal tot 927 woningen. Dit betekent dat maximaal 309 woningen bij voorrang kunnen toegewezen of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Het voorgestelde toewijzingsreglement voldoet aan de regel van maximum 1/3<sup>de</sup>.

De seniorenflats van LDC Zonneheem zijn altijd bedoeld geweest voor de huisvesting van senioren. In dat licht is het vanzelfsprekend dat ook in de toekomst deze woningen verder worden voorbehouden aan senioren. Bovendien besliste de gemeenteraad dat na de verkoop de woningen worden verhuurd met een sociaal doel. De verkoop aan de woonmaatschappij en het voorbehouden van de woningen aan de specifieke doelgroep 65-plussers voldoet aan de wens van de gemeenteraad en is conform de regels uit de Vlaamse Codex Wonen.

## **BESLISSING**

### Artikel 1

De gemeenteraad keurt de wijziging van het toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van Woonmaatschappij Meetjesland, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, met inbegrip van de specifieke bepalingen omtrent de specifieke doelgroepen, goed.

### Artikel 2

Het goedgekeurde toewijzingsreglement wordt bezorgd aan Woonmaatschappij Meetjesland, die dit zal integreren in haar intern huurreglement.

Raadslid Bob D'Haeseleer licht zijn amendement bij dit agendapunt toe:

*Voorstel om in document bijlage 2 onder punt 3.25 van de gemeenteraad van 16 september 2024 op blz. 9 voelende passage te schrappen :*

*“ 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.”*

### Motivering

*Er wordt als reglementaire voorwaarde per definitie voor een versnelde toewijzing gesteld dat de kandidaat-huurder zich voor minimaal één jaar laat begeleiden door het OCMW van Eeklo of het C.A.W. Eeklo of een welzijnsorganisatie hiertoe aangeduid.*

*Deze voorwaarde is disproportioneel wanneer deze wordt opgelegd zonder dat dit door de welzijnsorganisatie individueel wordt beoordeeld.*

*Zo valt niet in te zien dat een huurder die gedwongen een onbewoonbaar verklaarde woning moet verlaten hiervoor een begeleiding nodig heeft om zelfstandig te kunnen wonen.*

*Een gedwongen hulpverlening opleggen als voorwaarde voor een versnelde toewijzing zonder dat individueel onderzocht wordt of deze persoon behoefte heeft aan begeleiding om zelfstandig te*

wonen is een disproportionele voorwaarde waartoe de gemeenten niet bevoegd zijn om deze op te leggen. Enkel de woonmaatschappij kan hiertoe beslissen doch mits dit gebeurt in et kader van een individuele overeenkomst met de betrokkene.

Het is bovendien onverantwoord om welzijnsorganisaties die reeds wachtlijsten hebben te verplichten om een minimale duur inzake begeleiding op te leggen zonder individueel aan te tonen dat dit nodig is.

De gemeenteraad is tenslotte al helemaal niet bevoegd om in het kader van een toewijsreglement te bepalen welke tekortkomingen door de sociale huurder kunnen leiden tot een opzegging of ontbinding van de huurovereenkomst.

**Hierna volgt de stemming over het amendement:**

**STEMMING**

Met 1 ja-stem en 24 neen-stemmen.

Voorzitter Nicole De Munter, schepenen Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Michel De Sutter, Danny Plaetinck, Danny Smessaert en raadsleden Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Ann Van den Driessche, Odette Van Hamme, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Mátyás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlamynck, Isaura Calsyn, Marieke Van den Bulke, Erik Goethals, Eglantina Bodurri, Fleur Foré en Kristof Hebbrecht hebben tegen gestemd.

Het amendement is verworpen.

**Hierna volgt de stemming over het ongewijzigde agendapunt:**

**STEMMING**

Met 22 ja-stemmen en 3 onthoudingen.

Raadsleden Bob D'Haeseleer, Isaura Calsyn en Fleur Foré hebben zich onthouden.

Namens de gemeenteraad,

Kristof De Spiegeleire  
algemeen directeur wd.

Nicole De Munter  
voorzitter

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

 Ondertekend door  
Kristof De Spiegeleire  
Algemeen directeur wd.  
op 17/09/2024



## TOEWIJZINGSREGLEMENT

voor het werkingsgebied GENT – MEETJESLAND

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

Naam woonmaatschappij: Woonmaatschappij Meetjesland  
Adresgegevens: Gentseseenweg 46 – 9900 Eeklo  
Contactgegevens: [directie@woonmee.be](mailto:directie@woonmee.be) en 09 432 20 19 – 09 432 20 18

<a href="#">1.</a>	<a href="#">Naar een vernieuwd toewijzingsreglement</a>	6
<a href="#">1.1</a>	<a href="#">Proces</a>	6
<a href="#">1.2</a>	<a href="#">Instroommogelijkheden</a>	6
<a href="#">2.</a>	<a href="#">De lokale toewijzingsraad</a>	7
<a href="#">2.1</a>	<a href="#">Initiatief</a>	7
<a href="#">2.2</a>	<a href="#">Werkingsgebied</a>	7
<a href="#">2.3</a>	<a href="#">Opdrachten</a>	7

<a href="#">2.3.1</a>	<a href="#">Beleidsmatige opdracht</a>	7
<a href="#">2.3.2</a>	<a href="#">Operationele opdracht</a>	8
<a href="#">2.4</a>	<a href="#">Samenstelling</a>	8
<a href="#">3.</a>	<a href="#">Bepalingen werkingsgebied</a>	8
<a href="#">3.1</a>	<a href="#">De langdurige woonbinding</a>	8
<a href="#">3.2</a>	<a href="#">De versnelde toewijzingen</a>	9
<a href="#">3.2.1</a>	<a href="#">Systeem o.b.v. puntencategorieën</a>	9
<a href="#">3.2.2</a>	<a href="#">Afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders</a>	11
<a href="#">3.3</a>	<a href="#">Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)</a>	12
<a href="#">3.3.1</a>	<a href="#">Bestaande doelgroepenplannen en doelgroepen uit het BVR</a>	12
<a href="#">3.4</a>	<a href="#">Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels</a>	13
<a href="#">3.5</a>	<a href="#">Verhuren buiten het sociaal huurstelsel</a>	13
<a href="#">4.</a>	<a href="#">Huishoudelijk reglement</a>	13
<a href="#">5.</a>	<a href="#">Timing</a>	14
<a href="#">6.</a>	<a href="#">Bijlagen</a>	14

## 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



standaardtoewijzing  
lokale binding - chronologie



versnelde toewijzing  
verplicht aandeel!



20% toewijzingen



toewijzing aan wie behoort  
tot een specifieke doelgroep  
facultatief aandeel



Max. 1/3  
van het patrimonium



toewijzing omwille van  
interne mutaties (**dwingende  
redenen**)  
of bijzondere  
toewijzingsregels

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 precare 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 Stelsel 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"><li>• Kandidaat-huurders zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang</li><li>• Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders</li><li>• Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel</li><li>• Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden</li><li>• Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn &lt; 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn &lt; 3 maanden.</li></ul>	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"> <li>• Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren</li> <li>• Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning</li> </ul>	20 punten
<p>Wonen in slechte huisvesting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen in een overbewoonde woning.</li> </ul>	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:
  - o Een inkomen tot en met 253 euro boven het leefloon: 10 punten
  - o Een inkomen tot en met 442 euro boven het leefloon: 5 punt
- Voorwaarden:
  - o Het gaat om het actueel besteedbaar inkomen
  - o 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 364 fysiek aangepaste woningen voorbehouden (bv. met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,... )
    - 37 in Assenede
    - 139 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
  - 8 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 op 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 EKKLO

In het toewijsreglement 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

## 7. 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

#### **40 appartementen met 1 slaapkamer**

1	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/10
2	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/11
3	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/12
4	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/13
5	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/14
6	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/15
7	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/16
8	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/17
9	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/18
10	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/19
11	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/20
12	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/21



13	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/22
14	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/23
15	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/24
16	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/25
17	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/26
18	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/27
19	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/28
20	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/29
21	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/30
22	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/31
23	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/32
24	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/33
25	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/34
26	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/35
27	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/36
28	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/37
29	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/38
30	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/39
31	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/40
32	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/41
33	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/42
34	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/43
35	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/44
36	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/45
37	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/46
38	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/47
39	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/48
40	appartement met 1 slaapkamer	Schietspoelstraat 9/49

## 7.1 procentueel aantal woningen tegenover aantal kandidaten

	patrimonium WM	patrimonium voorbehouden 65+	% voorbeh. patrimonium 65+	kandidaten wachtlijst	kandidaten 60+	% kandidaten 60+
<b>Assenede</b>	207	25	12%	236	68	29%
<b>Eeklo</b>	927	139	16%	736	148	20%
<b>Evergem</b>	460	86	19%	256	65	25%
<b>Kaprijke</b>	65	0	0%	65	21	32%
<b>Maldegem</b>	257	32	12%	291	76	26%
<b>Sint-Laureins</b>	48	5	10%	51	9	18%
<b>Zelzate</b>	939	109	12%	434	146	34%
<b>TOTAAL</b>	2863	356	12%	2069	533	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-huurlers vanaf 60 jaar hiervoor in, een toewijs kan pas van 65 jaar.

## 8. 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
---	---------------------------	---------------