

Aanwezig: Kelly Tanghe, Raadslid-voorzitter
Patrick Lansens, Burgemeester
Jan Lievens, Dirk Ampoorter, Stijn Ramboer, Dirck Devreker, Tom Pollentier, Carole Himpens, Jolien Lootens-Stael, Marnix Demey, Sam Dewulf, Tania De Vlainck, Karen Verholleman, Michiel Sys, Henk Dejonghe, Joke Verhelst, Joan Deceur, Guido Wauters, Stijn Metsu, Raadsleden
Ann Van der Veken, Algemeen directeur-waarnemend

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

SECRETARIAAT - Goedkeuring van het nieuwe toewijzingsreglement van de Woonmaatschappij IJzer en Zee

Samenvatting

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen trad op 1 januari 2024 een nieuw toewijsmodel in werking. Tegen uiterlijk 31 december 2026 moet IJzer & Zee een nieuw toewijzingsreglement indienen bij Wonen in Vlaanderen. Dit toewijzingsreglement moet goedgekeurd worden door de 10 gemeenten van het werkingsgebied. Bijgevolg dient dus ook de gemeenteraad van de gemeente Koekelare dit toewijzingsreglement goed te keuren.

Feiten, context en argumentatie

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen trad op 1 januari 2024 een nieuw toewijsmodel in werking. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) beschrijft het kader aan toewijzingsregels waar Woonmaatschappij IJzer & Zee zich op moet baseren voor de toewijzing van sociale woningen op haar grondgebied. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen werd overgestapt naar een nieuw ééngemaakt toewijsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers:

- Pijler 1: Standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie;
- Pijler 2: Versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in preciaire omstandigheden bevinden;
- Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen;
- Pijler 4: Toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties.

De Vlaamse Overheid schetste een breed kader waarmee de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen aan de slag gingen om tot een concrete invulling te komen.

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. Alle gemeenten van het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit de toewijzingsraad voor. De Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee ging in zitting van 4 oktober 2023 akkoord met de samenstelling van de toewijzingsraad.

De toewijzingsraad van Woonmaatschappij IJzer & Zee heeft op basis van het nieuwe regelgevend kader en na bevraging per brief d.d. 21/01/2026 bij de 10 lokale besturen van het werkingsgebied een ontwerp van toewijzingsreglement opgemaakt. 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).

Daarnaast schrijft de regelgeving ook 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. De woonmaatschappij bezorgt vervolgens het toewijzingsreglement aan de minister opdat hij zijn vernietigingstoezicht kan uitoefenen.

De wetgever legt vast dat bij het toewijzen van een sociale woning standaard voorrang verleend wordt aan de kandidaat-huurders die in de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

De toewijzingsraad van Woonmaatschappij IJzer & Zee heeft ervoor geopteerd om geen strengere lokale woonbinding op te nemen, uitgezonderd voor de gemeente Koksijde die liet weten een strengere lokale binding te willen toevoegen aan de voorziene wettelijke regeling. De gemeente Koksijde opteert voor een voorrang voor kandidaat-huurders die 10 jaar onafgebroken in de gemeente Koksijde hebben gewoond in de loop van de laatste 20 jaar.

Daarnaast heeft de toewijzingsraad bij consensus beslist dat na de langdurige woonbinding met de gemeente wel rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in preciaire omstandigheden worden via een versnelde toewijzing toegewezen. De chronologie en lokale binding zijn hier niet van toepassing. Jaarlijks wordt een vast aandeel van 20% van het aantal toewijzingen voorbehouden voor deze doelgroep.

Binnen de toewijzingsraad werd beslist om volgende doelgroepen in aanmerking te laten komen voor een versnelde toewijzing (pijler 2):

- 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 geestelijke gezondheidsproblematiek 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.

Bijkomend worden extra punten toegekend op basis van een ondersteunend professioneel netwerk (begeleiding) en worden extra punten toegekend aan kandidaat-huurders met de laagste inkomens, zij hebben immers de minste kans om een woning te vinden op de private huurmarkt.

Maximaal 1/3 van de sociale huurwoningen in een gemeente kunnen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen (pijler 3). Dit contingent mag niet overschreden worden.

Binnen de toewijzingsraad en na bevraging bij de lokale besturen werd per gemeente beslist om te werken met volgende doelgroepen:

Lo-Reninge:

Beslissing om geen doelgroepen vast te leggen in pijler 3.

De Panne:**Voorrang aan 65-plussers:**

- 22 seniorenappartementen (Ollevierlaan 6)
- 7 seniorenwoningen (Zonnebloemweg 2)

Voorrang aan huurders met een fysieke beperking of handicap:

- Stationsstraat 9/G002
- Veurnestraat 72/2G01

Koekelare:**Voorrang aan 65-plussers:**

- 5 seniorenappartementen Stationsstraat 2
- 5 seniorenappartementen De Wallaart 2

Alveringem:

Schrapping van het bestaande toewijzingsreglement, beslissing om geen doelgroepen vast te leggen in pijler 3.

Diksmuide:**Voorrang aan 65-plussers:**

- 11 seniorenappartementen Kwadestraat 13
- 16 seniorenappartementen Koning Alberstraat 25

Voorrang aan huurders met een fysieke beperking of handicap:

- Kwadestraat 13/0031 en 13/0032

Kortemark:**Voorrang aan 65-plussers:**

- 27 woningen: J. Debouttestraat, Markt 3, Elflijnenlaan 2 en P.M. Devloostraat

Voorrang aan 65-plussers en tevens rolstoelgebruiker:

- J.Debouttestraat 3b1, 3b2, 8, 10, 12, 13b1 en 13b2

Koksijde:

Beslissing om geen doelgroepen vast te leggen in pijler 3.

Nieuwpoort:**Voorrang aan 65-plussers:**

- 15 seniorenappartementen Willem De Roolaan 126
- 36 seniorenappartementen Ravelijnplein

Voorrang aan huurders met een fysieke beperking of handicap:

- Willem De Roolaan 126/002 en 126/103

Veurne:**Voorrang aan 65-plussers:**

- 40 seniorenappartementen Spreeuwenbergstraat 40-41-42
- 21 seniorenappartementen Rozendalstraat 2A en 2B

Vorrang aan huurders met een fysieke beperking of handicap:

- Spreeuwenbergstraat 41/0001 - 41/0002 - 41/0003

+ bijkomende doelgroep:

1. Personen die dak- of thuisloos zijn en tijdelijk verblijven in een doorgangswoning beheerd door het OCMW Veurne
2. Personen of gezinnen die verblijven in een woning gelegen in Veurne die officieel als ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard, en waarvoor herhuisvesting noodzakelijk is om gezondheids- en veiligheidsredenen.
3. Jongeren die begeleid zelfstandig gaan wonen en aantoonbaar begeleiding ontvangen van een erkende jeugdhulporganisatie, en die op het moment van de aanvraag:

- Verblijven in een residentiële of begeleide voorziening gelegen in Veurne, of
- Begeleid worden door een erkende voorziening die actief is in Veurne.

3 niet gelabelde woningen te Veurne zullen op jaarbasis bij voorrang toegewezen worden aan kandidaten uit deze doelgroepen

Woonmaatschappij IJzer & Zee zal voor deze doelgroepen het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijnsvoorziening als voorwaarde eisen.

Houthulst:

+ bijkomende doelgroep:

De doelgroep betreft kandidaat-huurders die zich in een situatie van acute woonnood bevinden als gevolg van ontoereikende woonkwaliteit.

Meer bepaald gaat het om personen of huishoudens waarvan de huidige woning:

- het voorwerp uitmaakt van een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, of
- opgenomen is in een inventaris van verwaarlozing of verkrotting, of
- gekenmerkt wordt door overbewoning,
- of waarvan deze toestand het voorwerp uitmaakt van een lopende opvolging door de bevoegde gemeentelijke diensten.

Hierbij wordt vooropgesteld dat de situatie aantoonbaar is en opgevolgd wordt door de bevoegde (gemeentelijke) diensten, zoals stedenbouw, wonen of andere erkende instanties.

2 niet gelabelde woningen te Houthulst zullen op jaarbasis bij voorrang toegewezen worden aan kandidaten uit deze doelgroep

Woonmaatschappij IJzer & Zee zal voor deze doelgroepen het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijnsvoorziening als voorwaarde eisen.

Relevante documenten

Ontwerp van toewijzingsreglement van de Woonmaatschappij IJzer en Zee

Juridische grond - regelgeving

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

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

De installatie van de toewijzingsraad van Woonmaatschappij IJzer & Zee, zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee d.d. 4 oktober 2023.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, BS 12.09.1991.

Bestuursdecreet van 07 december 2018, B.S. 11.01.2019, inzonderheid titel II.

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd tot op heden, inzonderheid de artikelen 40 en 41.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Art. 1.

De gemeenteraad geeft haar goedkeuring aan het ontwerp van toewijzingsreglement zoals voorgelegd door de toewijzingsraad van Woonmaatschappij IJzer & Zee en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee in zitting van 3 juni 2026.

Art. 2.

De gemeenteraad neemt kennis van de genomen beslissingen door Woonmaatschappij IJzer & Zee met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).

Art. 3.

Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan Woonmaatschappij IJzer & Zee.

Namens de gemeenteraad

Ann Van der Veken

Kelly Tanghe

Algemeen directeur-waarnemend

Raadslid-voorzitter

Voor éénsluidend afschrift,
15 september 2026

Ann Van der Veken

Kelly Tanghe

Algemeen directeur-waarnemend

Raadslid-voorzitter