



2019_VVB_00038 Voorrang voor Gentenaars bij toewijzing sociale woningen

Beslissing: Afgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 24 september 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha; de heer Ronny Rysermans
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet lokaal bestuur

Motivering

Het Kaderbesluit Sociale Huur geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode en regelt de verhuring van woningen in de sociale sector. Het besluit geeft de mogelijkheden aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29 van het kaderbesluit sociale huur. De gemeente kan hierdoor afwijken van het algemeen geldend standaardsysteem en een specifiek toewijzingsreglement opstellen op basis van eigen specifieke behoeften en noden die

verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder, kan voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder :

- 1° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente woont of gewoond heeft;
- 2° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, woont of gewoond heeft;
- 3° die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 4° die niet in de gemeente woont maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 5° die in de hoedanigheid van mantelzorger activiteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 6° die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 5° vanwege één of meer mantelzorgers, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

De gemeente beslist of ze een of meer bindingsfactoren, vermeld in het eerste lid, zal toepassen. De gemeente kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren een zelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen. De gemeente beslist of de voorrang geldt voor alle sociale huurwoningen in de gemeente of een deel ervan.

Tijdens het debat in de gemeenteraad van 24 oktober 2016 naar aanleiding van een wijziging van het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' verklaarde de toen bevoegde schepen Tom Balthazar op een vraag over het criterium 'lokale binding' het volgende: *"Bij mijn weten staat de lokale binding sinds een wijziging van een tweetal jaren geleden in het kaderbesluit sociale huur".* Bovenstaande maakt echter duidelijk dat het kaderbesluit sociale huur inderdaad wel de mogelijkheid van 'lokale binding' als voorrangscriterium voorziet, maar dat het is aan de gemeente om dit in het toewijzingsreglement in te schrijven. Tot op heden heeft de Stad Gent dit niet gedaan.

In januari 2017 werd een voorstel van raadsbesluit over het invoeren van het criterium 'lokale binding' aan de gemeenteraad voorgelegd. De bevoegde schepen Balthazar verklaarde toen het volgende: *"Wat ik eigenlijk voorstel - want dat is een moeilijke discussie, en het is eigenlijk gewoon zo dat wij de gewoonte hebben van alle besluiten inzake wonen voor te leggen aan de Woonraad, en als het specifiek gaat over de lokale toewijsreglementen, is het ook voorzien dat zij voorgelegd worden aan het lokaal woonoverleg waarin zetelen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook Wonen Vlaanderen -, dat is dat wij de vraag of het gepast is om dit principe te voorzien, zouden voorleggen aan de Stedelijke Woonraad, het OCMW, Welzijnsoverleg Regio Gent en het lokaal woonoverleg, waar ook de verschillende huisvestingsmaatschappijen in zetelen, en uiteraard ook aan onze Dienst Wonen, en dat we na ontvangst van die adviezen hierover een gesprek hebben in de commissie. Ik denk dat dat niet op een maand kan, maar dat zou moeten kunnen op twee maanden, denk ik. Concreet stel ik voor, durf ik te vragen dat u uw voorstel van gemeenteraadsbesluit thans zou intrekken, dat we*

afspraken dat we over dat principe, al dan niet invoeren van lokale binding in ons lokaal toewijzingsreglement, advies vragen aan de Stedelijke Woonraad, het OCMW, Welzijnsoverleg Regio Gent, het lokaal woonoverleg en de Dienst Wonen van onze stad, en dat we dit binnen twee maanden agenderen op de commissie, om dan ofwel diezelfde maand ofwel de maand daarop te bespreken in de gemeenteraad.”

Het ingediende voorstel werd daarop effectief teruggetrokken, maar de thematiek werd daarna niet meer ten gronde besproken in de gemeenteraad. Van de Gentse sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent werd wel nog vernomen dat men er toen geen voorstander zou geweest zijn van het principe van ‘lokale binding’. Ondertussen is er echter een nieuw stadsbestuur en is er ook een nieuwe raad van bestuur bij WoninGent.

Zoals welbekend bestaan in Gent lange wachtlijsten in de sociale huisvestingssector. Volgens cijfers van de VMSW van augustus 2019 bedraagt het aantal kandidaat-huurders dat in Gent op een wachtlijst staat 12.774. Zelfs met de relativering van de schepen van wonen in de pers dat in dit cijfer ook een aantal personen zitten die nu al een sociale woning huren, zou het toch nog altijd om 10.000 à 11.000 mensen gaan. De wachttijd om een sociale woning te bekomen duurt dan ook al snel een heel aantal jaren, mede afhankelijk van de voorrangscriteria waaraan men al dan niet voldoet.

In de geschetste context kan het criterium ‘lokale binding’ ervoor zorgen dat Gentse gezinnen of gezinnen met een duidelijke band met Gent die in aanmerking komen voor een sociale woning toch een stukje vlugger aan dergelijke woning geraken.

Tal van andere Vlaamse steden en gemeenten hebben om die reden het criterium ‘lokale binding’ reeds als voorrangregel ingeschreven bij toewijzing van sociale woningen. De volgende voorbeelden maken duidelijk dat de lokale besturen op basis van het kaderbesluit de vrijheid hebben om een eigen beleid op maat van de vastgestelde noden uit te werken:

- In Hasselt wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is geweest van Hasselt.

- In Vilvoorde-Machelen is in het toewijzingsreglement opgenomen dat de sociale verhuurders (met uitzondering van het SVK) bij de toewijzing van woningen op het grondgebied van de gemeenten, voorrang zullen geven aan de kandidaat-huurder die de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente heeft gewoond of die ooit tien jaar in één van beide gemeenten heeft gewoond.

- In Antwerpen wordt via het toewijzingsreglement op het vlak van lokale binding voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

a) die in de hoedanigheid van mantelzorger activiteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende zorg- en bijstandverlening ten aanzien van een of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente in de nabijheid waar de toe te wijzen woning gelegen is;

b) die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 1, vanwege één of meerdere aanverwante mantelzorgers, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

c) die drie jaar voor de toewijzing woont of gewoond heeft in de wijk waarin de toe te wijzen woning gelegen is, op voorwaarde dat de toewijzing de eerste verhuring betreft van een woning na de aankoop van de woning, of na de oplevering van de bouw of renovatie ervan;

d) die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Antwerpen.

Het zou billijk zijn dat ook in Gent bij de toewijzing van sociale woningen via het criterium 'lokale binding' voorrang gegeven wordt aan mensen en gezinnen die in Gent wonen of gewoond hebben, of eventueel anderszins een nauwe band met onze stad hebben. Het geciteerde kaderbesluit maakt duidelijk dat een lokale bestuur over heel wat autonomie beschikt om het concept 'lokale binding' in te vullen naar gelang de lokale noden en inzichten.

Sommige huisvestingsmaatschappijen werkzaam op het Gentse grondgebied hanteren ten andere het criterium 'lokale binding' al in hun eigen toewijzingsreglement. Het opnemen ervan in het lokale toewijzingsreglement zou de voorwaarden voor toewijzing van sociale woningen zo ook over het hele Gentse grondgebied harmoniseren.

Daarom, op voorstel van de N-VA-fractie,

Beslissing

Beslist het volgende:

- 10 stem(men) voor: Adeline Blancquaert; Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt; Sandra Van Renterghem
- 37 stem(men) tegen: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Tine De Moor; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Yeliz Güner; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandembroucke; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 onthoudingen(en):
- 0 stem(men) ongeldig:
- 0 stem(men) blanco:

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist om het principe van lokale binding op te nemen in het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent'.

Artikel 2:

De gemeenteraad draagt het college van burgemeester en schepenen op om tegen januari 2020 een concreet en gedragen voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen inzake het opnemen van het voorrangscriterium 'lokale binding' in het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent'. Voor de Gentse invulling van het criterium

'lokale binding' kan uiteraard het advies van de stedelijke woonraad en andere relevante instanties ingewonnen worden.