

BESLUIT GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 20/10/2025

Referentienummer agendapunt: GR/2025/243

Aanpassing lokaal toewijzingsreglement voor sociale huur - De Thuisbouwer - goedkeuring

TOELICHTING:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de aanpassing aan lokaal toewijzingsreglement voor sociale huur - De Thuisbouwer goed te keuren.

JURIDISCHE CONTEXT:

- Decreet lokaal bestuur, artikel 40.
- Vlaamse Codex Wonen (VCW) Boek 6, Titel 2, geeft de bevoegdheid aan de Vlaamse Regering om de regels te bepalen voor toewijzing van sociale woningen.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 6 (Sociale huur). Deel 4 betreft de toelatingsvoorwaarden (Titel 1) en toewijzing (Titel 2). Hoofdstuk 2 van Titel 2 betreft de 'Toewijzingsraad, toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement' (verv. BVR 17 december 2021, art. 33, l: 1 oktober 2023). Hoofdstuk 3 van Titel 2 betreft de 'Toewijzingsregels' (ing. BVR 17 december 2021, art. 33, l: 1 oktober 2023).

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTERING:

In 2023 traden de bepalingen over het nieuwe toewijzingsmodel van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking. De eenmaking van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in woonmaatschappijen zorgde voor een hertekening van het woonlandschap. Per werkingsgebied is er nog slechts één erkende woonmaatschappij. Door de vorming van de woonmaatschappijen werd 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. De toewijzingsraad 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 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.

Woonmaatschappij de Thuisbouwer heeft in 2023 het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten voor het werkingsgebied 'Denderregio Noord' (Hamme en Zele). Allebei de gemeenten in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Ook relevante huisvestings- en welzijnsactoren actief in het werkingsgebied maken 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.

Evaluatie door de toewijzingsraad

Op 4 juli 2023 maakte de toewijzingsraad voor het werkingsgebied Hamme en Zele een ontwerp van toewijzingsreglement op. De gemeenteraden van Hamme en Zele keurden dit toewijzingsreglement goed (op resp. 13 en 28 september 2023). De gunstige evaluatie van de toewijzingsraad op 18 december 2024 in acht genomen, rekening houdende met het project "Lange Akker" in Zele (waarbij 26 sociale woningen worden gerealiseerd tegen begin 2026), na een interne evaluatie en verdere praktische uitwerking van de afspraken (uit de toewijzingsraad) door de Thuisbouwer, worden - na bespreking in de toewijzingsraad op 11 juni 2025 - de hiernavolgende aanpassingen aan het toewijzingsreglement voorgesteld.

- **Nieuwe doelgroep (in pijler III) naar aanleiding van het project "Lange Akker"**
 - "Huurders waarvan één van de partners minimum de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. We wijzen toe aan de hand van een cascade: voorrang aan 85-plussers, vervolgens voorrang aan 75-plussers en vervolgens voorrang aan 65-plussers.
 - Hiertoe worden 26 woningen voorzien in 'Lange Akker' (in Zele).
- **De aanpassing van het aantal woningen voor doelgroepen (contingent) (in pijler III)**
 - Voorstel om de woningen voor specifieke doelgroepen niet langer "op een (vaste) adressenlijst" voor te behouden, maar om een contingent per doelgroep te hanteren en deze woningen "bij voorrang" toe te wijzen.
 - Overzicht doelgroepen en (contingent) woning (zie tabel in bijlage1).

Deze aanpassingen aan het toewijzingsreglement worden voorgelegd aan de gemeenten van het werkingsgebied, waarna de Thuisbouwer deze bepalingen kan overnemen in het intern huurreglement. De Thuisbouwer voorziet de inwerkingtreding van het aangepast toewijzingsreglement en intern huurreglement in het najaar van 2025. De oplevering van het project 'Lange Akker' is voorzien begin 2026.

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 overlegt over de aanpak van de versnelde toewijzingen (pijler II). Conform de regelgeving (BVCW) neemt de woonmaatschappij, in samenspraak met de toewijzingsraad, een beslissing over de verdeling van het percentage versnelde toewijzingen over de doelgroepen, de voorwaarden om te behoren tot de subdoelgroepen binnen de doelgroep (dreigend) dak- en thuislozen en de voorrangregeling binnen de doelgroepen. Ook de modaliteiten voor de aanmelding van kandidaat-huurders voor een versnelde toewijzing en de bijhorende begeleiding, zal verdere administratief worden uitgewerkt door de Thuisbouwer en de betrokken (aanmeldende) partnerorganisaties. De woonmaatschappij zal vervolgens de gemeenten informeren over deze administratieve uitwerking en aanpak van de versnelde toewijzingen. De aanpak van versnelde toewijzingen maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement dat aan de gemeenteraden dient voorgelegd te worden.

De opmaak, evaluatie en het ontwerp van aangepast toewijzingsreglement zijn 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 de woonmaatschappij, 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 de Thuisbouwer bezorgde dit ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van haar werkingsgebied en houdt de gemeenten op de hoogte van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen.

Het college stelt voor aan de gemeenteraad om de aanpassingen aan het toewijzingsreglement integraal goed te keuren zoals voorgelegd (Pijler III: doelgroepen).

BESLUIT:

Artikel 1.

De gemeenteraad keurt het aangepast toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van woonmaatschappij de Thuisbouwer ('Denderregio Noord': Hamme en Zele), specifiek met betrekking tot de 'specifieke doelgroepen' (pijler III), goed.

Art. 2.

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de verdere uitvoering van deze beslissing. Deze goedkeuring wordt bezorgd aan woonmaatschappij de Thuisbouwer die dit zal integreren in haar intern huurreglement.