

## AGENDAPUNT VAN DE GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 13/09/2023

Referentienummer agendapunt: GR/2023/113

### LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUUR - DE THUISBOUWER - GOEDKEURING - BESLUIT

#### Toelichting

Op 1 oktober 2023 treden de Vlaamse regels en bepalingen over het nieuwe toewijzingsmodel voor sociale woningen 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. Ook de wijze waarop sociale huurwoningen worden verhuurd, werd 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 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 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.

De lokale besturen van Hamme en Zele, woonmaatschappij de Thuisbouwer en relevante welzijnsactoren gingen in dialoog met elkaar en maakten afspraken om een geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid op maat te realiseren. Zo werden passende maatregelen uitgewerkt in een toewijzingsreglement voor

Hamme en Zele (het werkingsgebied van de Thuisbouwer), rekening houdende met de spreiding en typologie van het huurpatrimonium, de woonnoden en de kandidaat-huurders.

Het ontwerp van toewijzingsreglement moet worden goedgekeurd door de gemeenteraad. Het geheel van de bepalingen in het toewijzingsreglement is een globaal gewikt en gewogen pakket, met lokale accenten op maat van Hamme en Zele. Zodoende bedient de woonmaatschappij op een evenwichtige, transparante, objectieve en eenvoudige manier het hele spectrum van het potentieel doelpubliek van de Thuisbouwer.

### Besluit

De gemeenteraad,  
In openbare zitting vergaderd,

#### REGELGEVING:

- Artikel 40 van het decreet lokaal beleid - Onder voorbehoud van andere wettelijke of decretale bepalingen, beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid.
- 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).
- 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' (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).
- Het besluit tot goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen van 22 augustus 2023.

#### OVERWEGINGEN:

- Vanaf 1 oktober 2023 treedt het nieuwe toewijzingssysteem 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 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 bracht de gemeenten op de hoogte van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen.

BESLUIT met algemene instemming:

Enige artikel: De gemeenteraad keurt het toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van woonmaatschappij de Thuisbouwer ('Denderregio Noord': Hamme en Zele), met inbegrip van de

specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen' met bijhorend doelgroepenplan, goed, zoals geïllustreerd in bijlage. De gemeenteraad verzoekt de Thuisbouwer het nieuwe toewijzingsreglement zo snel mogelijk te implementeren, rekening houdende met de regelgeving en procedures ter zake en de sectorspecifieke software.