



**UITTREKSEL  
van de gemeenteraadszitting  
van 20 november 2023**

Aanwezig: Anouk Beels, raadslid-voorzitter  
Sophie De Wit, burgemeester  
Mark Vanhecke, Eddy Vermoesen, Hans Cops, Hilde Heyman, schepenen  
Glenn Anné, Peter Apers, Cristel Bal, Nicole Caremans, Guido D'Eer, Rosanne De Gryse, Bart De Hertogh,  
Paula De Leeuw, Lea Den Abt, Nadine Francus, Yves Hulin, Mike Schuurmans, Rudy Siebens, Marijke  
Vandebroeck, Kris Wils, raadsleden  
Peter van Mechelen, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Bart Lambrecht, 2e schepen  
Joris De Bie, raadslid

**Goedkeuring toewijzingsreglement Thuisrand en bijhorende aanstelling lid  
en plaatsvervangend lid van de toewijzingsraad**

**De gemeenteraad,**

**RECHTSGROND:**

Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021")

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

**AANLEIDING:**

Met e-mailbericht d.d. 25/10/2023 vraagt de woonmaatschappij Thuisrand de gemeenteraad om goedkeuring van het toewijzingsreglement.

Om bovendien een aanpak op maat te realiseren bij de toewijzing van sociale huurwoningen, 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 te realiseren.

Als aanvulling op de goedkeuring van het toewijzingsreglement vraagt Thuisrand dus om een effectieve en een plaatsvervangende vertegenwoordiger aan te duiden om deel uit te maken van de toewijzingsraad die de woonmaatschappij zal oprichten binnen haar werkingsgebied.

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) wordt immers ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels sociale huur regionale en lokale accenten te leggen. Deze bepalingen worden opgenomen in een toewijzingsreglement. Hierbij wordt een grote rol toebedeeld aan de toewijzingsraad. De toewijzingsraad kan onder bepaalde voorwaarden passende maatregelen uitwerken in een toewijzingsreglement voor het (deel)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 scheppen waarin kan worden gestreefd naar een regionaal gedragen en geïntegreerd toewijzingsbeleid. Alle gemeenten in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Relevante huisvestings- en welzijnsactoren kunnen zichzelf aanmelden om deel uit te maken van de toewijzingsraad als ze actief zijn in het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Als er geen consensus is over de samenstelling van de toewijzingsraad, beslist de woonmaatschappij over de samenstelling, waarbij ze rekening houdt met een evenwichtige samenstelling van de toewijzingsraad. De toezichthouder kan optreden wanneer de toewijzingsraad onvoldoende evenwichtig wordt samengesteld.

De toewijzingsraad heeft verder een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht. Dit wordt geregeld in artikel 6.23 van het BVCW.

### **Beleidsmatige opdracht**

De toewijzingsraad stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin kunnen bepalingen over de verstrenging van de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen worden opgenomen. De leden van de toewijzingsraad streven hierbij naar consensus. Als er geen consensus is, kunnen de deelnemende gemeenten van de toewijzingsraad specifiek voor hun gemeenten over deze bepalingen beslissen.

Voor het opnemen van een bepaling over de langdurige woonbinding met het werkingsgebied is in ieder geval consensus tussen de gemeenten van het werkingsgebied vereist.

### **Operationele opdracht**

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 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.

### **MOTIVERING:**

De werkgroep toewijzingsraad van Thuisrand heeft ervoor geopteerd om geen strengere lokale woonbinding op te nemen dan de wettelijke voorziene voorrangregel. De wettelijke voorrangregel lokale binding stelt dat kandidaat-huurders die in de afgelopen tien jaar vijf jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond voorrang krijgen op basis van lokale binding. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat de huidige langdurige woonbinding met de gemeente reeds een verstrenging is ten aanzien van de vorige lokale binding. Na analyse van de huidige wachtlijst van Thuisrand is gebleken dat door het toepassen van deze strengere lokale woonbinding gemiddeld 25% minder kandidaten in aanmerking komen voor deze voorrangregel.

Indien er nog een verstrenging van de lokale binding zou worden opgelegd, bijvoorbeeld de afgelopen vijftien jaar tien jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond, dan komen er gemiddeld 60% minder kandidaten in aanmerking voor de voorrangregel van lokale binding.

De werkgroep toewijzingsraad van Thuisrand kiest ervoor bij consensus om wel een voorrangsbepaling op te nemen in het toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met het werkingsgebied.

Deze voorrangsbepaling zal toegepast worden in alle gemeenten van het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Deze voorrangregel komt op de tweede plaats, na de langdurige woonbinding met de gemeente.

In het kader van het voorliggend toewijzingsreglement krijgt artikel 6.23 BVCW volgende concrete invulling, waarbij de verhuurder bij de standaardtoewijzingen en de toewijzingen aan een specifieke doelgroep achtereenvolgens rekening houdt met:

1. De kandidaat-huurder die in een periode van de laatste tien jaar vóór de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (zijnde de langdurige woonbinding);
2. De kandidaat-huurder met langdurige woonbinding met het werkingsgebied;

3. De kandidaat-huurder die mantelzorg verleent aan of mantelzorg ontvangt van één of meer personen die woont/wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;

4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister

Binnen de werkgroep toewijzingsraad werd ervoor geopteerd om naast de reeds

bestaandedoelgroepenplannen in het werkingsgebied, geen nieuwe doelgroepen op te nemen. Indien er zich opportuniteiten voordoen worden deze besproken in de toewijzingsraad en wordt het toewijzingsreglement aangepast.

Binnen het werkingsgebied wordt ervoor geopteerd om volgende doelgroepen op te nemen in het toewijzingsreglement:

- Kandidaat-huurder vanaf 65 jaar
- Kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek
- Kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap

Binnen de toewijzingsraad werd besloten om het contingent versnelde toewijzingen (pijler 2) jaarlijks te laten berekenen door de woonmaatschappij, waarna dit ter kennisgeving wordt toegelicht op het bestuursorgaan.

Voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024 wordt het contingent vastgelegd op basis van het aantal toewijzingen in de periode 2019-2023. Het contingent voor 2024 bedraagt 34 toewijzingen.

Afgesproken aantal jaarlijks toe te wijzen plaatsen per doelgroep:

- Doelgroep (dreigende) dak- of thuislozen (toewijzing via het CAW): 6 plaatsen
- Doelgroep jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding (toewijzing via dienst opgroeien): 6 plaatsen
- Doelgroep geestelijke gezondheidsproblematiek (toewijzing via Multiversum): 6 plaatsen
- OCMW : elke gemeente heeft recht op 1 versnelde toewijs per jaar : 8 plaatsen
- Doelgroep slechte huisvesting (toewijzing via lokaal bestuur) : 4 plaatsen
- Bijzondere omstandigheden sociale aard : 4 plaatsen

De aanwezigheid van professioneel netwerk rond een kwetsbaar persoon, vormt een belangrijke meerwaarde om op langere termijn het behoud van de woning te garanderen. Door dit als criterium mee te nemen kan de continuïteit en de nabijheid van het netwerk blijvend gefaciliteerd worden.

De betrokken welzijnsactor/OCMW gaat het engagement aan om begeleiding op te nemen, in samenwerking met de huurbegeleiding van de woonmaatschappij, indien de situatie uit de hand dreigt te lopen (bv. huurachterstal, slecht onderhoud van de woning, overlast).

Bij inhuring wordt een begeleidingsovereenkomst opgemaakt tussen de huurder, welzijnspartner/OCMW en woonmaatschappij Thuisrand. Zij bieden ondersteuning op verschillende domeinen die relevant zijn voor duurzaam wonen:

- financiën en administratie;
- onderhoud van de woning en de gemeenschappelijke delen;
- goed beheer van de woning;
- samen leven met de burens;
- alle andere rechten en plichten uit het contract en reglement van inwendige orde.

Bij inhuring zal ook een aanspreekpunt worden aangeduid zodat de woonmaatschappij Thuisrand weet waar ze terecht kan bij eventuele vragen/problemen met betrekking tot de huurder die ingestroomd is via pijler 2.

De Woonmaatschappij Thuisrand wordt belast met de uitvoering van het toewijzingsreglement. Het reglement treedt in werking op 1 januari 2024.

Het voorstel van het college om mevrouw Hilde Heyman, schepen, voorgedragen om de gemeente Aartselaar te vertegenwoordigen in de toewijzingsraad. De heer Odilon Spitaels, huisvestingsambtenaar, wordt voorgedragen als plaatsvervangende vertegenwoordiger.

Na bespreking,

Na geheime stemming,

Hilde Heyman met 21 stemmen voor, 0 tegen en 0 onthoudingen

Odilon Spitaels met 21 stemmen voor, 0 tegen en 0 onthoudingen

BESLUIT:

Stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

**Artikel 1**

Zijn goedkeuring te verlenen aan bijgevoegde toewijzingsreglement van de woonmaatschappij Thuisrand.

**Artikel 2**

Mevrouw Hilde Heyman, schepen, voor te dragen om de gemeente Aartselaar te vertegenwoordigen in de toewijzingsraad. De heer Odilon Spitaels, huisvestingsambtenaar, wordt voorgedragen als plaatsvervangende vertegenwoordiger.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:

De Algemeen directeur,  
Peter van Mechelen

De raadslid-voorzitter,  
Anouk Beels