

Gemeenteraad

Besluit

GoedgekeurdZitting van 16 december 2025
Omgeving & Werken - Wonen

Getekend door

19	2025_GR_00206	Toewijzingsreglement Wonen in Limburg - DWG Noord-West - Goedkeuring
-----------	----------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

Raf Truyens, schepen; Carina Gijsbers, voorzitter; Sven Saenen, gemeenteraadslid; Jan Dalemans, Burgemeester; Theo Martens, gemeenteraadslid; Johan Feyen, gemeenteraadslid; Jan Vangenechten, schepen; William Linmans, gemeenteraadslid; Kelly Leenaerts, schepen; Jo Bollen, gemeenteraadslid; Jaak Smeets, gemeenteraadslid; Conny Aerts, gemeenteraadslid; Ellen Schrooten, gemeenteraadslid; Stefan Maes, gemeenteraadslid; Jochim Schrooten, gemeenteraadslid; Noortje Baselet, gemeenteraadslid; Inge Peeters, gemeenteraadslid; Lynn Larsen, gemeenteraadslid; Mustafa Agdere, gemeenteraadslid; Rosi Vander Elst, gemeenteraadslid; Carine Stevens, gemeenteraadslid; Tim Feyen, schepen; Tygo Klaasse, schepen; Robert Verheyen, Algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

Sinds 1 januari 2024 is het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen in Vlaanderen ingrijpend veranderd. De toewijzingsraad speelt hierbij een centrale rol. Dit orgaan, opgericht op initiatief van Wonen in Limburg, functioneert als samenwerkingsverband tussen sociale verhuurders, lokale besturen en welzijnspartners en is actief in elk deelwerkingsgebied van de organisatie.

De toewijzingsraad werkte een ontwerp-toewijzingsreglement uit. Het ontwerp-toewijzingsreglement wordt nu voorgelegd aan de betrokken gemeentebesturen.

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen is er sinds 1 januari 2024 ook een nieuw toewijsmodel in werking getreden. De Vlaamse overheid schetste een breed kader, waarbinnen de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen een concrete invulling uitwerken.

De toewijzingsraad bestaat uit een afvaardiging van alle lokale besturen binnen het deelwerkingsgebied aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren.

Het huidige ontwerp-toewijzingsreglement is tot stand gekomen na grondige inhoudelijke bespreking binnen de toewijzingsraden op de volgende data: 18 september 2023, 8 november 2023, 11 december 2023, 2 mei 2024, 21 juni 2024, 19 september 2024, 22 april 2025, 4 september 2025.

De bepalingen in onderhavig reglement hebben betrekking op het sociale huurpatrimonium van Wonen in Limburg deelwerkingsgebied Noord-West, bestaande uit volgende steden en gemeenten: Beringen, Bocholt, Halen, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg, Lommel, Lummen, Peer, Pelt en Tessenderlo-Ham.

De gemeenteraad kan het ontwerp-toewijzingsreglement echter enkel amenderen voor wat betreft de bepalingen van strengere woonbinding en de specifieke doelgroepen binnen de eigen gemeente.

Argumentatie

Op basis van het nieuwe regelgevend kader en het beschreven traject heeft de toewijzingsraad een ontwerp-toewijzingsreglement opgesteld. Hierbij is lokaal maatwerk mogelijk voor:

1. Strengere lokale bindingsvoorwaarde en voorrangsbepaling

De toewijzingsraad heeft ervoor gekozen geen strengere lokale woonbinding in te voeren. Dit besluit is gebaseerd op het feit dat de huidige langdurige woonbinding binnen de meeste gemeenten van het deelwerkingsgebied (DWG) al strenger is dan de eerdere lokale binding. De raad wil geen extra criteria hanteren die de bestaande langdurige woonbinding overstijgen. Daarnaast streeft men naar een uniforme werkwijze binnen de woonmaatschappij, zodat het proces voor alle kandidaat-huurders helder en gelijkwaardig blijft. Een uitgebreide motivatie hiervoor is terug te vinden in de nota 'impact strengere lokale woonbinding' die als bijlage bezorgd werd.

Er wordt met andere woorden voorrang verleend aan wie de afgelopen tien jaar minstens vijf jaar ononderbroken in de gemeente woonde.

Daarnaast besloot de toewijzingsraad om naast de langdurige woonbinding een voorrangregel toe te passen voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding binnen het deelwerkingsgebied. In tegenstelling tot een strengere woonbinding geldt deze voorrang voor alle gemeenten binnen het deelwerkingsgebied, mits consensus tussen de betrokken gemeenten. Deze voorrangregel neemt een tweede plaats in de rangorde in, na de langdurige gemeentelijke woonbinding.

Deze regeling biedt voordelen voor kandidaat-huurders die geen geschikte woning in hun eigen gemeente kunnen vinden, maar op deze manier wel in een naburige gemeente kunnen blijven wonen en zo verbonden blijven met hun sociale netwerk. Het weerspiegelt de solidariteit binnen het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij, waarbij gemeenten gezamenlijk streven naar een betaalbaar en kwalitatief woonaanbod voor iedereen.

Binnen het patrimonium van de woonmaatschappij geldt dat kandidaat-huurders met langdurige woonbinding aan het deelwerkingsgebied voorrang krijgen.

2. Het afbakenen van specifieke doelgroepen (pijler 3)

Volgens artikel 6.27, §1, tweede lid BVCW kunnen specifieke doelgroepen voorrang krijgen waarvan de noden algemeen bekend zijn.

Binnen deelwerkingsgebied Noord-West zijn volgende doelgroepen opgenomen:

- Kandidaat-huurder vanaf 65 jaar;
- Kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking;
- Kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma

Daarnaast kunnen andere doelgroepen worden afgebakend. Hiervoor is een uitgebreide motivatie vereist, die ter goedkeuring aan de bevoegde minister moet worden voorgelegd (art. 6.27, §1, derde lid BVCW). In dit kader zijn de volgende doelgroepen opgenomen:

- Alleenstaande ouders;
- Getroffen bewoners o.w.v. de realisatie van de Noord-Zuid Limburg.

Voor gemeente Hechtel-Eksel geldt een doelgroepenplan voor ouderen en personen met een fysieke beperking en handicap. Het betreft in totaal 31 woningen ten opzichte van een totaal patrimonium van 204 sociale woningen. Er kan een maximum van 33% voor doelgroepen voorbehouden worden. In Hechtel-Eksel komt dit aandeel neer op 15%.

Versnelde toewijzing (Pijler 2)

Daarnaast schrijft de regelgeving ook voor dat Wonen in Limburg de gemeente op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).

De toewijzingsraad heeft besloten dat de volgende doelgroepen in aanmerking komen voor versnelde toewijzing via pijler 2 (art. 6.24 – 6.26 BVCW):

- Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- Kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- Kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- Kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- Kandidaat-huurder die zich in bijzondere sociale omstandigheden bevindt.

Voor versnelde toewijzingen wordt standaard een begeleidingsovereenkomst opgesteld, waarbij Wonen in Limburg en de betrokken welzijnsactoren afstemmen.

Evaluatie en bijsturing

Binnen het lokaal woonoverleg worden jaarlijks de toewijzingen besproken, wat kan leiden tot bijsturingen van het toewijzingsreglement. Eventuele wijzigingen worden besproken binnen de toewijzingsraad, die ook op eigen initiatief het reglement kan aanpassen binnen het geldende regelgevende kader en met inachtneming van de goedkeuringsprocedure.

De toewijzingsraad stelt voor om wijzigingen aan het toewijzingsreglement twee keer per jaar (april en oktober) als vast agendapunt op de gemeenteraden binnen het deelwerkingsgebied (DWG) te bespreken. Op deze manier kunnen de gemeenten, afhankelijk van de lokale noden, bestaande doelgroepen bijsturen en/of nieuwe doelgroepen toevoegen, alsook het beleid evalueren.

Juridische grond

- Artikels 6.12 t.e.m. 6.14 van de Vlaamse Codex Wonen (2021) behandelen de toewijzing van sociale huurwoningen.

- Artikels 6.22 t.e.m. 6.28 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (2021) behandelen de toewijzingsregels.

Stemming op het besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het ontwerp van toewijzingsreglement van deelwerkingsgebied Noord-West binnen Wonen in Limburg, zoals toegevoegd in bijlage bij dit besluit, goed.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van de genomen beslissingen door woonmaatschappij Wonen in Limburg op advies van de toewijzingsraad, met betrekking tot de versnelde toewijzingen (Pijler 2).

Artikel 3

Dit besluit en het goedgekeurde reglement worden ter kennis gebracht van Wonen in Limburg en van de toezichthoudende overheid.

Artikel 4

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Robert Verheyen
Algemeen directeur

Carina Gijsbers
voorzitter raad