

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Gemeentebestuur 8840 **STADEN**

Zitting van 1 december 2025

Aanwezig: Ludwig Willaert, burgemeester-voorzitter
Miet Vandenbulcke, Rik Gevaert, Bonny Vergauwe, Bart Coopman, Marc Van Ysacker, schepenen
Tine Dochy, algemeen directeur

GOEDKEUREN VAN HET REGLEMENT BUDGETHUREN EN TOEWIJZING VAN GECONVENTIONEERDE HUURWONINGEN IN STADEN

Het college,

Aanleiding en voorgeschiedenis

De Vlaamse regering wil het aantal betaalbare huurwoningen verhogen en werkte hiervoor een subsidie voor geconventioneerde verhuur uit. Huurders kennen dit onder de naam budgethuren. Elke private initiatiefnemer die geconventioneerde of sociale huurwoningen bouwt en verhuurt, kan een subsidie van de Vlaamse overheid ontvangen voor een project met minstens drie woningen.

Elk project moet uit minimaal 1/3de geconventioneerde huurwoningen en 1/3 de sociale huurwoningen bestaan:

- de geconventioneerde huurwoningen moeten minstens 15 % onder de marktprijs verhuurd worden. De ontwikkelaar krijgt voor de betaalbare huurwoningen vervolgens een maandelijkse subsidie van 30 % van de markthuurprijs;
- de sociale woningen moeten minstens 25 % onder de marktprijs verhuurd worden, met een subsidie voor de ontwikkelaar van 40 % van de markthuurprijs.

Wanneer de woonmaatschappij de sociale woningen weigert, mag de ontwikkelaar deze woningen eveneens geconventioneerd verhuren. Autonome gemeentebedrijven worden beschouwd als private initiatiefnemer. Ook woonmaatschappijen kunnen geconventioneerde huurwoningen realiseren en hiervoor een subsidie ontvangen. Woonmaatschappijen mogen projecten realiseren die volledig bestaan uit geconventioneerde huurwoningen, zonder verplicht aandeel sociale woningen.

In tegenstelling tot private initiatiefnemers, mogen woonmaatschappijen geen aandeel private huur- of koopwoningen of niet-residentiële ruimtes voorzien.

Geconventioneerde woningen worden verhuurd volgens een:

- Vlaams toewijzingssysteem;
- Vlaams toewijzingssysteem voor bijzondere doelgroepen;
- Vlaams toewijzingssysteem met lokale binding (treedt in werking op zondag 15 september 2024);
- lokaal toewijzingssysteem via gemeentelijk reglement.

Geconventioneerde huurwoningen tellen niet mee voor het Bindend Sociaal Objectief. De sociale woningen die de private initiatiefnemer bouwt en die de woonmaatschappij inhuurt, tellen wél mee.

Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 5.255/1 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen ban 2021 bepaalt dat de gemeente bepaalt op welke verhuurders van geconventioneerde huurwoningen het reglement van toepassing is.

Feiten, context en argumentatie

Het lokaal bestuur bepaalt welk Vlaams toewijzingssysteem wordt gehanteerd om de geconventioneerde woningen te laten verhuren.

Het Vlaams toewijzingssysteem: willekeurige toekenning.

Het Vlaams toewijzingssysteem voor bijzondere doelgroepen. Hier kunnen verhuurders woningen reserveren voor kandidaten die aan bepaalde criteria voldoen, zoals 65-plussers, jongeren, mensen met een handicap of een mentale aandoening, of dak- en thuislozen.

Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een voorrangregel lokale woonbinding te activeren op hun grondgebied. Dit is de voorrang die een kandidaat heeft als hij in de periode van tien jaar voor de rangschikking minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de woning ligt.

Als de voorrangregel geldt, zal dit zichtbaar zijn bij iedere oproep tot kandidaatstelling. Wonen in Vlaanderen controleert of iedere kandidaat voldoet aan de voorrangregel. Nadien worden de kandidaten met voorrang willekeurig gerangschikt. Ook de kandidaten zonder voorrang worden willekeurig gerangschikt.

De verhuurder wijst de geconventioneerde huurwoningen eerst toe aan de willekeurig gerangschikte kandidaten met lokale binding. De voorrangregel geldt enkel als een oproep tot kandidaatstelling is gepubliceerd op het Woningportaal.

Als de verhuurder de woning vrij toewijst zonder het plaatsen van een oproep tot kandidaatstelling, geldt de voorrangregel dus niet.

Een lokaal bestuur kan een voorrang voor lokale binding activeren op het grondgebied van de gemeente.

Het lokaal bestuur kan ook een eigen toewijzingssysteem opbouwen die aan alle vormvereisten en wetgeving voldoet vanuit Wonen Vlaanderen gesteld.

Gezien de geringe vraag naar geconventioneerde verhuring zou het advies zijn om toe te treden tot het Vlaams toewijzingssysteem met een voorrangregel lokale woonbinding.

Financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

BESLUIT:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen keurt het reglement en de toewijzing geconventioneerde verhuring goed op basis van het Vlaams toewijzingssysteem met een voorrangregel lokale woonbinding op het grondgebied van de gemeente Staden.

Namens het college:

(getekend) Tine Dochy
algemeen directeur

(getekend) Ludwig Willaert
burgemeester-voorzitter

Voor éénsluidend uittreksel
Staden,