

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van de Gemeenteraad van 23 februari 2026

AANWEZIG: Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter
Leen Kerremans, Kris Govers, Raf Verheyen, Monique Quiryne, Schepenen
Jef Van Accom, Kris Luyckx, José Van Aert, Evelien Willems, Tine Van der Vloet, Boris Kersemans, Koen Staes, Jan Quirijnen, Hanne Pelckmans, Geert De Bie, Heidi Thoné, Jens Willems, Eliene Geerts, Sandra Loomans, Raadsleden
Dries Couckhuys, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD:

Openbare zitting

Wijziging toewijzingsreglement sociale huurwoningen.

Wetgeving

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd;
De gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, zoals gewijzigd, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW);
Het Besluit van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW);

Feiten

Om het aantal betaalbare en kwalitatieve huurwoningen te verhogen, werkte de Vlaamse Regering het stelsel van geconventioneerde huur (budgethuur) uit. Geconventioneerde huurwoningen worden goedkoper dan de markthuurgprijs aangeboden (minstens 15% minder). De maximale inkomensgrenzen om in aanmerking te komen liggen hoger dan voor een sociale huurwoning, waardoor burgers bereikt kunnen worden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar voor wie het op de private huurmarkt ook niet evident is om een betaalbare huurwoning te vinden.

Zowel private initiatiefnemers als woonmaatschappijen kunnen geconventioneerde huurwoningen realiseren, mits rekening te houden met bepaalde voorwaarden. De private initiatiefnemer kan de geconventioneerde huurwoningen zelf verhuren of via een woonmaatschappij.

Indien een burger in aanmerking wil komen voor een geconventioneerde huurwoning, heeft die een geldig attest nodig dat toegekend wordt door Wonen in Vlaanderen mits voldaan is aan bepaalde voorwaarden (o.a. inkomen, eigendom). De woningen worden standaard toegewezen volgens de Vlaamse toewijzingsregels. De eerste verhuring van een geconventioneerde huurwoning verloopt op basis van een oproep tot kandidaatstelling die de verhuurder publiceert op het Woningportaal, het digitaal platform van Wonen in Vlaanderen. Wonen in Vlaanderen rangschikt de kandidaatstellingen willekeurig per type woning waardoor iedereen met een geldig attest evenveel kans heeft.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) biedt de mogelijkheid om regionale of lokale accenten te leggen bij deze Vlaamse toewijzingsregels. Zo kan een woonmaatschappij een geconventioneerde woning verhuren aan een bijzondere doelgroep zoals gedefinieerd in art. 5.255/2 BVCW of kan een gemeente ervoor opteren een reglement op te stellen waarin de wijze van kandidaatstelling en de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen worden

bepaald (art. 5.255/1 BVCW). Over deze twee afwijkingsmogelijkheden gaat voorliggende beslissing niet. Een gemeente kan echter ook beslissen om bij het Vlaams toewijzingssysteem de voorrang langdurige woonbinding van toepassing te laten zijn (art. 5.255/3 BVCW). Onder langdurige woonbinding wordt de voorrang verstaan die een kandidaat heeft als die een binding met de gemeente heeft als hij in de periode van tien jaar voor de rangschikking door Wonen in Vlaanderen minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (cf. langdurige woonbinding bij de sociale huur). De voorrangsregel zal van toepassing zijn bij elke oproep tot kandidaatstelling. De kandidaten met voorrang worden willekeurig gerangschikt en daarnaast worden ook de kandidaten zonder voorrang gerangschikt. De verhuurder zal de geconventioneerde huurwoningen eerst toewijzen aan de willekeurig gerangschikte kandidaten met langdurige woonbinding. Indien er na een oproep tot kandidaatstelling geen kandidaten meer zijn voor de overige woningen of vanaf de tweede verhuring van de geconventioneerde huurwoning kan de verhuurder kiezen of die een nieuwe oproep tot kandidaatstelling plaatst of dat die de woning vrij toewijst aan een persoon met een geldig attest (in deze laatste situatie zal de voorrang langdurige woonbinding niet van toepassing zijn).

Tot op heden werden er nog geen geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd in de gemeente. Verwacht kan worden dat hier in de toekomst verandering in kan komen. Hierop anticiperend kan het zinvol zijn om nu reeds een standpunt in te nemen rond het voorzien van de voorrang langdurige woonbinding. Hiermee kan de gemeente, als regisseur van het lokaal woonbeleid, een woonbeleid op maat realiseren.

Budget

De voorgestelde aanpassing van het toewijzingsreglement heeft geen financiële impact voor het lokaal bestuur.

Motieven

De gemeente Merksplas wenst haar regisseursrol voor haar lokaal woonbeleid op te nemen. Door het faciliteren van het systeem van geconventioneerde huurwoningen wordt ingezet op de eerste Vlaamse beleidsprioriteit, met name 'de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden'.

Uit diverse kenmerken van de woningmarkt (hoge vastgoedprijzen (zowel koop als huur), hoge prijs-inkomensratio voor woningen, omvangrijke wachtlijst kandidaat-huurders sociale huurwoningen, toenemende wachttijd vooraleer een sociale huurwoning kan toegewezen worden...) blijkt de nood aan betaalbare woningen voor de inwoners van de gemeente Merksplas.

Naast het bijkomend inzetten op sociale huurwoningen (cf. nieuw bindend sociaal objectief), blijft het als lokaal bestuur belangrijk om ook in te zetten op andere vormen van betaalbaar wonen,, in het bijzonder richting de private huurmarkt.

Geconventioneerde huurwoningen kunnen een antwoord bieden aan de gezinnen van de gemeente die om diverse redenen niet of nog niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar die er ook niet in slagen om een woning op de private huurmarkt in te huren.

De gemeente opteert er daarom voor om de voorrang langdurige woonbinding voor kandidaat-huurders te activeren en dit voor alle geconventioneerde huurwoningen op het grondgebied van de gemeente.

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De gemeenteraad beslist om de voorrangsregel langdurige woonbinding voor alle geconventioneerde huurwoningen op haar grondgebied toe te passen waarvoor een oproep tot kandidaatstelling werd opengesteld.

Artikel 2

Deze beslissing wordt overgemaakt aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Voor eensluidend verklaard afschrift van de Gemeenteraad op 24 februari 2026

De Algemeen directeur

De Burgemeester-Voorzitter

Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx