BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

VAN 29 OKTOBER 2026

Mario Van Rossum, voorzitter

Thomas Geyns, burgemeester

Kristina Eyskens, Marc Charlier, Bram Bartholomees, Jan Trappeniers, Annemie Spaas, schepenen

Aanwezig: Werner Aerts, Carine Borghans, Ineke Casier, Tracey D'Afters, Geoffroy de Visscher, Omer Graulus, Lut Kint, Serge Liesenborghs, Koen Maertens, Ralph Packet, Elmo Peeters, Bram Peters, Willy Roeykens, Olivier Thomas, Tiemen Verstappen, Mark Van Roy, Kathelijne Verboomen, raadsleden

Dirk Stoffelen, algemeen directeur

Verontschuldigd: Sebastiaan Coudré, vijfde schepen

Lionel de Beauffort, Lies Eykens, raadsleden

Afwezig: /

Goedkeuring van het toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van woonmaatschappij Woontrots, toewijzingsraad deelgebied Druivenstreek (Bertem, Hoeilaart, Huldenberg, Overijse, Tervuren)

Aanleiding

Op 1 januari 2024 trad de nieuwe sociale huurreglementering in voege.
In uitvoering van deze nieuwe wetgeving dient onder meer het lokale toewijzingsreglement vervangen te worden door een nieuw toewijzingsreglement, opgemaakt door de toewijzingsraad van de woonmaatschappij en geamendeerd door de lokale besturen. Op basis van een overgangsbepaling kunnen de bestaande lokale toewijzingsreglementen tot uiterlijk december 2026 toegepast worden.

Regelgeving

- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 17 december 2021

Feiten, context en argumentatie

In overleg met de lokale besturen heeft woonmaatschappij Woontrots geopteerd om de overgangsperiode volledig te benutten. De huidige lokale toewijzingsreglementen, inclusief de strengere bepalingen inzake de lokale binding, vervallen van rechtswege uiterlijk einde 2026. Het nieuwe toewijzingsreglement dient goedgekeurd te worden voor einde 2026, aangezien anders enkel de standaardregeling bij toewijzing van kracht is, namelijk dat een kandidaat gedurende de laatste 10 jaar 5 jaar onafgebroken in de gemeente moet wonen. Woonmaatschappij Woontrots heeft de redactie van een toewijzingsreglement voorbereid. De lokale besturen konden via amendementen eigen verstrengingen aanbrengen aan het ontwerp van toewijzingsreglement van Woontrots. Deze amendementen werden intern voorbereid en uiteindelijk besproken op de toewijzingsraad Druivenstreek van 25 september 2026 en hebben voor Tervuren betrekking op zowel de ‘langdurige woonbinding’ als de ‘specifieke doelgroepen'.

Specifieke doelgroepen

Woontrots kende in het verleden geen uitgebreide doelgroepenwerking, in tegenstelling tot sommige andere woonmaatschappijen. De consensus in de vier toewijzingsraden was dan ook om de focus op concrete projecten in nauwe samenwerking met een externe partner te behouden. Concreet worden de bestaande doelgroepen behouden in het toewijzingsreglement, maar worden geen nieuwe doelgroepen toegevoegd. In de praktijk blijkt immers vaak ook dat het niet evident is om zonder concrete omkadering patrimonium voor te behouden. Vaak is de doelgroep dan te beperkt, of de externe ondersteuning niet afgestemd op locatie of nood. Bovendien zijn er andere mogelijkheden om met de (op sommige plaatste uitgebreide) doelgroep 'ouderen' om te gaan in het toewijzingsbeleid, via bijvoorbeeld rationele bezetting en typologie.
Voor Tervuren werden momenteel geen doelgroepen gedefinieerd. Villa Fura, doelgroepwerking in Tervuren, bevindt zich momenteel nog in de proefomgeving wonen-welzijn. Bij afloop van deze

proefomgeving wordt volgende bepaling geactiveerd. De doelgroep Villa Fura wordt dan als volgt opgenomen: 'volwassen personen met een verstandelijke beperking, en mogelijk bijkomende fysieke handicap die ofwel over een positieve beslissing van het VAPH beschikken om zorg en/of woonondersteuning in te kopen via cash of met een voucher, ofwel hiervoor eigen middelen aanwenden. Het gaat om personen met een permanente ondersteuningsnood die geboden wordt door VAPH-erkende zorgpartners.'

Voor Woontrots BV betekent dit dat op de site Villa Fura er 8 studio's worden voorbehouden voor deze doelgroep. De kandidaat-huurders moeten een begeleidingsovereenkomst afsluiten met de VAPH-erkende zorgpartner actief op de site Villa Fura, Burggravenhof 25 te Tervuren, eigendom van Woontrots BV. Naast de erkende woonmaatschappij Woontrots BV en de erkende zorgpartner is op de site een derde partner aanwezig: Villa Fura vzw treedt op als huurder van de gemeenschappelijke delen van de site en beheert voor de huurders/bewoners van de 8 studio's de gemeenschappelijke kosten en activiteiten georganiseerd door de bewoners en hun zorgpartner.

De kandidaat-huurders die tot de doelgroep behoren, moeten voor toewijzing naar één van de acht voorbehouden studio's:
- erkend zijn als kandidaat-huurder;
- een zorgovereenkomst afsluiten met de VAPH-erkende zorgpartner actief op de site nadat ze door deze geschikt bevonden werden voor het project en de aldaar aangeboden zorg en begeleiding;
- een overeenkomst afsluiten met Villa Fura vzw inzake hun participatie in het project en hun deel van de gemeenschappelijke kosten.

Langdurige binding

Op het vlak van de langdurige woonbinding werd verder gebouwd op de bestaande bepalingen. Vanuit Woontrots werd ervoor geopteerd om binnen het deelgebied eventuele extra voorrangen maximaal op mekaar af te stemmen, dit in functie van de praktische uitvoerbaarheid én om de transparantie naar de kandidaat-huurder te garanderen.

In toewijzingsraad Druivenstreek is er consensus om in cascade na de standaard voorrangsregel (nl.: de afgelopen 10 jaar 5 jaar onafgebroken in de gemeente gewoond hebben) ook de toepassing op het niveau van het deelgebied in te voeren. Deze beslissing kan gevalideerd worden door de toewijzingsraad nadat de lokale besturen het toewijzingsreglement geamendeerd hebben.

Voor Tervuren wordt de cascade van de langdurige binding als volgt gehanteerd:
(1) kandidaat-huurders die minstens 30 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben;
(2) vervolgens kandidaat-huurders die minstens 25 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben;
(3) vervolgens kandidaat-huurders die minstens 20 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben;
(4) vervolgens kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben;
(5) vervolgens kandidaat-huurders die minstens 10 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben;
(6) vervolgens kandidaat-huurders die minstens 6 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben;
(7) vervolgens kandidaat-huurders die gedurende de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente gewoond hebben; [standaard regeling]
(8) vervolgens, kandidaat-huurders die gedurende de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied van toewijzingsraad Druivenstreek gewoond hebben.

Het college nam op 5 oktober 2026 kennis van het aangepaste toewijzingsreglement voor het deelgebied Druivenstreek van woonmaatschappij Woontrots, namelijk de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen' voor Tervuren, en legt het toewijzingsreglement nu ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad. Na goedkeuring door de gemeenteraad zal het verwerkt worden in het intern huurreglement en de interne procedures van Woontrots. Het college vraagt het mandaat aan de gemeenteraad om belast te worden met de verdere uitvoering van deze beslissing.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1. De gemeenteraad keurt de bepaling uit het toewijzingsreglement voor het deelgebied Druivenstreek van woonmaatschappij Woontrots, namelijk de specifieke bepalingen omtrent de 'langdurige woonbinding' en 'specifieke doelgroepen' in Tervuren, goed.
Artikel 2. Het college krijgt het mandaat om met de verdere uitvoering van deze beslissing aan de slag te gaan.
Artikel 3. Het goedgekeurde toewijzingsreglement wordt bezorgd aan woonmaatschappij Woontrots, die dit zal integreren in de eigen procedures en reglementen.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur, De voorzitter,

Dirk Stoffelen Mario Van Rossum

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,
Tervuren, 30 oktober 2026

De algemeen directeur, De voorzitter,

Dirk Stoffelen Mario Van Rossum