////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Leidraad voor de opmaak van een gemeentelijk reglement

Lokaal toewijzingskader voor budgethuurwoningen

 ////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Inhoud

Deze leidraad ondersteunt gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS’en) bij de opmaak van een gemeentelijk reglement. U vindt in deze handleiding richtlijnen en informatie voor het opmaken van een gemeentelijk reglement. Ook vindt u een model voor de opmaak van een gemeentelijk reglement.

[**1** Hoe maakt u een gemeentelijk reglement op? 3](#_Toc173498222)

[1.1 In overleg met relevante lokale actoren 3](#_Toc173498223)

[1.2 Geen afwijking op de regels inzake subsidiëring en verhuring van budgethuurwoningen 3](#_Toc173498224)

[1.3 Ook eigen typehuurovereenkomsten 3](#_Toc173498225)

[1.4 Geen gemeentelijk reglement, wél lokale binding (vanaf 15 september 2024) 4](#_Toc173498226)

[**2** Wat is de inhoud van uw gemeentelijk reglement? 5](#_Toc173498227)

[2.1 Decretale principes (VCW) 5](#_Toc173498228)

[2.2 BVCW 6](#_Toc173498229)

[2.2.1 De gemeente(n) en haar opdracht 6](#_Toc173498230)

[2.2.2 Inhoud gemeentelijk reglement 6](#_Toc173498231)

[**3** Sjabloon gemeentelijk reglement 11](#_Toc173498232)

[3.1 Algemene informatie 11](#_Toc173498233)

[3.1.1 Gegevens gemeente/IGS 11](#_Toc173498234)

[3.1.2 Deelnemende gemeenten in het geval van een IGS 11](#_Toc173498235)

[3.2 Deel 1: afbakening (deel-)gebied 11](#_Toc173498236)

[3.3 Deel 2: afbakening verhuurders 11](#_Toc173498237)

[3.4 Deel 3: Voorkeuren en voorrangsbepalingen 13](#_Toc173498238)

[3.4.1 Voorkeuren van de kandidaten 13](#_Toc173498239)

[3.4.2 Doelgroepen 13](#_Toc173498240)

[3.4.3 Lokale binding 13](#_Toc173498241)

[3.5 Toewijzing aan persoon met een attest 14](#_Toc173498242)

[3.6 Toepasselijke typehuurovereenkomst 14](#_Toc173498243)

[3.7 Naleving gemeentelijk reglement 14](#_Toc173498244)

[3.8 Regels omtrent subsidie- en verhuursysteem budgethuren 14](#_Toc173498245)

[3.9 Slotbepalingen 14](#_Toc173498246)

[3.10 Bijlagen 15](#_Toc173498247)

[**4** Hoe bezorgt u uw gemeentelijk reglement? 16](#_Toc173498248)

[4.1 Inhoud administratief dossier 16](#_Toc173498249)

[4.2 Na ontvangst bij Wonen in Vlaanderen 16](#_Toc173498250)

[**5** Meer informatie of vragen? 18](#_Toc173498251)

# Hoe maakt u een gemeentelijk reglement op?

Wie geconventioneerd wil huren (budgethuren) moet over een geldig attest beschikken. Een verhuurder kan dan de budgethuurwoning – na een oproep tot kandidaatstelling – vrij toewijzen aan een persoon met een geldig attest. Dit is kort samengevat het Vlaams toewijzingskader. [Meer informatie over dit algemene kader leest u op de webpagina op vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/geconventioneerde-verhuur-en-huur-budgethuren/geconventioneerde-verhuur-voor-private-initiatiefnemers/hoe-een-huurder-vinden-via-het-woningportaal).

Als regisseur van het lokaal woonbeleid kan de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband (IGS) afwijken van dit Vlaams toewijzingskader, namelijk voor de manier van kandidaatstelling en toewijzing. Dit doet u via een gemeentelijk reglement. Een gemeentelijk reglement is niet verplicht, maar de autonome keuze van de gemeente of het IGS. Een gemeentelijk reglement wordt opgesteld via een gemeenteraadsbeslissing.

## In overleg met relevante lokale actoren

U maakt een gemeentelijk reglement in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-) actoren. Dit zijn vertegenwoordigers en initiatiefnemers van (woon)projecten voor bepaalde doelgroepen, actief in de gemeente of het IGS.

Deze actoren kunnen meewerken aan het reglement of u kunt de relevante actoren uitnodigen bij de uitwerking van de voorrangsregels. Hen betrekken zorgt voor een lokaal gedragen en geïntegreerd toewijzingsbeleid van budgethuurwoningen. Hierdoor kunt u ook bestaande lokale initiatieven rond betaalbaar wonen integreren in het subsidie- en verhuursysteem van budgethuren.

## Geen afwijking op de regels inzake subsidiëring en verhuring van budgethuurwoningen

Een gemeente of IGS kan alleen regels opstellen over de kandidaatstelling en toewijzing van budgethuurwoningen. Een persoon met een attest heeft altijd het recht om een budgethuurwoning te huren. Het gemeentelijk reglement kan alleen voorrangsregels invoeren, geen extra voorwaarden die de doelgroep zouden beperken of uitbreiden. U kunt ook de subsidie- en verhuurregels van budgethuurwoningen niet aanpassen.

## Ook eigen typehuurovereenkomsten

Een gemeente of IGS die een gemeentelijk reglement opmaakt, kan ook een eigen typehuurovereenkomst opstellen voor de verhuring of onderverhuring van een budgethuurwoning aan een persoon met een geldig attest. [Meer informatie over de eigen typehuurovereenkomsten leest u op de webpagina op Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/geconventioneerde-verhuur-voor-lokale-besturen).

## Geen gemeentelijk reglement, wél lokale binding (vanaf 15 september 2024)

Vanaf 15 september 2024 kunt u de uniforme voorrangsregel langdurige woonbinding activeren. Hiervoor heeft u geen gemeentelijk reglement nodig.

Bij een oproep tot kandidaatstelling (via het Vlaams toewijzingskader) krijgen personen met een langdurige woonbinding met uw gemeente dan voorrang. U activeert deze voorrangsregel via een gemeenteraadsbeslissing die u aan Wonen in Vlaanderen bezorgt. [Meer informatie over de activatie van de voorrangsregel langdurige woonbinding leest u op de webpagina op Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/geconventioneerde-verhuur-voor-lokale-besturen).

# Wat is de inhoud van uw gemeentelijk reglement?

## Decretale principes (VCW)

[Artikel 4.42](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1281895) en [artikel 5.52/1](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1321630) van de VCW bepalen dat de kandidaatstelling voor een budgethuurwoning gebeurt via een projectgebonden oproep of, indien van toepassing, volgens de wijze opgenomen in het gemeentelijk reglement.

De toewijzing van een budgethuurwoning gebeurt door het beslissingsorgaan van de private initiatiefnemer, de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie[[1]](#footnote-2) rekening houdend met:

1. de interesse van de kandidaat in de toe te wijzen budgethuurwoning;
2. de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in [artikel 1.6, §2](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1281757);
3. de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de kandidaat met de gemeente waar de budgethuurwoning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen;
4. indien van toepassing, het reglement, vermeld in [artikel 5.52/3](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1337409), eerste lid, dat de gemeente of het IGS heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

Het is de keuze van de gemeente of het IGS om een gemeentelijk reglement op te stellen waarin ze de wijze van kandidaatstelling en toewijzing van budgethuurwoningen bepalen. Als een gemeentelijk reglement van toepassing is, kan de verhuurder geen beroep doen op een oproep tot kandidaatstelling op het Woningportaal, maar moet hij beroep doen op de kandidaatstelling en toewijzing georganiseerd door de gemeente of het IGS.

[Artikel 4.42](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1281895) en [artikel 5.52/1](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1321630) van de VCW bepalen dat bij de toewijzing van budgethuurwoningen rekening wordt gehouden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid. Deze doelstellingen zijn opgenomen in [artikel 1.6, §2](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1281757) van de VCW. Het woonbeleid is gericht op:

1. de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
2. een optimale leefbaarheid van de wijken;
3. het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
4. het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

Bij het opstellen van een gemeentelijk reglement moeten met deze bijzondere doelstellingen dan ook rekening gehouden worden. Daarom is het van belang om een evenwichtige set van maatregelen te ontwikkelen, namelijk gericht op een meer selectieve toewijzing als op de gelijke ontwikkeling van kansen voor iedereen. Het gemeentelijk reglement bevat maatregelen die het individueel recht op wonen concretiseren, het leefbaar samenwonen in budget (en sociale) huurcomplexen bevorderen, én de gelijke kansen voor iedereen nastreven.

Om die redenen zal het lokaal toewijzingssysteem zowel met het algemeen belang als het individueel woonrecht rekening moeten houden. Uiteraard moet het gemeentelijk reglement in overeenstemming zijn met de geldende wetten, decreten of uitvoeringsbesluiten. Discriminerende maatregelen zijn niet toegestaan. De wettigheid van het voorgesteld toewijzingssysteem wordt door het agentschap Wonen in Vlaanderen nagekeken. De minister kan een gemeentelijk reglement vernietigen als het bepalingen bevat die strijdig zijn met het algemeen belang en de geldende regelgeving.

[Artikel 5.52/3](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud&AID=1337409) van de VCW bepaalt de wijze waarop een gemeentelijk reglement wordt opgemaakt. Deze bepaling wordt overgenomen op niveau van het BVCW, omdat het vernietigingstoezicht van de Vlaamse Regering gedelegeerd wordt aan de minister (zie hierna).

## BVCW

Het BVCW geeft verdere invulling aan de decretale principes zoals opgenomen in de VCW.

### De gemeente(n) en haar opdracht

De gemeente of het IGS kan het initiatief nemen om een gemeentelijk reglement op te stellen. Als een IGS het initiatief neemt, dienen alle deelnemende gemeenten het betreffende reglement goed te keuren.

### Inhoud gemeentelijk reglement

[Artikel 5.255/1, §1 van het BVCW](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1344194) bepaalt dat een gemeente of IGS een reglement kan opstellen waarin de wijze van kandidaatstelling en de toewijzing van de budgethuurwoningen worden bepaald.

De gemeente of het IGS neemt de volgende zaken op in het reglement:

* op welk territorium het reglement van toepassing is;
* op welke verhuurders het reglement van toepassing is;
* (eventueel) voorkeuren van de kandidaten;
* (eventueel) voorrangsregels voor bepaalde doelgroepen;
* (eventueel) voorrangsregels over lokale binding;
* de verantwoording van de noodzaak om een gemeentelijk reglement op te stellen;
* de vermelding naar de verplichting om een woning toe te wijzen aan een persoon met een geldig attest
* (eventueel) de verwijzing naar de typehuurovereenkomst;
* de bepalingen omtrent de naleving van het gemeentelijk reglement;
* de verwijzing naar de Vlaamse regelgeving omtrent het subsidie- en verhuursysteem van budgethuurwoningen;
* de datum van inwerkingtreding.

Deze leidraad bevat een aantal handvaten voor de opmaak van een gemeentelijk reglement.

#### Territorium

U kan het gemeentelijk reglement laten gelden voor het hele grondgebied van de gemeente (of bij een IGS: de gemeenten) of op afgebakende bepaalde deelgebieden. Dan moet u dit gedetailleerd en duidelijk weergeven (bv. opnemen van een adressenlijst). Eenzelfde gemeente of IGS kan dus meerdere reglementen, namelijk voor verschillende deelgebieden, opmaken.

Zijn er in een gemeentelijk reglement deelgebieden afgebakend? Dan moet de verhuurder van een budgethuurwoning aan de gemeente vragen of het gemeentelijk reglement voor de aangeboden budgethuurwoningen geldt. U gaat dit na en bezorgt het bewijsstuk van de uitkomst van dit onderzoek aan de verhuurder. Dit bewijsstuk moet de verhuurder opladen in het Woningportaal.

Het gemeentelijk reglement verduidelijkt hoe de verhuurder deze vraag moet stellen aan de gemeente of het IGS. Bij het uitblijven van een reactie van de gemeente of het IGS wordt het gemeentelijk reglement geacht niet van toepassing te zijn en valt de verhuurder onder het Vlaams toewijzingsmodel.

#### Verhuurders

U bepaalt zelf voor welke verhuurders het gemeentelijk reglement geldt, namelijk alle verhuurders of bepaalde verhuurders. Het afbakenen van bepaalde verhuurders mag enkel op basis van de rechtsvorm van de (rechts)persoon. De differentiatie van verhuurders maakt het mogelijk om meer op maat te werken. Dezelfde gemeente of hetzelfde IGS kan dus meerdere gemeentelijke reglementen opmaken aangezien er per type verhuurder een gemeentelijk reglement kan worden opgemaakt.

Vlaams toewijzingssysteem: verhuring aan bijzondere doelgroepen

Volgens het Vlaams toewijzingskader kunnen bepaalde verhuurders op eigen initiatief budgethuurwoningen toewijzen aan een of meerdere bijzondere doelgroepen ([artikel 5.255/2 van het BVCW](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1344195)). Gemeenten of IGS’en kunnen hiermee rekening houden bij het bepalen van welke verhuurders hun toewijzingsregels moeten volgen. Als het gemeentelijk reglement geldt voor alle verhuurders, kan deze verhuurder niet op eigen initiatief aan bijzondere doelgroepen verhuren. [Lees meer informatie over de bijzondere doelgroepen op de webpagina op Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/geconventioneerde-verhuur-voor-woonmaatschappijen/hoe-verhuren).

#### Voorkeuren van de kandidaten

Budgethuurwoningen worden toegewezen rekening houdend met de interesses van de kandidaat.

In het gemeentelijk reglement kunt u parameters opnemen die betrekking hebben op de interesses van de kandidaten met betrekking tot de budgethuurwoning. De kandidaten kunnen de parameters facultatief invullen bij de kandidaatstelling en wijzigen zolang ze kandidaat zijn. De kandidaten kunnen niet verplicht worden om de parameters in te vullen. Door te werken met optionele parameters kan er maximaal rekening worden gehouden met de voorkeuren van de kandidaten.

Verder bepaalt u dat een budgethuurwoning wordt aangeboden aan een kandidaat waarvan de overeenkomende parameters niet strijdig zijn met de aangeboden woning en volgens de volgorde van de kandidaten zoals is bepaald in het gemeentelijk reglement (na toepassing van eventuele voorrangsregels voor bepaalde doelgroepen en lokale binding (zie hierna)).

#### Voorrangsregels bepaalde doelgroepen

Budgethuurwoningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep, afgebakend door de attesteringsvoorwaarden die in het BVCW zijn bepaald: eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en verblijfsvoorwaarde.

In het gemeentelijk reglement kunt u een voorrang verlenen aan één of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Het gaat om een doelgroep binnen de ruimere doelgroep voor budgethuren.

Aandachtspunten:

* Dit is een voorrangsregel, geen uitsluitend criterium. Daardoor kunnen ook personen (met een geldig attest) die niet behoren tot de bepaalde doelgroep in aanmerking komen voor budgethuurwoningen in die gemeente.
* U moet gemachtigd zijn om persoonsgegevens te mogen verwerken om na te gaan of de kandidaten behoren tot een bijzondere doelgroep.
* De verhuurder waarvoor het gemeentelijk reglement geldt, heeft nog steeds het recht om een toegewezen kandidaat te weigeren als die vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor het betalen van de huurprijs, of als de bezettingsnorm van de woning zou worden overschreden.
* De bepaalde doelgroepen in het gemeentelijk reglement mogen verschillen van de bijzondere doelgroepen uit het Vlaams toewijzingssysteem ([artikel 5.255/2 van het BVCW](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1344195)). [Lees meer informatie over de bijzondere doelgroepen op de webpagina op Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/geconventioneerde-verhuur-voor-woonmaatschappijen/hoe-verhuren).

#### Voorrangsregels over lokale binding

Budgethuurwoningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep, afgebakend door de attesteringsvoorwaarden die in het BVCW zijn bepaald: eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en verblijfsvoorwaarde.

U kunt, in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren, rekening houden met de lokale binding van de kandidaat en voorrang geven aan de kandidaat die bijvoorbeeld aan één van de volgende voorwaarden voldoet:

* De kandidaat woont of woonde een aantal jaren in de gemeente waar de woning ligt;
* De kandidaat woont of woonde een aantal jaren in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waar de woning ligt;
* De kandidaat woont niet in de gemeente, maar werkt in de gemeente waar de woning ligt;
* De kandidaat woont niet in de gemeente, maar heeft wel kinderen die naar een school gaan in de gemeente waar de woning ligt;
* De kandidaat verleent mantelzorg aan een of meer personen die wonen in de gemeente waar de woning ligt;
* De kandidaat ontvangt mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de woning ligt.

U kan in het gemeentelijk reglement één of meerdere lokale bindingsfactoren opnemen. U kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren eenzelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen.

Aandachtspunten:

* Dit is een voorrangsregel, geen uitsluitend criterium. Daardoor kunnen ook personen (met een geldig attest) die de voorrangsregel niet genieten in aanmerking komen voor budgethuurwoningen in die gemeente.
* Hou er rekening mee dat u gemachtigd moet zijn om persoonsgegevens te verwerken om na te gaan of de kandidaten behoren tot een bijzondere doelgroep.
* De verhuurder waarvoor het gemeentelijk reglement geldt, heeft nog steeds het recht om een toegewezen kandidaat te weigeren als die vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor het betalen van de huurprijs, of als de bezettingsnorm van de woning zou worden overschreden.
* De bepaalde lokale bindingsregels moeten niet noodzakelijk overeenstemmen met de voorrangsregel langdurige woonbinding opgenomen in [artikel 5.255/3 van het BVCW](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1344586)[. Lees meer informatie over de voorrangsregel langdurige woonbinding.](https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/geconventioneerde-verhuur-voor-lokale-besturen)

#### Verantwoording noodzaak

U moet in eerste instantie verantwoorden waarom u wil afwijken van het Vlaams toewijzingskader voor budgethuurwoningen. Het gemeentelijk reglement moet hiervoor alle objectieve gegevens bevatten.

U moet daarnaast ook verantwoorden:

* waarom u koos voor een bepaalde afbakening van verhuurders en/of grondgebied
* waarom u koos voor een voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen en/of lokale binding (bv. via cijfergegevens over de doelgroep en flankerende maatregelen die de lokale besturen of de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen).

Onderbouw de gemaakte keuzes grondig. De minister beoordeelt deze verantwoording bij uitoefening van zijn vernietigingstoezicht (zie verder).

#### Toewijzing aan een persoon met een geldig attest

De gemeente of het IGS kan bepalen dat de persoon die zich kandidaat stelt over een geldig attest moet beschikken, als vermeld in [artikel 5.247, 2° van het BVCW](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&AID=1327005).

Een budgethuurwoning kan alleen verhuurd worden aan een persoon met een geldig attest. Op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst moet de persoon over een geldig attest beschikken. Hou er rekening mee dat het attest één jaar geldig is.

#### Verwijzing naar typehuurovereenkomst

De verhuring van een budgethuurwoning moet gebeuren via een verplicht te gebruiken typehuurovereenkomst. In principe is dit de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30 en 32 bij het BVCW. De gemeente of het IGS kan hiervan afwijken en een eigen typehuurovereenkomst opstellen. [Lees meer informatie over de eigen typehuurovereenkomst](https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/geconventioneerde-verhuur-voor-lokale-besturen).

#### Naleving gemeentelijk reglement

U bent zelf verantwoordelijk voor de correcte toepassing van het gemeentelijk reglement.

#### Verwijzing naar de Vlaamse regelgeving omtrent het subsidie- en verhuursysteem van budgethuurwoningen

U verwijst in het gemeentelijk reglement naar de regels rond subsidiëren en verhuren van budgethuurwoningen.

#### Datum inwerkingtreding

In het gemeentelijk reglement bepaalt u vanaf wanneer het van toepassing zal zijn. De datum van inwerkingtreding kan niet eerder zijn dan na het verstrijken van de vernietigingstermijn van de minister (45 of 60 dagen). Een gemeentelijk reglement kan dus ten vroegste in werking treden op de 46ste of 61ste dag nadat de vernietigingstermijn van de minister is ingegaan.

Hou er rekening mee dat de toewijzing van een budgethuurwoning alleen onder de toepassing van het reglement valt als de subsidieaanvraag definitief is goedgekeurd ten laatste op het moment dat het reglement in werking treedt.

# Sjabloon gemeentelijk reglement

## Algemene informatie

### Gegevens gemeente/IGS

Initiatiefnemer (schrappen wat niet past): gemeente/IGS

Naam gemeente/IGS:

Adresgegevens:

Contactgegevens:

### Deelnemende gemeenten in het geval van een IGS

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Gemeente** |
| 1 |  |
| 2 |  |
| 3 |  |
| … |  |

## Deel 1: afbakening (deel-)gebied

Bepaal of het gemeentelijk reglement voor het hele grondgebied van de gemeente(n) geldt of het enkel geldt voor een deelgebied.

*Het gemeentelijk reglement geldt voor het hele grondgebied van de gemeente of het IGS/ Het gemeentelijk reglement geldt enkel voor een bepaald deelgebied (schrappen wat niet past)*

Omschrijf zo gedetailleerd mogelijk het deelgebied waarvoor het gemeentelijk reglement geldt (bv. een adressenlijst): …

Omschrijf de procedure die een verhuurder moet toepassen om het bewijs te verkrijgen van de gemeente of het IGS waarin staat dat de budgethuurwoningen wel of niet onder het toepassingsgebied van het gemeentelijk reglement vallen: …

## Deel 2: afbakening verhuurders

Bepaal of het gemeentelijk reglement voor alle verhuurders of voor bepaalde verhuurders van budgethuurwoningen geldt.

*Het gemeentelijk reglement geldt voor alle verhuurders/ Het gemeentelijk reglement geldt enkel voor bepaalde verhuurders (schrappen wat niet past)*

Als het gemeentelijk reglement niet op alle verhuurders van toepassing is, bakent u de verhuurders af waarvoor het reglement van toepassing is:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Afbakeningsmogelijkheid 1** |
| 1 | Iedere natuurlijke persoon |
| 2 | De woonmaatschappij |
| 3 | De gemeente |
| 4 | Het OCMW |
| 5 | Het autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur |
| 6 | Iedere vereniging zonder winstoogmerk waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is |
| 7 | Iedere instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is |
| 8 | Iedere sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, |
| 9 | Iedere maatschap  |
| 10 | Iedere vennootschap onder Firma |
| 11 | Iedere commanditaire vennootschap |
| 12 | Iedere besloten vennootschap |
| 13 | Iedere coöperatieve vennootschap |
| 14 | Iedere naamloze vennootschap |
| 15 | … |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Afbakeningsmogelijkheid 2** |
| 1 | Iedere natuurlijke personen |
| 2 | De woonmaatschappij |
| 3 | Iedere rechtspersoon die kan optreden als geconventioneerde verhuurorganisatie[[2]](#footnote-3) die budgethuurwoningen inhuurt van de private initiatiefnemer  |
| 4 | Iedere rechtspersoon die niet kan optreden als geconventioneerde verhuurorganisatie |
|  | **Afbakeningsmogelijkheid 3** |
| 1 | Iedere private initiatiefnemer (natuurlijke personen en rechtspersonen) |
| 2 | De woonmaatschappij |

## Deel 3: Voorkeuren en voorrangsbepalingen

### Voorkeuren van de kandidaten

Bepaal of kandidaten vrijwillig bepaalde parameters in verband met de woning kunnen invullen of aanvinken waarvoor zij enkel aanbiedingen wensen te ontvangen. De parameters moeten steeds gewijzigd kunnen worden door de kandidaat.

Motiveer de keuze:

*De kandidaten kunnen bij inschrijving en tijdens de periode dat ze kandidaat zijn volgende parameters invullen en wijzigen:*

|  |  |
| --- | --- |
| Parameter | Opties |
| … | … |
| … | … |
| … | … |
| … | … |

*Een budgethuurwoning wordt aangeboden aan een kandidaat waarvan de overeenkomende parameters niet strijdig zijn met de aangeboden woning en volgens de van de kandidaten bepaalt in het gemeentelijk reglement.*

### Doelgroepen

Omschrijving van de doelgroep of doelgroepen:

Motiveer de keuze:

### Lokale binding

Omschrijving van een of meerdere voorrangsregels lokale binding:

Motiveer de keuze:

## Toewijzing aan persoon met een attest

Geef aan dat de persoon die zich kandidaat stelt over een geldig attest, als vermeld in artikel 5.247, 2° van het BVCW, moet beschikken op moment van het sluiten op de huurovereenkomst met de verhuurder.

## Toepasselijke typehuurovereenkomst

Als u een gemeentelijk reglement opstelt, kan u ook een eigen typehuurovereenkomst opstellen. Verwijs naar de toepasselijke typehuurovereenkomst voor de verhuring en onderverhuring van budgethuurwoningen.

De private initiatiefnemers die een budgethuurwoning aan een woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie verhuren, zijn steeds verplicht om de typehuurovereenkomst vermeld in bijlage 31 bij het BVCW te gebruiken.

*De rechtstreekse verhuring en de onderverhuring van een budgethuurwoning gebeurt via de typehuurovereenkomst vermeld in respectievelijk bijlage 30 en 32 bij het BVCW / de rechtstreekse verhuring en de onderverhuring van een budgethuurwoning gebeurt via de eigen typehuurovereenkomst te vinden op … (schrappen wat niet past)*

## Naleving gemeentelijk reglement

Vermeld dat de Vlaamse overheid de correcte toepassing van het gemeentelijk reglement niet controleert, maar dat de gemeente of het IGS zelf verantwoordelijk is voor de correcte toepassing van het gemeentelijk reglement.

## Regels omtrent subsidie- en verhuursysteem budgethuren

Vermeld in het gemeentelijk reglement dat de gemeente of het IGS enkel mag afwijken van het Vlaamse kandidaatstelling-, rangschikkings- en toewijzingskader; vervat in artikel 5.255 BVCW. De overige bepalingen omtrent de subsidiëring en verhuring van budgethuurwoningen blijven van toepassing (art. 5.47/1 tot en met 5.47/9 en boek 5, deel 10 van het BVCW).[[3]](#footnote-4)

## Slotbepalingen

Vermeld vanaf welke datum het gemeentelijk reglement in werking zal treden, rekening houdend met:

* De periode waarin het vernietigingstoezicht door de minister wordt toegepast van 45 dagen of 60 dagen;
* Het feit dat het gemeentelijk reglement ten vroegste in werking kan treden na het verstrijken van het vernietigingstoezicht.

##  Bijlagen

Voeg de gemeenteraadsbeslissing(en) toe.

# Hoe bezorgt u uw gemeentelijk reglement?

De gemeente of het IGS bezorgt het gemeentelijk reglement, het administratieve dossier (en eventueel de eigen typehuurovereenkomst) met een beveiligde zending (via een aangetekende brief) aan de minister op het adres van het agentschap Wonen in Vlaanderen:

Vlaamse overheid

Agentschap Wonen in Vlaanderen

Afdeling Woonbeleid

Koning Albert-II-laan 15 bus 253

1210 Brussel

Voor de vlotte administratieve afhandeling, bezorgt u ook het volledige dossier digitaal via gemeentelijkreglement.wonen@vlaanderen.be

## Inhoud administratief dossier

Het administratieve dossier bevat minstens volgende stukken:

* Het advies van de relevante lokale huisvestings-en welzijnsactoren. Indien een actor een negatief advies verleent, moet in de goedkeuringsbeslissing door de gemeenteraad worden gemotiveerd waarom daarmee geen rekening wordt gehouden;
* De beslissing van de gemeenteraad over het gemeentelijk reglement. Als het een intergemeentelijk reglement betreft, moet elke gemeenteraad beslissen over het gemeentelijk reglement.

## Na ontvangst bij Wonen in Vlaanderen

De minister beschikt over een termijn van 45 dagen, die volgt op de datum van de kennisgeving en het administratieve dossier aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, om het gemeentelijk reglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang.

De termijn van 45 dagen kan eenmalig verlengd worden met 15 dagen. Dan wordt u hierover geïnformeerd.

De minister bezorgt ten slotte de beslissing tot (gedeeltelijke) vernietiging met een beveiligde zending aan de gemeente of het IGS en alle betrokken gemeenten. Ook wanneer de minister geen beslissing heeft genomen tot (gedeeltelijke) vernietiging, zal het agentschap Wonen in Vlaanderen u daarover per mail inlichten.

Als het gemeentelijk reglement niet (gedeeltelijk) is vernietigd, moet u het toepassingsgebied en de inhoud van gemeentelijk reglement communiceren naar kandidaten en verhuurders. Het gemeentelijk reglement zal ook gepubliceerd worden op een website van de Vlaamse overheid.

# Meer informatie of vragen?

Algemene informatie over de regelgeving vindt u op de [website van Wonen in Vlaanderen](https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/geconventioneerde-verhuur-en-huur-budgethuren).

Gemeenten die vragen hebben of problemen ondervinden bij het uitwerken van het gemeentelijk reglement kunnen voor ondersteuning terecht bij hun begeleider lokaal woonbeleid van Wonen in Vlaanderen. De begeleiders bieden voorafgaande ondersteuning en informatie aan de lokale besturen bij de kadering van een gemeentelijk reglement in het globaal lokaal woonbeleid. Dit team stelt echter zelf geen gemeentelijke reglementen op en leest geen gemeentelijke reglementen na.

Lokale besturen en andere actoren die daarnaast nog specifieke vragen hebben over de nieuwe regelgeving (niet over gemeentelijke reglementen) kunnen terecht bij de helpdesk geconventioneerde verhuur/budgethuur (geconventioneerdehuur@vlaanderen.be).

1. De private initiatiefnemer kan kiezen om de budgethuurwoningen niet zelf te verhuren aan de doelgroep, maar aan de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie. Een geconventioneerde verhuurorganisatie is een gemeente, een OCMW, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur; [↑](#footnote-ref-2)
2. Geconventioneerde verhuurorganisatie: een gemeente, een OCMW, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur (art. 1.2, eerste lid, 43°/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). [↑](#footnote-ref-3)
3. <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&HID=1113636>, <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&HID=1113638>; <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&HID=1113639>; <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&HID=1113640> [↑](#footnote-ref-4)