Bijlage 2: Visie Sociaal Wonen Waasmunster

1. Wetgevend kader

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en latere wijzigingen, artikel 40
- Vlaamse Codex Wonen 2021, in het bijzonder artikel 2.21 tot en met 2.34
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021, in het bijzonder artikel 2.5/1 en bijlage 34 en 35

2. Inleiding

Deze visie sociaal wonen is een bijlage van de tweepartijenovereenkomst, een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Waasmunster en de woonmaatschappij Tuinwijk in het kader van de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief 2026-2042.

De vraag naar betaalbaar wonen stijgt in Vlaanderen en in de gemeente Waasmunster is dit niet anders. Daarnaast wordt de gemeente geconfronteerd met het nieuw bindend sociaal objectief, waarbij in totaal 104 nieuwe sociale woningen moeten worden gerealiseerd tegen 2042. Om aan de vraag van betaalbaar en sociaal wonen te voldoen, moeten aangepaste woningen, van goede kwaliteit, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

Een goede, gedragen visie over sociaal wonen vormt hiervoor de basis. Daarvoor worden in eerste instantie de verschillende partnerschappen inzake sociaal wonen binnen de gemeente in kaart gebracht. Daarna wordt het aanbod aan sociale woningen geschetst net zoals de vraag naar sociaal wonen. Tot slot worden de beleidsintenties toegelicht waarbinnen enkele handvaten worden aangereikt om betaalbaar en sociaal wonen binnen de gemeente te bevorderen.

Dit document wordt voorgelegd aan het lokaal woonoverleg van 12 november 2026, aan het college van burgemeester en schepenen van 16 november 2026 en finaal aan de gemeenteraad van 26 november 2026.

3. Partners op vlak van wonen

3.1. Woonmaatschappij Tuinwijk

Voorafgaand aan deze beleidsperiode werden de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen afgebakend.

Ingevolge het Ministerieel Besluit van 26 oktober 2022 werd Tuinwijk door de Minister officieel erkend als Woonmaatschappij Tuinwijk, actief in het werkingsgebied Waasland-West.

Op 1 april 2023 heeft woonmaatschappij Tuinwijk de activiteiten van het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Waasland integraal overgenomen door middel van overdracht van de lopende contracten op grondgebied Lokeren, Moerbeke en Waasmunster.

Door middel van een notariële akte verleden op 31 mei 2023 heeft woonmaatschappij Tuinwijk 19 woningen overgenomen gelegen op grondgebied Lokeren van het Vlaams Woningfonds.

Het werkingsgebied Waasmunster van voormalige sociale bouw- en kredietmaatschappij (SBK) Arro Dendermonde werd overgenomen via partiële splitsing tegen aandelen via een buitengewone algemene vergadering 8 juni 2023.

Het werkingsgebied Lokeren van voormalige sociale koopmaatschappij Waasse Landmaatschappij werd overgenomen, inclusief gronden, via partiële splitsing tegen aandelen via een buitengewone algemene vergadering op 22 juni 2023.

De woningen gelegen in Waasmunster in eigendom van Woonmaatschappij STEK92, werden op 13 juni 2024 overgedragen via partiële splitsing tegen aandelen via buitengewone algemene vergadering.

De woningen gelegen in Waasmunster in eigendom van woonmaatschappij De Thuisbouwer werden overgedragen via partiële splitsing tegen aandelen via buitengewone algemene vergadering op 27 juni 2025.

Enkel voor de woningen gelegen op het grondgebied van de voormalige gemeente Moerbeke (op heden Lokeren door de fusie sinds 1 januari 2025) eigendom van Woonmaatschappij Meetjesland (Woonmee), is er op heden nog geen overeenkomst wat betreft de overdracht.

Woonmaatschappij Tuinwijk:

- is verantwoordelijk voor het werkingsgebied Waasland West.
- is partner voor de realisatie van sociale woningen in Waasmunster.
- is lid van het lokaal woonoverleg in Waasmunster.
- is lid van het wijkoverleg Molenwijk in Waasmunster (overlegorgaan met politie, cluster welzijn Waasmunster en vertegenwoordigers van het gemeentebestuur).

- heeft een samenwerking met het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) tot uithuiszetting (sinds 2013).
- heeft een protocol met het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) voor de verhuur van een aantal woongelegenheden buiten het sociaal huurstelsel.
- participeert in Aster CV, een Vlaamse coöperatieve vennootschap die bijdraagt tot duurzame sociale woningen.

3.2. Interwaas

Interwaas is de streekintercommunale van het Waasland en verbindt de zeven Wase gemeenten (Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Lokeren (incl. Moerbeke), Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse en Waasmunster) voor ruimtelijke socio-economische en culturele thema's.

Om het woonbeleid in de gemeente te ondersteunen neemt de gemeente Waasmunster sinds 2023 deel aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject rond wonen (IGS Wonen). Dit samenwerkingsproject kreeg dankzij Interwaas subsidies van Wonen in Vlaanderen.

Oorspronkelijk ging de gemeente Waasmunster een samenwerkingsverband aan met de twee Wase gemeenten: Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht en Temse. Als gevolg van de fusie in 2025 van enkele gemeenten in het Waasland noopte een wijziging van het Wase IGS-landschap. Gelet op de fusies vroeg Interwaas een afwijking voor de indeling van verschillende clusters in het Waasland gebaseerd op de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. De minister keurde deze afwijking op 16 juni 2025 goed, waardoor Waasmunster sinds 1 januari 2026 samen met de stad Lokeren deel uitmaakt van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Tuinwijk. Binnen een IGS-project dienen gemeenten de verplichte basisinitiatieven uit te oefenen en kunnen één of meerdere eigen initiatieven uitgevoerd worden. Interwaas ondersteunt de gemeente Waasmunster hierin.

Daarnaast ondersteunt Interwaas ook de gemeente bij het opsporen en aanpakken van leegstaande panden en speelt ze een belangrijke rol op vlak van woningkwaliteitsbewaking.

De gemeente doet tevens beroep op het Energiehuis van Interwaas. Energiehuis Waasland staat in voor het informeren, adviseren en begeleiden van burgers via een laagdrempelig woon- en energieloket. Ze voorziet renovatiebegeleiding en verstrekt energieleningen. Op deze manier vergroot het aanbod aan kwaliteitsvolle huurwoningen tegen een betaalbare prijs, in het bijzonder voor een doelgroep van huurders in een kwetsbare positie.

Interwaas:

- is coördinator van het intergemeentelijk samenwerkingsverband wonen.

- is coördinator van het Energiehuis voor Waasmunster.
- verzorgt het woon- en energieloket (tweedelijnsloket) in Waasmunster, inclusief renovatiebegeleiding.
- is erkend kredietgever voor de doelgroep in Waasmunster.
- doet aan streekontwikkeling en dienstverlening in Waasmunster.
- ontwikkelt waar mogelijk eigen gronden voor betaalbaar wonen.
- is lid van het lokaal woonoverleg in Waasmunster.
- is lid van het structureel woonoverleg in Waasmunster (overlegorgaan met politie, Interwaas, dienst burgerzaken Waasmunster, algemene sociale dienst Waasmunster, dienst omgeving en duurzaamheid Waasmunster en vertegenwoordigers van het gemeentebestuur).

3.3. Cluster welzijn Waasmunster

De cluster welzijn (OCMW) van de gemeente is geïntegreerd in het gemeentehuis van Waasmunster en bevindt zich op de eerste verdieping. Burgers kunnen er terecht voor ondersteuning op allerlei vlakken gaande van administratie, financiën, wonen tot ouderenzorg.

Cluster welzijn Waasmunster:

- is lid van het lokaal woonoverleg Waasmunster.
- is lid van het bovenlokaal netwerk dak- en thuisloosheid.
- is lid van het wijkoverleg Molenwijk in Waasmunster (overlegorgaan met politie, cluster welzijn Waasmunster en vertegenwoordigers van het gemeentebestuur).
- is lid van het structureel woonoverleg in Waasmunster (overlegorgaan met politie, Interwaas, dienst burgerzaken Waasmunster, algemene sociale dienst Waasmunster, dienst omgeving en duurzaamheid Waasmunster en vertegenwoordigers van het gemeentebestuur).

3.4. Dienst omgeving en duurzaamheid Waasmunster

Het woon- en energieloket van de dienst omgeving en duurzaamheid betreft het eerstelijnsloket wonen en is het centrale laagdrempelige informatiepunt van de gemeente waar huurders, verhuurders, eigenaars, … terechtkunnen met alle basisvragen over huisvesting. De dienst geeft informatie, advies en indien nodig gerichte doorverwijzing naar gespecialiseerde diensten. Het loket geeft advies over huren en verhuren, premies en steunmaatregelen, woningkwaliteit, leegstand, …

Dienst omgeving en duurzaamheid Waasmunster:

- verzorgt het woon- en energieloket (eerstelijnsloket) in Waasmunster.
- is lid van het lokaal woonoverleg Waasmunster.

- is lid van het structureel woonoverleg in Waasmunster (overlegorgaan met politie, Interwaas, dienst burgerzaken Waasmunster, algemene sociale dienst Waasmunster, dienst omgeving en duurzaamheid Waasmunster en vertegenwoordigers van het gemeentebestuur).

3.5. Andere partners

In en vóór Waasmunster zijn nog andere actoren werkzaam, elk met hun specifieke insteek, doelgroep en focus op wonen:

3.5.1. Ondersteuningsnet Lokeren:

Ondersteuningsnet Lokeren is een samenwerkingsverband van vier organisaties in Lokeren die ondersteuning bieden aan meerderjarigen met een beperking: Alderande, De Ranken, De Sperwer en Emiliani. Deze vier organisaties zijn vergund door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap en bieden handicap-specifieke woonondersteuning, dagondersteuning en individuele begeleiding (praktische of/en psychosociale begeleiding).

3.5.2. LIA vzw

LIA vzw is een actieve partner in de jeugdhulp binnen de regio Waas en Dender. De hulpverlening is een onderdeel van de jeugdhulp in Vlaanderen en is erkend door het Agentschap Opgroeien van de Vlaamse overheid. De afdelingen zijn gevestigd in Waasmunster, Lokeren en Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht. Lia vzw biedt verschillende vormen van hulp aan, van begeleiding aan huis tot een verblijf in een woongroep, of een traject waarin wordt uitgezocht wat er precies speelt en welke hulp het beste past.

3.5.3. Het Compañero-project

Het Compañero-project is een samenwerking tussen verschillende sectoren: organisaties uit de geestelijke gezondheidszorg, het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH), bijzondere jeugdzorg en het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW). Samen proberen ze jongvolwassenen te ondersteunen die tussen de mazen van het reguliere hulpverleningsnet vallen. Veel van hen hebben een verleden in de jeugdzorg of andere hulpverlening, maar bevinden zich nu op straat. Doel is een stabieler leven op te bouwen met als prioriteit een dak boven het hoofd.

3.5.4. Vzw Woonzorg Samen Ouder

Vzw Woonzorg Samen Ouder treedt op als initiatiefnemer voor zes woonzorghuizen in het Waasland: woonzorghuis De Ark, Heilig Hart, Het Hof en Hofstede in Sint-Niklaas, woonzorghuis Grootenbosch in Beveren-Kruibeke-

Zwijndrecht en woonzorghuis ’t Heuverveld in Waasmunster. Vzw Samen Ouder wil een hoofdrol spelen binnen het zorgaanbod voor senioren in de regio door innovatief te denken en te participeren binnen een breed regionaal zorgnetwerk.

4. Aanbod sociale huisvesting

4.1. Sociale huur

In Waasmunster zijn er, volgens de officiële cijfers op 1 januari 2026, in totaal 270 sociale huurwoningen. 97,40 %, oftewel 263 woongelegenheden, is in eigendom van de woonmaatschappij Tuinwijk; 2,60 %, oftewel zeven woongelegenheden, is ingehuurd door deze woonmaatschappij.

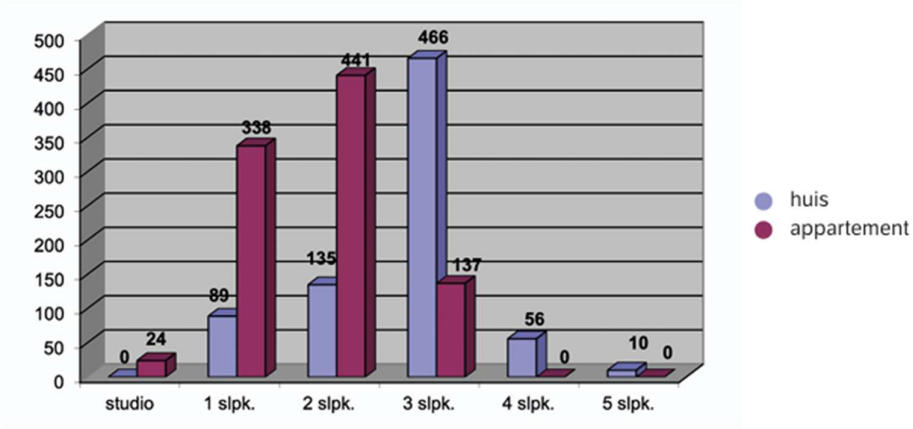
Hiervan zijn 188 eengezinswoningen en 82 van het type appartementen (inclusief kamers en studio's).

4.1.1. Bestaand aanbod woonmaatschappij Tuinwijk

De woonmaatschappij Tuinwijk beschikt op 1 januari 2026 over 263 woongelegenheden in eigendom of beheer (inclusief Vlabinvest, exclusief buiten stelsel). Het merendeel van deze woongelegenheden betreffen eengezinswoningen, meer bepaald 186 ten opzichte van 77 appartementen.

De woongelegenheden bestaan hoofdzakelijk uit drie slaapkamers, met name 149. De overige woonentiteiten bestaan uit twee of één slaapkamer, respectievelijke 43 en 71 entiteiten.

Onderstaande grafiek toont dat de eengezinswoningen voornamelijk beschikken over drie slaapkamers. De appartementen bestaan voornamelijk uit één tot twee slaapkamers.



Afbeelding 1: Patrimonium Tuinwijk volgens type (jaarverslag werkingsjaar 2025 Tuinwijk)

Van het patrimonium van woonmaatschappij Tuinwijk in Waasmunster zijn er 57 woongelegenheden onderbezet. Dit zijn voornamelijk eengezinswoningen, meer bepaald 52 ten opzichte van vijf appartementen.

Onderbezette woningen betreffen woningen die twee of meer slaapkamers te veel hebben. In dat geval woont men te groot en kan de woonmaatschappij vragen om te verhuizen naar een kleinere woning. Dit is verankerd in de Vlaamse Codex Wonen en staat ook beschreven in het interne huurreglement van de woonmaatschappij Tuinwijk.

Daartegenover beschikt de woonmaatschappij Tuinwijk ook over acht overbezette sociale huurwoningen en één appartement.

4.1.2. Toekomstig aanbod woonmaatschappij Tuinwijk

Op de korte termijnplanning van de woonmaatschappij Tuinwijk staan twee nieuwbouwprojecten, namelijk Molenwijk Noord en Heuverbeek.

- Het project Molenwijk Noord omvat 14 sociale huurappartementen aan de Molendreef, waarvan zeven appartementen geschikt zijn voor één tot twee personen en zeven appartementen voor twee tot drie personen, en vijf sociale huurwoningen te bereiken via Zuidermolen, voor drie tot vier personen. In totaal worden er met dit project aldus 19 bijkomende sociale huurwoningen gecreëerd.

  De omgevingsvergunningsaanvraag voor dit project wordt in het najaar van 2026 ingediend. Bedoeling is om in de loop van 2027 effectief te starten met de uitvoering van dit project.

- Het project Heuverbeek wordt eveneens opgedeeld in twee delen: kant Zuidermolen en kant Hoogstraat. Ter hoogte van de Zuidermolen worden er in totaal 14 sociale huurappartementen voorzien, waarvan twee appartementen voor één tot twee personen en 12 appartementen voor twee tot drie personen. Ter hoogte van de Hoogstraat voorziet het project zes sociale huurappartementen, waarvan twee appartementen voor één tot twee personen, twee appartementen voor twee tot drie personen en twee appartementen voor drie tot vier personen.

  Dit project bevindt zich nog in voorontwerpfase. Bedoeling is om de omgevingsvergunningsaanvraag zo snel mogelijk in te dienen. Vermoedelijk wordt dit voorjaar 2027.

De woonmaatschappij Tuinwijk beschikt verder niet over braakliggende gronden die onmiddellijk kunnen ingezet worden voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen (cf. bijlage 3 van de tweepartijenovereenkomst).

Wel werd er recent via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen een opdracht uitgeschreven voor het aanstellen van een ontwerper voor de opmaak van een stedenbouwkundige studie/masterplan voor het gebied Molenwijk Oost. Dit gebied is gelegen tussen de Frank Bauerstraat, de Guido Gezellestraat en de Bergstraat en bevindt zich ten noordoosten van het centrum van Waasmunster. Volgende beleidselementen worden naar voor geschoven in de startnota:

- Renovatie of vervangende nieuwbouw van woningen met een lage (woon-)kwaliteit stimuleren.
- Streven naar woningdifferentiatie.

- Het uitwerken van een sociaal woonbeleid.
- Versterken van de dorpskern van Waasmunster.

De opdracht wordt weldra (najaar 2026) toegewezen aan het ontwerpteam waarna een startvergadering kan worden georganiseerd.

Daarnaast heeft woonmaatschappij Tuinwijk de intentie om samen met Samen Ouder vzw een masterplan op te maken voor de site van het Woonzorgcentrum ‘t Heuverveld waarbij er gestreefd wordt naar de integratie van een 20-tal bijkomende aanleunwoningen voor 65-plussers. De gesprekken hiervoor zijn nog maar net opgestart.

4.1.3. Aanbod doorverhuur

Woonmaatschappij Tuinwijk heeft op 31 december 2025 zeven private woongelegenheden in verhuur, meer bepaald twee eengezinswoningen en vijf appartementen.

Het overgrote deel van deze woongelegenheden beschikt over twee slaapkamers, namelijk vijf. De overige twee woongelegenheden bestaan uit drie slaapkamers.

4.2. Sociale koop

Woonmaatschappij Tuinwijk staat ook in voor de realisatie en de verkoop van sociale koopwoningen en sociale koopkavels in de gemeente Waasmunster.

Ter ondersteuning van sociale koop staat het Vlaamse Woningfonds in voor de Vlaamse Woonlening. De Vlaamse Woonlening is een voordelig krediet voor wie een bescheiden inkomen heeft en toch een woning wil kopen of renoveren in Vlaanderen. Een belangrijk voordeel is dat tot 100 % van de aankoopprijs geleend kan worden, wat bij commerciële banken vandaag vaak niet mogelijk is. De Vlaamse Woonlening wordt verstrekt door het Vlaams Woningfonds. Kandidaat-kopers kunnen tijdens het zitmoment, na afspraak, terecht in de burelen van woonmaatschappij Tuinwijk voor meer informatie.

In Waasmunster werden er in 2025 in totaal zeven nieuwe Vlaamse woonleningen afgesloten. Hiervan zijn drie leningen verleend voor zuivere aankoop en vier leningen voor aankoop gevolgd door renovatiewerken. Er werden geen leningen verleend voor zuivere renovatie.

4.3. Aanbod Interwaas

Interwaas ontwikkelt eveneens eigen woonprojecten in het Waasland zodat inwoners een betaalbare woning kunnen aankopen.

Op het grondgebied van Waasmunster werkt Interwaas samen met de gemeente Waasmunster aan het project Hoogendonck. Op deze voormalige site van het cultureel centrum, de bibliotheek en de brandweerkazerne wenst Interwaas samen met de gemeente Waasmunster een kwalitatief woonproject te realiseren gericht op betaalbaar

wonen en duurzaamheid. Het projectgebied is geschikt voor de ontwikkeling van een 40-tal woongelegenheden. Momenteel vinden milieuhygiënische onderzoeken plaats op de site waardoor de verdere timing van dit project nog niet gekend is.

4.4. Aanbod andere partners

Het aanbod van andere (welzijns)partners, hieronder opgesomd, betreffen eerder crisismaatregelen voor kwetsbare doelgroepen en zijn bedoeld als tussenstap naar een duurzame woonoplossing.

4.4.1. Algemene sociale dienst Waasmunster

Personen en gezinnen die verblijven in Waasmunster die als gevolg van een noodsituatie met een dringende woningnood kampen kunnen tijdelijk opgevangen worden in een noodwoning. De tijdelijke woonst wordt toegekend bij beslissing van het bijzonder comité voor de sociale dienst of bij dringende beslissing van de voorzitter na een onderzoek van de omstandigheden door een maatschappelijk werker. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) Waasmunster beschikt over één woning die kan ingezet worden als noodwoning. Deze multifunctionele woning bestaat uit drie individuele kamers (badge-systeem) met een gezamenlijke leefruimte, keuken en badkamer. Er zijn twee kamers voor twee personen en één kamer voor één persoon. Alleenstaanden en gezinnen met jonge kinderen kunnen er in principe samen verblijven. De maximale capaciteit bedraagt vijf personen. Sinds 2019 is deze noodwoning geen enkele maand onbezet geweest. Daarnaast bouwt de gemeente Waasmunster momenteel twee woningen in eigendom om tot noodwoningen. Deze woningen zullen telkens bestaan uit drie individuele woonunits (met slaapkamer(s), woonkamer, badkamer en keuken). De maximale capaciteit per woning bedraagt zeven personen.
Bedoeling is om bij het beëindigen van de verbouwingswerken de oorspronkelijke noodwoning in eigendom van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Waasmunster te verkopen waardoor de gemeente in totaal over twee noodwoningen zal beschikken met een maximale capaciteit van 14 personen.

Het Lokaal Opvanginitiatief (LOI) in Waasmunster wordt tevens beheerd door de algemene sociale dienst van Waasmunster en zorgt voor de opvang van asielzoekers in individuele of semi-individuele woningen (LOI). De gemeente beschikt in totaal over zeven opvangplaatsen. Hiervan zijn momenteel drie opvangplaatsen geschorst: één wegens onderbezetting van de woning en twee wegens slechte woonomstandigheden waardoor de woning recent werd verkocht. Het gebeurt wel eens dat, als een erkend vluchteling moet vertrekken

uit een opvangplaats en geen woonst vindt, de opvangplaatsen geschorst worden en (administratief) omgezet worden naar plaatsen noodopvang.

4.4.2. LIA vzw

LIA vzw biedt vier vormen van woonondersteuning:

- Woongroep en studio (met contextbegeleiding):
  Jongeren verblijven in de woongroep of groeien door naar een studio (kamertraining) binnen de afdelingen Via en Scala. Hier oefenen ze stapsgewijs de vaardigheden die nodig zijn om zelfstandig te wonen. De begeleiding gaat altijd hand in hand met ondersteuning voor de jongere en hun ruimere context.

- Kleinschalige wooneenheid (KWE):
  Voor Jongeren die nood hebben aan een rustige, kleinschalige setting biedt LIA vzw een verblijf in een kleinschalige wooneenheid. In deze huiselijke omgeving ligt de focus op nabijheid en individuele ontplooiing, met begeleiding die nauw aansluit bij de specifieke noden van de jongere.

- Begeleiding bij zelfstandig wonen (CBAW):
  Wanneer een jongvolwassene de stap zet naar een eigen woonst, biedt LIA vzw begeleiding aan huis en ondersteunen ze bij praktische zaken zoals administratie, budgettering en huishouden, maar ook voor psychosociaal welzijn. De focus ligt hier volledig op het uitbouwen van een autonoom leven.

- Begeleiding bij (dreigende) dak- en thuisloosheid:
  Wanneer de woonsituatie van de jongere instabiel wordt of er een dreiging is van thuisloosheid, biedt LIA vzw een intensieve begeleiding om een duurzame woonoplossing te vinden of te behouden. De begeleiding focust ook op een bepaalde vorm van inkomen, een dagbesteding, een versterking van het netwerk van de jongere en een vorm van ondersteuning op vlak van psychisch welzijn.

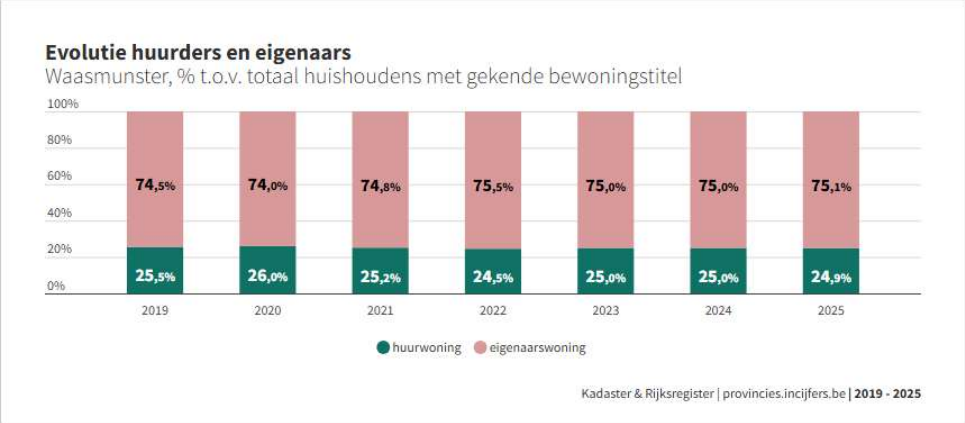
  Hiervoor wordt samengewerkt met het intersectoraal Team Compañero, die instaat voor de aanmelding. Voor de andere drie vormen van woonondersteuning kan een betrokken hulpverlener of consulent een aanvraag indienen, in overleg met de jongere of het netwerk.

Woonmaatschappij Tuinwijk verhuurt drie panden in Waasmunster aan LIA vzw als noodwoning.

4.5. Aanbod private huur

Gelet op de lange wachttijden voor een sociale woning zijn veel mensen aangewezen op de private huurmarkt.

In Waasmunster bedraagt het aandeel huurders ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in 2025 24,90 %. De gemeente Waasmunster zit daarmee onder het Oost-Vlaams gemiddelde van 32,20 %.



Afbeelding 2: Evolutie huurders en eigenaars Waasmunster t.o.v. het totaal aantal huishoudens (Provincie in cijfers)

De zoektocht naar een geschikte en betaalbare woning is echter niet altijd evident. De gemeente, in het bijzonder de algemene sociale dienst, wordt vaak geconfronteerd met de vraag naar hulp bij het zoeken van een geschikte woning. Doorgaans is de huidige woning niet langer betaalbaar, blijken er gebreken te zijn of is de woning te klein voor het gezin.

Vanuit deze dienst wordt er meer en meer ingezet op begeleiding van hun cliënten. De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn het afstemmen van verwachtingen op de realiteit van de private huurmarkt, het versterken van woonvaardigheden en het ondersteunen van cliënten bij een correcte kandidaatstelling. Dat laatste is belangrijk om hun kansen op een woning op de private huurmarkt te vergroten.

Het aanbod van private huurwoningen in de gemeente is moeilijk in cijfers te vatten. Interwaas houdt dagelijks het huurbestand bij voor de zeven gemeenten uit het Waasland gebaseerd op het aanbod van eengezinswoningen met een huurprijs tot maximaal 1.250 euro op de gekende immowebsites (Immoweb, Zimmo, Immovlan, ...). Dit overzicht wordt wekelijks verspreid naar de gemeente en kan door iedereen worden opgevraagd.

Eind juli van dit jaar staan er voor de zeven Wase gemeenten in totaal 59 eengezinswoningen op de lijst. Voor de gemeente Waasmunster bedraagt het aantal vier huurwoningen. De gemiddelde huurprijs bedraagt tussen de 1.130 euro in Beveren en 685

euro in Stekene. Voor een huurwoning in de gemeente Waasmunster bedraagt de gemiddelde huurprijs 975 euro. Gelet op het beperkt aantal panden (vier) betreft dit echter een minder betrouwbaar gemiddelde.

Gemeente	Aantal panden	Gemiddelde huurprijs (euro)
Zwijndrecht	2	1.100
Nieuwkerken-Waas	1	1.050
Waasmunster	4	975
Beveren	8	1.130
Kallo	2	825
Lokeren	7	991
Melsele	3	999
Moerbeke-Waas	2	975
Sint-Niklaas	20	944
Stekene	1	685
Temse	5	902
Vrasene	3	960

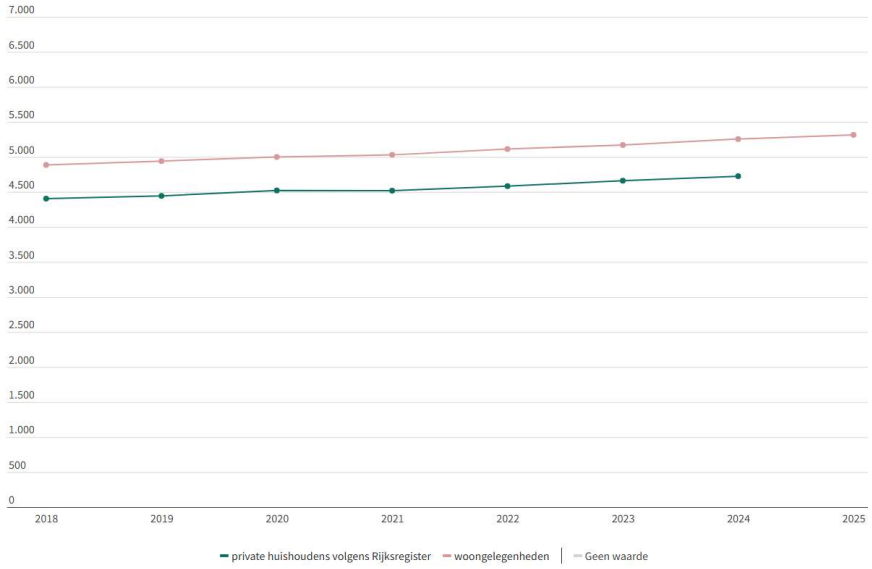
Tabel 1: Gemiddelde huurprijs van de gemeenten van het Waasland (huurbestand juli 2026, Interwaas)

Een eigen blik op het aanbod van woningen die te huur staan, levert eveneens weinig resultaat (hierbij zitten de woningen met een huurprijs boven de 1.250 euro ook in vervat).

Actueel is er op Immoweb een online aanbod van acht huurwoningen (exclusief appartementen). Zes huurwoningen beschikken over drie slaapkamers. Slechtst één woning beschikt over twee slaapkamers en één over vier slaapkamers. Twee woningen met drie slaapkamers hebben een beduidend hogere huurprijs, meer bepaald 3.500 en 6.000 euro. Het overige aanbod heeft een gemiddelde huurprijs van 1.300 à 1.350 euro. De hogere huurprijs gaat gepaard met recentere woningen met een betere energieprestatie. De schaarste op de huurmarkt en de vraag naar energiezuinige woningen stuwen met andere woorden de huurprijzen omhoog.

Uiteraard is er nog aanbod bij andere kantoren en kunnen er op basis van deze momentopname geen conclusies worden getrokken over de huurmarkt. Wat wel zichtbaar is in dit aanbod is de woningkwaliteit. Het gaat vaker om recent gebouwde of gerenoveerde panden met hoge(re) huurprijzen.

Een opvallend fenomeen is dat woongelegenheden ook voor andere doeleinden dan permanente bewoning gebruikt worden.



Afbeelding 3: Evolutie van het aantal woongelegenheden en private huishoudens Waasmunster (Provincie in cijfers)

Zo wordt een deel van de particuliere woningen (eengezinswoningen en appartementen) in Waasmunster gebruikt als tweede verblijf of vakantiewoning. Doorgaans zonder geldige stedenbouwkundige/omgevings- vergunning. Deze woningen verdwijnen daardoor helaas van de private huurmarkt.

Volgens Toerisme Vlaanderen zijn er in de gemeente Waasmunster momenteel (2026) vijf vakantiewoningen en acht kamergerelateerde logies (inclusief B&B) geregistreerd. Hiervan zijn er drie vakantiewoningen en twee B&B 's effectief erkend door Toerisme Vlaanderen. Daarnaast zijn er nog heel wat niet-vergunde vakantiewoningen die worden aangeboden op toeristische platformen zoals Airbnb waardoor er in werkelijkheid nog meer woongelegenheden een andere invulling kennen.

Daarnaast vormt de huisvesting van (buitenlandse) arbeidskrachten de laatste jaren een belangrijke lokale problematiek. Meerdere werknemers wonen daarbij samen in één woning die door hun werkgever werd aangekocht of wordt gehuurd. Hoewel arbeidskrachten essentieel zijn voor de lokale economie, heeft dit verschijnsel een negatieve impact op de reguliere huurmarkt. Het gaat daarbij vaak om grotere woningen die worden opgedeeld in kamers en niet altijd zorgvuldig worden onderhouden waardoor de kwaliteit van het woningpatrimonium achteruitgaat.

Tevens is er de leegstandsproblematiek. De gemeente Waasmunster beschikt reeds sinds 2010 over een reglement om leegstand op te sporen en te registreren, maar het is pas sinds 2023 dat de gemeente een gedreven leegstandsbeleid voert waarbij er jaarlijks een systematische screening van het woningbestand plaatsvindt. Na administratief nazicht en een onderzoek ter plaatse worden eigenaars van vermoedelijk leegstaande woningen en gebouwen aangeschreven teneinde hen te informeren over de vaststellingen en hen te stimuleren om het gebruik van het gebouw te activeren. Op 23 maart 2023

keurde de gemeenteraad tevens een belastingreglement goed dat later dat jaar, 1 mei 2023, in voege trad met als doel langdurige leegstand te belasten. Panden die gedurende 12 maanden na opname nog steeds op de inventaris leegstand staan, komen in aanmerking voor een belasting. Dit moet eigenaars nog meer activeren om hun eigendom opnieuw in gebruik te nemen.

Eind 2025 zijn er 54 panden ogenomen in het leegstandsregister van de gemeente Waasmunster.

Tot slot dient er opgemerkt te worden dat ook het overgrote deel van de overheidssubsidies gericht is op eigendomsverwerving wat het eigenaarschap in stand houdt. Met betrekking tot sociale huur zijn er nagenoeg geen subsidies beschikbaar. Met betrekking tot private huur kunnen bepaalde huurders met een laag inkomen beroep doen op de Vlaamse huursubsidie en huurpremie en de gemeentelijke huurtoelage.

De Vlaamse huursubsidie betreft een tegemoetkoming in de huurprijs voor mensen met een bescheiden inkomen die verhuizen naar een nieuwe huurwoning. Mensen komen hiervoor in aanmerking als ze verhuisd zijn:

- naar een huurwoning, nadat ze dakloos waren.
- van een slechte woning naar een goede en conforme (open definitie) huurwoning op de private huurmarkt.
- van een onaangepaste (open definitie) huurwoning naar een conforme en aangepaste huurwoning op de private huurmarkt.

In 2025 werden er in de gemeente Waasmunster 14 aanvragen behandeld met betrekking tot een huursubsidie waarvan er slechts vijf werden goedgekeurd. Het jaar daarvoor werden er in totaal 15 aanvragen behandeld waarvan er uiteindelijk zeven werden goedgekeurd. Sinds 2021 is er een lichte in het aantal besliste aanvragen en goedkeuringen.

	Aantal goedgekeurde aanvragen	Aantal geweigerde of opgeschorte aanvragen	Totaal aantal besliste aanvragen
2021	2	2	4
2022	4	1	5
2023	6	1	7
2024	7	8	15
2025	5	9	14

Tabel 2: Aantal aanvragen huursubsidie Waasmunster (Wonen in Vlaanderen)

Voor 2024 was het overgrote deel van de huurders op het moment van de aanvraag van de huursubsidie dakloos. De gemeente Waasmunster nam in oktober 2026 samen met de andere lokale besturen in het Waasland en de Eerstelijnszone Waasland Noord-Oost en Zuid-West deel aan de dak- en thuislozentelling. Deze telling maakt deel uit van een bredere regionale telling in het Waasland onder leiding van het onderzoekscentrum LUCAS (KU Leuven). De officiële, gedetailleerde resultaten en het bijbehorende lokale

rapport van deze specifieke meting worden in de loop van 2027 verwacht. De eerste regionale telling in de regio Waasland dateert van eind oktober 2022 waarbij er in totaal 788 dak- en thuislozen werden geteld in de regio. Meer dan een derde hiervan betrof kinderen en ongeveer 8,60 % was acuut dakloos (slapend op straat, in een auto of kraakpand). De overige personen bevinden zich in precaire woonsituaties, zoals tijdelijk verblijf bij vrienden of familie.

Een huurpremie is mogelijk voor mensen die minimum vier jaar ononderbroken op de wachtlijst voor een sociale woning bij een woonmaatschappij staan. In 2025 werden er voor Waasmunster in totaal 12 aanvragen voor een huurpremie behandeld waarvan er uiteindelijk acht werden goedgekeurd. Dit is een iets hoger aantal dan de voorgaande jaren. In 2024 werden er in totaal tien aanvragen beslist waarvan er slechts zes werden goedgekeurd.

	Aantal goedgekeurde aanvragen	Aantal geweigerde of opgeschorte aanvragen	Totaal aantal besliste aanvragen
2021	6	2	8
2022	3	1	4
2023	7	8	15
2024	6	4	10
2025	8	4	12

Tabel 3: Aantal aanvragen huurpremie Waasmunster (Wonen in Vlaanderen)

Onderzoek heeft aangetoond een grote groep huurders die recht heeft op deze tegemoetkoming er geen beroep op doet, de zogenaamde ‘non-take up’. De gemeente werkt daarom sinds 2024 nauw samen met Wonen in Vlaanderen om verder op te volgen door te peilen naar de reden van niet-retourneren van huurders die niet gereageerd hebben op de door Wonen in Vlaanderen toegezonden aanvraagformulieren voor een huurpremie en hen actief te helpen opdat het recht op huurpremie maximaal wordt toegekend aan de potentieel-rechthebbenden.

De gemeente Waasmunster biedt huurders met een beperkt inkomen bijkomende ondersteuningsmaatregelen aan door middel van een gemeentelijke huurpremie of huurtoelage. Oorspronkelijk werd de financiële tussenkomst dossier per dossier vastgelegd. In 2015 werd er echter een procedure met strikte voorwaarden (financieel onderzoek, inschrijven voor sociale woning, bewijs van zoekgedrag naar goedkopere woning, maximale huurprijs, …) uitgewerkt. De huurtoelage bedraagt maximaal 120 euro per maand. Dit bedrag wordt vermeerderd met 20 euro per persoon ten laste, met een maximum van 200 euro. Voor een kind in co-ouderschap wordt de toelage vermeerderd met 10 euro. Deze huurtoelage kan niet gecumuleerd worden met een Vlaamse huursubsidie en/of huurpremie en het huren van een sociale woning. Het instrument richt zich hoofdzakelijk op huurders met een laag inkomen gedurende de eerste vier jaar dat ze zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning van een woonmaatschappij. In het jaar 2025 werden er in totaal vier gemeentelijke huurpremies toegekend.

	Aantal goedgekeurde aanvragen
2022	4
2023	7
2024	3
2025	4

Tabel 4: Aantal aanvragen gemeentelijke huurpremie Waasmunster

Tot slot geeft de gemeente Waasmunster ook premies voor renovatiewerken aan eigenaars (ook verhuurders) en/of bewoners van woningen in Waasmunster, ongeacht het inkomen en het al dan niet beschikken over meerdere eigendommen. Er worden premies toegekend voor de installatie van een waterverwarmingssysteem op zonne-energie, een afkoppelingsproject, werken ter bestrijding van vocht, dak- of zoldervloerisolatie en hoogrendementsbeglazing of een aanpassingspremie voor senioren. In 2025 werden er in totaal 55 aanvragen behandeld waarvan er zes werden geweigerd.

	Aantal goedgekeurde aanvragen	Aantal geweigerde aanvragen	Totaal aantal besliste aanvragen	Totaal bedrag (euro)
2021	41	1	42	6.079,08
2022	33	8	41	5.525,00
2023	30	6	36	5.401,31
2024	53	6	59	9.625,10
2025	49	6	55	9.584,17

Tabel 5: Aantal aanvragen gemeentelijke premies Waasmunster

4.6. Bindend sociaal objectief

Om het sociaal woonaanbod in Vlaanderen versneld uit te breiden en geografisch te verspreiden krijgt elke gemeente een Bindend Sociaal Objectief (BSO) opgelegd. Dit bindend sociaal objectief legt aan de gemeente op hoeveel sociale huurwoningen zij in een bepaalde periode op haar grondgebied moet realiseren.

Op 31 december 2007 waren er op het grondgebied van de gemeente Waasmunster in totaal 245 sociale huurwoningen aanwezig. Voor de periode 2008-2025 diende de gemeente Waasmunster volgens het bindend sociaal objectief 68 bijkomende huurwoningen te realiseren. Op het ogenblik dat dit bindend sociaal objectief teneinde liep, met name 31 december 2025, had de gemeente echter slechts 39 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd. Het aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente bedroeg op 31 december 2025 aldus in totaal 284.

Door de vorming van de woonmaatschappijen en de overdracht van het patrimonium hebben een aantal geplande projecten heel wat vertraging opgelopen waardoor het bindend sociaal objectief niet tijdig werd gehaald. Het betreft onder meer het project Heuverbeek, goed voor 20 nieuwe woongelegenheden, en het project Molenwijk Noord, goed voor 19 bijkomende woongelegenheden. Beide projecten werden reeds opgestart door woonmaatschappij STEK92, maar tijdelijk on hold gezet door de geplande

overdracht naar woonmaatschappij Tuinwijk. Met deze twee projecten zou men het bindend sociaal objectief 2008-2025 ruimschoots halen en zelfs overschrijden.

Intussen werd er een nieuwe langetermijndoelstelling voor het sociaal woonaanbod uitgewerkt voor de periode 2026-2042. Voor de gemeente Waasmunster bedraagt het bindend sociaal objectief voor deze periode, inclusief een specifieke inhaalbeweging (43), 104 sociale huurwoningen. De specifieke inhaalbeweging is een gevolg van de achterstand die de gemeente heeft opgelopen omdat ze de doelstellingen van het vorige bindend sociaal objectief 2009-2025 niet volledig gehaald heeft.

Deze minimumdoelstelling wordt opgesplitst in een gemeentelijk groeipad met tussendoelen per lokale legislatuur. In de periode 2026-2030 dienen er in de gemeente minstens 25 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd zijn of minstens opgenomen te zijn op de kortetermijnplanning en minstens 32 sociale huurwoningen opgenomen te zijn op de meerjarenplanning. In de periode 2031-2036 moeten minstens 32 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn in de gemeente of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning en minstens 47 sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning. In de periode 2037-2042 dienen minstens 47 sociale huurwoningen gerealiseerd te zijn of minstens opgenomen te zijn op de kortetermijnplanning.

4.6.1. Nieuwbouw- en vervangbouwprojecten

Deze woningen zullen in eerste instantie gerealiseerd worden door enkele nieuwbouw- en vervangbouwprojecten op eigendommen van de woonmaatschappij Tuinwijk. Op langere termijn wordt de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Wareslage noodzakelijk geacht (cf. bijlage 1 tweepartijenovereenkomst).

Voor de periode 2026-2031 is er een concrete invulling van het bindend sociaal objectief onderverdeeld in volgende projecten:

Projectnaam	Locatie	Status	Aantal woningen
Molenwijk Noord	Zuidermolen 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 en 36	Ontwerp	19
Heuverbeek	Hoogstraat 162 – Zuidermolen	Voorontwerp	20

Tabel 6: Projecten bindend sociaal objectief in de periode 2026-2031

Voor de periode 2031-2036 is er een voorlopige invulling van het bindend sociaal objectief verdeeld in volgende projecten:

Projectnaam	Locatie	Status	Aantal woningen
Molenwijk Oost	Frank Bauerstraat – Guido Gezellestraat – Bergstraat	Toewijzen opdracht aan ontwerper/opmaak masterplan	Nog niet gekend
Heuverveld	Molenstraat 39	Overleg woonmaatschappij Tuinwijk, gemeente Waasmunster en Samen Ouder	20

Tabel 7: Projecten bindend sociaal objectief in de periode 2031-2036

De periode 2037-2042 dient nog nader bekeken te worden. Voorlopig is enkel het project WUG Wareslage gekend:

Projectnaam	Locatie	Status	Aantal woningen
WUG Wareslage	Wareslagestraat – Stationsstraat	Nog niet gekend	Nog niet gekend

Tabel 8: Projecten bindend sociaal objectief in de periode 2037-2042

Woonmaatschappij Tuinwijk tracht zoveel mogelijk een mix aan woningtypologieën te realiseren op het grondgebied van de gemeente afgestemd op de samenstelling van de wachtlijst. Hieruit blijkt een grote nood aan kleine woongelegenheden met één slaapkamer geschikt voor één tot twee personen. Er blijft ook een nood aan grotere woningen met meerdere slaapkamers geschikt voor drie tot vier personen en meer.

Door binnen één project verschillende woningtypes te voorzien, wordt het aanbod beter afgestemd op de reële woonnoden van kandidaat-huurders en kunnen ook grotere gezinnen of specifieke doelgroepen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze kwalitatieve keuze heeft echter een rechtstreekse impact op het sociaal woonaanbod. Grotere woningen nemen meer oppervlakte in dan compacte appartementen of studio's waardoor er binnen een project minder individuele woongelegenheden gerealiseerd kunnen worden.

Bij vervangbouwprojecten, wanneer bestaande woningen worden gesloopt en vervangen, telt vooral de netto aangroei voor de voortgang van het bindend sociaal objectief. Daardoor kan een project dat ruimtelijk en sociaal zeer waardevol is, slechts beperkt bijdragen aan de numerieke BSO-doelstelling. Het behalen van het opgelegde bindend sociaal objectief vraagt dus niet alleen voldoende projecten, maar ook een voortdurende afweging tussen kwantitatieve aangroei, kwaliteit, woonoppervlakte, doelgroepenbeleid en de effectieve noden op de wachtlijst.

4.6.2. Doorverhuuractiviteiten

Er zal door de gemeente, in samenwerking met de woonmaatschappij Tuinwijk, de komende jaren sterkt ingezet worden op doorverhuuractiviteiten.

Via het inhuren van private woningen met het oog op sociale onderverhuring aan personen en gezinnen op de wachtlijst kan het aanbod aan sociale huurwoningen relatief snel en eenvoudig uitgebreid worden.

Artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen stelt het volgende:

> *"[...] De woonmaatschappij beschikt vanaf 31 december 2030 over een patrimonium van ten minste 150 sociale huurwoningen die ingehuurd zijn op de private huurmarkt om ze onder te verhuren conform boek 6, of over een patrimonium van die woningen, dat minstens met 25 procent is gestegen ten opzichte van:*

1° de nulmeting met basis 31 december 2025, vermeld in artikel 2.26, §1, eerste lid, voor de voortgangstoets op 31 december 2030;

2° de jongste voortgangstoets, vermeld in artikel 2.23, §2, eerste lid, die voorafgaat aan de voortgangstoetsen vanaf 31 december 2033."

De gemeente Waasmunster en de woonmaatschappij Tuinwijk willen aan bovenvermelde doelstelling van de Vlaamse Codex voldoen en een groei van 25 % realiseren. Op 31 december 2025 beschikt de woonmaatschappij Tuinwijk in totaal over zeven ingehuurde panden. Op korte termijn, uiterlijk 31 december 2030, wordt er gestreefd naar een toename van twee sociale doorverhuurwoningen.

De gemeente engageert zich hiertoe om verhuurders hierover te informeren via het gemeentelijk infoblad, de gemeentelijke website, de sociale media, drukwerk, …. Minstens éénmaal per jaar wordt er een infomoment georganiseerd voor potentiële verhuurders.

Deze verhuurders worden door de gemeente eveneens ondersteund op vlak van woningkwaliteit. Het is tot slot de gemeente die uiteindelijk een conformiteitsattest aflevert voor de ingehuurde woningen.

Woonmaatschappij Tuinwijk beschikt, naast de wettelijke bepalingen en de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen, echter over bijkomende eisen inzake de in te huren woningen. Gelet op toekomstige regelgeving en de duurtijd van de hoofdhuurcontracten van negen jaar, wenst de woonmaatschappij onder andere dat een woning voldoet aan de EPC-norm zoals deze geldt bij de verplichting bij aankoop van een woning.

4.6.3. Berekening van de gemeentelijke objectieven

Het verplicht aandeel van in totaal 45.000 sociale huurwoningen wordt verdeeld over alle Vlaamse gemeenten op basis van volgende elementen:

- Aandeel op peil houden:
  Het aandeel sociale huur moet minstens op peil blijven tegenover de huishoudprognose 2042. Het aandeel sociale huur is het aantal sociale huurwoningen, inclusief de specifieke inhaalbeweging van Bindend Sociaal Objectief 2009-2025, tegenover het aantal huishoudens op 31 december 2025. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de nulmeting van het nieuwe bindend sociaal objectief met als basis 31 december 2025.

  De gemeente Waasmunster had op 31 december 2025 in totaal 4.760 huishoudens. Het aandeel sociale huur bedroeg 5,60 %. Dit aandeel moet gedurende de periode 2026-2042 op peil worden gehouden ten opzichte van de huishoudensvooruitzichten (gebaseerd op de prognoses van Statistiek Vlaanderen). Dat aantal zou volgens de huishoudensprognose van Statistiek Vlaanderen groeien tot 4.849 in 2040. De momenteel beschikbare prognoses

reiken echter niet verder dan 2040, waardoor er geen officiële gemeentelijke prognosecijfers voor 2042 beschikbaar zijn. Voor de berekening van het Bindend Sociaal Objectief 2026-2042 werd daarom een technische doorrekening toegepast waarbij de prognose voor 2040 werd geëxtrapoleerd naar 2042 op basis van de globale huishoudensvooruitzichten voor Vlaanderen van het Federaal Planbureau.

- Specifieke inhaalbeweging (SIB):
  Alle sociale huurwoningen, die in het kader van Bindend Sociaal Objectief 2009-2025 niet effectief gerealiseerd werden op 31 december 2025, worden meegenomen als specifieke inhaalbeweging in het nieuwe bindend sociaal objectief. Deze specifieke inhaalbeweging wordt rechtstreeks toegekend aan de betrokken gemeente. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de eindmeting van het vorige bindend sociaal objectief met als basis 31 december 2025.

  Voor de gemeente Waasmunster geldt er een specifieke inhaalbeweging van 43 sociale huurwoningen.

- Vrijstelling omwille van overschrijding:
  Alle sociale huurwoningen, die in het kader van Bindend Sociaal Objectief 2009-2025 zijn gerealiseerd boven op het bindend sociaal objectief, worden in mindering gebracht van het nieuwe bindend sociaal objectief. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de eindmeting van het vorige bindend sociaal objectief met als basis 31 december 2025.

  Voor de gemeente Waasmunster geldt er geen vrijstelling omwille van overschrijding.

- Vrijstelling omwille van 9 %-aftopping:
  Gemeenten, die een aandeel sociale huur van minstens 9 % hebben, krijgen een afwijking van de Vlaamse regering. Dat betekent dat deze gemeenten hun aandeel van 9 % op peil moeten houden tegenover de huishoudensprognose 2042.

  Voor de gemeente Waasmunster geldt er geen vrijstelling omwille van de 9 %-aftopping

- Wettelijke doelgroep:
  De wettelijke doelgroep is het aandeel huishoudens in een gemeente dat privaat huurt en voldoet aan de inkomenswaarde om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze paramater geeft inzicht in de nood aan sociale huisvesting in een gemeente. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de data van het Belgische statistiekbureau (Statbel).

  Het totale contingent woningen te verdelen volgens het aandeel van gemeenten in de wettelijke doelgroep is van de eerste naar de tweede goedkeuring van het Bindend Sociaal Objectief 2026-2042 gestegen van 33.803 naar 39.244 (onder andere door afname van de totale specifieke inhaalbeweging op Vlaams niveau en

door toename van de vrijstelling op basis van de 9 %-aftopping). Voor de gemeente Waasmunster is het aantal huishoudens in de wettelijke doelgroep (2020) 413, wat overeenkomt met een aandeel van 0,10 % van het totale aantal huishoudens dat in Vlaanderen tot de wettelijk doelgroep behoort. Dit komt neer op 39,24.

Concreet wordt het bindend sociaal objectief per gemeente berekend aan de hand van de volgende formule:

- Aandeel op peil houden + specifieke inhaalbeweging + wettelijke doelgroep – overschrijding – 9 %-aftopping = bindend sociaal objectief

5. Vraag sociale huisvesting

De vraagzijde belicht het aantal kandidaat-huurders met domicilie in of voorkeur voor Waasmunster. Wanneer er sprake is van unieke kandidaat-huurders, zijn dit kandidaten die in het centraal inschrijvingsregister bij meerdere woonmaatschappijen ingeschreven zijn. Deze worden slechts éénmaal meegerekend. Het aantal kandidaat-huurders betreft een momentopname. Onderstaande informatie dateert van 31 december 2025.

5.1. Kandidaat-huurders

5.1.1. Jaarrapport werkingsjaar 2025 woonmaatschappij Tuinwijk

Het totaal aantal kandidaat-huurders op 31 december 2025 voor het werkingsgebied Lokeren, Moerbeke en Waasmunster waarvoor Tuinwijk is aangesteld als primaire verhuurder bedraagt 1.962. Het aantal kandidaat-huurders met als woonplaats de gemeente Lokeren bedraagt 1.388 (70,74%), voor de gemeente Moerbeke 67 (3,41 %) en voor de gemeente Waasmunster 239 (12,18 %). Daarnaast gaven nog 268 (13,67 %) kandidaat-huurders van buiten het werkingsgebied woonmaatschappij Tuinwijk op als primaire verhuurder.

Volgens het jaarrapport van woonmaatschappij Tuinwijk bedroeg het aantal nieuwe inschrijvingen van kandidaat-huurders in 2025 367.

Uit de gegevens van woonmaatschappij Tuinwijk blijken de oudste inschrijvingen terug te gaan tot 2004. Het gaat veelal om gezinnen met meerdere gezinsleden en de meeste zijn kandidaat-huurders uit het eigen werkingsgebied. Wellicht is de verstrengde lokale binding of een te enge keuze de verklaring voor de lange wachttijd.

5.1.2. Rapport sociale huur 2025 Wonen in Vlaanderen

De cijfers die Wonen in Vlaanderen ter beschikking stelt in haar rapport sociale huur op datum van 31 december 2025, gaan uit van 289 unieke kandidaat-huurders, waarvan er 249 in Waasmunster willen blijven. Er zijn in de gemeente Waasmunster 91 unieke kandidaat-huurders met een wachttijd langer dan vijf jaar, wat overeenkomt met 36, 55 % van het totaal aantal kandidaat-huurders en dus meer dan een derde van de wachtlijst. Voor heel Vlaanderen staan er in totaal 215.337 kandidaat-huurders op de wachtlijst.

In onderstaande tabel wordt er een verdere opdeling van de unieke kandidaat-huurders gemaakt volgens gezinssituatie en leeftijdscategorie.

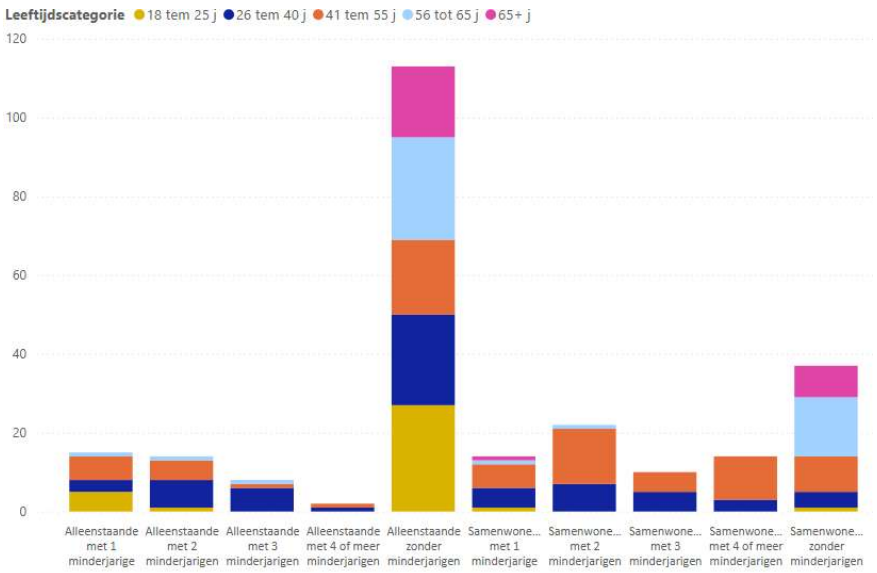
Gezinssituatie meerderjarig minderjarig	18 tem 25 j	26 tem 40 j	41 tem 55 j	56 tot 65 j	65+ j	**Totaal**
Alleenstaande met 1 minderjarige	5	3	6	1		**15**
Alleenstaande met 2 minderjarigen	1	7	5	1		**14**
Alleenstaande met 3 minderjarigen		6	1	1		**8**
Alleenstaande met 4 of meer minderjarigen		1	1			**2**
Alleenstaande zonder minderjarigen	27	23	19	26	18	**113**
Samenwonenden met 1 minderjarige	1	5	6	1	1	**14**
Samenwonenden met 2 minderjarigen		7	14	1		**22**
Samenwonenden met 3 minderjarigen		5	5			**10**
Samenwonenden met 4 of meer minderjarigen		3	11			**14**
Samenwonenden zonder minderjarigen	1	4	9	15	8	**37**
Totaal	**35**	**64**	**77**	**46**	**27**	**249**

Tabel 9: Verdeling gezinstype en leeftijdsgroep unieke kandidaat-huurders (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen)

Wat betreft de gezinssituatie is de groep van alleenstaanden zonder minderjarigen, 113, het sterkst vertegenwoordigd. Binnen deze groep zijn er relatief veel jonge alleenstaanden (18 tot en met 25 jaar), 27 (23,48 %). Meer dan een vijfde van de kandidaat-huurders is aldus 25 jaar of jonger. Dit aandeel stemt ongeveer overeen met de groep alleenstaanden zonder minderjarigen met een leeftijd tussen de 26 en de 40 jaar en tussen de 55 en 65 jaar.

Dat alleenstaanden sterk vertegenwoordigd zijn op de lijst van kandidaat-huurders is logisch te verklaren. Deze groep beschikt doorgaans slechts over één inkomen waardoor de zoektocht naar een betaalbare huurwoning moeilijker is in vergelijking met een huishouden met twee inkomens. Bovendien dienen alle kosten en lasten door één persoon gedragen te worden wat hun positie op de woningmarkt kwetsbaar maakt.

Voor jonge alleenstaanden kan sociale huisvesting een belangrijke opstap zijn naar woonzekerheid en zelfstandigheid. Een stabiele woonplek geeft ruimte om een inkomen, netwerk en toekomstperspectief uit te bouwen. Met sociale huurcontracten van bepaalde duur blijft tegelijk ruimte bestaan voor doorstroom wanneer de situatie verbetert.



Afbeelding 4: Verdeling gezinstype en leeftijdsgroep unieke kandidaat-huurders (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen)

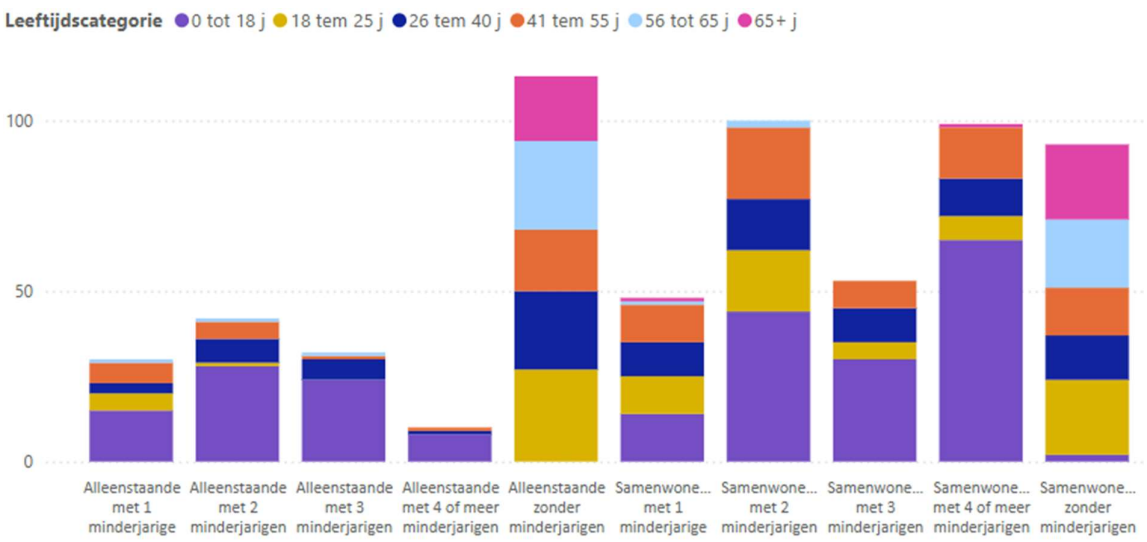
De verdeling in bovenstaand diagram geeft aan dat de gezinssituatie verschilt naar gelang de leeftijd. Alleenstaanden zonder minderjarigen zijn daarbij duidelijk de grootste groep. In de leeftijdscategorie 26 tot en met 40 jaar, het donkerblauwe blok, vinden we onder de verschillende alleenstaanden (zonder en met minderjarigen) meer kandidaat-huurders in vergelijking met samenwonenden. Bij samenwonenden met kinderen is het aantal kandidaat-huurders dan weer groter in de leeftijdscategorie 41 tot en met 55 jaar.

Het rapport sociale huur splitst de gezinssituatie en leeftijdsgroepen in onderstaande tabel nog verder uit in aantal personen.

Gezinssituatie meerderjarig minderjarig	0 tot 18 j	18 tem 25 j	26 tem 40 j	41 tem 55 j	56 tot 65 j	65+ j	**Totaal**
Alleenstaande met 1 minderjarige	15	5	3	6	1		**30**
Alleenstaande met 2 minderjarigen	28	1	7	5	1		**42**
Alleenstaande met 3 minderjarigen	24		6	1	1		**32**
Alleenstaande met 4 of meer minderjarigen	8		1	1			**10**
Alleenstaande zonder minderjarigen		27	23	18	26	19	**113**
Samenwonenden met 1 minderjarige	14	11	10	11	1	1	**48**
Samenwonenden met 2 minderjarigen	44	18	15	21	2		**100**
Samenwonenden met 3 minderjarigen	30	5	10	8			**53**
Samenwonenden met 4 of meer minderjarigen	65	7	11	15		1	**99**
Samenwonenden zonder minderjarigen	2	22	13	14	20	22	**93**
Totaal	**230**	**96**	**99**	**100**	**52**	**43**	**620**

Tabel 10: Verdeling gezinstype en leeftijdsgroep personen (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen)

In totaal wachten er 620 personen in de gemeente Waasmunster op een sociale woning. Uit bovenstaande tabel kunnen we afleiden dat er veel zeer jonge tot jonge personen en minderjarigen op de wachtlijst staan. In de jongste leeftijdscategorie van 0 tot en met 18 jaar zijn dit 230 personen. De tweede grootste groep betreft de leeftijdsgroep van 26 tot en met 40 en 14 tot en met 55 jaar, met name 199 personen. Dit betreft voornamelijk gezinnen met meerdere minderjarigen.



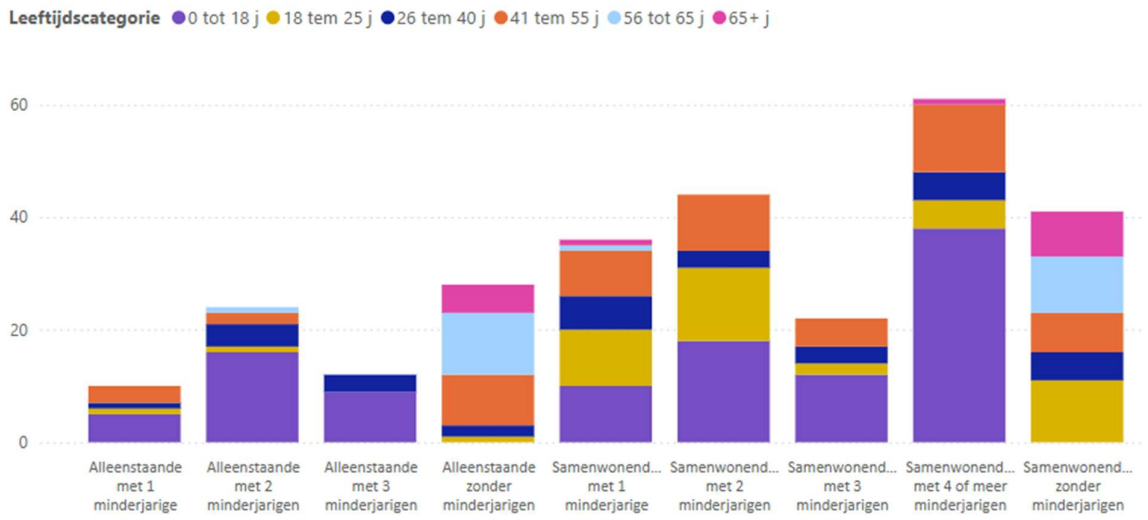
Afbeelding 5: Verdeling gezinstype en leeftijdsgroep personen (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen)

De opsplitsing in aantal personen wordt in onderstaande tabel ook gemaakt voor de 91 kandidaat-huurders die langer dan vijf jaar op de wachtlijst staan.

Gezinssituatie meerderjarig minderjarig	0 tot 18 j	18 tem 25 j	26 tem 40 j	41 tem 55 j	56 tot 65 j	65+ j	**Totaal**
Alleenstaande met 1 minderjarige	5	1	1	3			**10**
Alleenstaande met 2 minderjarigen	16	1	4	2	1		**24**
Alleenstaande met 3 minderjarigen	9		3				**12**
Alleenstaande zonder minderjarigen		1	2	9	11	5	**28**
Samenwonenden met 1 minderjarige	10	10	6	8	1	1	**36**
Samenwonenden met 2 minderjarigen	18	13	3	10			**44**
Samenwonenden met 3 minderjarigen	12	2	3	5			**22**
Samenwonenden met 4 of meer minderjarigen	38	5	5	12		1	**61**
Samenwonenden zonder minderjarigen		11	5	7	10	8	**41**
Totaal	**108**	**44**	**32**	**56**	**23**	**15**	**278**

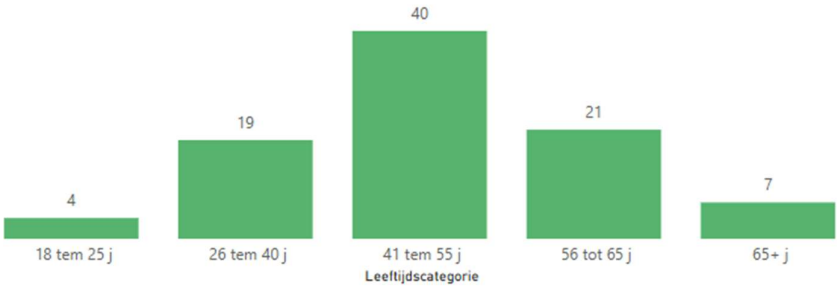
Tabel 11: Verdeling gezinstype en leeftijdsgroep personen met wachttijd langer dan vijf jaar (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen)

In tegenstelling tot de alleenstaande zonder minderjarigen zijn hier de samenwonenden met meerdere, in het bijzonder twee en vier minderjarigen, het sterkst vertegenwoordigd. Tot zelfs dubbel zoveel als de alleenstaande met minderjarigen. Binnen deze groep blijft de jongste leeftijdscategorie, 0 tot 18 jaar, het grootst. Ook de samenwonenden zonder kinderen zijn sterk aanwezig.



Afbeelding 6: Verdeling gezinstype en leeftijdsgroep personen met wachttijd langer dan vijf jaar (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen)

Voor de 91 kandidaat-huurders die langer dan vijf jaar op de wachtlijst staan wordt ook een opdeling gemaakt in leeftijdscategorie. Daar zit het overgewicht meer in de leeftijdscategorie van 41- tot en met 55- jarigen.

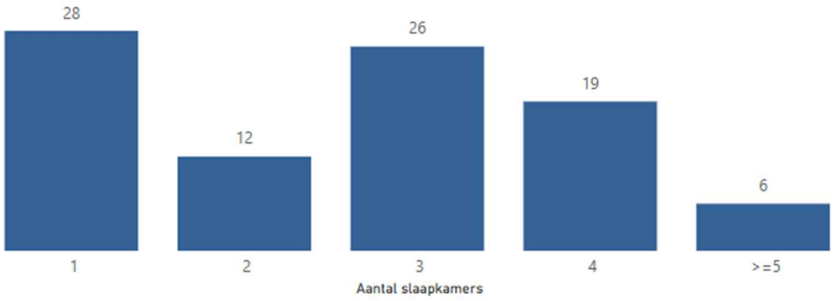


Afbeelding 7: Aantal leeftijdsgroep unieke kandidaat-huurders met wachttijd langer dan vijf jaar (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen)

De cijfers zijn gerelateerd aan gezinstypes op de wachtlijst waaruit de voorkeurwoning van de kandidaat-huurders kan afgeleid worden. Van de 91 unieke kandidaat-huurders met wachttijd langer dan vijf jaar gaat de vraag voornamelijk naar woningen met één en drie slaapkamers.

AantalSlaapkamers	18 tem 25 j	26 tem 40 j	41 tem 55 j	56 tot 65 j	65+ j	**Totaal**
1	27	23	19	26	22	**117**
2	6	8	9	11	4	**38**
3	2	20	22	6		**50**
4		10	20	2	1	**33**
5		2	5	1		**8**
6		1	2			**3**
Totaal	**35**	**64**	**77**	**46**	**27**	**249**

Tabel 12: Aantal slaapkamers (max) en leeftijdsgroep unieke kandidaat-huurders (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen)



Afbeelding 6: Aantal slaapkamers (max) unieke kandidaat-huurders met wachttijd langer dan vijf jaar (Rapport sociale huur 2025, Wonen in Vlaanderen).

5.2. Aantal huishoudens

Er zijn in Waasmunster 4.817 huishoudens. Dat aantal zou volgens de huishoudensprognose van Statistiek Vlaanderen groeien tot 4.849 in 2040.

Onderstaande tabel toont de evolutie van het aantal huishoudens volgens grootte in Waasmunster.

	2016	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Eén persoon	1.083	1.179	1.203	1.249	1.300	1.319	1.331
Twee personen	1.698	1.743	1.761	1.779	1.759	1.769	1.808
Drie personen	656	670	686	678	706	691	674
Vier personen	654	639	644	662	661	678	686
Vijf of meer personen	291	287	285	289	295	303	318
Totaal	**4.382**	**4.518**	**4.579**	**4.657**	**4.721**	**4.760**	**4.817**

Tabel 13: Evolutie van het aantal huishoudens volgens grootte in Waasmunster (Provincie in cijfers)

Huishoudens met één en twee personen vormen de grootste groep in de gemeente en zijn goed voor ongeveer twee derde van het totale aantal huishoudens, oftewel 65,17 %. Het andere derde omvat de huishoudens met drie of meer personen.

Een vijfde (20,84 %) van het aantal huishoudens bestaat uit vier of meer personen. Dit aandeel ondervindt echter vaak meer moeilijkheden in hun zoektocht naar een geschikte en betaalbare woning.

In onderstaande tabel worden de cijfers van het aantal huishoudens in Waasmunster vergeleken met de cijfers van de kandidaat huurders van de woonmaatschappij Tuinwijk.

	Huishoudens		Aantal kandidaat-huurders		Aantal kandidaat-huurders langer dan vijf jaar	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eén persoon	1.319	27,71	113	45,38	28	30,77
Twee personen	1.769	37,16	52	20,88	20	21,98
Drie personen	691	14,52	28	11,29	18	19,78
Vier personen	678	14,24	30	12,05	12	13,19

Vijf of meer personen	303	6,37	26	10,44	13	14,29
Totaal	**4.760**		**249**		**91**	

Tabel 14: Vergelijking van het aantal huishoudens met de kandidaat-huurders (eigen verwerking, 31/12/2025)

Alleenstaanden en grote gezinnen (met vijf of meer personen) zijn sterker vertegenwoordigd op de wachtlijsten van kandidaat-huurders.

5.3. Toewijzingen en wachttijd

5.3.1. Toewijzingen

Met de hervorming van de woonmaatschappij Tuinwijk, werd ook het toewijzingsreglement eengemaakt binnen het werkingsgebied. Het reglement werd in juni 2023 goedgekeurd. De toewijsraad bestaat uit 11 personen en de directie van woonmaatschappij Meetjesland (zolang dit patrimonium nog niet is overgedragen). De voorzitter van woonmaatschappij Tuinwijk betreft eveneens de voorzitter van de toewijsraad.

Sinds 1 januari 2024 gebeuren de toewijzingen binnen vier zogenaamde pijlers:

- Pijler 1: De standaardtoewijzingen:
  Bij de standaardtoewijzingen wordt rekening gehouden met de lokale (verstrengde) woonbinding, het verlenen of verkrijgen van mantelzorg en de chronologische volgorde van de inschrijvingsdata.

  De verstrengde lokale binding is van toepassing volgens een cascadesysteem:
  - (strenger) kandidaat-huurders die minstens 20 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, en die van die 20 jaar de afgelopen tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang
  - kandidaat-huurders die de afgelopen tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang
  - (uitbreiding) kandidaat-huurders die de afgelopen tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang

- Pijler 2: Versnelde toewijzingen:
  Dit is een vastgelegd percentage van 20 % op alle toewijzingen op jaarbasis. Binnen deze categorie telt de lokale binding niet. Hierbinnen vallen bij Tuinwijk vier hoofddoelgroepen:
  - personen met een hoge woonnood (dreigend dak-of thuisloos)
  - jongeren die begeleid zelfstandig (gaan) wonen met begeleiding door een erkende dienst
  - kandidaten met een geestelijke gezondheidsproblematiek.

- kandidaat-huurders die in een slechte huisvesting wonen (onbewoonbaarheidsverklaring)

Enkel een welzijnsactor kan een kandidaat-huurder aanmelden voor een versnelde toewijzing.

- Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen:
  Deze pijler omvat alle toewijzingen aan kandidaat-huurders die tot een specifieke doelgroep behoren. Maximum een derde van de woningen kunnen via deze pijler verhuurd worden. Binnen deze categorie telt de lokale binding wel. Concreet gaat het om woningen of appartementen die bij voorrang toegewezen worden aan:
  - 65-plussers
  - éénoudergezinnen met kinderlast
  - kandidaat-huurders met een fysieke beperking
  - meerderjarigen met een beperking

- Pijler 4: Interne mutaties omwille van rationele bezetting of om dwingende redenen (verplicht):
  Dit gaat om zittende huurders die moeten verhuizen omwille van:
  - niet meer voldoen aan de rationele bezetting
  - renovatie en/of sloop
  - onderbezet wonen
  - overbezet wonen

Het huishoudelijk reglement bij het toewijsreglement bevat alle praktische afspraken.

Bij de toewijzingen wordt getracht om de verschillende kandidaten en/of doelgroepen aan bod te laten komen. Dit is uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid van geschikte woningen.

In 2025 werden er in totaal 101 toewijzingen gedaan onder de vier pijlers met volgende verdeling:

	Aantal	%
Pijler 1	32	31,68
Pijler 2	27	26,73
Pijler 3	19	18,81
Pijler 4	23	22,77
Totaal	**101**	

Tabel 15: Toewijzingen kandidaat-huurders verdeeld over de vier pijlers (jaarverslag Tuinwijk, 2025)

- Het merendeel (30) van de toewijzingen onder pijler 1 voldeed aan de strengere woonbinding 1 (meer dan 20 jaar woonachtig in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, waarvan de laatste 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken). Slechts twee toewijzingen vielen onder woonbinding 2 (minstens vijf van de laatste tien

jaar onafgebroken woonachtig in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt). Dit vormen tevens twee toewijzingen op basis van mantelzorg.

- De verdeling van de toewijzingen onder pijler 2 gebeurde verspreid op vlak van type woonnood bij de aanmelding en gezinstype. In beide categorieën kwamen alle types minstens éénmaal aan bod. Inzake woonnood zijn er de meeste aanmeldingen omwille van acute woonnood zijnde opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang en opzeg huur. De meeste versnelde toewijzingen gingen naar de alleenstaanden onder de gezinstypes. Wat betreft de gevraagde woongelegenheid bij aanmelding ging de voorkeur uit naar grotere woningen, met name appartementen en huizen met twee of drie slaapkamers.

- Voor pijler 3 waren er in totaal acht toewijzingen aan 65-plussers, drie aan 65-plussers met een fysieke handicap, één aan een 65-plusser met een fysieke beperking en zeven aan begeleid wonen (meerderjarigen met een beperking). Hierbij werd opnieuw rekening gehouden met de voorrang voor lokale binding. 13 toewijzingen vielen onder lokale woonbinding 1 (meer dan 20 jaar woonachtig in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, waarvan de laatste tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken), drie onder lokale woonbinding 2 (in de laatste tien jaar, minstens vijf jaar wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt) en drie onder lokale woonbinding 3 (minstens vijf jaar van de laatste tien jaar woonachtig zijn in een gemeente van het werkingsgebied).

- Voor pijler 4 werden tien toewijzingen gedaan omwille van mutatie rationele bezetting, drie mutaties rationele bezetting in combinatie met verplichte herhuisvesting en tien voor een verplichte herhuisvesting.

In het voorgaande jaar (2024) werden 10 % minder toewijzingen gedaan voornamelijk als gevolg van de wijzigingen in de wetgeving en de invoering van het centraal inschrijvingsregister (CIR) waardoor een periode geen toewijzingen mogelijk waren.

5.3.2. Gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders voor de standaardtoewijzingen (Pijler 1)

Op basis van de standaardtoewijzingen onder pijler 1, afgesloten in het werkingsjaar 2025, kunnen we volgende conclusies over de gemiddelde wachttijd voor kandidaat-huurders formuleren:

Voor deze toewijzingen was bij 30 toewijzingen de hoogste prioriteit op vlak van lokale woonbinding van toepassing (minstens 20 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt wonen, waarvan de laatste tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken). Voor de overige twee was de lokale woonbinding 2 van toepassing (in de laatste tien jaar, minstens vijf jaar wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt). Dit betekent dat er geen

toewijzingen plaats vonden binnen pijler 1 voor kandidaat-huurders met prioriteit 3 voor lokale woonbinding (minstens vijf jaar van de laatste tien jaar woonachtig zijn in een gemeente van het werkingsgebied) of zonder lokale woonbinding. Er kunnen dan ook geen conclusies geformuleerd worden voor kandidaat-huurders binnen deze laatste twee categorieën.

Daarnaast lopen de wachttijden voor grote gezinnen hoog op. De gemiddelde wachttijd voor een appartement met drie slaapkamers bedraagt zeven jaar. Voor een woning met drie of meer slaapkamers loopt dit zelfs op tot een gemiddelde wachttijd van 11 jaar.

Voor grote gezinnen met weinig of geen lokale binding is de kans op een toewijzing binnen het huidige systeem bijgevolg nagenoeg onbestaand.

Type woongelegenheid	Aantal slaapkamers	Aantal toewijzingen per type in 2025	Gemiddeld aantal jaren wachttijd
Studio	0 slaapkamers	2	3,5 jaren
Appartement	1 slaapkamer	13	5,5 jaren
Appartement	2 slaapkamers	9	5,5 jaren
Appartement	3 slaapkamers	5	7 jaren
Huis	1 slaapkamer	0	Niet mogelijk om te berekenen
Huis	2 slaapkamers	1	3
Huis	3 slaapkamers of meer	2	11
			Totaal: 32

Tabel 16: Gemiddelde wachttijd Pijler 1 per type woongelegenheid en aantal slaapkamers (jaarverslag Tuinwijk, 2025)

- Opmerking 1:
  De gemiddelde wachttijd voor het aantal toewijzingen onder pijler 1 wordt beïnvloed door het aantal toewijzingen die voor dat type pand kon plaatsvinden in het werkingsjaar. Dit is onder meer afhankelijk van welk type panden er ter beschikking komen, binnen welke wijk het pand ligt, welke woongelegenheden worden ingenomen door de versnelde aanmeldingen en interne mutaties.

- Opmerking 2:
  Deze gemiddelde wachttijd is enkel van toepassing voor kandidaat-huurders die zich inschreven voor alle beschikbare panden, zonder rekening te houden met specifieke woningvoorkeuren zoals lift, terras, geen trap, ...

6. Beleidsintenties

6.1. Meerjarenplan 2026-2031 Waasmunster

In haar meerjarenplan 2026-2031 heeft het lokaal bestuur van Waasmunster een prioritair actieplan rond wonen in een warm nest opgenomen. Hierbij is het volgende opgenomen:

Samen met Woonwijzer (IGS Wonen) worden huurwoningen gecontroleerd en instrumenten ontwikkeld om illegale kameronderverhuring tegen te gaan. Met de projecten Heuverbeek en Molenwijk Noord van woonmaatschappij Tuinwijk wordt het sociaal objectief voor de gemeente gerealiseerd. Tegelijk wordt ingezet op nieuwe woonvormen, zoals zorgwonen, en wordt een masterplan ontwikkeld voor de renovatie en nieuwbouw van sociale woningen in de wijk Hollandse Molen, met aandacht voor kwaliteit, groen en onderhoudsvriendelijkheid.

Tot slot worden mantelzorgers en kwetsbare groepen extra ondersteund. Naast de bestaande mantelzorgpremie komen concrete initiatieven zoals vormingen en ontmoetingsmomenten. Voor dak- en thuislozen wordt de capaciteit uitgebreid met zes nieuwe verblijfsunits en een visie ontwikkeld voor de lokale aanpak van dakloosheid, inclusief participatie in bovenlokale noodwoningprojecten. Zo combineert het plan sociale ondersteuning, inclusieve woonprojecten en actieve participatie om een duurzame en zorgzame samenleving te creëren.

Volgende prioritaire acties worden daarbij geformuleerd:

- Inzetten op het verhogen van de woonkwaliteit:
  In samenwerking met Woonwijzer (IGS Wonen) blijven we inzetten op gerichte controles van de woonkwaliteit van de huurwoningen op ons grondgebied. We ontwikkelen ook instrumenten om illegale kamer(onder)verhuring tegen te gaan.

- Realiseren van het sociaal objectief:
  De komende legislatuur realiseert onze woonmaatschappij Tuinwijk de projecten Heuverbeek en Molenwijk Noord. Hiermee zal het sociaal objectief voor onze gemeente behaald zijn. (informatie achterhaald)

- Sensibiliseren en faciliteren van nieuwe woonvormen:
  Via gerichte acties sensibiliseren, promoten en faciliteren we nieuwe woonvormen m.b.t. zorgwonen in onze gemeente.

- Uitwerken van acties voor mantelzorgers:
  Naast de mantelzorgpremie willen we de komende jaren inzetten op concrete initiatieven om mantelzorgers te ondersteunen. We denken daarbij aan vormingen, ontmoetingsmomenten, etc.

- Uitbouwen van een beleid omtrent dak- en thuisloosheid:

In de loop van 2026 verwachten we de oplevering van zes verblijfsunits in twee nieuwe (gerenoveerde) noodwoningen. Een gevoelige verhoging van onze capaciteit. We onderzoeken in welk mate we kunnen participeren in de bovenlokale werking rond noodwoningen. Tevens werken we een visie uit hoe we in onze gemeente omgaan met dak- en thuisloosheid.

- Ontwikkelen van een toekomstvisie voor de wijk 'Hollandse Molen':
  In samenwerking met Tuinwijk en het Agentschap Wonen ontwikkelen we een masterplan voor de renovatie/nieuwbouw van de sociale woningen in de wijk Hollandse Molen. We streven daarbij niet naar een verhoging van het aantal woongelegenheden maar wel naar transparanter, groener en onderhoudsvriendelijk openbaar domein en kwalitatievere woningen die qua capaciteit aansluiten op de vraag.

6.2. Intenties woonmaatschappij Tuinwijk

De woonmaatschappij Tuinwijk staat momenteel voor een grote uitdaging. Enerzijds dient het verouderde patrimonium te beantwoorden aan de kwaliteits- en energetische normen van 2030 en bij voorkeur 2050. Anderzijds moet worden ingezet op nieuw te realiseren sociale woningen om aan de vraag te kunnen voldoen.

Voor het bijkomend nieuw te realiseren aanbod zal woonmaatschappij Tuinwijk de oefening maken om op eigen bebouwde gronden dan wel aan vervangbouw te doen en te verdichten of de verouderde woningen te renoveren. Waar mogelijk wordt er gewerkt met Design en Build. Afhankelijk van de context wordt tevens getracht een mix van woontypologieën toe te passen om zoveel mogelijk doelgroepen te bereiken.

Andere wooninstrumenten waarop Tuinwijk zal inzetten zijn Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) en aankoop van goede woningen. Via de CBO-oproep stelt Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op gronden die ze aan sociale woonactoren zullen verkopen. Twee keer per jaar wordt er een CBO-oproep georganiseerd. Indien de mogelijkheid van een aankoop van één of meerdere goede woningen zich voordoet, zal de woonmaatschappij dit benutten. Een goede woning is een woning die na aankoop ofwel onmiddellijk sociaal wordt verhuurd ofwel na een beperkte investeringskost verhuurbaar is en daarna sociaal verhuurd wordt.

Qua doorverhuuractiviteiten stelt de woonmaatschappij een groei van 25 % voorop, in overeenstemming met artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit komt overeen met een toename van twee doorverhuurpanden tegen 31 december 2030 waardoor het totaal aantal doorverhuurde panden op die datum negen bedraagt.

De woonmaatschappij engageert zich voor een nauwe samenwerking met de gemeente Waasmunster met oog op de realisatie van toekomstige sociale woonprojecten. Een snel en efficiënt procesverloop wordt door beide partijen nagestreefd.

Woonmaatschappij Tuinwijk blijft binnen het bestaande patrimonium actief inzetten op een doelmatige en rechtvaardige bezetting van sociale huurwoningen. Voor woningen die onderbezet zijn, wordt de wettelijke regelgeving en de vastgelegde procedure strikt toegepast. Huurders worden hierover aangeschreven en krijgen, waar mogelijk, een passend alternatief aangeboden. Bij weigering van een geschikt aanbod wordt overeenkomstig de regelgeving een hogere huurprijs aangerekend. Deze aanpak wordt verdergezet om onderbezette woningen opnieuw beschikbaar te maken voor grotere gezinnen.

Tot slot blijft de woonmaatschappij structureel inzetten op de kwaliteit van haar patrimonium. Het conformiteitsattest kan daarbij gehanteerd worden als objectief kwaliteitslabel voor woningen die beantwoorden aan de geldende woonkwaliteitsnormen en kan bijdragen aan een duurzaam, veilig en kwaliteitsvol sociaal woonaanbod voor alle huurders.

6.3. Afstemming tussen beleidsdomeinen wonen en welzijn

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen is een belangrijke hefboom in de strijd tegen armoede. Woonbeleid en sociaal wonen beperken zich niet tot louter ruimtelijke of patrimoniale instrumenten, maar ook essentiële instrumenten van het welzijnsbeleid. Naar analogie met Vlaanderen, waar het actieplan dak- en thuisloosheid een woongerichte aanpak benadrukt, wenst de gemeente Waasmunster een constructieve samenwerking tussen de dienst omgeving en duurzaamheid (inclusief wonen) en welzijn na te streven. Een voldoende, betaalbaar en passend woonaanbod blijft de basisvoorwaarde om woonzekerheid, armoede en dak- en thuisloosheid structureel aan te pakken.

8. Conclusie

Sociaal wonen betreft een cruciale pijler van het lokaal woonbeleid in Waasmunster. De gemeente kan hiervoor, als gevolg van de hervorming van de woonmaatschappijen, in de eerste plaats rekenen op de samenwerking met woonmaatschappij Tuinwijk. Daarnaast vormen ook Interwaas en diverse welzijnsorganisaties (opgesomd in deze visie) belangrijke partners.

De cijfers tonen aan dat de vraag naar betaalbare woningen het aanbod ruim overstijgt. Nagenoeg 249 kandidaat-huurders binnen de gemeente Waasmunster wachten op een sociale woning, waarvan ruim een derde reeds langer dan vijf jaar. Vooral alleenstaanden en grotere gezinnen ondervinden moeilijkheden om een geschikte betaalbare woning te vinden. Voor grotere woningen loopt de wachttijd intussen op tot 11 jaar.

In de toekomst staat de gemeente en haar partners voor een dubbele uitdaging, met name het renoveren en verduurzamen van het bestaande patrimonium enerzijds en het realiseren van bijkomende sociale woningen anderzijds teneinde te voldoen aan het Bindend Sociaal Objectief 2026-2042 dat 104 bijkomende sociale woningen oplegt voor de gemeente Waasmunster. Naast nieuw- en vervangbouwprojecten wordt ingezet op de verdere uitbreiding van het systeem van sociale doorverhuur om zo snel bijkomende woonkansen te kunnen creëren.

Bronnen

- Inspiratienota Waasmunster 2026-2031
- Meerjarenplan Waasmunster 2026-2031
- Jaarverslag woonmaatschappij Tuinwijk werkingsjaar 2025
- Verslagen Lokaal woonoverleg Waasmunster
- Vlaams woningfonds
- Wonen in Vlaanderen
- Woonmaatschappij Tuinwijk

- Websites:
- www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid
- www.tuinwijk.be
- www.interwaas.be
- www.toerismevlaanderen.be
- www.pronvincie.incijfers.be
- www.vzwlia.be
- www.samenouder.be
- www.caw.be