

## Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 18 september 2025

Aanwezig: Mattice Du Tré, voorzitter van de raad  
Jurgen Bauwens, burgemeester  
Rik Daelman, Yari Van Kaer, Ilse Poppe, Bart Waterschoot, Dominique Roelandt, schepenen  
Guido De Cock, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Aurélie Willaerts, Stefaan Thierens, Pauline De Schepper, Annemarie Peeters, Patrick Baert, Peter Maes, Alexis Hylebos, Ragnilde De Rijcke, Tom Van Bogaert, Ivan Rousseau, raadsleden  
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur  
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Luc Maes, raadslid

Afwezig: -

### OPENBARE ZITTING

#### Subsidieaanvraag IGS 5.0

##### Toelichting

Met de Vlaamse subsidie voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten wil de Vlaamse Regering gemeenten ondersteunen in hun regisseursrol en stimuleren om intergemeentelijk samen te werken ter realisatie van de drie Vlaamse beleidsprioriteiten op vlak van wonen.

Op 14 maart 2025 gaf de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan een wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid. Daarin werden voor de volgende lokale beleidscyclus 2026-2031 de klijtlijnen vastgelegd voor de opdrachten van gemeenten inzake wonen en voor een nieuw subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten.

Het werkingsgebied van Woonwijzer Waasland, Interwaas bestaat vandaag uit 7 gemeenten, namelijk:

- Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht
- Lokeren
- Temse
- Sint-Gillis-Waas
- Sint-Niklaas
- Stekene
- Waasmunster

In het Waasland zijn er twee fusietrajecten geweest, waarbij in totaal 5 gemeenten betrokken waren. Het ging hierbij om de fusies van:

- Lokeren en Moerbeke
- Beveren, Kruibeke en Zwijndrecht

Met name de fusie met Zwijndrecht heeft voor extra huishoudens en extra taken gezorgd, aangezien deze gemeente voor 2025 niet tot het werkingsgebied van een van de clusters van Woonwijzer Waasland behoorde.

De fusie heeft tevens als gevolg dat de betreffende gemeenten kampen met een bijkomende uitdaging, zijnde het komen tot een uniform woonbeleid over de gehele fusiegemeente. Daar waar elke gemeente eigen accenten en eigen visies volgde, moeten zij tot een gezamenlijke aanpak komen.

Als gevolg van de fusies, de stijging van het aantal huishoudens en taken, maar tegelijkertijd ook de wijziging in de samenstelling van de financiële middelen, werd door Interwaas een afwijkingsaanvraag ingediend voor de indeling van de IGS clusters. Deze werd op 16 juni 2025 goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen.

Voor de subsidieperiode 2026 -2031 zal de intergemeentelijke samenwerking op vlak van wonen georganiseerd worden in 3 IGS clusters, naar analogie van het werkingsgebied van de woonmaatschappijen en ruimtelijke aansluiting met een logisch geheel met gelijkaardige woonproblematiek:

- IGS Tuinwijk (Lokeren en Waasmunster)
- IGS Woonpunt Waas (Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Sint-Gillis-Waas en Stekene)
- IGS WoonST (Sint-Niklaas en Temse)

Op 16 juni 2025 heeft Vlaams minister van wonen, Melissa Depraetere, de afwijkingsaanvraag van de schaalgrootte voor IGS Tuinwijk en IGS WoonST, volgens artikel 2.11 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 goedgekeurd.

Op 1 januari 2019 trad het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het lokaal woonbeleid in werking. Voor de periode 2020-2025 werd door Interwaas een subsidieaanvraag ingediend bij het toenmalige agentschap Wonen Vlaanderen (Wonen in Vlaanderen) voor 3 intergemeentelijke projecten (IGS 4.0). Op 14 maart 2025 gaf de Vlaamse Regering definitief goedkeuring aan een wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 met betrekking tot het lokaal woonbeleid. Deze wijziging legt de krijtlijnen vast voor subsidieperiode 2026-2031 (IGS 5.0).

#### Juridisch kader en motivering

##### Juridisch kader:

- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het BVCW van 2021;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder betreffende deelname aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden;
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 8 september 2025

##### Motivering:

##### **Basisinitiatieven**

Naast de bestaande verplichte activiteiten, zoals reeds van toepassing in IGS 4.0, dient elke deelnemende gemeente voor subsidieperiode 2026-2031 ook:

- het opsporen en aanpakken van verwaarlozing;
- het structureel betrekken van lokale partners bij woningkwaliteitsbeleid;
- aangaan van een partnerschap met lokale partners

als basisinitiatief uit voeren.

Een overzicht van de uit te voeren basisinitiatieven, wordt hieronder weergegeven.

##### **Eigen initiatief**

Elke cluster kan vanuit een lokale/regionale nood of problematiek een eigen initiatief uitvoeren, afgestemd op de specifieke lokale uitdagingen of context. Door de wetgever is er een mate van flexibiliteit ingebouwd voor de gemeenten, waarbij eigen initiatieven jaarlijks ingewisseld kunnen worden, juist om lokaal maatwerk te kunnen bieden.

Het eigen initiatief wordt ingediend middels een plan van aanpak welke voldoet aan 5 componenten:

1. *Het plan van aanpak past binnen de Vlaamse **beleidsprioriteiten** voor wonen (of is beleidsprioriteitoverschrijdend);*
2. *Het plan van aanpak vertrekt van een **lokale nood, doelgroep of problematiek** en geeft aan welke de problematiek of nood of doelgroep is, hoe een bepaalde doelgroep zal worden ondersteund en/of hoe een bepaalde nood of problematiek zal worden aangepakt of verbeterd;*
3. *Het plan van aanpak heeft aandacht voor een **integrale samenwerking** (met diverse actoren, gemeentelijke diensten, enzovoort);*
4. *Het plan van aanpak beschrijft **in welke gemeenten** van het werkingsgebied de eigen initiatieven zullen uitgevoerd worden, de **stappen**, een **planhorizon** en te behalen **resultaten**. Er kan een plan van aanpak uitgewerkt worden per beleidsprioriteit of één allesomvattend plan van aanpak. De initiatiefnemer maakt een plan van aanpak op maat van de lokale context; hij maakt dus zelf de keuze hoe hij zijn plan van aanpak zal vormgeven afhankelijk van de invulling van de initiatieven, de lokale situatie en/of het niveau van expertise;*
5. *Het plan van aanpak is **voldoende ambitieus**, maar **realistisch** waarbij de risico's en kansen goed in beeld worden gebracht.*

##### **Financiering**

De berekening van het subsidiebedrag voor de periode 2026-2031 zal gebeuren op het niveau van het werkingsgebied van een project, en niet op gemeentelijk niveau.

Financiering van de basisinitiatieven gebeurt op basis van 2 parameters:

1. Aantal private huishoudens in het werkingsgebied (2023)
2. Aandeel van de huurwoningen in het werkingsgebied (2023)

Aantal private huishoudens	Subsidie	Aandeel huurwoningen	Subsidie
tot 20.0001	40.000 euro	tot 20%	28.500 euro
20.001 – 30.000	52.500 euro	20%-26,50%	38.500 euro
30.001-40.000	55.000 euro	Vanaf 26,50%	53.500 euro
Vanaf 40.001	70.000 euro		

Tuinwijk	25.394 huishoudens	52.500 EUR	31,7% huurwoningen	53.500 EUR
----------	--------------------	------------	--------------------	------------

Woonpunt Waas	53.483 huishoudens	70.00 EUR	29,9 % huurwoningen	53.500 EUR
Woonst	47.945 huishoudens	70.000 EUR	37,1% huurwoningen	53.500 EUR
SUBTOTAAL		192.500 EUR		160.500 EUR
TOTAAL	<b>353.000 EUR</b>			

Financiering van de eigen initiatieven is niet langer per gemeente of per initiatief. De aanvullende subsidie voor de eigen initiatieven wordt berekend op basis van het aantal gemeenten in het werkingsgebied van het project.

Het forfaitair bedrag wordt per cluster uitbetaald.

Aantal deelnemende gemeenten	Subsidie
(2)	(10.000 euro)
3	18.000 euro
4	30.000 euro
Vanaf 5	45.000 euro

De subsidie voor de basisinitiatieven wordt naar analogie van IGS 4.0, gebruikt voor personeelsinzet bij Interwaas, ter ondersteuning van de gemeenten.

De aanvullende subsidie wordt eveneens naar analogie van IGS 4.0, bij gunstige evaluatie door het Agentschap Wonen in Vlaanderen, in zijn totaliteit overgeheveld naar de deelnemende gemeenten in de cluster, volgens een verdeelsleutel (**0,30 EUR per private huishoudens**).

### Contingent onderzoeken

Voor subsidieperiode 2026-2031 zal Woonwijzer Waasland werken met een contingent voor woningonderzoeken.

Voor elke gemeente zal er jaarlijks een vooraf bepaald aantal onderzoeken, kosteloos worden uitgevoerd. Hiermee tracht Interwaas op een gelijkwaardige manier toch maatwerk te bieden aan de deelnemende gemeentes, door middel van een transparante doch flexibele werkwijze. Daarnaast wordt capaciteit op een efficiëntere manier ingezet.

Het staat de gemeenten vrij om het aantal onderzoeken naar eigen inziens te verdelen.

Bijkomende onderzoeken, bovenop het afgesproken contingent, kunnen door het IGS Wonen uitgevoerd worden volgens het kosten delende principe.

	inw (1/1/2025, statbel)		WK	LS/VW
BKZ	87.490	28,97%	213	256
Lokeren	50.312	16,66%	122	147
Sint-Gillis-Waas	20.144	6,67%	49	59
Sint-Niklaas	81.863	27,11%	199	240
Stekene	19.589	6,49%	48	57
Temse	31.271	10,36%	76	92
Waasmunster	11.296	3,74%	27	33
	301.965		735	884

*Berekening aan de hand van aantal inwoners (2025), aantal werkdagen en inzetbaarheid (capaciteit) woningcontroleurs*

### Engagementsverklaring

Via de deelname aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband en via de goedkeuring van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad verklaart elke deelnemende gemeente zich akkoord met de inhoud van het BVR tot wijziging van het BVCW van 14 maart 2025 en verbindt elke deelnemende gemeente zich tot het naleven en uitvoeren van de bepalingen ervan.

In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op onderstaande bepalingen:

\* In elk van de deelnemende gemeenten van het project wordt minstens tweemaal per jaar een lokaal woonoverleg georganiseerd.

\* Het project wordt uitgevoerd met het oog op de realisatie, in elk van de deelnemende gemeenten, van elk van de volgende Vlaamse beleidsprioriteiten:

1° De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden;

2° De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;

3° De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen;

Bij de uitvoering van het project wordt, voor elk van de Vlaamse beleidsprioriteiten bijzondere aandacht besteed aan de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden; en aan transversale en bovenlokale thema's die raakpunten hebben met wonen.

\* **Elke deelnemende gemeente engageert zich tot het uitvoeren van de basisinitiatieven**, vermeld in artikelen 2.7 – 2.9 en artikelen 2.14 - 2.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

### OVERZICHT VAN DE BASISINITIATIEVEN

**Vlaamse beleidsprioriteit 1: De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden**

**Artikel in Nummer  
Besluit VCWbasisinitiatief**

De lokale woningmarkt in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde;	Art. 2.7, 1°	BI 1_1
Kerncijfers over de woningmarkt periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;	Art. 2.7, 2°	BI 1_2
Het ruimtelijk beleid betrekken bij het lokaal woonoverleg;	Art. 2.7, 3°	BI 1_3
Voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau, of samenwerken met een partner om in een aanbod van nood- of doorgangswoningen te kunnen voorzien;	Art. 2.7, 4°	BI 1_4
Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:	Art. 2.7, 5°	BI 1_5
a) een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen;		
b) een partnerschap waarmaken met de woonmaatschappij die actief is in de gemeente;		
c) een beleid voeren rond de activering van gronden en panden voor sociaal wonen;		
d) de opdrachten, vermeld in Boek 2, Deel 3, Titel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen uitvoeren;		
e) de opdrachten, vermeld in Boek 2, Deel 3, Titel 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen uitvoeren, en het Projectportaal gebruiken, vermeld in artikel 4.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen;		
f) de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens één keer per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken.		
Leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken;	Art. 2.14, 2°	BI 1_6
Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken.	Art. 2.14, 3°	BI 1_7

**Vlaamse beleidsprioriteit 2: De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving**

**Artikel in Besluit VCWbasisinitiatief Nummer**

Kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;	Art. 2.8, 1°	BI 2_1
Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren, dat de volgende aspecten omvat:	Art. 2.8, 2°	BI 2_2
a) de decretaal toegekende opdrachten op het vlak van de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium correct uitvoeren;		
b) beschikken over voldoende gemeentelijke woningcontroleurs.		
De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid	Art. 2.15, 2°	BI 2_3

**Vlaamse beleidsprioriteit 3: De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen**

**Artikel in Besluit VCWbasisinitiatief Nummer**

Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;	Art. 2.9, 1°	BI 3_1
Vanaf een door de minister van wonen vast te stellen datum en uiterlijk op 1 januari 2028: Via een laagdrempelig geïntegreerd woon- en energieloket gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner over al de volgende elementen:	Art. 2.9, 2°	BI 3_2
a) de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen;		
b) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;		
c) de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;		
d) de relevante gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale energiebeleidsmaatregelen;		
e) energiepremies en -leningen, inclusief leningen bij de financiële sector;		
f) energetische renovatie;		
g) de verbouwenlening, vermeld in artikel 1.1.1, §2, 102°/3, van het Energiebesluit van 19 november 2010.		
Inwoners ondersteunen bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning;	Art. 2.9, 3°	BI 3_3
Een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente;	Art. 2.9, 4°	BI 3_4
Een partnerschap aangaan met lokale partners.	Art. 2.16, 2°	BI 3_5

\* Een stuurgroep begeleidt en ondersteunt het project. In de stuurgroep is elke deelnemende gemeente vertegenwoordigd door een gemeenteraadslid of een lid van het college van burgemeester en schepenen. De stuurgroep komt minstens twee keer per werkingsjaar samen.

\*De stuurgroep staat in voor de evaluatie van de basisinitiatieven. Op de eerste stuurgroep vergadering van elk werkingsjaar, die plaatsvindt in het eerste kwartaal, bespreekt de stuurgroep de uitvoering van de basisinitiatieven en van de eigen initiatieven van het afgelopen werkingsjaar.

De stuurgroep verslagen vormen de rapportering over de eigen initiatieven van het afgelopen werkingsjaar. Ledenlijst stuurgroep gemeenten 2026-2031:

Gemeente	Schepen	Administratie
Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht	Boudewijn Vlegels	Tiina Wauters, Sandy Verhelst
Lokeren	Filip Liebaut	Ans Quintelier
Sint-Gillis-Waas	Greet Van Moer	Mark De Kimpe, Linsaye Van Kerckhove
Sint-Niklaas	Maxime Callaert	Christien Geldolf, Kevin Van Loo
Stekene	Nicole Van Duyse	Anneleen Eeckhoudt
Temse	Brigitte Caura	Pieter Jans
Waasmunster	Dominique Roelandt	Shana Poppe

### Eigen initiatief cluster Tuinwijk

#### Beleidsprioriteit: 2 en 3

**Naam initiatief:** Stimulerend conformiteitsattest (hierna CA) met begeleiding en advisering

**Deelnemende gemeenten:** Lokeren en Waasmunster

De gemeenten willen zich inzetten om de woningkwaliteit, alsmede de betaalbaarheid, op de huurmarkt te verbeteren. Door het voeren van een **preventief woningkwaliteitsbeleid** worden eigenaars zoveel mogelijk gestimuleerd om een conforme huurwoning aan te bieden.

#### Nood/problematiek

Er is sprake van een krapte op de huurmarkt en de huurprijzen stijgen gemiddeld tot 6% per jaar.

Daarnaast is er sprake van een **verouderd huurpatrimonium**, met een significant aandeel gebouwd voor 1970.

Op de Vlaamse woningmarkt huurt 1 op 4 huishoudens **privaat**. Sinds 2018 is dit aandeel gestegen. Deze toename wordt voornamelijk aangedreven door een stijging in het aandeel private huurders binnen enerzijds de laagste inkomensgroep en anderzijds de hoogste. Zo steeg bij huishoudens in het laagste inkomenskwintiel het aandeel dat privaat huurt van 28% naar 35% in 5 jaar tijd. Ook bij laaggeschoolden is er een toename (*Wonen in Vlaanderen anno 2023, D. de Smalen & K. Van den Broeck, 2025*)

Ouderdom van de woongelegenheden in 2024:

	Lokeren	Waasmunster
gebouwd vóór 1900 (t.o.v. woongelegenheden) [%]	7,6	5,6
gebouwd 1900 - 1945 (t.o.v. woongelegenheden) [%]	16,7	11,5
gebouwd 1946 - 1970 (t.o.v. woongelegenheden) [%]	17,3	18,5
gebouwd 1971 - 2000 (t.o.v. woongelegenheden) [%]	31,9	41,9
gebouwd 2001 - 2010 (t.o.v. woongelegenheden) [%]	10,5	9,0
gebouwd 2011 - 2020 (t.o.v. woongelegenheden) [%]	12,7	9,3

De **stijgende huurprijzen** zijn **geen garantie voor gezonde, veilige en conforme woningen**.

Door het voeren van een proactief woningkwaliteitsbeleid beogen de gemeenten een **veiliger en gezonder huurpatrimonium**, welke aan de minimale eisen voldoet. Geen aanpak van het verouderdere huurpatrimonium zou ook kunnen leiden tot uitval van de woningen op de markt (door te slechte toestand), wat op haar beurt weer de krapte zal vergroten.

#### Wat willen we bereiken?

- **Meer conformiteitsattesten (CA) op de private huurmarkt** door betere communicatie, sensibilisering en fasering van verplichtingen.
- **Meer conformiteitsattesten (CA) bij de woonmaatschappij Tuinwijk**, waardoor de kwaliteit van het woningenbestand van de woonmaatschappij gewaarborgd wordt.
- Nog **betere samenwerking** tussen bestaande partners.
- Goede **samenwerkingsverbanden met nieuwe partners**. Zo wordt de maatregel breder gedragen en groeit het besef dat kwalitatieve woningen een gedeelde verantwoordelijkheid zijn.

De samenwerkingsverbanden komen uitgebreid aan bod onder het passage "Partnerschappen en Samenwerkingen".

#### Aanpak

Er wordt tweeledig ingezet om de kwaliteit van het huurpatrimonium te verhogen.

#### Vermoeden verhoogde kans op woningkwaliteitsproblemen (in Waasmunster)

Op 23 december 2024 keurde het college van Burgemeester en Schepenen de invoering van een proactief woningkwaliteitsbeleid goed. Dit beleid richt zich op woningen die in het verleden reeds getroffen werden

door conformiteitsonderzoeken en waarvan men vermoedt dat er zich opnieuw woningkwaliteitsproblemen kunnen voordoen.

Bij elke nieuwe verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling van een woning of kamer als hoofdverblijfplaats worden bewoners **actief benaderd** voor een preventieve woningcontrole indien:

- de woning in het verleden getroffen is geweest door één of meerdere woningcontroles en indien uit het technisch verslag van één van de conformiteitsonderzoeken bleek dat er zich een vochtprobleem in de woning stelde;
- de woning in het verleden getroffen is geweest door één of meerdere woningcontroles en indien uit het technisch verslag van het laatste conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning of kamer 5 of 6 gebreken heeft in categorie I;
- de woning in het verleden getroffen is geweest door één of meerdere woningcontroles en indien uit het technisch verslag van het laatste conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning of kamer niet conform was, maar dat de procedure werd stopgezet omdat de woning of kamer niet meer werd bewoond

CA's worden bij conforme woningen kosteloos afgeleverd.

Sinds de start van het proactief beleid in Waasmunster zijn er in totaal 16 woningkwaliteitsonderzoeken uitgevoerd en 8 CA's afgeleverd (op ca. een half jaar tijd).

#### **Vermoeden verhoogde kans op woningkwaliteitsproblemen (in Lokeren)**

Een woning kan om verschillende redenen bekend zijn bij de dienst huisvesting (leegstand, verwaarlozing of een eerder woningkwaliteitsonderzoek waarbij er gebreken zijn vastgesteld).

Door de uitwisseling tussen de diensten huisvesting en burgerzaken, heeft de dienst burgerzaken een overzicht van woningen waar voorheen reeds woningkwaliteitsproblemen zijn geweest. Bij een nieuwe inschrijving wordt navraag gedaan bij de dienst huisvesting over de toestand van de woning.

#### **Werkwijze**

- Er wordt een lijst getrokken van de woningen in VLOK die voldoen aan bovenstaande definities / er is een uitwisseling van adressen en woningen tussen de dienst huisvesting en burgerzaken;
- De lijst wordt bezorgd aan de dienst burgerzaken;
- Bij elke nieuwe inschrijving als huurder wordt gecontroleerd of de betreffende woning voorkomt op de lijst;
- De verhuurders worden aangeschreven.

In dat schrijven wordt het conformiteitsattest voorgesteld en worden de eigenaars gewezen op hun rechten en plichten, alsmede de procedure om een CA te verkrijgen.

- Een woningcontroleur voert een inspectie uit.
- Bij een positieve beoordeling wordt het attest afgeleverd.
- Indien de woning niet voldoet, krijgt de eigenaar 3 maanden om de gebreken te herstellen.

#### **Acties:**

- Afstemmen en evalueren van de bestaande interne werkwijze: dienst huisvesting, dienst bevolking, wijkagent en OCMW
- In kaart brengen van de woningen door middel van rapportages uit VLOK, maar ook door middel van controle van het huurbestand / online te huurstellingen en uit het verleden reeds gekende panden met gebreken.
- Aanvullen van de bronlijst met adressen waar bij onderzoeken vochtproblemen of >5 gebreken in categorie I zijn vastgesteld.
- **Inzetten op sensibiliseren en informeren.** Huurders worden zo veel mogelijk bewust gemaakt van hun rechten, plichten en mogelijkheden met betrekking tot een gezonde, veilige en kwaliteitsvolle woonomgeving.

Eigenaars worden zo veel mogelijk gestimuleerd om een conforme woning aan te bieden.

Sensibiliseren en informeren over het CA blijft altijd belangrijk. Door in te zetten op infoavonden waarin het attest wordt toegelicht, waarbij de woningkwaliteitsnormen worden belicht en twijfel wordt weggenomen, kan het aantal uitgereikte CA's verhogen.

Door informeren en sensibiliseren bij meer dan enkel de verhuurders, zorg je ervoor dat het attest bekender wordt en ingeburgerd raakt in het verhuursegment.

#### **Verhuur door de woonmaatschappij Tuinwijk**

Er is een samenwerkingsovereenkomst met de woonmaatschappij Tuinwijk, waarbij sociale verhuur via Tuinwijk (doorverhuren van particuliere huurwoningen aan de doelgroep sociaal wonen) gekoppeld is aan een kwaliteitsonderzoek en een conformiteitsattest.

Dit wordt uitgebreid naar alle sociale huurwoningen, ongeacht of de woonmaatschappij ze heeft ingehuurd of dat ze haar eigendom zijn.

De overgrote meerderheid van de sociale huurders van een ingehuurde private huurwoning heeft recht op huursubsidie. Eén van de vereisten daarbij is dat de woning conform is.

Door uitbreiding van de scope naar alle huurwoningen op de sociale markt, in beheer van Tuinwijk, wordt de **kwaliteit van het sociaal huurpatrimonium gegarandeerd**. De sociale huurmarkt is gericht op de kwetsbare huurders, waarbij de garantie op minimale woonkwaliteit essentieel is.

Minister Depraetere heeft in haar schriftelijk antwoord op vraag nr. 400 van 31 maart 2025 (van Mieke Claes) laten weten plannen te hebben voor een algemeen verplicht CA voor de volledige huursector in Vlaanderen.

Het uitbreiden van de reikwijdte van het proactief woningkwaliteitsbeleid naar sociaal verhuur is een voortraject waardoor:

1. De invoer van een **algemene Vlaamse verplichting van het conformiteitsattest** bij woonmaatschappij Tuinwijk vlot zal verlopen;
2. De kwaliteit van het woningenbestand van Tuinwijk gewaarborgd wordt;
3. Er een garantie is dat het aantal wooncontroles en het aantal uitgereikte CA's binnen het werkingsgebied van het IGS opgedreven wordt.

Ondanks de mogelijkheid tot **vrijwillige aanvragen** voor conformiteitsattesten, is de animo bij verhuurders beperkt. De rechten en plichten van de huurder en verhuurder zijn nog te onduidelijk. Vooral kwetsbare huurders worden getroffen en blijven te lang in ongezonde en onveilige huurwoningen wonen. Er is **nood aan het beter informeren** van zowel huurders als verhuurders om vrijwillige aanvragen te **stimuleren**.

#### **Vorbereidende fase**

- Inventarisatie patrimonium Tuinwijk:
  - Overzicht af te werken werven
  - Overzicht gerealiseerde projecten
  - Leegstaande panden
- Afstemmen werkwijze (gericht op advisering en begeleiding ipv opstarten waarschuwingsprocedure) van en opmaken van een planning:
  - Beginnen met leegstaande gerealiseerde projecten
  - Afsprakenkader dat een lijst van woningen omvat waar het IGS voor een nieuwe verhuur een conformiteitscontrole uitvoert
- Samenwerkingsovereenkomst met Tuinwijk en de gemeenten

#### **Operationele fase**

- Binnen het afsprakenkader wordt vóór verhuring door Tuinwijk een conformiteitscontrole aangevraagd.

#### **Partnerschappen & Samenwerkingen**

De samenwerking met woonmaatschappij Tuinwijk laat de bereidheid van de woonmaatschappij zien om het **aantal uitgereikte CA's in het werkingsgebied op te drijven**.

Er wordt samen geanticipeerd op de toekomstplannen voor een algemene CA verplichting op de huurmarkt en er wordt getoond dat men waarde hecht aan **het garanderen van een kwalitatief sociaal huurpatrimonium**.

Naast de samenwerking tussen de dienst wonen en de woonmaatschappij zijn de **makelaars** een belangrijke partner.

Door gerichte communicatie door middel van infomomenten en informatiebrochures kan je het conformiteitsattest onder de aandacht brengen en de partners betrekken, waarbij ze een deel eigenaarschap krijgen en het een gedeelde verantwoordelijkheid wordt om zoveel mogelijk huurwoningen op de private huurmarkt te voorzien van een CA.

Betrekken van de **Huurdersbond**, zij zijn een directe link met de huurders op de private huurmarkt. Naast het feit dat zij beschikken over kennis en expertise hebben zij tevens inzicht in knelpunten die huurders ervaren, op het vlak van woningkwaliteit.

Als 'vertegenwoordigers' van huurders hebben zij een (beter) zicht op de structurele problemen op de private huurmarkt.

Het project wil ook strategieën aanreiken aan huurders en hun vertegenwoordigers om gebreken in woningen aan te kaarten op een manier die minder snel tot conflicten leidt, door gebreken te melden aan verhuurders in een voorfase waarin gesprek mogelijk blijft.

Niettemin worden er nog steeds op basis van klachten woningkwaliteit onderzoeken uitgevoerd. Naast de Huurdersbond speelt het **OCMW** een belangrijke rol hierin. Het is dan ook aangewezen om structureel dossiers, situaties en wijzigingen in het woningkwaliteit landschap samen met **team wonen-welzijn** te bespreken.

Met name adressen waarbij de bewoners naar aanleiding van de woningonderzoeken niet in dialoog kunnen aangaan met de eigenaar-verhuurder, of in de gevallen waarin de eigenaar-verhuurder niet overgaat tot herstel van de gebreken, zijn belangrijk om met verschillende partners te bespreken.

#### **Begeleiden en adviseren:**

De controles in functie van de woningkwaliteit worden in de gemeenten uitgevoerd door 2 woningcontroleurs van het IGS, of door de eigen controleur van de gemeente. Ingeval van een niet-conforme woning, wordt altijd de waarschuwingsprocedure ingezet. De eigenaars hebben 3 maanden de tijd om gebreken weg te werken en/of te herstellen. **Tijdens deze periode kunnen zij steeds beroep doen op de woningcontroleurs voor vragen, advies en begeleiding**. Dit gebeurt telefonisch of in persoon waarbij eigenaars in gesprek gaan met de controleur aan de hand van het technisch verslag. Het technisch verslag wordt overlopen en er wordt geadviseerd hoe gebreken weg te werken. Daarnaast wordt er ingezet op proactieve en extra controles, om verhuurders te ondersteunen naar herstel toe.

Eigenaar verhuurders kunnen **voorafgaand aan een verhuring advies inwinnen bij Woonwijzer Waasland**. Voorwaarde is dat er geen verhuring is en er dus geen procedure wordt opgestart. De woningcontroleurs controleren een pand en geven mogelijke gebreken aan, zodat de toekomstige verhuurder deze kan aanpakken. Op deze manier wordt de **drempel om een CA aan te vragen verkleind**, aangezien de kans op een afgifte CA groter is.

Het betreft hier een **adviesaanvraag**, waarna administratief geen procedure wordt opgestart.

In geval de controleurs toch zeer slechte woningen aantreffen, en we merken dat de eigenaar de bedoeling heeft om te verhuren nog voor de herstellingen, wordt de procedure ongeschikt/onbewoonbaar opgestart. Het aanvragen van een CA brengt veel onzekerheden met zich mee. Daarnaast zijn de meeste verhuurders niet thuis in de wetgeving van het Vlaamse Codex Wonen. Door verschillende maatschappelijke tendensen beschikken verhuurders niet altijd over de nodige middelen/intenties om herstellingen uit te voeren en/of gebreken aan te pakken.

Het feit dat er **ondersteuning en begeleiding** wordt geboden zorgt ervoor dat men eerder en meer gerust een CA aanvraagt. Intentie is om een publiek te bereiken dat weigerachtig staat tegenover een CA controle en om die op deze manier toch over de streep te trekken.

De woning wordt op maat bekeken waarbij de controleurs bij hun adviezen rekening houden met verschillende aspecten.

Aan het woon- en energieloket kan men informatie en begeleiding krijgen. Naast informatie over woonpremies en steunmaatregelen, kan men er ook terecht voor informatie over beleidsmaatregelen, zoals leegstand, woningkwaliteit, woningpas, etc.

Woonwijzer Waasland heeft tevens maandelijks spreekuren in de gemeenten. Inwoners worden door het woon-en energieloket begeleid en ondersteund bij aanvragen van offerten, aanvragen van premies en verbouwingen.

De stad Lokeren, en de gemeente Waasmunster, verstrekt tevens een renovatiepremie, zodat inwoners kunnen investeren in de woningen. Onder andere het renoveren van het dak, behandelen van opstijgend vocht en buitenschrijnwerk komen in aanmerking.

De gemeentelijke premie is combineerbaar met de MijnVerbouwpremie.

Belangrijk is het bekendmaken van de tool om proactief advies in te winnen, alvorens er een 'officieel' onderzoek plaatsvindt. Dit gebeurt via verschillende initiatieven:

- Infomomenten
- Informatie beschikbaar op de website
- Informatie via het gemeentelijk infoblad
- Betrekken van de Verhuurdersbond
- Betrekken van de makelaars

#### **Verwachte resultaten:**

Op een gefaseerde manier zorgen dat de private huurmarkt voorzien is van **kwalitatieve woningen** waar huurders veilig, gezond en comfortabel kunnen wonen.

Met name kwetsbare huurders worden beter beschermd.

Het gestimuleerd CA dient tevens als een instrument om efficiënter in te kunnen grijpen bij probleemwoningen. Hierdoor wordt een daling van het aantal klachten rond woningkwaliteit en verduurzaming van het patrimonium beoogd.

Door een proactieve werking wordt beoogd een **korte lijn te houden met verhuurders, tijdig in te spelen op eventuele gebreken het aantal CA's te verhogen**.

De gefaseerde aanpak zorgt voor een spreiding van de werklast, controles en administratie, zodat op een overzichtelijke manier de kwaliteit van de lokale huurwoningpatrimonium in beeld wordt gebracht en bewaakt.

Tegelijk maken we van de sociale huurwoningen een voorbeeld van hoe je op een transparante manier de **minimum normen waarborgt** en zichtbaar maakt.

Het invoeren van een CA zorgt voor meer controles en een betere kwalitatieve private huurmarkt. Door het blijven informeren en sensibiliseren van partners en verhuurders, zonder het CA te verplichten, stimuleer je eigenaars om vrijwillig mee te werken aan een gezonde en transparante huurmarkt. Het opbouwen van een vrijwillig netwerk en partnerschap draagt er hopelijk toe bij dat de normen woningkwaliteit meer door eigenaars gedragen worden.

Dit lijkt ons een waardevolle en belangrijke stap naar betere huurwoningen, en schept betere voorwaarden mocht de Vlaamse overheid het CA in de toekomst willen verplichten.

Door het inzetten op sensibiliseren en informeren van partners en OCMW, verspreid je kennis over het CA en bereik je huurwoningen niet nog niet direct aan de beurt zijn in de gefaseerde aanpak.

#### **Raming aantal te verwachten onderzoeken:**

##### **1. Uitvoeren van proactieve controles bij vermoeden van verhoogde kans op woningkwaliteitsproblemen (in Waasmunster)**

<b>2023</b>	<b>Wooneenheden</b>	<b>Huurwoningen</b>	<b>Gebouwd voor 1980</b>
<b>Waasmunster</b>	5.171	1.183 (23%)	2.239

Huurwoningen		515
--------------	--	-----

In Waasmunster zijn er 1183 huurwoningen (stand 2023). Van alle woningen in Waasmunster is ruim 43% van voor 1980 (bron: Provincies in Cijfers). Als we dat percentage toepassen op het aantal huurwoningen, komen we uit op **515 huurwoningen van voor 1980** [23% van 2.239]. Dit aantal is de totale scoop van de maatregel. Het zijn met andere woorden deze woningen waarop we de sensibilisering en de aanschrijfcampagnes richten. Daarbij wil het project zich speciaal concentreren op die woningen waar in het verleden al een keer een vocht- of andere kwaliteitsprobleem zijn vastgesteld in een conformiteitsonderzoek.

Om het aantal woningen met vroegere kwaliteitsproblemen zoals vastgesteld in een eerder conformiteitsattest te begroten, geven we hier volgende berekening. In Waasmunster waren er in de periode (2018 – 2025) in totaal 247 woningonderzoeken, die plaatsvonden in 110 unieke woningen. Van die 110 woningen (adressen) hadden **64 woningen** volgens het toen uitgevoerde conformiteitsonderzoek vochtproblemen. 45 woningen hadden 5 of meer gebreken in categorie I (al dan niet in combinatie met vochtproblemen – dus er is overlapping mogelijk met de 64 woningen met vochtproblemen).

## 2. Woonmaatschappij Tuinwijk

Op basis van de nieuwbouw- en renovatieprojecten die in de pipeline zitten bij woonmaatschappij Tuinwijk, en die opgeleverd zullen worden in 2026, kunnen er naar schatting 50-60 controles in 2026 plaatsvinden.

### Aandachtspunten:

- (geen) opvolging van de onderzoeken waarbij er geen CA werd uitgereikt /opvolging van de lijst huurwoningen waar geen reactie op is gekomen

Het gestimuleerd CA beperkt zich tot elke nieuwe verhuring. De gevallen waarbij huurders zich niet inschrijven (om welke reden dan ook) worden niet bereikt.

Vaak zijn dit ook kwetsbare doelgroepen, die juist eerder in onveilige woningen gehuisvest worden. Veelal zal er na een eerste controle nog geen sprake zijn van een conforme woning, waardoor er dus een **hercontrole** dient te gebeuren. Door toepassing van de waarschuwingsprocedure, in de meeste gevallen, wordt er door de controleurs een bemiddelende aanpak gehanteerd. Eigenaar verhuurders kunnen een beroep doen op de controleurs voor technisch advies en sturing in het wegwerken van gebreken of herstellingen.

### Tot slot

Het doel is duidelijk: op een doordachte manier zorgen voor meer kwalitatieve huurwoningen waar bewoners veilig, gezond en comfortabel kunnen wonen. De inzet is vooral gericht op het bereiken van kwetsbare huurders, die vaak in de slechtste woningen terechtkomen. Door in te zetten op betere informatie en een laagdrempelige begeleiding, willen we deze groep beter beschermen én tegelijk verhuurders ondersteunen bij het verbeteren van hun patrimonium.

Het inzetten op partnerschappen en een netwerk van vrijwillige medewerking, waarbij je bewustwording creëert bij zowel huurders als verhuurders, is een **hefboom voor structurele verbetering van de huurmarkt**. Door blijvende inzet op **communicatie, begeleiding, en partnerschappen**, kunnen we samen zorgen voor **kwaliteitsvol, gezond en veilig wonen voor iedereen** – met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbaren.

### Besluit

De gemeenteraad gaat akkoord met deelname aan het IGS Interwaas/Woonwijzer Waasland voor subsidieperiode 2026-2031, conform onderstaande bepalingen:

- Akkoord met het engagementsverklaring betreffende de basisinitiatieven;
- Kennisneming en goedkeuring van de eigen initiatieven;
- Kennisneming en goedkeuring van de financiering en verdeling aanvullende subsidies;
- Kennisneming van het contingent voor de subsidieperiode 2026-2031.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,  
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,  
(get.) Mattice Du Tré.

Voor éénsluidend afschrift,  
Waasmunster, 26 september 2025

In opdracht:



De algemeen directeur,  
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,  
Mattice Du Tré.