

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 26 juni 2025

Aanwezig:	Luc De Meyere, Voorzitter van de gemeenteraad Patrick De Greve, Burgemeester Franky Cornelis, Bart Van de Keere, Schepenen Kristof Goethals, Stefan Van Hee, Sylvie Van De Velde, Ria Vanhyfte, Niels Boelens, Caroline Meire, Natasja De Meyer, Douglas Van Tomme, Kathy Ingels, Ines De Causmaecker, Arne Ryckaert, Daphny Roegiers, Gemeenteraadsleden Melina Van Audenaerde, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Claudine Bonamie, Eerste schepen Tom Lacres, Vierde schepen Kyena Elias, Gemeenteraadslid
Afwezig:	/

13. Deelname intergemeentelijke samenwerking wonen 5.0 voor de periode 2026-2031 - Goedkeuring. - GRD/2025/127

Aanleiding

De gemeente werd door de Vlaamse overheid aangeduid als regisseur van haar lokaal woonbeleid. Veneco ondersteunt de gemeenten bij hun woonbeleid, en maakt daarvoor gebruik van de Vlaamse subsidiëring voor intergemeentelijke samenwerking (IGS) voor lokaal woonbeleid. De huidige subsidieperiode loopt ten einde op 31 december 2025.

Juridische overwegingen

- Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 waarin de gemeenten worden aangeduid als regisseur van het woonbeleid op hun grondgebied.
- Besluit Vlaamse Regering betreffende de wijziging van de Vlaamse Codex Wonen 2021 op 24 januari 2025 en 14 maart 2025 over de subsidiëring intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid.

Feiten, context en argumentatie

Op 14 maart 2025 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor een nieuw IGS wonen subsidiekader definitief goed. Het nieuwe kader bouwt voort op de huidige werkwijze, en legt de krijtlijnen vast voor een nieuwe subsidieperiode vanaf 1 januari 2026 tot 31 december 2031. De gemeentebesturen en de Vlaamse Overheid engageren zich voor een periode van 6 jaar: 2026-2031.

In het besluit legt de Vlaamse Overheid 3 beleidsprioriteiten vast:

1. De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk 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.

Een IGS wonen die een subsidie van de Vlaamse Overheid ontvangt, ondersteunt de deelnemende gemeenten binnen deze beleidsprioriteiten en zorgt er mee voor dat deze gemeenten de basisinitiatieven nakomen.

Veneco biedt binnen de woonwerking drie dienstverleningspakketten aan:

1. Een pakket basisdienstverlening wonen, voor elke gemeente die instapt in de IGS-werking. Hiermee ondersteunt de IGS-werking alle vereiste basisinitiatieven, met uitzondering van de opvolging leegstand en verwaarlozing (zie optioneel pakket 2)
2. Een optioneel pakket opvolging leegstand en verwaarlozing
3. Een optioneel pakket extra conformiteitscontroles

Daarnaast is het binnen dit subsidiekader mogelijk om eigen initiatieven aan te vragen. Deze moeten in aanvulling zijn van de basisinitiatieven en moeten passen binnen (een van de) 3 Vlaamse beleidsprioriteiten. De groep van IGS-gemeenten mag zelf een plan van aanpak voor een eigen initiatief indienen. Het Agentschap Wonen in Vlaanderen zal deze beoordelen en houdt daarbij rekening met: de lokale en/of regionale nood en problematiek, een voorkeur voor een regiobrede aanpak, bij voorkeur worden verschillende beleidsprioriteiten gevat en wordt gewerkt vanuit een integrale samenwerking met diverse actoren en diensten.

Pakket 1: Basisdienstverlening wonen

Dit pakket is de basis voor elke gemeente die instapt in de IGS-werking wonen. Deze dienstverlening valt binnen de 3 Vlaamse beleidsprioriteiten, en hiermee vervult elke gemeente de voorwaarden voor de basisinitiatieven zoals vastgelegd in de artikelen 2.7 – 2.9 en artikelen 2.14 - 2.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, met uitzondering van de verplichting inzake opvolging leegstand en verwaarlozing (zie pakket 2).

Voor deze basisdienstverlening zetten we de Vlaamse subsidie in. Een gemeente heeft pas recht op de subsidie voor intergemeentelijk samenwerken voor wonen, als ze voor wonen samenwerkt met minstens 2 andere gemeentebesturen. Defacto gaat het dus om een gedeelde subsidie, die in principe niet opsplitsbaar is. Veneco kiest er daarom voor om de subsidie in te zetten voor het basisdienstverleningspakket, dat voor elke deelnemende gemeente een gelijk aanbod heeft. Op deze manier kan elke deelnemende gemeente op een gelijkaardige manier gebruik maken van de subsidiemiddelen.

De basisdienstverlening bestaat uit:

Beleidsprioriteit 1: Zorgen voor divers en betaalbaar woonaanbod en woonbeleid

- 2x/jaar organisatie Lokaal Woonoverleg (LWO)
- Kerncijfers woningmarkt, woonkwaliteit en loketwerking op het LWO brengen
- Het ruimtelijk beleid bij het LWO betrekken
- Samenbrengen stakeholders wonen in de regio
- Wetgeving wonen opvolgen, gemeentebesturen informeren over regelgeving wonen
- Regelgeving wonen van de gemeente mee up-to-date houden (voorbeeld verordeningen en reglementen, deze afstemmen op de wensen van het gemeentebestuur)
- Ondersteuning bij de visievorming woonbeleid: procesbegeleiding, aanleveren kerncijfers, in onderling overleg met gemeentebestuur ook opmaak documenten

Beleidsprioriteit 2: Kwaliteit van het woningpatrimonium

- Ondersteuning gemeente bij de administratieve procedure ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring (O/O) op basis van een klacht van een huurder volgens het afsprakenkader woonkwaliteit met de gemeente.
- Gecoördineerd lokaal woonkwaliteitsbeleid voeren, met alle nodige partners
- Een contingent woningcontroles voor de administratieve procedure O/O en controles op initiatief van de burgemeester wanneer er een vermoeden is van ernstige woonkwaliteitsproblemen. De woningcontroles worden uitgevoerd door erkende woningcontroleurs.

Tabel: Contingent woningcontroles pakket 1 per jaar

Gemeenten	Aantal private huishoudens op 01-01-2023 (parameters Vlaanderen)	Contingent controles pakket 1
Aalter	12.857	62
Eeklo	10.169	50
Evergem	15.293	72
Lievegem	11.600	56
Assenede	6.392	31
Kaprijke	2.762	14
Sint-Laureins	3.057	15
Zelzate	5.684	28
Maldegem	10.798	53
Zulte	6.805	34
	85.417	415

Stel dat een gemeente niet voldoende heeft aan het bepaalde contingent voor controles O/O, kan op de stuurgroep van de IGS-werking worden afgesproken om de aantallen tussen de gemeenten te verschuiven. Via de stuurgroep zal ook geadviseerd worden wanneer Veneco de capaciteit dient bij te sturen om aan de vraag te kunnen beantwoorden.

Zie ook bijlage: verduidelijking woningcontroles, waarin het onderscheid wordt verduidelijkt tussen woningcontroles in pakket 1 basisdienstverlening en pakket 3 extra conformiteitsonderzoeken.

Beleidsprioriteit 3: Inwoners informeren, adviseren en sensibiliseren

- Geïntegreerd woon- en energieloket min. 1 halve dag/week (meer zitmomenten optioneel)
Zie ook: www.wooneco.be
- Kerncijfers premies en loketbezoeken op het LWO brengen
- Ondersteuning van de inwoners bij woonkwaliteitsprocedures
- Informatiecampagnes
- Webinars en infosessies

Pakket 2: Opvolging leegstand en verwaarlozing

We kiezen ervoor om leegstand en verwaarlozing niet op te nemen als basisdienstverlening. Slechts 4 van de 9 deelnemende gemeenten wensen dit door Veneco te laten uitvoeren. Het is mogelijk om deze dienstverlening te scheiden van de rest van de woonwerking, omdat hiervoor grotendeels een aparte medewerker wordt ingezet (die een stukje ondersteund wordt door een administratieve kracht en een stafmedewerker)

Deze dienstverlening bestaat uit:

- Ondersteuning leegstandsopvolging volgens afsprakenkader
- Ondersteuning verwaarlozing volgens afsprakenkader

Wanneer een IGS-gemeente geen beroep doet op de IGS om deze taken uit te voeren, neemt deze gemeente zelf het engagement op om de opvolging leegstand en verwaarlozing te doen en jaarlijks te rapporteren via het Lokaal Woonoverleg. Het is een voorwaarde voor een IGS-gemeente om aan leegstand- en verwaarlozingsopvolging te doen.

Pakket 3: Extra conformiteitsonderzoeken

Een conformiteitsattest (CA) is een attest dat bevestigt dat een woning voldoet aan de kwaliteitsnormen vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen. Een erkend woningcontroleur gaat na via een vast technisch verslag of de woning conform, veilig en gezond is. Een gemeentebestuur kan ervoor kiezen om een conformiteitsattest verplicht te maken voor huurwoningen. In de beleidsnota van de Minister bevoegd voor wonen staat de ambitie in heel Vlaanderen een conformiteitsattest voor huurwoningen verplicht te maken.

Binnen dit pakket voeren we de woningcontroles uit op vraag van verhuurders, i.k.v. beleidskeuze voor verordening verplicht conformiteitsattest bij nieuwe inhuurnames. Wanneer het bestuur kiest voor een andere methode, bijvoorbeeld een controle van alle huurwoningen op basis van het bouwjaar ongeacht de timing van een nieuwe inhuurname, vraagt Veneco om hiervoor ook zelf extra administratieve personeelscapaciteit in te schakelen.

Om een kwalitatieve personeelsplanning voor woningcontroleurs mogelijk te maken, werd binnen dit pakket een minimum afname bepaald.

Tabel: Minimale afname pakket 3 per jaar

Gemeenten	Aantal private huishoudens op 01-01-2023 (parameters Vlaanderen)	min. afname pakket 3 per jaar
Aalter	12.857	67
Eeklo	10.169	53
Evergem	geen verplicht CA	
Lievegem	geen verplicht CA	
Assenede	geen verplicht CA	
Kaprijke	geen verplicht CA	
Sint-Laureins	geen verplicht CA	
Zelzate	5.684	29
Maldegem	10.798	56
Zulte	6.805	35
	46.313	240

Eigen initiatieven

Op basis van de lokale woonoverleggen, stuurgroepen en onze expertise, deden we een aantal voorstellen voor de eigen initiatieven.

We willen inzetten op kwaliteitsvol, betaalbaar en duurzaam wonen. Op maat van onze deelnemende gemeentebesturen en met aandacht voor de meest kwetsbare inwoners in onze regio.

De voorstellen werden besproken op de individuele consultatiemomenten in de gemeenten. Door sommige colleges werd hier feedback op gegeven. Op het overleg met bevoegde schepenen en ambtenaren op 27 mei 2025 kwamen we tot een definitief voorstel van de eigen initiatieven per cluster. Op aanraden van het Agentschap Wonen in Vlaanderen dienen we max. 3 initiatieven per cluster in. Het is daarnaast ook mogelijk dat een gemeente aansluit bij een eigen initiatief van een andere cluster bij Veneco indien dat de wens is van het lokaal bestuur.

Voor alle deelnemende gemeenten zullen we het huurbestand opnemen: We doen een wekelijkse screening van de huurmarkt, gefilterd op EPC en beperkte huurprijs. Het huurbestand is een instrument dat gebruikt wordt aan onze loketten, maar ook door de maatschappelijk werkers van de OCMW's in onze regio. Het instrument zullen we evalueren en verder uitbouwen.

In de cluster Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins zal daarnaast ook ingezet worden op:

- Een gecoördineerde aanpak voor woonstvervuiling
- Renovatiebegeleiding via het Noodkoopfonds

Organisatie

Veneco zal de Vlaamse subsidie aanvragen en fungeren als initiatiefnemer voor de IGS-werking wonen.

Veneco zorgt voor het noodzakelijke personeel en materiaal om de werking uit te voeren en houdt de toewijsbare kosten van de werking bij. Er werd een financiële simulatie gemaakt met de toewijsbare kosten voor de IGS-werking wonen, vermeerderd met een vergoeding voor overhead, en verminderd met de Vlaamse subsidie waar we in aanmerking voor komen.

Voor de opvolging en aansturing van de IGS-werking wonen wordt op vraag van het Agentschap Wonen in Vlaanderen een stuurgroep samengesteld. Deze stuurgroep komt 2 keer per jaar samen. Elke gemeente vaardigde minstens 1 mandataris af voor de stuurgroep bij de start van de legislatuur. Deze mandataris kan zich indien gewenst laten bijstaan door een ambtenaar van de gemeente. Daarnaast wordt in de stuurgroep ook iemand vanuit het Agentschap Wonen in Vlaanderen afgevaardigd, en een afvaardiging van de initiatiefnemer van de IGS-werking Veneco.

De stuurgroep van de IGS Wooneco Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins bestaat uit volgende leden:

- Lieve Goethals, schepen gemeente Assenede
- Hendrik Van de Veere, schepen gemeente Kaprijke
- Patrick De Greve, burgemeester gemeente Sint-Laureins
- Tessa Thyssen, adviseur lokaal woonbeleid Agentschap Wonen in Vlaanderen
- Karel De Baere, stafmedewerker wonen Veneco
- Marieke Van Eyghen, coördinator afdeling energie-klimaat-wonen Veneco.

Naast het organiseren van de stuurgroep, engageert Veneco zich ook om op vraag van de deelnemende gemeentebesturen alle bevoegde schepenen en ambtenaren samen te brengen die deelnemen aan de 3 IGS-clusters wonen.

Financiële aspecten

Financiering pakket 1: basisdienstverlening wonen

Er zijn Vlaamse middelen voor basisinitiatieven, en voor eigen initiatieven.

In het nieuwe subsidiekader werd ook ingeschreven dat de subsidie jaarlijks zal geïndexeerd worden.

De Vlaamse subsidie voor de basisinitiatieven is gebaseerd op 2 parameters:

Aantal huishoudens op grondgebied van de IGS

Aantal private huishoudens	Subsidie
tot 20.000	40.000 euro
20.001 - 30.000	52.500 euro
30.001 - 40.000	55.000 euro
vanaf 40.001	70.000 euro

Aantal huurwoningen op grondgebied van de IGS

Aandeel huurwoningen	Subsidie
tot 20%	28.500 euro
20% - 26.50%	38.500 euro
vanaf 26.50%	53.500 euro

Deze manier van subsidiëren zorgt ervoor dat de subsidie wordt geoptimaliseerd wanneer we meer IGS-dossiers, in 3 verschillende clusters indienen.



Sint-Laureins

buitengewoon natuurlijk

Op het overleg met de bevoegde schepenen en ambtenaren op 27/05/2025 werd de clustergroepering definitief afgesproken:

- Cluster Wooneco Aalter – Lievegem – Maldegem – Zulte
- Cluster Wooneco Eeklo – Evergem – Zelzate
- Cluster Wooneco Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins

De subsidie voor de eigen initiatieven is gebaseerd op 1 parameter: aantal gemeenten in de IGS:

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

-> **Vlaamse subsidie: basissubsidie = 325.500 euro**

eigen initiatieven = max. 66.000 euro

Veneco bepaalt de gemeentelijke bijdragen op basis van 3 parameters:

1. Basisbedrag
2. Aantal huishoudens in de gemeente
3. Aantal uren loket gekozen door gemeentebestuur

Jaarlijks zal in het eerste trimester een voorschot van de gemeentelijke bijdrage worden opgevraagd. Voor het eerste jaar zal dat gebeuren op basis van de goedgekeurde simulatie (zie 2 scenario's hieronder), voor de daaropvolgende jaren wordt het bedrag bepaald op basis van de goedgekeurde begroting door de Algemene Vergadering van Veneco. De begroting wordt opgemaakt op basis van de goedgekeurde simulatie, keuze's van de stuurgroepen wonen waarin elke gemeente vertegenwoordigd wordt, de voorspellingen van het planbureau inzake indexering van de lonen en de geïndexeerde Vlaamse subsidie.

Jaarlijks wordt een afrekening gemaakt van de werkelijke uitgaven en verkregen subsidie. De afrekening wordt verrekend met het nieuwe voorschot dat aan de deelnemende gemeenten wordt opgevraagd.

Er worden 2 scenario's voorgelegd: een rekening houdend met een werkingsbijdrage voor Veneco, een zonder een werkingsbijdrage voor Veneco. De beslissing over de werkingsbijdrage van Veneco gebeurt via de Raad van Bestuur en Algemene Vergadering van Veneco. Welke van de 2 scenario's het wordt, is geen onderwerp voor goedkeuring via dit dossier wonen. De beide scenario's worden hier dus opgenomen voor goedkeuring, welke het effectief wordt hangt af van de Raad van Bestuur en Algemene Vergadering van Veneco.

Deze cijfers zijn op basis van de principiële goedkeuringen van de CBS van onderstaande gemeentebesturen. Een definitieve goedkeuring van het complete dossier volgt door de gemeenteraden.



Scenario 1: zonder werkingsbijdrage voor Veneco

Deelnemende gemeenten - zonder werkingsbijdrage Veneco	Aantal private huishoudens op 01-01-2023 (parameters Vlaanderen)	Aantal loketuren	Kostprijs voor subsidie	Kostprijs na subsidie
Te verdelen kostprijs			663.512,84 €	272.012,84 €
Vaste kost 30 %			199.053,85 €	81.603,85 €
Variabele kost: 35 % op basis van aantal huishoudens			232.229,49 €	95.204,49 €
Variabele kost: 35 % op basis van loketuren			232.229,49 €	95.204,49 €
Gemeenten	10			
Aalter	12.857	6,00	€ 84.745,42	34.742,12
Eeklo	10.169	7,13	€ 83.040,75	34.043,27
Evergem	15.293	5,50	€ 88.877,96	36.436,29
Lievegem	11.600	6,00	€ 81.327,92	33.341,09
Assenede	6.392	3,00	€ 52.226,17	21.410,57
Kaprijke	2.762	2,00	€ 37.376,23	15.322,71
Sint-Laureins	3.057	2,00	€ 38.178,26	15.651,51
Zelzate	5.684	6,00	€ 65.243,66	26.747,20
Maldegem	10.798	6,00	€ 79.147,46	32.447,19
Zulte	6.805	3,00	€ 53.349,02	21.870,89
	85.417	46,63	663.512,84 €	272.012,84 €

Scenario 2: met werkingsbijdrage voor Veneco

Deelnemende gemeenten - met werkingsbijdrage Veneco	Aantal private huishoudens op 01-01-2023 (parameters Vlaanderen)	Aantal loketuren	Kostprijs voor subsidie	Kostprijs na subsidie
Te verdelen kostprijs			626.740,68 €	235.240,68 €
Vaste kost 30 %			188.022,20 €	70.572,20 €
Variabele kost: 35 % op basis van aantal huishoudens			219.359,24 €	82.334,24 €
Variabele kost: 35 % op basis van loketuren			219.359,24 €	82.334,24 €
Gemeenten	10			
Aalter	12.857	6,00	€ 80.048,79	30.045,49
Eeklo	10.169	7,13	€ 78.438,59	29.441,12
Evergem	15.293	5,50	€ 83.952,30	31.510,63
Lievegem	11.600	6,00	€ 76.820,69	28.833,86
Assenede	6.392	3,00	€ 49.331,77	18.516,17
Kaprijke	2.762	2,00	€ 35.304,82	13.251,30
Sint-Laureins	3.057	2,00	€ 36.062,41	13.535,65
Zelzate	5.684	6,00	€ 61.627,82	23.131,37
Maldegem	10.798	6,00	€ 74.761,08	28.060,80
Zulte	6.805	3,00	€ 50.392,40	18.914,27
	85.417	46,63	626.740,68 €	235.240,68 €

Financiering pakket 2: opvolging leegstand en verwaarlozing

Sint-Laureins zal niet afnemen van pakket 2

Financiering pakket 3: extra conformiteitsonderzoeken

Sint-Laureins zal niet afnemen van pakket 3

De financiering voor de eigen initiatieven loopt volledig via de Vlaamse subsidie, daarvoor vragen we geen extra gemeentelijke bijdrage.

Met 15 stemmen voor (Luc De Meyere, Patrick De Greve, Franky Cornelis, Bart Van de Keere, Kristof Goethals, Stefan Van Hee, Sylvie Van De Velde, Ria Vanhyfte, Niels Boelens, Caroline Meire, Natasja De Meyer, Douglas Van Tomme, Kathy Ingels, Ines De Causmaecker, Arne Ryckaert), 1 stem tegen (Daphny Roegiers)

Besluit

Art. 1- De gemeente Sint-Laureins zal instappen in de IGS Wooneco Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins en afnemen van pakket 1: basisdienstverlening woonwerking en onderschrijft de engagementsverklaring van de deelnemende gemeenten voor de uitvoering van de basisinitiatieven zoals vastgelegd in de artikelen 2.7 – 2.9 en artikelen 2.14 - 2.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen

Art. 2- De gemeente Sint-Laureins zal zelf instaan voor de jaarlijkse opvolging van leegstand en verwaarlozing en engageert zich om hierover jaarlijks te rapporteren via het Lokaal Woonoverleg.

Art. 3- De gemeente Sint-Laureins gaat akkoord met het plan van aanpak voor de eigen initiatieven voor de IGS Wooneco Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins.

Bijlagen:

20250626_GRD_BIJL01_IGSWonen_BijlageWoningcontroles.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Luc De Meyere

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 2 juli 2025

[SIG01]

[SIG02]

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Luc De Meyere