Sint-Laureins
buitengewoon natuurlijk

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 17 september 2026

Aanwezig: Luc De Meyere, Voorzitter van de gemeenteraad

Patrick De Greve, Burgemeester

Claudine Bonamie, Franky Cornelis, Tom Lacres, Schepenen

Kristof Goethals, Stefan Van Hee, Sylvie Van De Velde, Ria Vanhyfte, Niels Boelens, Caroline Meire, Natasja De Meyer, Douglas Van Tomme, Kathy Ingels, Kyena Elias, Ines De Causmaecker, Arne Ryckaert, Gemeenteraadsleden

Melina Van Audenaerde, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Bart Van de Keere, Derde schepen

Guy Blanquaert, Gemeenteraadslid

Afwezig: /

---

4. Deelname IGS wonen 5.0 periode 2026-2031 - Goedkeuring. - GRD/2026/098

Aanleiding

De gemeente werd door de Vlaamse overheid aangeduid als regisseur van haar lokaal woonbeleid. Veneco ondersteunt de gemeente bij hun woonbeleid, en maakt daarvoor gebruik van de Vlaamse subsidiëring voor intergemeentelijke samenwerking (IGS) voor lokaal woonbeleid. Op 26 juni 2026 keurde de gemeenteraad de toetreding tot de IGS wonen Wooneco Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins goed. Samen met de goedkeuring van het subsidiedossier, werd ook een engagementsverklaring goedgekeurd. Veneco diende in september 2025 3 subsidiedossiers in bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

Eind december 2025 keurde de Vlaams Minister bevoegd voor o.a. wonen de 3 subsidiedossiers goed, via het Ministerieel Besluit over de toekenning van een subsidie aan intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2026 – 2031.

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;
- Gemeenteraadsbeslissing van 26 juni 2026 betreffende de goedkeuring en toetreding tot de IGS wonen Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins;

- Ministerieel besluit over de toekenning van een subsidie aan intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2026-2031 van 19 december 2025.

Feiten, context en argumentatie

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.

Engagementsverklaring

Voor een succesvolle uitvoering van de engagementen in de engagementsverklaring, staat Veneco in samen met de deelnemende gemeentebesturen. De engagementen worden onderverdeeld in die voor basisinitiatieven en eigen initiatieven:

Basisinitiatieven: voor alle gemeenten die deel uitmaken van een IGS wonen

Engagement volgens het besluit van de Vlaamse codex Wonen: Elke deelnemende gemeente verbindt zich ertoe om de basisinitiatieven uit te voeren die vermeld zijn in artikel 2.14, eerste lid, artikel 2.15, eerste lid en artikel 2.16, eerste lid. à zie engagementsverklaring in GR-besluit:

- 2X/jaar lokaal woonoverleg (dat voldoet aan de vragen over kerncijfers woningmarkt, betrekken ruimtelijk beleid
- Voorzien in nood- of doorgangswoningen Gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren
- Leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken
- Gecoördineerd woonkwaliteitsbeleid voeren en de lokale partners samenbrengen
- Laagdrempelig woon- en energieloket aanbieden
- Inwoners ondersteunen bij procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring
- Partnerschap aangaan met energiehuis actief in de gemeente

Veneco biedt binnen de woonwerking 3 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 (optioneel pakket)
2. Een optioneel pakket opvolging leegstand en verwaarlozing

3. Een optioneel pakket extra conformiteitscontroles voor gemeenten die een verordening verplichte conformiteitsattesten voor huurwoningen hebben. Deze verordening kan een extra eigen initiatief zijn.

Het is een voorwaarde voor een IGS-gemeente om aan leegstand- en verwaarlozingsopvolging te doen. Wanneer een IGS-gemeente niet instapt op pakket 2, en dus geen beroep doet op de IGS om de taken voor opvolging van leegstand en verwaarlozing uit te voeren, neemt deze gemeente zelf het engagement op om deze opvolging te doen en er jaarlijks over te rapporteren via het Lokaal Woonoverleg. Dit engagement werd in dat geval ook opgenomen in het gemeenteraadsbesluit ter goedkeuring van het IGS-subsidiedossier.

Eigen initiatieven: elke gemeente moet enkele eigen initiatieven kiezen die binnen de beleidsprioriteiten van de Vlaamse Overheid passen. Deze initiatieven gaan ook gepaard met enkele engagementen en voorwaarden. De eigen initiatieven hoeven niet voor alle deelnemende gemeenten dezelfde te zijn.

Samen met de goedkeuringsbrief, ontving Veneco een adviesnota van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Zie bijlagen.

Hierin worden een aantal voorwaarden en geformuleerd:

- **Huurbestand**: er moet een koppeling gemaakt worden met woningkwaliteit en energiezuinigheid. Daarnaast moet in de gemeenten met een verordening verplicht CA hier ook rekening mee gehouden worden in het huurbestand.
    - Verantwoordelijkheid Veneco: met het EPC houden we nu al rekening bij de opmaak van het huurbestand, een screening naar verplicht CA voegen we toe.
- **Woonkwaliteit Aalter**: het is belangrijk dat Aalter een oplossing vindt voor het respecteren van de doorlooptijd van de woningkwaliteitprocedures want de termijn waarbinnen een besluit van de burgemeester genomen dient te worden, wordt in Aalter vaak én lang overschreden.
    - Wanneer Veneco de voorstellen van besluiten en brieven tijdig aflevert aan de gemeente, is het aan de gemeente om de ondertekening te doen en de brieven te versturen.
- **Visie tijdelijke arbeidskrachten voor Aalter, Lievegem en Maldegem**: het is wenselijk dat Aalter, Lievegem en Maldegem een gezamenlijke intergemeentelijke visie en aanpak ontwikkelen. De timing van dit initiatief dient te worden verscherpt: 2026-27 voor het in beeld brengen van de situatie, vanaf 2028 toepasing.
    - Gedeelde verantwoordelijkheid Veneco, gemeentebesturen Aalter, Lievegem en Maldegem.
- **Gecoördineerde aanpak woonstvervuiling**: er wordt een samenwerkingsovereenkomst tussen de partners en gemeente gevraagd.
    - Gedeelde verantwoordelijkheid Veneco en gemeentebesturen Assenede, Aalter, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Zelzate.
- **Timing opmaak verordening verplicht CA voor Aalter en Zulte, en na wijziging eigen initiatieven voor Sint-Laureins**: op basis van de ervaringen in Eeklo, Zelzate en Maldegem, moet het mogelijk zijn om de verordening voor Aalter en Zulte wellicht al in 2027 in werking te laten treden. Vroeger dat jaar kan de communicatiecampagne al opgestart worden.

  - Voor Zulte werden de eerste stappen voor de opmaak van een verordening verplicht CA reeds gezet. Ook voor gemeentebestuur Aalter en Sint-Laureins is het de ambitie om in 2027 een verordening goed te keuren.

- **Renovatiebegeleiding via het Noodkoopfonds voor Kaprijke en Sint-Laureins:** De taakverdeling en de middelen van de partners moeten formeel afgesproken en overeengekomen worden. Ook dient de nodige aandacht uit te gaan naar de bekendmaking van dit eigen initiatief bij de lokale actoren.
  - Gedeelde verantwoordelijkheid Veneco en gemeentebesturen Kaprijke en Sint-Laureins. Deze zal vervallen na de wijziging van de eigen initiatieven (zie verder)
- **Aanpak discriminatie op de huurmarkt met praktijktesten voor Eeklo:** het is aangewezen om ook de plaatselijke immokantoren in Eeklo te betrekken
  - Veneco bereidt samen met stad Eeklo een communicatiecampagne voor in 2026. Het eerste overleg daarvoor ligt al vast.
- **Verordening verplicht CA voor Eeklo en Zelzate:** het plan van aanpak biedt geen duidelijkheid over de naleving en handhaving van beide verordeningen.
  - In Zelzate waren er in 2024 minder woningonderzoeken per 1.000 huurwoningen in vergelijking met de Belfiuscluster waartoe Zelzate behoort, het zou een doelstelling moeten zijn om richting het gemiddelde te evolueren door in te zetten op communicatie en handhaving (= 66,13 onderzoeken per jaar). Het aantal onderzoeken in Eeklo zit ver boven het gemiddelde (gemiddelde 84 onderzoeken per jaar), het Agentschap vraagt om deze mooie aantallen de komende jaren aan te houden.
  - Aanpak sensibilisering en handhaving ter bespreking op stuurgroep in 2026.
  - Gedeelde verantwoordelijkheid Veneco en gemeentebesturen Eeklo en Zelzate.

Het nakomen van de engagementen voor de basisinitiatieven in de engagementsovereenkomst en het nakomen van de hierboven geformuleerde voorwaarden voor de eigen initiatieven, is een opdracht voor zowel Veneco als de betrokken gemeentebesturen. Om te vermijden dat Veneco of de andere betrokken gemeenten financiële nadelen ondervinden, stellen we voor om een bijkomende clausule op te nemen in de engagementsverklaring:

Wanneer een gemeente of Veneco zijn engagementen niet nakomt en het Agentschap Wonen in Vlaanderen daardoor subsidies terugvordert van Veneco, komen deze kosten voor rekening van de daarvoor verantwoordelijke organisatie.

Het toevoegen van deze clausule werd reeds besproken en positief geadviseerd door:

- De stuurgroep van IGS Wooneco Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins
- De stuurgroep van IGS Wooneco – Aalter – Lievegem – Maldegem – Zulte
- De stuurgroep van IGS Wooneco Eeklo – Evergem – Zelzate
- De Raad van Bestuur van Veneco

Beoordeling

Elk jaar dient Veneco een rapportering in bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen over de werking van het afgelopen jaar. Deze rapportering wordt eerst besproken met de stuurgroep van het IGS.

Op deze rapportering komt een repliek van het Agentschap Wonen in Vlaanderen met een beoordeling, en eventueel een waarschuwing en in latere fase indien van toepassing een subsidieaftrek. Deze repliek wordt ook bezorgd aan de stuurgroep en besproken.

Wanneer een subsidieaftrek zou plaatsvinden, zal in de stuurgroep van de betreffende IGS besproken worden hoe deze verdeeld wordt over de deelnemende organisaties. Dit advies zal nadien ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur van Veneco.

Wijziging eigen initiatief gemeente Sint-Laureins

Bij de voorbereiding en indiening van het subsidiedossier werden voor elke gemeente ook eigen initiatieven bepaald, binnen de prioriteiten wonen van de Vlaamse Overheid.

Voor de gemeente Sint-Laureins werden deze eigen initiatieven ingediend:

- Huurbestand
- Gecoördineerde aanpak woonstvervuiling
- Renovatiebegeleiding via het Noodkoopfonds

De gemeente Sint-Laureins wenst het eigen initiatief 'gecoördineerde aanpak voor woonstvervuiling' en 'Renovatiebegeleiding via het Noodkoopfonds' te schrappen en te vervangen door de opmaak van een verordening voor verplichte conformiteitsattesten voor huurwoningen. Deze activiteit werd ook opgenomen in de meerjarenplanning van het gemeentebestuur.

De eigen initiatieven in het subsidiedossier kunnen gewijzigd worden, zie artikel 2.30/1 van het Vlaamse Codex Wonen:

De initiatiefnemer van een project, dat ook bestaat uit eigen initiatieven, waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van dit besluit, kan jaarlijks na de stuurgroepvergadering, vermeld in artikel 2.26, §3, tweede lid, (dat is de laatste stuurgroepvergadering van een werkingsjaar, waarop de planning voor het volgende werkingsjaar besproken wordt) een aanvraag indienen bij het agentschap om een of meer eigen initiatieven te vervangen.

De aanvraag om eigen initiatieven te vervangen, wordt via e-mail aan het agentschap bezorgd. Het agentschap bevestigt de ontvangst van de aanvraag. Uiterlijk dertig dagen vanaf de datum waarop het agentschap de aanvraag om een of meer eigen initiatieven te vervangen, heeft ontvangen, beslist het agentschap over die aanvraag. Het agentschap brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de beslissing

Het Agentschap Wonen in Vlaanderen vraagt om de wijziging van eigen initiatief te laten bevestigen door de gemeenteraad, gezien ook de initiële indiening van het subsidiedossier met de oorspronkelijke eigen initiatieven werd goedgekeurd door de gemeenteraad.

Financiële aspecten

Indien de engagementen worden nagekomen is er geen bijkomende financiële impact.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Art. 1- De gemeenteraad gaat akkoord met het toevoegen van deze clausule aan de engagementsverklaring voor de IGS Wooneco Assenede – Kaprijke – Sint-Laureins: "Wanneer een gemeente of Veneco zijn engagementen niet nakomt en het Agentschap Wonen in Vlaanderen daardoor subsidies terugvordert van Veneco, komen deze kosten voor rekening van de daarvoor verantwoordelijke organisatie."

Art. 2- De gemeenteraad gaat akkoord met de schrapping van de eigen initiatieven ‘gecoördineerde aanpak voor woonstvervuiling’ en ‘renovatiebegeleiding via het Noodkoopfonds’, en zal in plaats daarvan inzetten op verplichte conformiteitsattesten voor huurwoningen vanaf 2027.

Bijlagen:

20260917_GRD_IGSWonen_BIJ01_BRI_BeslissingMinisterIGSProjecten2026-2031.pdf,
20260917_GRD_IGSWonen_BIJ02_BES_GRD20250626_IntergemeentelijkeSamenwerkingWonen5.0_2026-2031.pdf,
20260917_GRD_IGSWonen_BIJ03_AdviesnotaWooneco.pdf,
20260917_GRD_IGSWonen_BIJ04_MinisterieelBesluitSubsidie20251218.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Luc De Meyere

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 18 september 2026

[SIG01]

[SIG02]

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Luc De Meyere