

## VERSLAG LOKAAL WOONOVERLEG

**Datum:** Donderdag 19/12/2024 14u  
**Locatie:** Raadzaal Gemeentehuis Waasmunster

**Aanwezig:**

Gemeente Waasmunster:	Dominique Roelandt	Schepen Waasmunster
	Shana Poppe	Diensthofd Omgeving
	Caroline Troch	Administratief medewerker Omgeving, Huisvestingsambtenaar (verslaggever)
	Katja Vlaeminck	Afdelingshoofd Welzijn
	Elien Goossens	Deskundige Welzijn, Seniorenconsulente

Interwaas:	Tessa Thyssen	Coördinator Woonwijzer Waasland
	Joeri Hulstaert	Deskundige Woonwijzer Waasland, Renovatiecoach

Tuinwijk:	Tina Verkaeren	Alegemeen Directeur
	Bert Vlaeminck	Adjunct-Algemeen Directeur

**Verontschuldigd:**

Gemeente Waasmunster:	Hans De Beule	Diensthofd Algemene Sociale Dienst
-----------------------	---------------	------------------------------------

Wonen Vlaanderen:	Jeroen Van Pottelberge	Adjunct-Directeur
-------------------	------------------------	-------------------

**Bijlagen:**

PowerPoint overzicht projecten  
PowerPoint toelichting IGS  
Actualisatie visie op (sociaal) wonen  
Collegebesluit voor de invoering van een proactief Woonbeleid

### 1. Goedkeuring verslag dd. 25/09/2024

Het verslag van het lokaal woonoverleg van 25 september 2024 wordt unaniem goedgekeurd. Er zijn geen opmerkingen.

### 2. Projecten Tuinwijk

Aan de hand van een PowerPoint (zie bijlage 1) worden de projecten van de sociale woonmaatschappij Tuinwijk binnen de gemeente toegelicht. Het betreft enerzijds nieuwbouw- en vervangbouwdossiers en grote renovatiedossiers anderzijds.

#### 2.1. Nieuwbouw- en vervangbouwdossiers

Er zijn vanuit de Tuinwijk momenteel twee nieuwbouw- en vervangbouwdossiers in voorbereiding binnen de gemeente Waasmunster, met name 'Heuverbeek' en 'Molenwijk Noord'.

De ontwerpvoorstellen van deze projecten werden reeds enige tijd geleden besproken op het lokaal woonoverleg en op 14 januari 2021 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

Als gevolg van de overgang naar de nieuwe woonmaatschappij Tuinwijk hebben deze processen enige tijd stilgelegen. Met oog op een verderzetting worden de projectfiches goedgekeurd op actueel Lokaal Woonoverleg.

De projectfiches worden daartoe uitvoerig besproken.

#### **2.1.1. Heuverbeek**

De bouw van het project wordt losgekoppeld van de infrastructuur. De bouw wordt ontworpen door Artex bvba, de infrastructuur wordt uitgewerkt door de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen.

Het schetsontwerp voor de bouw van het project werd reeds positief geadviseerd door de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen terwijl het ontwerp voor de infrastructuur nog dient te worden opgemaakt.

Het project wordt opgedeeld in twee delen: kant Zuidermolen en kant Hoogstraat. Ter hoogte van de Zuidermolen worden er 14 sociale huurappartementen voorzien - waarvan 2 appartementen voor 1 tot twee personen en 12 appartementen voor 2 tot 3 personen.

Het project wordt uitgerust met voldoende parkeermogelijkheden (1,5 plaatsen voor wagens en fietsen per wooneenheid), een afvalberging, een gemeenschappelijk teller en techniekenlokaal, individuele buitenruimte en een individueel verwarmings- en ventilatiesysteem.

Ter hoogte van de Hoogstraat voorziet het project bijkomend 6 sociale huurappartementen - waarvan 2 appartementen voor 1 tot 2 personen, 2 appartementen voor 2 tot 3 personen en 2 appartementen voor 3 tot 4 personen.

Ook hier worden voldoende parkeermogelijkheden (1,5 parkeerplaatsen voor wagens en 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid), een afvalberging, een gemeenschappelijk teller en techniekenlokaal, individuele buitenruimte en een individueel verwarmings- en ventilatiesysteem voorzien.

#### **2.1.2. Molenwijk Noord**

Het project Molenwijk Noord heeft betrekking op een braakliggend terrein (pijpenkop). Ook hier wordt de bouw van het project losgekoppeld van de infrastructuur en betreffen de respectievelijke ontwerpers Artex bvba en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Het schetsontwerp voor de bouw werd reeds positief geadviseerd door de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen. Het ontwerp van de infrastructuur dient nog te worden opgemaakt.

Het project omvat enerzijds 14 sociale huurappartementen - waarvan 7 appartementen geschikt voor 1 tot 2 personen en 7 appartementen voor 2 tot drie personen. Dit met een ondergrondse parkeergarage (20 parkeerplaatsen) en 4 carports. Anderzijds 5 sociale huurwoningen voor 3 tot 4 personen met 5 parkeerplaatsen en fietsen- en afvalberging in de tuinberging.

Vermoedelijk kan er bij de start van 2026 gestart worden met de eigenlijke ontwikkeling van beide projecten. Hiervoor dienen de benodigde stappen in het kader van de bouw van het project en de aanleg van de benodigde infrastructuur maximaal op elkaar afgestemd te worden

### **2.1.3. Grote renovatiedossiers**

Naast bovenvermelde nieuwbouwprojecten werd er door woonmaatschappij een renovatiestrategie opgemaakt voor de volledige sociale woonwijk (Hollandse Molen/Zuidermolen) waarbij er onder meer rekening werd gehouden met het bouwjaar en de staat van de woningen. Dit plan van aanpak wordt eerstdaags ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Voor het uitvoeren van de totaalrenovatie is het noodzakelijk is dat de twee bovenvermelde nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd om de noodzakelijke herhuisvesting tijdens de werken mogelijk te maken.

Voor bepaalde woningen/woninggroepen is gelet op de ouderdom geen totaalrenovatie aan de orde, maar zijn er eerder diverse 'kleine werken' (deelrenovaties) noodzakelijk. Deze werken (bijvoorbeeld vervangen condensatieketel) zouden op korte(re) termijn kunnen aangevat worden.

De nieuwbouwprojecten omvatten voornamelijk kleinere type van appartementen met één of twee slaapkamers. Er dient te worden nagegaan of deze een oplossing kunnen bieden voor de herhuisvesting van de huidige bewoners van de sociale huurwoningen. Indien er nood is aan grotere wooneenheden dient hiervoor een alternatieve oplossing voor geboden te kunnen worden. Momenteel heeft de woonmaatschappij nog geen zicht op de effectieve bezetting van de woningen waarvoor een verhuisbeweging noodzakelijk zal zijn.

Bedoeling is om na renovatie te streven naar een optimale bezetting van de woningen waardoor de huidige bewoners niet altijd zullen terugkeren naar hun zelfde woning.

Er wordt gevraagd om de betrokken bewoners tijdig te informeren over de herhuisvesting door middel van individuele bezoeken in de loop van 2026, gelijktijdig met de ontwikkeling van de projecten.

De Tuinwijk staat in voor eventuele kosten verbonden aan de verhuis.

## **3. Interwaas**

### **3.1. Toelichting IGS**

In principe is de gemeente de regisseur van het Lokaal Woonbeleid. Daar dit voor kleinere gemeenten niet evident is, voorziet de Vlaamse overheid de mogelijkheid om hiervoor intergemeentelijk samen te werken.

Vanuit Interwaas wordt hiervoor 'Woonwijzer Waasland' aangeboden. Onder deze noemer wordt er ondersteuning geboden op vlak van wonen (IGS Waas) en energie (Energiehuis) en vindt er één keer per maand (vrijdagvoormiddag) een woon- en energieloket plaats binnen de gemeente Waasmunster.

Het Energiehuis focust zich, naast het verstrekken van 'Mijn Verbouwlening', voornamelijk op informeren met betrekking tot energievragen, begeleiden bij premieaanvragen, verschaffen van renovatieadvies, begeleiden bij verbouwen en eerstelijns renovatieadvies.

IGS Wonen of IGS Waas biedt daarentegen ondersteuning bij het gemeentelijk woonbeleid, de woningkwaliteit en leegstand binnen de gemeente, informatie inzake woonaanvragen en begeleiding bij premieaanvragen.

Dit intergemeentelijk samenwerkingsverband is opgedeeld in drie clusters met telkens drie gemeenten met oog op het realiseren van (gemeenschappelijke) doelstellingen op vlak van wonen. De gemeente

Waasmunster behoort daarbij tot de derde cluster samen met Temse en groot Beveren (Beveren, Kruibeke en Zwijndrecht).

Gezien het aantal gemeenten, als gevolg van onderlinge fusies, in totaal daalt van 9 naar 7 gemeenten is het mogelijk dat de samenstelling van deze clusters wijzigt in de loop van 2025 waarbij de clusters zullen worden heringedeeld (eventueel op basis van geografie).

Per cluster wordt er minimaal tweemaal per jaar een stuurgroep georganiseerd waarop de aanwezigheid van de bevoegde schepen vereist is en vindt er minimaal één ambtelijk overleg plaats.

Het huidige subsidiekader, waarbij er geen financiële bijdrage van de gemeente wordt gevraagd, loopt tot eind 2025 en zou dus kunnen veranderen in 2026.

Leegstand en woningkwaliteit zijn belangrijke thema's binnen het IGS Waas.

Voor leegstand worden er door de medewerkers van Interwaas op regelmatige basis controles uitgevoerd en staan zij in voor de administratieve behandeling van deze dossiers. Er zijn momenteel nog 40 leegstandsdossiers lopende.

Daarnaast beschikt Woonwijzer Waasland over erkende woningcontroleurs. In het kader van woningkwaliteit werden er het afgelopen jaar (2024) in totaal 9 controles uitgevoerd.

Tot slot wordt de nadruk gelegd op een aantal belangrijke acties waaronder 'Lang zal u wonen', 'Check je ketel' (die vermoedelijk verlengd wordt tot 2029), renovatiebegeleiding, het pandschap, ...

Er wordt tijdens het overleg opgemerkt dat er met het oog op woningkwaliteit een betere samenwerking kan bewerkstelligd worden tussen de gemeentelijke diensten Welzijn en Omgeving (huisvesting) onderling, voornamelijk op vlak van informatie-uitwisseling. Hiervoor zal er intern een overleg worden georganiseerd tussen de diensten om een concrete plan van aanpak op te stellen.

#### **4. Actualisatie visie op (sociaal) wonen**

In het kader van de Intergemeentelijke Samenwerking Woonwijzer Waasland werd door de gemeente een visie op sociaal wonen uitgewerkt, rekening houdend met het bestaande sociaal woonaanbod van de lokale woonmaatschappij en de wachtlijsten, geplande nieuwe sociale woonprojecten en strategische keuzes van de sociale woonmaatschappij.

Behalve met kwantitatieve informatie uit de wachtlijsten werd ook rekening gehouden met kwalitatieve informatie, zoals woonnoden en vragen van specifieke doelgroepen.

Deze actualisatie van visie op (sociaal) wonen werd op 9 december 2024 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

#### **5. Invoering van een proactief woonbeleid**

Het gemeentebestuur wil de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt verbeteren.

Volgens de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) steeg de gemiddelde huurprijs van appartementen en van woningen in Waasmunster met respectievelijk 14,54% en 18,1% in de periode 2018-2022. Deze huurprijzen staan niet garant voor een kwalitatieve woning.

Een conformiteitsattest bevestigt dat de verhuurde woning voldoet aan de basisvereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting volgens de Vlaamse Codex Wonen. Het gemeentebestuur wil in de eerste plaats een preventief woningkwaliteitsbeleid voeren en eigenaars zoveel mogelijk stimuleren om een conforme huurwoning aan te bieden.

Het conformiteitsattest heeft volgende voordelen voor de verhuurder :

- De verhuurder is zeker dat zijn huurwoning voldoet aan de kwaliteitseisen bij het begin van de verhuur. Bij betwisting tijdens de huurperiode heeft de verhuurder een bewijs dat zijn woning conform was en dat hij ze dus correct aan de huurder heeft afgeleverd.
- De woning voldoet aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen.
- De woning vertoont geen veiligheids- of gezondheidsrisico's waarvoor de verhuurder anders aansprakelijk zou zijn.
- De conformiteit van de woning wordt vastgesteld door een onafhankelijke partij die hiervan een officieel document aflevert.
- Het attest is een geschiktheidslabel voor de huurwoning.

Het gemeentebestuur wenst zich te richten op de woningen waarvan vermoed wordt dat er meer kans is op woningkwaliteitsproblemen. Het proactief woonbeleid wordt gericht op woningen die in het verleden reeds getroffen werden door conformiteitsonderzoeken en waarvan men vermoedt dat er zich opnieuw woningkwaliteitsproblemen kunnen voordoen.

Op 22 september 2022 keurde de gemeenteraad de deelname aan Woonwijzer Waasland, het intergemeentelijk samenwerkingsproject rond wonen van Interwaas, goed. Daarbij keurde de gemeenteraad ook de aanvullende activiteit goed 'op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afgeven'. De subsidies voor de aanvullende activiteiten worden naar de gemeenten doorgestort. Voor Waasmunster gaat het over een bedrag van 643,03 euro per aanvullende activiteit. Indien de gemeente dus op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoert en bij conformiteit gratis attesten aflevert dan wordt een deel van de kosten (verlies aan retributiegeld) gerecupereerd via de subsidies van de aanvullende activiteiten.

Voor de huurder die een huursubsidie aangevraagd heeft of nog moet aanvragen is het positief dat de gemeente een conformiteitsattest aflevert. Daardoor is er al bij de aanvraag van de huursubsidie een bewijs dat de woning conform is, wat een van de voorwaarden voor de subsidie is. Tegelijk kunnen goedkeuring en uitbetaling sneller verlopen.

Voorstel van besluit:

#### **Artikel 1 Definities:**

Woning: voor de definitie van 'woning' wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen.

Waarschuwingprocedure: voor de definitie van 'waarschuwingprocedure' wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen. Bij de waarschuwingprocedure zal Woonwijzer Waasland en de gemeente

een bemiddelende rol opnemen tussen de huurder en verhuurder en proberen om tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen.

**Artikel 2:** 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, ook als dit vochtprobleem niet meer vastgesteld werd bij het laatste conformiteitsonderzoek, worden de bewoners actief benaderd voor een preventieve woningcontrole bij nieuwe verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling van een woning of kamer als hoofdverblijfplaats.

**Artikel 3:** Indien 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, worden de bewoners actief benaderd voor een preventieve woningcontrole bij nieuwe verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling van een woning of kamer als hoofdverblijfplaats.

**Artikel 4:** Indien 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, worden de bewoners actief benaderd voor een preventieve woningcontrole bij nieuwe verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling van een woning of kamer als hoofdverblijfplaats.

**Artikel 5:** Als tijdens de, aan de huurder aangeboden, woningcontrole vastgesteld wordt dat de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen, wordt zo veel mogelijk de waarschuwingsprocedure toegepast.

**Artikel 6:** Als tijdens de, aan de huurder aangeboden woningcontrole de conformiteit vastgesteld wordt, wordt een gratis conformiteitsattest aan de verhuurder afgeleverd.

Dit voorstel van besluit wordt geagendeerd op het college van burgemeester en schepenen van 23 december 2024 en heeft als doel om woningen waar ooit vochtproblemen werden vastgesteld pro actief te onderzoeken. Bij een nieuwe inhuurname is het belangrijk dat deze gekende woningen (her)gecontroleerd worden. Hiervoor is een goede samenwerking tussen de verschillende diensten (bevolking, welzijn en omgeving) cruciaal.

## **6. Varia**

Daar Tessa een andere uitdaging gevonden heeft zal het Lokaal Woonoverleg voorlopig opgevolgd worden door Joeri Hulstaert (renovatiecoach Woonwijzer Waasland). Dit tot er een nieuwe coördinator gevonden is.

Het volgende Woonoverleg zal doorgaan op **donderdag 24/04/2025 (14.00u)** in de raadzaal van het gemeentehuis van Waasmunster.