



## Verkennd overleg Wonen in Vlaanderen – 23 april 2025

---

Aanwezig: Tessa Thyssen, begeleider lokaal woonbeleid, Oost-Vlaanderen  
Stefaan Lombaert, begeleider lokaal woonbeleid, West-Vlaanderen  
Jurgen Vierstraete, coördinator IGS Woondienst Regio Tielt

Verontschuldigd: Luc Vannieuwenhuyze, burgemeester Tielt, voorzitter stuurgroep IGS Wonen Regio Tielt

Kader: [Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid\(PDF bestand opent in nieuw venster\)](#) (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 maart 2025)

Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd.

---

## Inhoud

|      |                                        |   |
|------|----------------------------------------|---|
| 1.   | Inleiding.....                         | 1 |
| 2.   | Projectteam en taakverdeling .....     | 2 |
| 2.1. | Coördinator .....                      | 2 |
| 2.2. | Woonwinkelmedewerkers.....             | 2 |
| 2.3. | Technisch adviseurs .....              | 3 |
| 2.4. | Gemeentelijke inzet .....              | 3 |
| 3.   | Bespreking aanvullend initiatief ..... | 4 |
| 4.   | Vervolg.....                           | 5 |

### 1. Inleiding

Op het verkennd overleg bespreken we enkel de aanvullende initiatieven die onder het nieuwe subsidiedossier zullen uitgevoerd worden. Het basispakket blijft uiteraard ook nog steeds heel belangrijk en is te beschouwen als de eerste prioriteit aan uit te voeren acties.

In het subsidiedossier overwegen wij vanuit regio Tielt om op 1 aanvullend initiatief in te zetten ten einde de aanvullende subsidie te kunnen bekomen. Deze actie zullen wij in elke deelnemende gemeente uitrollen, dit ook in de nieuw aan te sluiten gemeente Ardooie: m.n. de verplichting van het conformiteitsattest voor huurwoningen met bouwdatum 1960 en ouder. Dit volgens een gefaseerde invoer op basis van de ouderdom van de huurwoningen én met de koppeling aan een nieuwe verhuring.

Als inleiding en kennismaking met onze IGS-werking zoomen we eerst even kort in op de personeelsploeg.

## 2. Projectteam en taakverdeling

De personeelsinzet moet in verhouding zijn tot de activiteiten die zullen worden uitgevoerd; dit bleek voor de deelnemende gemeenten alvast wel een belangrijk aandachtspunt. Men wil de personeelsploeg immers niet verder uitbreiden.

Op vandaag telt het team van IGS Wonen Regio Tielt 6 medewerkers en in totaal een effectieve inzet van 5,6 VTE. In 2026 voorzien we de aanwerving van een extra medewerker (0.5 VTE) en zullen we een totaal inzet kennen van 5,8 VTE. Van die 5.8 VTE zullen we 1.5 VTE inzetten op de uitvoering van het geplande aanvullend initiatief.

| Functie                                          | Niveau | VTE                        |
|--------------------------------------------------|--------|----------------------------|
| Coördinator                                      | A      | 1                          |
| Loketmedewerkers                                 | B      | 2,6 in 2025 -> 2,3 in 2026 |
| Technisch adviseur                               | C      | 2                          |
| <b><u>Geplande extra aanwerving in 2026:</u></b> |        |                            |
| Loketmedewerker                                  | B      | 0,5                        |

### 2.1. Coördinator

De coördinator staat in voor de aansturing van het project. De coördinator schrijft in overleg met de gemeenten het subsidiedossier uit, verzorgt de verslaggeving en volgt de voortgang van de activiteiten op. Hij organiseert de bestuursvergaderingen. De coördinator stuurt de medewerkers aan en ondersteunt hen bij de uitvoering van hun takenpakket. De coördinator ondersteunt de gemeenten bij de ontwikkeling en uitvoering van het lokaal woonbeleid en organiseert hiervoor het lokaal woonoverleg. Hij verzorgt ook de communicatie naar de inwoners (nieuwsbrief, website, ...).

- ➔ Voor wat het aanvullend initiatief betreft, zal de coördinator ondersteunen bij het dienstoverschrijdend overleg, uitwerking van de verschillende procedures (o.a. met dienst bevolking, wijkagenten, immo, GAS-ambtenaar, etc.), opmaak van de reglementen (GAS, verplichtende kader CA),...

### 2.2. Woonwinkelmedewerkers

De woonwinkelmedewerkers zijn het gezicht bij het loket van IGS Wonen Regio Tielt. In elke gemeente is er wekelijks een zitdag. Daarnaast werken de woonwinkelmedewerkers ook heel flexibel op afspraak. De woonwinkelmedewerkers zijn de experts op vlak van premies, sociaal wonen, huur en verhuur,...

- ➔ De woonadviseurs voeren voornamelijk de activiteiten van beleidsprioriteit 3 uit. Aan het loket zullen zij de eigenaars-verhuurders ondersteunen die met vragen over de verplichting van het CA bij ons langskomen, dan wel huurders verder helpen die vragen over de verplichting CA's bij ons langskomen.
- ➔ De extra aanwerving staat gepland voor 2026. De parttime vacature is er enerzijds ter vervanging van 0.3 VTE ingevolge een gewenste vermindering van tewerkstellingsbreuk bij een andere loketmedewerker; alsook voor de aansluiting van een nieuwe gemeente binnen onze IGS (Ardoioe) en de invulling van een wekelijkse zitdagpermanentie: 0.2 VTE.

### **2.3. Technisch adviseurs**

De technisch adviseurs volgen de dossiers woningkwaliteit op van a tot z. Ze volgen de waarschuwingsprocedure op, voeren de conformiteitsonderzoeken uit en werken de administratie af. Daarnaast beheren we ook de leegstandsinventarissen voor onze gemeenten; de inventarisering en opvolging van de leegstand behoort tot het takenpakket van onze adviseurs. Zij staan eveneens in voor technisch advies, begeleiding van eigenaars met vragen inzake woningkwaliteit, inventarisering en opvolging van verwaarlozing.

- ➔ De technisch adviseurs werken hoofdzakelijk rond activiteiten van beleidsprioriteit 2.
- ➔ Specifieke focus zal richting het nieuwe aanvullend initiatief gaan; we houden de werklust gaandeweg in de gaten en sturen bij van zodra dat dit nodig zou blijken. Het is immers duidelijk dat er op onze technische component geen personeelsuitbreiding mogelijk is.

### **2.4. Gemeentelijke inzet**

De deelnemende gemeenten voorzien allen nog een eigen inzet van gemeentepersoneel op vlak van het woonbeleid. Zo gebeurt de gemeentelijke inventarisatie van de tweede verblijven, leegstaande bedrijfsruimten door een gemeentelijke ambtenaar; dit tevens voor wat betreft de opvolging van de respectievelijke heffingen.

Dit is eveneens het geval voor wat betreft de gemeentelijke activeringsheffingen op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels.

Daarnaast wordt de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, voor wat betreft het administratieve luik, opgevolgd door een gemeentelijke ambtenaar.

### 3. Bespreking aanvullend initiatief

**A.I. 1 Het verplichten van het conformiteitsattest voor huurwoningen met een bouwdatum van 1960 en ouder. Gefaseerde invoer op basis van de bouwdatum én de koppeling met een nieuwe verhuring.**

De volgende feedbackpunten worden aangehaald:

- Aantal gemeenten waar er reeds beweging is rond de verplichting van het CA kunnen in de nota nog verder aangevuld worden; zo is er ook beweging in Blankenberge, Zuienkerke, etc. Dus we merken wel een tendens op in West – Vlaanderen waarbij de verplichting van het CA meer ingang krijgt.
- Bij het puntjes waar er gesteld wordt dat huurwoningen in slechte woningkwaliteit armoede in stand houden; mag er ook wel vermeld worden dat dit armoede kan veroorzaken. Gezien er toch een kwetsbare doelgroep gehuisvest wordt en de slechte woningkwaliteit ook tot gezondheidsproblemen kan leiden; met alle gevolgen van dien,...
- Punt 5: ook in de loop van het huurcontract kan het CA ten voordele werken van de verhuurder bij een klacht die ontstaat.
- Beperkte geldigheidsduur: nu staat het geformuleerd alsof we die adressen volledig zullen loslaten en niet langer zullen opvolgen; maar in de feiten klopt dit niet. We zullen die adressen wel verder opvolgen, maar dit zal op een ander tijdstip gebeuren: nl. als het CA verstreken is en er een verhuisbeweging is nadat de verplichting van het CA van toepassing is voor dat pand. Dan zal ofwel de eigenaar op eigen initiatief een nieuw CA aanvragen, dan wel zullen we die eigenaar contacteren op het moment van onze periodieke opvolgcontroles.
- Huisvesting van vreemde arbeiders: zal waarschijnlijk niet tot minder controles leiden, maar zal altijd wel vereist blijven. Dit zal du niet echt tot capaciteitswinst leiden in hoofde van de technisch adviseurs.
- Werkgroep huisvesting vermelden bij de samenwerking met andere partners; gezien dit toch zeker een relevant instrument is.
- Op het moment dat het gekend is dat er een CA verplicht is, kan het dat er een afschrikkingseffect is van de malafide verhuurders, huisjesmelkers.
- Werklast: vooropstellen dat we de huidige simulatie zullen bijstellen volgens de ervaren werklast, gezien we geen personeelsuitbreiding hebben, zal er jaarlijks moeten geëvalueerd worden of we de fasering moeten bijstellen. Best dat we hieromtrent nog een duidelijke kanttekening maken in de nota bij de passage over de fasering.
- Fasering: timing GAS-boete vermelden (zullen 2 reglementen zijn: enerzijds het ontbreken van het CA en anderzijds de verjaring van die eerdere vaststellingsdatum – uitwerken in 2027 bvb.), alsook aanhalen wanneer we de procedure met dienst bevolking zullen uitwerken (zal 2026 worden). Werkbaar systeem uitbouwen met diensten bevolking; GAS-ambtenaar.
- Beperkte geldigheidsduur: zou kunnen afhankelijk gesteld worden van de verstrengde EPC-voorwaarden (vanaf 2030 verstrenging op EPC-label, zoniet volgt ongeschiktheid); zou rekening mee gehouden kunnen worden. Rijwoningen een D vereist vanaf 2030, een C vanaf 2035. Dus de geldigheidstermijn zou hieraan gekoppeld kunnen worden. Valt eens over na te denken en af te wegen of we dit koppelen binnen de verordening inzake de beperkte geldigheidsduur van het CA. Sowieso zullen we de beperkte geldigheidsduur optrekken van 3 jaar naar 5 jaar; omwille redenen van werklast-controle.
- Bij de Integrale samenwerking kunnen we ook de gemeentelijke werkgroepen kwalitatieve huisvesting vermelden,
- Conclusie: mag er nog iets nadrukkelijker op gewezen worden dat dit initiatief onze centrale activiteit vormt om de aanvullende subsidie te kunnen bekomen; misschien hierbij dan ook nog eens vermelden dat we de fasering zullen aanpassen volgens vastgestelde werklast.

## 4. Vervolg

- Jurgen bezorgt het verslag morgen al aan Wonen in Vlaanderen.
- Wonen in Vlaanderen heeft vervolgens 3 weken tijd om feedback op het verslag te bezorgen.
- Op 6 mei as. komen we samen met een uitgebreide stuurgroep om onze interlokale vereniging te vernieuwen en het nieuwe subsidiedossier goed te keuren. Bij voorkeur krijgen we de repliek voor deze datum zodat we die feedback al in het dossier kunnen integreren.
- Periode juni – juli: goedkeuring van het subsidiedossier door de gemeenteraden en indienen van het subsidiedossier via [lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be](mailto:lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be).
- Uiterlijk in december 2025 neemt de Vlaamse minister van Wonen een beslissing over de toekenning van een subsidie. Het ministerieel besluit bevat een meerjarige subsidiebelofte voor de periode 2026-2031; de jaarlijkse subsidiebedragen per project zijn erin opgenomen.
- In de periode 2026-2031 zal jaarlijks in januari op basis van een ministerieel besluit het begrote totale jaarbudget voor alle projecten vastgelegd worden. De jaarlijkse subsidie voor elk project zal uitbetaald worden met een schijf van 70% in februari en een saldo van 30% na evaluatie van het werkingsjaar.