

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 164

van **MAXIM VEYS**

datum: 29 januari 2024

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Lokaal woonoverleg - Evolutie

Bij de invulling van de gemeentelijke regisseursrol op het vlak van het lokaal woonbeleid neemt het lokaal woonoverleg een centrale plaats in. Lokaal woonoverleg is het overleg tussen de lokale woonactoren onder verantwoordelijkheid van de gemeente, voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokaal woonbeleid. Gemeenten kunnen een beroep doen op Wonen in Vlaanderen dat de gemeenten begeleidt en ondersteunt bij de uitwerking van het lokaal woonbeleid en het lokaal woonoverleg.

1. Graag per gemeente het aantal lokale woonoverleggen dat heeft plaatsgevonden. Dat overzicht graag voor jaren 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023.
2. Wordt er gerapporteerd over de besproken onderwerpen op het lokaal woonoverleg? Zo ja, wat is het meest voorkomende onderwerp op lokale woonoverleggen? Graag een overzicht van het meest voorkomende onderwerp per gemeente in de jaren 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023.
3. Hoe vaak stond de beslissing over de bouw van een sociaal woonproject op de agenda? Hoe vaak werd positief beslist en hoe vaak negatief? Graag een overzicht per gemeente voor de jaren 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023.
4. Een aantal besprekingen is verplicht op het lokaal woonoverleg.
Over welke besprekingen gaat het? Moet deze lijst uitgebreid worden met plannen inzake geconventioneerd verhuren, budgethuren, woningkwaliteit en herhuisvesting, noodwoningen en/of andere maatregelen en instrumenten met een impact op het lokaal woonbeleid?
5. Wie kan het initiatief nemen om agendapunten voor te stellen op het lokaal woonoverleg? Hoe staat de minister tegenover een initiatiefrecht van andere organisaties om agendapunten voor te stellen op het lokaal woonoverleg?
6. Denkt de minister dat het lokaal woonoverleg nuttig wordt aangewend in het lokale beleid? Zo niet, plant hij aanpassingen en in welke zin?
7. Op welke manier worden de overleggen opgevolgd door Wonen in Vlaanderen?

ANTWOORD

op vraag nr. 164 van 29 januari 2024

van **MAXIM VEYS**

1. U vindt een overzicht van de lokale woonoverleggen als bijlage 1 bij deze vraag.
2. Doorheen de jaren is er niet op een consistente manier bijgehouden voor ieder lokaal woonoverleg wat er besproken werd. Er komen op een dergelijk overleg dan ook veel diverse zaken aan bod die te maken hebben met lokaal woonbeleid. Wel kunnen er in grote lijnen conclusies getrokken worden inzake de besproken onderwerpen.

2019: Het thema sociale huisvesting (projecten, sociale verhuurkantoren, opvolging BSO, wachtlijsten) domineerde het lokaal woonoverleg in 2019. Daarnaast kwam in 2019 ook vaak de intergemeentelijke samenwerking aan bod. De verklaring hiervoor is het feit dat in 2019 de aanvraagdossiers moesten ingediend worden voor de IGS subsidiëringsperiode 2020-2025.

2020: Ook in 2020 is het thema sociale huisvesting het vaakst aan bod gekomen. In 2020 kwamen ook de actieprogramma's, woningkwaliteitsbewaking en de woningmarkt aan bod. Dit is vermoedelijk het gevolg van de IGS-werking waarbij verwacht werd dat de lokale besturen aan de slag gingen met deze thema's.

2021: Ook voor het jaar 2021 zien we het thema sociale huisvesting het meest terugkomen. Belangrijke uitschieter voor het jaar 2021 is de vorming van de woonmaatschappijen. Dit gezien de lokale besturen uiterlijk op 31 oktober 2021 de minister op de hoogte moesten brengen van hun voorkeur in verband met de vorming van het werkingsgebied.

2022: Ook in 2022 ging er bij de woonoverleggen veel aandacht naar de thema's die verband hielden met de vorming van de woonmaatschappij. De planning van projecten kwam iets minder vaak aan bod dan de voorgaande jaren. In 2022 was er opnieuw meer aandacht voor de intergemeentelijke samenwerking, ingegeven door een ronde van herzieningsaanvragen. Eveneens stond in 2022 het doelgroepenbeleid sterk centraal, met een focus op de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne. En tot slot kreeg het thema "wonen en energie" veel aandacht. Dit enerzijds door de publieke belangstelling voor alles wat met energie(zuinigheid) en wonen te maken heeft en anderzijds door de introductie van "Mijn VerbouwPremie" en "Mijn VerbouwLening".

2023: Voor 2023 dienen nog de voornaamste conclusies opgemaakt te worden. Wat wel reeds duidelijk is, is dat de wijzigende regelgeving inzake sociaal wonen een prominente plaats heeft ingenomen bij de lokale woonoverleggen (CIR, nieuw toewijsmodel). Een koppeling die men hierbij maakt zijn de besprekingen van de toewijsreglementen en het doelgroepenbeleid. Daarnaast zijn de onderwerpen: projecten (sociale huisvesting), BSO-opvolging en wachtlijstanalyse opnieuw aspecten die besproken zijn tijdens de lokale woonoverleggen. Nieuwe instrumenten zoals geconventioneerde verhuur en huur zijn ook duidelijk aan bod gekomen op de lokale woonoverleggen.

3. Hierover zijn er geen cijfers beschikbaar.
4. Wat verplicht op het woonoverleg besproken moet worden, is bepaald in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat om de volgende verplichtingen:

- een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement (artikel 2.5, eerste lid, 3°). Het gaat hier in het bijzonder om een reglement dat het conformiteitsattest verplicht, een reglement dat de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt, een verordening die strengere woningkwaliteitsnormen voor kamers oplegt, een belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen, een reglement dat gemeentelijke opcentiemen invoert op de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen en een reglement dat specifieke (soepelere) woningkwaliteitsvereisten laat gelden voor kamerwoningen voor arbeidskrachten.
- kerncijfers over de woningmarkt (artikel 2.7, 2°). Dit moet periodiek gebeuren maar de gemeente selecteert zelf welke statistische gegevens over de woningmarkt zij als kerncijfers beschouwt voor haar beleid en bepaalt zelf met welke periodiciteit ze die bespreekt.
- kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken (artikel 2.8, 1°). Dit moet periodiek gebeuren maar de gemeente selecteert zelf welke statistische gegevens over de woningkwaliteit zij als kerncijfers beschouwt voor haar beleid en bepaalt zelf met welke periodiciteit ze die bespreekt.
- kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken (artikel 2.9, 1°). Dit moet periodiek gebeuren maar de gemeente selecteert zelf welke statistische gegevens over de woonpremies zij als kerncijfers beschouwt voor haar beleid en bepaalt zelf met welke periodiciteit ze die bespreekt.
- het ruimtelijk beleid betrekken bij het lokaal woonoverleg (artikel 2.7, 3°). De gemeente bepaalt zelf welke ruimtelijke plannen (RUP's, Beleidsplan, stedenbouwkundige verordeningen, vergunningen, ...) relevant zijn voor het woonbeleid en hoe zij die bij het woonoverleg betreft.
- elke nieuwe inplanting of uitbreiding van een bestaand woonwagenterrein, met het oog op de indiening van een subsidieaanvraag conform boek 5, deel 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (artikel 2.5, eerste lid, 4°)
- de lokale woonbehoeften en de lijsten van de kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning in de gemeente (artikel 2.5, eerste lid, 6° en artikel 2.33/5, §3)
- de toewijzingspraktijk van sociale woningen. Dit moet minstens één keer per jaar worden besproken (artikel 2.7, 5° f))
- de volgende projecten die de initiatiefnemer in de gemeente wil uitvoeren en daarom wil laten opnemen in de projectenlijst in het Projectportaal van de VMSW (art. 2.33/5, §1) (renovatietoets en lokale woontoets):
 - een project dat voorziet in de nieuwbouw van sociale huur- of koopwoningen of geconventioneerde huurwoningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
 - een project dat voorziet in een vervangingsbouw of een investeringsverrichting bevat waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, voor elk van de volgende types van onroerende goederen:
 - ♣ eigen sociale huur- of koopwoningen of geconventioneerde huurwoningen;
 - ♣ verworven bebouwde onroerende goederen;
 - een project dat voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur.

Huurwoningen en de koopwoningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, worden respectievelijk gelijkgesteld met sociale huurwoningen en sociale koopwoningen en moeten ook besproken worden op het lokaal woonoverleg (art. 2.33/5, §1, tweede lid). Een woonproject met sociaal karakter is een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb (opgericht bij artikel 1 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013) of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen die de VMSW toestaat aan Vlabinvest apb

voor de realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant (decreet Vlaamse Codex Wonen, art. 4.53/1, tweede lid).

Tot eind 2023 moest ook de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op het woonoverleg worden besproken, maar dit is sinds de inwerkingtreding van de nieuwe toewijzingsregels en het centraal inschrijvingsregister op 1 januari 2024 niet meer voorzien. Hetzelfde geldt voor een lokaal toewijzingsreglement bescheiden huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen. Na 6 juni 2023 zijn bescheiden huurwoningen niet langer voorzien in de regelgeving en vervangen door geconventioneerde verhuur. Maar deze onderwerpen kunnen wel nog voorkomen op het woonoverleg in 2023 en eerder.

Op een lokaal woonoverleg moeten woonmaatschappijen overigens ook een aantal verwervingen, verkopen of omzettingen informatief meedelen (artikel 2.33/5, §2), dus zonder dat een bespreking noodzakelijk is en zonder beslissing of advies van het woonoverleg.

Zoals uit dit overzicht blijkt zijn een hele reeks onderwerpen in de regelgeving al voorzien, onder meer geconventioneerd verhuren (of budgethuren) en woningkwaliteit. Zoals blijkt uit het overzicht van de besproken onderwerpen (zie vraag 3) komen ook nood- en doorgangswoningen en doelgroepenbeleid in de praktijk regelmatig aan bod waar en wanneer dat relevant is.

5. Op het woonoverleg kan al wie is uitgenodigd agendapunten voorstellen, met dien verstande dat de gemeente de regisseur is van het lokaal woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 2, Deel 2, Titel 2) en dat het woonoverleg uitdrukkelijk valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente (Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.2, 2°). De gemeente organiseert minstens twee keer per jaar het woonoverleg en nodigt de lokale woonactoren uit, de lokale welzijnsorganisaties en het agentschap Wonen in Vlaanderen (idem, artikel 2.4, eerste lid). Enkel de sociale woonorganisaties zijn ook effectief verplicht om in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente (Vlaamse Codex wonen, artikel 2.2, derde lid), maar in de praktijk blijkt dat ook andere woonactoren en welzijnsorganisaties vrijwel steeds ingaan op de uitnodiging. De gemeente maakt tevens het verslag op (Besluit Vlaamse Codex Wonen, artikel 2.4, tweede lid). Alle deelnemers kunnen dus agendapunten voorstellen.
6. Het woonoverleg moet in de eerste plaats het gemeentelijk woonbeleid dienen. De regelgeving voorziet momenteel al een uitgebreide agenda voor het woonoverleg, met de mogelijkheid om een ruime reeks actoren uit te nodigen. De gemeenten zijn vrij om de agenda verder aan te vullen met punten die ze zelf willen bespreken. Zij doen dat ook vaak, met een waaier aan onderwerpen, zoals blijkt uit het antwoord op vraag 2. Het succes van het woonoverleg blijkt voorts uit het feit dat bijna alle gemeenten de verplichte twee keer woonoverleg per jaar halen. Heel wat gemeenten hebben tot drie of zelfs vier keer per jaar woonoverleg. Dit bewijst ook het nut van het woonoverleg voor de gemeenten. Aanpassingen aan agenda en werkwijze van het woonoverleg zijn momenteel niet voorzien.
7. Binnen het agentschap Wonen in Vlaanderen volgt de afdeling Klantenondersteuning en in het bijzonder het team Lokale Besturen het lokaal woonoverleg op. Aanwezig zijn op elk woonoverleg is niet mogelijk, maar het agentschap streeft ernaar om in elke gemeente minstens één keer per jaar aanwezig te zijn en in gemeenten die geen deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsverband minstens twee keer per jaar. Deze deelname zorgt voor een uitwisseling van informatie en bezorgdheden in de twee richtingen: een brugfunctie met suggesties en info van de gemeenten naar Wonen in Vlaanderen en omgekeerd. Het agentschap ontvangt van gemeenten verplicht een uitnodiging en het verslag (Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.4, tweede lid).

Die worden bijgehouden in een opvolgingssysteem, waaruit de cijfers geput zijn in de antwoorden op de vragen 1 tot en met 3.

BIJLAGE

[Overzicht lokale woonoverleggen 2019-2023](#)