



# IGS Woonbeleid Zennevallei Halle - Sint-Pieters-Leeuw - Beersel

Rapportering werkingsjaar 2023

Els Lehouck  
29-2-2024

<b>IGS</b>	IGS Woonbeleid Zennevallei
<b>COORDINATOR</b>	Els Lehouck
<b>WERKINGSJAAR</b>	2023
<b>WERKINGSGEBIED</b>	Beersel
	Halle
	Sint-Pieters-Leeuw

**BELEIDSPRIORITEIT I: De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden**

I.I Activiteiten voor elke gemeente	p. 3-12
I.II Verplichte activiteiten voor elke gemeente in een IGS-project	p. 13-16
I.III Aanvullende activiteiten	p. 16-24

**BELEIDSPRIORITEIT II: De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving**

II.I Activiteiten voor elke gemeente	p. 25-29
II.II Verplichte activiteiten voor elke gemeente in een IGS-project	p. 30
II.III Aanvullende activiteiten	p. 30-43

**BELEIDSPRIORITEIT III: De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen**

III.I Activiteiten voor elke gemeente	p. 44
III.II Verplichte activiteiten voor elke gemeente in een IGS-project	p. 44-57
III.III Aanvullende activiteiten	p. 58-63

## Beheerscomité/Stuurgroep

<b>Vertegenwoordiging 2023</b>	<b>Beersel</b>	<b>Halle</b>	<b>Sint-Pieters-Leeuw</b>
Gemeenteraad	Sonia Van Wanseele, schepen	Marijke Ceunen, schepen	Brahim Harfaoui, schepen
<i>Plaatsvervanger</i>	<i>Hugo Vandaele, raadslid</i>	<i>Christophe Merckx, schepen</i>	<i>Wim Peeters, raadslid</i> <i>Vanaf 30.11.2023: Raymond Stiens, raadslid</i>
OCMW raad	Elsie De Greef, schepen	Peggy Massien, schepen	Herwig Smeets, schepen
<i>Plaatsvervanger</i>	<i>Kristien Vanhaverbeke, eerste schepen</i>	<i>Christophe Merckx, schepen</i>	<i>Viviane De Gieter, raadslid</i> <i>Vanaf 21.12.2023: Marc De Bosscher, raadslid</i>
<b>STUURGROEPEN</b>	<b>1ste SG werkingsjaar (rapportering)</b>	<b>Laatste SG werkingsjaar (planning)</b>	
Werkingsjaar 1 (2020)	20/02/2020	3/09/2020	
Werkingsjaar 2 (2021)	25/02/2021	7/10/2021	
Werkingsjaar 3 (2022)	10/03/2022	13/10/2022	
Werkingsjaar 4 (2023)	9/03/2023	19/10/2023 + extra stuurgroep/beheerscomité 29/06/2023	

## Dagelijks bestuur

<b>Vertegenwoordiging 2023</b>	<b>Beersel</b>	<b>Halle</b>	<b>Sint-Pieters-Leeuw</b>
	Naomi Limbourg, deskundige RO Vanaf 10.2023: Nick van Keer, diensthoofd RO	Nele Vandercammen, clusterverantwoordelijke sociale dienst	Tom Pardaens, afdelingshoofd welzijn
	Jeroen Verhelst, diensthoofd zorg & welzijn	Annelies Laenens, deskundige Ruimte & wonen	Erik Devillé, diensthoofd sociale en welzijnsdienst
			Erik Wuyts, deskundige ruimtelijke ordening
<b>Vergaderingen 2023</b>	1/03/2023 ; 24/05/2023; 5/10/2023		

## Lokaal woonoverleg

<b>Datums LWO 2023</b>	<b>Beersel</b>	<b>Halle</b>	<b>Sint-Pieters-Leeuw</b>
	22/03/2023	20/04/2023	13/03/2023
	27/09/2023	8/11/2023	23/10/2023

## Beleidsprioriteit 1: Zorgen voor divers & betaalbaar woonaanbod in functie van woonnoden

### VA 1\_1 De lokale woningmarkt in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde

Zie VA 1\_6

### VA 1\_2 Kerncijfers woningmarkt periodiek bespreken op lokaal woonoverleg

- **Periodiciteit:** Sommige kerncijfers, zoals leegstand en de voortgang van het Bindend Sociaal Objectief (BSO), worden minimaal 1x/jaar besproken. Andere kerncijfers worden niet jaarlijks besproken. De cijfers rond vernieuwbouwproductie & verkavelingsvergunningen kwamen in 2023 niet in alle gemeenten aan bod, maar wel in 2021 en in 2022. De onbebouwde percelen van publieke besturen kwamen in voorjaar 2023 aan bod in elke gemeente naar aanleiding van de oproep van Vlaanderen rond geconventioneerde verhuur.
- **Realisaties 2023:**
  - Op het lokaal woonoverleg van Beersel op 22 maart, van Halle op 20 april en van Sint-Pieters-Leeuw op 13 maart 2023 werd een overzicht gegeven van het leegstandsregister, het aantal vaststellingen en schrappingen van de afgelopen jaren, de inkomsten uit de leegstandsheffing en een bespreking van de langdurige leegstand.
  - Op het lokaal woonoverleg van Halle op 20 april 2023 werd een overzicht gegeven van de vergunningen nieuwbouw en renovatie van het voorbijgaande jaar (2022)
  - Op het lokaal woonoverleg van Beersel op 22 maart, van Halle op 20 april en van Sint-Pieters-Leeuw op 13 maart 2023 werd een geactualiseerd overzicht gegeven van de onbebouwde percelen in handen van de gemeente.
  - Op het lokaal woonoverleg in het najaar 2023 te Beersel op 27 september, te Halle op 8 november en te Sint-Pieters-Leeuw op 23 oktober werd de voortgang in kader van het BSO gepresenteerd. In 2022 dienden gemeente Beersel en gemeente Sint-Pieters-Leeuw hiertoe een plan van aanpak op te maken. Een belangrijke vaststelling hierbij was dat de jaarlijkse metingen van Vlaanderen niet correct zijn. Correcties werden doorgegeven. Op basis van de gecorrigeerde aantallen in de projecten die op de planning staan zal het BSO in Beersel, op 1 entiteit na, gerealiseerd worden. In Sint-Pieters-Leeuw is er, naar aanleiding van de voortgangstoets 2020, sinds november 2021 een overeenkomst lopende tussen de sociale woonactoren om naar het BSO toe te werken. Deze overeenkomst is drie jaar geldig. Of er een nieuwe/geactualiseerde overeenkomst moet opgemaakt worden zal afhankelijk zijn van de voortgangstoets 2024.

### VA 1\_3 Ruimtelijk beleid betrekken bij lokaal woonoverleg

- **Op welke manier?** Er is een afvaardiging vanuit dienst Ruimtelijke ordening (RO)/Ruimte & wonen zowel in het dagelijks bestuur van IGS Woonbeleid Zennevallei als op het lokaal woonoverleg van de drie gemeenten. Wanneer opportuun worden er ruimtelijke initiatieven toegelicht.
- **Realisaties 2023:** Volgende concrete ruimtelijke thema's werden besproken op het lokaal woonoverleg (LWO)
  - **LWO Beersel:** Op LWO van 22/03/2023 werd er door de beleidsmedewerker van dienst RO een toelichting gegeven over de lopende RUP's en andere ruimtelijke reglementen met impact op wonen. Een update werd gepresenteerd op het LWO van 27/09/2023
    - PRUP kernafbakening
    - Verordening leefbaarheid en woonkwaliteit
    - RUP Groen Blaffeturke (intussen stopgezet op college 23/08/2023)
    - GRUP Lot en de vallei van de Zennebeemden
    - GRUP Lot Zuid
    - Convenant Wonen in eigen streek
    - Zaak der Wegen
  - **LWO Halle:** Op LWO van 20/04/2023 werd de stand van zaken weergegeven van verordening leefbaarheid en woonkwaliteit. Traject sleept, omwille van beroepen, langer aan. In tussentijd werd kwaliteitskader meergezinswoningen hernieuwd en aangepast naar deel I van de verordening en verkreeg het richtlijnenkader een nieuwe naam: Richtkader Leefbaarheid en Woonkwaliteit (goedkeuring college 16 april 2023). Op het LWO van 8/11/2023 waren er, buiten een korte vermelding van de verordening stedenbouwkundige last, geen nieuwe initiatieven te bespreken.
  - **LWO Sint-Pieters-Leeuw:** Op LWO van 13/03/2023 werd door diensthoofd RO toelichting gegeven over de woningbouwprojecten ACV site en Klein Bijgaardenstraat, alsook over het RUP Bezemstraat. Op het LWO van 23/10/2023 was er geen afvaardiging vanuit de dienst RO. Er werd bij het verslag wel een overzicht toegevoegd van de lopende woningbouwprojecten in de gemeente (aangeleverd door omgevingsambtenaar planning).

### VA 1\_4 Voorzien in een aanbod van nood – en doorgangswoningen

- **Huidig aanbod en bezetting 2023:** De drie gemeenten hebben een eigen aanbod van doorgangs- en noodwoningen. Hieronder een overzicht van het aantal doorgangswoningen en noodwoningen en de bezetting van deze woningen in werkingsjaar 2023.
  - **Beersel:**
    - Drie doorgangswoningen: Doorgangswoningen te Demeurslaan (Huizingen) (eigendom WPZ): 2 slaapkamers, Krabbosstraat (Dworp) (Eigendom WPZ): 3 slaapkamers (WPZ) en Lotsestraat (Beersel) (huren via privé-eigenaar): 2 slaapkamers.

- Het beheer van de wachtlijst en de begeleidingen worden opgevolgd door de woonbegeleider van het IGS sinds eind juni 2021. Er is een maximale verblijfsduur van 12 maanden, gezien de moeilijke doorstroom naar SVK (weinig aanbod).
  - Aanmelding en bezetting 2023: Er waren 10 aanmeldingen en 5 effectieve toewijzingen waarvan 2 alleenstaanden en 3 alleenstaande moeders met kinderen. Van de 5 toewijzingen in 2023 zijn er op datum van eind januari 2024 nog 3 die in de doorgangswoning verblijven.
  - Noodopvang De ceder: Werd niet gebruikt in 2023
- Halle:
- In 2023 waren er 6 doorgangswoningen in gebruik, waarvan er nog 4 overblijven begin januari 2024
    - Appartement te Eikenlaan met 2 slaapkamers. Dit appartement werd in 2020 geschonken aan de stad en werd gerenoveerd middels subsidies van Vlaanderen via projectoproep 2020 noodwoningen. Verantwoordingsstukken voor deze subsidie werden bezorgd aan Vlaanderen op 21 december 2022.
    - Twee appartementen te Brusselsesteenweg met elk 3 slaapkamers. Dit pand werd aangekocht en omgebouwd tot twee doorgangswoningen en is in gebruik sinds juni 2023. Op de gelijkvloers kunnen er tot 2 slaapkamers worden afgesloten in het geval er een kleiner gezin/koppel/alleenstaande zou verblijven, met aanpassing van de huurprijs. Het bovenste appartement wordt enkel verhuurd aan grotere gezinnen. De aankoop en werken werden mede gefinancierd met de subsidie van Wonen-Vlaanderen in de projectoproep 2020 noodwoningen. Verantwoordingsstukken voor deze subsidie werden bezorgd aan Vlaanderen op 2 mei 2023.
    - Appartement met 1 slaapkamer te Louis Vanbeverenstraat (in gebruik sinds 2021)
    - Een woning met 4 slaapkamers, in eigendom van woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei, in wijk Vogelweelde te Leeuwerikenlaan. Deze woning werd opgezegd en werd nog gebruikt tot en met september 2023.
    - Er werd nog één doorgangswoning te Lembeek gebruikt met 2 slaapkamers. Eigenlijk was het de bedoeling deze, sinds oplevering van de Brusselsesteenweg, niet meer in gebruik te nemen. Omwille van opzeg van de woning van WPZ werd dit toch nog gedaan tot en met eind december 2023.
  - Eind 2021 werd een extra woning aangekocht n.a.v. een nieuwe projectoproep noodwoningen. Deze woning wordt gerenoveerd tot 2 doorgangswoningen. Dit in kader van een extra doorgangswoning voor een alleenstaande en een doorgangswoning ter vervanging van de woning die werd gehuurd bij Woonpunt Zennevallei. Oplevering is voorzien voor lente 2024.
  - ➔ **Samenvatting ikv vervanging en uitbreiding:** In 2020 waren er 4 doorgangswoningen. De twee appartementen te Brusselsesteenweg (in gebruik sinds juni 2023) en het appartement te Eikenlaan (in gebruik sinds 2022) kwamen ter vervanging

van de drie verouderde doorgangswoningen te Lembeek. Eén van deze appartementen werd in 2023 toch nog verder in gebruik genomen. Sinds 2021 wordt er een extra doorgangswoning gebruikt te Louis Vanbeverenstraat (vroegere ondersteuningswoning), waardoor we tot een aanbod van 5 doorgangswoningen komen. Een andere woning te Sollenbeemd wordt omgebouwd tot 2 appartementen waarvan 1 ter vervanging van de woning die gehuurd werd van de woonmaatschappij (opgezegd september 2023) en 1 extra doorgangswoning. Op deze manier komen we tot een totaal aanbod van 6 doorgangswoningen.

- Het beheer van de wachtlijst en de begeleidingen worden opgevolgd door de woonbegeleider van het IGS. Er is een maximale verblijfsduur van 4 maanden, te verlengen tot 6 maanden als er zicht is op concrete huisvesting/oplossing. In uitzonderlijke situaties kan er afgeweken worden van deze termijn met een maximum van 12 maanden.
  - Aanmelding en bezetting 2023: Er waren 72 aanmeldingen en 10 effectieve toewijzingen waarvan 8 alleenstaanden en 2 alleenstaande moeders met kinderen. Van de 10 toewijzingen in 2023 zijn er op datum van eind januari 2024 nog 4 die in de doorgangswoning verblijven.
  - Eén noodwoning in eigendom (woning met 4 slaapkamers te Halle): De noodwoning wordt in principe gebruikt n.a.v. een ramp zoals een woningbrand of overstroming. Er waren 2 effectieve toewijzingen in 2023 waarvan een moeder met drie kinderen die omwille van partnergeweld gevlucht was naar een noodopvang (zij hadden opvang nodig voor 2 weken omwille van sluiting opvang, vooraleer zij terug konden naar hun woning waar de ex-partner uit huis werd gezet). De 2de toewijzing is een alleenstaande vrouw wiens huurwoning onbewoonbaar is verklaard na een woningbrand sinds december 2023.
- Sint-Pieters-Leeuw:
    - Vier doorgangswoningen, waarvan 1 wordt vrijgehouden in kader van brand (vroegere noodopvang): Twee doorgangswoningen (2 appartement met 2 slaapkamers) gelegen in de Jan Ruusbroecstraat (eigendom van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting). Deze zijn geschikt voor 2 volwassenen en 2 kinderen. Een appartement gelegen in de Kerkstraat (eigendom gemeente) en een appartement in de Sint-Stevensstraat (in eigendom). Beide zijn geschikt voor maximaal 6 personen. Daarnaast is er nog een uitbreiding voorzien van een extra appartement te Sint-Stevensstraat 64 (Pastorij), naar aanleiding van subsidie projectoproep noodwoningen. De renovatie voor de doorgangswoning Sint-Stevensstraat 64 zal in 2024 worden opgenomen worden. In 2023 kon dat niet omwille van de verbouwing van het gemeentehuis.
    - Het beheer van de wachtlijst en de begeleidingen worden sinds eind 2021 opgevolgd door de woonbegeleider van het IGS. De maximale verblijfsduur bedraagt 6 maanden
    - Aanmelding en bezetting doorgangswoningen 2023: Er waren 31 aanmeldingen en 7 effectieve toewijzingen waarvan 5 alleenstaanden en 2 alleenstaande moeders met kinderen. Van de 7 toewijzingen in 2023 zijn er op datum van eind januari 2024 nog 2 die in de doorgangswoning verblijven.

- Bezigging Noodwoning 2023: 3 bezettingen naar aanleiding van een brand. 2 alleenstaande: periode 13/03 tot 6/04 en de andere persoon van 13/03 tot 08/05. Er is ook 1 gezin van 2 volwassenen en 2 kinderen opgevangen van 30/09/2022 tot 30/01/2023.
- Er is tevens, sinds augustus 2019, een samenwerkingsovereenkomst inzake noodopvang tussen de 3 gemeenten n.a.v. rampen zoals woningbrand. Hoewel er discussie was rond deze overeenkomst in 2021-2022, werd deze tot dusver niet opgezegd door één van de gemeenten. De overeenkomst diende niet te worden toegepast in 2023; er waren telkens oplossingen in de gemeente zelf.
- **Aanbod CAW Halle-Vilvoorde:** Het CAW heeft 2 studio's voor crisisopvang (= 2 weken + 1 week verlengbaar) en 2 panden voor tijdelijk verblijf op het grondgebied van Halle (6 maanden + 3 +3). Deze panden worden ter beschikking gesteld voor inwoners uit het hele werkingsgebied van het CAW Halle-Vilvoorde. Doorstroming naar deze woningen kunnen enkel wanneer er eerst een lopende begeleiding is bij het CAW van een 6-tal maanden.

#### VA 1\_5 Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:

- a) **Een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen:** Na een eerste ontwerp van de visie in 2020, die werd aangevuld op basis van de besprekingen op het lokaal woonoverleg, werd het ontwerp voor Halle en Beersel gefinaliseerd in het voorjaar 2021. In Sint-Pieters-Leeuw werd de visie pas in het najaar 2021 gefinaliseerd na de bespreking van de overeenkomst sociaal wonen in kader van de negatieve voortgangstoets van het BSO. De visie sociaal wonen van elke gemeente omvat een overzicht van het sociaal huurpatrimonium, de wachtlijsten, een analyse van vraag en aanbod en afsluitend de visie wat betreft het toekomstige aanbod. Er werd tevens een apart hoofdstuk opgenomen over de vorming van de toekomstige woonmaatschappij, die uniform werd opgemaakt tussen de drie gemeenten. Dit hoofdstuk werd in Halle en Beersel eind 2021 als addendum toegevoegd.
- **Beersel:** Goedkeuring college 12/05/2021 en goedkeuring addendum woonmaatschappij college 22/12/2021
  - **Halle:** Goedkeuring college 11/06/2021 en goedkeuring addendum woonmaatschappij college 23/12/2021
  - **Sint-Pieters-Leeuw:** Goedkeuring college 20/12/2021 (inclusief hoofdstuk woonmaatschappij)

Voor werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Zuid verkreeg Woonpunt Zennevallei op 17 januari 2023 haar erkenning als woonmaatschappij. Dit werkingsgebied omvat de gemeenten Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Beersel, Drogenbos, Sint-Genesius-Rode, Linkebeek en Pepingen.

De nieuwe regelgeving rond sociale huur zou oorspronkelijk ingaan op 1 oktober 2023, om nadien uitgesteld te worden naar 1 januari 2024. Eind 2023 werd beslist om opnieuw een laatste keer uit te stellen tot 29 februari 2024 omdat het centraal inschrijvingsregister (CIR) nog niet volledig operationeel is. In functie van de wettelijke bepalingen en om tijdig in orde te zijn met alle reglementen in functie van de oorspronkelijke deadline van 1 oktober 2023 werd er, op initiatief van Woonpunt Zennevallei (WPZ), een 'toewijzingsraad in oprichting' samengeroepen. In de loop van 2023 kwam deze raad een aantal keren samen (overlegmomenten op 8 maart, 28 maart, 21 uur april – digitaal (enkel ambtelijk), 4 mei, 7 september en 20 december 2023).



De coördinator van Woonbeleid Zennevallei was telkens aanwezig op deze overlegmomenten en stond, naast het leveren van belangrijke input inzake de lokale beslissingen, in voor de agendering van deze beslissingen voor de colleges en gemeenteraden. Volgende beslissingen werden genomen in consensus tussen de deelnemende besturen

- Er wordt voorlopig geen nieuw toewijzingsreglement opgemaakt omdat de huidige lokale regels rond lokale binding niet toepasbaar zijn in de nieuwe regelgeving. De gemeenten pleiten voor een behoud van de huidige lokale toewijzingsreglementen rond lokale binding. Dit werd ook goedgekeurd door de colleges van de deelnemende gemeenten. Er werd vanuit het IGS een brief verstuurd naar minister Diependaele, alsook een kopie aan minister van de Vlaamse rand Ben Weyts en de gedeputeerde van de provincie Gunther Coppens. Er kan gebruik gemaakt worden van een wettelijke overgangsbepaling tot uiterlijk september 2026. Mogelijks zal er, omwille van gewijzigde regelgeving, vanaf 15 september 2024 een striktere woonbinding op basis van volgorde van voorrang mogelijk zijn. Op dat moment kan er een nieuw toewijzingsreglement worden opgemaakt
- Omdat er geen nieuw toewijzingsreglement wordt opgemaakt kunnen er voorlopig ook geen nieuwe bepalingen rond doelgroepen (pijler 3) worden opgenomen. De huidige doelgroepenplannen senioren blijven voorlopig in voege. Mogelijks wordt er in de toekomst nog een extra doelgroep toegevoegd: De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen.
- Er werd een voorrangsregeling uitgewerkt voor de verschillende categorieën onder pijler 2 versnelde toewijzingen. Deze regels worden opgenomen in het intern huurreglement en werden ook goedgekeurd door de colleges van de deelnemende gemeenten. Van de 20% versnelde toewijzingen zal 5% via de reeds bestaande stuurgroep gebeuren en 15% volgens een objectief puntensysteem.
- Op het laatste overlegmoment van 20 december 2023 werden afspraken gemaakt rond de bepalingen die opgenomen worden in het huishoudelijk reglement, zoals de wijze van aanmelding van kandidaat-huurders door welzijnspartners binnen pijler 2.

Woonpunt Zennevallei presenteerde op het overleg van 7 september 2023 een samenstelling van de toewijzingsraad zoals goedgekeurd door zijn Raad van Bestuur op 6 juni 2023. Per gemeente is er een politiek afgevaardigde vanuit de Raad van Bestuur (stemgerechtigden) en daarnaast zijn er 3 afvaardigingen vanuit welzijnspartners (CAW, CGG). Deskundigen van de gemeenten en de intergemeentelijke samenwerkingen (Woonwinkel Zennevallei en Woonwinkel Pajottenland) zullen tevens worden uitgenodigd op de vergaderingen van de toewijzingsraad, die minstens tweemaal per jaar zal samenkomen.

De bestuurders die afgevaardigd zijn in de Raad van Bestuur kunnen echter niet automatisch worden afgevaardigd op de toewijzingsraad. Er dient hiervoor een aparte beslissing genomen te worden door de gemeenteraad. Voor de gemeenten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw is dit geagendeerd op de gemeenteraad van februari 2024. Naast een politieke afvaardiging wordt er daarbij ook voorgesteld om ambtelijke afvaardiging te voorzien. Het is namelijk van belang dat de sociale- en woondiensten van de gemeenten betrokken blijven in de uitwerking en opvolging van het toewijzingsbeleid,

wat een belangrijke taak is van de toewijzingsraad van de woonmaatschappij. Op deze manier wordt de toewijzingsraad politiek voorgezeten inzake een goede afstemming met de Raad van Bestuur maar verder ambtelijk samengesteld uit vertegenwoordigers van de sociale diensten van elk lokaal bestuur, de intergemeentelijke samenwerkingen rond woonbeleid en andere welzijnspartners. De input van deze partners met de nodige kennis van praktijkvoorbeelden is nodig in functie van de adviserende rol van de toewijzingsraad.

b) Een partnerschap waarmaken met de sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor de woonmaatschappij die actief is in de gemeente

De reeds bestaande initiatieven werden verdergezet in 2023 binnen de nieuwe woonmaatschappij:

- Partneroverleg met Woonpunt Zennevallei (WPZ) ter bespreking van problematische huurdoossiers in Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. Op dit overleg kunnen zowel de medewerkers van de woonwinkel, de huurdersbond, het CAW en de maatschappelijk assistenten van het OCMW deelnemen. In 2023 vonden er 7 overlegmomenten plaats.
- Periodiek overleg met Gewestelijke maatschappij Volkshuisvesting (GMVH), woonwinkel en OCMW ter bespreking van problematische dossiers: huurachterstal, woonhygiëne, ... In 2023 vonden er 7 overlegmomenten plaats. Er is nog geen overdracht van patrimonium naar Woonpunt Zennevallei.
- Huurders van de woonmaatschappij worden gecontacteerd door de medewerkers van het IGS in kader van deze bemiddeling. Sociale huurders kunnen terecht bij het IGS voor huurproblemen. Ook de verplichte bemiddelingen, voor huurders met een laag inkomen, gebeuren door de woonwinkel.
- Sinds de opstart van het IGS biedt de woonbegeleider van de woonwinkel ondersteuning en begeleiding inzake de inschrijving voor een sociale woning. Dit in samenspraak met de sociale huuractoren. De woonwinkel stelt de inschrijvingsformulieren en een brochure sociaal wonen ter beschikking aan het woonloket, geeft de nodige uitleg over de verschillende sociale huurinstellingen, gaat na of kandidaat-huurders voldoen aan de voorwaarden, geeft uitleg over de nodige documenten voor inschrijving, begeleidt en ondersteunt de klant in het verzamelen en invullen van de nodige formulieren, bezorgt de inschrijving aan de sociale woonactoren en volgt de inschrijving mee op (o.a. via online gedeeld platform). Eind 2023 werden, in overleg met de woonmaatschappij, de nodige voorbereidingen getroffen rond de nieuwe afspraken in kader van de nieuwe toewijzingsregels sociale huur en de implementatie van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR)
- Zie ook samenwerking/doorverwijzing onder punt c

c) een beleid voeren rond de activering van gronden en panden voor sociaal wonen

- Screening gronden & panden Beersel:



erfpachtovereenkomst in april 2023. Dit pand wordt omgebouwd tot twee doorgangswoningen in kader van het centrum intrafamiliaal geweld (de renovatie wordt mede gefinancierd via Vlaams project noodwoningen). Er zijn daarnaast nog twee andere woningen die de stad Halle nieuw in eigendom heeft. Eind 2023 is nog niet duidelijk welke functie deze zullen verkrijgen.

○ Screening gronden & panden Sint-Pieters-Leeuw

- **Gronden:** Er bestaat reeds een gemeentelijke actieprogramma, dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 oktober 2016, waaruit bleek dat het aantal publieke percelen beperkt is (vijf percelen die in aanmerking kwamen voor bebouwing en 2 percelen die op termijn in aanmerking kunnen komen). Naar aanleiding van de voortgangstoets 2020 werd vastgesteld dat er geen wijzigingen waren t.o.v. de actualisatie uit 2018. Er zijn weinig tot geen opportuniteiten voor extra sociale woningbouw, buiten het perceel van de Kerkfabriek en de percelen van Vlabinvest. In 2021-2022 is er echter een RUP in opmaak dat de bebouwbare percelen van Vlabinvest zal omzetten naar bestemming open ruimte. Voor het perceel, in handen van de Kerkfabriek, werd in 2018 de mogelijkheid onderzocht door SHM Woonpunt Zennevallei voor het realiseren van een sociaal woonproject. De kerkfabriek zou echter niet bereid zijn om te verkopen. In 2023 werd de inventaris opnieuw bekeken naar aanleiding van de oproep geconventioneerde verhuur. De gemeente/OCMW Sint-Pieters-Leeuw heeft echter geen bebouwbare percelen meer in eigendom.
- **Panden:** Geen bijkomende acties in 2023. Uit de screening van het gemeentelijk patrimonium (2020) blijkt dat, van de 61 panden, de meeste in gebruik zijn in functie van uitvoering gemeentelijke diensten. Twee appartementen worden particulier verhuurd. Daarnaast zijn er geen opportuniteiten in functie van sociaal wonen. Het appartement te Sint-Stevensstraat werd gerenoveerd in 2020-2021 en wordt sinds het najaar 2021 ingeschakeld als extra doorgangswoning

○ Recht van voorkoop: De nieuwe regelgeving recht van voorkoop werd besproken op het lokaal woonoverleg van de drie gemeenten najaar 2023. In Halle zou er reeds werk kunnen gemaakt worden van een reglement waarbij percelen/gebouwen worden afgebakend waarbij het recht van voorkoop kan toegepast worden in functie van realisatie sociaal wonen. Dit wordt verder onderzocht in 2024.

○ Activering leegstaande woningen via bekendmaking woonmaatschappij in de 3 gemeenten

- **Beersel:** In 2020 werd er met het OCMW en SVK Webra afgesproken om een brief te laten vertrekken naar de eigenaars van een geïnventariseerde leegstaande panden uit 2019 met een uitnodiging in de woonwinkel. Deze actie wordt jaarlijks herhaald. In juni 2022 werden 28 eigenaars aangeschreven à 9 eigenaars hebben gereageerd op deze brief, 3 werden doorverwezen naar SVK Webra. Er zijn uiteindelijk geen nieuwe inhuren gebeurd in Beersel. Vanaf 2023 is woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei de enige partner rond sociale verhuur. In juni 2023 werden er opnieuw brieven (ca. 100) verstuurd naar eigenaars op de leegstandsinventaris in functie van bekendmaking project Warm Nest waar Beersel sinds begin 2023 aan deelneemt. In de brief werd ook de optie van verkoop via Vlabinvest toegelicht. Er zijn hierop geen reacties gekomen, toch niet rechtstreeks naar de woonwinkel.
- **Halle en Sint-Pieters-Leeuw:**

- Tot en met 2022 werd informatie van SVK Zuidkant meegegeven (via antwoordformulier leegstandsaktes, jaarlijkse brieven, opportuniteiten op basis van contacten aan woonloket/huisbezoeken/woningkwaliteitsdossiers e.d.) Sinds begin 2023 is er een nieuwe woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei. De vroegere acties worden verdergezet gezien Woonpunt Zennevallei ook verder wil inzetten op inhuur op de private huurmarkt.
- Sinds juni 2020 is er in Halle en Sint-Pieters-Leeuw een samenwerking met het project 'WarmNest' van 3wplus en klimaatpunt (duurtijd 3 jaar). De bedoeling is hierbij om eigenaars van leegstaande woning te ontzorgen bij de renovatie van hun pand, mits voorwaarde van verhuring via het SVK. In de periode 2020-2022 was er binnen dit project contact met eigenaars van 14 panden te Halle, waarvan uiteindelijk 4 panden (5 wooneenheden) gerenoveerd en verhuurd via het SVK. In Sint-Pieters-Leeuw ging het over 8 panden waarvan 3 (5 wooneenheden) gerenoveerd en verhuurd via het SVK. De samenwerking werd in 2023 hernieuwd maar het project wordt enkel door partner Klimaatpunt verdergezet. Net zoals in Beersel werd ook in Halle en Sint-Pieters-Leeuw een brief verstuurd naar eigenaars van de panden uit de leegstandsinventaris met bekendmaking Warm Nest en de optie tot verkoop via Vlabinvest.
- Op regelmatige basis wordt er een screening uitgevoerd van de leegstandsinventaris te Halle en Sint-Pieters-Leeuw in functie van het project Warm Nest en screening potentiële panden sociaal beheer (zie status AA 2\_9)

d) de opdrachten, vermeld in Boek 2, Deel 3, Titel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitvoeren + e) de opdrachten, vermeld in Boek 2, Deel 3, Titel 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitvoeren en het Projectportaal gebruiken, vermeld in artikel 4.46 van het voormelde besluit: Aparte rapportering niet noodzakelijk.

f) de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens eenmaal per jaar op het lokaal woonoverleg (LWO) bespreken: In 2022 werd er op het lokaal woonoverleg van de drie gemeenten in het voorjaar een overzicht gegeven van het aantal toewijzingen per categorie van voorrang (lokaal toewijzingsreglement, prioritaire herhuisvesting, e.d.). De conclusies wijken niet af van die uit 2020 en 2021. De voorziene herhuisvestingen van huurders n.a.v. de renovatieprojecten zorgen voor een daling in het aantal reguliere toewijzingen. Kandidaat-huurders die woonachtig zijn in een onbewoonbare woning hebben bijvoorbeeld geen kans om in Beersel een woning toegewezen te krijgen. Een andere belangrijke conclusie uit het lokaal woonoverleg is de oproep om de huidige voorrang uit het lokaal toewijzingsreglement lokale binding te behouden in het toewijzingsreglement van de woonmaatschappij. Binnen het huidige reglement kunnen kandidaat-huurders met een hoge binding aan de gemeente namelijk na een aantal jaren terugkeren. Dit is niet mogelijk volgens de nieuwe regels waarbij men in de laatste 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonachtig moet zijn.

Op het lokaal woonoverleg najaar 2023 van de drie gemeenten werden enkele cijfers uit het rapport sociaal wonen van de VMSW gepresenteerd. Hieruit blijkt dat het rapport de toewijzingen van SVK Zuidkant van de afgelopen jaren niet in rekening heeft gebracht. Dit werd doorgegeven aan Wonen in Vlaanderen via het lokaal woonoverleg. Een belangrijke conclusie is dat er de komende jaren blijvend moet ingezet worden op

inhuuractiviteiten door de woonmaatschappij. De pijler 2 toewijzingen zullen zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de SVK panden, maar er kan slechts 15% worden toegewezen via het objectieve puntensysteem. Dit betekent een belangrijke daling ten opzichte van het aantal SVK toewijzingen van de afgelopen jaren (vooral in Halle). Door de verschillende mutaties als gevolg van renovaties zullen het aantal toewijzingen nog dalen. In elke gemeente dient er dus ingezet te worden op bijkomende sociale huurwoningen zodat het aantal toewijzingen terug naar omhoog kan geraken.

## VA 1\_6 De lokale woningmarkt van het werkingsgebied in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde

**Realisaties 2023:** Het 'onderzoek wonen' werd afgerond in 2022. In december 2022 werd er ook een doorkijk van het onderzoek naar het werkingsgebied van de intergemeentelijke samenwerking uitgevoerd. Hierbij werd een vergelijking gemaakt van een aantal overlappende onderzoekfactoren uit de drie gemeentelijke woononderzoeken voor wat betreft het woningaanbod, een vergelijking van de resultaten van de bewonersbevraging van de jonge inwoners met een link naar de algemene bevolkingscijfers en een overzicht van de gezamenlijke beleidsvoorstellen.

De documenten onderzoek wonen met de resultaten, conclusies en voorstel van beleidsacties, alsook de doorkijk naar het werkingsgebied werden geagendeerd op de colleges (collegezitting Beersel 8/02, Halle 27/01 en Sint-Pieters-Leeuw 30/01/2023). Voornaamste beleidsacties:

- Beersel: Inwoners 60+ informeren en begeleiden in woningaanpassing/renovatie, bestaand patrimonium optimaal inzetten door o.a. leegstaande woningen verder in kaart te brengen (bv. in de kernen) en te activeren, initiatieven onderzoeken in aanpak van onderbezetting, ...en verder onderzoeken van initiatieven rond betaalbaar wonen en alternatieve woonvormen
- Halle: Eén van de belangrijkste conclusies is het verder onderzoeken van initiatieven rond betaalbaar wonen en alternatieve woonvormen. Uit de analyse bleek namelijk dat het aanbod van appartementen van de voorbijgaande jaren voornamelijk gericht is op kleine huishoudens en dat er te weinig aanbod was om te voldoen aan de woningnood van gezinnen. We willen de vraag hiernaar nog meer in kaart brengen en bekijken om als stad bepaalde typologieën op te leggen aan ontwikkelaars. Ook willen we nog verder onderzoeken hoe we betaalbaar wonen, naast regulier sociaal wonen, kunnen realiseren binnen toekomstige projecten. De verkoopprijzen voor huizen zijn enorm gestegen de afgelopen jaren. Het vormt dan ook een uitdaging om het wonen in Halle betaalbaar te houden voor gezinnen met kinderen.
- Sint-Pieters-Leeuw: Verder in kaart brengen van de huurmarkt, noodkopers en profiel bewoners (huurders, senioren, onderbezetting) in de afgebakende gebieden te Ruisbroek en Negenmanneke, inzetten op renovatie middels projecten noodkoopfonds, subsidiëretentie en bekendmaking van de nieuwe verbouwen & op acties gericht ter verbetering van de woonkwaliteit van huurwoningen, bestaand patrimonium optimaal inzetten door o.a. leegstaande woningen verder in kaart te brengen en te activeren via procedure sociaal beheer, samenwerking Warm Nest, ... & verder onderzoeken van initiatieven rond betaalbaar wonen o.a. via recht van voorkoop

## Voortgang 2023:

- Renovatietrajecten, huurmarkt & aanpak leegstand:
  - Wijkrenovatietraject is lopende i.s.m. Klimaatpunt te Beersel (afbakening Huizingen), te Halle (afbakening in Buizingen) en Sint-Pieters-Leeuw (afbakening Ruisbroek en Negenmanneke). Najaar 2023 vond infosessie plaats van Klimaatpunt met toelichting over dit traject in de drie gemeenten. Woonwinkel was ook aanwezig in kader van toelichting van werking, premies, e.d. Voorjaar 2024 zullen de resultaten van de warmtescans besproken worden op de infomomenten en worden de bewoners gestimuleerd om in te stappen in een renovatietrajecten van Klimaatpunt. Binnen dit traject zal bekeken worden hoe we ook senioren kunnen sensibiliseren, want dit blijft toch een moeilijke doelgroep binnen dit kader. De afbakening van de wijk te Huizingen en de afbakening te Ruisbroek en Negenmanneke komt grotendeels overéén met de afbakeningen in kader van sensibilisering huurmarkt (AA 2\_1). Via deze weg willen we eigenaars van huurpanden ook sensibiliseren.
  - Het project noodkoopfonds n.a.v. de oproep 2020 (15 woningen in de drie gemeenten) is lopende. In Halle en Sint-Pieters-Leeuw zijn de dossiers opgebruikt maar in Beersel verloopt dit moeilijker. Sommige kandidaten voldoen niet aan de voorwaarden, bij andere kandidaten is de situatie van de woning dan weer te ernstig om via dit project aan te pakken. Het project subsidieretentie van de provincie is eveneens lopende te Halle (10 dossiers) en Sint-Pieters-Leeuw (5 dossiers). Bijna alle dossiers zijn opgebruikt. In Halle zijn er nog 2 openstaande plaatsen.
  - Via project Warm Nest willen we focus leggen op activering van gunstig gelegen leegstaande panden. In 2023 werd er in Beersel weinig resultaat behaald via dit project. Voorjaar 2024 wordt er een overleg ingepland om de leegstandsinventaris nogmaals te screenen en eigenaars gericht te contacteren. Zie ook AA 2\_9 (sociaal beheer) voor Halle en Sint-Pieters-Leeuw
  - In kaart brengen huurmarkt & sensibilisering rond woningkwaliteit: Zie AA 2\_1. Dit is een actie dat voornamelijk wordt uitgevoerd in Sint-Pieters-Leeuw en Beersel. In Halle gebeurt dit via het verplicht CA (AA 2\_2)
- Initiatieven betaalbaar wonen: Dit is een actie die voornamelijk uit het onderzoek van Halle voorop werd gesteld, maar eigenlijk van toepassing is voor de drie gemeenten. In 2023 werd nieuwe regelgeving onder de loep genomen en besproken op het lokaal woonoverleg (geconventioneerde verhuur, recht van voorkoop, wonen in eigen streek (WIES)). In 2024 zal bekeken worden welke concrete acties hieruit zullen genomen worden per gemeente. In Sint-Pieters-Leeuw bijvoorbeeld was er najaar 2023 reeds een verkennend overleg rond WIES. De woonmaatschappij zal een belangrijke partner zijn in functie van realisatie geconventioneerde verhuur en toepassing recht van voorkoop (in Halle kan de nieuwe regelgeving reeds worden toegepast indien nodig).

## VA 1\_7 Leegstaande woningen opsporen, registreren en aanpakken

- Reglement
  - Najaar 2022 werden de gemeentelijke leegstandsreglementen aangepast omdat er in de oude versies nog verwijzingen opgenomen waren naar de oude wetgeving (Vlaamse wooncode en bepalingen leegstand uit grond- en pandendecreet). Die werden in het aangepast reglement vervangen door artikels en definities uit de Vlaamse Codex Wonen. Daarnaast werd de vrijstelling n.a.v. sociaal beheer geschrapt op advies van de juridische dienst van Wonen Vlaanderen. De aangepaste reglementen werden goedgekeurd door de gemeenteraad van Beersel op 21/12/2022, van Halle op 20/12/2022 en van Sint-Pieters-Leeuw op 24/11/2022
  - In Beersel werd het reglement opnieuw aangepast op de gemeenteraad van 29 maart 2023 op initiatief van de financiële dienst (op advies van advocaat die de beroepsschriften behandelt). De aanpassingen hebben betrekking tot formulering/definities en termijnen vrijstelling
  - In Halle was er opnieuw een aanpassing van het leegstandsreglement gepland voor de gemeenteraad van juni 2023, maar het punt werd voorlopig uitgesteld. De voorgestelde wijzigingen zijn enkel van toepassing op de handelspanden (vrijstelling)
  - In Sint-Pieters-Leeuw werd het reglement opnieuw aangepast op de gemeenteraad van 21 december 2023 met een verhoging van het plafond van leegstandsheffing. Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat wordt de belasting verhoogd met het betreffende basisbedrag (1.500,00 euro voor een gebouw of eengezinswoning; 250,00 euro voor een kamer en 1.000,00 euro voor elke andere woning). De belasting bedraagt maximaal 15.000 euro (voordien was er een plafond van 6000 euro)
- Aantal nieuwe opnames & schrappingen 2023, aantal opnames en vrijstellingen op datum van 31.12.2023 en overzicht heffingen 2023:
  - Beersel:
    - Screeningsmethode: d.m.v. databanken & ad hoc
    - In 2023 werden er 61 leegstandsverslagen opgemaakt, waarvan eind 2023 41 definitieve leegstandsaktes (allemaal woningen, geen gebouwen). Er werden afgelopen jaar 138 woningen en 3 gebouwen geschrapt uit het leegstandsregister
    - Op 31.12.2023 omvat het register 183 leegstaande woningen en 11 leegstaande gebouwen. 54 leegstaande woningen en 1 leegstaand gebouw zijn vrijgesteld van heffing.
    - Voor de eerste helft van aanslagjaar 2023 werd het kohier vastgelegd voor een bedrag van 126.373,88 euro. De andere helft wordt pas voorjaar 2024 ingekohierd.
  - Halle:
    - Screeningsmethode: d.m.v. databanken, straat per straat & ad hoc
    - Nieuwe opnames en schrappingen 2023:



- Er werden door de woonwinkel 77 leegstandsvaststellingen gedaan. Hiervan zijn er een groot deel niet effectief opgenomen gezien er recent iemand is ingeschreven of in de loop van 2023 geschrapt n.a.v. bewoning. Op datum van 31/12/2023 zijn er hiervan 23 opgenomen in de inventaris.
- Daarnaast werden er, op basis van de vaststellingen deskundige lokale economie, nog 21 leegstaande handelspanden (gebouwen) opgenomen in het register.
- Er zijn nog 21 lopende dossiers in verwerking op datum van 31.12.2023.
- Er werden afgelopen jaar 54 woningen en gebouwen geschrapt uit het leegstandsregister.
- Op 31.12.2023 omvat het register 81 leegstaande woningen en 42 leegstaande gebouwen waarvan in totaal 49 met een niet verlopen vrijstelling van leegstandsheffing.
- Voor aanslagjaar 2023 werden er 40 aanslagbiljetten opgemaakt voor een totaalbedrag van 350 516,96 euro
- Sint-Pieters-Leeuw:
  - Screeningsmethode: d.m.v. databanken & ad hoc
  - In 2023 werden er 135 leegstandscontroles uitgevoerd waarvan 60 leegstandsverslagen zijn opgemaakt
  - Eind 2023 werd er gestart met het overzetten van de leegstandsdossiers in omgeving.net van Remmicom. Dit is begin 2024 nog niet afgerond. Er zijn reeds verschillende dossiers geschrapt op basis van recente bewoning. Begin 2024 blijven er op eerste zicht nog 92 leegstandsdossiers over, waarvan 26 met een vrijstelling van heffing. Voorjaar 2024 zal er definitief beeld zijn van het nieuwe register.
  - Voor aanslagjaar 2023 werden er voor 44 panden een aanslagbiljet verstuurd voor een totaalbedrag van 162.000 euro. Er zijn 21 panden waarvoor de eerste belastingheffing is ingesteld, met een totaalbedrag van €24.000. Er zijn 12 bezwaren ingediend tegen deze heffing. Daarnaast zijn er 7 panden waarvoor de eerste belastingheffing is ingesteld na 2 jaar vrijstelling, met een totaalbedrag van €42.000. Tegen deze heffing zijn 5 bezwaren ingediend. Tot slot zijn er 16 panden die reeds een aantal jaren heffingsplichtig zijn en dus een hogere heffing ontvangen, met een totaalbedrag van €96.000. De bezwaren voor aanslagjaar 2023 zijn in behandeling. De dossiers van voorgaande aanslagjaren waarvan het bezwaar niet behandeld is, werden ook nog niet verder ingekohierd.

## **AA 1\_1 Een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen**

Bij opmaak van het subsidiedossier werden er enkele mogelijkheden aangekaart ter activering van panden voor wonen in de deelnemende gemeenten. Deze activiteit werd dan ook enkel ingeschreven met oog op verder onderzoek. **Er werden bij opmaak van het subsidiedossier in 2019 geen concrete acties**

**vooropgesteld en aldus was deze activiteit niet gesubsidieerd door Wonen Vlaanderen voor werkingsjaar 2020 en 2021. Voor werkingsjaar 2022 en 2023 werden er wel acties vooropgesteld.**

### **Realisaties 2023**

- Beersel: Gezien er in 2022 uiteindelijk geen concrete acties kunnen gekoppeld worden binnen deze activiteit voor Beersel, heeft Wonen Vlaanderen deze actie niet langer als gunstig beoordeeld. Er werd enkele jaren geleden een concreet instrument (RUP – publicatie Belgisch staatsblad 24 juli 2018) uitgewerkt ter activering van het gemeentelijk patrimonium (kerk en pastorie) te Lot. Er werd een vergunning verleend voor het oprichten van een woonzorgcentrum en meergezinswoning. Deze vergunning werd goedgekeurd op het college van 2/10/2019. Er werd een éénmalige termijnverlenging van 2 jaar bekomen waardoor de werken ten laatste voor 2/10/2023 moesten starten. De vergunning is intussen vervallen en de projectontwikkelaar heeft zich teruggetrokken. Heropstart project zal wellicht voor volgende legislatuur zijn. Dus ook voor 2023 zijn er geen concrete acties gekoppeld aan deze activiteit.

Halle: Naar aanleiding van de oproep van Het Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO) voor cofinanciering van gemeentelijke subsidiereglementen met het oog op de verfraaiing en verduurzaming van handelspanden werd er in 2022 een subsidiereglement uitgewerkt “wonen boven winkel”. Dit reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad (oktober 2022) en is in voege sinds november 2022. De stad voorziet zelf 100.000 euro, naast de cofinanciering van VLAIO ten bedrage van 100.000 euro. Middels dit subsidiereglement wil men eigenaars of houders van zakelijke rechten van een handelspand aanmoedigen om te investeren in het betreffende handelspand gelegen in het winkelherngebied, opdat de bovenverdieping kan ontsloten worden en bijgevolg gebruikt kan worden als woon- of werkruimte. De premie dient gebruikt te worden om een afzonderlijke toegang te creëren naar de bovenruimte en/of het opwaarden van de gevel. Intussen zijn er voorlopig 2 dossiers opgestart: 1 in kader van gevelrenovatie en 1 in kader van samenvoeging nevenliggende panden. Beide dossiers moeten nog bewijsstukken indienen voor uitbetaling.

- Sint-Pieters-Leeuw:
  - In RUP Rinkeling, momenteel in opmaak, is er voorzien om een woonproject te realiseren in de bestaande hoeve. De bedoeling is om het naastgelegen woonuitbreidingsgebied te vrijwaren. Het equivalent van mogelijkheden (enkele woonentiteiten) zal worden gerealiseerd in de hoeve en het aanpalend terrein. Op deze manier ondervindt de eigenaar geen nadelen. Startnota van het RUP werd eind december 2021 behandeld op Gecoro en loopt verder traject. Status eind december 2023 = Traject RUP is nog lopende
  - Ook in het reeds bestaande RUP ‘Zonevreedde woningen’ van de gemeente, gepubliceerd in december 2012, zijn mogelijkheden voorzien om woonentiteiten te realiseren in markante zonevreedde woningen. De voorschriften zijn van toepassing op markante bebouwing, geselecteerd op basis van toetsingskader voor markant erfgoed en op de zonevreedde woningen opgenomen in de lijst van het VIOE (inventaris erfgoed). Sindsdien werd er een vergunning verleend voor verbouwing van een hoeve in 3 woonentiteiten. Status eind december 2023 = werken zijn afgerond

### **Planning 2024:**

- **Beersel:** Gezien er geen specifieke acties kunnen gekoppeld worden vanuit de gemeente of het IGS aan dit project, wordt deze actie niet meer verder opgenomen naar volgende werkingsjaren toe
- **Halle:** Subsidiereglement wordt verder bekendgemaakt en toegepast.
- **Sint-Pieters-Leeuw:** Bij definitief RUP zou hoeve kunnen omgevormd worden tot een woonproject. Voor het overige zijn er nog geen nieuwe plannen/projecten om een RUP op te starten voor andere gebieden.

### **AA 1\_3 Inspelend op de maatschappelijke noden een instrument uitwerken en toepassen dat alternatieve woonvormen mogelijk maakt (Halle)**

Bij opmaak van het subsidiedossier waren er enkele opportuniteiten in Halle en Beersel, maar in 2020-2021 werd deze activiteit enkel ingeschreven met oog op verder onderzoek. **Er werden bij opmaak van het subsidiedossier in 2019 geen concrete acties vooropgesteld en aldus was deze activiteit niet gesubsidieerd door Wonen Vlaanderen voor werkingsjaar 2020 en 2021. Voor werkingsjaar 2022 en 2023 werden er wel concrete acties vooropgesteld voor de stad Halle. Voor de gemeente Beersel zijn er voorlopig geen verdere acties vooropgesteld**

### **Realisaties 2023:**

- Naar aanleiding van de vernietiging van beslissing tijdelijke bouwpauze werd er in 2021 van start gegaan met de uitbouw van ruimtelijke instrumenten zoals de opmaak van een RUP (samen met Beersel) en in afwachting daarvan een verordening leefbaarheid en woonkwaliteit. Dit traject werd verdergezet in 2022 en 2023. Deze verordening is een duidelijk toetsingskader voor omgevingsvergunningen met als doel een streven naar ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De verordening omvat algemene bepalingen rond woonkwaliteit, groennormen, specifieke woonvormen, e.d., alsook specifieke bepalingen afhankelijk van de ligging van de woongebieden. Het omvat tevens uitzonderingen voor co-housing projecten, maar geen specifiek kader vanuit Halle over wat wenselijk is rond gemeenschappelijk wonen. Gezien de ingediende beroepen loopt dit traject echter vertraging op. In tussentijd werd het kwaliteitskader meergezinswoningen reeds aangepast en omgevormd naar 'richtkader leefbaarheid en woonkwaliteit'
- In 2022 liep er een begeleidingstraject bij samenhuizen vzw (financiering provincie) in functie van het onderzoeken van mogelijkheden rond een apart kader voor woningdelen om dit niet a priori uit te sluiten. De mogelijke pistes rond woningdelen werden voorgelegd aan het college op 16/09/2022. Daar werd goedgekeurd om de starten met een meldpunt rond huisdelen. Gezien er nog verschillende onduidelijkheden waren werd er een advies op maat gevraagd in functie van uitwerken van een instrument voor Halle. In december 2022 werd de adviesnota van samenhuizen vzw bezorgd, maar dit bood nog geen kant en klaar instrument.
- Op het LWO van 20 april 2023 werd er afgesproken om in 1<sup>ste</sup> fase vooral in te zetten op communicatie en het inventariseren van bestaande knelpunten. Nadien werd door het IGS een ontwerp van communicatienota opgemaakt rond verschillende vormen van woningdelen (co-wonen, co-

housing, zorgwonen & samenhuizen/huisdelen) en een richtlijnennota rond samenhuizen. Na bespreking met de dienst Ruimte & Wonen en de dienst communicatie werden deze nota's verfijnd en besproken op het lokaal woonoverleg van 8 november 2023.

- Productpagina woningdelen werd gepubliceerd op website stad Halle <https://www.halle.be/woningdelen>
- Meldpunt samenhuizen en richtlijnenkader, goedgekeurd door college van 24 november 2023, werd gepubliceerd op website stad Halle: <https://www.halle.be/woningdelen/samenhuizen>. Middels dit kader worden enkele richtlijnen uitgewerkt en meegegeven zodat de burger de mogelijke gevolgen kent van deze woonvorm. Er wordt een overzicht gegeven van de implicaties op vlak van ruimtelijke ordening, woonkwaliteit, bevolkingswetgeving en huurwetgeving. Samenvattend wordt een overzicht gegeven welke richtlijnen er in acht genomen dienen te worden, zowel door huurders als eigenaar/verhuurders. Bij het meldpunt kunnen burgers terecht met hun vragen rond deze woonvorm. De meldingen worden behandeld door de woonwinkel. Op de website van de stad Halle worden er reeds enkele veelgestelde vragen beantwoord (Faq).
- Hiernaast zijn er ook enkele initiatieven (senioren op kot & modulaire woonconstructies) bij de woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei. Op heden is het echter nog onduidelijk welke rol de stad hierin zou spelen. Van zodra dit concreet wordt zal Woonpunt Zennevallei hiertoe de vraag stellen aan de stad (bv. in kader van vergunning)

**Planning 2024:** Het meldpunt & richtlijnenkader wordt verder bekendgemaakt bij de Halse burger. Knelpunten en vragen worden geïnventariseerd. Op basis hiervan wordt bekeken of het opportuun is om bijkomende reglementen/acties op te zetten.

#### **AA 1\_4 Zorgen voor de herhuisvesting van kwetsbare inwoners die wonen op een plaats waar dat stedenbouwkundig niet is toegestaan (Halle & Sint-Pieters-Leeuw)**

Deze activiteit handelt zowel in Halle als in Sint-Pieters-Leeuw over de herhuisvesting van de woonwagenbewoners. In 2020 werd een werkgroep opgestart en werd de inventaris van woonwagenbewoners geactualiseerd (Voor de uitgebreidere historiek: Zie toelichting in rapportering 2020 en 2021)

#### **Realisaties 2023**

- Halle: In 2021 werd besloten om te werken via een versnelde toewijzing voor de herhuisvesting van de woonwagenbewoners binnen het bestaande sociale huurpatrimonium van Woonpunt Zennevallei. Hiervoor werden de wijken Vogelweelde, Rodenem en Buizingen aangeduid. Windmoleken is tevens een optie, maar pas vanaf 2024-2025 (na renovatie en herhuisvesting). Het jaarlijks contingent woningen (5/jaar in Halle) die versneld kunnen toegewezen worden binnen art 24§2 (zie EV 1\_1) werden hiertoe verhoogd met 2 of 3 per jaar, met een beperking van 5 per 2 jaar. Deze 2/3 woningen per jaar worden uitsluitend toegewezen aan deze bevolkingsgroep. Dit werd goedgekeurd door het college op 12/03/2021. Sinds 2022 wordt er geen aparte werkgroep meer georganiseerd in kader van de herhuisvesting woonwagenbewoners. Dit wordt verder opgevolgd binnen de stuurgroep versnelde toewijzing, waar de betrokken welzijnspartners ook aanwezig zijn. De doelgroep werd tot midden 2022 begeleid door SAAMO in de stap

naar herhuisvesting, alsook in het onderwijsplan. De betrokken gezinnen, waarvoor reeds een versnelde toewijzing werd goedgekeurd, zijn in begeleiding bij het OCMW. Woonbegeleiding kan ook door CAW worden opgenomen. In 2022 kregen reeds 3 gezinnen een voorstel tot versnelde toewijzing, waarna een effectieve toewijzing plaatsvond voor 2 gezinnen. De derde persoon heeft de toewijzing geweigerd en komt daardoor niet meer in aanmerking voor de voorrang. Op de vergadering van de stuurgroep van 18 april 2023 werd goedkeuring gegeven voor 2 bijkomende toewijzingen. Begin 2024 is er voor beiden een aanbod van toewijzing. Met deze toewijzingen zou de situatie van de familie woonwagenbewoners normaal gezien moeten zijn opgelost. Bij Wel is het zo dat er opnieuw bewoning is vastgesteld op één van de terreinen (door persoon die toewijzing heeft geweigerd en mogelijk nog een andere familie). Hier wordt bekeken of handhaving een optie is. Een versnelde toewijzing van een sociale woning is niet langer mogelijk voor deze persoon.

○ Sint-Pieters-Leeuw:

- Op het college van 24 april 2022 werd goedgekeurd om, naar voorbeeld van Halle, met het principe van versnelde toewijzing te werken en niet via een doelgroepenplan, zoals oorspronkelijk gepland was. In functie van voorbereiding van vorming nieuwe woonmaatschappij en overdracht van patrimonium van Volkshuisvesting, werd het dossier in 2022 overgenomen door Woonpunt Zennevallei. Er werd een versnelde toewijzing aangevraagd omwille van de dringendheid van de situatie (verkoop van terrein). Begin 2023 werd er door Woonpunt Zennevallei een aanbod gedaan, maar deze persoon heeft dat aanbod uiteindelijk geweigerd waardoor hij zijn voorrang heeft verloren
- In de geactualiseerde inventaris van woonwagenbewoners uit 2020 waren er 12 gezinnen (waaronder 9 alleenstaanden) op 5 terreinen (waarvan 1 in Halle en 1 in Lot) die in aanmerking kwamen voor een prioritaire herhuisvesting sociale woning. Intussen zijn er reeds enkele woonwagenbewoners verhuisd van de terreinen en dienen ze niet meer herhuisvest te worden. Op de werkgroep in 2022 werd vastgesteld dat er nog slechts herhuisvesting nodig is voor 9 gezinnen (waaronder 7 alleenstaanden). Deze personen werden allen aangeschreven met daarbij de aanmaning om tijdig in te schrijven voor een sociale woning. Bij navraag februari 2023 blijkt dat 6 van deze 9 zijn ingeschreven.
- Op 6 september 2023 werd de inventaris van woonwagenbewoners, op basis van een rondgang langs de terreinen i.s.m. de gemeente en de woonwinkel, geactualiseerd. Hieruit bleek de situatie grotendeels ongewijzigd, buiten dat er opnieuw bewoning werd vastgesteld (nieuwe constructie chalet) op een terrein waarvan in 2022 werd vastgesteld dat de bewoners verhuisd waren naar Frankrijk. Omwille van de verhuis kwamen ze niet meer in aanmerking voor voorrang sociale woning → Er wordt afgestemd, o.a. met dienst RO, wat er dient te gebeuren met dit terrein. Daarnaast werden er ook wijzigingen vastgesteld op het terrein te Renessestraat (zie verder)
- Naar aanleiding van de vorming van de nieuwe woonmaatschappij zijn de plannen voor de realisatie van het kleinschalig woonproject te Bergensesteenweg 777 stopgezet. Het voorkeursscenario gaat uit naar versnelde toewijzing in het bestaand patrimonium van de woonmaatschappij naar voorbeeld van Halle. Dit werd bevestigd op het lokaal woonoverleg van 23 oktober 2023. Het overzicht van de gezinssamenstellingen zal worden doorgegeven aan de woonmaatschappij en er dient bekeken te worden met de sociale dienst op welke

- wijze er contact kan opgenomen worden met deze personen. De piste kan dan zijn om een éénmalig aanbod te doen naar de personen uit de inventaris die zich tijdig hebben ingeschreven voor een sociale woning. Werken via een doelgroepenplan zal voorlopig niet mogelijk zijn omdat werd afgesproken om gebruik te maken van de overgangsmaatregel inzake het toewijzingsreglement tot en met september 2026.
- Naast de terreinen waar bewoners verbleven die recht hebben/hadden op voorrang sociale woning werden op de oorspronkelijk inventaris 2 terreinen aangeduid waarbij nood aan herhuisvesting onduidelijk was. Status daarvan is voorlopig de volgende:
    - Voor het terrein te Lot (3 gezinnen) werd plan van aanpak afgetoetst bij dienst RO Beersel. Hoewel de huidige constructies niet voldoen aan de oorspronkelijke afspraak (nl. omzetting naar vaste constructies) zal er voorlopig niet worden gehandhaafd. Personen zijn woonachtig in chalets. Geen vraag van bewoners om te verhuizen
    - Voor het terrein te Renessestraat, Sint-Pieters-Leeuw (in 2020 3 gezinnen woonachtig) is status nog onduidelijk. Tijdens de rondgang in 2023 werd vastgesteld dat terrein opnieuw bewoond is. Naast de chalet die er reeds stond, staan er nu ook meerdere caravans. De situatie wordt reeds jaren gedoogd door de gemeente → Dit wordt aldus verder afgestemd met de gemeente. Vanuit de werkgroep was er in 2021 een advies om een uitdovend woonrecht te koppelen aan het oudste koppel. Aan de twee andere gezinnen kan er voorstel worden gedaan van herhuisvesting naar sociaal woonproject. Het is onduidelijk of dit nog wenselijk is.
  - Op de inventaris staat ook het terrein te Bergensesteenweg 700 vermeld. Het terrein is in handen van particulieren en zal niet langer worden ingericht als woonwagenterrein. De oorspronkelijke landbouwfunctie is hier van toepassing en bij bewoning wordt er gehandhaafd (agrarisch gebied).
  - Dan tenslotte staan er op de inventaris nog 3 terreinen (5 gezinnen) waar er in 2021 door het college een gedoogbeleid en uitdovend woonrecht werd goedgekeurd. De eigenaars werden voorjaar 2022 in kennis gesteld van deze beslissing. Voorlopig zijn hier geen bijkomende acties noodzakelijk

### **Planning 2024:**

- Halle: De herhuisvesting van de geïnventariseerde doelgroep is afgerond. Begin 2024 werd aan alle gezinnen een aanbod van toewijzing gedaan. Eén van deze personen heeft een toewijzing afgewezen en komt niet meer in aanmerking. Wel werd er in 2023 opnieuw bewoning vastgesteld op 1 van de terreinen en dient er verder bekeken te worden welke stappen hier kunnen ondernomen worden.
- Sint-Pieters-Leeuw:
  - Nazicht van enkele terreinen en aanpak bepalen in overleg met de gemeente: Terrein te Renessestraat + terrein waar tijdens rondgang 2023 opnieuw bewoning was vastgesteld
  - Planning van herhuisvesting bepalen voor de 6 gezinnen die zich tijdig hebben ingeschreven voor een sociale woning in overleg met de woonmaatschappij: Gegevens en gezinssamenstellingen worden begin 2024 doorgegeven. Knelpunt hierbij is de communicatie met deze

doelgroep. Werd vroeger opgenomen via SAAMO, maar momenteel is er geen begeleidende partner. Te bekijken via sociale dienst van de gemeente + actualisatie in CIR op te volgen in maart-april 2024.

- Aanpak bepalen van overige gezinnen: Wat met de 3 die zich niet tijdig hebben ingeschreven?

#### **AA 1\_5 Samen met de ~~sociale huisvestingsmaatschappijen~~ woonmaatschappij die actief is in de gemeente een bescheiden geconventioneerd woonaanbod realiseren (Beersel)**

- **Realisaties 2023:** Bij opmaak van het subsidiedossier (eerste helft 2019) maakte de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei zijn principiële bereidheid en mogelijke plannen bekend in kader van de realisatie van een bescheiden woonaanbod te Halle en Beersel. De plannen in Halle gaan niet door. Ondertussen werden de plannen in het project te Laekenweide (Lot, Beersel) reeds verschillende malen bevestigd op het lokaal woonoverleg, waarbij 3 van de 16 huurwoningen via een bescheiden woonaanbod gerealiseerd zouden worden. Op het lokaal woonoverleg van 22 maart 2023 werd nieuwe lokale woontoets aangevraagd voor Laekenweide (fase 1 + fase 2) met opnieuw bevestiging van realisatie 3 entiteiten. De lokale woontoets werd goedgekeurd op het college van 12 april 2023. Op lokaal woonoverleg 27/09/2023 werd door WPZ bevestigd dat deze 3 woonentiteiten geconventioneerd zullen verhuurd worden (gezien de nieuwe regelgeving het bescheiden woonaanbod vervangt)
- **Planning 2024:** Binnen de nieuwe projectfiche zijn er nog steeds 3 bescheiden huurwoningen gepland. Gezien de nieuwe regelgeving geconventioneerde verhuur zullen deze woonentiteiten geconventioneerd verhuurd worden. Verdere timing van het project wordt opgevolgd via het lokaal woonoverleg.

#### **AA 1\_6 De verplichting om de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten (Halle)**

- **Realisaties 2023:** Sinds 26 januari 2021 werd de politieverordening aangepast zodoende het niet voldoen aan deze verplichting beboet kan worden. Er werd toen een algemene brief verstuurd naar de immobiliënkantoren ter kennismaking van deze beslissing. Sinds de nieuwe consensus tussen huurders- en verhuurdersorganisaties (najaar 2021) waarbij de huurprijs en de kosten en lasten niet langer verplicht vermeld moeten worden op een bord te huur, wanneer er een digitaal zoekertje is, werden er geen overtredingen meer vastgesteld. Er worden voornamelijk huurpanden aangeboden via immobiliënkantoren en zij dienen de huurprijs enkel te vermelden op hun website. Panden via een privé-eigenaar zijn zelden geafficheerd, en indien dit toch het geval is, is de huurprijs correct geafficheerd. Er vinden, gezien de nieuwe regelgeving, geen systematische controles meer plaats op het terrein. Wel worden geregeld tijdens andere rondgangen (zoals leegstand of verplaatsingen in kader van woningkwaliteit) de adressen met borden/affiches te huur genoteerd met controle van het digitaal zoekertje. Tijdens de organisatie van de woonclub (EV 3\_1) wordt nagegaan of

huurprijzen online correct geafficheerd staan. Ook hier zijn tot op heden geen inbreuken vastgesteld. Daarnaast worden de huurprijzen op occasionele basis geïnventariseerd.

Het huidige werkingsjaar werden er 36 vaststellingen gedaan van huurpanden. 34 panden werden verhuurd door een immobiliënkantoor, waarbij de huurprijs duidelijk geafficheerd werd op hun website, de resterende 2 werden verhuurd door een privé-eigenaar, waarbij de huurprijs eveneens geafficheerd stond online (Immoweb, Immoscoop,...).

- **Planning 2024:** Verderzetting huidige werkwijze

### EV 1\_1 Afsprakenkader versnelde toewijzing

- **Realisaties 2023:** In Halle is het afsprakenkader in voege sinds 21 februari 2017 voor versnelde toewijzingen voor de doelgroep van bijzondere sociale aard, zoals omschreven was in artikel 24§2 van het Kaderbesluit Sociale huur. Het OCMW van Beersel en OCMW van Sint-Pieters-Leeuw traden in 2019 toe tot het afsprakenkader en nemen deel aan de stuurgroepvergaderingen sinds juni 2019. De lokale welzijnsactoren zijn vertegenwoordigd in een stuurgroep die beslissen over de kandidatuur van een versnelde toewijzing binnen dit kader. De stuurgroep komt 5x/jaar samen. Per jaar kunnen er 5 toewijzingen goedgekeurd worden voor Halle (1 per stuurgroepvergadering), 3 voor de gemeente Beersel en 1 toewijzing voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Het contingent voor Halle werd in 2022 verhoogd met 2 of 3 extra toewijzingen per jaar met een beperking van 5 om de 2 jaar voor de doelgroep van de woonwagenbewoners (zie AA 1\_4).

De coördinator van het IGS neemt deel aan deze stuurgroep als vertegenwoordiger van het OCMW Halle en ter opvolging/evaluatie van het afsprakenkader. Volgende versnelde toewijzingen werden goedgekeurd in 2023:

- Vergadering stuurgroep 7/02/2023: 5 voorgedragen dossiers, waarvan 1 goedkeuring tot versnelde toewijzing te Halle.
- Vergadering stuurgroep 18/04/2023: 5 voorgedragen dossiers, waarvan 1 goedkeuring voor Halle en 1 voor Sint-Pieters-Leeuw
- Vergadering stuurgroep 27/06/2022: 4 voorgedragen dossiers maar geen goedkeuringen
- Vergadering stuurgroep 3/10/2023: 8 voorgedragen dossiers, waarvan 2 goedkeuringen voor Halle en 1 voor Beersel
- Vergadering stuurgroep 5/12/2023: 5 voorgedragen dossiers, waarvan 1 goedkeuring voor Halle en 1 voor Beersel

Voor Halle is er een afspraak van verdeling over de categorieën die behoren tot de doelgroep van bijzondere sociale aard, zoals bepaald werd in artikel 24§2 van het Kaderbesluit Sociale huur. Overzicht 2023:

Categorie 1: 1 toewijzing/jaar	Categorie 2: 1 toewijzing/2 jaar	Categorie 3: 1 toewijzing/2 jaar	Categorie 4: 3 toewijzingen/jaar
Dossier 7/02/2023			Dossier 18/04/2023



Dossier 3/10/2023			Dossier 3/10/2023
			Dossier 5/12/2023

Op de stuurgroep van 6 februari 2024 werd gemeld dat er van bovenstaande goedkeuringen uiteindelijk 2 toewijzingen niet zijn doorgegaan op basis van weigering van kandidaat-huurder.

Er is een continue opvolging en evaluatie van de werking. De samenwerking met de welzijnspartners verloopt vlot en in de meeste gevallen is er consensus binnen de stuurgroep over de versnelde toewijzing. Om te vermijden dat het contingent van toewijzingen voor Beersel te snel wordt opgebruikt, zoals in 2020 het geval was, werd er afgesproken om vanaf 2021 2 dossiers voor de zomervakantie en 1 dossier in het najaar toe te wijzen. Voor Sint-Pieters-Leeuw waren er besprekingen met de Gewestelijke maatschappij Volkshuisvesting inzake toetreding tot het afsprakenkader. Dit zou het huidige contingent binnen het afsprakenkader verhogen. Daartoe namen ze, ter kennismaking, deel aan de vergadering op 9/02/2021. Nadien werd er echter meegedeeld dat ze voorlopig hun huidige interne werkwijze zullen verderzetten. De nieuwe woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei zal het patrimonium van Volkshuisvesting op termijn overnemen, waardoor het contingent voor Sint-Pieters-Leeuw automatisch zal worden verhoogd. Op de vergaderingen 'toewijzingsraad in voorbereiding' (zie toelichting onder VA 1\_5 a) werd reeds goedgekeurd om de huidige werkwijze verder te zetten. De 20% versnelde toewijzingen zullen voor 5% volgens de huidige werkwijze worden verdergezet, de overige 15 % via een objectief puntensysteem naar analogie van de vroegere SVK werking. Via aangepast huishoudelijk reglement en intern huurreglement, dat in februari 2024 definitief wordt goedgekeurd, wordt de aangepaste werking omschreven.

Planning 2024: Verderzetting van de werking, mits enkele aanpassingen n.a.v. nieuwe regelgeving sociale huur, zoals bepaald door intern huurreglement en huishoudelijk reglement van de woonmaatschappij. De huidige werkwijze wordt zoveel als mogelijk behouden (voortzetting van huidig beleid). De stuurgroep wordt wel uitgebreid met de partners uit de toewijzingsraad, zodat er ook een vertegenwoordiging is van de andere deelnemende besturen. Op de stuurgroep van 6 februari 2024 werden nog twee toewijzingen goedgekeurd volgens de oude regelgeving (het contingent van 2023 was nog niet volledig opgebruikt). Er moet nog heel wat uitgeklaard worden. Vergadering van april 2024 zal mogelijks niet plaatsvinden gezien het aantal toe te wijzen woningen gedaald is van 9 naar 5 en het werkingsgebied uitgebreid van 3 gemeenten naar 7 gemeenten. Gezien het beperkte aantal toewijzingen (5%) zal er echter, zeker niet jaarlijks, voor alle gemeenten een versnelde toewijzing binnen dit kader mogelijk zijn. Er zal worden voorgesteld om voorlopig enkel aanmeldingen te doen vanuit de gemeenten Sint-Pieters-Leeuw, Beersel en Halle, zoals voordien reeds het geval was.

## Beleidsprioriteit 2: Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving

### VA 2\_1 Kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken

- **Periodiciteit:** 1x/3 jaar uitgebreidere analyse
- **Realisaties 2023:** Gezien de uitgebreide analyse op het lokaal woonoverleg in 2021 en de aanvullingen in de presentaties van het lokaal woonoverleg 2022, werd er in 2023 geen algemene uitgebreide analyse uitgevoerd. Wel werd er op het lokaal woonoverleg teruggekoppeld over het aantal conformiteitsattesten en vond er een grondige rapportering plaats over de resultaten in kader van het verplicht conformiteitsattest te Halle (LWO 8/11/2023). Er werd ook een analyse opgemaakt van de ouderdom van het huurpatrimonium en indicaties over gebrekkige woningkwaliteit in de afgebakende wijken te Beersel en Sint-Pieters-Leeuw. Voor Beersel werd dit gepresenteerd op het LWO van 27/09/2023. Omwille van de ingekorte agenda op het LWO te Sint-Pieters-Leeuw 23/10/2023 zal dit worden gepresenteerd op een volgend overleg.
- **Conclusies:** Voor de conclusies uit de uitgebreide analyse wordt er verwezen naar de rapportering werkingsjaar 2021 en 2022. Bijkomende conclusies:
  - Omwille van het verplicht CA in Halle is er een significante stijging van het aantal conformiteitsonderzoeken en conformiteitsattesten. Op 31.09.2023 beschikt reeds 21% van de huurwoningen over een CA (uitgebreide rapportering onder AA 2\_2)
  - De huurmarkt in Halle (33,9%) en Sint-Pieters-Leeuw (32,9%) is een stuk groter dan die in Beersel (22%)
  - Het aantal CA's in Sint-Pieters-Leeuw (4,7%) en Beersel (3,1% van de huurmarkt) is, in vergelijking met Halle (21%), nog zeer beperkt
  - In de afbakening te Beersel uit 2023 (Huizingen) zijn er weinig recente huurwoningen en is de huurmarkt groter (meer ouder patrimonium). Er zijn ook meer gekende dossiers rond woningkwaliteit. Zie ook AA2\_1
  - In de afbakening te Sint-Pieters-Leeuw uit 2023 (Ruisbroek) is de huurmarkt groter: 39,4% zijn huurders. Er is een groot aandeel van zeer oud patrimonium (43,4% ouder dan 1930) en oud patrimonium (45,5% 1950-'60). Er zijn echter ook relatief veel CA's afgeleverd in dit gebied (19,5% van de CA's). Zie ook AA 2\_1

### VA 2\_2 Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren, dat de volgende aspecten omvat:

- a) **de decretaal toegekende opdrachten op het vlak van de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium correct uitvoeren**  
In de tabel wordt het **overzicht weergegeven van het aantal conformiteitsonderzoeken** die werden uitgevoerd in werkingsjaar 2023 met daarbij de vergelijking met voorgaande jaren

**BEERSEL**

<b>AANLEIDING</b>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Aanvraag eigenaar CA*	5	2	13	4
Huurder meldt problemen	9	14	10	12
Verzoek OO**	1	1	2	2
Hercontrole (na besluit/advies OO)	1	2	1	1
Nieuwe inhuurnames WPZ (SVK afsprakenkader)	-	3	-	-
Huurwaarborg OCMW	-	2	-	-
Doorverwijzing partner	-	3	5	4
Controle opvang Oekraïne	-	-	-	1
Bezettingsnorm				1
Bezettingsnorm met CA				1
<b>TOTAAL</b>	<u>16</u>	<u>27</u>	<u>31</u>	<u>26</u>

**HALLE**

<b>AANLEIDING</b>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Aanvraag eigenaar CA*	33	244	428	370
Huurder meldt problemen	38	31	11	15
Verzoek OO**	1	-	3	2
Hercontrole (na besluit/advies OO)	16	7	4	8
Nieuwe inhuurnames WPZ (SVK afsprakenkader)	14	9	4	1***
Huurwaarborg OCMW	3	2	2	1
Doorverwijzing partner	-	1	0	-
Controle opvang Oekraïne/DGW	-	-	2	2

Bezettingsnorm				6
Bezettingsnorm met CA				2
TOTAAL	<u>105</u>	<u>294</u>	<u>454</u>	<u>407</u>

### **Sint-Pieters-Leeuw**

<b>AANLEIDING</b>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Aanvraag eigenaar CA*	9	8	9	3
Huurder meldt problemen	33	34	24	17
Verzoek OO**	1	4	5	1
Hercontrole (na besluit/advies OO)	3	8	5	8
Nieuwe inhuurnames WPZ (SVK afsprakenkader)	4	7	3	5
Huurwaarborg OCMW	0	2	0	-
Doorverwijzing partner	0	3	0	4
Bezettingsnorm				4
Bezettingsnorm met CA				-
TOTAAL	<u>50</u>	<u>66</u>	<u>53</u>	<u>42</u>

*\*Voor de conformiteitsonderzoeken op vraag van de eigenaar in Sint-Pieters-Leeuw en Beersel werd er in alle gevallen een conformiteitsattest afgeleverd. In Halle is dat niet het geval (zie AA 2\_2: Van de 370 conformiteitsonderzoeken kon er in 284 gevallen een conformiteitsattest worden afgeleverd)*

*\*\*Slechts in uitzonderlijke gevallen dient een huurder een officieel verzoek in tot de opstart van een procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid (OO). Het merendeel van de gevallen gaat over een melding*

*\*\*\*Er is een daling van het aantal conformiteitsonderzoeken ifv doorverhuuractiviteit woonmaatschappij (vroeger SVK). In totaal waren er in Halle 2 nieuwe inhuren, waarvan reeds 1 controle plaatsvond in 2023 (overige controle gepland in 2024). In 2020 waren er 14 nieuwe inhuren in Halle, in 2021 nog 9 en in 2022 waren dit 4*

Het aantal conformiteitsonderzoeken in Halle is sinds 2021 significant gestegen omwille van de invoering van het verplicht conformiteitsattest. De onderzoeken op vraag van huurders is dan weer gedaald in de drie gemeenten. Het was moeilijker om hier proactief op in te zetten gezien de vele onderzoeken die reeds worden uitgevoerd n.a.v. vraag conformiteitsattest. Sinds juni 2023 (zie b) is er voldoende capaciteit voor de woningcontroles waardoor dit verholpen kan worden.

Hieronder een overzicht van de **resultaten van de conformiteitsonderzoeken op vraag van de huurder (n.a.v. klacht/melding)**.

	Beersel	Halle	SPL
Geen gebreken vastgesteld	-	-	2
Kleine gebreken vastgesteld	6	11	7
Gebreken ongeschikt vastgesteld en procedure opgestart	1	2	-
Gebreken ongeschikt vastgesteld en geen procedure opgestart	2	2	3
Gebreken onbewoonbaar vastgesteld en procedure opgestart	3	-	5
Gebreken onbewoonbaar vastgesteld en geen procedure opgestart	-	-	-

Hieronder een **overzicht van het aantal nieuwe besluiten ongeschikt – en onbewoonbaarheid** in de drie gemeenten voor 2023. De begeleidingen in de woonwinkel zijn ook toegevoegd

- Beersel: 5 adressen: Kleertstraat 2A (30/03/2023, CA intussen afgeleverd op 12/05/2023); Kloosterstraat 42 (23/02/2023), J. Wielemansstraat 18 (07/12/2023), G. Demeurslaan 10 (07/12/2023), Kamerijkbos 22 (07/12/2023). Eén gezin (J. Wielemansstraat 18) is langgekomen voor een inschrijving bij de woonmaatschappij. De optie doorgangswoning is besproken, maar zij hebben zelf een andere oplossing gevonden.

- Halle: 4 adressen: Kardinaal Mercierplein 13 bus 21 (16/03/2023, CA intussen afgeleverd op 12/04/2023), Alsebergsesteenweg 127 (31/07/2023), Vandenpeereboomstraat 286, bus 01 en bus 11 (22/12/2023). Van deze panden is 1 bewoner begin 2024 herhuisvest in een assistentiewoning, een andere bewoner woont nog in de woning maar heeft nog absolute voorrang voor een sociale woning. De andere bewoners zijn niet gekend bij de woonwinkel.
  - Sint-Pieters-Leeuw: 2 adressen: Spaanse Weg 13 (24/07/2023), Petrus Basteleusstraat 23 (23/07/2023), waarvan 1 gezin gekend bij de woonwinkel. Eind 2023 is er nog geen zicht op herhuisvesting. Daarnaast zijn er nog drie procedures opgestart waarbij eind 2023 nog geen besluit genomen was.
- Vergelijking 2022: 1 besluit te Beersel, 14 besluiten te Halle en 7 besluiten te Sint-Pieters-Leeuw
- Vergelijking 2021: 2 besluiten te Beersel, 10 besluiten te Halle en 4 besluiten te Sint-Pieters-Leeuw

b) **Voldoende woningcontroleurs:** In de drie gemeenten is Patrick Vinck, die voltijds tewerkgesteld is binnen het IGS als technisch adviseur, aangesteld als woningcontroleur. Aanstelling via college:

- Beersel: collegebeslissing 9 mei 2019
- Halle: collegebeslissing 27 maart 2013
- Sint-Pieters-Leeuw: collegebeslissing 6 april 2020 (herbevestiging)

Patrick houdt 2 werkdagen vrij voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in de drie gemeenten (= 12 onderzoeken per week), waarvan 1 dag voor Halle en 1 dag voor Sint-Pieters-Leeuw en Beersel. Patrick heeft op 13/12/2023 zijn certificaat als woningcontroleur behaald (EVC traject).

Naar aanleiding van het verplichte conformiteitsattest in Halle werd er begin 2021 een extra woningcontroleur (max. 1/week) aangesteld in Halle. Deze persoon is eind 2022 uit dienst gegaan. Sinds 1 juni 2023 is Iannis Devogel, deskundige woonkwaliteit (0,8VTE), aangeworven binnen het team van het IGS. Deze persoon is voor 0,4 VTE ingeschakeld voor de conformiteitsonderzoeken in Halle en voor 0,4 VTE voor de bredere IGS werking (leegstand, overige acties woonkwaliteit). Aanstelling college Halle als woningcontroleur: 9 juni 2023. Iannis houdt 1 werkdag vrij voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in Halle (6 onderzoeken per week). Iannis heeft op 27/02/2024 zijn intake gesprek gepland in functie van EVC traject.

Middels deze extra werkkraft is er voorlopig voldoende capaciteit zijn om aan de vraag te voldoen van eigenaars, het administratief opvolgen van de verplichting van het conformiteitsattest, alsook sterker proactief in te zetten op basis van meldingen van huurders aan het woonloket.

### **VA 2\_3 Een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium**

Sinds de opstart van het IGS worden er verschillende instrumenten ingezet in de deelnemende gemeenten zoals ook weergegeven in de aanvullende activiteiten van ons project (werkgroep woningkwaliteit, beperkte geldigheidsduur CA, verplicht CA in Halle, aanplakking OO, op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken afleveren, e.d. ). Zie rapporteringsdocument 2020: Op de overlegmomenten van het lokaal woonoverleg in het najaar 2020 werd een overzicht gegeven van de reeds gehanteerde instrumenten per gemeente en mogelijke andere instrumenten die nog kunnen worden toegepast. Er werden geen extra nodenesignaleerd. Begin 2022 werd er opnieuw nagevraagd of het wenselijk is om het verplicht conformiteitsattest in te voeren in Beersel en Sint-Pieters-Leeuw. Na bespreking op het lokaal woonoverleg en de stuurgroep werd er echter beslist dit niet in te voeren. De gemeente Beersel heeft ook niet geopteerd voor sociaal beheer. Hierdoor werd er geen herziening aangevraagd van het subsidiedossier.

### **VA 2\_4 Gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen op het lokaal woonoverleg bespreken**

Er wordt op regelmatige basis een overzicht gegeven van het aantal afgeleverde conformiteitsattesten en de geldigheidsduur hiervan. Dit in kader van de opvolging van het reglement ter beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest. In Beersel werden deze cijfers gepresenteerd op het LWO van 27/09/2023, samen met de analyse van de huurmarkt. In de twee andere gemeenten zal er begin 2024 opnieuw een bespreking volgen. In Halle wordt het reglement ter verplichting van een conformiteitsattest, naast een regelmatige terugkoppeling op de beleidscolleges, ook opgevolgd via het lokaal woonoverleg. Dit werd zowel op het LWO van 20/04/2023 als op het LWO van 8/11/2022 geagendeerd.

### **VA 2\_5: Gebruiken van VLOK + VA 2\_6: Verzoeken huurders registreren in VLOK:**

Geen rapportage nodig – wordt opgevolgd door Wonen Vlaanderen via VLOK

### **AA 2\_1 Op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afleveren**

#### Vooropgestelde acties:

- Op eigen initiatief conformiteitsattesten aanleveren bij het uitvoeren van vooronderzoeken in panden n.a.v. klachten woningkwaliteit. Dit wanneer blijkt dat de klacht ongegrond en de woning conform is
- Op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren bij goedkeuring huurwaarborg OCMW
- Op eigen initiatief een conformiteitsattest afleveren indien het pand conform blijkt bij onderzoeken over de bezettingsnorm

- Bij aanvragen via de woonwinkel voor een huurwaarborglening bij het Vlaams woningfonds wordt een afspraak ingepland in het betrokken pand voor een conformiteitsonderzoek. Dit enkel wanneer er reeds een huurcontract voorhanden is.
- Afbakenen van deelgebieden in de gemeenten en sensibiliseringsacties uitvoeren: Voor 2023 was er een sensibiliseringsactie vooropgesteld te Sint-Pieters-Leeuw

#### Realisaties 2023:

- Aantal onderzoeken naar aanleiding van bovenstaand eerste 4 punten. Indien de woning conform bleek werd er een conformiteitsattest afgeleverd (CA):
  - Beersel:
    - Eén onderzoek uitgevoerd, 1 CA afgeleverd: ikv bezettingsnorm (woning bewoond door Oekraïners).
    - Eén onderzoek ikv bezettingsnorm waarna op eigen initiatief 1 CA werd afgeleverd.
    - Drie onderzoeken op eigen initiatief (huursubsidie/huurpremie), 3 CA afgeleverd.
  - Halle:
    - Geen onderzoeken ikv huurwaarborg.
    - 8 onderzoeken ikv bezettingsnorm, 2 CA's afgeleverd, bij twee woningen was er reeds een CA.
  - Sint-Pieters-Leeuw:
    - Eén onderzoek ikv huurpremie, CA afgeleverd.
    - 4 onderzoeken ikv bezettingsnorm, geen CA afgeleverd.
  
- Aantal onderzoeken naar aanleiding van afbakening van deelgebieden in de gemeenten en sensibiliseringsacties:
  - **Rondgang Beersel:** De private huurmarkt in Huizingen centrum (statistische sector) werd in kaart gebracht en gepresenteerd op het lokaal woonoverleg van 27 september 2023. De afbakening valt bijna volledig samen met de afbakening van het wijkrenovatie traject dat wordt uitgevoerd i.s.m. klimaatpunt najaar 2023. Van de 767 huishoudens zijn er 230 huurders (30%); het aandeel huurders is dus een stuk hoger dan op het gehele grondgebied Beersel (22%). Een groot deel hiervan zijn wel sociale huurders (9% van de huishoudens of 30% van de huurwoningen). Er zijn zeer weinig recente huurwoningen binnen deze afbakening (2,3% bouwjaar na 2002 en 1,4% bouwjaar na 2011). De recente wijzigingen zijn ook zeer beperkt; slechts 10 huurwoningen na 2010. Er werd op 13, 17 en 20 november 2023 een rondgang gedaan in het afgebakend gebied waarbij er een brief met uitleg over een gratis woningcontrole en de folder van de woonwinkel werd achtergelaten bij de huurwoningen. Hier is weinig reactie op is gekomen: 3 bezoeken aan het woonloket zonder verdere opvolging.





Naar aanleiding van de aanpassing van het reglement op de gemeenteraad in februari werd ook de politieverordening aangepast met een aanvullend hoofdstuk 22 (**GR 26/04/2022**). Hierdoor kunnen er gemeentelijke administratieve sancties worden uitgeschreven bij het niet naleven van de verplichting. Het hoofdstuk 22 uit de politieverordening werd aangepast (**GR 13/09/2022**) naar aanleiding van het aangepaste reglement zoals goedgekeurd op gemeenteraad 28 juni 2022.

Alle eigenaar-verhuurders (op basis van lijst provincie potentiële huurwoningen) verkregen een brief inzake deze verplichting en de sanctie die hieraan gekoppeld is via de politieverordening (ca. 1400 brieven). Daarnaast werd er, in functie van duidelijke communicatie naar de burger toe, in juni 2022 een productpagina toegevoegd op de website van de stad Halle. Daarop staat informatie over het verplicht conformiteitsattest, de mogelijkheid om dit attest online aan te vragen alsook een flowchart om aan te geven wanneer men moet voldoen aan de verplichting.

○ **Realisaties 2023:**

Het afgelopen jaar werd de **procedure handhaving geoptimaliseerd** in onderling overleg tussen de betrokken diensten. De verschillende lijsten (lijst conformiteitsattest, lijst ouderdom gebouwen en lijst nieuwe inschrijvingen huurders) kunnen nu automatisch uitgefilterd worden. Ook de procedure in kader van de Gas boetes werd geoptimaliseerd bv. Alle communicatie naar de eigenaars wordt bijgehouden, het dossier wordt in elke stap opnieuw gecontroleerd (bv. recente eigenaarsgegevens) en alvorens een gas dossier wordt opgemaakt worden de verhuurders eerst nog aangetekend in gebreke gesteld (nieuw sinds oktober 2023).

Daarnaast werd er, najaar 2023, een geactualiseerde en uitgebreide **zelfcheck** opgemaakt. Eigenaars worden aangestuurd om voorafgaand aan het conformiteitsonderzoek de woning zelf te controleren aan de hand van dit document. Zo kunnen er eventuele gebreken worden opgespoord en hersteld voordat de woningcontroleur langskomt en trachten we extra hercontroles te vermijden.

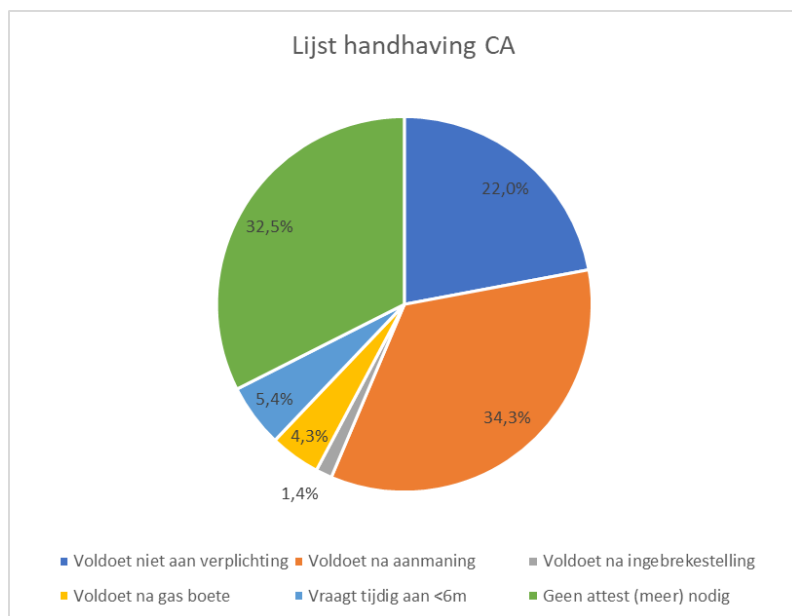
De verplichting geldt voor **alle nieuwe huurovereenkomsten/verlengingen huurovereenkomsten/ter beschikking stellingen** van woningen vanaf 1 januari 2021 en dit gefaseerd op basis van ouderdom woningen (in een eerste fase enkel voor gebouwen ouder dan 50 jaar, vanaf 1 januari 2024 voor gebouwen ouder dan 30 jaar en vanaf 1 januari 2026 voor alle huurwoningen).

Vanaf 1 januari 2024 wordt de verplichting ook van toepassing voor gebouwen ouder dan 30 jaar. Eigenaars werden najaar 2023 aangeschreven naar aanleiding van deze 2<sup>de</sup> fase van het reglement.

### De controle van de verplichting verloopt als volgt:

- Uiterlijk 6 maanden na de inwerkingtreding van een nieuw huurcontract dient de eigenaar te kunnen aantonen dat er een conformiteitsattest is. De nieuwe inschrijvingen van huurders bij dienst bevolking worden doorgegeven. Deze adressen worden gecontroleerd op bouwjaar en conformiteitsattest. Uitgefilterde lijst wordt overgenomen op opvolgingslijst handhaving CA
- Eigenaars krijgen een herinneringsbrief wanneer ze nog niet voldoen aan de verplichting met een uiterlijke datum dat ze over een conformiteitsattest dienen te beschikken (deze brief wordt 2 à 3 maanden na inschrijving huurder verstuurd)
- Na verstrijken van de uiterlijke datum worden de betreffende adressen opnieuw gecontroleerd (recente gegevens eigenaar, is er een CA in opmaak, ...) en wordt er, indien van toepassing, een gas dossier opgemaakt. Sinds eind oktober 2023 werken we met een extra tussenstap waarbij de eigenaar nog 1,5 maand de tijd krijgt via een aangetekende ingebrekestelling; pas nadien wordt het gas dossier opgestart.

Er zijn circa 95 adreswijzigingen van nieuwe huurders per maand. Op datum van 31.12.2023 staan er 643 adressen op onze **opvolgingslijst handhaving CA** (uitgefilterde adreswijzigingen van 1 januari 2021 t.e.m. 31 oktober 2023). Hieronder de stand van zaken van deze adressen:



Hieronder een overzicht van het **aantal herinneringsbrieven/ingebrekestellingen/gas dossiers** en de resultaten hiervan

- Het afgelopen werkingsjaar werden er **216 aanmaningen/herinneringsbrieven** verstuurd. *(Ter vergelijking: In 2022 waren dit 252)*. De aanmaningen die begin januari 2024 werden verstuurd voor adreswijzigingen van sept-okt 2023 zijn hierbij meegeteld (de aanmaningen voor adreswijzigingen nov-dec 2023 zijn ingepland in februari 2024). Voorlopige resultaten (op datum 31.01.2024):

Resultaten aanmaningen 2023		
Geen attest (meer) nodig	28	13,0%
Voldoet binnen wettelijke termijn van 6 maanden	6	2,8%
Voldoet binnen termijn opgelegd bij aanmaning	67	31,0%
Voldoet na ingebrekestelling	6	2,8%
Voldoet na gas dossier	3	1,4%
Voldoet nog steeds niet aan verplichting	106	49,1%
<b>Totaal</b>	<b>216</b>	

- In de periode eind oktober 2023-begin januari 2024 werden er **27 aangetekende ingebrekestellingen** verstuurd (nieuwe werkwijze sinds eind oktober 2023). In het merendeel van de gevallen volgt er op de ingebrekestelling een respons van de eigenaar (81%)

Resultaten ingebrekestellingen 2023		
Voldoet binnen termijn opgelegd bij ingebrekestelling	7	25,9%
CO uitgevoerd maar nog geen CA	7	25,9%
CO ingepland	3	11,1%
Eigenaar gereageerd maar nog geen CO/CA	5	18,5%
Geen reactie	5	18,5%
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	

- In 2023 zijn er voor **99 adressen** een bestuurlijke verslag opgemaakt in functie van **gas dossier**.

Resultaten gas dossiers 2023		
Boete opgelegd (350 euro)	39	39,4%
Beslissing geen boete	11	11,1%
Geseponeerd	15	15,2%
Bezwaar ingediend en ingewilligd	10	10,1%
Bezwaar ingediend en nog geen beslissing	12	12,1%
Nog geen beslissing	12	12,1%
<b>Totaal</b>	<b>99</b>	

Status gas dossiers ifv CO/CA		
CA is opgemaakt	33	33,3%
CO is uitgevoerd maar (nog) geen CA	12	12,1%
CO is ingepland	8	8,1%
Geen CA/Geen CO ingepland*	31	31,3%
Geen attest (meer) nodig	15	15,2%
<b>Totaal</b>	<b>99</b>	

\*Hiervan 7 waarbij verweer is ingediend, dus mogelijks niet (meer) dient te voldoen. 8 anderen zijn nog in beginfase gas dossier (opstartbrief verzonden)

Overzicht van **aantal conformiteitsonderzoeken en afgeleverde conformiteitsattesten**: Er zijn in 2023 370 conformiteitsonderzoeken uitgevoerd op vraag van eigenaar-verhuurders, waarbij begin 2024 reeds 284 over een conformiteitsattest beschikken (of in opmaak) = 76,8%. De overige 86 (=23,2%) beschikken nog niet over een conformiteitsattest (nog gebreken te herstellen).

#### Conformiteitsonderzoeken (CO) op vraag van eigenaar-verhuurder

Jaartal	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal CO	3	33	244	428	370

Uitgereikte conformiteitsattesten (CA) 2013-2023											
Jaartal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023(t.e.m. september)*
Aantal CA	2	23	30	38	30	47	64	104	267	459	188

\*Aantal CA's t.e.m. eind september 2023: Attest is op datum van aanvraag. CA oktober-december 2023 nog niet volledig uitgereikt (=ondertekend en opgeladen in VLOK) Een aantal onderzoeken uit 2023 (29) zijn opgenomen in de cijfers van 2022, gezien VLOK rekening houdt met de aanvraagdatum

Door de invoering van de verplichting is er een significante stijging van het aantal conformiteitsonderzoeken en uitgereikte conformiteitsattesten. Op datum van 31/09/2023 beschikt **21,1% van de huurwoningen te Halle over een (nog geldig) conformiteitsattest** (1240 CA's op 5876 huurwoningen)

**Vergoeding conformiteitsattest:** In 2023 werd het conformiteitsattest nog gratis afgeleverd. Het college besliste op 8 december 2023 om een vergoeding van 55 euro aan te rekenen. Het reglement werd aangepast zodat vanaf eind februari 2024 van start kan gegaan worden met het vragen van een vergoeding voor het behandelen van een aanvraag van een CA en er werd een extra hoofdstuk toegevoegd zodat vanaf 1 juni 2024 van start kan gegaan worden met het aanrekenen van een vergoeding voor het conformiteitsonderzoek. De verordening werd voor advies bezorgd aan Wonen in Vlaanderen (advies ontvangen op 6 februari 2024) en wordt ter goedkeuring voorgelegd op de gemeenteraad van 27 februari 2024.

- **Planning 2024:** De huidige werkwijze zal worden verdergezet. In 2024 wordt de verplichting ook van toepassing voor gebouwen ouder dan 30 jaar, waardoor het aantal aanvragen normaal gezien zal stijgen. Eigenaars werden najaar 2023 reeds aangeschreven naar aanleiding van deze 2<sup>de</sup> fase van het reglement. Vanaf eind februari 2024 wordt er gestart met het aanrekenen van een vergoeding voor het conformiteitsattest/conformiteitsonderzoek. Dit zal gebeuren via een voorafgaande online betaling bij het indienen van de aanvraag van een conformiteitsattest.

### AA 2\_3 Verordening vaststellen & toepassen waarbij geldigheidsduur conformiteitsattest beperkt wordt in aantal gevallen

- **Historiek:** Het reglement is in voege in Beersel sinds 22/05/2019, in Halle sinds 30/04/2019 en in Sint-Pieters-Leeuw sinds 23/05/2019 en werd eind 2020 aangepast aan de nieuwe wetgeving rond woningkwaliteit (gemeenteraad te Beersel op 25/11, te Halle op 26/11 en te Sint-Pieters-Leeuw op 24/11/2020) en is in voege sinds 1/1/2021. In 2022 werd er een nieuwe aanpassing doorgevoerd aan het reglement inzake de dubbelglasnorm (gemeenteraad Beersel 27/04/2022, te Halle op 28/06/2022 en Sint-Pieters-Leeuw op 28/04/2022). Indien de woning voldoet aan bepaalde energiescore is de dubbel glas normering namelijk niet meer van toepassing. Dit diende aangepast te worden in het reglement.

De geldigheidsduur wordt beperkt op basis van aantal beperkingen van de 1<sup>ste</sup> categorie

CA 10 jaar: max. 2 gebreken cat.1

CA 5 jaar: max. 4 gebreken cat. 1

CA 3 jaar: max. 6 gebreken cat. 1

Bijkomende modaliteit: indien niet wordt voldaan aan energiescore of dubbele glas normering maximaal geldig tot 1/1/2023

De aanpassing en uitvoering van het reglement werd besproken op het lokaal woonoverleg van Halle op 20/04/2022, te Beersel op 21/09/2022 en te Sint-Pieters-Leeuw staat dit geagendeerd op 21/10/2022.

- **Realisaties 2023:** Sinds toepassing reglement in 2019 zijn er slechts een klein aantal conformiteitsattesten afgeleverd met beperkte geldigheidsduur. Stand van zaken 31/12/2023:
  - Beersel: één CA uitgereikt met beperkte geldigheidsduur in 2023 (voordien 2 CA's, beide vervallen).
  - Halle: 14 CA's met beperkte geldigheidsduur, waarvan 8 uitgereikt in 2023.
  - Sint-Pieters-Leeuw: 6 CA's met beperkte geldigheidsduur, waarvan 2 vervallen, één CA uitgereikt met beperkte geldigheidsduur in 2023.

De afgeleverde conformiteitsattesten worden bijgehouden in VLOK. Op regelmatige basis worden lijsten getrokken om na te gaan of de geldigheid van sommige conformiteitsattesten zijn overschreden. Wanneer de conformiteitsattesten niet meer geldig zijn wordt er een brief verstuurd vanuit de woonwinkel met de vraag om een nieuw conformiteitsattest aan te vragen. In Halle wordt er ook verwezen naar het reglement ter verplichting van een conformiteitsattest. Begin 2024 werden er voor Halle 4 brieven verstuurd naar eigenaars wiens CA is vervallen in 2023. Daarnaast werden er 5 adressen doorgegeven aan de woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei waarbij het CA was vervallen. In Beersel en Sint-Pieters-Leeuw waren er geen nieuwe adressen met een vervallen CA in 2023.
- **Planning 2024:** Verder toepassen, opvolgen en evalueren van het reglement

## AA 2\_6 Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken

- **Realisaties 2023:**

De reglementen ter registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen werden verder toegepast in 2023. In het werkingsjaar 2023 werden volgende vaststellingen uitgevoerd:

- Beersel: In 2023 werden er 2 nieuwe aktes opgemaakt. Op datum van 31.12.2023 zijn er 13 panden opgenomen in de inventaris, waarvan 1 met een vrijstelling van heffing. Er werden 3 woningen geschrapt. Voor aanslagjaar 2023 werden er nog geen aanslagbiljetten verstuurd.
- Halle: in 2023 werden 11 panden onderzocht, waarvan 1 reeds geschrapt en 10 opgenomen (8 verwaarloosde woningen en 2 verwaarloosde gebouwen). Er zijn 3 panden waarvan de beroepsprocedure nog niet is afgelopen. Op datum van 31.12.2023 zijn er 37 panden opgenomen in de inventaris, waarvan 10 met een vrijstelling van heffing. Voor aanslagjaar 2023 werden er 23 aanslagbiljetten verstuurd voor een totaalbedrag van 112 086,99 euro.
- Sint-Pieters-Leeuw: In 2023 werden er drie nieuwe aktes opgemaakt. Op datum van 31.12.2023 zijn er 10 panden opgenomen in de inventaris waarvan geen met een vrijstelling van heffing

#### Aanpassingen reglement:

- Beersel: Het reglement werd aangepast naar analogie van de aanpassingen leegstandsreglement (zie VA 1\_7).
  - Halle: Het reglement werd aangepast op GR 24 oktober 2023. Enerzijds werden formuleringen en verwijzing naar regelgeving aangepast (naar analogie van aanpassingen leegstandsreglement december 2022) & er werd een bijkomende vrijstelling voorzien op basis van renovatienota. Daarvoor was dit enkel mogelijk op basis van omgevingsvergunning. Het leegstandsreglement werd enkele jaren geleden aangepast op basis hiervan, maar voor het reglement verwaarlozing werd dit nog niet doorgevoerd.
  - Sint-Pieters-Leeuw: Het plafond van heffing is ongewijzigd gebleken. Er zijn uiteindelijk geen wijzigingen doorgevoerd aan het reglement.
- **Planning 2024:** Verderzetting werkwijze. Vaststellingen worden gedaan op basis van doorverwijzingen en vaststellingen op terrein naar aanleiding van screening leegstand, uitvoeren huisbezoeken, e.d. Ook in 2024 wordt dit verder opgenomen en gebeurt er een systematische screening op verwaarlozing van langdurig leegstaande panden.

#### AA 2\_7 Afsprakenkader woonmaatschappij inzake uitvoeren conformiteitsonderzoeken bij inhuurname

- **Realisaties 2023:** Zowel in Halle en Sint-Pieters-Leeuw is er sinds 2016 een afsprakenkader tussen gemeente, IGS en SVK Zuidkant. In Beersel is er een afsprakenkader tussen gemeente, IGS en SVK Webra sinds 8/9/2020. Het aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken binnen dit kader is toegevoegd in de tabel onder VA 2\_1. Gezien de werking van SVK Webra begin 2023 is stopgezet binnen onze regio wordt het afsprakenkader overgenomen door de nieuwe woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei (WPZ). Aangezien WPZ het patrimonium van SVK Webra in Beersel heeft overgenomen en in die gemeente nu dus ook nieuwe woningen in huur kan nemen, wordt het bestaande SVK-afsprakenkader overgenomen door WPZ. Ook het afsprakenkader met SVK Zuidkant werd verdergezet binnen de nieuwe woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei. Het SVK Zuidkant en Woonpunt Zennevallei zijn namelijk samengesmolten tot de nieuwe woonmaatschappij. Er werden geen nieuwe afsprakenkaders opgemaakt.
- **Planning 2024:** Verderzetting bestaande afsprakenkaders binnen de nieuwe woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei. Het is niet nodig om een nieuw afsprakenkader op te maken. Dit werd bevestigd door Wonen in Vlaanderen.

#### AA 2\_8 Lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij lokale woningkwaliteitsbeleid

- **Historiek:** In Halle bestaat er al voor de opstart van het IGS project een werkgroep woningkwaliteit, waarbij afgevaardigden van diverse diensten periodiek samenkomen ten einde gekende problemen rond woningkwaliteit te delen en zo tot een passende oplossing te komen. In Sint-Pieters-



Leeuw werd dergelijke werkgroep eind 2014 opgericht en in Beersel werd er van start gegaan in september 2019. Naast het in kaart brengen van problemen rond woningkwaliteit, worden ook problemen rond woonhygiëne, overbewoning, stedenbouwkundige vergunningen, verwaarlozing, leegstand en domiciliefraude besproken en gezamenlijk aangepakt. Ook de potentiële dossiers sociaal beheer komen aan bod op dit platform in Halle en Sint-Pieters-Leeuw.

- **Realisaties 2023:** Er vindt gemiddeld 4x/jaar een overleg plaats per gemeente. In Sint-Pieters-Leeuw is er frequenter overleg. Een overzicht van de vergadermomenten en de besproken dossiers van 2023:
  - Beersel:
    - Vergadermomenten 27/01/2023, 28/04/2023, 29/09/2023
    - Besproken dossiers: Woonhygiëne: 4; woningkwaliteit 17; verwaarlozing 7; niet-vergunde gebouwen en opsplitsingen: 3; sociaal beheer: nvt.
  - Halle:
    - Vergadermomenten 19/01/2023, 27/04/2023.
    - Besproken dossiers: Woonhygiëne: 12; woningkwaliteit 11; verwaarlozing 2; niet-vergunde gebouwen en opsplitsingen: 1; sociaal beheer: 5.
  - Sint-Pieters-Leeuw:
    - Vergadermomenten 26/01/2023, 23/03/2023, 04/05/2023, 07/09/2023, 09/11/2023.
    - Besproken dossiers: Woonhygiëne: 5; woningkwaliteit 13; verwaarlozing 6; niet-vergunde gebouwen en opsplitsingen: 2; sociaal beheer: 5.
- **Planning 2024:** Verderzetting werkgroepen en huidige werking

## AA 2\_9 Budget voorzien op begroting gemeente voor toepassing sociaal beheersrecht (Halle en Sint-Pieters-Leeuw)

### **Realisaties 2023:**

Zowel in Halle als in Sint-Pieters-Leeuw wordt er een gelijkaardige werkwijze gehanteerd. Selectie van panden gebeurt op basis van minimaal 2 jaar opname leegstandsinventaris alsook ligging en staat en grootte van het gebouw. Eigenaars van geselecteerde panden ontvangen in eerste instantie een informele brief met uitleg over het sociaal beheersrecht en het project Warm Nest en een vraag tot bezichtiging van het pand. Wanneer de eigenaars niet reageren wordt een eerste officiële brief in kader van de procedure sociaal beheer verstuurd met daarbij, indien noodzakelijk, een machtiging tot het verkrijgen van toegang tot de woning. Opvolging gebeurt o.a. via de werkgroep woningkwaliteit.

Hieronder een overzicht van de geselecteerde panden, de bezichtigingen en de resultaten per gemeente:

○ Halle:

- Sinds de start in 2020 werden er 22 leegstaande woningen geselecteerd. Hiervan zijn er nog 7 in verder onderzoek. Voor 1 woning werd er beslist om de procedure sociaal beheer op te starten (collegebeslissing 23 juni 2023). De procedure hoorrecht van 1 maand werd opgestart via aangetekende brief (en e-mail) op 21/08/2023. Deze brief werd niet afgehaald door de eigenaar en er werd ook geen reactie per mail verkregen. Najaar 2023 werd de verdere aanpak en procedure afgestemd met de betrokken partijen van de stadsdiensten en de woonmaatschappij. De nodige budgetten werden voorzien in de meerjarenplanning op basis van de kostenraming van Warm Nest. Beslissing over effectief sociaal beheer wordt voorgelegd op college in februari 2024 waarna de eigenaar hiervan aangetekend in kennis zal gesteld worden.
- Voorziening budget in meerjarenplanning
  - Er was sinds 2020 een budget voorzien in de begroting ten bedrage van 10.000 euro. Bij selectie van een dossier kan dit verhoogd worden.
  - Volgens de raming opgenomen in de collegenota van 21 juni 2023 kwam de renovatiekost neer op 130.000 euro en de maandelijkse huurprijs op 750 euro. Deze budgetten werden voorzien bij de herziening meerjarenplanning september 2023. Er werd hierbij ook rekening gehouden met een lening van 25.000 euro via provincie Vlaams-Brabant en 100.000 euro via het klimaatfonds van klimaatpunt. De mogelijkheid van een lening bij Klimaatpunt vervalt aangezien we niet met hen zullen werken voor de opvolging van de renovatie (dit zal intern worden opgevolgd door de dienst project- en investeringsbureau).
  - Volgens de geactualiseerde raming (najaar 2023) dient er rekening gehouden te worden met een renovatiekost van 120.000 euro of 152.000 euro afhankelijk van hoe grondig er zal gerenoveerd worden. Volgens project- en investeringsbureau houden we best rekening met een extra marge door middel van een totaal voorziene renovatiekost van 165.000 euro. Daartegenover zal er, omwille van de ligging van het pand en een gunstig EPC, ook een hogere maandelijks huurprijs van 800 euro verkregen kunnen worden. Afhankelijk van het lastenboek dat zal opgemaakt worden door project- en investeringsbureau en na gunning van de werken zal het effectieve budget duidelijk worden. Er zal dan opnieuw een aanpassing van de meerjarenplanning dienen te gebeuren. Naast de renovatiekost dienen we rekening te houden met jaarlijkse beheerskost ten bedrage van ca. 1 maand huur, jaarlijkse vergoeding uit te betalen aan eigenaar ten bedrage van onroerende voorheffing (357 euro) en andere administratieve kosten zoals kost verbonden aan het overschrijven register hypothecaire openbaarmaking
  - Mogelijks komen we ook in aanmerking voor de Mijn Verbouwpremie (ca. 25.000 euro) en een Epc-label premie (ca. 3750 euro). Gezien de onzekere factor hiervan hebben we hiermee nog geen rekening gehouden binnen de voorziene budgetten.

- Sint-Pieters-Leeuw:
  - Er werd budget voorzien van 50.000 euro in de begroting van de meerjarenplanning
  - In totaal werden er reeds 13 adressen geselecteerd, waarvan voorlopig 1 nieuwe selectie in 2023. Voor deze laatste is intussen echter duidelijk dat dit geen interessant pand is voor sociaal beheer. Het pand is in eigendom van de Belgische staat na een erfloze nalatenschap. Er werd contact opgenomen met FOD waarna duidelijk werd dat de staat in dergelijke gevallen steeds overgaat tot verkoop. Volgende panden zijn waren in 2023 nog in onderzoek:
    - Twee naastgelegen panden van dezelfde eigenaar waar in najaar 2023 een bezichtiging heeft plaatsgevonden op basis van machtiging burgemeester. De eigenaar gaat op korte termijn de woningen renoveren, in samenwerking met Warm Nest en opnieuw verhuren.
    - De overige 3 panden die in 2022 nog in verder onderzoek waren zijn stopgezet omwille van lopende renovaties door de eigenaars en/of verkopen
  - Voor 1 adres (Brusselbaan 115) werd de procedure sociaal beheer opgestart in 2021 maar nadien opgeschort omwille van opmaak dading met eigenaar. Tegen 30 september 2022 zou de woning gerenoveerd moeten zijn. Dit werd opgevolgd in drie fasen: De eerste fase liep tot 30.11.2021 (offerte en aanstelling aannemer) en de tweede fase liep tot eind maart 2022. Er werd dan door de woonwinkel vastgesteld dat de afspraken inzake de uit te voeren werken werden nageleefd. De derde fase liep tot eind september 2022. Er werd in november 2022 een controle uitgevoerd waaruit bleek dat de werken nog in uitvoering zijn (problemen geweest met aannemer). Gemeente is akkoord met verlenging periode gezien het duidelijk is dat er vooruitgang wordt geboekt. Er zijn twee nieuwe controles uitgevoerd in 2023, de renovatie sleept aan omwille van het uitblijven van de noodzakelijke dakwerken. Deze zijn uiteindelijk eind 2023 aangevat, waarna de overige werkzaamheden kunnen gebeuren. Er wordt een nieuw bezoek gepland in het voorjaar van 2024.
- **Planning 2024:**
  - Verderzetting dossiers SPL: Afhankelijk van verdere opvolging Brusselbaan 115 wordt procedure sociaal beheer definitief stopgezet. Voor de overige dossiers zijn de resultaten reeds gekend en dienen er geen vervolgstappen in functie van sociaal beheer genomen te worden
  - Verderzetting dossiers Halle: Afhankelijk van de definitieve beslissing college (voorzien in februari 2024) zal sociaal beheer worden toegepast voor geselecteerd pand te Halle. Volgende stap hierbij is eigenaar aangetekend in kennis stellen van deze beslissing ten laatste op 21 februari 2024 en het uitschrijven van een bestek voor de renovatie van het pand (voorjaar 2024). Voor de overige geselecteerde dossiers wordt de status geactualiseerd en bekeken welke stappen er genomen dienen te worden.

- In Halle en Sint-Pieters-Leeuw wordt op regelmatige basis een selectie gemaakt van leegstaande/verwaarloosde panden die minimaal 2 jaar op het leegstandsregister staan. Hierbij worden volgende criteria in rekening gebracht: nabijheid voorzieningen, ligging (nabij kern), haalbaarheid in functie van renovatie. In Sint-Pieters-Leeuw zal voorjaar 2024 een nieuwe selectie gebeuren, gezien er momenteel geen panden meer in onderzoek zijn uit de voorgaande selectierondes
- Bestaande werkwijze wordt verder toegepast: De geselecteerde adressen ontvangen een eerste brief in de procedure van het sociaal beheersrecht zodat er een bezoek in de woning kan plaatsvinden in functie van de verhuurmogelijkheden. Samenwerking met Warm Nest wordt hiertoe verdergezet.
- De budgetten in de meerjarenplanning worden overgezet naar het volgende jaar wanneer het sociaal beheer niet wordt toegepast of het budget wordt aangepast bij de effectieve opstart procedure sociaal beheer na raming renovatiewerken en beslissing college. Dit gebeurt in onderling overleg met de financiële dienst.

## AA 2\_10 Besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid (OO) aanplakken op gevel van private huurwoningen

- **Realisaties 2023:** Reeds bestaande werkwijze werd verdergezet in 2023. Werd reeds toegepast in Beersel voor deelname IGS project. In Halle en Sint-Pieters-Leeuw in voege sinds juni 2019. Medewerker van dienst RO geeft besluit door aan wijkagenten ter aanplakking op gevel van betreffende pand. Via samenwerking gemeenschapswacht en controle door technisch adviseur wordt nagegaan of er inbreuken worden toegepast (verwijderen van aanplakking). Bij inbreuken wordt er een waarschuwing verstuurd en bij nieuwe vaststelling een Gas dossier opgemaakt.

Overzicht aanplakkingen en inbreuken op datum van 31.12.2023:

- Beersel: 8 lopende besluiten, aanplakkingen aanwezig voor deze adressen, geen inbreuken.
  - Halle: 11 lopende besluiten, aanplakkingen aanwezig. In de loop van 2023 werden er geen inbreuken vastgesteld.
  - Sint-Pieters-Leeuw: 8 lopende besluiten, aanplakkingen reeds deels uitgevoerd, in 2023 zijn de aanplakkingen gebeurd voor de laatste nieuwe besluiten en de nog ontbrekende aanplakkingen van besluiten uit 2022, er zijn geen inbreuken vastgesteld.
- **Planning 2024:** verderzetting aanplakking nieuwe besluiten OO, controle + procedure sanctionering

### **Beleidsprioriteit 3: Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met vragen over wonen**

#### **VA 3\_1 + VA 3\_2 + VA 3\_3 + VA 3\_4**

Zie VA 3\_5 + VA 3\_8 a) b) c) + Zie VA 3\_9 c) + Zie VA 3\_11

#### **VA 3\_5 Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies minstens 1x/jaar op lokaal woonoverleg bespreken**

- Overzicht van aantal aanvragen, weigeringen en goedkeuringen betreffende de Vlaamse verbouwpremie werd gepresenteerd op lokaal woonoverleg van de drie gemeenten najaar 2023 te Beersel op 27/09 en te Halle op 8/11/2023. In Sint-Pieters-Leeuw werd het overzicht mee verstuurd bij het verslag van de vergadering van 23/10/2023. De andere premies (Vlaamse huursubsidie, huurpremie, aanpassingspremie, fonds bestrijding uithuiszetting en verzekering gewaarborgd wonen) werden niet besproken in 2023 gezien deze niet meer zijn opgenomen in de jaarcijfers van Wonen in Vlaanderen.
- Op deze vergaderingen van het LWO werd tevens een overzicht gegeven van de provinciale tegemoetkomingen.
- Belangrijkste conclusies
  - Opvallend is dat er in Beersel verhoudingsgewijs een sterkte stijging is van het aantal aanvragen van de mijn verbouwpremie. Uit de presentaties de voorgaande jaren lag het aandeel aanvragen (ten opzichte van de huishoudens) voor de toenmalige Vlaamse renovatiepremie een stuk lager. Bij de woonwinkel zijn er echter vooral in Halle een groot aantal klantcontacten geweest voor hulp bij de digitale aanvraag van de Mijn verbouwpremie. In Beersel ging dit het voorbije jaar over 58 klantcontacten t.o.v. 230 klantcontacten in Halle en 102 klantcontacten in Sint-Pieters-Leeuw. Het zou kunnen dat ook Klimaatpunt, middels de wijkrenovatietrajecten in Beersel, inwoners heeft bijgestaan
  - Voor wat betreft de huurpremie werd er in de drie gemeenten een verwerkersovereenkomst aangegaan met Vlaanderen omwille van het lage aantal aanvragen t.o.v. het aantal rechthebbenden. In 2023 werden er 12 brieven verstuurd te Beersel, 51 brieven te Halle en 26 brieven te Sint-Pieters-Leeuw naar kandidaat rechthebbenden op basis van de doorgekregen gegevens van Vlaanderen. De resultaten hiervan zijn beperkt (zie rapportering onder VA 3-9), maar hebben toch geleid tot enkele extra aanvragen in kader van de huurpremie.
  - Aantal aanvragen voor de Vlaamse huursubsidie is beperkt binnen ons werkingsgebied. Bij vragen aan het woonloket worden de voorwaarden duidelijk gescreend waardoor er geen onnodige aanvragen worden opgestuurd.

- Overige conclusie uit 2022: De aanvragen voor een provinciale aanpassingspremie liggen lager dan de Vlaamse aanpassingspremie hoewel dit voor een groot deel overlappend is en beide premies naast elkaar kunnen worden aangevraagd. Mogelijks ligt dit aan de moeilijker procedure bij de provincie (bv. opvragen kadastraal uittreksel).

### VA 3\_6 Informatie over de gemeentelijke woonpremies beschikbaar stellen via [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)

- De stadspremie van Halle is een aanvulling op de Vlaamse aanpassingspremie en is beschikbaar via [premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be). De update van de stadspremie werd doorgevoerd in het najaar 2019 naar aanleiding van de aanpassingen op Vlaams niveau, waarbij de verbeteringspremie verdween en volledig werd geïntegreerd in de Vlaamse renovatiepremie. Daarvoor was er binnen de stadspremie namelijk tevens een aanvulling mogelijk op deze Vlaamse verbeteringspremie.
- Voor het overige zijn er geen gemeentelijke woonpremies.

### VA 3\_7 In elke gemeente een laagdrempelig woonloket aanbieden waar inwoners terecht kunnen met hun vragen over wonen

De openingsuren van Woonwinkel Zennevallei zien er in 2023 als volgt uit. De permanenties zijn afwisselend vrij toegankelijk en op afspraak

Maandag	9u-12u zonder afspraak te Huizingen	NM: gesloten
Dinsdag	9u-12u zonder afspraak te Halle	NM: gesloten
Woensdag	9u-12u zonder afspraak te Ruisbroek	13u-15u met afspraak te Ruisbroek  (in gemeentehuis SPL tijdelijk niet mogelijk wegens verbouwingen)
Donderdag	9u-12u zonder afspraak te Ruisbroek	14u-16u30 met afspraak te Halle  17u-20u zonder afspraak te Halle
Vrijdag	9u-12u zonder afspraak te Huizingen	14u-16u met afspraak te Huizingen

Sinds januari 2023 gaat de permanentie te Halle door in het stadhuis (tot en met eind 2022 was dit nog in het sociaal huis van Halle). De permanentie op afspraak in het gemeentehuis van Sint-Pieters-Leeuw werd in 2023, omwille van verbouwwerken gemeentehuis, verplaatst naar Ruisbroek.

In onderstaande tabellen en grafieken een overzicht van het aantal klanten en vragen, met opsplitsing naar gemeente, bureau, leeftijd en eigenaar/huurder voor het werkingsjaar 2023.

*Tabel 1. Aantal (nieuwe) klanten en aandeel prioritaire doelgroep 2020-2023*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nieuwe klanten	977	993	845	753
Totaal klanten	1561	1527	1374	1251
Waarvan prioritaire doelgroep*	17%	17%	16%	21%

*\*Prioritaire doelgroep is streng gedefinieerd: Er moet zowel sprake zijn van een acute woonsituatie en een lage (financiële) draagkracht/zelfredzaamheid*

*Tabel 2. Aantal vragen (acties) per bureau 2023*

	2023-1	2023-2	2023-3	2023-4	2023-5	2023-6	2023-7	2023-8	2023-9	2023-10	2023-11	2023-12	Tot.	
Beersel	45	54	48	38	47	50	36	31	53	63	53	36	<b>554</b>	12%
Halle	303	235	262	215	227	224	173	270	311	276	220	178	<b>2894</b>	64%
Sint-Pieters-Leeuw	123	104	119	81	89	91	56	71	85	96	102	80	<b>1097</b>	24%

*Ter vergelijking in 2022: 504 acties te Beersel (12%), 2808 te Halle (66%) en 918 te Sint-Pieters-Leeuw (22%)*

Het groter aantal acties in Halle heeft o.a. te maken met de grote stijging conformiteitsonderzoeken sinds 2021 n.a.v. het verplicht conformiteitsattest. Deze conformiteitsonderzoeken worden doorgaans geregistreerd en zijn aldus weerspiegeld in deze cijfers. Ook het aantal verzoekschriften vredegerecht ikv uithuiszetting zijn in Halle een stuk hoger, waardoor er meer klantcontacten zijn te Halle rond deze thematiek (zie AA 3\_3). Daarnaast komen er meer mensen uit de andere gemeenten langs op de permanentie te Halle (bv. inwoner van Sint-Pieters-Leeuw komt langs in het bureau te Halle → Dit wordt geregistreerd onder bureau Halle). Tenslotte is er een kleine foutmarge gezien ‘bureau Halle’ automatisch wordt ingevuld bij het registreren van een actie. Dit dient manueel worden aangepast naar Beersel of Sint-Pieters-Leeuw.

*Tabel 3. Klanten opgedeeld per deelgemeente*

**GEMEENTE\_NAAM**

Halle (1500)	510
Buizingen (1501)	58
Lembek (1502)	76
Beersel (1650)	41
Lot (1651)	42
Alsemberg (1652)	29
Dworp (1653)	23
Huizingen (1654)	29
Sint-Pieters-Leeuw (1600)	287
Ruisbroek (Bt.) (1601)	115
Vlezenbeek (1602)	35
Woonwinkel Pajottenland	15
Drogenbos/Linkebeek/Rode	17
Brussel en deelgemeenten	15
Andere gemeenten	44
onbekend/niet ingevuld	225

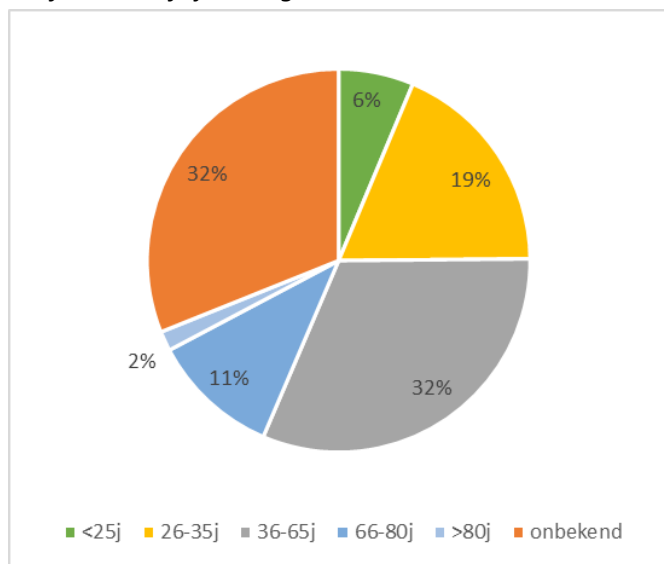
**2023: 644 klanten Halle (52%), 164 Beersel (13%), 437 Sint-Pieters-Leeuw (35%)**

*Ter vergelijking in 2022: 590 klanten Halle (50%), 177 Beersel (15%) en 396 Sint-Pieters-Leeuw (35%)*

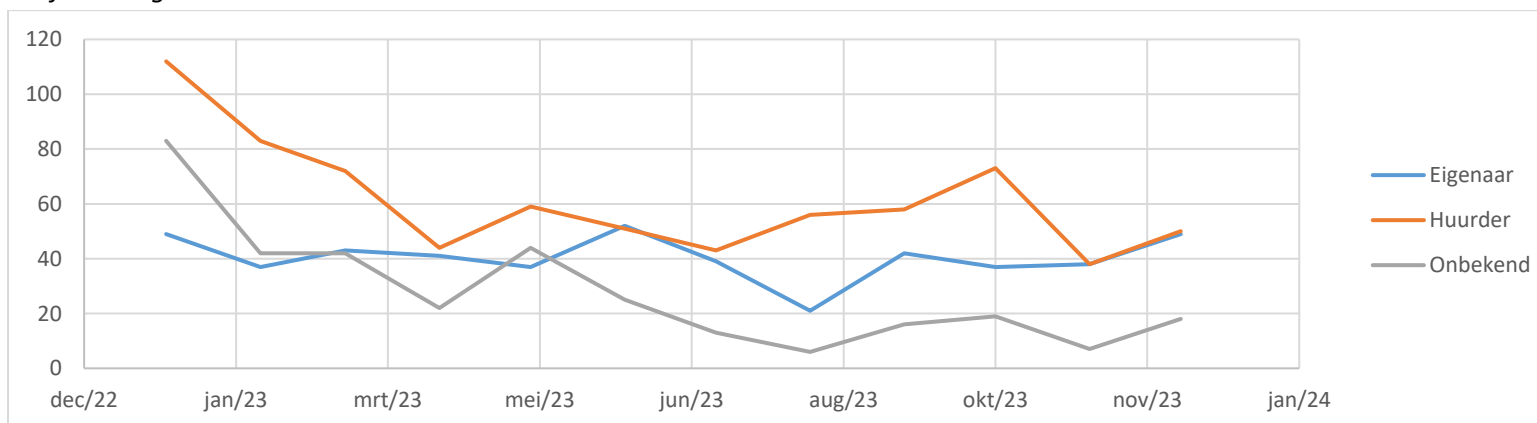
*Ter vergelijking in 2021: 493 klanten Halle (44%), 172 Beersel (16%) en 443 Sint-Pieters-Leeuw (40%)*



Grafiek 1. Leeftijdscategorie klanten



Grafiek 2. Eigenaar en huurders in absolute aantallen



In 2022 en 2023 lag het percentage huurders tussen. 44% à 47% (in 2021 was dit nog 61% en in 2020 67%). Dit heeft o.a. te maken met het hoger aandeel dat als onbekend werd geregistreerd, maar ook door het groter aantal eigenaars als klant omwille van het conformiteitsattest in Halle

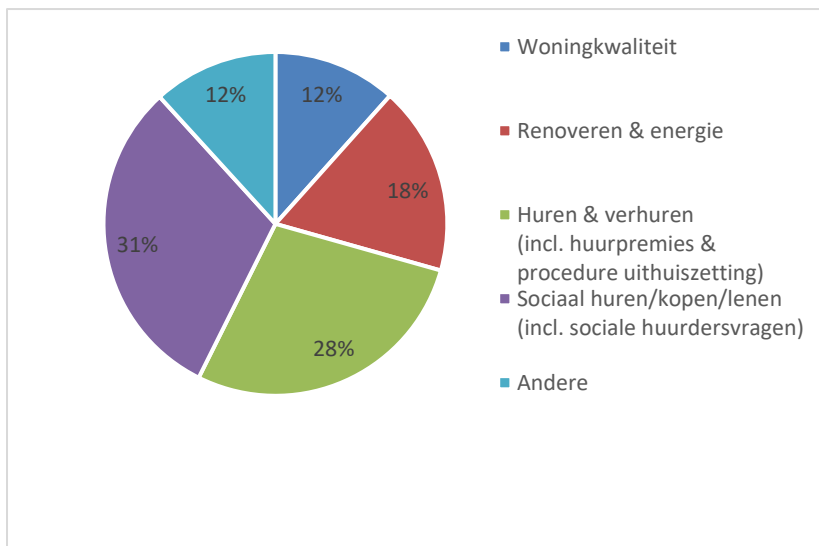
**VA 3\_8 Gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner, zowel individueel als via infomomenten over a) Vlaamse tegemoetkomingen; b) privaat huren en verhuren; c) sociaal huren/kopen/lenen; d) woningkwaliteit; e) beleidsmaatregelen**

**1. Informeren & adviseren via het woonloket :** In 2023 werden er in totaal **4616 acties** uitgevoerd (In 2022 waren dit 4230 acties & in 2021 4747 acties).

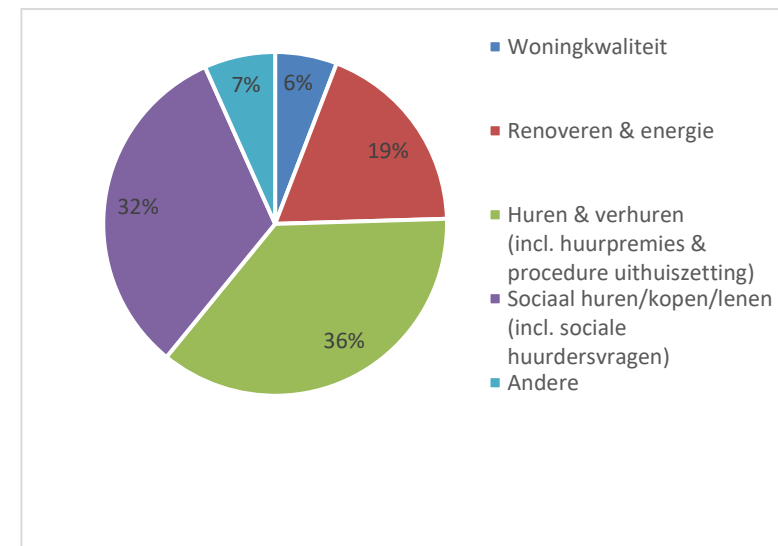
Tabel 4. Aantal acties per type vraag

	2023-1	2023-2	2023-3	2023-4	2023-5	2023-6	2023-7	2023-8	2023-9	2023-10	2023-11	2023-12	totaal
Aanpassingspremie	0	4	5	2	6	3	0	4	12	5	1	4	46
Andere	0	1	4	0	1	3	2	1	3	1	2	1	19
Energie	7	7	0	3	1	5	6	4	0	12	1	2	48
Energielening	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Huurpremie	5	31	19	8	45	19	5	8	4	21	4	38	207
Huursubsidie	8	2	5	6	6	2	4	2	1	0	7	5	48
Mijn verbouwen	0	2	1	3	1	3	2	1	1	4	4	0	22
Mijn verbouwpremie	36	27	34	39	29	33	33	28	51	52	53	33	448
Premies	37	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
renovatielening provincie	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4
renteloze renovatielening noodkoopfonds/subsidierentent	9	5	8	20	20	14	3	7	18	16	9	11	140
Sociaal huren algemeen	154	120	159	94	106	118	90	119	109	121	84	37	1311
Sociaal kopen	0	1	2	1	3	1	0	0	0	1	0	0	9
Sociaal lenen	1	4	1	1	1	0	3	2	0	2	0	0	15
Sociale huurdersvragen	9	15	8	0	10	9	4	6	7	10	7	5	90
Verzoekschrift vredegericht	28	13	16	19	11	12	9	13	25	18	10	15	189
Zonnepanelen	0	1	0	0	3	2	1	0	7	4	5	7	30
FBUH	0	0	1	0	0	0	1	4	0	0	0	0	6
Gerechtelijke procedure uithuiszetting	15	7	8	6	8	8	11	16	12	14	15	3	123
Huuraangelegenheden	29	27	25	11	13	14	12	33	21	29	13	13	240
Huurwaarborglening	39	32	45	23	17	23	28	46	46	34	38	25	396
Meldpunt Discriminatie	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Meldpunt huurachterstallen	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Woonclub	1	10	10	2	5	5	0	5	10	5	7	8	68
Bezettingnormen	1	2	0	1	6	1	2	6	3	5	0	2	29
bouwvergunning	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	5
Conformiteitsattest	39	24	24	24	18	29	34	11	38	22	25	50	338
Info aan eigenaars-verhuurders	0	0	3	0	2	0	0	1	2	1	4	0	13
Kwaliteitsnormen	6	12	6	13	12	11	7	13	10	11	10	12	123
Leegstand	0	0	3	0	0	2	3	4	3	0	1	0	16
Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid	5	4	3	7	1	1	2	5	6	3	5	4	46
Sociaal beheersrecht	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2
Technisch advies	0	1	2	6	3	3	1	2	2	3	3	1	27
Alternatieve woonvormen	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3
Doorgangswoningen	31	30	32	40	34	50	28	43	59	43	66	32	488
Noodwoning	3	2	2	3	0	0	0	1	0	0	0	4	15
Woningaanpassing en levenslang wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
													4616

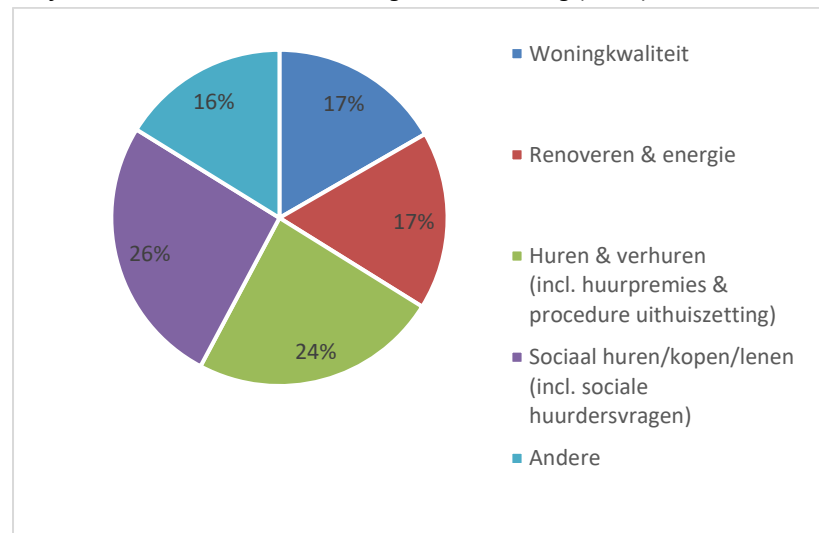
Grafiek 3. Aandeel acties naar categorie woonvraag (alle gemeenten)



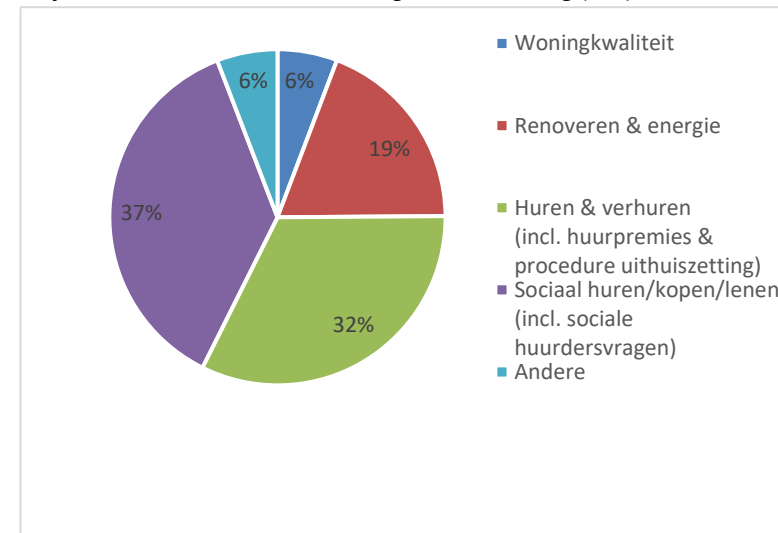
Grafiek 4. Aandeel acties naar categorie woonvraag (Beersel)



Grafiek 5. Aandeel acties naar categorie woonvraag (Halle)



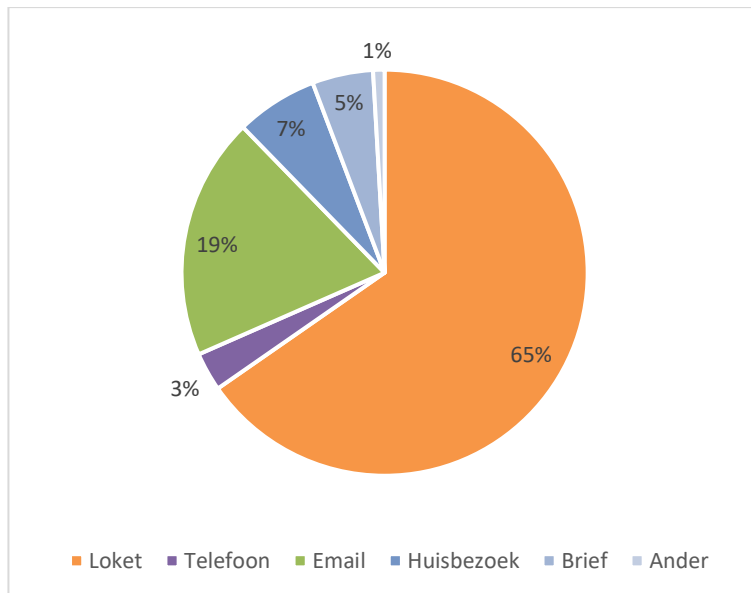
Grafiek 6. Aandeel acties naar categorie woonvraag (SPL)



## 2. Informeren & adviseren via diverse kanalen (e-mail, telefoon & brief)

Zoals weergegeven onder punt 1 zijn er in 2023 in totaal 4616 acties geregistreerd in ons klantenbestand. Het overgrote deel van deze acties zijn verricht aan het woonloket, nl. 65% (= fysiek bezoek van klant aan het loket).

Grafiek 7. Aandeel acties naar aard contact



Een belangrijke kanttekening hierbij is dat er, naast de geregistreerde contacten in ons klantenbestand, ook verschillende contactmomenten gebeuren via telefoon en via e-mail die niet zijn geregistreerd en aldus niet zijn weerspiegeld op bovenstaande grafiek. Zo hebben we een **algemene info mailbox** ([info@woonwinkelzennevallei.be](mailto:info@woonwinkelzennevallei.be)) waar er diverse vragen binnenstromen. Slechts een klein aandeel van deze contacten worden geregistreerd (voornamelijk de contacten die via deze weg gebeuren in reeds gekende klantendossiers). Ter illustratie: In 2023 werden er vanuit onze info mailbox **3600 berichten beantwoord** door de medewerkers van Woonwinkel Zennevallei. Een belangrijk deel hiervan zijn behandelingen van aanvragen voor een conformiteitsattest. Ook communicatie over dossier met partners, zoals maatschappelijk assistenten, gebeuren dikwijls via dit kanaal.

### **3. Informeren & adviseren via infomomenten**

Overzicht van infosessies in werkingsjaar 2023:

- Infosessie doorgangswoningen OCMW Halle: 13/06/2023
- Infomoment werking woonwinkel en doorgangswoningen OCMW SPL: 31/03/2023
- Wooncafé i.s.m. JAC: 17/04/2023
- Infomoment CAW: voorstelling woonwinkel naar aanleiding van nieuwe medewerkers CAW: 15/05/2023
- Infoavonden wijkrenovatieprojecten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw i.s.m. Klimaatpunt:
  - o Halle: 22/11/2023
  - o Beersel: 08/11/2023
  - o Sint-Pieters-Leeuw: 07/11/2023
- Infomoment werking woonwinkel Intrafamiliaal geweld (nieuw project met nieuwe medewerkers): 16/10/2023
- Infomoment werking woonwinkel aan jobcoachen en nieuwe medewerkers OCMW Halle: 14/09/2023
- Infomoment werking woonwinkel nieuwe brugfiguren OCMW Sint-Pieters-Leeuw: 23/08/2023
- Zitdagen V-test samen met energiehuis 3Wplus:
  - o Halle: 28/09/2023
  - o Beersel: 2/10/2023
  - o Sint-Pieters-Leeuw: 9/10/2023

### **4. Informeren & adviseren via artikels, affiches, ...:**

- a. Diverse folders & flyers ter beschikking via woonloket: brochure premies, sociaal huren, ...
- b. Website [www.woonwinkelzennevallei.be](http://www.woonwinkelzennevallei.be) met infofiches over de verschillende woonthema's
- c. Artikels die worden aangeleverd aan de gemeentelijke infobladen

## VA 3\_9 Inwoners ondersteunen bij aanvraag van Vlaamse tegemoetkomingen, inschrijving/actualisatie voor een sociale huurwoning & administratieve procedure 000

Onderstaand overzicht geeft het aantal klantcontacten weer uit 2023 rond de Vlaamse tegemoetkomingen wonen en sociaal huren per gemeente en de klantcontacten rond de kwaliteitsnormen & de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid, opgedeeld naar type advies.

Bij het registreren van de klantcontacten maken we onderscheid tussen het type advies

- **Basisinfo** = louter informeren
- **Doorgedreven advies** = uitvoerig informeren op maat bv. facturen/offertes renovatiewerken & mogelijke premies overlopen, aanvraag premie/sociale woning opsturen, brief opstellen voor cliënt, inschrijving sociale woning opvolgen, e.d.
- **Begeleiding op maat**: Wordt in uitzonderlijke situaties gebruikt bv. bij een zorgoverleg, afspraak aan huis wegens beperkte mobiliteit, herhuisvesting, specifieke doelgroep waarbij bijzondere aanpak nodig is

Tabel 5. Klantcontacten Vlaamse en provinciale tegemoetkomingen & sociaal huren, opgedeeld naar type advies

	Beersel	Halle	S-P-L	Totaal
<b>Renovatiepremies &amp; leningen</b>	<b>73</b>	<b>313</b>	<b>194</b>	<b><u>580</u></b>
basisinfo	9	83	45	<u>137</u>
doorgedreven advies	64	199	146	<u>409</u>
begeleiding op maat	0	31	3	<u>34</u>
<b>Vlaamse huursubsidie</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b><u>45</u></b>
basisinfo	2	2	9	<u>13</u>
doorgedreven advies	0	10	21	<u>31</u>
begeleiding op maat	0	1	0	<u>1</u>
<b>Vlaamse huurpremie</b>	<b>17</b>	<b>91</b>	<b>76</b>	<b><u>184</u></b>
basisinfo	4	8	15	<u>27</u>
doorgedreven advies*	13	83	60	<u>156</u>
begeleiding op maat	0	0	1	<u>1</u>

<b>Fonds bestrijding uithuiszetting</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b><u>2</u></b>
basisinfo	0	1	0	<u>1</u>
doorgedreven advies	1	0	2	<u>3</u>
begeleiding op maat	0	0	0	<u>0</u>
<b>Huurwaarborglening</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>107</b>	<b><u>299</u></b>
basisinfo	29	27	23	<u>79</u>
doorgedreven advies	63	62	81	<u>206</u>
begeleiding op maat	0	11	3	<u>14</u>
<b>Sociaal huren</b>	<b>131</b>	<b>465</b>	<b>386</b>	<b><u>982</u></b>
basisinfo	28	103	89	<u>220</u>
doorgedreven advies	102	307	296	<u>705</u>
begeleiding op maat	1	55	1	<u>57</u>

\* **Verwerkersovereenkomst huurpremie:** In de drie gemeenten is er een verwerkersovereenkomst met Wonen in Vlaanderen waarbij de gegevens van rechthebbenden worden doorgegeven. De woonwinkel schrijft deze potentieel rechthebbenden aan door middel van een toegankelijke brief. Deze verstuurde brieven zijn meegeteld in bovenstaande cijfers.

In 2023 werden er 12 brieven verstuurd te Beersel, 51 brieven te Halle en 26 brieven te Sint-Pieters-Leeuw met volgende resultaten.

- In Beersel 2 reacties waarbij 1 aanvraag werd opgestuurd en de andere cliënt niet in aanmerking kwam vanwege huren via Vlabinvest.
- In Halle 11 reacties waarbij 4 aanvragen werden opgestuurd; 3 cliënten kwamen niet in aanmerking omwille van een te hoge huurprijs, 1 cliënt was net eigenaar geworden. 1 cliënt wou geen gevolg geven na de uitleg omdat er enkel een mondeling huurcontract was met een lage huurprijs en 2 cliënten hebben niet meer gereageerd nadat wij de formulieren hadden ontvangen.
- In Sint-Pieters-Leeuw 4 reacties waarbij 3 aanvragen werden opgestuurd en 1 iemand overleden was.

In onderstaande tabel zijn de klantcontacten weergegeven voor de dossiers rond problematische woningkwaliteit in elke gemeente. De klantcontacten in kader van het conformiteitsattest in Halle zijn niet mee in rekening gebracht. Een uitgebreide rapportering daarvan is terug te vinden onder AA 2\_2 (verplicht CA)

Tabel 6. Klantcontacten kwaliteitsnormen en procedure OO, opgedeeld naar type advies

	Beersel	Halle	S-P-L	
<b>Woningkwaliteit/Procedure OO</b>	<b>39</b>	<b>99</b>	<b>110</b>	<b><u>248</u></b>
basisinfo	18	40	58	<b><u>116</u></b>
huisbezoek/doorgedreven advies	21	55	51	<b><u>127</u></b>
begeleiding op maat	0	4	1	<b><u>5</u></b>

Onderstaand overzicht geeft het aantal klantcontacten uit 2023 weer met betrekking tot ondersteuning voor aanvragen Vlaamse tegemoetkomingen wonen, met daarbij een onderscheid tussen acties rond informeren & adviseren (= voorbereiding van de aanvraag), acties rond het effectief indienen van de aanvraag met behulp van de woonwinkel en acties ter opvolging van het dossier.

Tabel 7. Klantcontacten Vlaamse tegemoetkomingen, opgedeeld naar enkel info/advies, aanvraag opgestuurd & opvolging

	Beersel	Halle	S-P-L	Totaal
<b>Mijn verbouwpremie</b>				
info & advies (voorbereiding aanvraag)	34	148	53	<u>235</u>
aanvraag ingediend	21	56	38	<u>115</u>
opvolging	6	26	13	<u>45</u>
<b>Aanpassingspremie</b>				
info & advies	2	9	10	<u>21</u>
aanvraag opgestuurd	2	4	4	<u>10</u>
opvolging	3	2	6	<u>11</u>
<b>Huurwaarborglening</b>				
informeren & adviseren	32	32	37	<u>101</u>
aanvraag opgestuurd (principiële)	22	27	34	<u>83</u>
aanvraag opgestuurd (definitief)	6	7	4	<u>17</u>
opvolging/vervolledigen aanvraag	44	37	46	<u>127</u>

Vlaamse huursubsidie	Beersel	Halle	S-P-L	
informeren & adviseren	2	4	9	<u>15</u>
aanvraag opgestuurd	0	1	5	<u>6</u>
opvolging	0	8	16	<u>24</u>
<b>Vlaamse huurpremie</b>				
informeren & adviseren	12	69	35	<u>116</u>
aanvraag opgestuurd	1	8	9	<u>18</u>
opvolging	5	9	14	<u>28</u>

Het aantal klantcontacten in functie van het aantal definitieve, volledige aanvragen voor een sociale woning zijn weergegeven onder AA 3\_1



### VA 3\_10 Meldpunten installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen, waar minstens meldingen van discriminatie op de private huurmarkt gedaan kunnen worden

- **Historiek:** Sinds begin 2019 is er een meldpunt via de website van Woonwinkel Zennevallei. Personen kunnen daar melding maken van discriminatie op de huurmarkt, foutieve affichering huurprijs en problemen met huurbetalingen. Los van deze meldingen kan men voor verschillende problematische situaties op vlak van wonen (huurproblemen, woningkwaliteit, ...) terecht bij de Woonwinkel Zennevallei via het fysieke woonloket. Het aantal acties per type hulpvraag zijn weergegeven in Tabel 4 en Grafieken 3-6 onder VA 3\_8. Het gemeentelijk meldpunt voor discriminatie wordt dus geïntegreerd in deze reeds bestaande werking.

In 2020 werd de bekendmaking van het meldpunt opgestart door middel van een artikel in de gemeentelijke infobladen en een folder (versie voor huurder & versie voor verhuurder) i.v.m. discriminatie op de huurmarkt, informatie over wat doen bij huurachterstand en woningkwaliteitsproblemen en informatie over de gerechtelijke procedure uithuiszetting. Deze folder (versie eigenaar) werd bezorgd aan het vredegerecht, die deze doorgeeft aan eigenaar-verhuurders bij het indienen van verzoekschriften. Sinds begin 2021 werd er een aparte parameter voorzien in het registratiesysteem woonsoft voor de meldingen discriminatie en meldingen huurachterstal. Ook tijdens de werking van de woonclub (zie EV 3\_1) wordt elke indicatie van discriminatie bij de contacten met eigenaar-verhuurders en immobiliënkantoren geregistreerd.

- **Realisaties 2023:** Tijdens de klantencontacten aan het woonloket zijn er dikwijls wel vermoedens van discriminatie, maar weinig concrete meldingen. In 2023 ging het over slechts één vraag aan het woonloket rond discriminatie (in 2022 waren er dit drie). In dergelijke gevallen informeren we de cliënten over wat wel en niet kan (bv. hoogte inkomen en aantal kinderen). Wanneer er vermoeden is van discriminatie worden deze meldingen doorgegeven via online formulier van het Vlaams Mensenrechten Instituut (VMRI); tot en met 2022 gebeurde dit nog via UNIA. De melding gebeurt bij voorkeur samen met de betrokken persoon en bij een minimum van concreet bewijs. In 2022 werden er 2 meldingen doorgegeven aan Unia; in 2023 waren er geen meldingen. Dit gaat over een loutere melding en geen opstart van een dossier (gezien het ontbreken van bewijsstukken).

Wat betreft bekendmaking partners (OCMW, CAW, Pin vzw) is er 2 keer per jaar een overleg met de actoren van de woonclub. Het meldpunt staat hier elke keer op de agenda, waarbij we informeren over de werking en de opzet van het meldpunt en hoe ze een melding moeten maken. Er werd in mei 2023 tevens een artikel gepubliceerd in de gemeentelijke infobladen in functie van bekendmaking meldpunt. In 2023 vond er daarnaast geen aparte infosessie plaats rond woondiscriminatie. In 2022 was er wel een infosessie op 4 oktober via de integratieraad van de stad over woondiscriminatie en praktijktesten, toegelicht door LEVL (ook al worden er geen praktijktesten toegepast in Halle).

- **Planning 2024:** Verderzetting van huidige werken met periodieke bekendmakingsacties en informatiemomenten aan professionele partners

### VA 3\_11 Een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente

Het energiehuis krijgt van het Vlaams energie- en klimaatagentschap een subsidie voor de uitbouw van een eerstelijns dienstverlening rond energie in hun werkingsgebied (35 gemeenten te Halle-Vilvoorde). Er werd begin 2020 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen het IGS en het energiehuis 3wplus inzake de uitbouw van dit laagdrempelig energieloket. In de praktijk bood het woonloket reeds dienstverlening aan rond energie aan de burger binnen ons werkingsgebied. Middels de samenwerking met 3Wplus werd afgesproken dat inwoners van Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel nog steeds terecht kunnen bij de woonwinkel voor hun basisvragen rond rationeel energieverbruik zoals de aanvraag van energiepremies, advies over energiebesparing en tips voor gedrag en kleine aanpassingen & advies over ingrepen/renovaties aan de woning (technisch advies). Voor de energielening (sinds oktober 2022 de verbouwen) en andere energievragen (bv. uitgebreider advies, offertes vergelijken, interpretatie van zonnekaart/EPS/resultaten energiescan) kan de woonwinkel doorverwijzen naar de zitdag van het energiehuis 3wplus in het Sociaal huis van Halle (1 halve dag om de twee weken, enkel op afspraak) of naar het digitaal contactpunt van 3wplus.

Voor de energiescans werd er tot en met 2022 enkel in Beersel samengewerkt met 3Wplus. In Halle en Sint-Pieters-Leeuw was er hiervoor een samenwerking met Groep Intro. Sinds juni 2023 werkt stad Halle en gemeente Beersel ook samen met 3Wplus. De energiescans zitten niet vervat in de basisdienstverlening. Hiervoor verkrijgt het energiehuis een extra vergoeding. Voor de renovatie-adviezen (benovatiecoach), tevens niet vervat in de basisdienstverlening rond energie, wordt er in de drie gemeenten samengewerkt met Klimaatpunt.

De partners rond wonen & energie zijn dus versnipperd binnen ons werkingsgebied. De zitdag van het energiehuis 3Wplus te Halle wordt in hoofdzaak gebruikt voor het behandelen van de verbouwen. Hiervoor krijgt het energiehuis een forfaitaire vergoeding per lening. De subsidie die zij verkrijgen voor de uitbouw van hun eerstelijns dienstverlening wordt in de praktijk dus te weinig ingezet binnen ons werkingsgebied. Het woonloket neemt een groot deel van de vragen op zich (zoals de verbouwenpremie) zonder hiervoor vergoed te worden. Sinds 2020 verkrijgt de woonwinkel geen bijkomende subsidies meer voor aanvullende activiteiten rond energie.

Sinds 16 juni 2023 is de nieuwe regelgeving rond de taken en verhoogde subsidies van de energiehuizen definitief goedgekeurd. Met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023 verkrijgt het energiehuis 3Wplus een jaarlijkse basissubsidie van 825.000 euro voor het eerstelijnsadvies en begeleiding (loket) en de integratie van woon-en energieloketten. In kader van de noodzaak tot integratie energie & wonen en de verhoogde subsidies die het Energiehuis verkrijgt, dringt een herziening van de samenwerkingsovereenkomst zich op. De subsidiestromen worden nu niet optimaal ingezet binnen ons werkingsgebied, alsook is de dienstverlening naar de burger toe niet optimaal (gezien de verschillende partners). In de loop van 2023 waren er verschillende overlegmomenten met 3Wplus, waarbij werd meegedeeld dat er energieconsulenten zullen aangeworven worden. Op het IGS beheerscomité van 29 juni 2023 werd beslist om aan 3Wplus te vragen om deze medewerker halftijds ter beschikking te stellen binnen de werking van de woonwinkel. Dit is tevens goedgekeurd op de colleges

van de drie gemeenten (Halle 23/06, SPL 26/06 en Beersel 28/06/2023) en werd gecommuniceerd aan het energiehuis. 3Wplus is najaar 2023 gestart met aanwerving van energieconsulenten, waarvan 1 consulent voor regio Pajottenland & Zennevallei. Deze zal onder 3Wplus vallen maar wel 2 volledige dagen ingeschakeld worden in onze gemeenten in functie van uitbouw woon- en energieloket. Begin 2024 was er nog geen kandidaat gevonden.

### AA 3\_1 Een uniek loket installeren voor alle lokale woonactoren in de gemeente

- **Realisaties 2023:** Zie omschrijving samenwerking woonmaatschappij onder VA 1\_5 b. Op basis van het overleg met de sociale woonactoren worden er bemiddelingen opgestart in sociale huurdoSSIERS. Sociale huurders kunnen ook bij het woonloket terecht rond huurproblemen. Daarnaast kan de inschrijving voor een sociale woning bij de verschillende woonactoren op het grondgebied in orde gebracht worden via het woonloket.

De klantcontacten rond sociaal huren zijn weergegeven onder VA 3\_9. Hiernaast wordt ook bijgehouden hoeveel inschrijvingsdoSSIERS er in orde werden gebracht voor inwoners uit ons werkingsgebied. Tot en met eind 2023 werd er nog apart bijgehouden welke doSSIERS werden ingeschreven volgens het SHM toewijzingsysteem en welke doSSIERS volgens het SVK toewijzingsysteem:

<b>aanvraag opgestuurd SHM</b>		<b>aanvraag opgestuurd SVK</b>	
	<b>totaal</b>		<b>totaal</b>
Beersel	34	Beersel	13
Halle	98	Halle	44
Sint-Pieters-Leeuw	87	Sint-Pieters-Leeuw	48
	<b>219</b>		<b>105</b>

Hieronder een overzicht van het aantal klantcontacten aan het woonloket in verband met sociale huurdersvragen in 2023.

	<b>Beersel</b>	<b>Halle</b>	<b>S-P-L</b>	<b>Totaal</b>
<b>Sociale huurdersvragen</b>	<b>24</b>	<b>46</b>	<b>17</b>	<b>87</b>
basisinfo	5	5	0	<u>10</u>
doorgedreven advies	19	39	12	<u>70</u>
begeleiding op maat	0	2	5	<u>7</u>

Naast de vragen van sociale huurders aan het woonloket zijn er **overlegmomenten met de sociale woonactoren** (zie VA 1\_5 b). Dit gaat dan over technische problemen in de woning, specifieke situaties van huurders (bv. verhuismogelijkheden n.a.v. geplande renovaties), huurachterstallen, alsook vragen over kandidaat-huurders met een bepaalde voorrang. Tijdens deze overlegmomenten werden volgende dossiers besproken:

Woonpunt Zennevallei:

- 07/02/2023: 12 dossiers besproken
- 16/03/2023: 7 dossiers besproken
- 30/05/2023: 8 dossiers besproken
- 28/06/2023: 9 dossiers besproken
- 29/08/2023: 10 dossiers besproken
- 10/10/2023: 10 dossiers besproken
- 28/11/2023: 11 dossiers besproken

Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting:

- 21/02/2023: 4 dossiers besproken
- 28/03/2023: 11 dossiers besproken
- 04/05/2023: 3 dossiers besproken
- 15/06/2023: 5 dossiers besproken
- 14/09/2023: 3 dossiers besproken
- 26/10/2023: 5 dossiers besproken
- 12/12/2023: 3 dossier besproken

Daarnaast stuurt de woonmaatschappij **vragen tot officiële bemiddeling** door, waarna de woonwinkel een brief verstuurt naar deze sociale huurders. In het werkingsjaar 2023 ging het over 11 bemiddelingen te Beersel, 24 te Halle en 4 te Sint-Pieters-Leeuw.

- **Planning 2024:** Verderzetting huidige acties.

## AA 3\_2 Sociaal en/of technisch begeleiden op maat van kwetsbare inwoners

### o Realisaties 2023:

- o Binnen de dienstverlening van Woonwinkel Zennevallei wordt de initiële hulpvraag van de cliënt binnen een bredere context geplaatst en gaan we, zoals ook weergegeven binnen de andere acties van deze doelstelling, verder dan het louter informeren. Aangezien niet elke klant dezelfde nood heeft aan begeleiding wordt er steeds op maat gewerkt. Er wordt samengewerkt met partners om cliënten zo goed mogelijk te kunnen helpen in het woonbegeleidingstraject zoals met het CAW, de huurdersbond, de sociale huurorganisaties, het OCMW, ...
- o Bij aanvang van het intergemeentelijk project werd er werk gemaakt van een definiëring van de kwetsbare doelgroep, waarbij er cumulatief sprake dient te zijn van enerzijds een ernstig woonprobleem zoals dakloosheid, woningkwaliteitsproblemen, een dreigende uithuiszetting, ... en anderzijds een bijkomend probleem zoals een financiële problematiek, familiale problemen of een beperkte mate van zelfredzaamheid.
- o In onderstaande tabel een overzicht van **aantal klantcontacten in 2023 en het type advies aan de kwetsbare doelgroep** per gemeente

	<u>Beersel</u>	<u>Halle</u>	<u>S-P-L</u>	<u>Totaal</u>
<b>Prioritaire doelgroep</b>	<b>171</b>	<b>744</b>	<b>243</b>	<b>1158</b>
basisinfo	45	146	66	<b>257</b>
doorgedreven advies	116	356	166	<b>638</b>
begeleiding op maat	10	242	11	<b>263</b>

- o In de dienstverlening rond wonen, gericht op bovenstaande omschreven doelgroep, werken we voornamelijk samen met enerzijds de maatschappelijk werkers van het OCMW en anderzijds de woonbegeleiders van het CAW Halle Vilvoorde. Met de partners die begeleidingen verlenen in het zelfstandig wonen komen we tevens regelmatig in aanraking, maar is er geen overlap of onduidelijkheid naar de rolverdeling toe (Zij sturen cliënten naar ons door in functie van inschrijving sociale woning, mogelijkheden versnelde toewijzing (zie EV 1\_1,), etc.). Ten einde meer duidelijkheid te verkrijgen in de takenverdeling en een optimale doorverwijzing te bewerkstelligen werd er een afsprakenkader opgemaakt in overleg met de OCMW's en het CAW Halle-Vilvoorde. Dit afsprakenkader werd voorbereid in 2020 en werd gefinaliseerd na het overleg met de partners op 19/01/2021. In mei 2023 vond er een overleg plaats met het CAW ter actualisering van het afsprakenkader. Najaar 2023 werd dit afgetoetst met het OCMW. Begin 2024 wordt het kader nog aangepast naar aanleiding van de nieuwe toewijzingsregels sociale huur en wordt dit opnieuw bezorgd aan de betrokken partners.

- **Planning 2024:** Verderzetting begeleidingen & afspraken met partners. De afsprakennota is een werkinstrument en kan wijzingen op basis van nieuwe situaties en projecten. In 2024 wordt het afsprakenkader aangepast naar aanleiding van de nieuwe afspraken rond de inschrijvingen en toewijzingen voor de sociale huurwoningen.

### AA 3\_3 Samenwerking met vrederecht en deurwaarder in kader van procedure gerechtelijke uithuiszetting

**Realisaties 2023:** De reeds bestaande samenwerkingen werden verdergezet:

- Samenwerking Vrederecht kanton Halle (in de 3 gemeenten): Indien een eigenaar of huurder zich aanmeldt bij het Vrederecht krijgt deze ook een folder mee van het woonloket. Het vrederecht brengt het woonloket steeds op de hoogte van nieuwe zittingen. Deze huurders worden uitgenodigd in de woonwinkel om het dossier voor te bereiden (indien geen reactie wordt een huisbezoek gepland; indien betrokkene niet aanwezig wordt er folder in brievenbus gestopt). Feedback van dit gesprek wordt na akkoord huurder ook bezorgd aan het vrederecht.
- Samenwerking deurwaarder (in de 3 gemeente): Elk betekend vonnis en datum effectieve uithuiszetting wordt aan woonloket bezorgd
- Samenwerking OCMW: Betekende vonnissen en data uithuiszetting worden doorgegeven aan maatschappelijk assistent (indien gekend dossier) of dienst intake. De brieven van deurwaarder worden ook doorgegeven aan welzijnsloket OCMW
- Indien cliënt zich komt aanmelden na uithuiszetting wordt samen met het OCMW gezocht naar crisisopvang, en wordt de inschrijving voor een doorgangswoning en sociale woning in orde gemaakt.
- Vanuit interne dienst openbare werken wordt elke melding van uithuiszetting (5d. op voorhand) doorgegeven aan IGS → per dossier wordt er bekeken welke stappen kunnen ondernomen worden.

Hieronder een **overzicht van het aantal verzoekschriften en het aantal en de aard van de begeleidingen in 2023** voor de 3 gemeenten

- Beersel: 21 verzoekschriften ingediend in 2023, waarvan 7 dossiers van Woonpunt Zennevallei.
- Halle: 65 verzoekschriften ingediend in 2023, waarvan 12 dossiers van Woonpunt Zennevallei en 2 dossiers van SVK Zuidkant.
- Sint-Pieters-Leeuw: 50 verzoekschriften ingediend in 2023, waarvan 1 dossier van SVK Webra, 1 dossier van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting en 2 dossiers van Woonpunt Zennevallei.

	<u>Halle</u>	<u>Sint-Pieters-Leeuw</u>	<u>Beersel</u>

	<b>Aantal</b>	Betekend vonnis met datum	Onbekend	<b>Aantal</b>	Betekend vonnis met datum	Onbekend	<b>Aantal</b>	Betekend vonnis met datum	Onbekend
Niet tijdig kunnen uitnodigen	<b>2</b>	1	1	<b>3</b>	1	2	<b>1</b>	0	1
Gekend dossier	<b>5</b>	1	4	<b>0</b>			<b>0</b>		
Niet uitgenodigd om andere redden	<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>		
Bereikt na uitnodiging	<b>18</b>	1	17	<b>17</b>	1	16	<b>4</b>	0	4
Uitgenodigd, maar niet bereikt	<b>40</b>	11	29	<b>30</b>	7	23	<b>16</b>	4	12
<b>TOTAAL</b>	<b><u>65</u></b>	<u>14</u>	<u>51</u>	<b><u>50</u></b>	<u>9</u>	<u>41</u>	<b><u>21</u></b>	4	17

In Halle waren er, naast bovenstaand overzicht, nog 21 betekende vonnissen in 2023 die niet terug te leiden zijn tot de verzoekschriften uit 2023. Wellicht omdat het verzoekschrift / vonnis in 2022 genomen is en pas in 2023 betekend werd. In Sint-Pieters-Leeuw zijn er 3 dergelijke dossiers en in Beersel 3.

**Fonds bestrijding uithuiszetting (FBUH):** De woonwinkel fungeert, o.a. via het meldpunt voor problematische woonsituaties, als aanmelding voor het OCMW voor een aanvraag in kader van het FBUH. Indien cliënt niet gekend bij het OCMW neemt de woonwinkel contact op met eigenaar en wordt er gezocht naar een haalbaar afbetalingsplan. Bij akkoord huurder en eigenaar wordt er doorverwezen naar het OCMW. Indien de cliënt wel gekend is, wordt er ondersteuning verleend door het OCMW. In 2022 zijn er 4 dossiers in onderzoek geweest bij de woonwinkel (informatie gegeven en contact gehad met eigenaars) maar er is uiteindelijk geen dossier opgestart. In 2023 werd er 1 dossier opgestart door het OCMW Halle en 3 dossiers (2 SPL en 1 Halle) onderzocht waar geen dossier werd opgestart.

**Planning 2024:** Verderzetting huidige acties

## EV 3\_1 Organisatie van woonclub waarbij inwoners geïnformeerd en ondersteund worden in de zoektocht naar een huurwoning op de private markt.

### Realisaties 2023:

- De organisatie van de woonclub, die van start ging eind 2018, werd in 2023 verdergezet. Het IGS neemt de coördinatie op van de woonclub en stelt flyers en een huurmap ter beschikking. De woonclub wordt 3x per maand georganiseerd, afwisselend in Halle, Beersel en Sint-Pieters-Leeuw. Tijdens de woonclub worden laptops en telefoons ter beschikking gesteld zodat cliënten actief kunnen zoeken naar mogelijke huurpanden. De woonclub wordt begeleid door een medewerker van het OCMW, vzw Pin, het CAW (1x/maand) en de woonbegeleiders van Woonwinkel Zennevallei.
- Naast de begeleiding in de zoektocht naar een huurwoningen wordt er aan volgende zaken gewerkt
  - Inzetten op zelfredzaamheid: hoe thuis zelf zoeken, opvolgen hoe bezoek geweest is indien cliënt gekend is, ...
  - Elke indicatie van discriminatie wordt bijgehouden
  - De bewoners en kandidaten van de doorgangswoningen worden systematisch doorverwezen naar de woonclub. Dit is opgenomen in de verblijfsovereenkomst alsook in het intakeformulier bij aanmelding.
- De werkwijze met een aanmeldingssysteem werd verdergezet in 2023. De aangemelde deelnemers worden maandagochtend opgebeld door de woonbegeleider van het IGS om hen te herinneren aan de afspraak.
- In 2023 zijn er 29 woonclubs doorgegaan: 9 te Halle, 10 te Beersel en 10 te Sint-Pieters-Leeuw. In Halle werd de woonclub in juni uitzonderlijk geannuleerd omwille van ziekte. Hieronder een overzicht van het aantal aanmeldingen en aanwezigen. Per woonclub waren er gemiddeld 2,5 deelnemers aanwezig. Er is eind mei een brief verstuurd naar 6 Oekraïense gezinnen die verblijven in een tijdelijke woning met een uitnodiging voor alle woonclubs in de drie gemeentes vanaf juni tot december. Deze werden voor alle woonclubs aangemeld, zonder veel resultaat. Dit kan het hoge aanmeldingsaantal t.o.v. het aantal aanwezigen deels verklaren.

	Halle	Beersel	SPL	Totaal
Aanmeldingen	76	62	71	<b>209</b>
Aanwezigen	28	23	23	<b>74</b>

### Planning 2024: Verderzetting huidige werking.