

Verslag overleg wonen 30/09/2025

Aanwezig:

- Dirk Gilliaert (schepen wonen)
- JB Gallin (omgevingsambtenaar)
- Ilse Ravestyn (huisvesting)
- Nathalie Volcke (huisvesting)
- Stefanie Monteyne (OCMW)
- Thijs Dever (Woonsprong)
- Stefaan Lombaert (Wonen in Vlaanderen)

Verontschuldigd:

- Jurgen Vergauwe (Algemeen Directeur)
- JM Dedecker (burgemeester)

Overleg Wonen.

De woonraad werd omgevormd naar het overleg wonen. De statuten werden afgeschaft, waardoor er ook geen quorum meer is en een verplichte man/vrouw-verhouding. Het overleg wonen bestaat uit schepen wonen, burgemeester, algemeen directeur, team huisvesting, team omgeving, OCMW Middelkerke, Woonsprong en Wonen in Vlaanderen.

Sociaal Wonen

Stand van zaken BSO 2025.

Volgens voorlopige berekeningen van team huisvesting is het BSO (177 bijkomende sociale huurwoningen) gerealiseerd. Er wordt tijdens het overleg gemeld dat entiteiten die sinds de nulmeting uit het patrimonium echter ook dienen verrekend te worden. Eindresultaat BSO 2025 zal dus als volgt berekend worden: er dienen 338 sociale huurwoningen aanwezig te zijn, namelijk enerzijds het aantal van de nulmeting (161) + het opgelegde BSO 2025 (177).

Team huisvesting doet een nieuwe berekening.

BSO 2042

De krijtlijnen voor een nieuw gemeentelijk BSO werden goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het nieuwe BSO zal berekend worden op:

- het aantal sociale huurwoningen dat niet gerealiseerd is op 31/12/2025;
- de bevolkingsprognoses (groei);
- Aandeel huishoudens dat privaat huurt en in aanmerking komt voor een sociale huurwoning;
- Historische inspanningen;

= Middelkerke zal vermoedelijk opnieuw een hoog aantal moeten realiseren!

Om de drie jaar wordt de vooruitgang gemeten. Indien het gemeentebestuur onvoldoende inspanningen levert (= opgelegde groeiritme niet haalt), dient het mee te financieren in de huurpremie.

Eerste voortgangstoets is 2028: boete zou dan volgens commissie wonen 1000 euro per jaar per niet gerealiseerde woning zijn, om daarna geleidelijk te stijgen tot 4.000 euro. Het nieuwe BSO kan 'en cours de route' aangepast worden op basis van bovenstaande criteria.

Mogelijke pistes:

- WUG Badenlaan aansnijden: er werd een impactstudie uitgevoerd;
- Tuinwijkstraat/Prinsenvelddreef: geen nieuwe informatie;
- Ettlingenvijk: voorziene einddatum 2028;
- Inhuren privaat patrimonium:
 - Momenteel geen nieuwe inhuringen;
 - Er wordt vastgehouden aan het inhuurkader (=zelfde normen als bouwprojecten);
- Andere pistes:
 - Sociale assistentiewoningen;
 - Charters;
 - Geconventioneerde projecten;
 - Omruilen met andere gemeentes: schepen geen voorstander

Gemeentelijke heffingen.

De gemeentelijke fiscale reglementen dienen vernieuwd te worden. Hierbij zijn er 2 gerechtelijke uitspraken die belangrijke invloed uitoefenen:

- Vonnis van Hof van Beroep dat een aanslagbiljet geen bewijskracht van ontvangst heeft, waardoor het niet mag gebruikt worden als startdatum bepalen periode fiscaal bezwaar;
- Vonnis Hof van Cassatie die stelt dat bij elke administratieve handeling er mogelijkheid tot gerechtelijk bezwaar moet gegeven worden. Hierdoor ontstaat een duaal systeem waarbij men zowel gerechtelijke bezwaar als fiscaal bezwaar moet indienen;

De diverse gemeentelijke heffingen in handen van team huisvesting worden overlopen:

- Activeringsheffing:
 - Blijvende stijging van 0,10 euro per jaar;
 - Slechts 2 vrijstellingsmogelijkheden:
 - Technisch onbebouwbaar;
 - Vergunning (max. 5 jaar);
 - De gemeentelijke activeringsheffing heeft geleid tot een sterke daling van enerzijds het aantal belastbare percelen en anderzijds het aantal percelen op het ROP.
- Heffing leegstand:
 - Heffingsbedrag ongewijzigd;
 - Beperkt aantal vrijstellingsmogelijkheden;
 - Onmiddellijke heffingsplicht;
 - De gemeentelijke heffing leegstand zorgt ervoor dat er geen uitstelgedrag is: eigenaars nemen op korte termijn de nodige beslissingen. Hierdoor is het aantal meerjaarse opnames beperkt;
- Heffing ongeschiktheid/onbewoonbaarheid:

- Heffingsbedrag stijgt licht;
- Heffingsplichtig na 3 maanden opname in VIVOO
- Beperkt aantal vrijstellingen;
- De heffing zorgt ervoor dat de eigenaars het nodige doen op korte termijn om een heffing (en eventueel zelfs het uitvaardigen van het besluit burgemeester) vermijden;

Kwaliteitsbewaking.

Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

Tegen dat conformiteitsattesten verplicht worden op Vlaams niveau heeft Middelkerke normaal gezien al alle huurwoningen onderzocht. Momenteel bezig met woningen uit de jaren '60 en '70, die in redelijk slechte staat zijn. De voorgaande periode waren in betere staat, want al minstens 1x gerenoveerd.

Momenteel zou ongeveer 39% van het huurpatrimonium over een nog geldig conformiteitsattest moeten beschikken. Dit zou normaal gezien 1^e semester 2026 moeten oplopen tot bijna 50%.

Eerstvolgende deadline is 01/01/2026 voor woningen uit de jaren '70. Er zijn momenteel nog zo'n 300 dossiers lopend. Er dienen nog 126 aanvragen ingediend te worden. Na 01/01/2026 worden de niet-aanvragers eerst nog aangetekend in gebreke gesteld, daarna volgt GAS-boete.

Eigenaars van huurwoningen worden gericht aangeschreven:

- Lijst van Provincie. Deze lijst moet eerst nog uitgezuiverd worden. De eigenaars voor de eerstvolgende deadline (01/01/2028 voor woningen uit de periode 1980-1999) worden voor een eerste keer in 2026 aangeschreven om tot een betere spreiding van de aanvragen te komen. De niet-uitgezuiverde lijst is momenteel zo'n 640 entiteiten;
- Inschrijving in het bevolkingsregister: aanvinken huurwoning. Er wordt gekeken van wanneer de huurwoning is en tegen wanneer de huurwoning een conformiteitsattest moet hebben;
- Eigenaar aanschrijven bij verval van een conformiteitsattest

Patrimonium woonsprong.

Het patrimonium van Woonsprong valt onder de toepassing van de verordening. Stand van zaken hierin:

- Ex OCMW: had reeds een conformiteitsattest vóór de overdracht;
- Ex IJzer en Zee:
 - Enkel patrimonium van de jaren '60 had een conformiteitsattest, want viel onder deadline 01/01/2024;
 - 50-tal woningen uit de jaren '70 dienen nog een attest te krijgen;
 - Sites Sint-Laureinsstraat en Havenzijde dienen pas tegen 2030 een conformiteitsattest te hebben;
- Ex Woonwel: vallen nog niet onder de verordening, ten vroegste 01/01/2028;
- RSVK: hadden bij inhuring een CA van de Vlaamse overheid. Deze komen te vervallen. De eigenaars en Woonsprong (indien inhuring gekend) worden op de hoogte gebracht.

Wooninspectie.

Gemeentebestuur werkt nauw samen met de Vlaamse Wooninspectie. De meeste dossiers die doorgegeven worden, worden ook door Wooninspectie opgenomen. Het gaat dan ofwel om dossiers

waar er ondanks gemeentelijke procedures geen vooruitgang is, ofwel om dossiers waarin huisjesmelkerij vermoed wordt.

Er zijn momenteel 4 dossiers van de Vlaamse Wooninspectie lopend in Middelkerke.

Cijfers.

Jaartal	Aantal onderzoeken	Gemiddeld aantal onderzoeken per maand
2019	468	39
2020	594	50
2021	697	58
2022	585	49
2023	723	60
2024	1294	108
2025 (01/01 – 31/08)	1046	130

Jaartal	Aantal opgestarte procedures kwaliteitsbewaking (na gemeentelijk onderzoek) = voldeed niet
2019	295
2020	237
2021	223
2022	294
2023	446
2024	484
2025 (01/01 – 31/08)	321

In 2025 werden in de eerste 8 maanden 321 dossiers opgestart. Hiervan waren er 66 adviezen ongeschiktheid en 255 adviezen ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Bij advies onbewoonbaarheid wordt onmiddellijk begeleiding van de bewoner opgestart, met het oog op de herhuisvestingsplicht van de burgemeester. Meerderheid van de bewoners geeft echter aan geen begeleiding nodig te hebben. In de meeste dossiers gaat de eigenaar ook het nodige doen om een onbewoonbaarheid te vermijden.

Bij het opstarten van een procedure wordt standaard 6 à 8 weken gegeven om de nodige herstellingen uit te voeren. Het gemeentebestuur is bereid om een verlenging van de deadline toe te staan, maar men moet altijd de nodige stavingsstukken voorleggen.

Bij gebreken in de gemene delen van het gebouw wordt de syndicus aangeschreven met verzoek nodige te doen binnen een gestelde deadline. Indien niets of niet voldoende actie onderneemt, wordt ieder appartement in het gebouw aangeschreven en betrokken in de procedure.

Charters.

Charter Amaat Van Walleghemstraat/André Titecastraat.

Een charter afgesloten tussen WoonWel, een bouwheer en het gemeentebestuur. Het heeft geleid tot 22 bijkomende sociale huurwoningen. Daarnaast werden op het privaat luik van de verkaveling extra voorwaarden gelegd (bv domiciliëplicht gedurende 5 jaar). Bij inbreuk was er een boete voor de bouwheer. Bij een charter kan er enkel aan de 1^e koper iets opgelegd worden.

GRUP Lombardsijde.

Heeft geleid tot 48 bijkomende sociale huurwoningen en 12 sociale koopwoningen. Daarnaast worden er op het privaat luik blijvend extra voorwaarden opgelegd, onder andere domiciliëplicht en maximale huurprijs. Bij overtreding is er een boete voor de koper.

Lokaal woonplan.

Er werd aan het beleid voorgesteld om een nieuw lokaal woonplan op te maken, zodat een actueel beeld van de bewoners en het patrimonium kan bekomen worden. Dit zal leiden tot nieuwe acties op het vlak van wonen. Opstarten procedure voor het aanstellen van een externe firma hiertoe is voorzien voor 2026.