



Kempens Woonplatform Noord

Subsidieaanvraag 2026-2031 – versie d.d. 26 mei 2025
(i.f.v. goedkeuring gemeenteraad)

Aanvraag van een subsidie voor een intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid 2026-2031 (IGS 5.0)

Aan: Wonen in Vlaanderen

lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be

[Wonen in Vlaanderen | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be)

Bezoekadres: Havenlaan 88, 1000 Brussel

Postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel

Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier + bijlagen kan een intergemeentelijk samenwerkingsverband een subsidieaanvraag indienen voor een intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2026-2031 cfr. artikelen 2.11 – 2.32 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Bij gebruik van dit formulier beantwoordt de inhoud van uw subsidieaanvraag aan artikel 2.23 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Op basis van de gegevens in de subsidieaanvraag adviseert Wonen in Vlaanderen de Vlaamse minister van wonen die uiterlijk in december 2025 een beslissing zal nemen over de toekenning van een subsidie. Wonen in Vlaanderen brengt u op de hoogte van de beslissing.

Waar kunt u terecht voor meer informatie?

Op de webpagina [Subsidies voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten \(2026-2031\) | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be) vindt u alle informatie over de subsidies voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Dit aanvraagformulier moet volledig ingevuld uiterlijk op 30 september 2025 ingediend worden op lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be.

1. Gegevens over het project

Artikel 2.23, 1°

1.1. Titel van het project

Kempens Woonplatform Noord

2. Gegevens over de initiatiefnemer

Artikel 2.23, 2°

2.1 Naam van de intergemeentelijke vereniging	IOK
2.2 Statuut van de intergemeentelijke vereniging (volgens deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur)	Kruis aan: <input type="checkbox"/> Interlokale vereniging zonder beherende gemeente <input type="checkbox"/> Interlokale vereniging met beherende gemeente Naam beherende gemeente: <input type="text" value="Vul in"/> <input type="checkbox"/> Projectvereniging <input checked="" type="checkbox"/> Dienstverlenende intergemeentelijke vereniging <input type="checkbox"/> Opdrachthoudende intergemeentelijke vereniging
2.3 Contactgegevens van de intergemeentelijke vereniging: adres	Antwerpseweg 1, 2440 Geel
2.4 Contactgegevens van de projectcoördinator: naam, e-mailadres, telefoonnummer en de tijdsinzet van de projectcoördinator (uitgedrukt in vte)	Katrijn Peeters katrijn.peeters@iok.be 014 53 51 39 0,5 vte
2.5 Indien van toepassing: Naam en contactgegevens van de projectpartners	Niet van toepassing

(andere dan gemeenten) die voor dit project formeel deelnemen aan de intergemeentelijke vereniging en de oprichtingsovereenkomst of -akte mee ondertekend hebben	
2.6 IBAN-rekeningnummer van de intergemeentelijke vereniging waarop de subsidie gestort mag worden	BE71 0910 0057 6369
2.7 Naam van de rekeninghouder	Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen

3. Gegevens over de projectuitvoerder

Artikel 2.23, 3°

Als alle basis- of eigen initiatieven uitgevoerd worden door de initiatiefnemer en/of door de deelnemende gemeenten en/of door de woonmaatschappij en/of door het Energiehuis, dan hoeft u hier verder niets meer in te vullen, ga dan verder naar 4.

Volgens artikel 2.12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen kan de initiatiefnemer voor de uitvoering van het IGS-project ook een beroep doen op een partner. Dat kan een formele partner zijn die de oprichtingsovereenkomst van de intergemeentelijke vereniging mee ondertekend heeft. Het kan ook een partner zijn die niet vermeld is in de oprichtingsovereenkomst of -akte van de intergemeentelijke vereniging, maar waarmee al dan niet een aparte samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten.

Als één of meer basis- of eigen initiatieven niet uitgevoerd worden door de initiatiefnemer of gemeenten of de woonmaatschappij of het Energiehuis, maar door één of meerdere partner(s), vul dan hieronder aan:

Partners (andere dan de initiatiefnemer of gemeenten of de woonmaatschappij of het Energiehuis): naam, adres, e-mailadres, telefoonnummer	Basis- of eigen initiatieven die door de partner(s) (andere dan de initiatiefnemer of gemeenten of de woonmaatschappij of het Energiehuis) uitgevoerd worden
Niet van toepassing	Niet van toepassing

4. Beschrijving van het werkingsgebied van het project

Artikel 2.23, 4°

Informatie:

Bij de beschrijving van het werkingsgebied kunnen onderstaande elementen aan bod komen:

- De gemeenten in het werkingsgebied
- Indien het voorgestelde werkingsgebied niet afgestemd is op de referentieregio: vermeld de indieningsdatum van de afwijkingsaanvraag via het [Loket voor Lokale Besturen](#) en de datum van beslissing door de Vlaamse Regering
- Indien het voorgestelde werkingsgebied niet uit minstens drie gemeenten bestaat of niet uit minstens evenveel of meer gemeenten bestaat als het project waarvan de subsidiëeringsperiode eindigt op 31 december 2025: vermeld de indieningsdatum van de afwijkingsaanvraag via lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be en de datum van beslissing door de Vlaamse minister van Wonen. Indien hiervoor nog geen afwijkingsaanvraag ingediend werd, dan kan de afwijkingsaanvraag als bijlage bij deze subsidieaanvraag gevoegd worden. Gelieve deze bijlage in dat geval ook aan te kruisen in Rubriek 7. Overzicht van bijlagen.
- Indien van toepassing: recente (2025) of geplande gemeentefusies binnen het werkingsgebied
- Afstemming van het werkingsgebied op andere relevante werkingsgebieden (woonmaatschappij, Energiehuis, ...)
- Indien van toepassing: in- en/of uitredingen van gemeenten t.o.v. het werkingsgebied in 2025
- Kenmerken van het werkingsgebied die relevant zijn voor het lokaal woonbeleid
- Voor de subsidieberekening hanteert Wonen in Vlaanderen het aantal private huishoudens binnen het werkingsgebied (2023) en het aandeel huurwoningen binnen het werkingsgebied (2023) zoals vermeld op [Subsidies voor](#)

Werkingsgebied Kempens Woonplatform Noord

Dezelfde gemeenten die vandaag participeren aan Kempens Woonplatform Noord, wensen dat ook in de subsidieperiode 2026-2031 te blijven doen. Het betreft met name volgende gemeenten:

- Arendonk;
- Baarle-Hertog;
- Hoogstraten;
- Merksplas;
- Ravels;
- Rijkevorsel.

Afwijkingsaanvraag – minder deelnemende gemeenten

Kasterlee en Lille nemen reeds sinds 2009 deel aan Kempens Woonplatform (sinds 2020 aan Kempens Woonplatform Noord). De gemeenten doen beroep op de woningcontroleurs van IOK en IOK beheert ook de registers leegstand en verwaarlozing voor de 2 gemeenten. In 2022 beslisten de gemeenten Kasterlee en Lille voor bepaalde dienstverleningen beroep te doen op Kordia. Een gevolg hiervan is dat zij ook de afspraak hadden gemaakt om voor de dienstverlening m.b.t. wonen en energie de overstap te maken na afloop van de huidige subsidieperiode. Dit werd afgelopen periode geformaliseerd met collegebeslissingen vanuit de gemeenten Kasterlee (d.d. 28 april 2025) en Lille (d.d. 13 mei 2025).

Kempens Woonplatform zal bijgevolg 2 gemeenten minder tellen en KWP Noord zal vanaf 1 januari 2026 bestaan uit 6 deelnemende gemeenten. Dit werd zo voorgelegd aan de raad van bestuur van IOK van 9 mei 2025. De nodige stappen worden gezet om een afwijkingsaanvraag in te dienen via lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be.

Afstemming werkingsgebied met andere relevante werkingsgebieden

Kempens Woonplatform Noord vormt samen met Kempens Woonplatform Zuid Centraal, Zuidoost en Zuidwest een werkingsgebied van 23 gemeenten waarin IOK de lokale besturen ondersteunt in het lokaal woonbeleid. Dezelfde 23 gemeenten participeren aan Energiehuis Kempen. De beleidsthema's wonen en energie hangen inhoudelijk sterk samen. Binnen IOK is er dan ook steeds meer samenwerking tussen de dienst wonen en het Energiehuis Kempen. Zo werd de digitale communicatie al samengevoegd binnen het platform www.duurzaamwonen.be en werd gezamenlijk een intergemeentelijke loketwerking wonen en energie opgestart. Het is de intentie om deze beleidsperiode deze samenwerking verder te versterken.

Binnen het werkingsgebied Kempens Woonplatform Noord zijn 2 woonmaatschappijen actief, met name De Noorderkempen en Woonboog. Hoewel de werkingsgebieden niet gelijklopend zijn, is er wel een goede verstandhouding met de woonmaatschappijen en kan op elkaar gerekend worden qua uitwisseling gegevens, uitvoeren van woningonderzoeken, ondersteuning bij het toewijzingsreglement De woonmaatschappijen worden actief betrokken bij de stuurgroepen.

Voor de doelgroep 'precair wonen' wordt er nauw samengewerkt met Welzijnszorg Kempen, actief in het arrondissement Turnhout.

Kenmerken van het werkingsgebied Kempens Woonplatform Noord

Binnen het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord ligt het gemiddelde aan jongeren en starters gelijk aan het Vlaamse Gewest. Vooral de leeftijdscategorie '50-64-jaar' is sterker vertegenwoordigd binnen het werkingsgebied (22 % t.o.v. 20%). De volgende 10 jaar wordt verwacht dat de bevolking gelijkmatig zal aangroeien met de bevolking in het Vlaamse Gewest (+ 4,9% in KWP Noord en + 4,8 % in het Vlaamse Gewest). De vergrijzing en de verzilvering zal zich binnen KWP Noord sterker doorzetten de volgende 10 jaar in vergelijking met het Vlaamse Gewest, voornamelijk bij 80-plussers. Anno 2024 zijn de huishoudens met 2 en deze met 4 of meer personen sterker vertegenwoordigd binnen het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord, maar verwacht wordt dat de stijging zich de komende 10 jaar veel sterker doorzet bij de huishoudens met 3 personen.

De open bebouwing is nog steeds het sterkst vertegenwoordigd binnen KWP Noord. Slechts 6 % bestaat uit gesloten bebouwing (in het Vlaamse Gewest 22 %) en 20 % uit appartementen (in het Vlaamse Gewest 30 %). De vastgoedprijzen voor woningen liggen eerder boven het Vlaamse gemiddelde net als de mediaanprijs voor een appartement. Binnen KWP Noord is 72 %

eigenaar van zijn/haar woning t.o.v. gemiddeld 69 % in het Vlaamse Gewest. Het aandeel sociale huurwoningen ligt lager dan het Vlaamse niveau (4,4 % t.o.v. 6 % in het Vlaamse Gewest – aandeel sociale woningen t.o.v. het aantal huishoudens anno 2024).

KWP Noord is een wat meer welvarende regio in vergelijking met het Vlaamse Gewest. Het gemiddeld belastbaar inkomen ligt veelal onder het Vlaamse gemiddeld, maar het administratief armoederisico en vooral het aandeel (equivalent) leefloners in regio ligt beduidend lager dan het equivalent van het Vlaamse Gewest.

In bijlage 2 zijn de data in verband met de kenmerken van het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord opgenomen.

5. Engagementsverklaring van de deelnemende gemeenten voor de uitvoering van de basisinitiatieven

Artikel 2.23, 5°

Elke deelnemende gemeente engageert zich tot het uitvoeren van de basisinitiatieven, vermeld in artikelen 2.7 – 2.9 en artikelen 2.14 - 2.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Deze artikelen zijn mogelijk onderhevig aan veranderingen. De basisinitiatieven kunnen in die zin mee evolueren.

OVERZICHT VAN DE BASISINITIATIEVEN

Vlaamse beleidsprioriteit 1: De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden	Artikel in Besluit VCW	Nummer basisinitiatief
De lokale woningmarkt in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde	Art. 2.7, 1°	BI 1_1
Kerncijfers over de woningmarkt periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;	Art. 2.7, 2°	BI 1_2
Het ruimtelijk beleid betrekken bij het lokaal woonoverleg;	Art. 2.7, 3°	BI 1_3
Voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau, of samenwerken met een partner om in een aanbod van nood- of doorgangswoningen te kunnen voorzien;	Art. 2.7, 4°	BI 1_4
Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:	Art. 2.7, 5°	BI 1_5
a) een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen;		
b) een partnerschap waarmaken met de woonmaatschappij die actief is in de gemeente;		
c) een beleid voeren rond de activering van gronden en panden voor sociaal wonen;		
d) de opdrachten, vermeld in Boek 2, Deel 3, Titel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen uitvoeren;		
e) de opdrachten, vermeld in Boek 2, Deel 3, Titel 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen uitvoeren, en het Projectportaal gebruiken, vermeld in artikel 4.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen;		
f) de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens één keer per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken.		
Leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken;	Art. 2.14, 2°	BI 1_6
Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken.	Art. 2.14, 3°	BI 1_7
Vlaamse beleidsprioriteit 2: De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving	Artikel in Besluit VCW	Nummer basisinitiatief
Kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;	Art. 2.8, 1°	BI 2_1
Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren, dat de volgende aspecten omvat:	Art. 2.8, 2°	BI 2_2
a) de decretaal toegekende opdrachten op het vlak van de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium correct uitvoeren;		
b) beschikken over voldoende gemeentelijke woningcontroleurs.		
De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid	Art. 2.15, 2°	BI 2_3
Vlaamse beleidsprioriteit 3: De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen	Artikel in Besluit VCW	Nummer basisinitiatief
Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;	Art. 2.9, 1°	BI 3_1

Vanaf een door de minister van wonen vast te stellen datum en uiterlijk op 1 januari 2028: Via een laagdrempelig geïntegreerd woon- en energieloket gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner over al de volgende elementen:	Art. 2.9, 2°	BI 3_2
a) de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen;		
b) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;		
c) de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;		
d) de relevante gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale energiebeleidsmaatregelen;		
e) energiepremies en -leningen, inclusief leningen bij de financiële sector;		
f) energetische renovatie;		
g) de verbouwlening, vermeld in artikel 1.1.1, §2, 102°/3, van het Energiebesluit van 19 november 2010.		
Inwoners ondersteunen bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning;	Art. 2.9, 3°	BI 3_3
Een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente;	Art. 2.9, 4°	BI 3_4
Een partnerschap aangaan met lokale partners.	Art. 2.16, 2°	BI 3_5

6. Plan(nen) van aanpak voor de eigen initiatieven

Artikel 2.23, 6°

Informatie:

Indien u het plan van aanpak / de plannen van aanpak voor de eigen initiatieven niet onder rubriek 6 beschrijft, kan u dat ook als een aparte bijlage toevoegen. Gelieve in dat geval de bijlage 'plan van aanpak voor eigen initiatieven' te noemen en deze bijlage ook aan te kruisen in Rubriek 7. Overzicht van bijlagen.

Op blz. 12 van de nota aan de Vlaamse Regering (voor de definitieve goedkeuring op 14 maart 2025) is vermeld dat het plan van aanpak over onderstaande vijf aspecten de nodige informatie dient te bevatten. Wonen in Vlaanderen zal op basis daarvan beoordelen of een subsidie voor de eigen initiatieven kan toegekend worden:

1. Het plan van aanpak past binnen de Vlaamse **beleidsprioriteiten** voor wonen (of is beleidsprioriteitoverschrijdend);
2. Het plan van aanpak vertrekt van een **lokale nood, doelgroep of problematiek** en geeft aan welke de problematiek of nood of doelgroep is, hoe een bepaalde doelgroep zal worden ondersteund en/of hoe een bepaalde nood of problematiek zal worden aangepakt of verbeterd;
3. Het plan van aanpak heeft aandacht voor een **integrale samenwerking** (met diverse actoren, gemeentelijke diensten, enzovoort);
4. Het plan van aanpak beschrijft **in welke gemeenten** van het werkingsgebied de eigen initiatieven zullen uitgevoerd worden, de **stappen**, een **planhorizon** en te behalen **resultaten**. Er kan een plan van aanpak uitgewerkt worden per beleidsprioriteit of één allesomvattend plan van aanpak. De initiatiefnemer maakt een plan van aanpak op maat van de lokale context; hij maakt dus zelf de keuze hoe hij zijn plan van aanpak zal vormgeven afhankelijk van de invulling van de initiatieven, de lokale situatie en/of het niveau van expertise;
5. Het plan van aanpak is **voldoende ambitieus**, maar **realistisch** waarbij de risico's en kansen goed in beeld worden gebracht.

Geef een toelichting over de eigen initiatieven in een plan (of meerdere plannen) van aanpak.

Vul in:

- a) een beschrijving van de geplande acties;
- b) een gedetailleerd overzicht van wanneer de acties worden uitgevoerd;
- c) een beschrijving van de beoogde resultaten

De toelichting over de eigen initiatieven is opgenomen in bijlage 1.

7. Overzicht van bijlagen

Informatie:

Artikel 2.23, 7°

Voeg als bijlagen bij dit aanvraagformulier een kopie toe van de besluiten van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten, waaruit het akkoord met de subsidieaanvraag blijkt.

Deze documenten kunnen tot en met 31 oktober 2025 ingediend worden op lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be.

Artikel 2.23, 8°

Voeg als bijlage bij dit aanvraagformulier de ledenlijst toe van de stuurgroep die het project begeleidt en ondersteunt. Elke deelnemende gemeente is in de stuurgroep vertegenwoordigd door een gemeenteraadslid of een lid van het college van burgemeester en schepenen.

Dit document kan tot en met 31 oktober 2025 ingediend worden op lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be.

Artikel 2.23, 9°

Voeg als bijlage bij dit aanvraagformulier een bewijs toe van de oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, dat is de intergemeentelijke vereniging volgens deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur die de initiatiefnemer is voor het project. Het betreft de oprichtingsovereenkomst of -akte met de statuten van de interlokale vereniging of van de projectvereniging of van de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging of van de opdrachthoudende intergemeentelijke vereniging.

Dit document kan tot en met 31 oktober 2025 ingediend worden op lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be.

Kruis aan welke bijlagen u bij dit aanvraagformulier voegt.

Indien van toepassing: afwijkingsaanvraag voor een werkingsgebied dat niet uit minstens drie gemeenten bestaat of niet uit minstens evenveel of meer gemeenten bestaat als het project waarvan de subsidiëringsperiode eindigt op 31 december 2025. Enkel toe te voegen als deze afwijkingsaanvraag nog niet voorafgaand aan de subsidieaanvraag ingediend werd.

Indien van toepassing: plan(nen) van aanpak voor de eigen initiatieven. Enkel toe te voegen indien deze niet hoger onder rubriek 6 beschreven werden (bijlage 1).

Kenmerken van het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord in cijfers (bijlage 2)

Ledenlijst van de stuurgroep (bijlage 3)

Bewijs van de oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband (bijlage 4)

Gemeenteraadsbesluiten van de volgende gemeenten (bijlage 5):

- Arendonk;
- Baarle-Hertog;
- Hoogstraten;
- Merksplas;
- Ravels;
- Rijkevorsel.

8. Geplande startdatum van de subsidiëringsperiode

Artikel 2.23, 10°

Voor subsidieaanvragen die in 2025 ingediend worden, is de geplande startdatum van de subsidiëringsperiode standaard 1 januari 2026.

Startdatum: 1 januari 2026

Dit aanvraagformulier moet niet ondertekend worden. Het aanvraagformulier moet volledig ingevuld uiterlijk op 30 september 2025 ingediend worden op lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be.

BIJLAGEN

1 Eigen initiatieven – plannen van aanpak

Reguliere werking

Kempens Woonplatform blijft ook in de subsidieperiode 2026-2031 acties opnemen die inspelen op de lokale noden van de deelnemende lokale besturen zonder dat deze noodzakelijk als basisinitiatief (cf. engagementsverklaring voor de uitvoering van de basisinitiatieven) of als eigen initiatief worden opgenomen. Het gaat om acties die intussen ingebed zijn in de reguliere werking van Kempens Woonplatform, acties die inspelen op lokale noden

Het betreft o.a. volgende acties (niet limitatief):

- Toewijzingsreglementen sociale huurwoningen: Kempens Woonplatform zal via de regionale werkgroep sociale huur (Welzijnszorg Kempen, woonmaatschappijen, toeleiders, Kordia en Kempens Woonplatform) ook in de toekomst de ontwikkelingen inzake de toewijzingsreglementen mee blijven opvolgen en zal ook in de toekomst bereid zijn om bijsturingen aan de reglementen op zich te nemen. Kempens Woonplatform is ook lid van de toewijzingsraad van De Noorderkempen en van Woonboog.
- Uitwerken, evalueren en eventueel bijsturen instrumenten inzake betaalbaar wonen (bv. aanmoedigingspremie voor in te huren woningen woonmaatschappij, reglement inzake geconventioneerde huur, recht van voorkoop ...).
- Onderzoek naar nieuwe woonvormen i.f.v. betaalbaar wonen. IOK start een onderzoekstraject op waarbinnen verschillende mogelijkheden worden afgetoetst (bv. hamsterhuren (huur-koop), Hasselts Woonmodel ...).
- Uitwerken, evalueren en eventueel bijsturen instrumenten inzake woningkwaliteit (bv. verordening beperkte geldigheidsduur conformiteitsattesten, retributie conformiteitsonderzoeken, procedure vrijstelling adviesverplichting, procedure woonhygiëne ...).
- Administratieve ondersteuning in dossiers woningkwaliteit, dossiers woonhygiëne of dossiers eigenaar-bewoners (inzake woningkwaliteit).
- Informeren van intermediairen (bv. maatschappelijk werkers, wijkagenten ...) over woningkwaliteitsbewaking en de signaalfunctie die ze hebben (d.m.v. infosessies).
- Opvolgen Kempens noodrenovatiefonds: vanuit IOK zal normaliter in 2026 gestart worden met een Kempens verhaal van het noodkoopfonds, getrokken vanuit Energiehuis Kempen, maar in samenwerking met Kempens Woonplatform.
- Organisatie lokaal woonoverleg, halfjaarlijks overleg met ambtenaren over woongerelateerde onderwerpen, continue vraagbaakfunctie over woongerelateerde onderwerpen (bv. inzake last bescheiden wonen, mobiel zorgwonen ...), opvolging woongerelateerde subsidieoproepen, ondersteuning bij het inwerken van nieuwe gemeentelijke medewerkers
- ...

Eigen initiatieven

In tegenstelling tot de huidige subsidieperiode liggen de eigen initiatieven niet noodzakelijk vast voor de volledige subsidieperiode. Jaarlijks is het mogelijk om nieuwe eigen initiatieven toe te voegen of in te wisselen voor eigen initiatieven die minder relevant/prioritair worden geacht. Dit maakt het mogelijk om continu in te spelen op onvoorziene omstandigheden, nieuwe uitdagingen en/of problematieken.

Bij aanvang van de nieuwe subsidieperiode wensen de gemeenten van Kempens Woonplatform Noord in te zetten op de eigen initiatieven zoals opgenomen in Tabel 1.

Tabel 1: Samenvattend overzicht van de eigen initiatieven per gemeente

	Arendonk	Baarle-Hertog	Hoogstraten	Merksplas	Ravels	Rijkevorsel
BP 1 - De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden						
Huisvesting buitenlandse arbeiders	X		X		X	
BP2 - De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving						
Conforme ingehuurde sociale huurwoningen	X	X	X	X	X	X
Sensibiliseren conforme private huurwoningen	X	X	X	X	X	X
Continueren verplicht conformiteitsattest	X		X	X	X	X
BP3 - De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen						
Kempense verhuurpromotor			X			
Uithuiszettingen	X	X	X			X

In onderstaande wordt in detail ingegaan op elk van deze eigen initiatieven.

1.1 Vlaamse beleidsprioriteit 1: De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden

1.1.1 Huisvesting buitenlandse arbeiders

Uit een bevraging vanuit IOK in het voorjaar van 2024 blijkt dat veel gemeenten geen duidelijk zicht hebben op het aantal buitenlandse arbeiders die op hun grondgebied gehuisvest worden of op de exacte locaties waar ze zijn gehuisvest. De bewoning door buitenlandse arbeiders komt vaak aan het licht via vaststellingen leegstand, dossiers woningkwaliteit, meldingen van overlast De arbeiders zijn soms ook tewerkgesteld in bedrijven die niet gelegen zijn op het eigen grondgebied, voor de meer noordelijke gemeenten gaat het regelmatig om tewerkstelling in Nederland. De arbeiders zijn tewerkgesteld in diverse sectoren (constructiebouw, vleesindustrie, transport en logistiek, schoonmaak ...).

De toenemende vraag naar huisvesting voor buitenlandse arbeiders zorgt voor een bijkomende druk op de private huurmarkt, een markt die vandaag sowieso al erg onder druk staat. De huisvesting van deze werknemers is niet per definitie problematisch, er zijn zeker bedrijven die instaan voor een degelijke huisvesting van hun arbeiders. Indien er echter sprake is van een problematiek, betreft het vaak een complexe situatie met een verweving van ruimtelijke ordening, wonen, toerisme ... (locatiebeleid, handhaving ...). Vanuit deze insteek werd afgelopen najaar ook een document voorgesteld vanuit Wonen in Vlaanderen, met name 'Huisvesting arbeidskrachten: handvaten voor een lokale aanpak'.

Vanuit de vaststellingen van de bevraging in combinatie met de aangereikte handvaten door Wonen in Vlaanderen lijkt het zinvol na te denken over een structurele aanpak van deze complexe materie. Kempens Woonplatform zal initiatief nemen om op regionaal niveau contacten te leggen met betrokken partners (wooninspectie, ARIEC, EURIEC ...) om alzo de Vlaamse handvaten verder te vertalen naar een Kempens verhaal. Dit Kempens kader zal vervolgens een lokale vertaling krijgen.

Deelnemende gemeenten

Binnen het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord wensen in de nieuwe subsidieperiode Arendonk, Hoogstraten en Ravels in te zetten op het eigen initiatief 'huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten'.

Geplande acties en beoogde resultaten

Tabel 2: Acties en resultaten m.b.t. 'huisvesting buitenlandse arbeidskrachten'

Nr.	Geplande acties	Beoogde resultaten	Indicator	Timing
1.1.1	In kaart brengen van de gekende adressen waar buitenlandse arbeiders verblijven (vanuit leegstand, woningkwaliteit, info wijkagenten, meldingen van aanwezigheid ...)	Om een zicht te krijgen op de huisvesting van buitenlandse arbeiders worden de gekende adressen waar ze verblijven verzameld en ingegeven in GIS	GIS- kaart met verblijfplaats buitenlandse arbeiders	2026 en latere aanvullingen
1.1.2	Problematische verblijfplaatsen van buitenlandse arbeidskrachten worden besproken tijdens het structureel overleg woningkwaliteit, in uitbreiding van het overleg worden relevante actoren mee uitgenodigd	Tijdens het structureel overleg woningkwaliteit worden problematische woonsituaties van buitenlandse arbeidskrachten besproken. Andere relevante actoren kunnen betrokken worden in deze dossiers, bv. RO, lokale economie, wooninspectie, ARIEC ... (bijkomend uitnodigen op het overleg dan wel bijkomende	Jaarlijks aantal dossiers	2026-2031

Nr.	Geplande acties	Beoogde resultaten	Indicator	Timing
		contacten leggen n.a.v. bespreking tijdens het overleg). Er worden acties afgesproken om de woonsituatie te verbeteren of te stoppen		
1.1.3	KWP vertaalt de Vlaamse nota naar een Kempens verhaal, waarin richtlijnen worden opgenomen m.b.t. huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. Het beleidskader heeft aandacht voor een beleidsoverschrijdende aanpak	De Vlaamse nota wordt vertaald naar een Kempens verhaal om ervoor te zorgen dat de arbeiders in menswaardige en reglementaire omstandigheden gehuisvest worden. Het instrument kan worden voorzien van locaties waar de huisvesting is toegelaten, maar heeft ook aandacht voor de verschillende actoren die bij het thema worden betrokken, zoals: RO, lokale economie, wooninspectie, ARIEC ...	Ontwerp beleidskader	2027-2028
1.1.4	De gemeente implementeert het uitgewerkte beleidskader op lokaal niveau	Het ontwerp beleidskader wordt aangepast naar het lokaal niveau	Lokaal beleidskader	2028-2029
1.1.5	De gemeente geeft uitvoering aan het geïmplementeerde beleidskader	Lokale acties ter uitvoering van het beleidskader	Uitgevoerde acties	2029-2031

1.2 Vlaamse beleidsprioriteit 2: De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving

In de meeste gemeenten wordt al sterk ingezet op een proactief woningkwaliteitsbeleid, o.a. via het structureel overleg woningkwaliteit, de reglementen inzake woningkwaliteit, het informeren van verhuurders ...

Met de samenwerking met de woonmaatschappijen om voor nieuw in te huren woning een woningonderzoek uit te voeren in functie van het afleveren van een conformiteitsattest wordt al proactief aan de slag gegaan met het conformiteitsattest. Sinds enkele jaren zijn er ook 10 gemeenten in het IOK werkingsgebied die het verplicht conformiteitsattest hebben ingevoerd.

Kempens Woonplatform wenst samen met de lokale besturen met onderstaande eigen initiatieven dit proactief woningkwaliteitsbeleid te continueren maar ook sterker te verankeren.

Daarnaast zijn er in de reguliere werking van Kempens Woonplatform acties opgenomen die het proactief woningkwaliteitsbeleid bevorderen.

1.2.1 Samenwerking woonmaatschappijen in functie van conforme in te huren woningen

Verantwoording eigen initiatief

Hoewel het wettelijk niet (meer) verplicht is om een conformiteitsonderzoek aan te vragen bij de inhuurname van een woning, was dit wel een gangbare praktijk geworden bij de voormalige SVK's binnen het werkingsgebied van Kempens Woonplatform. In de loop van 2018 werden de 1^{ste} afspraken gemaakt met IOK om woningonderzoeken uit te voeren in de ingehuurde woningen waarvoor de voormalige SVK's nog niet beschikten over een conformiteitsattest. Hiermee werden de 1^{ste} bouwstenen gelegd van een goede samenwerking tussen de voormalige SVK's (huidige woonmaatschappijen) en de woningonderzoekers van IOK.

Bij aanvang van de huidige subsidieperiode werden er voor elke gemeente afsprakenkaders opgemaakt met de woonmaatschappijen (voormalige SVK's) en de bevoegde minister opdat IOK de woningonderzoeken zou uitvoeren in de nieuw in te huren woningen in functie van het afleveren van een conformiteitsattest voor de start van de verhuring. De 1^{ste} onderzoeken in dit kader werden uitgevoerd vanaf 2021 (in de opstartfase werden ook nog een aantal onderzoeken door Wonen in Vlaanderen uitgevoerd). Voortgaand op een tussentijdse evaluatie van deze werking eind 2022 werd er geconcludeerd dat er geen bijstellingen nodig waren. In de loop van 2025 zal er opnieuw een evaluatie volgen.

Tabel 3: Werking conforme ingehuurde sociale huurwoningen, 2021-2024

	Aantal nieuwe inhuringen	Aantal conformiteitsonderzoeken IOK	Aantal uitgereikte conformiteitsattesten
Arendonk	0	0	0
Baarle-Hertog	0	0	0
Hoogstraten	8	8	6
Merksplas	11	29	11
Ravels	1	2	0
Rijkevorsel	0	0	0
KWP Noord	20	39	17

Bron: rapportering KWP Noord

Intussen zijn de 1^{ste} conformiteitsattesten voor ingehuurde woningen vervallen. Indien de woonmaatschappij, in samenspraak met de eigenaar, een nieuw conformiteitsattest wenst te bekomen, kan ook voor dit woningonderzoek beroep gedaan worden op de woningonderzoekers van IOK.

Het is de intentie van IOK om de goede samenwerking te continueren tijdens de volgende subsidieperiode en dit voortgaand op het initieel opgemaakte afsprakenkader (mits eventuele bijsturing na de geplande evaluatie in de loop van 2025).

Deelnemende gemeenten

Alle 6 gemeenten van Kempens Woonplatform Noord wensen in de nieuwe subsidieperiode op dit eigen initiatief in te zetten.

Geplande acties en beoogde resultaten

Tabel 4: Acties en resultaten m.b.t. ‘samenwerking woonmaatschappijen in functie van conforme in te huren woningen’

Nr.	Geplande acties	Beoogde resultaten	Indicator	Timing
2.1.1	O.b.v. evaluatie 2025 worden gemeentelijke afsprakenkaders omgezet in een leidraad m.b.t. werking conformiteitsonderzoeken voor de woonmaatschappijen	Duidelijke afspraken inzake uit te voeren conformiteitsonderzoeken in het kader van nieuw in te huren woningen door de woonmaatschappij. In de leidraad wordt het voortraject dat de woonmaatschappij doorloopt met eigenaar meegenomen	Leidraad	2026
2.1.2	Werking uitzetten voor ingehuurde woningen waarvoor het conformiteitsattest vervallen is	Duidelijke afspraken m.b.t. het vernieuwen van conformiteitsattesten voor ingehuurde woningen door de woonmaatschappij	Leidraad	2026
2.1.3	Uitvoeren conformiteitsonderzoeken, cf. leidraad	Enkel conforme nieuwe ingehuurde sociale huurwoningen	Jaarlijks aantal conformiteitsonderzoeken - jaarlijks aantal uitgereikte conformiteitsattesten	2026-2031
2.1.4	Korte evaluatie met woonmaatschappijen inzake praktische werking	Accurate praktische samenwerking, eventueel bij te sturen na evaluatiemoment	Verslag evaluatiemoment en eventueel bijgestuurde werking	2028, 2031

1.2.2 Inzetten op meer conforme private huurwoningen, met oog op een (op termijn (Vlaams)) verplicht conformiteitsattest

In de volgende subsidieperiode zal proactief aan de slag gegaan worden met het conformiteitsattest. Hierbij bepaalt elke gemeente haar eigen ritme. In eerste fase wordt er door de gemeenten die het conformiteitsattest nog niet verplicht hebben extra ingezet op het sensibiliseren van verhuurders. In latere fase en op maat van de gemeente wordt er getracht het verplicht conformiteitsattest voor te bereiden en mogelijks in te voeren. In de gemeenten die bij het begin van de subsidieperiode ervoor kiezen het conformiteitsattest te verplichten, wordt het reglement en de invoering voorbereid. De gemeenten die het conformiteitsattest reeds hebben ingevoerd, zetten hun werking verder. Door de werking rond het verplicht conformiteitsattest regelmatig te agenderen op de stuurgroepen (schepenen) en de infomomenten wonen (ambtenaren) wil KWP de gemeenten, met respect voor de lokale autonomie, inspireren en mee op weg zetten om op een bepaald moment de verplichting van het conformiteitsattest te introduceren.

Alle gemeenten van Kempens Woonplatform Noord wensen de verhuurders maximaal te sensibiliseren. Arendonk, Hoogstraten, Merksplas, Ravels en Rjikevorsel zullen daarnaast de verordening betreffende het verplicht conformiteitsattest continueren. In onderstaande wordt beschreven welke acties hieraan gekoppeld worden.

Maximaal sensibiliseren i.f.v. conforme private huurwoningen

De woningkwaliteitsnormen zijn lang niet gekend bij alle verhuurders van private huurwoningen. Vaak zijn eigenaars er zich niet van bewust dat hun huurwoning aan bepaalde normen moet voldoen. Er zal daarom ingezet worden om zowel private verhuurders als immokantoren maximaal te informeren en te sensibiliseren over normen op vlak van veiligheid, gezondheid en leefbaarheid.

Bij een woningonderzoek is een minimaal EPC-label van toepassing opdat de woning conform bevonden kan worden. Vanaf 2030 zal elke halfopen en vrijstaande woning minimaal een energielabel E moeten halen, voor een rijwoning en appartementen zal dit label D zijn. Het EPC-label zal geleidelijk verstrengen. Daarnaast heeft de minister in haar beleidsnota aangekondigd om vanaf 2028 een indexatieverbod te voorzien voor private huurwoningen met slechte energieprestaties.

Tabel 5: Extrapolatie EPC-label residentiële gebouwen, 2024

	EPC label A, B of C	EPC label D	EPC label E of F
Arendonk	52,1%	15,5%	32,4%
Baarle-Hertog	65,0%	13,7%	21,3%
Hoogstraten	58,0%	13,0%	29,0%
Merksplas	49,3%	15,9%	34,8%
Ravels	56,3%	15,2%	28,5%
Rijkevorsel	45,8%	14,1%	40,2%
KWP Noord	54,4%	14,6%	31,0%
KWP	46,8%	13,6%	39,7%
Vlaams Gewest	51,6%	15,3%	33,2%

Bron: VEKA en Provincie in Cijfers extrapolaties

Anno 2024 heeft nog 46 % van de woningen binnen KWP Noord een label D, E of F (cf. Tabel 5). Daarmee doet de regio Noord het beduidend beter dan de andere regio's binnen Kempens Woonplatform. Toch lijkt het aangewezen een traject af te leggen met de verhuurders om hen maximaal te informeren en bij te staan bij deze aankomende verplichtingen. Hierbij zullen maximaal linken gelegd worden met de woningcontroleurs voor het informeren van de verhuurders, de woon-energielokketten voor ondersteuning bij premies, naar de HUISdokter m.b.t. renovatieadvies ...

In gemeenten die vandaag nog niet de stap wensen te zetten naar het verplicht conformiteitsattest, zal maximaal ingezet worden op het sensibiliseren van verhuurders. Voor de gemeenten die tijdens de subsidieperiode toch nog de stap wensen te zetten naar het verplicht conformiteitsattest kan dit eigen initiatief bijgestuurd worden op een stuurgroep op het einde van een werkingsjaar.

Door het sensibiliseren van eigenaar-verhuurders zijn deze beter geïnformeerd over de aankomende verplichting en kan dit bovendien een gunstig effect hebben op de aanvraag van een conformiteitsattest en het aantal afgeleverde conformiteitsattesten. Als verhuurders goed geïnformeerd worden en zich wensen in te zetten om de kwaliteit van hun huurwoning te verbeteren, zal dit mogelijks een daling van het aantal administratieve procedures ongeschikt- en onbewoonbaar bewerkstelligen.

In Tabel 6 worden de uitgevoerde conformiteitsonderzoeken, aangevraagd door de verhuurder opgenomen. Enkel Baarle-Hertog heeft het conformiteitsattest niet verplicht gemaakt, waardoor het aantal aanvragen door de verhuurder beduidend lager ligt. Door proactief in te zetten op woningkwaliteit en sensibiliserende acties te voorzien voor verhuurders, streeft Kempens Woonplatform naar een stijging van het aantal aanvragen voor een conformiteitsattest door de verhuurder.

Tabel 6: Uitgevoerde conformiteitsonderzoeken, op vraag van de verhuurder

	2022	2023	2024
Arendonk	7	111	153
Baarle-Hertog	0	2	0
Hoogstraten	14	36	106
Merksplas	0	3	22
Ravels	2	26	18
Rijkevorsel	2	52	33

	2022	2023	2024
KWP Noord	25	230	332

Bron: Eigen database KWP

Deelnemende gemeenten

Alle gemeenten van Kempens Woonplatform Noord zullen maximaal inzetten op het sensibiliseren om tot meer conforme private huurwoningen te komen (Arendonk, Hoogstraten, Merksplas, Ravels en Rijkevorsel wensen nog een stap verder te gaan, cf. onderstaande).

Geplande acties en beoogde resultaten

Tabel 7: Acties en resultaten m.b.t 'sensibiliseren van verhuurders over conforme huurwoningen'

Nr.	Geplande acties	Beoogde resultaten	Indicator	Timing
2.2.1	KWP werkt een infosessie woningkwaliteitsbewaking uit voor verhuurders en immokantoren Het traject Mijn Verbouwbegeleiding en Mijn Verbouwen wordt meegenomen in de infosessie	Woningkwaliteitsnormen zijn gekend bij verhuurders en immomakelaars Verhuurders zijn geïnformeerd over mogelijke begeleidingstrajecten en financiële ondersteuning	Aantal infosessies Aantal geïnformeerde verhuurders (min. 2-jaarlijks)	2026-2031
2.2.2	KWP voorziet sensibiliserende artikels voor gemeentelijke infomagazines, sociale media ...)	De woningkwaliteitsnormen en het conformiteitsattest worden bekend gemaakt bij verhuurders	Jaarlijks artikel Jaarlijks sociale media post	2026-2031
2.2.3	KWP werkt een checklist uit met de meest voorkomende gebreken inzake woningkwaliteit	Verhuurders worden voor het woningonderzoek geïnformeerd over de meest voorkomende woningkwaliteitsnormen	Opgemaakte checklist	2026
2.2.4	KWP werkt een flyer uit rond de aankomende verstrenging qua energienormen	Verhuurders worden geïnformeerd over verstrenging energienormen (EPC) bij een woningonderzoek. De verspreiding gebeurt via de gemeenten, woningcontroleurs en HUISdokter	Opgemaakte flyer	2026
2.2.5	Inwoners kunnen terecht op de website duurzaam wonen voor info m.b.t. de procedures woningkwaliteitsbewaking (OO en CA)	Inwoners worden op een laagdrempelige manier geïnformeerd over de bestaande procedures rond woningkwaliteitsbewaking	Jaarlijks aantal views op www.duurzaamwonen.be	2026-2031

Continueren van het verplicht conformiteitsattest

Hoogstraten heeft het verplicht conformiteitsattest ingevoerd in 2022. De andere gemeenten Arendonk, Merksplas, Ravels en Rijkevorsel zijn gevolgd en hebben het verplicht conformiteitsattest ingevoerd in 2023. Hier wordt blijvend ingezet op bijkomende communicatie, evaluatie en eventuele bijsturing van de verordening, opvolging handhavingstraject ...

Het intergemeentelijk overleg 'verplicht conformiteitsattest' wordt gecontinueerd en uitgebreid met de gemeenten die het conformiteitsattest wensen te verplichten. Tijdens het overleg staat ervaringsuitwisseling centraal.

Vandaag zijn er reeds 10 gemeenten binnen het werkingsgebied van KWP die het conformiteitsattest verplicht hebben. De opstart van het verplicht conformiteitsattest was op verschillende momenten, voor Hoogstraten op 1 januari 2022, voor Laakdal op 1 juni 2023 en voor de anderen op 1 januari 2023. Sinds de opstart (t.e.m. 31 december 2024) werden in de 10 gemeenten 871 conformiteitsattesten aangevraagd. Van het aantal opgestarte dossiers resulteerde 68 % in een conformiteitsattest (32 % is nog lopende).

Tabel 8: Aantallen i.v.m. verplicht conformiteitsattest, 2022-2024

	Aantal aanvragen CA	Aantal uitgevoerde onderzoeken CA	Aantal afgeleverde CA
Arendonk	221	322	169
Dessel	17	22	11
Hoogstraten	144	235	108
Laakdal	57	87	40
Meerhout	24	43	19
Merksplas	24	39	17
Mol	182	221	111
Nijlen	49	79	40
Ravels	45	84	25
Rijkevorsel	108	119	54
Totaal	871	1.251	594

Bron: Eigen data KWP en betrokken gemeenten

Deelnemende gemeenten

Binnen het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord wenst Arendonk, Hoogstraten, Merksplas, Ravels en Rijkevorsel blijvend in te zetten op eigen initiatief 'continueren van het verplicht conformiteitsattest'

Geplande acties en beoogde resultaten

Tabel 9: Acties en resultaten m.b.t 'continueren van het verplicht conformiteitsattest'

Nr.	Geplande acties	Beoogde resultaten	Indicator	Timing
2.2.6	De gemeenten voeren de verordening verplicht conformiteitsattest uit, al dan niet gekoppeld aan een handhavingstraject	Eigenaar-verhuurders van woningen die onder de verordening vallen vragen het conformiteitsattest aan, waarna de woningcontroleur van IOK het woningonderzoek uitvoert	Jaarlijks aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken Jaarlijks aantal afgeleverde conformiteitsattesten	2026-2031
2.2.7	KWP evalueert de bestaande verordening verplicht conformiteitsattest en past aan waar nodig	KWP levert (indien nodig) een bijgestuurd modelreglement aan voor het invoeren van het verplicht conformiteitsattest	Indien nodig: Bijgestuurd modelreglement verordening verplicht conformiteitsattest	2028, 2031
2.2.8	KWP evalueert het bestaande	Het bestaande systeem van GAS-boetes i.f.v.	Verslag evaluatiemoment en eventueel bijgestuurd	2028, 2031

	handhavingstraject verplicht conformiteitsattest en past aan waar nodig	handhaving wordt geëvalueerd en indien mogelijk bekeken of er een andere manier van handhaven kan toegepast worden	handhavingstraject	
2.2.9	De gemeenten bespreken intern de evaluaties onder 2.2.7/2.2.8 met het oog op een lokale vertaling	De gemeenten beslissen autonoom om hun verordening bij te sturen	Eventueel: bijgestuurde verordening (incl. handhavingstraject)	2028- 2029; 2031- 2032
2.2.10	Intergemeentelijk overleg verplicht conformiteitsattest	De gemeenten die het verplicht conformiteitsattest hebben ingevoerd worden samengebracht in een intergemeentelijk overleg, waar ervaringsuitwisseling centraal staat	Verslag van het overleg	2026- 2031 (minstens jaarlijks, volgens behoefte)
2.2.11	Het aantal woningcontroles in kader van het verplicht conformiteitsattest wordt geëvalueerd	Het effect van het verplicht conformiteitsattest wordt in beeld gebracht door cijfergegevens te verzamelen	Jaarlijkse terugkoppeling stuurgroep	2026- 2031
2.2.12	KWP volgt de capaciteit aan woningcontroleurs op i.f.v. het aantal te verwachten woningonderzoeken i.h.k.v. verplicht CA en koppelt dit (financieel) terug met de betrokken gemeenten	Jaarlijkse oefening naar voldoende woningcontroleurs	Afgestemd aantal vte aan woningcontroleurs	2026- 2031

1.3 Vlaamse beleidsprioriteit 3: De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen

1.3.1 Kempense verhuurpromotor

Verantwoording eigen initiatief

Vandaag loopt er in de gemeenten Balen, Dessel, Mol en Retie enerzijds en in Hoogstraten anderzijds een provinciaal subsidieproject om de huurmarkt te vergroten. De 'verhuurpromotor' (vandaag opgenomen door SAAMO voor Balen, Dessel, Mol en Retie en een eigen personeelslid in Hoogstraten) gaat in die gemeenten actief op zoek naar eigenaars die hun woning zouden kunnen verhuren (bv. vanuit leegstandsregister ...). Door hen de nodige info te bezorgen rond verplichtingen inzake verhuren, de woningkwaliteitsnormen, de energienormen ... en hen daarin een stuk op weg te zetten wordt getracht de twijfels weg te nemen en de betrokken eigenaar de woning op de huurmarkt te laten brengen. Bij voorkeur zal worden toegeleid naar de woonmaatschappij met het oog op een sociale verhuring (waarbij dan ook een samenwerking met het Pandschap een mogelijkheid is om de woning te renoveren), maar ook het aanbieden van de woning op de private huurmarkt is een optie (vandaag niet binnen het project in Hoogstraten). De verhuurpromotor doorloopt met andere woorden een voortraject met de eigenaar om de woning verhuurklaar te maken. Zodra de woning klaar is om te verhuren, krijgt de eigenaar zelf de keuze om deze te gaan aanbieden op de sociale dan wel private huurmarkt.

Tabel 10: Tussentijdse resultaten (eind 2024) van de provinciale subsidieprojecten

	Aantal contacten	Huurmarkt in beweging ¹	Lopend traject	Andere ²	Geen verdere interesse
Verhuurpromotor	72	21	7	15	29
Balen	30	10	1	4	15
Dessel	11	3	1	5	2
Mol	26	6	5	5	10
Retie	5	2	0	1	2
Project betaalbaar wonen					
Hoogstraten	27	8	7	0	12

Bron: betrokken provinciale subsidieprojecten

Critici zouden uit Tabel 10 kunnen concluderen dat de aantallen eerder beperkt zijn. Binnen elk nieuw subsidieproject moet echter rekening gehouden worden met een zekere opstartperiode en te betalen leergeld. Bij een eventuele opschaling kan verondersteld worden dat de aantallen ook wel hoger komen te liggen. Bovendien spelen de projecten in op de huidige wooncrisis en kan gesteld worden dat elke woning die bijkomend op de private dan wel sociale huurmarkt komt de druk een beetje kan verlichten. Er zijn uiteindelijk wel bijna 100 contacten geweest en zijn er zaadjes gepland die mogelijks op termijn ook nog resulteren in een bepaalde aanpak van het betreffende pand (ook een verkoop resulteert bv. in een bijkomend woonaanbod). Uiteraard vormen deze projecten niet de enige sleutel om de wooncrisis te verhelpen, maar dergelijk initiatief kan wel één van de puzzelstukjes vormen.

Beide subsidietrajecten lopen eind 2025 af, maar het zou jammer zijn de opgedane ervaring verloren te laten gaan. Het lijkt dan ook opportuun om dit project te continueren en op te schalen binnen de Kempen. Hierbij kan verder gebouwd worden op de positieve ervaringen in beide projecten. Daarnaast kunnen maximaal linken gelegd worden met de bestaande dienstverleningen binnen IOK (intergemeentelijke woon- en energieloketten, HUISdokter, woningcontroleurs ...).

Een aantal Kempense gemeenten hebben bij de voorbereiding van voorliggend subsidiedossier aangegeven om de mogelijkheden van dergelijke opschaling naar de Kempen verder te willen bekijken. In eerste instantie zal dan ook, voortgaand op de 2 lopende projecten, een projectvoorstel op grotere schaal worden uitgewerkt, maximaal rekening houdend met bestaande dienstverleningen

¹ Verhuring via het project dan wel doorverwijzing naar de woonmaatschappij en/of het Pandschap.

² Advies 'niet verhuren', verkocht.

binnen IOK. Hier zal dan ook een financieel voorstel aan gekoppeld worden. Op basis van dit regionale projectvoorstel kunnen de gemeenten vervolgens verder beslissen om al dan niet in te tekenen op het voorstel.

Kempens Woonplatform kan binnen haar werking het proces van opschaling begeleiden en ook nadien de werking van het project verder opvolgen in de deelnemende gemeenten.

Deelnemende gemeenten

Binnen het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord wenst Hoogstraten in de nieuwe subsidieperiode op dit eigen initiatief verder in te zetten.

Geplande acties en beoogde resultaten

Tabel 11: Acties en resultaten m.b.t. ‘Kempense verhuurpromotor’

Nr.	Geplande acties	Beoogde resultaten	Indicator	Timing
3.1.1	Concretiseren inhoudelijk en financieel projectvoorstel ‘Kempense verhuurpromotor’	Voorstel van opschaling lopende projecten	Mailing gemeenten met concreet projectvoorstel	2026
3.1.2	Bevraging gemeenten naar interesse effectieve deelname i.f.v. concrete opstart	Overzicht aantal deelnemende gemeenten aan projectvoorstel	Gemeenteraadsbeslissingen	2026-2027
3.1.3	Operationaliseren projectvoorstel	Verhuurpromotor actief op Kempens niveau	Effectieve aanstelling verhuurpromotor, communicatiemateriaal	2026-2027
3.1.4	Opvolgen resultaten en eventuele bijsturing project ‘Kempense Verhuurpromotor’	Actieve werking Kempense verhuurpromotor	Bespreking jaarlijkse bereikte resultaten op stuurgroep	2027-2031

1.3.2 Aanpak van gerechtelijke uithuiszettingen i.f.v. woningbehoud

Ruim 10 jaar geleden werd vanuit Welzijnszorg Kempen reeds een eerste stappenplan ‘preventie van uithuiszetting’ uitgewerkt. Hierbij werden afspraken gemaakt met de vrederechters van het arrondissement Turnhout om de OCMW’s sneller op de hoogte te brengen van een verzoekschrift opdat het OCMW meer tijd zou krijgen om met het dossier aan de slag te gaan. Een uithuiszetting zal veelal niet meer voorkomen kunnen worden, maar mogelijks kan er wel voor gezorgd worden dat kosten vermeden worden, dat alsnog een alternatief onderkomen gevonden kan worden ...

Bij aanvang van de huidige subsidieperiode werd dit stappenplan geëvalueerd op initiatief van Kempens Woonplatform en Welzijnszorg Kempen. Naast het vernieuwen van de afspraken met de vrederechters werden ook contacten gelegd met deurwaarders. Er werd afgesproken met beide partijen dat de sociale diensten ook via mail worden geïnformeerd zodat de info hen zo spoedig mogelijk kan bereiken.

Kempens Woonplatform engageert zich om in de komende subsidieperiode de samenwerking met Welzijnszorg Kempen rond dit thema verder te zetten.

Over dak- en thuisloosheid bestaat weinig cijfermateriaal. Naast het ontbreken van exacte aantallen, is het nog minder evident om een beeld te krijgen van wie die dak- en thuislozen zijn. Vandaar dat er reeds een aantal jaren regionale dak- en thuislozentellingen georganiseerd worden in samenwerking met het onderzoeksteam LUCAS KU Leuven. In 2022 nam Welzijnszorg Kempen hieraan deel en engageerde zoveel mogelijk partners om mee te tellen. In de zorgregio Kempen werden 1.157 volwassen dak- en thuislozen geteld en 563 kinderen.

In zorgregio Kempen verbleven 108 personen/gezinnen in een woning met een dreigende uithuiszetting. Hiervan was 31 % dakloos door een gerechtelijke uithuiszetting en 50 % woonde in een woning met een dreigende uithuiszetting (onbewoonbaar of ongeschikt verklaard, opzegtermijn verlopen of verloopt kortelings ...).

Tabel 12: Dak- en thuislozentelling, 2022

	Aantal gezinnen in een woning met dreigende uithuiszetting	Aantal dakloos o.w.v. gerechtelijke uithuiszettingen	Aantal dakloos o.w.v. dreigende uithuiszetting	Andere of onbekende reden
Zorgregio Kempen (telling 2022)	108	34 of 31%	54 of 50%	20 of 19%

Bron: Steunpunt welzijn, gezondheid en gezin en Koning Boudewijnstichting

Vanuit de arrondissementskamer van gerechtsdeurwaarders ontvangt Kempens Woonplatform jaarlijks het aantal processen-verbaal van uithuiszettingen, cf. Tabel 13. Tijdens de coronajaren 2020 en 2021 blijkt het aantal processen-verbaal wat beperkter te zijn. Maar de laatste jaren werden er voor de 25 gemeenten van Kempens Woonplatform jaarlijks ruim 100 processen-verbaal opgemaakt in het kader van uithuiszettingen.

Tabel 13: Aantal processen-verbaal van uithuiszettingen

	2021	2022	2023	2024
Arendonk	1	4	1	3
Baarle-Hertog	0	1	0	0
Hoogstraten	1	0	3	3
Merksplas	0	2	0	3
Ravels	1	8	2	4
Rijkevorsel	1	0	1	2
KWP Noord	4	15	7	15
KWP	77	123	107	107

Bron: Arrondissementskamer van gerechtsdeurwaarders van Antwerpen

Bovenstaande cijfers tonen het belang aan om verder te werken op de thematiek van uithuiszettingen. In 2024 werd nog een ruime bevraging uitgestuurd m.b.t. uithuiszettingen om naast de gerechtelijke procedure enerzijds ook meer zicht te krijgen op hoe er preventief gewerkt wordt en anderzijds om de werkwijze in beeld te krijgen als het tot een effectieve uitdrijving komt (opslag goederen e.d.). Deze bevraging zal in 2025 resulteren in een bijgestuurd draaiboek dat het volledige traject inzake uithuiszettingen in kaart brengt, inclusief goede praktijken. Deze nota kan dan de volgende jaren de inzet worden om lokaal de bestaande werking te evalueren en desgewenst bij te sturen. Bij deze lokale oefening kan gerekend worden op de ondersteuning vanuit Kempens Woonplatform.

Daarnaast kan ook ingezet worden op goede contacten tussen vrederechters en sociale diensten (zo is er reeds een eerste kennismaking geweest in het kanton Westerlo in 2024).

Verder wordt er in 2025 in enkele gemeenten een contactpunt huurbemiddeling opgezet opdat de sociale dienst sneller op de hoogte is van eventuele huurachterstal (via huurder dan wel verhuurder). Zodra de melding toekomt bij het meldpunt zal het verder dispatch worden naar de juiste persoon die het verder kan opvolgen (woningcontroleur, sociale dienst, jurist ...). Dit meldpunt zal zich richten tot de private huurmarkt. Mocht dit pilootproject in de betrokken gemeenten een positief effect hebben op het aantal gerechtelijke procedures kan dit verder uitgerold worden naar andere gemeenten.

Deelnemende gemeenten

Binnen het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord wensen in de nieuwe subsidieperiode Arendonk, Baarle-Hertog, Hoogstraten en Rijkevorsel op dit eigen initiatief in te zetten.

Geplande acties en beoogde resultaten

Tabel 14: Acties en resultaten m.b.t. 'aanpak van gerechtelijke uithuiszettingen i.f.v. woningbehoud'

Nr.	Geplande acties	Beoogde resultaten	Indicator	Timing
3.2.1	Draaiboek gerechtelijke uithuiszettingen afstemmen op lokaal niveau en implementeren in de gemeente	Draaiboek afgestemd op maat van de gemeente	Draaiboek per gemeente	2026-2027
3.2.2	De toepassing van het draaiboek gerechtelijke uithuiszettingen opvolgen	Toepassing draaiboek opvolgen met het lokaal bestuur en Welzijnszorg Kempen	Aantal acties dat voortvloeit uit draaiboek	2027-2031
3.2.3	Draaiboek gerechtelijke uithuiszettingen: Evaluatie afspraken vrederechters en deurwaarders	Oprissing en eventueel bijgestuurde afspraken	Contacten vrederechters en deurwaarders	2029
3.2.4	Meldpunt huurbemiddeling: Evaluatie van het bestaande meldpunt	Het meldpunt werd als testcase geïmplementeerd in 4 gemeenten. De werking van het huidige meldpunt wordt geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig	Evaluatiedocument	2027
3.2.5	Meldpunt huurbemiddeling: Draaiboek opmaken	Na evaluatie en mogelijke bijsturing van het meldpunt wordt er een draaiboek opgemaakt	Draaiboek	2028
3.2.6	Meldpunt huurbemiddeling: Implementatie van het meldpunt in de andere deelnemende lokale besturen	Afhankelijk van de lokale beleidskeuze, wordt het meldpunt geïmplementeerd in de andere deelnemende gemeenten	Afhankelijk van de lokale beleidskeuze: geïmplementeerd meldpunt	2028
3.2.7	Jaarlijks opvolgen van aantal uithuiszettingen	Het aantal uithuiszettingen opvolgen a.d.h.v. de ontvangen data van deurwaarders en de data vanuit de sociale dienst OCMW	Verslag stuurgroep	2026-2031
3.2.8	Lerend netwerk opzetten met deelnemende lokale besturen en Welzijnszorg Kempen	Het lerend netwerk is bedoeld om ervaringen en praktijkcases uit te wisselen tussen de lokale besturen, Kempens Woonplatform en Welzijnszorg Kempen	Verslag overleg	2026-2031
3.2.9	Overleg faciliteren tussen OCMW's en vrederechter	Per kanton wordt er een overleg tussen de OCMW's en vrederechter georganiseerd over gerechtelijke uithuiszettingen - waar nodig wordt het overleg meerdere malen herhaald	Verslag overleg	2026-2027

2 Kenmerken van het werkingsgebied van Kempens Woonplatform Noord in cijfers

Tabel 15: Relatieve leeftijdsopbouw, 2024

	< 20 jaar	20-34 jaar	35-49 jaar	50-64 jaar	65-79 jaar	> 80 jaar	Totaal
Arendonk	21,2	17,6	18,3	22,0	15,3	5,6	100,0
Baarle-Hertog	23,2	17,3	17,5	20,5	15,5	6,0	100,0
Hoogstraten	21,3	18,1	18,6	21,0	15,4	5,5	100,0
Merksplas	20,6	17,7	17,9	22,4	16,8	4,7	100,0
Ravels	21,0	17,1	17,6	23,1	15,9	5,4	100,0
Rijkevorsel	22,7	18,0	19,6	20,2	14,2	5,2	100,0
KWP Noord	21,0	17,0	18,1	22,2	15,9	5,4	100,0
Vlaams Gewest	21,5	17,8	19,0	20,3	15,3	6,2	100,0

Bron: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/structuur-van-de-bevolking#figures>

Tabel 16: Verwachte bevolkingstoename per leeftijdscategorie, 2024-2034

	< 20 jaar	20-34 jaar	35-49 jaar	50-64 jaar	65-79 jaar	> 80 jaar	Totaal
Arendonk	95,7	96,3	109,0	94,2	123,6	148,1	105,1
Baarle-Hertog	103,7	112,9	130,5	94,3	125,5	157,5	114,7
Hoogstraten	105,8	97,7	104,8	87,4	113,3	145,1	103,6
Merksplas	96,3	96,4	97,4	89,7	115,6	175,1	101,9
Ravels	108,0	100,2	112,6	88,0	121,5	134,1	106,4
Rijkevorsel	105,0	102,2	106,8	100,8	116,9	139,6	107,5
KWP Noord	102,7	98,7	107,0	88,7	120,2	146,9	104,9
Vlaams Gewest	100,9	105,6	104,2	93,6	114,9	129,8	104,8

Bron: Statistiek Vlaanderen

Tabel 17: Relatieve verdeling huishoudengrootte, 2024

	1 persoon	2 personen	3 personen	4 of meer personen	Totaal
Arendonk	32,0	34,4	13,3	20,3	100,0
Baarle-Hertog	28,6	36,5	13,4	21,6	100,0
Hoogstraten	28,6	36,7	12,7	22,0	100,0
Merksplas	25,2	37,5	13,4	23,9	100,0
Ravels	26,7	38,3	13,9	21,1	100,0
Rijkevorsel	27,2	34,9	14,4	23,6	100,0
KWP Noord	28,6	36,8	13,6	21,0	100,0
Vlaams Gewest	33,1	34,0	13,5	19,4	100,0

Bron: Provincies in cijfers

Tabel 18: Verwachte evolutie huishoudengrootte, 2024-2034

	1 persoon	2 personen	3 personen	4 of meer personen	Totaal
Arendonk	28,6	36,8	13,6	21,0	100,0
Baarle-Hertog	114,8	125,8	117,3	104,8	117,0
Hoogstraten	102,1	100,6	117,6	101,1	103,3
Merksplas	112,5	102,4	114,5	92,0	104,1
Ravels	109,8	103,8	107,3	106,5	106,5
Rijkevorsel	128,4	103,5	110,5	103,8	111,3
KWP Noord	108,4	104,0	105,4	102,3	105,1
Vlaams Gewest	108,1	102,8	102,9	104,5	104,9

Bron: Provincies in cijfers

Tabel 19: Typologie woning – relatieve verdeling, 2024

	Gesloten bebouwing	Halfopen bebouwing	Open bebouwing	Appartementen	Totaal
Arendonk	11,2	27,4	43,0	18,4	100,0
Baarle-Hertog	14,6	29,2	35,8	20,3	100,0
Hoogstraten	14,6	29,2	35,8	20,3	100,0
Merksplas	4,9	26,5	50,7	18,0	100,0
Ravels	5,3	21,0	54,4	19,3	100,0
Rijkevorsel	5,6	29,0	47,3	18,2	100,0
KWP Noord	6,2	21,6	52,2	20,0	100,0
Vlaams Gewest	21,7	19,2	28,5	30,5	100,0

Bron: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/gebouwenpark#figures>**Tabel 20: Vastgoedprijzen, 2024**

	Woning, mediaan	Woning, Q75	Appartement, mediaan	Appartement, Q75
Arendonk	315.000	390.000	246.250	302.869
Baarle-Hertog	397.000	610.000	-	-
Hoogstraten	413.851	525.000	288.000	365.000
Merksplas	360.000	465.000	-	-
Ravels	355.000	485.000	235.000	295.750
Rijkevorsel	372.000	485.000	260.001	289.750
Vlaams Gewest	328.800	430.000	245.000	318.000

Bron: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>

Tabel 21: Bewonerstitel - relatief, 2024

	Aandeel bewoners in eigendomswoning	Aandeel bewoners in huurwoning
Arendonk	72,2	24,7
Baarle-Hertog	75,3	41,2
Hoogstraten	58,8	32,7
Merksplas	67,3	28,9
Ravels	71,1	31,1
Rijkevorsel	68,9	25,9
KWP Noord	72,2	27,8
Vlaams Gewest	69,1	30,9

Bron: Provincies in cijfers

Tabel 22: Sociale woningen, 31 december 2023

	Aantal sociale huurwoningen	Aandeel sociale huurwoningen t.o.v. aantal huishouden d.d. 1/01/2024
Arendonk	316	5,3
Baarle-Hertog	108	8,6
Hoogstraten	357	3,9
Merksplas	159	4,5
Ravels	288	4,4
Rijkevorsel	275	5,4
KWP Noord	2.096	4,4
Vlaams Gewest	175.969	6,0

Bron: Jaarlijkse meting sociaal woonaanbod, Wonen in Vlaanderen

Tabel 23: Welvaartindicatoren

	Gemiddeld netto-inkomen (in euro) per aangifte, 2021	Administratief armoederisico ³ , 2021	Aandeel (equivalent) leefloners per 1.000 inwoners, 2023
Arendonk	35.825	6,3	2,6
Baarle-Hertog	33.744	12,5	3,4
Hoogstraten	37.048	8,6	3,6
Merksplas	38.098	6,3	3,0
Ravels	36.091	8,0	3,5
Rijkevorsel	36.459	5,4	3,4
KWP Noord	n.v.t.	n.v.t.	3,7
Vlaams Gewest	38.232	7,9	8,1

Bron: Provincies in cijfers

³ Aandeel personen van wie het equivalent administratief inkomen zich onder de armoedegrens bevindt

3 Ledenlijst stuurgroep

Tabel 24: samenstelling stuurgroep Kempens Woonplatform Noord

Gemeente	Effectief lid	Bevoegdheid	Plaatsvervangend lid	Bevoegdheid
Arendonk	Alek Dom Erwin Cools	Schepen van o.a. omgeving Voorzitter bijzonder comité sociale dienst	Rob Blockx	Schepen van o.a. algemeen beleid
Baarle-Hertog	Anja Van Gils	Voorzitter bijzonder comité sociale dienst	Philip Loots	Burgemeester
Hoogstraten	Ann Fockaert	Schepen van samenleving	Tinne Rombouts	Burgemeester
Merksplas	Monique Quiryne	Schepen van sociale huisvesting	Jan Quirijnen	Gemeenteraadslid
Ravels	Marionne Leemans	Schepen van wonen	Mieke Van Ostaeyen	Voorzitter bijzonder comité sociale dienst
Rijkevorsel	Bert Van Genechten	Schepen van wonen	Dorien Cuylaerts	Burgemeester

4 Statuten IOK

5 Besluiten gemeenteraden