



2025_GR_00919 Oprichting interlokale vereniging voor lokaal woonbeleid 'IGS Woonsteden' - overeenkomst met statutaire draagkracht - afwijkingsaanvraag regiodecreet - subsidieaanvraag - aanpassing dossier ingevolge terugtrekking Stad Antwerpen - Bekrachtiging

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 21 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 1 en artikel 41, 4°

Decreet over regiovorming en tot wijziging van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 7

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.11, 1° en artikel 2.23, 7°

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikelen 392 t.e.m. 395

Het decreet over regiovorming en tot wijziging van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 7

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.11 t.e.m. 2.32

Motivering

Het Bestuursakkoord 2025-2030 maakt van betaalbaar wonen een topprioriteit. De doelstelling is om tegen 2050 te voorzien in 20% sociale en 20% budgetwoningen in Gent. Verder wil het Gentse beleid het studentenhuysvestingsaanbod blijven opkrikken en het oneigenlijk gebruik van gezinswoningen als koten tegengaan. Samenhuizen en kostendelend samenwonen worden verder onder de loep genomen en er is een ambitie om te blijven pionieren met nieuwe samenwoonvormen.

Niet alleen Gent maar ook de andere grootste centrumsteden in Vlaanderen – Antwerpen, Brugge en Leuven – staan voor dezelfde uitdagingen en hebben gelijkaardige beleidsambities. De bevoegde diensten van deze steden hebben hierover wel ad hoc contacten, maar missen een gestructureerde samenwerking om hun gezamenlijke kennis, ervaring en bestuurskracht nog efficiënter te benutten. Dit zou niet alleen ten goede komen van het lokale maar zeker ook van het Vlaamse woonbeleid, waarvoor de centrumsteden heel vaak een (voor)trekkersrol vervullen en als inspiratiebron dienen.

De afgelopen maanden vonden er daarom verkennende gesprekken plaats om tussen deze steden een intergemeentelijk project (IGS) ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid 2025-2031 aan te gaan, binnen het subsidiekader van artikel 2.11 e.v. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ondertussen is hierover een onderlinge consensus gevonden.

Gezien de uiterste datum van 30 september 2025 om de subsidieaanvraag in te dienen bij het agentschap Wonen in Vlaanderen, werd het dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken gemeenteraden. De Gentse gemeenteraad verleende haar goedkeuring voor dit nieuwe IGS dossier op 22 september 2025.

Echter, in de namiddag van 23 september 2025 stuurde het kabinet van de Antwerpse schepenen van Wonen het volgende e-mailbericht naar de andere bevoegde schepenen van Gent, Brugge en Leuven: *“De voorbije weken is hard gewerkt aan een gemeenschappelijke aanvraag om een IGS Wonen op te richten tussen de centrumsteden Brugge, Gent, Leuven en Antwerpen. Tot onze spijt stellen we vast dat er intern onvoldoende draagvlak is om een mogelijke samenwerking te formaliseren. Er is dan ook in samenspraak beslist om de aanvraag niet te agenderen op het college van burgemeester en schepenen”*. Het college neemt akte van deze uiterst laattijdige communicatie vanuit Antwerpen en betreurt de gemiste samenwerkingskans.

Na overleg met Leuven en Brugge, besliste het Gentse college van burgemeester en schepenen op 25 september 2025 om het IGS-dossier desondanks door te zetten, om met de drie betrokken centrumsteden alsnog bestuurskracht te bundelen rond specifieke uitdagingen op het vlak van budgethuur, studentenhuysvesting en kleinschalige collectieve woonvormen. Het college is ervan overtuigd dat de opzet van de IGS Woonsteden niet alleen het lokale maar ook het Vlaamse woonbeleid ten goede zal komen en hoopt dan ook te kunnen rekenen op de gevraagde afwijking op het Regiodecreet en IGS-subsidie.

Concreet werd, ingevolge voornoemde collegebeslissing van 25 september 2025, het gewijzigde IGS-subsidiedossier tijdig ingediend vóór de deadline van 30 september 2025 en werden de

eerder door de gemeenteraad goedgekeurde documenten aangepast conform de voornoemde gewijzigde situatie zodat deze ook tijdig konden worden ingediend.

Deze gewijzigde documenten en de indiening ervan worden nu, overeenkomstig het collegebesluit van 25 september 2025, ter bekrachtiging voorgelegd aan de gemeenteraad van oktober 2025.

Bijgevoegde bijlage(n):

- IGS Woonsteden_overeenkomst met statutaire draagkracht.pdf (deel van de beslissing)
- IGS Woonsteden_afwijkingsaanvraag Regiodecreet.pdf (deel van de beslissing)
- IGS Woonsteden_subsidieaanvraag.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 33 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Zeneb Bensafia; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Tom De Meester; Stijn De Roo; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Johan Deckmyn; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Jonas Naeyaert; Burak Nalli; Christophe Peeters; Frederik Sioen; Simon Smagghe; Sami Souguir; Julie Steendam; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckevelt; Filip Van Laecke; Joris Vandembroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw
- 0 stem(men) tegen:
- 10 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Karlijn Deene; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Anneleen Van Bossuyt; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

Bekrachtigt, de overeenkomst met statutaire draagkracht met de steden Brugge, Gent en Leuven betreffende de oprichting van de interlokale vereniging 'IGS Woonsteden' zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Bekrachtigt, de indiening van een afwijkingsaanvraag overeenkomstig artikel 7 van het Regiodecreet van 3 februari 2023 en 2.11, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de motivatie voor deze afwijkingsaanvraag, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 3:

Bekrachtigt, de aanvraag van een subsidie voor een intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid 2026-2031 conform artikel 2.11 e.v. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het ontwerp van subsidieaanvraag inclusief plan van aanpak met betrekking tot de eigen initiatieven, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 4:

Bekrachtigt, de engagementsverklaring voor de uitvoering van de basisinitiatieven van het lokale woonbeleid vermeld in artikel 2.14, eerste lid, artikel 2.15, eerste lid, en artikel 2.16, eerste lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ook begrepen in voormeld aanvraagformulier.

2025_GR_00919 - Oprichting interlokale vereniging voor lokaal woonbeleid 'IGS Woonsteden' - overeenkomst met statutaire draagkracht - afwijkingsaanvraag regiodecreet - subsidieaanvraag - aanpassing dossier ingevolge terugtrekking Stad Antwerpen

**Interlokale vereniging voor lokaal woonbeleid
IGS Woonsteden**

Overeenkomst met statutaire draagkracht

Vorm: interlokale vereniging met beherende gemeente

Adres: Botermarkt 1 9000 Gent

Telefoon: 09 226 76 40 (voorlopig)

Email: wonen@stad.gent (voorlopig)

Tussen de ondergetekenden, hierna ook de deelnemende steden of deelnemers genoemd:

De **Stad Brugge**, met zetel te 8000 Brugge, Burg 12, stadhuis, voor wie optreedt de gemeenteraad, hier vertegenwoordigd door mevr. Annick Lambrecht, voorzitter van de gemeenteraad en dhr. Colin Beheydt, algemeen directeur, en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

De **Stad Gent**, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, stadhuis, voor wie optreedt de gemeenteraad, hier vertegenwoordigd door dhr. Filip Watteeuw, Schepen van Wonen, Milieu, Klimaat en Energie en mevr. Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

De **Stad Leuven**, met zetel te 3000 Leuven, Professor Van Overstraetenplein 1, voor wie optreedt de gemeenteraad, hier vertegenwoordigd door de heer Carl Devlies, voorzitter van de gemeenteraad en mevrouw Geertrui Vanloo, algemeen directeur, en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

Handelend in uitvoering van de beslissing van de respectievelijke gemeenteraden van:

- Stad Brugge
- Stad Gent
- Stad Leuven

Deelnemers, naam en zetel

Artikel 1

In toepassing van de artikelen 392 tot en met 395 van het decreet lokaal bestuur van 22.12.2017, hierna DLB genoemd, gaan de steden Gent, Leuven en Brugge over tot het oprichten van een interlokale vereniging voor lokaal woonbeleid, genaamd 'IGS Woonsteden', zonder rechtspersoonlijkheid, hierna ook de vereniging genoemd.

Er wordt gekozen voor een interlokale vereniging met een beherende gemeente waar de zetel wordt gevestigd. De Stad Gent treedt op als beherende gemeente. Zij vertegenwoordigt tevens de vereniging.

De zetel van de vereniging is gevestigd te Botermarkt 1 9000 Gent.

Doel en activiteiten

Artikel 2

De vereniging heeft als doel, in toepassing van het van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025, hierna BVR genoemd, de realisatie van elk van de volgende beleidsprioriteiten van het woonbeleid:

1. Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de lokale woonnoden;
2. Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
3. Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen.

De intentie van de vereniging is om samen te werken binnen het kader van artikel 2.11 e.v. van voormeld BVR (subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal beleid), waarbij naast de realisatie van de daaronder bedoelde basisinitiatieven een focus ligt op eigen initiatieven op het vlak van budgethuren, studentenhuisvesting en kleinschalige collectieve woonvormen. De concrete acties zijn uitgewerkt in het subsidiedossier.

Artikel 3

Het project wordt uitgewerkt in onderlinge samenwerking tussen de verschillende steden, waarbij de steden tijdens het intergemeentelijk project de volledige autonomie over de uitvoering van het beleid behouden.

Subsidies - Financiële afspraken

Artikel 4

In uitvoering van het BVR dient de interlokale vereniging een subsidiedossier in bij Wonen in Vlaanderen voor de periode 2026-2031, aangaande de basisactiviteiten en eigen activiteiten bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst met statutaire draagkracht.

Artikel 5

De vereniging verdeelt de Vlaamse subsidies als volgt onder de deelnemende steden:

- 1 VTE of minstens 0,8 VTE coördinator (A1-A3) bij de beherende gemeente;
- Een forfaitaire onkostenvergoeding van 5000 EUR/jaar per stad;
- Het saldo wordt als projectbudget beheerd door de beherende gemeente en volgens de beslissingen van de stuurgroep ingezet voor de realisatie van de doelstellingen van de vereniging.

Tenzij anders beslist door de stuurgroep, wordt het projectbudget maximaal ingezet voor het uitvoeren van studies, kleinschalige investeringen en andere activiteiten op het vlak van budgethuur, studentenhuisvesting en kleinschalige collectieve woonvormen (woningdelen), overeenkomstig de doelstelling van de vereniging en de gestelde subsidievoorwaarden.

De deelnemende gemeenten doen, naast de prestaties die onder voormelde forfaitaire onkostenvergoeding gerekend worden, geen financiële of andere inbreng dan de personeelsinzet en dienstverlening die zij zelf in onderling overleg nuttig achten.

Duur

Artikel 6

De vereniging wordt opgericht voor een duur van 6 jaar, die ingaat op 1 januari 2026 en eindigt op 31 december 2031.

Opzeg

Artikel 7

Wanneer één van de deelnemende steden uit de vereniging wenst te treden, kan dit enkel mits akkoord van de andere deelnemers en overeenkomstig de modaliteiten van artikel 2.30 BVR (herzieningsaanvraag). Een uittreding is maar effectief bij goedkeuring van de herzieningsaanvraag.

Om uit de vereniging te treden, betekent de uittredende gemeente een schriftelijke opzeg aan het adres van de zetel van de vereniging, en dit minstens 3 maanden voor de uiterste datum voor het indienen van een herzieningsaanvraag conform artikel 2.30 BVR.

Organisatie

Artikel 8

Het beheer van de vereniging wordt toevertrouwd aan een stuurgroep (art. 2.26 BVR), die tevens fungeert als een beheerscomité conform artikel 395 Decreet Lokaal Bestuur.

De stuurgroep bestaat uit stemgerechtigde en niet-stemgerechtigde leden.

De stuurgroep is minimaal samengesteld uit volgende stemgerechtigde leden, natuurlijke personen: de bevoegde schepen voor wonen als afgevaardigde per stad, aangevuld met een plaatsvervangende vertegenwoordiger die wordt aangewezen onder de gemeenteraadsleden, de burgemeester en de schepenen.

De stemgerechtigde leden van de stuurgroep worden benoemd voor de periode die samenvalt met de gemeentelijke legislatuur. De voorzitter en ondervoorzitter van de stuurgroep worden aangeduid onder de stemgerechtigde leden en dit voor de volledige duurtijd van de vereniging.

Het mandaat van een stemgerechtigd lid wordt beëindigd indien de gemeenteraad het mandaat van haar afgevaardigde intrekt en een vervanger aanduidt.

Alle stemgerechtigde leden zijn van rechtswege ontslagnemend bij verlies van hun mandaat in de gemeenteraad, uitgezonderd ingeval van algehele vernieuwing van de gemeenteraden. In dat geval behouden de afgevaardigden hun mandaat tot wanneer hun opvolgers zijn geïnstalleerd. Bij algehele vernieuwing van de gemeenteraden na verkiezingen, blijven de eerder aangeduide leden in de stuurgroep zetelen, voor zover zij nog een mandaat als gemeenteraadslid hebben en de gemeenteraden geen andere leden aanwijzen.

De coördinator van het intergemeentelijk project is een vast, niet-stemgerechtigd lid en neemt het secretariaat van de stuurgroep op. De coördinator staat ook in voor de dagelijkse werking van het intergemeentelijk project en fungeert als contactpersoon hiervoor.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen wordt uitgenodigd voor de vergaderingen van de stuurgroep, als niet-stemgerechtigde deelnemer.

Afhankelijk van de agenda kan de stuurgroep uitgebreid worden met andere, niet-stemgerechtigde deelnemers, zoals medewerkers van de schepenen en van de betrokken stedelijke diensten of derden die bij kunnen dragen aan de doelstelling van de vereniging.

Er worden geen zitpenningen uitgekeerd.

Artikel 9

De stuurgroep heeft de volheid van bevoegdheid.

Tot de bevoegdheid van de stuurgroep behoort o.m. :

- Overleg over de wijze waarop deze overeenkomst wordt uitgevoerd;
- Opmaken voorstel wijziging onderhavige overeenkomst;
- Goedkeuren, inclusief het wijzigen, van een huishoudelijk reglement;
- Aanduiden van de voorzitter en ondervoorzitter van de stuurgroep;
- Planning van de initiatieven van het project;
- Opvolging uitvoering van het project;
- Formuleert waar nodig adviezen ten behoeve van de beherende gemeente;
- Stelt de rekeningen van de interlokale vereniging vast;
- Legt de rekeningen van de interlokale vereniging voor aan de raden van de deelnemende gemeentes;
- Opstellen begroting voor het volgend werkjaar.

De stuurgroep is verantwoordelijk voor de algemene coördinatie en stuurt de coördinator van het intergemeentelijk project aan, nadat deze is aangesteld door de beherende gemeente (minstens 0,8 VTE, A1-A3).

De stuurgroep keurt op voorstel van de beherende gemeente het competentieprofiel en de taakomschrijving van de coördinator goed en kan per stad 1 jurylid met adviserende stem aanduiden voor de selectieprocedure. Dit zijn personen met de nodige bekwaamheid, gekozen uit de betrokken dienst(en) van de deelnemende gemeenten. De beherende gemeente beslist over de aanstelling van de coördinator, rekening houdend met het advies van de door de stuurgroep aangeduide juryleden.

Artikel 10

De stuurgroep wordt minimaal 2 keer per jaar georganiseerd, waarbij elke stad alternerend als gaststad optreedt. In een onvolledig werkingsjaar komt de stuurgroep minstens 1 keer samen. Indien een fysieke bijeenkomst niet haalbaar is, kan de stuurgroep uitzonderlijk ook digitaal vergaderen.

Op de eerste stuurgroepvergadering van een werkingsjaar, die plaatsvindt in het eerste kwartaal, evalueert de stuurgroep vanaf het tweede werkingsjaar de basisinitiatieven en de eigen initiatieven van het afgelopen werkingsjaar. Ook stelt de stuurgroep dan vanaf het tweede werkingsjaar de rekeningen vast die nadien ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraden van de deelnemende steden.

Op de laatste stuurgroepvergadering van een werkingsjaar bespreekt de stuurgroep de planning van de acties en de beoogde resultaten per initiatief voor het volgende werkingsjaar. Zij stelt tevens de begroting voor het volgend jaar op.

De stuurgroep stelt de organisatie van haar werkzaamheden binnen het kader van deze overeenkomst nader vast in een huishoudelijk reglement.

Artikel 11

De uitnodiging voor de stuurgroep wordt minstens twee weken op voorhand door de coördinator verstuurd en bevat de te bespreken agendapunten. De stemgerechtigde leden kunnen tot uiterlijk een week voor de vergadering vragen om agendapunten toe te voegen of, bij consensus, tot op de vergadering zelf. Minstens twee werkdagen voor de vergadering beschikken de leden van de stuurgroep over de voorbereidende stukken bij de agendapunten.

Artikel 12

De stuurgroep kan slechts rechtsgeldig beraadslagen en beslissen indien minstens de helft plus één van de stemgerechtigde leden of hun vervanger aanwezig zijn.

Wordt dit quorum niet bereikt, dan kan de stuurgroep over de punten die voor een tweede maal op de agenda voorkomen beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige stemgerechtigde leden. In een tweede oproeping wordt er uitdrukkelijk verwezen naar het feit dat de stuurgroep over de punten die voor de tweede maal op de agenda voorkomen zal kunnen beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige stemgerechtigde leden.

De stuurgroep streeft consensus na. Indien geen consensus bereikt wordt, wordt een beslissing genomen bij meerderheid. Indien er geen meerderheid bekomen wordt of er is een staking van stemmen, is een voorstel verworpen.

Elke deelnemende gemeente heeft één stem.

Over een voorstel tot wijziging van de overeenkomst met statutaire draagkracht kan slechts geldig beraadslaagd worden, wanneer drie vierden van de stemgerechtigde leden of hun vervanger aanwezig zijn. Het voorstel kan enkel in consensus aangenomen worden.

Het voorstel tot wijziging van de overeenkomst met statutaire draagkracht wordt aan de deelnemende gemeenten overgemaakt. Dit voorstel wordt in elke gemeente ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. De wijziging wordt pas definitief na goedkeuring van de gemeenteraden van alle deelnemende gemeenten.

Rekeningen

Artikel 13

De rekeningen worden opgesteld door de coördinator conform de vigerende regelgeving. De rekeningen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de stuurgroep en aan de gemeenteraden.

Artikel 14

De stuurgroep stelt de rekeningen vast en legt ze ter goedkeuring voor aan de raden van de deelnemende gemeenten, zoals bepaald onder artikel 10.

Informatieverstrekking

Artikel 15

De beraadslagingen van de stuurgroep worden vastgelegd in de notulen. Deze notulen worden opgesteld door de coördinator en ondertekend door de voorzitter en de coördinator.

De notulen moeten binnen een termijn van drie weken bezorgd worden aan de deelnemende gemeenten en aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

De notulen vormen een onderdeel van de rapportering over de eigen initiatieven.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen kan opmerkingen formuleren bij de notulen. Deze opmerkingen worden besproken op de eerstvolgende vergadering van de stuurgroep.

Evaluatie

Artikel 16

Overeenkomstig artikel 393 DLB, gebeurt er een jaarlijkse evaluatie door de gemeenteraden. Dit wordt verder uitgewerkt in het huishoudelijk reglement.

Ontbinding en vereffening

Artikel 17

Bij vereffening van de vereniging zal door de financieel directeurs van de deelnemende gemeenten een rekening van de vereniging “in ontbinding” worden opgesteld.

Wanneer aan het bestaan van de vereniging een einde komt, wordt door de deelnemers in gezamenlijk akkoord één of meerdere vereffenaars aangesteld.

De in de vereniging aanwezige middelen worden in voorkomend geval gelijk verdeeld over de deelnemers, tenzij het over terug te betalen subsidies gaat. Eventuele schulden worden gelijk verdeeld over de deelnemende participanten.

Wanneer de vereniging geen subsidies verkrijgt, wordt de overeenkomst met statutaire draagkracht van rechtswege ontbonden nog voor de start van de activiteiten. In dit geval moet er geen vereffenaar aangeduid worden.

Deze overeenkomst kan worden ondertekend in één of meerdere exemplaren, die elk apart als een origineel worden beschouwd en alle samen één en dezelfde overeenkomst vormen.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben of er toegang tot te hebben overeenkomstig artikel 8.20 nieuw Burgerlijk Wetboek.

Voor de Stad Gent

Voor de Stad Brugge

Voor de Stad Leuven

IGS Woonsteden: Afwijkingsaanvraag Regiodecreet

Regiodecreet

IGS Woonsteden wordt opgericht als een interlokale vereniging overeenkomstig artikel 392 e.v. van het Decreet Lokaal Bestuur door de steden Gent, Leuven en Brugge. De interlokale vereniging heeft geen rechtspersoonlijkheid en er vindt geen beheersoverdracht plaats.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verwijst voor de afbakening van het project naar de principes van regiovorming.

Artikel 2.11 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt hierbij het volgende:

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan de minister een subsidie verlenen aan de initiatiefnemer van projecten als er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1° het project heeft een werkingsgebied dat in overeenstemming is met de principes, vermeld in artikel 6 van het Regiodecreet van 3 februari 2023. Artikel 7 van het voormelde decreet is van toepassing, met dien verstande dat het bevoegde orgaan van een initiatiefnemer een aanvraag tot afwijking als vermeld in artikel 7, §2, van het voormelde decreet indient;*
- 2° het project heeft een werkingsgebied dat bestaat uit minstens drie gemeenten;*
- 3° het project bestaat uit minstens evenveel of meer gemeenten als het project waarvan de subsidiëringsperiode eindigt op 31 december 2025 conform deze titel, zoals van kracht op 8 januari 2024.*

Een interlokale vereniging is een intergemeentelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid. Het Regiodecreet is strikt genomen niet van toepassing op intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid. Dit ingevolge artikel 3 van het Regiodecreet van 3 februari 2023:

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

[...]

2° intergemeentelijke samenwerkingsverbanden:

a) de projectverenigingen, vermeld in artikel 398, §2, 1°, van het decreet van 22 december 2017;

b) de dienstverlenende verenigingen, vermeld in artikel 398, §2, 2°, van het voormelde decreet;

c) de opdrachthoudende verenigingen, vermeld in artikel 398, §2, 3°, van het voormelde decreet;

d) de opdrachthoudende verenigingen met private deelname, vermeld in artikel 398, §2, 4°, van het voormelde decreet;

In de nota van de Vlaams minister van wonen, energie en klimaat, toerisme en jeugd van 14 maart 2025 wordt gesteld dat een afwijking op het Regiodecreet wel degelijk moet worden aangevraagd:

“Hoewel het Regiodecreet van 3 februari 2023 in de strikte zin slechts van toepassing is op intergemeentelijke samenwerkingsverbanden met rechtspersoonlijkheid, zoals een dienstverlenende of opdrachthoudende vereniging en een projectvereniging, en dus niet van toepassing is op intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid, zoals de interlokale vereniging, opteren we ervoor om dit decreet wel expliciet hierop van toepassing te maken.

Op die manier voorzien we de mogelijkheid tot afwijking van referentieregio's zowel voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden met rechtspersoonlijkheid als voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid, zoals de interlokale vereniging.”

Omwille van deze reden kiezen de deelnemende steden van IGS Woonsteden er toch voor om een afwijkingsaanvraag overeenkomstig artikel 7 van het Regiodecreet in te dienen, met de onderstaande motivatie.

Motivatie voor IGS Woonsteden

Bestuurskracht opbouwen in functie van pioniersrol

Steden en gemeenten zijn de regisseur van het lokale woonbeleid. Binnen deze rol worden grote steden op dagelijkse basis geconfronteerd met de complexiteit van het woonbeleid. Het ontwikkelen van een grondig onderbouwd lokaal woonbeleid op maat van de lokale context vraagt ook voor steden veel bestuurskracht.

Zowel in het Vlaamse bestuursakkoord als in de beleidsnota van de minister zijn stevige ambities neergeschreven om de grote uitdagingen in Vlaanderen aan te pakken. Omdat er ook budgettaire beperkingen zijn, zal de constructieve samenwerking tussen Vlaanderen en de lokale besturen als regisseur een kritische succesfactor zijn.

Ook de deelnemende steden hebben grote ambities geformuleerd om van het woonbeleid een prioriteit te maken deze legislatuur. Ook deze legislatuur worden opnieuw vanuit Vlaanderen grote inspanningen verwacht van de steden en gemeenten als regisseur van het woonbeleid. De uitdagingen voor grote steden in de praktijk zijn bovendien enorm en vaak specifiek stedelijk, en ook steden worden ondertussen geconfronteerd met budgettaire beperkingen.

De sleutel om de komende jaren als grote steden toch grote stappen te kunnen zetten en als een betrouwbare partner van Vlaanderen een pioniersrol op te kunnen nemen bij het implementeren van nieuwe beleidsmaatregelen ligt in het structureel beter samenwerken. Door binnen een organisatienetwerk van grote steden bestuurskracht te bundelen willen we rond specifieke stedelijke thema's samen op doeltreffende en efficiënte wijze tot coherente oplossingen komen.

Studie Steunpunt Wonen

In 2023 werd door het Steunpunt Wonen een studie opgeleverd waarin de IGS-werking grondig werd geëvalueerd. De studie toont aan dat het samenwerken tussen lokale besturen op vlak van woonbeleid een duidelijke meerwaarde heeft en evalueert het instrument uitgesproken positief.

Ook voor grotere centrumsteden kan het vormen van een IGS een belangrijke hefboom zijn. Uit de studie van het steunpunt blijkt dat het opbouwen van bestuurskracht de belangrijkste meerwaarde is voor een IGS binnen het woonbeleid. IGS Woonsteden heeft dan ook als hoofddoel om de samenwerking tussen lokale besturen te stimuleren en om de beschikbare bestuurskracht om te zetten in zoveel mogelijk projecten met een brede maatschappelijke meerwaarde.

Voor de deelnemende steden zit de grootste potentiële meerwaarde van een structurele samenwerking dan ook in het opzetten van een kennisnetwerk dat zowel ervaring als bestuurskracht bundelt. Om het IGS instrument doelgericht in te zetten kiest IGS Woonsteden voor een focus op specifieke en urgente (groot)stedelijke woonthema's, waarbij de steden door hun specifiek stedelijk profiel vandaag al in de cockpit zitten.

Stadsregionale samenwerking: 'basins de vie'

De aanbeveling van het Steunpunt Wonen om de IGS waar mogelijk te laten samenvallen met de 'basins de vie' is voor grote stadsregio's op korte termijn niet haalbaar. De vorming van een logische IGS-structuur die overlapt met de vastgesteld woonregio's vormt voor een grote centrumstad uitzonderlijke uitdagingen:

- Grote centrumsteden slagen er onvoldoende in om een IGS te vormen met de veel kleinere randgemeentes binnen de referentieregio. Het grote schaalverschil tussen gemeentes vormt in de praktijk een belangrijke drempel voor de kleine besturen, waarbij de aanwezigheid van een grote stad als te dominant wordt beschouwd door kleine besturen.
- Binnen de eigen referentieregio zijn er voor grote centrumsteden bovendien geen andere lokale besturen met een gelijkaardige schaal en profiel.
- Voor een centrumstad zelf zou de vorming van één grote IGS binnen de referentieregio goed overeenkomen met de invloedssfeer van de stad op de regionale woonmarkt. Dit zou leiden tot een IGS met meer gemeentes dan vlot en wendbaar werkbaar is. *Uit de studie van Steunpunt Wonen (2023) blijkt dat de optimale samenstelling 3 tot 6 leden omvat.* Waar de vorming van een IGS binnen de referentieregio leidt tot een sterkere integrale samenwerking tussen lokale besturen geldt dit dus niet voor de grote centrumsteden.

Hierdoor blijkt een intergemeentelijke samenwerking met randgemeentes binnen de referentieregio in de praktijk onvoldoende haalbaar voor grote centrumsteden. Dit blijkt ook uit de studie van het Steunpunt Wonen (2023):

*“De realiteit is nu dat de grote en regionale steden maar beperkt deelnemen aan IGS-werkingen. De steden hebben daar minder behoefte aan omdat ze zelf meer dan de omliggende gemeenten capaciteit hebben om een lokaal woonbeleid te voeren. **Maar vooral is er bij de randgemeentes weerstand om samen te werken met de stad.** Ze vrezen als kleine gemeenten in dergelijke samenwerking onvoldoende te kunnen opwegen tegen de belangen van de stad of op langere termijn zelfs opgeslokt te worden door de stad. Het gevolg is dat er vandaag geen forum is om dit gesprek tussen stad en omliggende gemeenten te voeren, terwijl het om diverse redenen bijzonder belangrijk wordt geacht (Decraene & Ryckewaert, 2020; Voets & De Rynck, 2008; De Rynck, 2015) (zie ook coherentie en consistentie).”*

Alternatief IGS voor grote centrumsteden

De vorming van de IGS werd binnen het IGS 5.0 decreet bevestigd als één van de belangrijkste instrumenten binnen het Vlaamse woonbeleid. Ook voor centrumsteden kan de IGS uitgroeien tot een doeltreffend instrument met grote impact.

Een kritische succesfactor die door het steunpunt in de evaluatiestudie (2023) wordt aangehaald is de samenstelling van de IGS uit gemeentes met vergelijkbare schaal en uitdagingen:

“De IGS-projecten benadrukken vooral het belang van homogeniteit van de deelnemende gemeenten als het gaat over de afbakening van hun werkingsgebieden. Als de gemeenten min of meer eenzelfde omvang hebben, een gelijkaardig karakter en eenzelfde problematiek kennen, zullen ze elkaar sneller vinden. Zich verbonden voelen wordt heel belangrijk geacht.”

Voor grote steden is er dus in de praktijk geen ander haalbaar alternatief dan een IGS te vormen met andere grote steden met vergelijkbare uitdagingen. IGS Woonsteden stelt een coalitie voor tussen drie grote steden van Vlaanderen.

Op deze manier kunnen grote steden dit waardevolle woonbeleidsinstrument toch inzetten en kunnen de partnersteden binnen dit unieke samenwerkingsverband uitgebreid kennis maken met een IGS als woonbeleidsinstrument. IGS Woonsteden kan bovendien een opstap zijn richting een stadregionaal woonbeleid op middellange of lange termijn.

Samenwerking binnen een formele IGS

Het oprichten van een IGS en de bijhorende Vlaamse subsidie is een kritische randvoorwaarde voor het samenwerkingsverband.

- Een IGS biedt de kans om met Vlaamse middelen een onafhankelijke coördinator aan te stellen die het netwerk inhoudelijk en administratief trekt. Onderzoek toont aan dat een *onafhankelijke coördinator* een cruciale factor is in het realiseren van succesvolle organisatienetwerken.
- Deze IGS maakt een meer professionele organisatie van het netwerk binnen een afgesproken kader en een duidelijke rolverdeling.
- Een coördinator krijgt het mandaat om o.m. workshops te organiseren, agenda's en verslag op te maken. Een informele samenwerking tussen steden zonder formele coördinatie vraagt ook een investering in tijd en mensen, ten laste van de deelnemende steden.
- Deze IGS biedt meer kansen voor een proactieve samenwerking in plaats van een reactieve samenwerking. Van een ad hoc samenwerking per mail of telefoon naar doeltreffende thematische workshops.
- Er komt gedeeld budget beschikbaar om voor studies of evenementen die een breed platform bieden aan de merites van het (Vlaams) woonbeleid in de grote steden.

De IGS-subsidie is een noodzakelijke katalysator voor de vorming van een structureel samenwerkingsverband woonbeleid. Zonder de Vlaamse IGS-subsidie is het voor de

deelnemende steden niet haalbaar om binnen de huidige omstandigheden een sterke structurele samenwerking op te zetten die inhoudelijk voldoende diepgang biedt ten dienste van het woonbeleidsplan.

Overlegtafel centrumsteden

De woonuitdagingen in de vier grootste steden van Vlaanderen verschillen sterk van die van de negen andere centrumsteden en de rest van Vlaanderen. De overlegtafel biedt een waardevol forum voor algemene kennisuitwisseling rond bepaalde relevante thema's waarbij de 13 centrumsteden elkaar ontmoeten. Toch biedt de overlegtafel niet het gewenste forum om ook inhoudelijk samen te werken:

- De afvaardiging per stad is beperkt tot 2, met versnipperde afvaardiging en beperkte continuïteit tot gevolg
- De inhoudelijke complexiteit van het woonbeleid is groot, waardoor een succesvolle samenwerking moet kunnen groeien. Het format van de overlegtafel biedt onvoldoende tijd en continuïteit om deze relaties op te bouwen.
- De diversiteit tussen de 13 centrumsteden is te groot waardoor het verschil qua uitdagingen en oplossingen te groot zijn
- De tafel is te groot om op een structurele en inhoudelijk diepgaande manier rond de complexe thema's samen te werken
- De tafel wordt binnen een formeel kader door de hogere overheid georganiseerd in Brussel, waardoor 'eigenaarschap' bij de deelnemende steden beperkt blijft.

De ambities van IGS Woonsteden gaat verder dan kennisdeling en wil uitgroeien tot een organisatienetwerk dat stedelijke woonbeleidsthema's niet alleen aankaart, maar ook aanpakt met een duidelijke impact op het terrein.

De IGS en de deelnemende centrumsteden blijven zich wel als een constructieve partner engageren binnen het overlegtafels door de overlegtafels inhoudelijk te voeden met ervaringen die voortkomen uit de samenwerking. De IGS draagt hierdoor bij aan het versterken van de overlegtafel Centrumsteden en het woonbeleid in alle centrumsteden.

Subsidiariteit

IGS Woonsteden focust op stedelijke woonthema's met een grote urgentie. De steden worden als regisseur van het lokale woonbeleid dagelijks geconfronteerd met de complexiteit van de uitdagingen en zijn dus best geplaatst om specifiek op maat van de lokale context oplossingsgericht woonbeleid te voeren.

IGS Woonsteden vertrekt dan ook vanuit het subsidiariteitsbeginsel waarbij de lokale overheden de regierol van het woonbeleid waar mogelijk zelf in handen nemen, in een partnerschapsrelatie met Vlaanderen. De keuzes voor de eigen initiatieven zijn specifiek gekozen als thema's waar steden een pioniersrol willen opnemen.

- Budgethuren: de grote steden hebben zowel een gemiddeld groter aandeel inwoners die afhankelijk zijn van de private huurmarkt, als een groter aandeel kwetsbare huishoudens.

- Studentenhuisvesting: de druk op de woonmarkt vanuit de studenten is een specifieke uitdaging voor de grote studentensteden met een aanbod aan universiteiten en hogescholen.
- Kleinschalige, collectieve woonvormen: het groot aandeel jongere starters confronteert de steden vandaag met informele vormen van samenwonen.

IGS Woonsteden engageert zich om van vanuit de urgenties in de stad deze samenwerking tussen de grote centrumsteden zelf te organiseren, gebaseerd op lokale kennis en ervaringen. Op deze manier kan IGS Woonsteden een belangrijke partner worden van de Vlaamse Regering en Wonen in Vlaanderen voor de uitvoering van het woonbeleid in de grote centrumsteden.

Impact

Aantal inwoners

De IGS vertegenwoordigt een aanzienlijk deel van de Vlaamse bevolking en heeft dus een potentiële grote impact op het Vlaams Woonbeleid.

provincies.incijfers.be - Databank - gemeenten			
	aantal inwoners [2025]	aantal private huishoudens [2025]	studenten hoger onderwijs - VP [2023-2024]
Brugge	120283	56601	10555
Gent	272657	124887	83947
Leuven	104906	52407	56809
	497.846	233.895	151.311

Dit komt neer op 7,3% van de Vlaamse bevolking, 7,9% van de Vlaamse huishoudens en 55% van de studentenpopulatie in het hoger onderwijs.

Spaarzaamheid/kosteneffectiviteit

De criteria spaarzaamheid en kosteneffectiviteit werden in de studie van het Steunpunt Wonen meegenomen in de evaluatie van IGS. Voor IGS Woonsteden is de verhouding tussen de subsidie zeer scherp.

De Vlaamse subsidie komt neer op 0,3 EUR per inwoner, per jaar. Volgens berekeningen komt de gemiddelde IGS-subsidie in Vlaanderen komt neer op ca. 1,6 EUR per inwoner, per jaar. De subsidie voor IGS Woonsteden zou een zeer grote impact hebben op vlak van spaarzaamheid en kosteneffectiviteit.

Impact op ander IGS

Het opzetten van een IGS tussen grote centrumsteden heeft geen impact op de werking van andere IGS, noch op de werking van de referentieregio. Zonder deze uitzondering zouden de centrumsteden niet de kans krijgen om toe te treden tot een IGS.

Voor- en nadelen

Voordelen voor de deelnemende steden:

Deze IGS biedt een unieke kans voor de steden om de bestaande – eerder informele – ad hoc samenwerking te formaliseren en te versterken. Deze samenwerking biedt onder meer deze voordelen:

- Klankbord met ruime poule van experts met vele jaren kennis en ervaring binnen stedelijk en Vlaamse woonbeleid
- Katalysator voor het aanstellen van een netwerkcoördinator als verbindende actor
- Budgetneutraal voor de deelnemende steden: geen stedelijke budgetten nodig
- Binnen budgettaire beperkingen toch bijkomende bestuurskracht realiseren door het verminderen van dubbel werk:
- Netwerkversterkend op verschillende niveaus:
 - o Opbouwen van vertrouwensrelaties tussen de betrokken steden onderling en met Vlaanderen
 - o Behoud van bestuurlijke autonomie
 - o Versterken van constructieve partnerschapsrelatie met Wonen in Vlaanderen
 - o Ervaring opbouwen en delen rond stadsregionale samenwerking met buurgemeentes

Voordelen voor Vlaanderen

IGS Woonsteden biedt voor Wonen Vlaanderen kansen om het (groot)stedelijk woonbeleid vanuit een constructieve partnerschapsrelatie op een wervende en veerkrachtige manier vorm te geven.

- Grote steden hebben specifieke woonuitdagingen en nemen een gecoördineerde pioniersrol op: BNB, studentenkamers, een groter aandeel kwetsbare huishoudens met lage inkomens, ouder woonpatrimonium, grote huurmarkt en meer meergezinswoningen, hoge vastgoedprijzen, gentrificatie,...
- IGS Woonsteden vormt een gecoördineerd aanspreekpunt voor het woonbeleid voor ongeveer een half miljoen inwoners van grote steden.
- Er ontstaat meer coherentie bij de implementatie van nieuwe Vlaamse beleidsmaatregelen door betere afstemming tussen verschillende steden.
- IGS Woonsteden vormt een forum voor het ontwikkelen van een woonbeleidsvisie op maat van grote steden
- Grote 'return on investment' en indirecte besparing voor Vlaanderen aangezien de IGS zelf overleg, onderzoek en evenementen kan organiseren die invulling geven aan het Vlaams woonbeleid.

- IGS Woonsteden vormt een interessant partnerschapsvehikel voor toegang tot bovenlokale investeringsbudgetten en cohesiefondsen voor betaalbaar wonen en stadsvernieuwing via Vlaanderen.

Nadelen:

IGS Woonsteden biedt weinig toegevoegde meerwaarde op het vlak van stadsregionale samenwerking. De deelnemende centrumsteden engageren zich wel om met de randgemeentes waar mogelijk in overleg te gaan en mee na te denken over een alternatief forum.

tijdsinzet van de projectcoördinator (uitgedrukt in vte)	michiel.bonte@stad.gent – 0486 69 05 75
2.5 Indien van toepassing: Naam en contactgegevens van de projectpartners (andere dan gemeenten) die voor dit project formeel deelnemen aan de intergemeentelijke vereniging en de oprichtingsovereenkomst of -akte mee ondertekend hebben	nvt
2.6 IBAN-rekeningnummer van de intergemeentelijke vereniging waarop de subsidie gestort mag worden	BE34 0910 0027 7790
2.7 Naam van de rekeninghouder	Stad Gent

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
AG sogent – Modest nv Volderstraat 1, 9000 Gent info@sogent.be	Budgethuren (eigen initiatief)
huuringent vzw Volderstraat 1, 9000 Gent info@huuringent.be	Budgethuren (eigen initiatief)
AG Stadsontwikkeling Leuven Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven Agsl@leuven.be	Budgethuren (eigen initiatief)

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 subsidiëringsperiode 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 uittredingen 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 intergemeentelijke samenwerkingsprojecten \(2026-2031\) | Vlaanderen.be](#). Deze cijfers hoeven niet vermeld te worden onder deze rubriek in de subsidieaanvraag.

Afbakening van de IGS:

De intergemeentelijke samenwerking omvat drie Vlaamse centrumsteden: Gent, Brugge en Leuven. Samen vertegenwoordigen zij ongeveer een half miljoen inwoners en ruim 150.000 studenten. Binnen deze samenwerking willen de steden hun lokaal woonbeleid versterken en afstemmen op de specifieke grootstedelijke uitdagingen, met respect voor het Vlaamse beleidskader. IGS Woonsteden biedt een platform om expertise te bundelen, beleidsmaatregelen op maat te ontwikkelen en gezamenlijk innovatieve oplossingen uit te werken voor complexe woonvraagstukken.

provincies.incijfers.be - Databank - gemeenten			
	aantal inwoners [2025]	aantal private huishoudens [2025]	studenten hoger onderwijs - VP [2023-2024]
Brugge	120.283	56.601	10.555
Gent	272.657	124.887	83.947
Leuven	104.906	52.407	56.809
	497.846	233.895	151.311

Relevante factoren bij de afbakening:

Er is vanuit de betrokken steden een sterke behoefte aan structurele uitwisseling en samenwerking op het vlak van woonbeleid, onderling en met Vlaanderen, die vandaag niet met de bestaande middelen kan worden gerealiseerd.

De afbakening van de IGS is gebaseerd op gedeelde grootstedelijke uitdagingen. De deelnemende steden kennen een hoog aandeel kwetsbare huishoudens met lage inkomens, een dominante huurmarkt, een verouderd woningpatrimonium met aanzienlijke renovatiebehoeften, en een sterke aanwezigheid van studenten die druk zetten op de reguliere woonmarkt. Daarnaast zijn het economische knooppunten met een dynamische arbeidsmarkt en een internationale uitstraling. Praktische randvoorwaarden zoals de aanwezigheid van een Vlaams Administratief Centrum, goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en de hoofdzetel van de woonmaatschappij versterken de logica van deze samenwerking.

Afwijking Regiodecreet

Een interlokale vereniging zonder rechtspersoonlijkheid valt volgens artikel 3 van het Regiodecreet buiten het formele toepassingsgebied. De deelnemende steden zijn daarom van oordeel dat de toepassing van de bepalingen inzake referentie-regio's en afwijkingsprocedures (artikelen 3 en 6 Regiodecreet), op basis van artikel 2.11 BVR Vlaamse Codex Wonen, in het kader van deze aanvraag mogelijk vatbaar is voor juridische discussie. Niettemin wordt, uit voorzorg en conform de procedurele vereisten, een gemotiveerde afwijkingsaanvraag ingediend bij het Agentschap Binnenlands Bestuur.

Bestaande IGS

Gent, Leuven en Brugge maken momenteel geen deel uit van een lopende IGS voor lokaal woonbeleid.

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

EIGEN INITIATIEF 1: BUDGETHUREN

Voor een bondige toelichting over de actuele stand van zaken in de betrokken steden, zie bijlage gehecht aan dit formulier.

Betaalbaar wonen is een van de grootste uitdagingen voor het lokale en Vlaamse beleid. Een woning in eigendom is voor steeds minder personen en gezinnen haalbaar, terwijl de druk op de private huurmarkt onder meer door het tekort aan sociale woningen fors toeneemt. Investeren in andere oplossingen, zoals budgethuur, is meer dan ooit noodzakelijk.

Onder de noemer 'budgethuren' verstaan de steden zowel het Vlaamse stelsel van geconventioneerde verhuur als andere lokale initiatieven die aanvullend op het sociale woonbeleid zorgen voor een betaalbaar aanbod op de private huurmarkt.

De deelnemende steden willen bestuurskracht bundelen en werk maken van een sterker lokaal woonbeleid dat inspeelt op de grootstedelijke woonuitdagingen. Ze willen hun pioniersrol verder opnemen en ontwikkelen, in goede wisselwerking met het Vlaamse beleid. IGS Woonsteden biedt een kader om dit te versterken, te verbreden en te verankeren.

1a) Geplande acties

De steden engageren zich binnen de IGS tot de volgende acties:

- **Structurele uitwisseling van kennis en praktijkervaring**
De deelnemende steden bouwen voort op hun bestaande expertise en praktijkervaring met budgethuren. Door deze kennis systematisch te delen, kunnen ze elkaars aanpak versterken en gezamenlijk tot beleidsinzichten komen die ook op Vlaams niveau dienend kunnen zijn. Bepaalde verschillen in lokale contexten – bijvoorbeeld in doelgroepsbepaling of betaalbaarheidscriteria – vormen daarbij een bron van inspiratie en verrijking. De IGS kan vanuit de lokale realiteit(en) ook gericht onderzoek initiëren.
- **Verankering via ruimtelijke en stedenbouwkundige instrumenten**
Budgethuren wordt verkend als hefboom binnen stadsvernieuwingprojecten. De steden onderzoeken hoe ze via RUP's, verordeningen en stedenbouwkundige lasten het aanbod kunnen stimuleren, bijvoorbeeld met aangepaste parkeernormen e.a. uitzonderingsmaatregelen. In Gent zijn al ontwerpverordeningen uitgewerkt, Brugge en Leuven verkennen of een dergelijk kader lokaal zinvol en haalbaar is.
- **Dialoog en samenwerking met private ontwikkelaars**
De steden willen ontwikkelaars actief betrekken bij het realiseren van budgethuurwoningen. Dit gebeurt via gerichte communicatie, het uitwerken van incentives en het verkennen van publiek-private samenwerkingsmodellen. In Gent wordt bijvoorbeeld een impactfonds onderzocht dat privaat kapitaal mobiliseert voor budgethuurprojecten met maatschappelijke meerwaarde. Ook de afstemming op specifieke doelgroepen, zoals eenoudergezinnen, wordt meegenomen.
- **Afstemming van regie en toeleiding**
De steden willen de toeleiding van kandidaat-huurders en kandidaat-verhuurders voor sociaal en budgethuren beter stroomlijnen. Daarbij wordt samengewerkt met woonmaatschappijen, stadsontwikkelingsbedrijven en stedelijke verhuurkantoren. De IGS onderzoekt hoe deze actoren complementair kunnen bijdragen aan een coherent en toegankelijk woonaanbod.
- **Uitwerken van nieuwe projecten en toepassingen**
In samenwerking met woonmaatschappijen, stedelijke ontwikkelingsmaatschappijen en andere actoren willen de steden nieuwe projecten ontwikkelen die passen binnen het kader van budgethuren. Daarbij wordt gezocht naar zinvolle nieuwe toepassingsmogelijkheden van Vlaamse en lokale instrumenten, zoals PPS-modellen, het inzetten van gemeentelijke gronden en patrimonium, het inhuren van private woningen via geconventioneerde verhuur, en het combineren van budgethuren met andere woonvormen zoals woningdelen of studentenhuisvesting.
- **Ontwikkeling en evaluatie van lokale toewijzingsreglementen**
Gent en Leuven werken met een lokaal reglement voor budgethuren. Brugge onderzoekt de meerwaarde van een dergelijk reglement. De IGS ondersteunt kennisdeling, gezamenlijke evaluatie en eventuele onderlinge afstemming van deze reglementen, met aandacht voor transparantie, doelgroepen, lokale binding en afstemming op andere wooninstrumenten.

- **Verkenning van alternatieve financiering en Europese fondsen**

De IGS wil in partnerschap met Vlaanderen sterke subsidiedossiers ontwikkelen voor budgethuurprojecten. Samenwerking tussen steden wordt steeds vaker als criterium gehanteerd bij Europese oproepen. Door gezamenlijk op te treden, kunnen de steden hun slagkracht vergroten en innovatieve financieringsmodellen verkennen.

- **Thematische verbreding en integratie**

Budgethuren wordt ook bekeken in relatie tot andere woonvormen, zoals studentenhuusvesting en kleinschalige collectieve woonvormen. De IGS stimuleert integratie en afstemming tussen deze beleidslijnen, zodat het aanbod betaalbare huurwoningen ook inspeelt op veranderende woonbehoeften en stedelijke transities.

1b) Tijdsplanning

Continu

De IGS bouwt een efficiënt organisatienetwerk uit rond het thema budgethuren, waarin de deelnemende steden elkaar versterken via kennisdeling, gezamenlijke beleidsontwikkeling en afstemming van acties. De IGS-coördinator:

- brengt de interne en externe stakeholders in kaart;
- faciliteert de uitwisseling van inzichten en ervaringen;
- bewaakt de voortgang en samenhang van de acties;
- zorgt voor een overzichtelijke rapportering van resultaten en leerpunten.

Jaarlijks

De IGS organiseert jaarlijks een thematische workshop rond budgethuren. De workshop is gericht op het uitwisselen van kennis en ervaring, inhoudelijke verdieping en het versterken van netwerken. Komen daarbij aan bod (niet-limitatief):

- een stand van zaken rond budgethuren per stad, vanuit lokaal beleid, reglementering en initiatieven;
- in beeld brengen van gerealiseerd aanbod en projectopvolging, met eventueel terreinbezoek;
- uitwisseling van goede praktijken en leerpunten, kwalitatieve bespreking van ervaringen;
- afstemming van budgethuren op andere vormen van (al dan niet gesubsidieerde) huisvesting;
- de wisselwerking tussen lokaal en Vlaams beleid rond budgethuren;
- identificeren van kennislacunes en het verkennen van gezamenlijke onderzoeksopdrachten;
- dialoog met partners en stakeholders: afhankelijk van de agenda kunnen actoren uit de bouw- en vastgoedsector, woonmaatschappijen, stedelijke verhuurkantoren, kennis- en onderzoeksinstellingen, financiële instellingen, andere geïnteresseerde steden/gemeenten, ... uitgenodigd worden;

De inzichten uit de workshop worden gebundeld in een verslag dat onderdeel uitmaakt van de IGS-rapportering.

De gedeelde kennis, ervaringen en eventuele beleidsaanbevelingen die voortspruiten uit de workshop worden ook ontsloten in een nota of andere publicatie die bedoeld is om andere lokale en bovenlokale actoren te inspireren en te informeren.

Begin legislatuur (2026–2027)

Elke stad engageert zich om de vraag naar budgethuren tijdens de looptijd van de IGS verder te onderzoeken, vanuit een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de lokale woonnoden. Dit wordt opgestart in het begin van de legislatuur en waar nuttig verder afgestemd binnen de IGS, als basis voor de verdere beleidsontwikkeling rond budgethuren.

2026–2029

De steden Gent en Leuven evalueren en optimaliseren hun lokaal toewijzingsreglement voor budgethuren. De stad Brugge onderzoekt, mede op basis van de gedeelde kennis en ervaringen, of een lokaal reglement een meerwaarde kan bieden voor de Brugse huurmarkt. Bij de ontwikkeling of herziening van andere reglementering, zoals stedenbouwkundige verordeningen, wordt onderzocht of specifieke maatregelen rond budgethuur mogelijk en wenselijk zijn.

Bij opportuniteit

Indien er een relevante oproep verschijnt voor de financiering van betaalbaar wonen, onderzoekt de IGS de mogelijkheid om een gezamenlijk project in te dienen. Intergemeentelijke samenwerking kan hierbij een doorslaggevend voordeel bieden.

1c) Beoogde resultaten

IGS Woonsteden stimuleert tegen 2031 een substantiële uitbreiding van het aanbod budgethuurwoningen in de vier centrumsteden. Dit aanbod moet inspelen op lokale woonnoden en bijdragen aan een meer gedifferentieerde en betaalbare huurmarkt, aanvullend op het sociale woonbeleid.

De IGS beoogt daarnaast:

- de ontwikkeling van een beleidskader rond betaalbaar huren in elke stad, dat vertaald wordt naar concrete acties en instrumenten;
- een verbeterde lokale toewijzing van budgethuurwoningen, afgestemd op de specifieke uitdagingen en doelgroepen in elke stad;
- een goed partnerschap en versterkte samenwerking tussen steden, Wonen in Vlaanderen en andere relevante actoren;
- een actief netwerk dat lokale besturen ondersteunt bij het uitwerken van beleid met impact op de huurmarkt;
- een jaarlijkse publicatie waarin inzichten, ervaringen en aanbevelingen worden gedeeld met andere steden en beleidsniveaus.

Verder engageert de IGS zich om volgende aspecten grondig te onderzoeken en waar mogelijk beleidsmatig te vertalen:

- de integratie van budgethuren binnen andere instrumenten van het lokale woonbeleid, zoals stedenbouwkundige lasten, RUP's en verordeningen;
- de mogelijkheden om sociale huisvesting, budgethuren en reguliere huurwoningen binnen projecten beter op elkaar af te stemmen;
- het potentieel van lokale toewijzingsreglementen voor de uitbouw van samenwerkingen met non-profitorganisaties die aan specifieke doelgroepen verhuren;
- de rol van woonmaatschappijen, stedelijke verhuurkantoren, stadsontwikkelingsbedrijven e.a. actoren voor het realiseren en beheren van budgethuurwoningen;
- de afstemming van het budgethuurbeleid op andere IGS-initiatieven, op het vlak van studentenhuisvesting en kleinschalige collectieve woonvormen.

EIGEN INITIATIEF 2: STUDENTENHUISVESTING

Voor een bondige toelichting over de actuele stand van zaken in de betrokken steden, zie bijlage gehecht aan dit formulier.

De vier centrumsteden tellen samen meer dan 150.000 studenten. Deze omvangrijke studentenpopulatie stelt het lokaal woonbeleid voor complexe uitdagingen: het aanbod studentenhuisvesting is vaak ontoereikend, de betaalbaarheid staat onder druk en er ontstaan spanningsvelden met de reguliere woonmarkt, onder meer door het gebruik van gezinswoningen als kot. In Leuven en Gent zijn deze effecten het meest uitgesproken, maar ook Brugge voelt de impact. Het tekort aan volledige en betrouwbare data bemoeilijkt een gerichte beleidsvoering.

Daarnaast zorgen evoluties zoals stukverkoop van studentenkamers en studio's voor bijkomende beleidsvragen. Deze trend bemoeilijkt het collectief beheer van studentenhuisvesting en verhoogt de risico's op het vlak van betaalbaarheid, leefbaarheid en kwaliteitsbewaking. De lokale besturen benadrukken het belang van een performante beheersvorm, zeker voor grootschalige voorzieningen.

Volgens de huidige data verwachten de steden tot 2033 een verdere stijging van het aantal Vlaamse studenten (dus ook toenemende druk op de studentenhuisvestings- en woonmarkt), gevolgd door een beperkte daling. Prognoses rond de instroom van internationale studenten zijn moeilijk te maken. Recente Vlaamse beleidsplannen kunnen hier wel een impact op hebben, zoals het voornemen om de financiering van studenten buiten de EER te beperken tot 2% per instelling en de mogelijke schrapping van de mogelijkheid om een uitzondering op de equivalentievoorwaarden aan te vragen.

Het aanpakken van deze uitdagingen vraagt lokaal maatwerk én bovenlokale afstemming. Via IGS Woonsteden willen de steden hun bestuurskracht bundelen en slagkracht vergroten om in partnerschap met de hogeronderwijsinstellingen, Vlaanderen, ontwikkelaars/beheerders en andere stakeholders een coherent en toekomstgericht beleid uit te werken.

2a) Geplande acties

De steden engageren zich binnen de IGS tot de volgende acties:

- **Monitoring verbeteren via kennisdeling en afstemming**
De deelnemende steden werken momenteel afzonderlijk aan betere datasets over studentenhuysvesting. De beschikbare data zijn vaak versnipperd, onvolledig of moeilijk vergelijkbaar. Binnen de IGS willen de steden, samen met Wonen in Vlaanderen en het Steunpunt Wonen, toewerken naar een meer uniforme en betrouwbare monitoring. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan studenten die in gezinswoningen verblijven en de impact daarvan op de reguliere huurmarkt.
- **Netwerk uitbouwen als klankbord voor beleidsontwikkeling**
Door samen te werken en bestuurskracht te bundelen is het mogelijk om beleidsvoorbereidend werk op een efficiëntere manier uit te voeren, zonder aan kwaliteit in te moeten boeten. De IGS wil een vertrouwensband creëren tussen medewerkers van studentensteden, als basis voor een laagdrempelig forum waar ervaringen, ideeën en voorstellen kunnen worden uitgewisseld en afgestemd. Dit netwerk laat toe om samen ook scenario's voor een dalende vraag na 2033 tijdig te verkennen, met oog voor lange termijnvisie.
- **Beleidsmaatregelen ontwikkelen voor collectief beheer**
De opmars van stukverkoop van studentenkamers bemoeilijkt het kwaliteitsvol beheer van studentenhuysvesting. De IGS wil beleidsmaatregelen ontwikkelen die het collectief beheer op lange termijn garanderen, zowel voor grootschalige als kleinschalige voorzieningen. Dit gebeurt via lokale en Vlaamse instrumenten, in overleg met hogeronderwijsinstellingen en private ontwikkelaars/beheerders.
- **Beleidskaders evalueren en actualiseren**
De steden willen hun beleidskaders rond studentenhuysvesting herbekijken en actualiseren, met aandacht voor betaalbaarheid, typologie, ruimtelijke inpassing, Het doel is een evenwicht te vinden tussen het uitbreiden van het aanbod en het beschermen van de reguliere woonmarkt. Dit vergt ook overleg rond controle en handhaving.
- **Beleidsmaatregelen afstemmen en implementeren**
De uitdagingen op het vlak van studentenhuysvesting vragen een grondige analyse en visieontwikkeling op korte en langere termijn, die de lokale grenzen overstijgt. Door beleidsmaatregelen onderling te bespreken en waar mogelijk af te stemmen, ontstaat meer coherentie tussen de studentensteden. Dit verhoogt de effectiviteit en maakt het mogelijk om ook met andere overheden gecoördineerd samen te werken.
- **Haalbaarheidsonderzoek rond het Vlaams kotlabel**
Elke stad voert een eigen haalbaarheidsonderzoek uit naar de invoering of verdere implementatie van het Vlaams kotlabel, afgestemd op de lokale context en prioriteiten. De IGS wil bijdragen aan een convergente aanpak, zodat het kotlabel op termijn kan uitgroeien tot een coherent instrument binnen het studentenhuysvestingsbeleid.

2b) Tijdsplanning

Continu

De IGS bouwt een efficiënt organisatienetwerk uit rond het thema studentenhuysvesting, waarin de deelnemende steden elkaar versterken via kennisdeling, gezamenlijke beleidsontwikkeling en afstemming van acties. De IGS-coördinator:

- brengt de interne en externe stakeholders in kaart;
- faciliteert de uitwisseling van inzichten en ervaringen;
- bewaakt de voortgang en samenhang van de acties;
- zorgt voor een overzichtelijke rapportering van resultaten en leerpunten.

Jaarlijks

De IGS organiseert jaarlijks een thematische workshop rond studentenhuysvesting. De workshop is gericht op het uitwisselen van kennis en ervaring, inhoudelijke verdieping en het versterken van netwerken. Komen daarbij aan bod (niet-limitatief):

- een stand van zaken rond studentenhuysvesting per stad, vanuit lokaal beleid, reglementering en initiatieven;
- data- en monitoringvraagstuk, vraag/aanbod studentenhuysvesting, betaalbaarheid en impact op de woonmarkt;
- in beeld brengen van gerealiseerd aanbod en projectopvolging, met eventueel terreinbezoek;
- uitwisseling van goede praktijken en leerpunten, kwalitatieve bespreking van ervaringen;
- de wisselwerking tussen lokaal en Vlaams beleid rond studentenhuysvesting, met inbegrip van het kotlabel;
- identificeren van kennislacunes en het verkennen van gezamenlijke onderzoeksopdrachten;

- dialoog met partners en stakeholders: afhankelijk van de agenda kunnen actoren uit de bouw- en vastgoedsector, hogeronderwijsinstellingen, andere geïnteresseerde steden/gemeenten, ... uitgenodigd worden.

De inzichten uit de workshop worden gebundeld in een verslag dat onderdeel uitmaakt van de IGS-rapportering.

De gedeelde kennis, ervaringen en eventuele beleidsaanbevelingen die voortspruiten uit de workshop worden ook ontsloten in een nota of andere publicatie die bedoeld is om andere lokale en bovenlokale actoren te inspireren en te informeren.

Begin legislatuur (2026–2027)

Elke stad engageert zich om vraag/aanbod/betaalbaarheid van studentenhuisvesting, de implementatie van het Vlaams kotlabel alsook de impact van kotstudenten op de reguliere woonmarkt tijdens de looptijd van de IGS verder te onderzoeken, vanuit een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de lokale noden. Dit wordt opgestart in het begin van de legislatuur en waar nuttig verder afgestemd binnen de IGS, als basis voor de verdere beleidsontwikkeling rond studentenhuisvesting.

In goede afstemming met de opdracht(en) van het Steunpunt Wonen rond dit thema, wordt minstens één werkgroep georganiseerd tussen de betrokken stedelijke diensten, de hogeronderwijsinstellingen en eventuele andere actoren om de monitoring van studentenhuisvesting structureel te verbeteren. Indien zinvol en haalbaar kan met het IGS-budget bijkomend onderzoek uitgeschreven worden om samen tot betere data en methodiek te komen.

2026–2031

Vanuit de resp. beleidsinzichten en het IGS-overleg, werken de betrokken steden hun studentenhuistingsbeleid verder uit en nemen zij de nodige initiatieven op het vlak van ruimtelijke en andere relevante beleidsinstrumenten. Bij de ontwikkeling of herziening van reglementering, zoals stedenbouwkundige verordeningen, wordt onderzocht of specifieke maatregelen rond studentenhuisvesting wenselijk en mogelijk zijn (bijvoorbeeld in relatie tot het kotlabel, op het vlak van collectief beheer, ...).

Bij opportuniteit

Er is vanuit de IGS oog voor opportuniteiten om projectvoorstellen rond studentenhuisvesting in te dienen, uit te schrijven of ondersteunen. Intergemeentelijke samenwerking kan hierbij een doorslaggevend voordeel bieden.

2c) Beoogde resultaten

IGS Woonsteden wil tegen 2031 een structurele verbetering helpen realiseren in het aanbod, beheer en beleid rond studentenhuisvesting in de vier centrumsteden. De steden bundelen hun bestuurskracht om gezamenlijk te werken aan een toekomstgericht studentenhuistingsbeleid dat inspeelt op lokale noden, de druk op de reguliere woonmarkt vermindert en bijdraagt aan een betaalbare en leefbare stad.

Binnen dit kader streeft de IGS naar:

- een voldoende groot aanbod studentenhuisvesting, afgestemd op de diverse noden van de studentenpopulatie;
- een betere afstemming tussen studentenhuisvesting en de reguliere huurmarkt, met aandacht voor het gebruik van gezinswoningen door kotstudenten;
- een beleidskader per stad, dat vertaald wordt in concrete maatregelen en instrumenten, en dat ook voorbereid is op een mogelijke daling van de vraag na 2033;
- een versterkt overleg en partnerschap met Vlaanderen, de hogeronderwijsinstellingen, ontwikkelaars en andere stakeholders op het vlak van studentenhuisvesting;
- een jaarlijkse publicatie waarin inzichten, ervaringen en aanbevelingen worden gedeeld met andere steden en beleidsniveaus.

Verder engageert de IGS zich om volgende aspecten grondig te onderzoeken en waar mogelijk beleidsmatig te vertalen:

- de implementatie van het Vlaams kotlabel, op een convergerende manier binnen de betrokken steden maar ook voldoende op maat van de lokale context;
- maatregelen om kwalitatief (collectief) beheer van studentenhuisvesting op lange termijn garanderen, zowel voor grootschalige als kleinschalige voorzieningen;
- de inbedding van betaalbare studentenhuisvesting (basiskoten) binnen instrumenten van lokaal (woon)beleid en eventuele toewijzing aan studenten in het kader van budgethuur;
- de goede afstemming van studentenhuisvesting, sociale huisvesting en budgethuur binnen stedelijke projecten;
- verdere mogelijkheden voor studentenhuisvesting in kleinschalige collectieve woonvormen, zoals hospitaalwonen.

EIGEN INITIATIEF 3: KLEINSCHALIGE COLLECTIEVE WOONVORMEN (WONINGDELEN)

Voor een bondige toelichting over de actuele stand van zaken in de betrokken steden, zie bijlage gehecht aan dit formulier.

De woningnood in de centrumsteden is hoog en complex. De vraag naar betaalbare woningen overstijgt het beschikbare aanbod, waardoor de prijs-kwaliteitverhouding sterk onder druk staat. Vooral gezinnen met meerdere kinderen vinden moeilijk een geschikte woning, maar ook alleenstaanden en kleinere huishoudens ondervinden steeds meer hinder om betaalbaar te wonen in hun stad. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat grote gezinswoningen vaak onderbenut zijn en dat het dominante individuele woonmodel bijdraagt aan sociale isolatie. Bij bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld personen met een beperking en zorgnoden, spelen nog andere noden en belangen mee.

Kleinschalige collectieve woonvormen – zoals woningdelen, hospita-wonen en andere gedeelde woonmodellen – bieden potentieel een krachtig antwoord op maatschappelijke uitdagingen. Ze maken een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad mogelijk, bevorderen sociale nabijheid en kunnen bijdragen aan een meer inclusieve, betaalbare en duurzame woonomgeving. Deze woonvormen sluiten bovendien aan bij bredere stedelijke transities, zoals de principes van de 10-minutenstad, rationele woningbezetting en circulaire stadsontwikkeling.

IGS Woonsteden helpt om een beleidskader te ontwikkelen dat kleinschalige collectieve woonvormen verder legitimeert en vanuit een maatschappelijke meerwaarde mogelijk ook stimuleert, afgestemd op de lokale context en noden. Door kennisdeling, gezamenlijke beleidsontwikkeling en afstemming van acties kunnen de steden pionierswerk verrichten dat ook andere lokale besturen inspireert.

3a) Geplande acties

De steden engageren zich binnen de IGS tot de volgende acties:

Monitoring en dataverzameling rond nieuwe woonvormen

IGS Woonsteden onderzoekt hoe (de vraag naar en het aanbod van) kleinschalige collectieve woonvormen beter in beeld kunnen worden gebracht, zowel kwantitatief als kwalitatief. Door het vaak informele en tijdelijke karakter van deze woonvormen is de dataverzameling vandaag beperkt. De steden willen samen met Wonen in Vlaanderen en andere partners werken aan een monitoringkader dat beleidsontwikkeling mogelijk maakt en de impact van deze woonvormen op de lokale woonmarkt inzichtelijk maakt.

Structurele uitwisseling van kennis en praktijkervaring

De deelnemende steden bouwen voort op hun bestaande expertise en praktijkervaring met kleinschalige collectieve woonvormen. Door deze kennis systematisch te delen en te verdiepen met de input van andere actoren, kunnen ze elkaars aanpak versterken en gezamenlijk tot beleidsinzichten komen die ook op Vlaams niveau relevant zijn. Verschillen in lokale contexten – bijvoorbeeld in typologie, doelgroepbenadering of vergunningsbeleid – vormen daarbij een bron van inspiratie en verrijking. De IGS kan vanuit de lokale realiteit ook gericht onderzoek initiëren.

Ontwikkeling van een lokaal beleidskader

Vanuit maatschappelijke uitdagingen zoals betaalbaar wonen, dynamische gezinssamenstelling, rationele woningbezetting, vergrijzing, toename van de zorgvraag, eenzaamheid, studentenhuisvesting, klimaat- en renovatiedoelstellingen,... zal IGS Woonsteden actief bijdragen aan het faciliteren en verankeren van kleinschalige collectieve woonvormen binnen het lokaal beleid. Elke stad ontwikkelt een beleidskader op maat van de lokale context. Ze bundelen hun bestuurskracht om remmende regelgeving aan te pakken, experimenteeruimte te creëren en initiatieven met maatschappelijke meerwaarde te steunen. De IGS fungeert als efficiënt, laagdrempelig forum en klankbord voor de afstemming over definities, randvoorwaarden en beleidsinstrumenten. Er wordt expliciet aandacht besteed aan betaalbaarheid, duurzaamheid, sociale meerwaarde en integratie in het bestaande patrimonium.

Verkenning van juridische en stedenbouwkundige randvoorwaarden

De steden analyseren de bestaande regelgeving en verkennen hoe bepaalde kleinschalige collectieve woonvormen beter kunnen worden ingepast in stedenbouwkundige verordeningen, vergunningstrajecten en andere beleidsinstrumenten. Daarbij wordt onder meer gekeken naar huisnummering, brandveiligheid, woonkwaliteit en het onderscheid tussen tijdelijke en duurzame woonvormen. De impact van en wisselwerking met Vlaamse en federale regels komt zeker ook aan bod.

Dialoog en samenwerking met maatschappelijke actoren

De steden willen maatschappelijke actoren actief betrekken bij het realiseren van kleinschalige collectieve woonvormen. Dit

gebeurt via gerichte communicatie, het uitwerken van ondersteuningsmaatregelen en het verkennen van samenwerkingsmodellen met non-profitorganisaties, coöperaties en andere initiatiefnemers. Er wordt ook onderzocht hoe budgethuren als instrument kan bijdragen aan de betaalbaarheid en duurzaamheid van deze woonvormen.

Thematische verbreding en integratie

Kleinschalige collectieve woonvormen worden ook bekeken in relatie tot andere woonvormen en beleidslijnen, zoals studentenhuisvesting, zorgwonen en sociale inclusie. De IGS stimuleert integratie en afstemming tussen deze thema's, zodat het aanbod gedeelde woonvormen ook inspeelt op veranderende woonbehoeften en stedelijke transities.

Onderzoek naar subsidiemogelijkheden en ondersteuningskaders

De steden onderzoeken hoe projecten met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde ondersteund kunnen worden, zowel financieel als organisatorisch. Er wordt nagegaan hoe non-profitorganisaties versterkt kunnen worden bij de realisatie van kleinschalige collectieve woonvormen, en hoe lokale en Vlaamse instrumenten hierin een rol kunnen spelen.

3b) Tijdsplanning

Continu

De IGS bouwt een efficiënt organisatienetwerk uit rond het thema kleinschalige collectieve woonvormen (woningdelen), waarin de deelnemende steden elkaar versterken via kennisdeling, gezamenlijke beleidsontwikkeling en afstemming van acties. De IGS-coördinator:

- brengt de interne en externe stakeholders in kaart;
- faciliteert de uitwisseling van inzichten en ervaringen;
- bewaakt de voortgang en samenhang van de acties;
- zorgt voor een overzichtelijke rapportering van resultaten en leerpunten.

Jaarlijks

De IGS organiseert jaarlijks een thematische workshop rond kleinschalige collectieve woonvormen (woningdelen). De workshop is gericht op het uitwisselen van kennis en ervaring, inhoudelijke verdieping en het versterken van netwerken. Komen daarbij aan bod (niet-limitatief):

- een stand van zaken per stad, met actuele tendensen, nieuwe initiatieven en beleidsontwikkelingen;
- uitwisseling rond goede praktijken, ervaringen op het terrein en haalbaarheid van bepaalde woonvormen;
- invloed en wisselwerking van lokale, federale en Vlaamse regelgeving en beleid terzake;
- identificeren van kennislacunes en het verkennen van gezamenlijke onderzoeksopdrachten;
- dialoog met partners en stakeholders: afhankelijk van de agenda kunnen actoren uit de bouw- en vastgoedsector, kennisinstellingen, non-profitorganisaties, andere geïnteresseerde steden/gemeenten, ... uitgenodigd worden.

De inzichten uit de workshop worden gebundeld in een verslag dat onderdeel uitmaakt van de IGS-rapportering.

De gedeelde kennis, ervaringen en eventuele beleidsaanbevelingen die voortspruiten uit de workshop worden ook ontsloten in een nota of andere publicatie die bedoeld is om andere lokale en bovenlokale actoren te inspireren en te informeren.

Begin legislatuur (2026–2027)

Elke stad engageert zich om vraag naar en aanbod van kleinschalige collectieve woonvormen (woningdelen) kwalitatief en kwantitatief te onderzoeken, als onderdeel van een behoefteanalyse of beleidskader wonen. Dit onderzoek wordt opgestart bij aanvang van de legislatuur en waar nuttig verder afgestemd binnen de IGS. De inzichten vormen de basis voor verdere beleidsontwikkeling en implementatie.

2026–2031

Op basis van het beleidskader worden concrete maatregelen uitgewerkt en geïmplementeerd binnen de lokale context van elke stad. Bij de herziening van stedenbouwkundige verordeningen en andere relevante instrumenten wordt onderzocht of specifieke bepalingen rond kleinschalige collectieve woonvormen wenselijk en haalbaar zijn.

Daarnaast wordt onderzocht hoe deze woonvormen en diverse gezinssamenstellingen beter in beeld kunnen worden gebracht. De IGS werkt samen met relevante partners en Wonen in Vlaanderen aan een monitoringkader dat beleidsontwikkeling ondersteunt.

Bij opportuniteit

Er is oog voor opportuniteiten om projectvoorstellen rond kleinschalige collectieve woonvormen in te dienen, uit te schrijven of ondersteunen. Intergemeentelijke samenwerking kan hierbij een doorslaggevend voordeel bieden.

3c) Beoogde resultaten

IGS Woonsteden wil een pioniersrol opnemen en tegen 2031 een structurele doorbraak helpen realiseren in het faciliteren en verankeren van kleinschalige collectieve woonvormen (woningdelen) binnen het lokaal woonbeleid van de vier centrum-steden. Deze woonvormen moeten bijdragen aan een meer gedifferentieerd, betaalbaar en sociaal woonaanbod, dat inspeelt op de noden van diverse doelgroepen en stedelijke transitie.

De IGS beoogt daarnaast:

- de verdere ontwikkeling van een beleidskader per stad, dat kleinschalige collectieve woonvormen op een onderbouwde manier legitimeert en stimuleert;
- een verbeterde lokale implementatie van maatregelen dergelijke woonvormen faciliteren, afgestemd op de specifieke context en noden;
- een versterkt overleg en samenwerking tussen steden, Wonen in Vlaanderen en andere relevante actoren;
- een actief netwerk dat lokale besturen ondersteunt bij het uitwerken van beleid rond woningdelen;
- een jaarlijkse publicatie waarin inzichten, ervaringen en aanbevelingen worden gedeeld met andere steden en beleidsniveaus.

De IGS engageert zich om volgende aspecten grondig te onderzoeken en waar mogelijk beleidsmatig te vertalen:

- de rol die lokale besturen kunnen spelen in een transitie van het dominante individuele woonmodel naar een meer diverse wooncultuur (waaronder woningdelen in diverse vormen);
- de mogelijkheden om woningdelen, hospitawonen, zorgwonen en andere kleinschalige collectieve woonvormen beter af te stemmen op maatschappelijke uitdagingen zoals eenzaamheid, vergrijzing, zorgvraag, studenten-huisvesting en rationele woningbezetting;
- de integratie van kleinschalige collectieve woonvormen binnen andere instrumenten van het lokale (woon)beleid;
- de financiële en beheersmatige randvoorwaarden voor het realiseren van collectieve woonvormen, en de rol van non-profitorganisaties, coöperaties en alternatieve beheersmodellen;
- de afstemming van het beleid rond kleinschalige collectieve woonvormen op andere eigen initiatieven binnen de IGS, zoals budgethuren en studentenhuishuisvesting;
- een datamodel en monitoringkader dat kleinschalige collectieve woonvormen beter in beeld brengt en beleidsontwikkeling ondersteunt.

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.

Noot van de indiener: zie e-mail met stukken van 30/9/2025 houdende IGS-aanvraag en aanvullingen (uiterlijk 31/10/2025)

- 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.
- Gemeenteraadsbesluiten van de volgende gemeenten: Brugge, Gent, Leuven
- Ledenlijst van de stuurgroep
- Bewijs van de oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband

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.

Bondige stand van zaken van de eigen initiatieven in de betrokken steden (2025)**Budgethuur**Brugge

Betaalbaar en kwalitatief wonen is een absolute prioriteit binnen het Brugse woonbeleid. De stad zet in op een gevarieerd en toegankelijk woningaanbod, afgestemd op gezinnen, alleenstaanden, ouderen en jongeren.

De stad Brugge ontwikkelt budgethuurwoningen via de woonmaatschappij Vivendo en in samenwerking met private ontwikkelaars. Nieuwe stadsontwikkelingsprojecten worden actief gescreend en bijgestuurd om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. In het kader van het stedelijk Woonpact engageert Brugge zich om samen met de bouwsector en Vivendo het aanbod sociale en budgethuurwoningen uit te breiden.

Brugge ontwikkelt een eigen model voor betaalbaar wonen, met aandacht voor innovatieve financieringsvormen en gedeelde woonvoorzieningen. Via het Beleidsplan Ruimte Brugge wordt budgethuren ook ruimtelijk verankerd, met oog voor leefkwaliteit, verdichting en ontharding.

Bij verkavelingen vanaf tien wooneenheden wordt een verplicht aandeel sociale woningen opgelegd, afgestemd op lokale noden. De stad investeert in strategische grondaankopen en past waar mogelijk het sociaal voorkeepsrecht toe.

Gent

Gent streeft naar een woonmarkt die toegankelijk is voor iedereen, met een ambitie om tegen 2050 minstens 20% van het woningaanbod als budgethuur te realiseren. Budgethuurwoningen zijn woningen die via Vlaamse of lokale ondersteuning verhuurd worden aan een geplafonneerde huurprijs voor een afgebakende doelgroep. De stad ziet budgethuren als een structureel instrument om woonzekerheid te verhogen en de sociale mix in buurten te versterken.

Binnen RUP's en stedenbouwkundige verordeningen wordt ruimte voorzien voor budgethuur, en initiatiefnemers worden actief gestimuleerd tijdens het vergunningstraject. In het kader van stadsontwikkelingsprojecten realiseert sogent bijkomende budgethuurwoningen, vaak via PPS-modellen. Het Stedelijk Verhuurkantoor huuringent staat in voor de toewijzing via een lokaal reglement en ontzorgt verhuurders.

Modest NV, dochter van sogent, investeert in budgethuur op de private markt, met gebruik van subsidies voor geconventioneerde verhuur. De stad onderzoekt de oprichting van een impactfonds met private investeerders.

Via het Verhuurderspunt worden eigenaars begeleid bij renovatie en krijgen ze verhoogde subsidies bij verhuur onder budgethuurvoorwaarden.

Leuven

De stad Leuven wil tegen 2040 minstens 8.000 bijkomende woningen realiseren, waarvan een substantieel aandeel bestemd is voor mensen met een laag of bescheiden inkomen. Minstens 25% van deze woningen moet sociaal zijn, 12% betaalbaar..

AG Stadsontwikkeling Leuven bouwt een eigen aanbod van budgethuurwoningen uit, zowel via nieuwbouw als door herbesteding van bestaande panden. De stad zet in op geconventioneerde verhuur en stedenbouwkundige lasten, en werkt samen met private ontwikkelaars.

Specifieke aandacht gaat naar zogenaamde 'keyworkers' – beroepsgroepen met een stabiel maar bescheiden inkomen, zoals verpleegkundigen en kinderbegeleiders – die moeilijk een betaalbare woning vinden in Leuven. Nabijheid tot werk is daarbij cruciaal. Leuven onderzoekt ook hoe budgethuren kan bijdragen aan gezinsvriendelijke woonvormen en aan het opvangen van de wachtlijst voor sociale woningen.

Binnen het Leuvense woonbeleid wordt budgethuren expliciet gekoppeld aan woonzekerheid, sociale inclusie en het versterken van de lokale binding. De stad werkt hiervoor nauw samen met woonmaatschappij Diledal en andere partners

Studentenhuisvesting

Brugge

Brugge telt ruim 12.000 studenten en ziet studentenhuisvesting als een groeiende uitdaging binnen het lokaal woonbeleid. De vraag naar studentenkamers stijgt door de uitbreiding van opleidingen en de aantrekkingskracht op internationale studenten.

De stad werkt aan een reglementair kader voor studentenhuisvesting, met aandacht voor kwaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke inpassing. Studentenkamers en -studio's moeten voldoen aan de Vlaamse Codex Wonen en stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt een conformiteitsattest gevraagd, en het kotlabel wordt voorbereid voor invoering.

Het Brugse bestuur stimuleert de realisatie van sociale studentenkoten via woonmaatschappij Vivendo en onderzoekt de impact van studentenhuisvesting op de reguliere woonmarkt. Binnen het Beleidsplan Ruimte Brugge wordt studentenhuisvesting geïntegreerd in de ruimtelijke visie, met aandacht voor spreiding, gemeenschappelijke voorzieningen en collectief beheer. Brugge wil anticiperen op toekomstige groei en tegelijk de woonfunctie in woonwijken beschermen.

Gent

Gent telt ruim 83.000 studenten – waarvan naar schatting bijna de helft op kot zit – en kampt met een structureel tekort aan studentenhuisvesting. Volgens de woonstudie van 2023 en eerdere beleidsanalyses zijn er 10.000 koten te kort. Daarnaast verblijven duizenden studenten in gezinswoningen, wat de druk op de reguliere woonmarkt verhoogt.

Studentenhuisvesting wordt geïntegreerd in het ruimtelijk beleid en afgestemd op andere woonvormen, met oog voor leefbaarheid, betaalbaarheid en sociale cohesie. De stad ontwikkelde een actieplan studentenhuisvesting met vier strategische pijlers: aanbodontwikkeling, optimalisatie van kaders, controle en handhaving, en overleg en regie.

Er wordt ingezet op grootschalige studentenhuisvesting met collectief beheer. Nieuwe projecten moeten voldoen aan strikte kwaliteits- en beheersvoorwaarden. Het Gentse beleid beschermt gezinswoningen en wil samenhuizende kotstudenten oriënteren naar reguliere studentenhuisvesting. De stad stimuleert hospitawonen als kleinschalige oplossing voor studenten.

Sinds oktober 2023 hanteert Gent een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen ouder dan 30 jaar, maar voorlopig enkel als deze als hoofdverblijfplaats dienen. De invoering van het Vlaams kotlabel wordt onderzocht.

Gent werkt structureel samen met hogeronderwijsinstellingen via het Kotatgent-partnerschap

Leuven

De stad Leuven telt ruim 56.000 studenten (waarvan ongeveer 44.000 kotstudenten) en kent een hoge druk op de woonmarkt door de verhouding tussen studenten en reguliere inwoners. De stad werkt aan een evenwichtige studentenhuisvesting, met aandacht voor spreiding, typologie en betaalbaarheid.

Nieuwe studentenresidenties worden enkel vergund na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, en bij voorkeur in samenwerking met KU Leuven. De stad stimuleert herbestembare gebouwen, zodat ze bij dalende vraag flexibel inzetbaar blijven. Studentenhuisvesting wordt ook afgestemd op andere woonvormen, zoals woningdelen en budgethuren, en geïntegreerd in het bredere woonbeleid.

Leuven hanteert het Vlaams kotlabel en reikt aanvullend een lokaal Leuvense kotlabel uit. Via conformiteitsonderzoeken worden panden gecontroleerd op woonkwaliteit, brandveiligheid en stedenbouwkundige opdeling.

De stad monitort actief de evolutie van de studentenpopulatie en stuurt bij waar nodig. Er is bijzondere aandacht voor buitenlandse studenten, onderzoekers en werknemers van academische instellingen.

Kleinschalige collectieve woonvormen (woningdelen)

Brugge

In het woonbeleidsplan en het Beleidsplan Ruimte Brugge wordt expliciet ingezet op kwalitatieve inbreidingsprojecten en alternatieve woonvormen zoals co-housing en zorgwonen. De stad wil het bestaande woningpatrimonium efficiënter benutten en tegelijk sociale cohesie en woonkwaliteit versterken.

In de herziening van de stedenbouwkundige verordening worden regels voorzien om kleinschalige woonvormen op een kwalitatieve manier mogelijk te maken, met aandacht voor woonfunctie, brandveiligheid en leefbaarheid. Brugge beschermt de woonfunctie in het centrum via een hotelstop en strikte regels voor B&B's, en onderzoekt hoe collectieve woonvormen kunnen bijdragen aan betaalbaarheid en rationele woningbezetting.

Er is bijzondere aandacht voor alleenstaanden, ouderen en gescheiden ouders. De stad wil ook creatieve wooninitiatieven ondersteunen en zoekt naar nieuwe financiële modellen om projecten met maatschappelijke meerwaarde te realiseren.

Gent

Gent ziet het potentieel van kleinschalige collectieve woonvormen als antwoord op de woonnoden van diverse doelgroepen. Voor samenhuizende studenten voert de stad ter bescherming van gezinswoningen wel een ontradend beleid.

In het Algemeen Bouwreglement is hospitawonen al meer dan tien jaar opgenomen, zij het voorlopig beperkt tot één kamer. De stad voert momenteel een beleidsoefening om woningdelen ruimer te faciliteren en promoten, met aandacht voor betaalbaarheid, woonkwaliteit, sociale cohesie en ruimtelijke inpassing.

Gent wil drempels en obstakels in de regelgeving wegwerken en onderzoeken hoe kleinschalige collectieve woonvormen geïntegreerd kunnen worden in stadsvernieuwingsprojecten, experimenteerruimte gecreëerd kan worden en er aansluiting mogelijk is met de klimaatdoelstellingen, de renovatieopgave en andere beleidslijnen, zoals studentenhuisvesting en budgethuren. Er wordt ook gekeken naar gepaste beheersvormen, waaronder coöperaties.

Leuven

Sinds 2013 beschikt Leuven over een beleidsnota rond co-housing en samenhuizen, die in 2025 geactualiseerd wordt. De stad wil betaalbare vormen van samenwonen ondersteunen, met bijzondere aandacht voor starters, senioren, mensen met een laag inkomen en eenoudergezinnen.

Binnen het Leuvens woonbeleid wordt woningdelen gekoppeld aan rationele woningbezetting, het tegengaan van eenzaamheid en het versterken van lokale netwerken. Grote panden die moeilijk herbestemd kunnen worden, zijn bij uitstek geschikt voor collectieve woonvormen. Met een gepast kader de stad Leuven dit mogelijk maken, met aandacht voor betaalbaarheid en duurzaamheid op lange termijn.