

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de gemeenteraad van Sint-Genesius-Rode

Zitting van 16 september 2025

Aanwezig:	Anne Sobrie, gemeenteraadslid-voorzitter Nicolas Kuczynski, Miguel Delacroix, Caroline Louveaux, Sophie Rohonyi, schepenen Bruno Stoffels, Françoise Gauthier, Alain Wahba, Dominique Neiryndck, Jan Rombaut, Roland Swalens, Nicole Roland, Agathe De Mol, Julien Galand, Celine Van der Eecken, Didier Vandenbosch, Tanguy Van Vlasselaer, Stéphanie Van Rossum, Baptiste Vernaeye, Pierre-Yves Bouvy, raadsleden Jan Buysse, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Pierre Rolin, burgemeester Sophie Wilmès, schepen François Cousin, Patrick Ipsen, Jean-François Cats, raadsleden
Afwezig:	/

OPENBARE ZITTING

Opstart intergemeentelijke 'Woonwinkel Zuid' in samenwerking met 3Wplus, Linkebeek en Drogenbos

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis, feiten, context

De Vlaamse overheid voorziet voor de periode 2026-2031 subsidies voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS) binnen het lokaal woonbeleid. Drogenbos, Linkebeek en Sint-Genesius-Rode voldoen samen aan de voorwaarden om subsidies te ontvangen voor de opstart en werking van een dergelijke IGS. Deze subsidies zijn bedoeld om gemeenten te ondersteunen in hun regisseursrol en om hen aan te moedigen om samen te werken rond wonen. Door de krachten te bundelen kunnen gemeenten efficiënter inspelen op lokale woonnoden en structurele uitdagingen op de woningmarkt aanpakken.

De focus van het lokaal woonbeleid ligt op drie belangrijke beleidsprioriteiten:

1. Divers en betaalbaar woonaanbod
2. Woningkwaliteit
3. Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen

De basissubsidie wordt berekend op basis van het aantal huishoudens en het percentage huurwoningen binnen het project (93.500 euro voor 2026). Daarnaast is er de mogelijkheid om een extra subsidie krijgen voor eigen initiatieven van de geplande acties en de mate waarin deze bijdragen aan de Vlaamse beleidsdoelstellingen (18.000 euro voor 2026). Het

besluit van de Vlaamse Regering bepaalt verder dat minstens 20% van de projectkosten gefinancierd moet worden door de deelnemende gemeenten.

De aanvraag moet een duidelijke omschrijving bevatten van het werkingsgebied, de betrokken gemeenten, de geplande acties en hun bijdrage aan de beleidsprioriteiten. Na goedkeuring van de aanvraag start de uitvoering van het project op 1 januari 2026. De betrokken gemeenten engageren zich om de afgesproken acties uit te voeren binnen de vooropgestelde termijn. Jaarlijks wordt een verslag van de stuurgroep ingediend waarin de stand van zaken wordt toegelicht, inclusief behaalde resultaten, knelpunten en eventuele bijstellingen op basis van een zelfevaluatie. De Vlaamse Overheid volgt de uitvoering op via monitoring en kan bijkomende inlichtingen vragen indien nodig.

Juridische grond

- ☐ Vlaamse Codex Wonen 2021.
- ☐ Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid.
- ☐ Artikel 56, §1 Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (DLB).

Financiële impact/budget

Het project loopt van 2026 tot en met 2031. De geraamde jaarlijkse projectkost, subsidies en cofinanciering voor de 3 deelnemende gemeenten is opgenomen in onderstaande tabel (jaarlijkse indexeringen mee in rekening gebracht). De projectkost omvat onder andere de coördinatie, de inzet van een beleidscel en jurist en de aanstelling van een woningcontroleur (NB: de kost voor Linkebeek ligt hoger omdat zij nog een woonconsulent zullen aanstellen, terwijl Rode en Drogenbos al een woonconsulent in dienst hebben).

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal projectduur
Totale subsidie	€ 111.500,00	€ 115.402,50	€ 119.441,58	€ 123.622,05	€ 127.948,82	€ 132.427,02	€ 730.342,02
bijdrage SGR	€ 20.141,15	€ 22.282,71	€ 24.587,19	€ 27.065,67	€ 29.729,92	€ 32.592,48	€ 156.398,12
bijdrage Drogenbos	€ 20.141,15	€ 22.282,71	€ 24.587,19	€ 27.065,67	€ 29.729,92	€ 32.592,48	€ 156.398,12
bijdrage Linkebeek	€ 59.181,35	€ 63.696,55	€ 68.519,00	€ 73.668,53	€ 79.166,24	€ 85.034,52	€ 424.296,19
Totale projectkost	€ 210.963,66	€ 223.664,47	€ 237.134,96	€ 248.421,92	€ 266.574,88	€ 282.646,50	€ 1.469.406,39

De gedetailleerde budgettaire raming is eveneens opgenomen in bijlage.

De nodige budgetten dienen voorzien te worden in het meerjarenplan 2026-2030.

Motivering

De bedoeling van het intergemeentelijk samenwerkingsproject is om een sterker lokaal woonbeleid te voeren. Drogenbos, Sint-Genesius-Rode en Linkebeek zijn drie groene randgemeenten ten zuiden van Brussel met heel wat gemeenschappelijke kenmerken op het vlak van wonen. Het zijn rustige, residentiële gemeenten met veel open ruimte, maar tegelijk neemt de druk op de woonmarkt er jaar na jaar toe. Door hun ligging vlak bij Brussel stijgen de woningprijzen sterk, wat het voor jonge gezinnen en alleenstaanden steeds moeilijker maakt om er een betaalbare woning te vinden. Verder kenmerken de drie gemeenten zich omwille van de taalfaciliteiten.

Die voorgaande elementen maken het zinvol om met deze 3 gemeenten, samen met 3Wplus, een nieuwe interlokale vereniging 'Woonwinkel Zuid' op te richten. Dit gebeurt volgens het besluit van de Vlaamse Codex Wonen en heeft als doel een regionaal woonbeleid te ontwikkelen en te ondersteunen. De coördinatie gebeurt door 3Wplus, met een stuurgroep die beleidsprioriteiten vastlegt en toeziet op de uitvoering. Het beheerscomité ziet toe op het financieel luik. De vereniging heeft geen rechtspersoonlijkheid en wordt financieel gedragen door de deelnemende gemeenten en de Vlaamse subsidie.

Bij het indienen van het dossier keurt de gemeente de engagementsverklaring goed voor de uitvoering van de basisinitiatieven. Verder dient een plan van aanpak ingediend te worden voor de eigen initiatieven. Woonwinkel Zuid zal hierbij werken aan een sterker lokaal woningkwaliteitsbeleid (o.m. beperkte duur conformiteitsattesten en affichering ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen) en begeleiding van kwetsbare huurders.

De subsidieaanvraag, samenwerkingsovereenkomst, ledenlijst beheerscomité en plan van aanpak voor eigen initiatieven zijn opgenomen in bijlage.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: De gemeenteraad keurt de oprichting van, en deelname aan, de interlokale vereniging "Woonwinkel Zuid", en het subsidiedossier 2026-2031 goed.

Aldus gedaan en beraadslaagd in zitting van 16/09/2025

Namens de
gemeenteraad

De algemeen directeur,
(get) Jan Buysse

De gemeenteraadslid-
voorzitter,
(get) Anne Sobrie

Voor eensluidend
afschrift
d.d. 22/09/2025

De algemeen directeur,

De gemeenteraadslid-
voorzitter,

Jan Buysse

Anne Sobrie

Opstart intergemeentelijke 'Woonwinkel Zuid' in samenwerking met 3Wplus, Linkebeek en Drogenbos