

JAARVERSLAG 2012



WONEN  
in OOST-VLAANDEREN

Vlaamse overheid  
Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Wonen Oost-Vlaanderen



# Voorwoord

Een belangrijk deel van onze opdracht bestaat erin lokale besturen bij te staan in het vormgeven en aansturen van hun eigen lokale woonbeleid in al zijn facetten. 2012 was dan, als verkiezingsjaar, ook voor ons een bijzonder jaar. Dit jaarverslag is niet enkel de neerslag van onze activiteiten, maar ook een bundeling van basisinformatie, nuttig voor elke geïnteresseerde (nieuwe) bestuurder.

2012 was voor de premies een kantelmoment. Na de pieken in aanvragen de voorgaande jaren, zagen we een duidelijke ommekeer. Er waren aanzienlijk minder premieaanvragen, zowel van de verbeterings- en aanpassingspremie als van de renovatiepremie. De bijgestuurde regelgeving speelt hier mogelijk een rol, maar meer nog denken we dat de crisis zich hier laat voelen: grote renovaties worden uitgesteld. De daling toont ook de nood aan van begeleiding en ondersteuning van kandidaat-verbouwers: het zijn de financieel zwaksten, die alle financiële en andere steun het meest nodig hebben, die het eerst afhaken. 2012 bevestigde ook de trend die we dachten te zien de voorbije twee jaar, namelijk dat de Vlaamse premies zeer populair zijn in het zuiden van Oost-Vlaanderen.

Bij de inspanningen van gemeenten en Vlaamse overheid voor de woningkwaliteit zien we ook een bevestiging van de stijgende trend van de voorbije jaren, er is zelfs nog een lichte toename ten opzichte van 2010 en 2011. Dit toont aan dat de aandacht voor woningkwaliteit steviger verankerd raakt in de gemeenten. Ook de grotere rol die gemeenten kunnen spelen op vlak van o.a. leegstand versterkt wellicht de interesse van vele besturen. Het enorme succes van onze tweedaagse opleiding over woningkwaliteit was daar ongetwijfeld de bevestiging van.

Het grond- en pandendecreet is intussen een algemeen gekend begrip bij de meeste besturen. We merken dan ook meer vragen naar ondersteuning bij het opmaken van actieprogramma's en bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Op het woonoverleg wordt meer belang gehecht aan de inventarissen en uiteraard aan het sociaal objectief en alle manieren om dit te realiseren.

Tot slot iets over het succes van het lokaal woonoverleg. 2011 was een topjaar en toch deden we in 2012 nog beter en met een nog betere spreiding over bijna gans de provincie. In veel gemeenten is - naast het overleg dat één of twee keer per jaar doorgaat - ook een ad hoc samenwerking ontstaan tussen verschillende actoren. Vaak gaat het dan over specifieke thema's waar we samen naar oplossingen zoeken.

2012 was dan ook naar mijn mening zowel een boeiend als een zeer productief jaar dat enerzijds bepaalde tendensen bevestigde maar ons ook waarschuwde voor de noodzaak om inspanningen voldoende lang vol te houden.

We namen dit jaar ook afscheid van onze directeur Willy Du Bois, die in het bijzonder de ondersteuning van het lokale woonbeleid in Oost-Vlaanderen verder heeft uitgebreid en er zich jarenlang voor heeft ingezet. Met veel dank wensen wij hem succes bij zijn nieuwe opdracht.

Het in groep maken van een jaarverslag vind ik altijd een moment van bezinning. Het is een moment van nadenken over het eigen werk, van kijken naar resultaten, opsporen van trends en zoeken naar verklaringen. Maar ook van vooruitblikken: waar kunnen we beter doen? Hebben onze besturen andere ondersteuning nodig? Zo ja, welke? Al jullie suggesties zijn dan ook welkom om samen werk te maken van wonen.

Ik wens iedereen veel lees- en analyseerplezier!

Jimmy Eeckhout

*Beveren, Groothuiswijk  
Gewestelijke Maatschappij voor  
Huisvesting Beveren*



7



# Inhoudstafel



VOORWOORD	3
1. KWALITEIT VAN DE WONINGEN, KAN IK ER IETS AAN DOEN?	11
1.1. KWALITEITSBEWAKING... ONGESCHIKT? ONBEWOONBAAR?	11
1.1.1. Woningonderzoeken	11
1.1.2. Aantal geïnventariseerde panden	18
1.1.3. Analyse van de toegekende strafpunten	20
1.1.4. De inventaris nader bekeken...	24
1.2. UIT DE PRAKTIJK...	25
1.2.1. Politiezone Vlaamse Ardennen	25
1.2.2. Gemeente Knesselare	25
1.3. DE VLAAMSE PREMIES	26
1.3.1. De renovatiepremie	26
1.3.2. De verbeterings- en aanpassingspremie	28
1.4. STIMULEREN... PREMIES, HOE EN WAAR INZETTEN?	34
1.5. INFORMEREN EN ELLENDE VOORKOMEN, PREVENTIE DUS!	35
1.5.1. Voorbeelden van preventie	35
1.5.2. Informeren...	36
2. HET BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF EN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID (HOE PLAN IK SOCIALE WOONPROJECTEN?)	39
2.1. WAT BETEKENT HET DECREET VOOR HET BELEID IN MIJN GEMEENTE?	39
2.2. DE INSTRUMENTEN	40
2.2.1. Registratie van en heffing op onbebouwde percelen en actieprogramma	40
Het register van onbebouwde percelen	40
Heffing op onbebouwde percelen	42
Actieprogramma, De Pinte als voorbeeld	43
2.2.2. Leegstand	46
2.2.3. Ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden	48



2.2.4.	Reglement sociaal wonen	48
2.2.5.	Sociale lasten	49
2.2.6.	Sociaal woonbeleidsconvenant	50
2.3.	GEREALISEERDE PROJECTEN IN 2012	50
2.3.1.	Sociale huurwoningen	50
2.3.2.	Sociale koopwoningen en kavels	52
2.4.	VOORTGANGSTOETS 2012	56
2.5.	HET INVESTERINGSPROGRAMMA EN HET UITVOERINGSPROGRAMMA VOOR DE SOCIALE WONINGBOUW	57
3.	DE PRIVATE HUURMARKT... (HOE KAN IK DE MENSEN MET DE HOOGSTE WOONNOOD ONDERSTEUNEN OP DE PRIVATE HUURMARKT?)	61
3.1.	TEGEMOETKOMING IN DE HUURPRIJS	61
3.1.1.	De naakte cijfers: aanvragen, toekenningen, weigeringen	61
3.1.2.	Hoeveel gezinnen/alleenstaanden krijgen een tegemoetkoming in de huurprijs?	63
3.1.3.	Succesfactor en analyse weigeringsgronden	64
3.1.4.	Redenen om de huurwoning te verlaten	67
3.1.5.	Wie krijgt de tegemoetkoming in de huurprijs: alleenstaanden, gezinnen met of zonder kinderen?	68
3.2.	DE HUURPREMIE	72
3.3.	DE SOCIALE VERHUURKANTOREN	72
3.3.1.	Een nieuw besluit	72
3.3.2.	Samenwerking met Wonen-Vlaanderen voor de kwaliteitsonderzoeken	73
3.3.3.	Aantal verhuurde woningen	74
3.4.	INSTRUMENTEN & GOOD PRACTICES	76
3.4.1.	Opvangwoningen	76
3.4.2.	Voorfinanciering tegemoetkoming in de huurprijs en huurtoelage	78
3.4.3.	GAS verplichte affichering huurprijs (Woon +)	79

4. EEN VISIE OP LOKAAL WOONBELEID	81
4.1 LOKAAL WOONOVERLEG	81
4.2 OMGEVINGSANALYSES: DE DREMPEL VOOR EEN DISCUSSIE VERLAGEN	82
4.3 OMGEVINGSANALYSE: BUIKGEVOELEN MET CIJFERS STAVEN, VOORBEELD APPARTEMENTENBOUW	83
4.4 INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKINGSPROJECTEN LOKAAL WOONBELEID	87
5. WAARVOOR KAN EEN GEMEENTE BEROEP OP ONS DOEN?	91
5.1. ONDERSTEUNEN LOKAAL WOONOVERLEG	91
5.2. ONDERSTEUNEN INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING LOKAAL WOONBELEID	91
5.3. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT	92
5.4. WOONWINKELOVERLEG	94
5.5. VORMING EN STUDIEDAGEN VOOR LOKALE AMBTENAREN	95
5.5.1. Vorming door het agentschap Wonen-Vlaanderen	95
5.5.2. Vorming door de buitendienst in Oost-Vlaanderen	95
5.5.3. Vorming in de gemeenten	96
5.5.4. Individuele opleiding voor lokale ambtenaren	96
5.6. ADVIES RUP EN MER	97
5.7. VRAGEN ROND DE TOEPASSING VAN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID	100
6. ONS TEAM TOT UW DIENST	104

COLOFON

*ritueel*







# 1. Kwaliteit van de woningen, kan ik er iets aan doen?

## 1.1. Kwaliteitsbewaking... Ongeschikt? Onbewoonbaar?

### 1.1.1. Woningonderzoeken

In Vlaanderen moeten alle woningen voldoen aan een aantal minimale kwaliteitsnormen. Gemeenten kunnen slechte woningkwaliteit aanpakken en op basis van de Vlaamse Wooncode bij het agentschap Wonen-Vlaanderen een onderzoek aanvragen naar de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. De focus van dergelijke woningcontroles ligt voor het overgrote deel op de (private) huursector. Wonen-Vlaanderen geeft na het woningonderzoek een advies aan de burgemeester die daarna een beslissing neemt. De burgemeester neemt dus de eindbeslissing of een woning voldoet, ongeschikt is (te veel gebreken) of zelfs onbewoonbaar is (met een of meer ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's).

In 2012 voerde Wonen-Vlaanderen in Oost-Vlaanderen 1.451 dergelijke kwaliteitsonderzoeken uit. Dat is ongeveer 2% meer dan in 2011 (1.403 woningonderzoeken). 2012 bevestigt, in een verkiezingsjaar, de trendbreuk die in 2011 is vastgesteld, nl. dat kwaliteitsbewaking steeds hoger op de gemeentelijke agenda staat. Het hogere aantal aanvragen is ongetwijfeld het gevolg van een dynamischer optreden van vele gemeenten, de brede ondersteuning van het lokale woonbeleid,

de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en ook van de nauwere samenwerking met het agentschap Inspectie RWO en enkele politiezones.

De meeste van deze aanvragen voor een onderzoek komen net als voorgaande jaren van de huurders, de lokale politie (vaak de wijkagent), het OCMW (vaak de maatschappelijk assistent via huisbezoeken) of van de gemeente zelf (meestal de huisvestingsambtenaar).

Bij die 1.451 onderzoeken kregen 221 woningen een quotering ongeschikt en onbewoonbaar en 1.091 een advies ongeschikt. In de praktijk onderzoeken de gemeenten en Wonen-Vlaanderen veel meer panden dan die 1.451 geregistreerde woningen/kamers. Zo doen de meeste Oost-Vlaamse gemeenten een vooronderzoek vooraleer ze Wonen-Vlaanderen inschakelen. Ze kijken bij dit vooronderzoek of de woning effectief niet in

*Gent, IJkmeesterstraat  
achtergevel voor renovatie  
Vlaams Woningfonds*



orde is en dus of een officieel onderzoek wel nodig is. Het officiële onderzoek richt zich bijvoorbeeld niet op de misschien afwijkende leefgewoontes van de bewoners. Door die vooronderzoeken worden nutteloze onderzoeken op voorhand gefilterd door de gemeenten.

Omdat wij geen cijfers hebben over de vooronderzoeken die de gemeenten doen, zijn alle kaartjes en tabellen opgemaakt enkel op basis van het aantal woningcontroles die wij hebben uitgevoerd. Om een idee te geven van de ruimtelijke spreiding van die woningonderzoeken is per gemeente het totaal aantal onderzoeken in verhouding tot het aantal huishoudens (d.w.z. het totale aantal woningen) berekend. Om het effect van toevallige schommelingen te vermijden, hebben we de cijfers van 2011 en 2012 samengenomen (niettemin zullen voor gemeenten met weinig huishoudens/ woningen enkele onderzoeken meer of minder een groot verschil maken). Dat geeft 2.854 onderzochte woningen of bijna 5 ‰ (5 op 1.000) woningen in Oost-Vlaanderen die de voorbije twee jaar zijn onderzocht. Als we de woningonderzoeken in het kader van de aanvragen tot een tegemoetkoming in de huurprijs (zie verder) hier bij optellen, komen we tot ruim 7,5‰. Omdat het bij woningonderzoeken bijna altijd om huurwoningen gaat en Vlaanderen tegelijk vooral eigendomswoningen telt, is het zo dat de facto ca. 25‰ van het Oost-Vlaamse (vooral private) huurwoningenbestand jaarlijks wordt onderzocht door Wonen-Vlaanderen. Op tien jaar tijd controleert Wonen-Vlaanderen dus ongeveer een kwart van het volledige (private) huurwoningenbestand in Oost-Vlaanderen. Een opvallend gegeven in 2012 is de toename van het aantal woningonderzoeken in sociale huurwoningen. De aantallen zijn echter nog te beperkt om hier conclusies aan te verbinden.

*Cel Technische onderzoekers.:*

*Guido Vercléyen, Evi Bické, Martin Van Audenhove, Bert De Bleecker, Dirk Bostoën, Jan Vanderstraeten, Heidi Merckx, Guido De Clercq*





Gent, New Orleansstraat  
WoninGent

Vooral steden en verstedelijkte gemeenten laten meer woningen onderzoeken (zie kaart). Toch laat de kaart ook een rijke variatie zien die verder gaat dan de klassieke opdeling tussen kernsteden en meer landelijke gemeenten.

Naast de woningonderzoeken van de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid zijn er ook de woningonderzoeken in het kader van de tegemoetkoming in de huurprijs. Deze premie is in essentie een "verhuis"-tegemeetkoming. Als een huurder van een ongeschikte of onaangepaste woning verhuist naar een conforme woning (dus een woning met minder dan 15 strafpunten), maakt hij kans op een dergelijke tegemoetkoming in de huurprijs. Vooraleer dergelijke tegemoetkoming wordt toegekend, onderzoekt Wonen-Vlaanderen zowel de te verlaten woning als de nieuwe woning. De criteria waaraan moet worden voldaan, zijn dezelfde als bij de woningonderzoeken van de procedure tot ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. In 2012 zijn in totaal 874 dergelijke woningonderzoeken uitgevoerd, tegenover 849 in 2011. Zoals verwacht was de kwaliteit van de (te) verlaten woning aanzienlijk minder goed dan die van de nieuwe woning. 82% van de nieuwe woningen was in orde in 2012, hetzelfde cijfer als het jaar voordien. De woningen die niet in orde waren, scoorden gemiddeld 33 strafpunten. De kwaliteit van de (te) verlaten woningen was zoals in 2011 reeds vastgesteld beduidend minder goed: ca. 40% van de (te) verlaten woningen was ongeschikt of onbewoonbaar. Hier ligt het gemiddelde aantal strafpunten op 76.

Soort onderzoek	Jaar van onderzoek		
	2010	2011	2012
Tegemoetkoming huurprijs te verlaten woning	726	615	672
Tegemoetkoming huurprijs nieuwe woning	244	234	202
Procedure Vlaamse Wooncode	886	1.403	1.451
	1.856	2.252	2.325

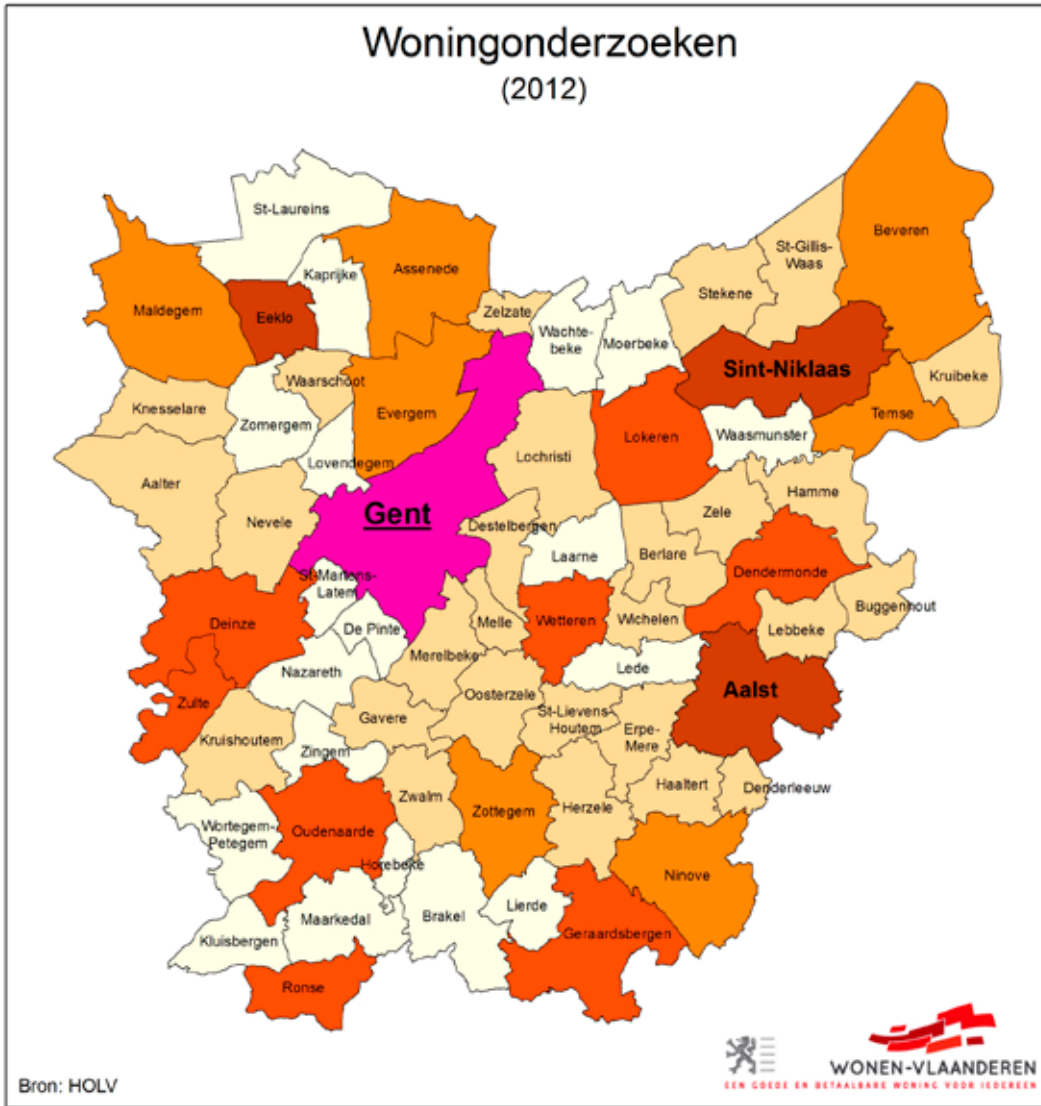
Een groter percentage woningonderzoeken wijst vaak op een actiever woonbeleid van de gemeente om potentieel slechte woningen aan te pakken. Er is een enorme verscheidenheid in beleid op lokaal niveau wat betreft de woningkwaliteit. Globaal zien we drie categorieën. De meeste gemeenten kiezen er voor om enkel op vraag van een derde (huurder, politie, OCMW, omwonende) langs te gaan en de procedure op te starten. Een andere categorie heeft op lokaal niveau afspraken met politie en OCMW (en Wonen-Vlaanderen) om op scharniermomenten (bijvoorbeeld huisbezoeken, inschrijving in het bevolkingsregister en de vaststelling van de hoofdverblijfplaats)

nauwer te letten op de woningkwaliteit en woonomstandigheden. Deze gemeenten voeren op een zachte manier een actief beleid om slechte woningkwaliteit te melden. Deze groep is kleiner dan de eerste maar wordt dankzij de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en afspraken tussen politiezones en Wonen-Vlaanderen i.s.m. Inspectie RWO steeds groter. Een derde groep gaat actief op zoek naar woningen van minder goede kwaliteit en geeft huurders en verhuurders gerichte informatie. Dergelijke acties kaderen vaak in grotere, wijkgerichte, initiatieven en zijn bijna uitsluitend in meer verstedelijkte gemeenten te vinden.

Er zijn dus meerdere redenen waarom er zowel in het kaartmateriaal als in de tabellen verschillen zijn tussen gemeenten met een vergelijkbaar woningenprofiel.

Als het gaat over woningen met ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's hoeven gemeenten niet op basis van de Vlaamse Wooncode te werk te gaan (met een woningonderzoek en een advies door Wonen-Vlaanderen), maar kan een burgemeester bij hoogdringendheid rechtstreeks ingrijpen op basis van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet en de woning onbewoonbaar verklaren. Wonen-Vlaanderen heeft enkel zicht op die besluiten volgens art. 135 die gemeenten aan ons doorgeven om de betreffende woningen op de inventaris te plaatsen. In 2012 waren dit er 31.

Een onderzoek leidt niet altijd tot een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. In 2012 zijn 850 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard door de burgemeester. Dit is de som van alle ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen op basis van de Vlaamse Wooncode (819 in totaal) én op basis van de Nieuwe Gemeentewet (31 in totaal), voor zover bij Wonen-Vlaanderen bekend. In 2011 werden nog 922 besluiten genomen, een daling dus van bijna 8%. De daling is opvallend, aangezien het aantal dossiers licht is toegenomen. Dit is ook goed nieuws: er worden steeds meer vastgestelde gebreken opgelost tijdens de procedure, waardoor het nemen van een besluit steeds minder vaak nodig is. De wijziging van het decreet, waardoor de burgemeester niet meer gebonden is aan de periode van drie maanden om een besluit te nemen, speelt hierin zeker mee. De 819 ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen zijn niet exact het gevolg van de 1.451 onderzoeken door Wonen-Vlaanderen omdat de procedure over meerdere maanden loopt en de datum van het woningonderzoek en van de beslissing niet altijd in hetzelfde jaar vallen. De cijfers geven echter wel de trend weer wat betreft de onderlinge verhouding tussen het aantal adviezen en het aantal besluiten. Zoals uit de bijgevoegde tabel blijkt, is er meestal een (logisch) rechtstreeks verband tussen het aantal woningonderzoeken in een jaar (totaal 1.451), het aantal uitgebrachte adviezen (totaal 1.312) en het aantal ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen (totaal 819, exclusief de 31 besluiten op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet). Uiteraard zijn de aantallen niet evenredig verspreid over de 65 Oost-Vlaamse gemeenten. 433 besluiten zijn genomen in de stad Gent, de overige 386 besluiten zijn gespreid over 58 gemeenten. In 6 gemeenten zijn in 2012 geen dossiers opgestart of heeft de burgemeester beslist geen besluit te nemen.



Geraardsbergen, Veldekensdreef  
SHM Denderstreek



Geraardsbergen, Veldekensdreef  
SHM Denderstreek



Aantal onderzoeken

GEMEENTE	Aantal onderzoeken administratieve procedure Wooncode	Aantal onderzoeken huur nieuwe woning	Aantal onderzoeken huur verlaten woning	Totaal aantal woningonderzoeken	Aantal adviezen ongeschiktheid	Aantal adviezen ongeschikt en onbewoonbaar	Totaal aantal adviezen	Aantal genomen besluiten op basis VWC	Aantal inventarisaties	GEMEENTE
Aalst	89	57	24	170	51	14	65	20	22	Aalst
Denderleeuw	10	4	2	16	9	1	10	5	5	Denderleeuw
Erpe - Mere	4	3	0	7	2	2	4	1	1	Erpe - Mere
Geraardsbergen	25	14	5	44	19	4	23	15	15	Geraardsbergen
Haaltert	7	0	1	8	6	1	7	0	0	Haaltert
Herzele	7	3	2	12	6	2	8	7	7	Herzele
Lede	4	0	0	4	4	0	4	2	2	Lede
Ninove	14	6	0	20	8	4	12	5	7	Ninove
Sint-Lievens - Houtem	2	3	0	5	1	2	3	1	1	Sint-Lievens - Houtem
Zottegem	16	5	0	21	16	0	16	0	0	Zottegem
Arr. Aalst	178	95	34	307	122	30	152	56	60	Arr. Aalst
Berlare	10	2	0	12	9	5	14	4	4	Berlare
Buggenhout	4	2	0	6	3	1	4	4	4	Buggenhout
Dendermonde	24	20	1	45	21	4	25	20	21	Dendermonde
Hamme	13	6	0	19	3	6	9	8	9	Hamme
Laarne	1	0	0	1	1	0	1	0	0	Laarne
Lebbeke	9	3	2	14	9	1	10	4	4	Lebbeke
Waasmunster	2	0	0	2	3	0	3	1	0	Waasmunster
Wetteren	35	20	1	57	25	7	32	20	20	Wetteren
Wichelen	4	3	0	7	3	0	3	0	0	Wichelen
Zele	13	5	1	19	15	4	19	22	22	Zele
Arr. Dendermonde	115	61	5	182	92	28	120	83	84	Arr. Dendermonde
Assenede	19	3	5	27	7	6	13	2	3	Assenede
Eeklo	75	37	10	122	72	11	83	18	29	Eeklo
Kaprijke	0	3	0	3	0	0	0	0	0	Kaprijke
Maldegem	5	9	7	22	0	3	3	6	6	Maldegem
Sint-Laureins	1	1	0	2	1	0	1	0	0	Sint-Laureins
Zelzate	6	5	0	11	4	0	4	3	3	Zelzate
Arr. Eeklo	106	58	22	187	84	20	104	29	41	Arr. Eeklo
Aalter	12	2	3	17	5	2	7	0	0	Aalter
Deinze	13	28	2	43	5	8	13	11	11	Deinze
De Pinte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	De Pinte



Destelbergen	8	0	1	9	7	1	8	5	5	Destelbergen
Evergem	9	9	6	24	4	6	10	5	5	Evergem
Gavere	8	2	0	10	2	3	5	5	5	Gavere
Gent	661	215	86	962	535	34	569	433	428	Gent
Knesselare	7	0	0	7	1	3	4	4	4	Knesselare
Lochristi	9	3	3	15	6	2	8	6	5	Lochristi
Lovendegem	2	0	0	2	1	1	2	1	0	Lovendegem
Melle	4	3	1	8	2	2	4	3	3	Melle
Merebeke	6	5	2	13	6	1	7	4	3	Merebeke
Moerbeke	0	3	1	4	0	0	0	1	0	Moerbeke
Nazareth	1	3	0	4	1	0	1	0	0	Nazareth
Nevele	0	3	2	5	1	0	1	0	0	Nevele
Oosterzele	4	1	0	5	3	0	3	1	1	Oosterzele
Sint-Martens-Latem	4	0	0	4	3	0	3	3	3	Sint-Martens-Latem
Waarschoot	4	4	0	8	1	2	3	1	1	Waarschoot
Wachtebeke	0	3	0	3	0	0	0	1	0	Wachtebeke
Zomergem	0	0	0	0	0	0	0	1	0	Zomergem
Zulte	25	11	8	44	15	3	18	13	16	Zulte
<b>Arr. Gent</b>	<b>777</b>	<b>295</b>	<b>115</b>	<b>1.187</b>	<b>598</b>	<b>68</b>	<b>666</b>	<b>498</b>	<b>490</b>	<b>Arr. Gent</b>
Brakel	1	0	0	1	0	1	1	1	1	Brakel
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Horebeke
Kluisbergen	1	2	1	4	0	1	1	2	3	Kluisbergen
Kruishoutem	6	0	0	6	1	2	3	3	3	Kruishoutem
Lierde	1	1	1	3	2	0	2	0	0	Lierde
Maarkedal	2	0	0	2	0	0	0	0	0	Maarkedal
Oudenaarde	22	18	2	42	14	3	17	3	9	Oudenaarde
Ronse	51	8	2	61	34	8	42	21	21	Ronse
Wortegem-Petegem	1	0	0	1	1	0	1	0	0	Wortegem-Petegem
Zingem	1	2	0	3	0	1	1	1	1	Zingem
Zwalm	5	0	0	5	4	0	4	1	2	Zwalm
<b>Arr. Oudenaarde</b>	<b>91</b>	<b>31</b>	<b>6</b>	<b>128</b>	<b>56</b>	<b>16</b>	<b>72</b>	<b>32</b>	<b>40</b>	<b>Arr. Oudenaarde</b>
Beveren	22	10	3	35	23	2	25	10	10	Beveren
Kruibeke	12	1	2	15	7	4	11	5	6	Kruibeke
Lokeren	46	9	2	57	34	33	67	37	35	Lokeren
Sint-Gillis-Waas	8	9	0	17	6	0	6	0	0	Sint-Gillis-Waas
Sint-Niklaas	70	87	7	164	50	13	63	51	58	Sint-Niklaas
Stekene	6	4	1	11	6	2	8	1	3	Stekene
Temse	20	12	3	35	13	5	18	17	19	Temse
<b>Arr. Sint-Niklaas</b>	<b>184</b>	<b>132</b>	<b>18</b>	<b>334</b>	<b>139</b>	<b>59</b>	<b>198</b>	<b>121</b>	<b>131</b>	<b>Arr. Sint-Niklaas</b>
<b>totaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>1.451</b>	<b>672</b>	<b>200</b>	<b>2.325</b>	<b>1.091</b>	<b>221</b>	<b>1.312</b>	<b>819</b>	<b>846</b>	<b>totaal Oost-Vlaanderen</b>

### 1.1.2. Aantal geïnventariseerde panden

Aan het einde van de procedure worden ongeschikte en onbewoonbare woningen in een lijst opgenomen van de inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen. In de procedure van de Vlaamse Wooncode komen ze automatisch op de inventaris, maar gemeenten kunnen ook de woningen laten opnemen, die op basis van de procedure volgens art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar werden verklaard. Wonen-Vlaanderen beheert de inventaris van de meeste Oost-Vlaamse gemeenten. In 2012 beheerden nog twee gemeenten de inventaris zelf: Aalter en Sint-Lievens-Houtem.

Als woningen of kamers meer dan een jaar op de inventaris staan, zijn ze onderhevig aan een heffing. Het gewest int de heffing, maar gemeenten kunnen opcentiemen heffen op die gewestelijke heffing. Meer dan de helft van de gemeenten belast op één of andere manier slechte en onbewoonbare woningen (merk op dat een slechte woning op die manier twee maal belast kan worden, een keer gewestelijk en een keer gemeentelijk). In principe zou het besluit een voldoende stimulans moeten zijn om de gebreken aan de woning weg te werken. Het verhuren van een woning die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet, is immers een strafbaar feit. In de praktijk zien we dat van de heffing en de opcentiemen een grotere prikkel uitgaat om de woning te herstellen zodat deze terug conform is.

Gemeenten kunnen aan Wonen-Vlaanderen vragen om verwaarloosde woningen te onderzoeken en bij voldoende strafpunten worden ook zij opgenomen in een aparte lijst van de inventaris. Onderzoeken naar verwaarlozing betreffen vaak enkel een extreme situatie van verval, extreme speculatie, een onverkoopbare locatie of een juridisch aanslepende situatie. In totaal stonden afgelopen jaar 2.027 panden op de gezamenlijke inventaris ongeschiktheid/onbewoonbaarheid en verwaarlozing: na de forse toename van ruim 270 panden in 2011 een nieuwe stijging met 237 opnames. Op twee jaar tijd is het aantal op de inventaris met bijna 30% toegenomen. Niet alle opnames in de inventaris geven aanleiding tot een heffing; heel wat inventarisaties

*Gent, Huidevetterken  
WoninGent*



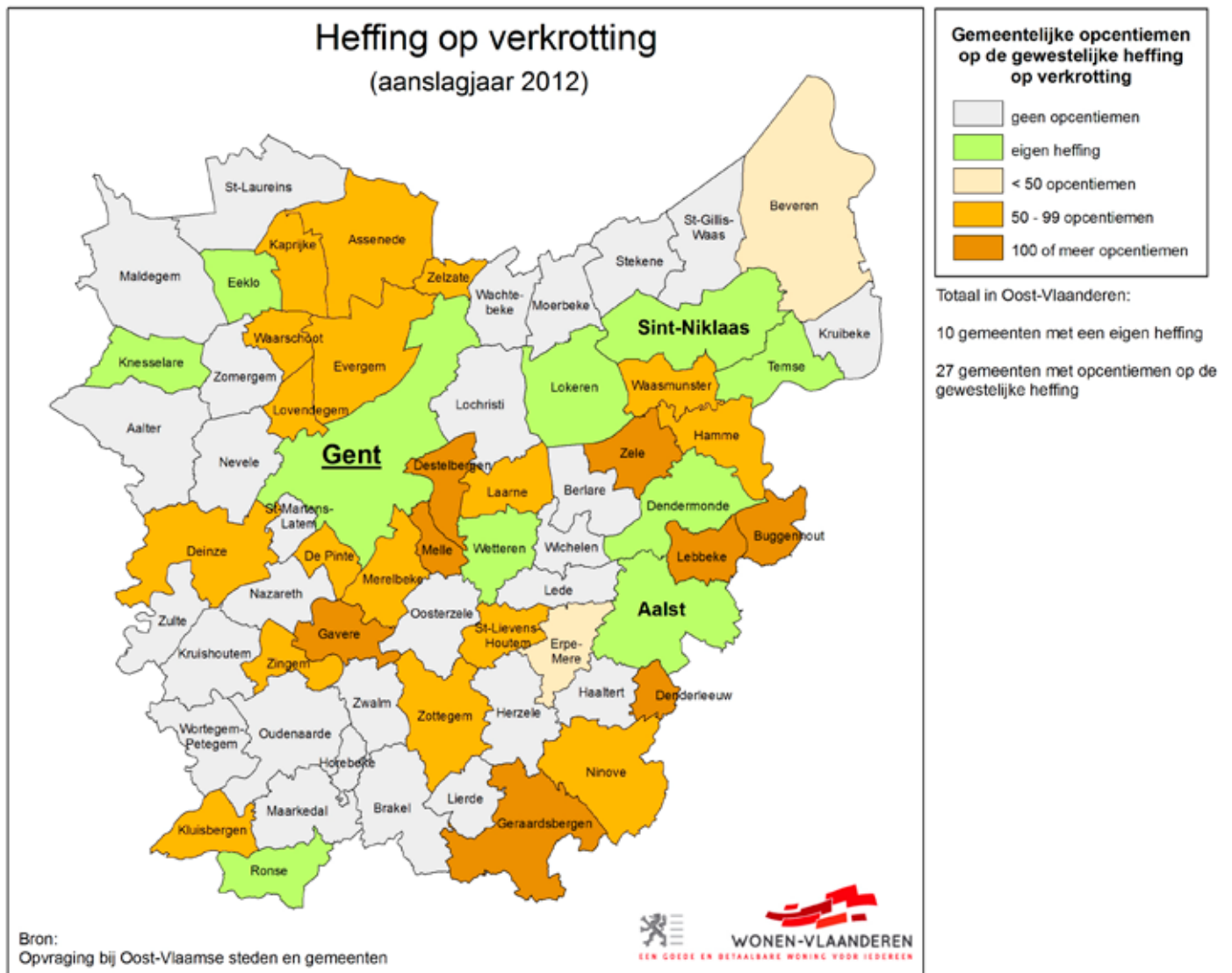
*Herzele, Sint-Lievenslaan -  
SHM Denderstreek*



zijn namelijk gekoppeld aan een lopende vrijstelling of schorsing. Bijna 30% van de panden staat langer dan twee jaar op de lijst van ongeschikte/onbewoonbare woningen, 10% zelfs langer dan 5 jaar. De panden op de lijst van verwaarloosde woningen staan er gemiddeld vijf jaar op en meer dan 30% staat al tien jaar op de inventaris, meestal met een nog lopende vrijstelling. In totale cijfers uitgedrukt gaat het bij verwaarlozing echter om zeer kleine aantallen omdat de totale inventaris maar 171 verwaarloosde panden telt. Toch geven de percentages de hardnekkigheid aan van verwaarlozing en de aanhoudende storende invloed.

In de bijgevoegde tabel vindt u een weergave van het aantal woningen op de inventaris (verwaarloosd en/of ongeschikt/onbewoonbaar) op 16 januari 2013. Het overzicht betreft gemeenten waarvoor Wonen-Vlaanderen de inventaris beheert (dus zonder de gegevens van de 2 gemeenten die in 2012 zelf de inventaris beheerden). De 2.027 panden zijn uiteraard een momentopname. Aan de inventaris worden voortdurend woningen toegevoegd of weer geschrapt (bijv. na herstellingswerken of sloop).

Jaar inventarisatie	Aantal panden nog op inventaris	
	Ongeschikt en/of onbewoonbaar	Verwaarloosd
1996	6	0
1997	2	11
1998	0	12
1999	2	15
2000	9	7
2001	12	12
2002	13	3
2003	24	15
2004	29	5
2005	26	0
2006	27	4
2007	39	23
2008	74	11
2009	112	3
2010	193	8
2011	549	3
2012	739	39
Totaal	1.856	171



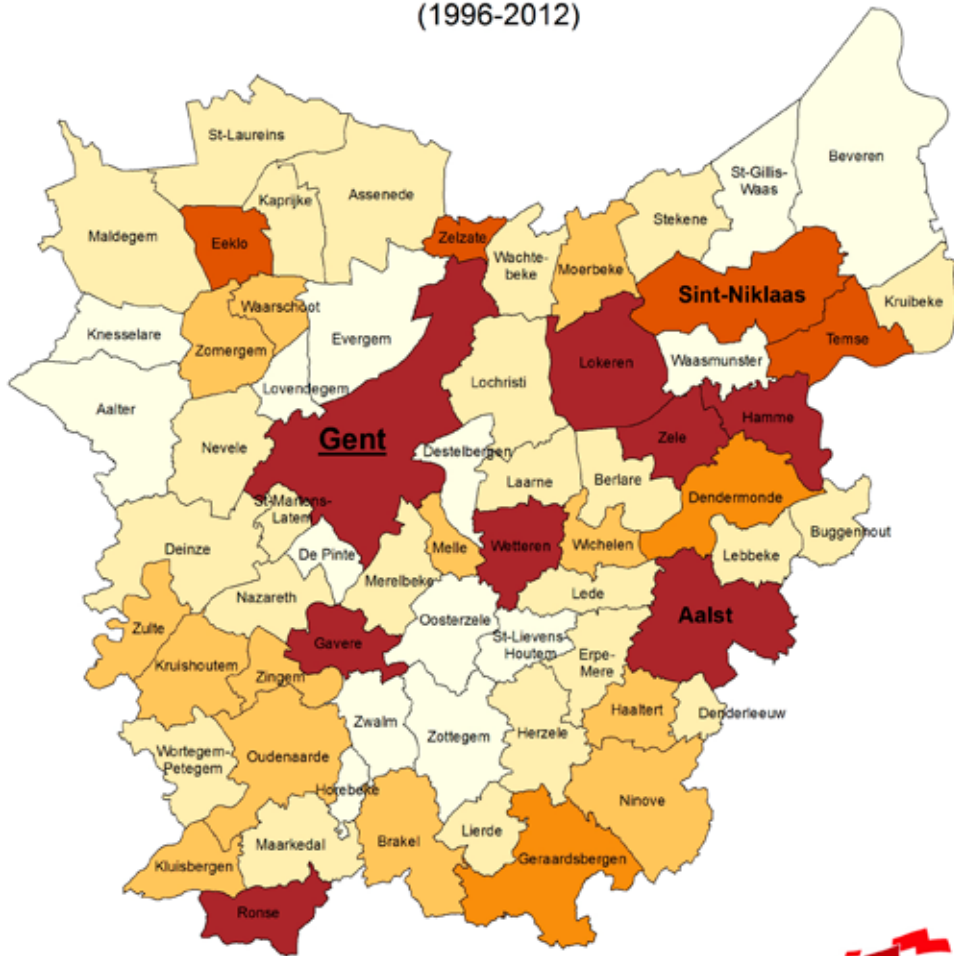
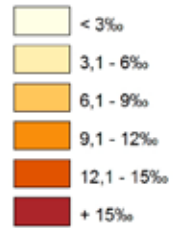
De kaart met de relatieve spreiding van geïnventariseerde slechte woningen (i.e. ongeschikt, onbewoonbaar en/of verwaarloosd) vertoont min of meer hetzelfde spreidingspatroon als die van het aantal woningonderzoeken: grote steden Gent, Aalst en Sint-Niklaas, enkele kleinere steden als Eeklo en Ronse en verder het zuiden van het Waasland en de Denderstreek hebben relatief veel woningen op de inventaris, terwijl opvalt dat rond Gent en in de zone ten westen van Gent maar weinig slechte woningen zijn geïnventariseerd.

### 1.1.3. Analyse van de toegekende strafpunten

Zodra een woning (eengezinswoning, studio, appartement) of kamer 15 strafpunten scoort, is ze ongeschikt en mag men de woning niet verder verhuren. Het gemiddelde puntenaantal van alle woningonderzoeken in 2012 bedroeg voor woningen en kamers die door ons ongeschikt werden bevonden 50 strafpunten. De woningen en kamers die ongeschikt én onbewoonbaar zijn geadviseerd in 2012 scoorden gemiddeld 99 strafpunten. Bij de onderzoeken voor aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs bedroeg het gemiddeld aantal strafpunten van de onderzochte (te) verlaten woningen 76 en van de nieuwe woningen die niet in orde waren 33.

### Panden op de inventaris verkrotting (1996-2012)

Aantal panden dat tussen 1996 en 2012 ooit opgenomen is in de gewestelijke inventaris verkrotting per 1000 huishoudens



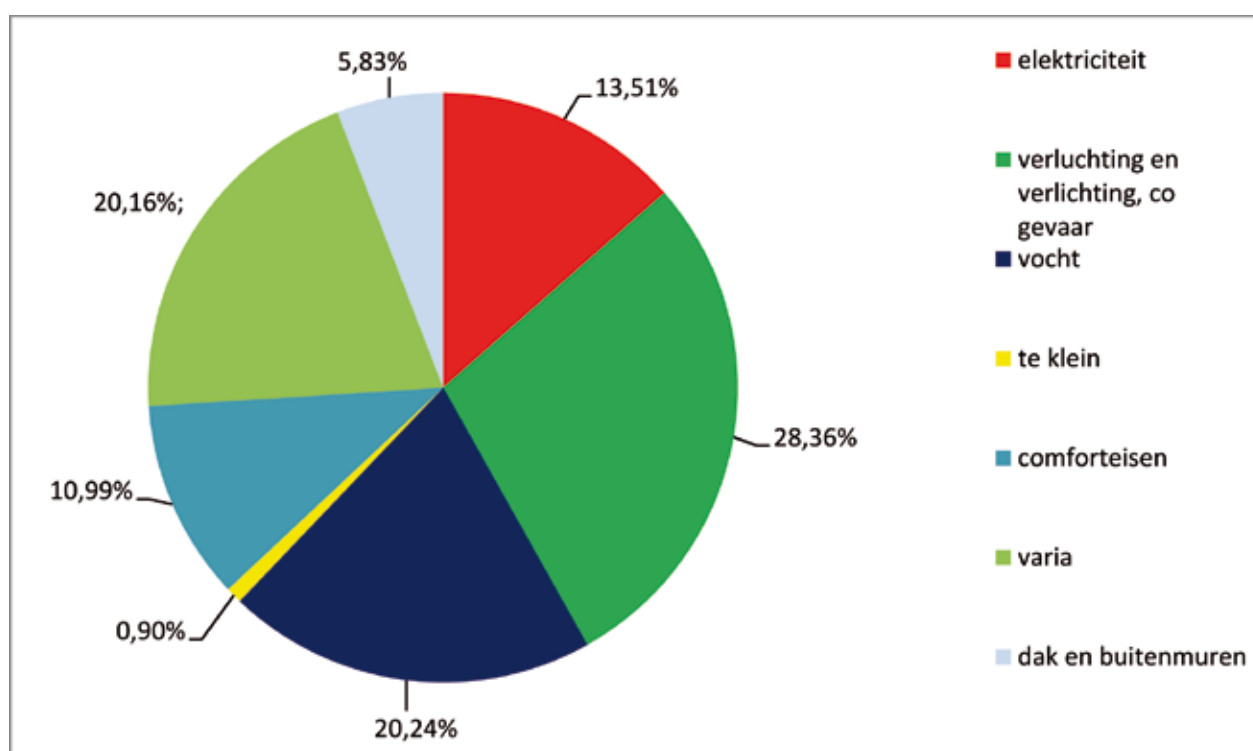
Bron verkrotting: HOLV  
Bron huishoudens: FOD Economie (toestand 2009)



Aalter, Poekedorpstraat  
Volkshaard

Wat betreft de globale beoordeling van de woningkwaliteit blijft de kamerbewoning de meer kwetsbare vorm van bewoning.

Hoewel het gemiddelde puntenaantal geen duidelijke informatie geeft over de ernst van de gebreken, is het gemiddelde wel een indicatie voor de algemene toestand van de onderzochte woningen. Om de ernst en vooral ook de aard van de gebreken te kennen, is een overzicht nodig van de meest voorkomende categorieën. Het taartdiagram geeft weer welke kwaliteitsproblemen het afgelopen jaar zijn aangeduid in de technische verslagen. Het scoren in één categorie sluit uiteraard niet uit dat ook in de andere categorieën is gescoord; in één technisch verslag zijn meestal meerdere gebreken aangestipt.



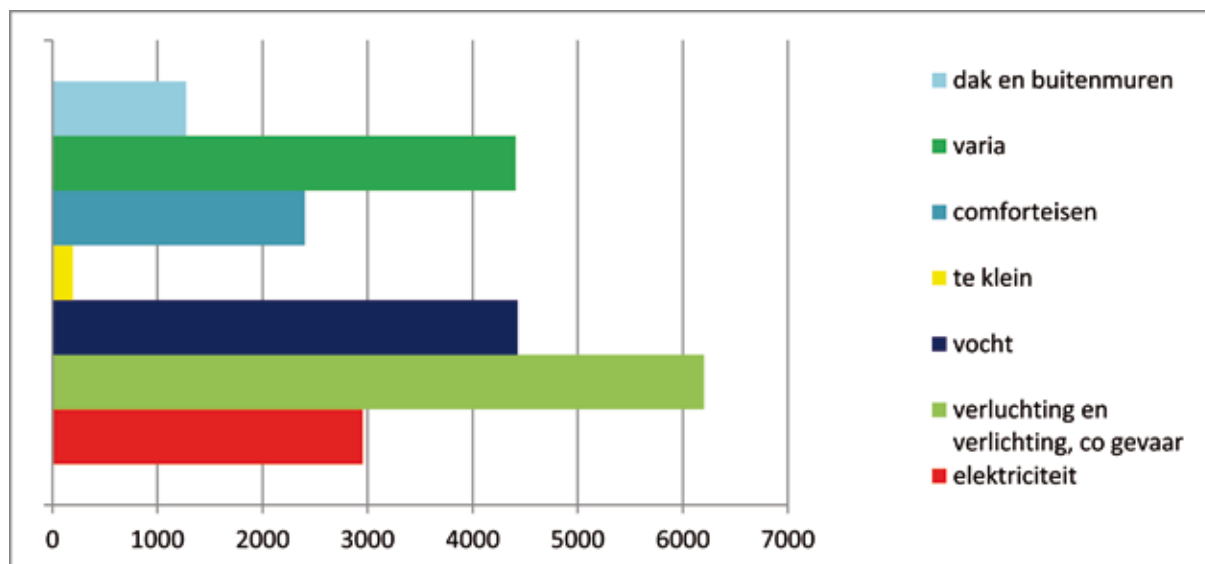
Bron: HOLV - eigen datasysteem agentschap Wonen-Vlaanderen

Deze taartdiagram geeft enkel de hoofdcategorieën weer; opvallend is dat er de voorbije jaren weinig evolutie is in de vastgestelde gebreken. Uit rapporten blijkt steeds vaker een algemene kwaliteitsverbetering van de Vlaamse woning; in de onderzochte woningen is daar weinig van terug te vinden. Dit wijst enerzijds op het feit dat de woningonderzoeken effectief plaatsvinden in het ondersegment van de woningmarkt. Anderzijds geeft het aan dat dit ondersegment blijft bestaan en verdere inspanningen en afspraken broodnodig zijn.

Problemen met vocht kwamen heel vaak voor in 2012, net als problemen met verluchting/verlichting/CO-gevaar. Problemen i.v.m. elektrocutie komen ook vaak voor en onder de noemer 'comforteisen' gaat vaak een gebrekkige sanitaire voorziening

school. Dezelfde categorieën komen ook voor bij de onderzoeken door het agentschap Inspectie RWO met één groot verschil, namelijk het grotere gewicht van de rubriek 'elektrocutiegevaar' in zijn technische verslagen.

In de onderstaande tabel zijn de gebreken in absolute aantallen weergegeven voor 2012.



Bron: HOLV - eigen datasysteem agentschap Wonen-Vlaanderen

Wachtebeke, Zwaluwlaan -  
Volkshaard



#### 1.1.4. De inventaris nader bekeken...

In 2012 werden 884 panden op de inventaris geplaatst: 846 woningen en kamers ten gevolge van een besluit ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring en 38 panden omdat ze verwaarloosd waren.

In hetzelfde jaar werden 446 aanvragen tot het bekomen van een vrijstelling of schorsing van de heffing goedgekeurd. Het overgrote deel (350) van de goedkeuringen had betrekking op panden waar renovatiewerken gepland waren of uitgevoerd werden. Daarnaast werd er in 90 dossiers een schorsing toegekend omdat men recent het pand had aangekocht.

Bekijkt men de inventaris in zijn totaliteit dan ziet men dat er op 31 december 2012 nog 2.027 geïnventariseerde panden waren. Voor 1.422 van deze panden liep nog een vrijstelling of schorsing van de heffing.

Het grootste deel van geïnventariseerde panden staat minder dan twee jaar op de inventaris (1.330). Opmerkelijk is dat bij het aantal panden dat meer dan 10 jaar geïnventariseerd is, het aandeel van verwaarloosde panden oververtegenwoordigd is; 60 verwaarloosde panden tegen over 44 ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen. De meeste van deze verwaarloosde panden worden bewoond door de eigenaar(s). Wanneer deze geen andere woning in eigendom heeft, hoeft hij geen heffing te betalen. Dikwijls gaat het om eigenaars die niet de middelen hebben om de verwaarlozing weg te werken.

*Kwaliteitsbewaking:*

*Kathy Aelterman, Els Vansteenbrugge, Ludwig Ponnet, Rita De Smet, Ayse Yurtay*





## 1.2. Uit de praktijk...

### 1.2.1. Politiezone Vlaamse Ardennen

In de loop van 2011 werd in de politiezone Vlaamse Ardennen een werkgroep opgericht om problemen en vragen in verband met woningkwaliteit het hoofd te bieden. Deelnemende actoren zijn de gemeentebesturen en OCMW's van Kluisbergen, Kruishoutem, Oudenaarde, Wortegem-Petegem en Zingem, de politiezone Vlaamse Ardennen en de agentschappen Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO van de Vlaamse overheid.

Binnen deze werkgroep werd een convenant opgesteld en goedgekeurd door alle deelnemers en door het parket van Oudenaarde. In grote lijnen is in het convenant afgesproken dat inspecteurs van de politiezone optreden als eerste aanspreekpunt voor woningkwaliteit. Zij kunnen problemen i.v.m. woningkwaliteit vaststellen en signaleren aan de woondiensten van de verschillende gemeenten. Indien een procedure opgestart wordt met het oog op het ongeschikt - of onbewoonbaar verklaren van een woning, wordt ook al onmiddellijk het OCMW verwittigd. Afhankelijk van de ernst van de problemen staat men de bewoner bij in zijn contacten met de verhuurder (met als doel het herstellen van de gebreken) of in zijn zoektocht naar een nieuwe, kwaliteitsvolle woning.

De resultaten in 2011 waren spectaculair, het aantal procedures woningkwaliteit steeg op één jaar met ca. 70 %. In 2012 werd eenzelfde aantal procedures opgestart als het jaar ervoor.

Door de geboekte resultaten is de interesse gewekt van andere gemeenten in de regio. De kans bestaat dus dat in de loop van 2013 nog meer van dergelijke initiatieven worden opgestart.

### 1.2.2. Gemeente Knesselare

Samen met het OCMW, de wijkpolitie, Woonwijzer Meetjesland en Wonen-Vlaanderen, wenste de gemeente Knesselare een meer actieve rol te spelen op het vlak van woningkwaliteit. Er werd een werkgroep opgericht en wijkagenten en personeel van het OCMW kregen een vorming rond woningkwaliteit. Specifiek in deze samenwerking is de rol van Woonwijzer Meetjesland. Een onderzoeker van dit intergemeentelijk samenwerkingsverband doet het vooronderzoek en adviseert de huurder over de verdere stappen. Afhankelijk van de aard en de ernst van de problemen varieert dit van contacten leggen met eigenaar om de problemen aan de woning onmiddellijk te laten oplossen tot het opstarten van een procedure voor de Vrederechter of van een procedure volgens de Vlaamse Wooncode.

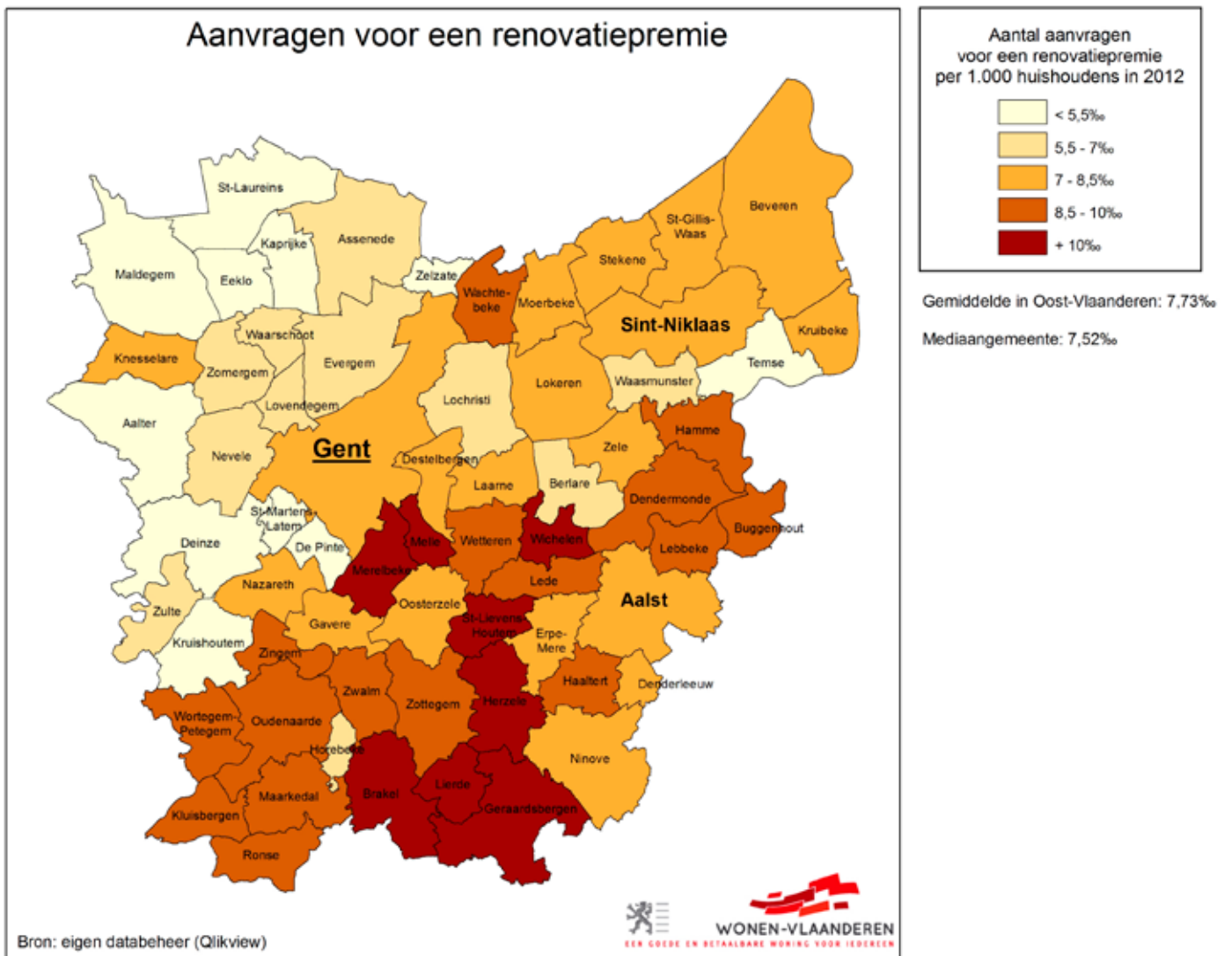
Het aantal aanvragen om de procedure woningkwaliteit op te starten is quasi verdubbeld in het afgelopen jaar.

## 1.3. De Vlaamse premies

### 1.3.1. De renovatiepremie

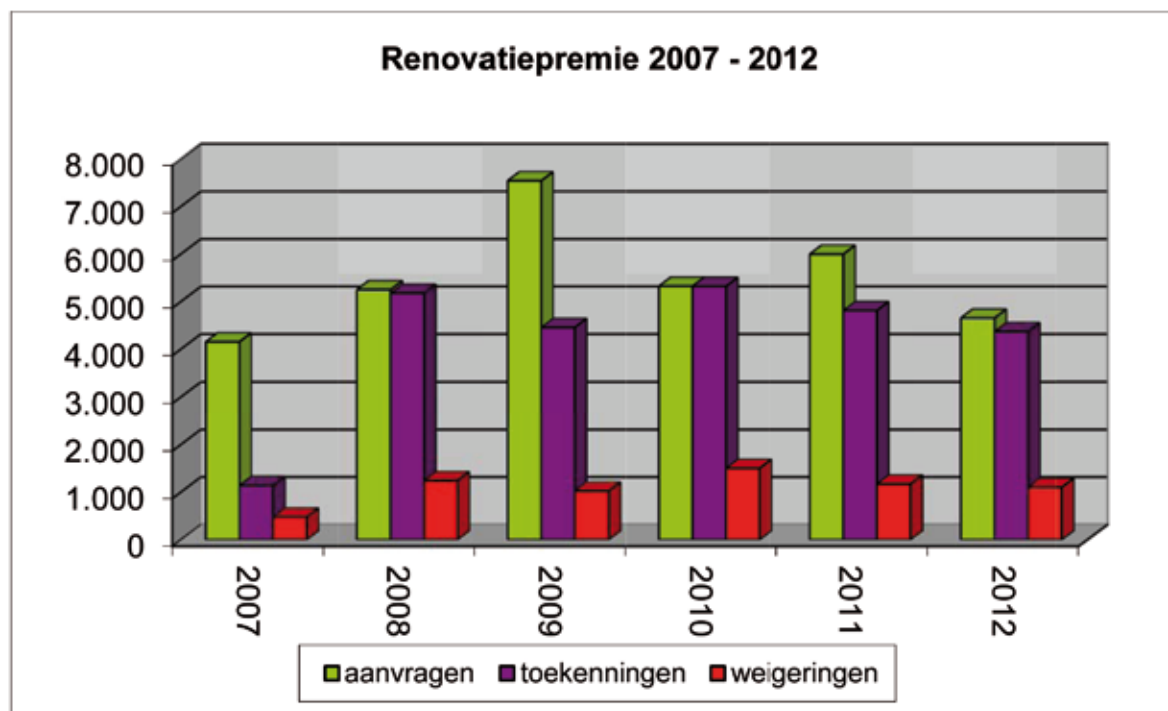
2012 was duidelijk een kantelmoment voor de succesvolle renovatiepremie. Het aantal aanvragen daalde aanzienlijk. Toch blijven veel Oost-Vlamingen de renovatiepremie aanvragen, 4.656 in 2012. Sinds de invoering van de renovatiepremie in 2007 zijn er in Oost-Vlaanderen al 32.933 aanvragen ingediend. Dit zijn 54,7 aanvragen per 1.000 huishoudens of bijna 5,5% woningen die sinds 2007 gerenoveerd werden én waarvoor een renovatiepremie is aangevraagd. In de tabel op het einde van dit hoofdstuk kan u per gemeente zien hoeveel aanvragen ingediend zijn in de periode 2007-2012.

De kaart met het aantal aanvragen per 1.000 huishoudens in 2012 maakt duidelijk dat de renovatiepremie vooral in het zuiden van de provincie populair is. De kleurschakering in de kaart bevestigt en versterkt de tendens die vorig jaar ook al duidelijk was.



Het aandeel aanvragen dat leidt naar een toekenning van de premie bedraagt 79,84%. De gemiddelde succesratio sinds 2007 bedraagt 79,40%.

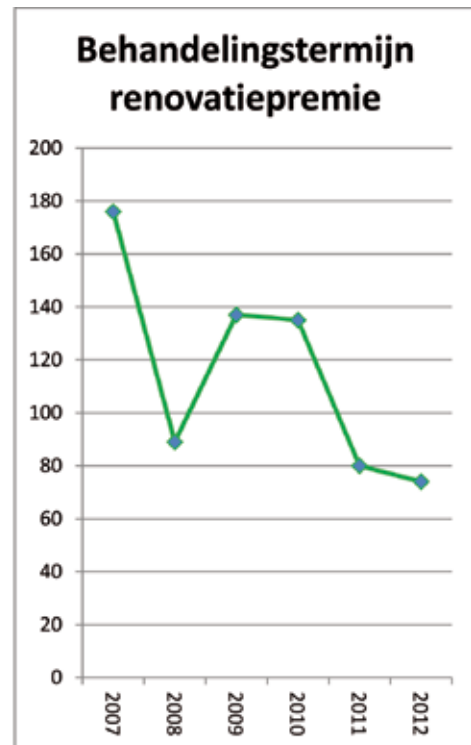
Renovatiepremie 2007 - 2012					
Jaar	Aanvragen	Toekenningen	Weigeringen	Beslissingen	Succesratio
2007	4.156	1.142	477	1.619	70,54%
2008	5.253	5.178	1.241	6.419	80,67%
2009	7.544	4.459	1.026	5.485	81,29%
2010	5.325	5.323	1.503	6.826	77,98%
2011	5.999	4.814	1.172	5.986	80,42%
2012	4.656	4.372	1.104	5.476	79,84%



In 2012 werd in totaal **€ 27.806.780** aan renovatiepremies uitbetaald in Oost-Vlaanderen. In de overzichtstabel 'Vlaamse premies' vindt u per gemeente het aantal aanvragen, het uitbetaalde bedrag en de succesratio.

In 2012 bedroeg de gemiddelde behandelingstermijn 74 kalenderdagen. Dit is de periode tussen de aanvraagdatum en de dag waarop we de beslissing verstuurden aan de aanvrager. Dit is de kortste behandelingstermijn sinds de invoering van de renovatiepremie.

Behandelingstermijn renovatiepremie		
Van aanvraag tot beslissing		
Jaar	Aantal dagen	Aantal
2007	176	4.156
2008	89	5.253
2009	137	7.544
2010	135	5.325
2011	80	5.999
2012	74	4.656

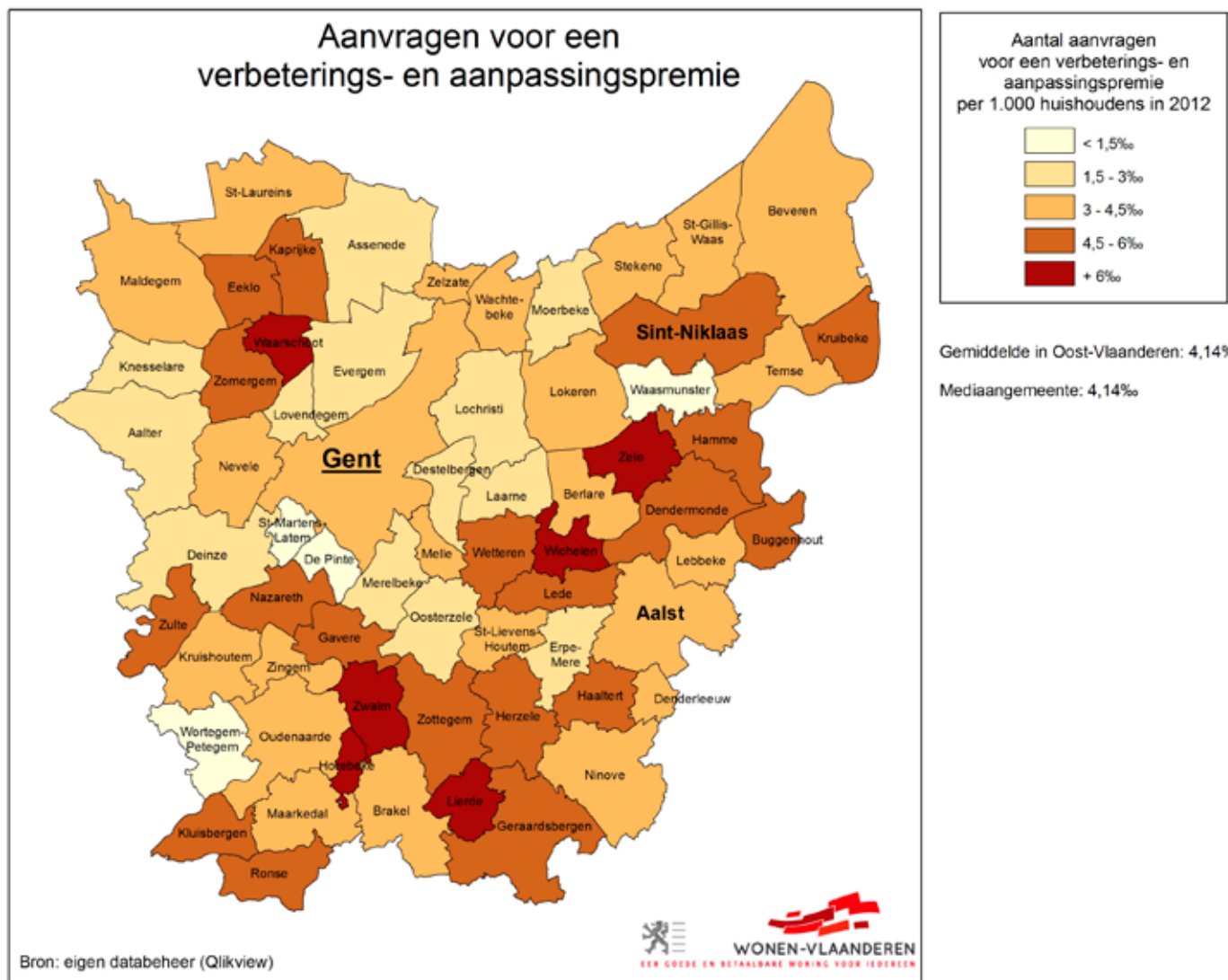


### 1.3.2. De verbeterings- en aanpassingspremie

Zowel eigenaars als huurders kunnen de verbeteringspremie aanvragen voor bepaalde verbeterings- of verbouwingswerken aan hun woning. Bejaarden kunnen daarnaast een aanpassingspremie krijgen voor werken die zijn uitgevoerd om de woning aan hun fysieke mogelijkheden aan te passen.

Dezelfde bewoner kan over een periode van tien jaar drie aanvragen indienen, doch telkens voor werken waarvoor hij nog geen premie kreeg.

Ook voor de verbeterings- en aanpassingspremie zien we een grote daling in het aantal aanvragen. Er vroegen 2.495 Oost-Vlaamse gezinnen of alleenstaanden deze premie aan. Dit is een daling met 32% ten opzichte van 2011.



Het aandeel aanvragen dat leidt tot een toekenning van de premie is nog licht gedaald. De gemiddelde succesratio sinds 1996 bedraagt 68,3%. In 2012 lag het aandeel toekenningen iets lager dan dit gemiddelde, namelijk op 63,43%.

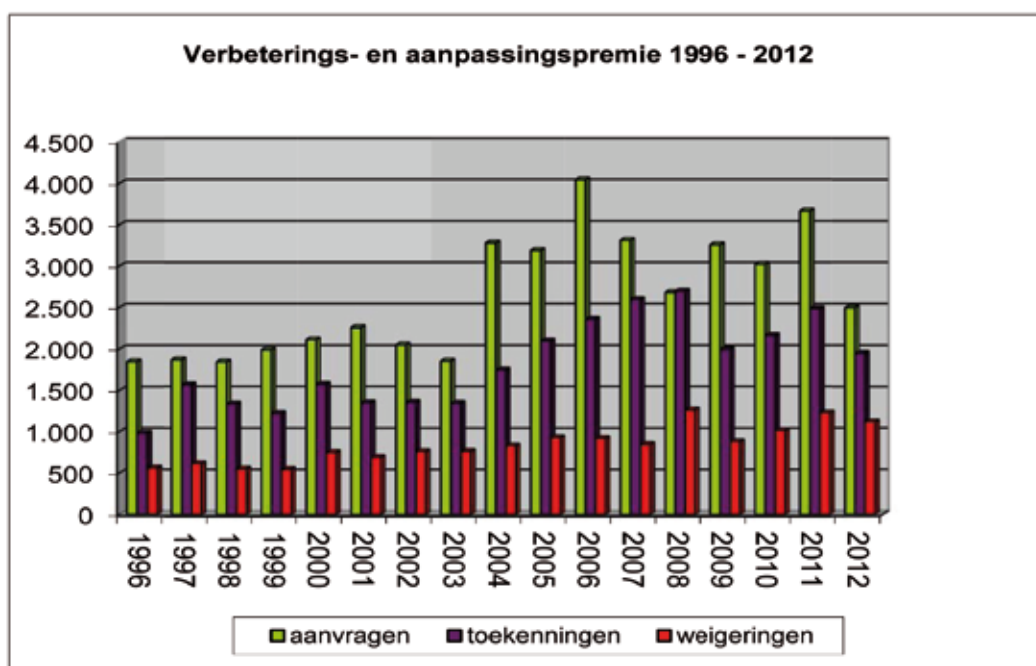
In 2012 werd in totaal **€ 2.559.450** aan verbeterings- en aanpassingspremies uitbetaald in Oost-Vlaanderen. In de overzichtstabel vindt u per gemeente het aantal aanvragen, het uitbetaalde bedrag en de succesratio.

In 2012 werden 1.123 aanvragen geweigerd. De voornaamste reden was een te hoog inkomen. Andere weigeringsgronden die vaak voorkwamen zijn een te lage kostprijs van de werken, het kadastraal inkomen van de woning dat te hoog is of een reeds eerder toegekende premie voor dezelfde werken aan dezelfde woning.

De voorwaarde van het kadastraal inkomen valt vanaf 1 januari 2013 weg.

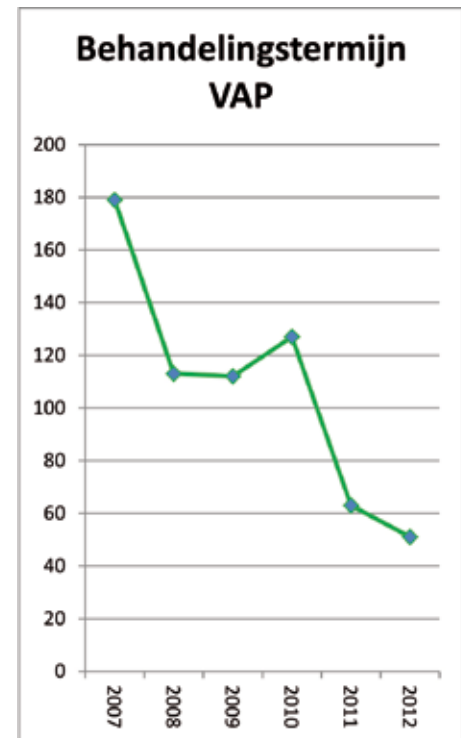
Verbeterings- en Aanpassingspremie 1996 - 2012

Jaar	Aanvragen	Toekenningen	Weigeringen	Aantal beslissingen	Succesratio
1996	1.847	985	562	1.547	63,67%
1997	1.870	1.568	619	2.187	71,70%
1998	1.843	1.341	553	1.894	70,80%
1999	1.990	1.226	547	1.773	69,15%
2000	2.113	1.573	752	2.325	67,66%
2001	2.257	1.353	693	2.046	66,13%
2002	2.051	1.359	762	2.121	64,07%
2003	1.853	1.346	765	2.111	63,76%
2004	3.280	1.747	833	2.580	67,71%
2005	3.189	2.100	932	3.032	69,26%
2006	4.042	2.357	924	3.281	71,84%
2007	3.312	2.597	850	3.447	75,34%
2008	2.683	2.700	1.267	3.967	68,06%
2009	3.258	1.996	884	2.880	69,31%
2010	3.025	2.167	1.020	3.187	67,99%
2011	3.670	2.487	1.230	3.717	66,91%
2012	2.495	1.948	1.123	3.071	63,43%



In 2012 bedroeg de gemiddelde behandelingstermijn 51 dagen. Dit is de periode tussen de aanvraagdatum en de dag waarop wij de beslissing verstuurd naar de aanvrager. In 2007 waren nog 179 dagen nodig om tot een beslissing te komen. Nu krijgen aanvragers gemiddeld na 51 dagen al bericht of ze al dan niet een verbeterings- en aanpassingspremie zullen ontvangen.

Behandelingstermijn Verbeterings- en aanpassingspremie		
Van aanvraag tot beslissing		
Jaar	Dagen	Aantal aanvragen
2007	179	3.312
2008	113	2.683
2009	112	3.258
2010	127	3.025
2011	63	3.670
2012	51	2.495



*Cel Premies:*

*Lieve Rouckhout, Veronique De Blanck, Linda Blomme, An Van Uytfanghe, Christine Dehenau, Lorenzo Verlé, Geert Wanzele, Henk Vancaeyzeele*



gemeente	Huishoudens op 1/1/2009	VERBETERINGS- EN AANPASSINGSPREMIE							Succesratio 2012	Uitbetaald bedrag aan VAP's in 2012	aantal aanvragen VAP per 1000 huishoudens in 2007-2012
		2007	2008	2009	2010	2011	2012				
Aalst	35.389	134	99	150	131	197	120	66,67%	117.020	23,48	
Denderleeuw	7.617	40	45	55	51	47	30	55,21%	26.770	35,18	
Erpe - Mere	7.889	53	42	41	52	40	23	48,39%	19.350	31,82	
Geraardsbergen	13.473	68	59	80	82	100	80	58,14%	58.610	34,81	
Haaltert	7.380	40	42	46	25	36	41	71,11%	27.050	31,17	
Herzele	6.950	63	39	51	59	61	37	50,00%	30.650	44,60	
Lede	7.319	60	36	48	46	57	38	56,86%	33.950	38,94	
Ninove	15.347	89	74	83	68	103	66	58,75%	71.510	31,47	
Sint-Lievens - Houtem	3.908	39	29	25	25	39	17	60,00%	24.020	44,52	
Zottegem	10.614	63	57	62	53	86	59	69,57%	46.680	35,80	
<b>Arr. Aalst</b>	<b>115.886</b>	<b>649</b>	<b>522</b>	<b>641</b>	<b>592</b>	<b>766</b>	<b>511</b>	<b>60,93%</b>	<b>455.610</b>	<b>31,76</b>	
Berlare	6.001	23	17	16	23	16	24	65,52%	17.740	19,83	
Buggenhout	5.734	25	23	21	25	35	31	61,54%	25.150	27,90	
Dendermonde	18.954	119	103	162	130	141	108	66,67%	114.610	40,26	
Hamme	9.737	48	49	57	49	86	49	65,67%	51.100	34,71	
Laarne	4.950	23	12	27	19	19	13	75,00%	11.600	22,83	
Lebbeke	7.462	78	68	72	48	48	24	58,06%	31.300	45,30	
Waasmunster	4.123	5	10	10	9	11	4	40,00%	2.250	11,88	
Wetteren	10.223	59	43	56	53	86	52	68,42%	66.820	34,14	
Wichelen	4.678	46	34	26	27	44	34	69,77%	31.510	45,10	
Zeze	8.025	85	64	77	74	58	62	67,61%	53.350	52,34	
<b>Arr. Dendermonde</b>	<b>79.887</b>	<b>511</b>	<b>423</b>	<b>524</b>	<b>457</b>	<b>544</b>	<b>401</b>	<b>66,14%</b>	<b>405.430</b>	<b>35,80</b>	
Assenede	5.719	21	25	20	19	23	15	57,89%	15.050	21,51	
Eeklo	9.001	42	31	50	60	79	41	79,25%	60.540	33,66	
Kaprijke	2.463	3	5	8	13	10	13	77,78%	7.990	21,11	
Maldegem	9.335	67	59	56	71	90	35	75,61%	45.440	40,49	
Sint-Laureins	2.731	30	18	17	16	19	11	84,62%	21.050	40,64	
Zelzate	5.384	26	20	31	29	25	20	66,67%	18.800	28,05	
<b>Arr. Eeklo</b>	<b>34.633</b>	<b>189</b>	<b>158</b>	<b>182</b>	<b>208</b>	<b>246</b>	<b>135</b>	<b>74,40%</b>	<b>168.870</b>	<b>32,28</b>	
Brakel	5.763	40	28	39	29	46	23	57,58%	27.090	35,57	
Horebeke	744	7	3	4	6	2	6	75,00%	1.250	37,63	
Kluisbergen	2.570	17	11	9	12	15	12	61,54%	11.150	29,57	
Kruishoutem	3.135	14	11	27	21	28	14	59,09%	6.990	36,68	
Lierde	2.583	18	15	12	9	22	18	47,83%	12.140	36,39	
Maarkedal	2.369	7	14	8	8	13	10	57,14%	11.850	25,33	
Oudenaarde	12.365	69	63	72	63	68	41	50,91%	30.850	30,41	
Ronse	10.316	97	73	68	63	91	59	74,36%	84.230	43,72	
Wortegem-Petegem	2.420	16	11	10	10	9	1	33,33%	1.500	23,55	
Zingem	2.815	10	3	26	16	21	10	36,84%	7.950	30,55	
Zwalm	3.144	25	28	22	9	21	19	46,67%	6.700	39,44	
<b>Arr. Oudenaarde</b>	<b>48.224</b>	<b>320</b>	<b>260</b>	<b>297</b>	<b>246</b>	<b>336</b>	<b>213</b>	<b>58,42%</b>	<b>201.700</b>	<b>34,67</b>	
Aalter	7.660	21	26	38	36	46	21	75,86%	33.030	24,54	
Deinze	12.017	57	46	69	55	67	36	66,04%	49.960	27,46	
De Pinte	4.011	3	8	6	7	13	6	33,33%	4.250	10,72	
Destelbergen	7.206	23	25	19	17	27	16	63,64%	17.500	17,62	
Evergem	13.170	62	31	42	50	62	26	65,71%	37.050	20,73	
Gavere	4.939	27	11	40	15	39	24	48,57%	30.690	31,59	
Gent	114.674	605	428	598	561	592	472	63,11%	468.240	28,39	
Knesselare	3.395	20	23	11	19	28	9	85,00%	27.150	32,40	
Lochristi	8.130	24	17	14	18	27	19	37,50%	24.450	14,64	
Lovendegem	3.839	13	7	16	12	13	8	37,50%	5.000	17,97	
Melle	4.357	16	21	24	24	25	16	39,13%	15.880	28,92	
Merelbeke	9.143	55	44	36	23	31	19	53,33%	19.540	22,75	
Moerbeke	2.441	8	19	21	18	16	6	33,33%	7.000	36,05	
Nazareth	4.317	15	14	15	16	27	21	53,85%	13.450	25,02	
Nevele	4.560	23	25	29	23	23	18	53,85%	18.490	30,92	
Oosterzele	5.118	25	17	32	20	30	15	60,00%	18.050	27,16	
Sint-Martens-Latem	3.375	4	2	2	7	4	2	50,00%	3.000	6,22	
Waarschoot	3.259	18	12	22	32	25	29	65,52%	20.000	42,34	
Wachtebeke	2.789	6	10	13	11	12	11	42,86%	10.050	22,59	
Zomergem	3.293	11	11	22	19	19	17	85,00%	19.350	30,06	
Zulte	5.913	28	34	37	34	54	27	47,22%	26.060	36,19	
<b>Arr. Gent</b>	<b>227.606</b>	<b>1.064</b>	<b>831</b>	<b>1.106</b>	<b>1.017</b>	<b>1.180</b>	<b>818</b>	<b>60,75%</b>	<b>868.190</b>	<b>26,43</b>	
Beveren	18.890	112	93	71	87	83	60	60,32%	56.910	26,79	
Kruibeke	6.358	46	34	35	34	49	32	56,76%	25.600	36,17	
Lokeren	15.518	76	76	85	64	85	69	77,65%	70.990	29,32	
Sint-Gillis-Waas	7.174	46	24	28	22	41	28	51,52%	25.190	26,35	
Sint-Niklaas	30.028	193	177	192	188	206	152	75,88%	215.060	36,90	
Stekene	6.976	42	34	38	46	51	31	55,56%	19.110	34,69	
Temse	11.187	64	51	59	64	83	45	69,64%	46.790	32,72	
<b>Arr. Sint-Niklaas</b>	<b>96.131</b>	<b>579</b>	<b>489</b>	<b>508</b>	<b>505</b>	<b>598</b>	<b>417</b>	<b>68,75%</b>	<b>459.650</b>	<b>32,21</b>	
<b>totaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>602.367</b>	<b>3.312</b>	<b>2.683</b>	<b>3.258</b>	<b>3.025</b>	<b>3.670</b>	<b>2.495</b>	<b>63,43%</b>	<b>2.559.450</b>	<b>30,62</b>	



RENO									gemeente
2007	2008	2009	2010	2011	2012	succesratio in 2012	Uitbetaald bedrag aan renovatiepremie's in 2012	aantal aanvragen RENO per 1000 huishoudens in 2007-2012	
245	313	410	283	334	267	77,23%	1.391.710	52,33	Aalst
73	79	93	66	85	58	75,38%	316.010	59,60	Denderleeuw
55	84	118	79	94	65	77,66%	362.820	62,75	Erpe - Mere
100	129	205	135	132	136	75,00%	694.020	62,12	Geraardsbergen
47	76	117	87	89	68	77,17%	389.960	65,58	Haaltert
66	69	136	86	89	85	79,78%	459.720	76,40	Herzele
63	86	96	73	93	69	78,65%	464.820	65,58	Lede
101	141	200	144	165	127	73,13%	654.920	57,21	Ninove
32	47	55	39	51	44	82,22%	228.560	68,58	Sint-Lievens - Houtem
98	112	133	101	149	95	78,47%	653.050	64,82	Zottegem
880	1.136	1.563	1.093	1.281	1.014	76,95%	5.615.590	60,12	Arr. Aalst
36	52	71	38	51	38	75,00%	180.650	47,66	Berlare
34	56	95	60	83	57	75,00%	322.450	67,14	Buggenhout
153	183	287	199	240	176	80,56%	995.430	65,32	Dendermonde
54	77	126	66	85	87	80,25%	418.310	50,84	Hamme
37	45	55	45	48	37	88,68%	262.920	53,94	Laarne
60	71	112	79	88	67	82,28%	347.330	63,92	Lebbeke
23	20	33	29	28	24	80,95%	118.970	38,08	Waasmunster
60	69	97	72	119	92	83,06%	615.710	49,79	Wetteren
52	70	75	53	60	59	78,79%	301.930	78,88	Wichelen
83	83	110	124	103	59	76,32%	345.870	70,03	Zele
592	726	1.061	765	905	696	80,31%	3.909.570	59,40	Arr. Dendermonde
33	50	57	41	49	37	85,37%	251.290	46,69	Assenede
44	62	81	47	66	49	86,21%	322.520	38,77	Eeklo
11	11	35	10	18	12	66,67%	76.650	39,38	Kaprijke
54	85	88	55	70	51	87,10%	342.580	43,17	Maldegem
15	28	29	22	23	15	94,12%	98.770	48,33	Sint-Laureins
51	36	64	45	51	26	80,56%	204.690	50,71	Zelzate
208	272	354	220	277	190	84,72%	1.296.500	43,92	Arr. Eeklo
50	73	94	60	79	69	87,34%	435.800	73,75	Brakel
3	10	12	7	8	5	71,43%	27.280	60,48	Horebeke
39	33	38	34	45	22	78,79%	183.730	82,10	Kluisbergen
11	24	38	22	27	14	75,00%	86.990	43,38	Kruishoutem
31	43	44	29	44	31	77,50%	211.510	85,95	Lierde
17	16	46	22	31	23	68,18%	124.080	65,43	Maarkedal
87	120	186	149	148	107	82,73%	676.220	64,46	Oudenaarde
81	106	155	120	134	91	82,73%	622.450	66,60	Ronse
22	34	29	16	18	21	77,27%	93.930	57,85	Wortegem-Petegem
23	33	48	39	35	26	75,00%	182.490	72,47	Zingem
23	22	39	27	32	30	63,33%	129.130	55,03	Zwalm
387	514	729	525	601	439	79,93%	2.773.610	66,25	Arr. Oudenaarde
45	67	93	58	70	42	82,76%	327.660	48,96	Aalter
76	101	141	80	90	65	81,25%	465.320	46,02	Deinze
28	39	50	42	27	16	91,67%	133.070	50,36	De Pinte
45	67	83	62	60	54	87,72%	368.590	51,48	Destelbergen
79	95	164	116	106	90	78,41%	453.400	49,35	Evergem
29	35	63	48	52	41	87,50%	253.800	54,26	Gavere
658	885	1.300	912	1.053	825	79,87%	5.203.170	49,12	Gent
23	27	40	25	40	25	93,55%	174.800	53,02	Knesselare
43	57	81	49	59	48	77,50%	220.300	41,45	Lochristi
30	30	35	29	23	22	77,27%	87.660	44,02	Lovendegem
38	26	71	42	54	46	78,33%	263.200	63,58	Melle
80	86	120	99	99	99	76,47%	532.520	63,76	Merebeke
20	25	27	31	17	18	80,95%	62.550	56,53	Moerbeke
31	30	45	30	28	32	63,33%	144.950	45,40	Nazareth
22	44	58	36	30	29	70,00%	140.520	48,03	Nevele
64	45	82	60	58	36	83,02%	334.780	67,41	Oosterzele
20	25	23	20	15	6	84,62%	87.840	32,30	Sint-Martens-Latem
19	22	41	26	28	18	88,00%	122.650	47,25	Waarschoot
20	18	37	21	28	26	71,43%	113.010	53,78	Wachtebeke
19	31	40	18	36	20	85,71%	189.430	49,80	Zomergem
39	64	74	66	57	40	74,55%	241.230	57,50	Zulte
1.428	1.819	2.668	1.870	2.030	1.598	80,08%	9.920.450	50,14	Arr. Gent
134	161	203	158	166	142	74,15%	755.410	51,03	Beveren
46	47	93	69	69	45	90,38%	304.680	58,04	Kruibeke
104	121	188	113	115	115	83,97%	683.430	48,72	Lokeren
45	56	100	58	58	60	89,66%	313.180	52,55	Sint-Gillis-Waas
232	261	368	298	312	242	86,71%	1.515.840	57,05	Sint-Niklaas
28	52	88	64	73	57	69,23%	309.230	51,89	Stekene
72	88	129	92	112	58	74,16%	409.290	49,25	Temse
661	786	1.169	852	905	719	81,76%	4.291.060	52,97	Arr. Sint-Niklaas
4.156	5.253	7.544	5.325	5.999	4.656	79,84%	27.806.780	54,67	totaal Oost-Vlaanderen

## 1.4. Stimuleren... Premies, hoe en waar inzetten?

De Vlaamse overheid betaalde **€ 2.559.450** aan verbeterings- en aanpassingspremies en **€ 27.806.780** aan renovatiepremies uit in 2012 in de verschillende gemeenten van Oost-Vlaanderen. Het bedrag dat in 2012 aan renovatiepremies en verbeterings- en aanpassingspremies werd uitbetaald aan inwoners van de 65 gemeenten kan je vinden in de tabel 'Vlaamse Premies'.

Het is voor een gemeente niet altijd haalbaar om zo'n hoog bedrag te spenderen aan het verbeteren van het private woningenbestand. Investeren in een goede klantgerichte dienstverlening waarbij de burgers optimaal geïnformeerd worden over de Vlaamse premies behoort wél tot de mogelijkheden van elke gemeente. Een woonloket kan er voor zorgen dat meer burgers op een correcte manier hun aanvraag kunnen indienen.

Veel gemeenten geven naast veel en goede informatie een aanvulling op de Vlaamse renovatiepremie of de verbeterings- en aanpassingspremie. In sommige gemeenten kunnen burgers na een toekenning van Wonen-Vlaanderen zelf een aanvullende premie aanvragen. Andere gemeenten schrijven hun burgers aan; ze gebruiken daarvoor de lijsten met begunstigden die per kwartaal door Wonen-Vlaanderen opgestuurd worden naar de colleges van burgemeester en schepenen.

De gemeente **Wetteren** werd geconfronteerd met heel wat panden die er verwaarloosd bij stonden in de kern, die ook het winkelcentrum is voor de omliggende gemeenten. Daarom werd al in 1998 een gevelrenovatiepremie in het leven geroepen. In het kader van de Mercuriusstudie (een strategisch-commercieel plan) werd beslist om deze premie in te voeren. Deze gevelrenovatiepremie is ook van toepassing op woningen die in het kernwinkelgebied gelegen zijn. Deze premie wordt het meest aangevraagd door handelaars, maar ook eigenaar-bewoners maken graag gebruik van deze premie om de buitenkant van hun woning op te frissen. De kosten voor een gevelrenovatie lopen snel op en het premiebedrag is 30% van de kosten (excl. btw) met een maximum van € 2.500. De meeste premies die worden toegekend, bedragen € 2.500. Dit is een bedrag dat toch een verschil maakt voor de inwoners en handelaars in het kernwinkelgebied die hun gevel willen renoveren. De verandering en verbetering zijn duidelijk zichtbaar in het straatbeeld.

In **Ronse** worden zowel eigenaar-bewoners, huurders als verhuurders aangemoedigd om de kwaliteit van hun woning te verbeteren. Er is een gemeentelijke premie ter verwerving van klein comfort, een premie ter bestrijding van opstijgend grondvocht en een voorschotregeling op de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie. Ronse heeft immers een ouder woonpatrimonium en wil de inwoners met een minder dan gemiddeld inkomen ook stimuleren om de nodige werken aan hun woning uit te voeren.



De gemeentelijke premie ter verwerving van klein comfort wil Ronsenaars die in een woning zonder 'klein comfort' wonen, stimuleren om een bad of douche te installeren, een toilet binnenshuis te plaatsen of een aansluiting op het openbare waterleidingnet te voorzien. Het bedrag van deze premie kan oplopen tot € 1.412,99 en de aanvragers worden gestimuleerd om – indien ze aan alle voorwaarden voldoen – ook de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie aan te vragen.

Ronse is op kleigrond gelegen, waardoor het regenwater niet goed afgevoerd kan worden en veel woningen last hebben van opstijgend vocht. Daarom besloot de stad tot een gemeentelijke premie ter bestrijding van opstijgend grondvocht. Deze premie bedraagt het bedrag van de voorgelegde facturen met een maximumbedrag van € 495,79, als deze werken vakkundig werden uitgevoerd. De aanvragers van deze premie worden door de woonwinkel begeleid om – indien ze voldoen aan de voorwaarden – de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie aan te vragen.

In de loop van 2013 zullen deze premiestelsels geëvalueerd worden op beleidsniveau en op het woonoverleg, waarna indien nodig een bijsturing komt.

## 1.5. Informeren en ellende voorkomen, preventie dus!

Vaak is een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring net als een brand blussen: in een prangende woonsituatie proberen de bewoner(s) te redden... Om dan weer over te gaan tot de orde van de dag. Terwijl we allemaal wel weten dat brandpreventie veel ellende kan voorkomen...

Het is dus belangrijk dat zowel eigenaar-bewoners, huurders als verhuurders weten dat er kwaliteitseisen zijn voor woningen, dat ze deze ook kennen en eventuele tekorten in een woning snel kunnen opmerken.

Het (h)erkennen van kwaliteitsproblemen is belangrijk zodat er maatregelen kunnen getroffen worden om ongeschikte of onbewoonbare woningen te voorkomen.

Deelname is gratis, vooraf inschrijven is wel noodzakelijk  
via 09 365 46 36 of [woonplus@laarne.be](mailto:woonplus@laarne.be).

### **informatieavond Veilig Verhuren**

Een woning verhuurt u niet zomaar. Er is natuurlijk de huurwetgeving maar huurwoningen moeten ook voldoen aan minimale kwaliteitsnormen. Zo moet ze voorzien zijn van een toilet en moet de keuken minstens twee geaarde stopcontacten hebben. Ook het energieprestatiecertificaat is sinds enige tijd verplicht. Bovendien moet u als verhuurder ook rekening houden met de wetgeving rond bijvoorbeeld discriminatie en het verplichte onderhoud van cv-ketels. Wist u overigens dat verhuurders ook kunnen genieten van bepaalde premies en fiscale voordelen als zij energiebesparende werken aan hun huurwoning uitvoeren?

Om u als verhuurder wegwijs te maken in deze complexe regelgeving organiseert Woon+ een informatieavond rond het thema 'Veilig verhuren'. U wordt ingeleid in de verschillende aspecten van woningverhuur en kunt nuttige documentatie meenemen.

De informatieavond vindt plaats op **donderdag 3 maart 2011** om 19.30 uur in CC De Poort, Markt 27 te 9230 Wetteren. Deelname is gratis, vooraf inschrijven is wel noodzakelijk via 09 365 46 36 of [woonplus@laarne.be](mailto:woonplus@laarne.be).



### 1.5.1. Voorbeelden van preventie

**Woonplus**, het intergemeentelijk samenwerkingsverband van de gemeenten Wetteren, Wichelen en Laarne organiseerde een info-avond over veilig verhuren om verhuurders te informeren over zowel de huurwetgeving als

de kwaliteitsvoorwaarden uit de Vlaamse Wooncode.

De stad Gent werkt momenteel aan een map voor verhuurders om zo de "kleine verhuurders" te ondersteunen en indirect te werken aan een kwaliteitsverbetering op de private huurmarkt.



De inwoners van Wetteren, Laarne en Wichelen konden het 'gezonde huis' bezoeken in Wetteren, een initiatief van Woonplus in samenwerking met het Lokaal Gezondheidsoverleg (LOGO). De bezoekers kregen een rondleiding en informatie over gezond wonen. "Hoe (on)gezond is de lucht in mijn woning?", "Wat zijn de gevolgen van huisstofmijt en hoe kan ik dat voorkomen?", "Wat kan ik doen tegen vocht en hoe vermijd ik schimmels?" waren maar een paar van de vragen waarop een antwoord werd gegeven.

Preventief optreden betekent ook de problemen zo snel mogelijk opsporen om verergering van de toestand te vermijden.

 **Informatieavond  
Woonpremiescan**

Wie energie wil besparen laat een energiescan uitvoeren, de woonloketten kunnen u helpen met een 'Premiescan'. Op basis van uw plannen of concrete offertes kunnen zij u vertellen op welke premies u mogelijk recht heeft maar ook hoe u uw plannen kunt bijsturen om van bepaalde voordelen te kunnen genieten. Op de informatieavond ziet u aan de hand van enkele voorbeelden uit de praktijk hoe een optimaal premiedossier op te stellen. U kunt er ook een afspraak maken met het woonloket uit uw gemeente om uw eigen plannen te laten doorlichten op mogelijke premies.

**De informatieavond is in de eerste plaats bedoeld voor inwoners van Laarne, Wetteren en Wichelen en vindt plaats op dinsdag 25 oktober om 19.30 uur in de nieuwe raadzaal (vierde verdieping) van het gemeentehuis te Laarne.**

Deelname is gratis, vooraf inschrijven is wel noodzakelijk via 09 365 46 36 of [woonplus@laarne.be](mailto:woonplus@laarne.be).

**GRATIS TOEGANG**

### 1.5.2. Informeren...

De meeste gemeenten beschikken over verschillende kanalen om hun inwoners te informeren over zowel de Vlaamse als de gemeentelijke woonbeleidsinstrumenten. De gemeentelijke website, de streekpers en een vaste woonrubriek in het gemeentelijk infoblad zijn daarvoor prima kanalen. Omdat mensen maar lezen waar ze zelf op een bepaald ogenblik nood aan hebben, is het zinvol om artikels over premies regelmatig te herhalen.



## Woonbeurs en inspraakmoment masterplan Maldegem-centrum - zaterdag 2 juni van 9.30 uur tot 16 uur.

Op zaterdag 2 juni 2012, van 9.30 tot 16.00 uur organiseert het gemeenlebestuur van Maldegem een Woonbeurs in het vernieuwde gemeentehuis. Naast de eigen gemeentelijke dienst Stedenbouw en Woonwizer Meetjestand krijgen de sociale huisvestingsmaatschappijen, immobielkantoren en verkavelaars die actief zijn in Maldegem, de mogelijkheid om zich aan de geïnteresseerde bevolking voor te stellen. In de vooravond zal ook ontwerp bureau SUUR aanwezig zijn op de Woonbeurs om van de bezoekers een concrete input te krijgen omtrent het masterplan Maldegem-centrum dat zij in de toekomst zullen opmaken.

sonoppijnen, de immobielkantoren en de verkavelaars die actief zijn in de gemeente. Daarnaast zal er op de Woonbeurs ook een stand zijn van Woonwizer Meetjestand, het Sociaal Verhuurkantoor en de eigen gemeentelijke dienst Stedenbouw.

### Inspraakmoment masterplan Maldegem-centrum

Aan deze Woonbeurs wordt een eerste inspraakmoment voor de bevolking omtrent het masterplan Maldegem-centrum gekoppeld. Op zaterdag 2 juni 2012, van 9.30 tot 13.00 uur, zal ontwerp bureau SUUR in het gemeentehuis aanwezig zijn met de bedoeling input te krijgen van de burgers omtrent het masterplan Malde-

gem-centrum dat zij zullen opmaken. Aan de hand van enkele voorbeelden wordt de mening van de burger gevraagd over een aantal thema's die aan de orde zijn bij de opmaak van het masterplan zoals mobiliteit, bebouwing, groen, publiek domein, enz. Bovendien kunnen de bezoekers op een grote lunafoto aansluiten wat zij goed of slecht vinden aan de huidige situatie. Deze gegevens zullen meegenomen worden bij de opmaak van het eerste ontwerpplan voor Maldegem-centrum. Uiteraard zullen er mensen van het ontwerp bureau SUUR aanwezig zijn om de nodige uitleg te geven en een antwoord te bieden op eventuele vragen.

### Woonbeurs

De huisvestingsmarkt heeft de voorbije jaren serieuze wijzigingen ondergaan, niet in het minst door de economische crisis. Bovendien worden burgers zich steeds bewuster van het belang van duurzaamheid op alle vlakken en vertalen ze dit ook in hun woonkeuze. Omdat het Maldegemse gemeenlebestuur van mening is dat alle burgers recht hebben op een degelijke en betaalbare woning, worden zij via de Woonbeurs uitgeroepen en correct geïnformeerd over het aanbod in de gemeente. Bezoekers kunnen tijdens deze beurs rechtstreeks in contact treden met de sociale huisvestingsmaats-



### Praktisch

De Woonbeurs vindt plaats op zaterdag 2 juni 2012 van 9.30 tot 16.00 uur in het vernieuwde gemeentehuis van Maldegem. De consultatieronde omtrent het masterplan Maldegem-centrum loopt van 9.30 tot 13.00 uur.



Voor gerust en zuinig wonen

### Gemeente helpt je bij regels en premies huisvesting

De overheid slaat ont om de eren met premies, regels en tips rond wonen en (ver)bouwen. Goed voor onze portemonnee, het milieu en onze veiligheid. Maar omdat het soms een klus kan dreigen te worden, heeft de gemeente Berlaer een deskundige huisvesting in dienst. Johan neemt ons mee voor een halikopterbeeld waternoodigheden.

#### Haal het maximum uit premies

Tijd voor een nieuwe verwarmingsketel? Wil je het dak isoleren? Is het hele huis aan een opknapbeurt toe? Of wil je zelf een energiezuinige woning uit de grond stampen? Weet dat er voor vele bouwklussen interessante premies zijn. De staet over het hoofd en neem daarom voor je de werken start een kijkje op internet of kom eens langs. Er komt soms wel wat administratie bij een premieaanvraag kijken, maar laat dat je niet afschrikken. Vraag gerust hulp.

#### Lees de 'kleine lettertjes'

Aan de meeste premies zijn enkele voorwaarden gekoppeld. Minimale dikte van isolatie, volume van de regenwaterput, versterkte adviezen, datum van de factuur, inkomensgrens, ... Zorg dat je die kent alvorens je materiaal aankoopt. Breng je aanvraag op voorhand op de hoogte zodat hij er rekening mee kan houden. Ook medeoverlappers van doe-het-zelfzaken zijn voldoende vertrouwd met de juiste materialen en procedures voor een maximaal financieel voordeel.

#### Je isoleert nooit teveel

De overheid kamert de laatste jaren sterk op minder energieverbruik in woningen. Dat betekent dus beter en meer isoleren. Bij werken waarvoor een stedenbouwplanning vergunning nodig is, worden minimumnormen gesteld. Dat kost geld. Maar daar staan premies tegenover en een flinke besparing op termijn, want je moet minder verwarmen. Alleen daarvoor is het ook bij kleinere klussen zonder vergunning zinvol je huis energiezuiniger te maken met bijvoorbeeld dikke lagen isolatie of sterke solerende ramen. Kan je te veel isoleren? Neer! Maar wel te weinig ventileren. Zorg ervoor dat voldoende frisse lucht voldoende en geregeld buiten kan. Anders misleer je condensatie en schimmelvorming. Geregeld een venster openzetten is al een goed begin.





## 2. Het Bindend Sociaal Objectief en het Decreet Grond- en Pandenbeleid

(Hoe plan ik sociale woonprojecten?)

### 2.1. Wat betekent het decreet voor het beleid in mijn gemeente?

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid geeft aan gemeenten de opdracht om een vooraf vastgelegd aantal sociale woningen te creëren. Die doelstelling om sociale woningen te bouwen is samengevat in de cijfers van het "bindend sociaal objectief", dat bij gemeenten met een laag aandeel sociale huurwoningen is aangevuld met een inhaalbeweging sociale huur. De aantallen zijn te halen vóór 2020 (sociale koopwoningen en kavels), 2023 (sociale huurwoningen) of 2025 (inhaalbeweging). U vindt een overzicht per gemeente in de tabel 'Sociale woonmarkt'.

Sociale woonprojecten van onder meer sociale huisvestingsmaatschappijen of door sociale verhuurkantoren in huur genomen woningen zijn traditionele manieren om het sociaal woonaanbod uit te breiden. Met het Decreet Grond- en Pandenbeleid kunnen en moeten gemeenten ook een percentage sociaal wonen opleggen bij elke vergunning voor een groter woonproject. In dergelijke projecten zijn ontwikkelaars overigens ook verplicht om een deel bescheiden wonen uit te voeren; dit zijn

woongelegenheden met een wettelijk beperkte bescheiden omvang, maar die ontwikkelaars op de vrije markt mogen verkopen. Gemeenten kunnen zo via vergunningen afdwingen dat woonprojecten een sociale mix hebben met naast privéwoningen ook een aanbod aan sociale en bescheiden woningen. Voorts voerde het decreet ook soepeler regels in voor sociale huisvestingsmaatschappijen om woonuitbreidingsgebieden te ontwikkelen met sociaal en bescheiden wonen.

Deze instrumenten samen geven gemeenten de kans hun sociaal (en bescheiden) woonaanbod gevoelig uit te breiden.



Hamme, Sint-Jozefstraat  
De Zonnige Woonst

Het decreet geeft aan gemeenten ook de opdracht om bebouwbare gronden en ongebruikte woningen en gebouwen op haar grondgebied op te sporen en om inspanningen te doen om ze beschikbaar te maken voor de woningmarkt. De registratie van deze gronden en panden is verplicht, maar gemeenten hebben naast vrij te kiezen stimulansen ook de mogelijkheid om druk uit te oefenen via een heffing. In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de werking van deze en nog andere woonbeleidsinstrumenten uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

## 2.2. De instrumenten

### 2.2.1.Registratie van en heffing op onbebouwde percelen en actieprogramma

#### Het register van onbebouwde percelen

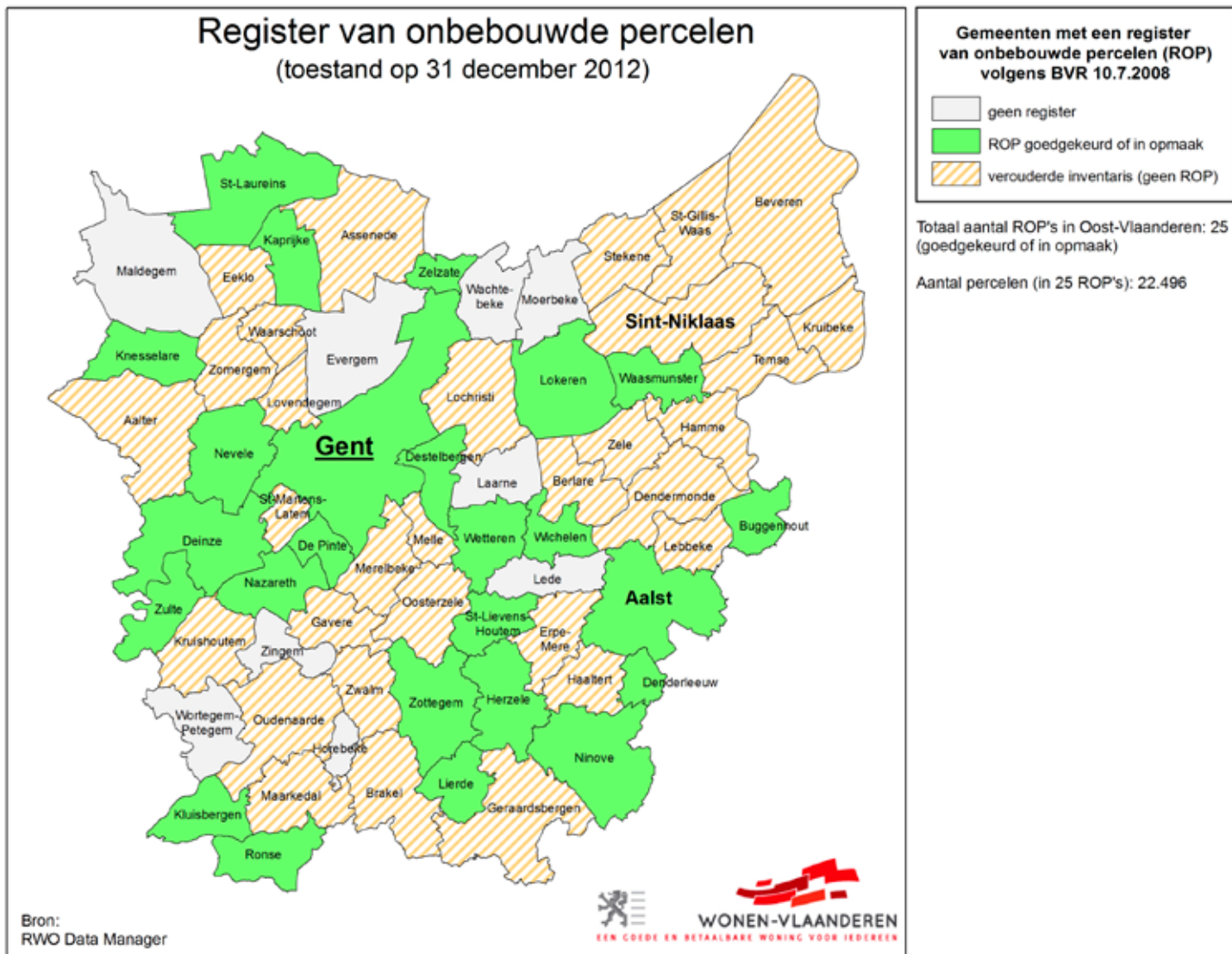
In Vlaanderen is de ruimte, die planologisch voor wonen bestemd is, erg versnipperd aangesneden. Daarom is - om een eigen grondbeleid te voeren - een overzicht nodig van de beschikbare vrije gronden die voor wonen in aanmerking komen.

De gemeenten hebben sinds jaar en dag de opdracht om die te registreren. Sinds het Decreet Grond- en Pandenbeleid zijn de opmaakregels bijgestuurd om tot een eenvormige, digitale registratie te komen. Het resultaat is het register van onbebouwde percelen (ROP), dat meer beleidsondersteunende informatie kan opleveren dan zijn voorgangers.

Steeds meer gemeenten hebben een register opgemaakt. Eind 2011 beschikten 16 gemeenten in Oost-Vlaanderen over een ROP, een jaar later zijn dat er 25 (goedgekeurd door het Departement RWO of alleszins al opgemaakt). In dat register zijn niet enkel de kavels in goedgekeurde verkavelingen en percelen langs een voldoende uitgeruste weg opgenomen, maar ook de onbebouwde percelen in binnengebieden en in woonuitbreidingsgebied. Het geeft met andere woorden een compleet overzicht over het bouwpotentieel.

Heel wat gemeenten beschikken weliswaar nog niet over een register van onbebouwde percelen maar hebben ooit een inventaris bijgehouden van onbebouwde percelen volgens vroegere opmaakregels. In dergelijke gevallen is al heel wat werk voor de opmaak van een register geleverd.





Om het register op een eenvormige manier op te maken en te bevragen, stelt de Vlaamse overheid de RWO Data Manager ter beschikking (<https://datamanager.rwo.be>). Met deze online softwaretoepassing kunnen gemeenten niet alleen hun onbebouwde percelen inventariseren, maar ook visualiseren op kaarten en met rapporten bevragen. In de RWO Data Manager zijn ook het leegstandsregister en het vergunningen- en plannenregister opgenomen en sinds kort ook een module vergund sociaal woonaanbod. Daarmee groeit deze toepassing meer en meer uit tot een krachtig instrument voor een ruimtelijk woonbeleid.



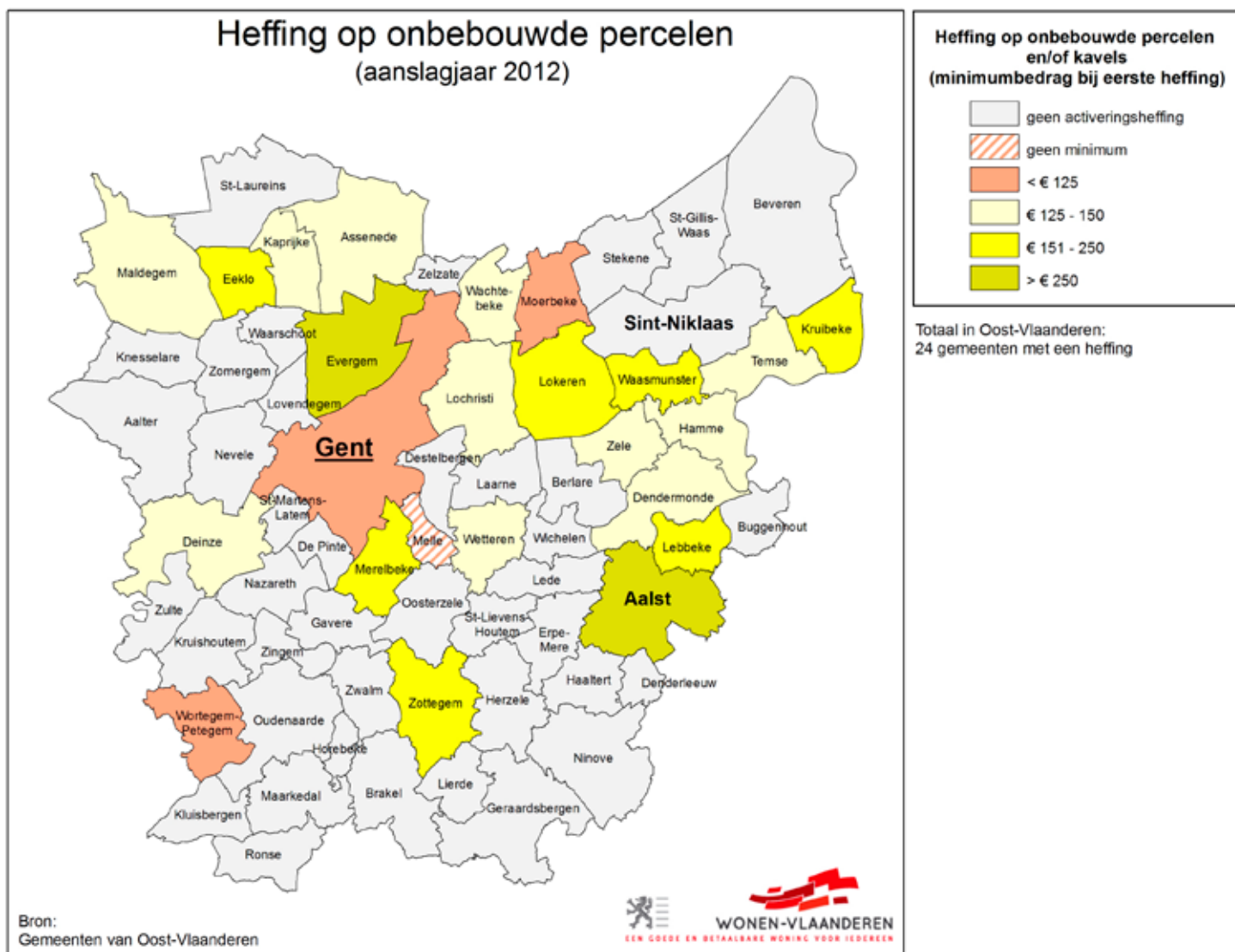
Uitsnede gewestplan (rood = woongebied)



Uitsnede register van onbebouwde percelen (groen = onbebouwd perceel)

## Heffing op onbebouwde percelen

Gemeenten zijn gemachtigd om een heffing in te voeren op onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen en onbebouwde percelen langs een voldoende uitgeruste weg. In Oost-Vlaanderen hadden 24 gemeenten een heffing in het aanslagjaar 2012. Meestal varieert de heffing naargelang de oppervlakte (€ 0,25/m<sup>2</sup> is courant) of de straatbreedte van het perceel, met een minimumbedrag.



Heel wat heffingsreglementen dateren van voor het Decreet Grond- en Pandenbeleid en mogen onveranderd van toepassing blijven voor de vooropgestelde duur van het reglement. Bij nieuwe reglementen of de verlenging van bestaande moeten gemeenten echter de regels van artikel 3.2.5 van het decreet volgen. Die bepalen onder meer dat een heffing niet minder dan € 0,25 /m<sup>2</sup> of € 12,50 per strekkende meter langs een openbare weg en niet minder dan € 125 in totaal mag bedragen, te indexeren met de ABEX-index van onroerende goederen (voor het aanslagjaar 2013 komt dit neer op een minimumheffing van € 0,27/m<sup>2</sup> of € 13,12/strekkende meter en minstens € 131,12 in totaal). Dit betekent voor heel wat gemeenten dat ze in de toekomst hun minimumbedragen moeten aanpassen.

72

Ook al variëren bedragen naargelang de omvang van het perceel, de heffing is doorgaans te laag om speculatie tegen te gaan, aangezien de gemiddelde jaarlijkse waardevermeerdering van een bouwgrond in Vlaanderen veel hoger ligt. Zo werd bijvoorbeeld in 2010 een bouwgrond in het Vlaams gewest verkocht voor gemiddeld € 133.795, in 2011 voor € 147.804 (bron: [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be)). Dat betekent een toename met ca. € 14.000 per jaar, terwijl de heffing gemiddeld niet veel hoger ligt dan € 250 (of eventueel een veelvoud in functie van het aantal jaren in het register). Ondanks lage bedragen kan de heffing aanzienlijke opbrengsten genereren voor een ruimtelijk woonbeleid (zie tabel 'Heffingen en hun opbrengsten').

### Actieprogramma, De Pinte als voorbeeld



Gemeenten hebben het recht (en vaak zelfs de plicht) om de gronden in handen van Vlaamse besturen (gemeenten, OCMW's, kerkfabrieken, Vlaamse en provinciale administraties) die onbebouwd, maar bebouwbaar zijn, in kaart te brengen en voor een kwart in te zetten voor een sociaal woonaanbod. In dit actieprogramma hebben ze de ruggensteun van de Vlaamse overheid, die in 2020 besturen kan aanspreken die hieraan niet meewerken, maar ook via het team lokaal woonbeleid van het agentschap Wonen-Vlaanderen dat praktische ondersteuning biedt bij de opmaak van het actieprogramma.



In De Pinte heeft de gemeenteraad als eerste in Oost-Vlaanderen een actieprogramma goedgekeurd. De bevoegde ambtenaren van de gemeente hebben op basis van het ROP (Register Onbebouwde Percelen) een lijst gemaakt met de onbebouwde percelen van Vlaamse besturen op het grondgebied van De Pinte. De lijst bevatte de kadastrale gegevens, de straatnaam, de oppervlakte, de eigenaar en de eventuele vrijstelling op basis van art 3.2.1 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. De lijst werd aangevuld met een gewest- en een kadasterplan van de onbebouwde percelen. Er werd berekend hoeveel de totale oppervlakte was van de percelen die effectief in aanmerking kwamen voor het actieprogramma.

Op basis van deze lijst selecteerde het college van burgemeester en schepenen 3 percelen die ze wensen te activeren voor sociale woonprojecten. Op het woonoverleg werden de mogelijkheden en opportuniteiten van deze percelen besproken. De gemeenteraad heeft het actieprogramma goedgekeurd.

## Heffingen en hun opbrengsten

gemeente	leegstandsheffing (minimum voor eengezinswoning of gebouw) in 2012	Opcentiemen op de gewestelijke heffing op verkrotting					
		2009		2010		2011	
		aantal	opbrengst	aantal	opbrengst	aantal	opbrengst
<b>Arr. Aalst</b>							
Aalst	€ 1.030	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 1.276,11
Denderleeuw	€ 1.500	100	€ 4.440	100	€ 8.982,58	100	€ 2.661,68
Erpe-Mere	€ 0	40	€ 2.409	40	€ 5.215,60	40	€ 2.347,20
Geraardsbergen	€ 1.500	100	€ 0	100	€ 0,00	100	€ 2.475,79
Haaltert	€ 0	0	€ 0	0	€ 125,00	0	€ 0,00
Herzele	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Lede	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Ninove	€ 1.000	50	€ 5.695	50	€ 1.980,00	50	€ 990,00
Sint-Lievens-Houtem	€ 1.100	50	€ 6.578	50	€ 1.334,32	50	€ 0,00
Zottegem	€ 1.000	50	€ 2.095	50	€ 3.554,24	50	€ 0,00
<b>Arr. Dendermonde</b>							
Berlare	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Buggenhout	€ 1.300	100	€ 0	100	€ 0,00	100	€ 0,00
Dendermonde	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Hamme	€ 1.250	75	€ 2.302	75	€ 1.485,00	75	€ 2.476,57
Laarne	€ 1.300	0	€ 0	50	€ 13.989,93	50	€ 2.974,72
Lebbeke	€ 0	100	€ 0	100	€ 0,00	100	€ 990,00
Waasmunster	€ 1.300	60	€ 0	60	€ 0,00	60	€ 2.926,00
Wetteren	€ 1.300	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Wichelen	€ 1.300	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Zele	€ 0	100	€ 3.219	100	€ 5.197,90	100	€ 14.850,00
<b>Arr. Eeklo</b>							
Assenede	€ 990	75	€ 5.323	75	€ 4.654,00	75	€ 2.970,00
Eeklo	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 1.735,25	0	€ 1.238,00
Kaprijke	€ 1.000	50	€ 1.856	50	€ 5.167,50	50	€ 0,00
Maldegem	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Sint-Laureins	€ 990	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Zelzate	€ 1.500	83	€ 6.574	83	€ 5.109,50	83	€ 0,00
<b>Arr. Gent</b>							
Aalter	€ 990	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Deinze	€ 1.100	50	€ 5.908	50	€ 12.812,30	50	€ 1.980,00
De Pinte	€ 1.090	0	€ 0	50	€ 0,00	50	€ 0,00
Destelbergen	€ 1.500	100	€ 0	100	€ 0,00	100	€ 0,00
Evergem	€ 990	0	€ 0	50	€ 4.708,51	50	€ 0,00
Gavere	€ 2.000	100	€ 7.920	100	€ 4.950,00	100	€ 11.880,00
Gent	€ 1.500	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Knesselare	€ 1.250	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Lochristi	€ 990	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Lovendegem	€ 1.300	50	€ 0	50	€ 0,00	50	€ 0,00
Melle	€ 1.100	100	€ 3.986	100	€ 9.900,00	100	€ 0,00
Merelbeke	€ 1.500	50	€ 1.980	50	€ 2.863,50	50	€ 7.425,00
Moerbeke	€ 990	0	€ 0	0	€ 0,00	50	€ 0,00
Nazareth	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Nevele	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Oosterzele	€ 2.000	50	€ 0	50	€ 0,00	50	€ 7.428,94
Sint-Martens-Latem	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Waarschoot	€ 2.000	50	€ 1.485	50	€ 4.455,00	50	€ 0,00
Wachtebeke	€ 990	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Zomergem	€ 1.500	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Zulte	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
<b>Arr. Oudenaarde</b>							
Brakel	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Horebeke	€ 1.000	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Kluisbergen	€ 0	10	€ 0	50	€ 0,00	50	€ 446,00
Kruishoutem	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Lierde	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Maarkedal	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Oudenaarde	€ 1.000	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Ronse	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Wortegem-Petegem	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Zingem	€ 1.250	50	€ 6.941	50	€ 2.475,00	50	€ 0,00
Zwalm	€ 1.300	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
<b>Arr. Sint-Niklaas</b>							
Beveren	€ 990	40	€ 5.317	40	€ 9.471,80	40	€ 1.980,00
Kruibeke	€ 1.100	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 1.980,00
Lokeren	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Sint-Gillis-Waas	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Sint-Niklaas	€ 990	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 990,00
Stekene	€ 0	50	€ 988	50	€ 7.302,89	0	€ 495,79
Temse	€ 0	0	€ 0	0	€ 0,00	0	€ 0,00

Bron opcentiemen en heffingsbedragen:

Oost-Vlaamse steden en gemeenten

Bron opbrengsten:

Agentschap Binnenlands Bestuur

Opbrengsten staan bij het jaar waarin ze geïnd zijn, maar kunnen betrekking hebben op voorgaande jaren of inmiddels gewijzigde reglementen.

Ook als een gemeente een heffing of opcentiemen heeft, kunnen door vrijstellingen of procedureverloop de inkomsten voor een bepaald jaar g...

77

2012 aantal	gemeentelijke heffing op verkrotting			heffing op onbebouwde percelen			gemeente
	opbrengst 2009 (incl. leegstand)	opbrengst 2010	minimum- bedrag voor gebouw 2012	opbrengst 2009	opbrengst 2010	minimum- heffing 2012	
							<b>Arr. Aalst</b>
0	€ 0,00	€ 118.722,88	€ 1.030	€ 309.266	€ 325.073,60	€ 300	Aalst
100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Denderleeuw
40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Erpe-Mere
100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Geraardsbergen
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Haaltert
0	€ 29.400,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Herzele
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Lede
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Ninove
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Sint-Lievens-Houtem
50	€ 0,00	€ 495,79	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 250	Zottegem
							<b>Arr. Dendermonde</b>
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Berlare
100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Buggenhout
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.100	€ 66.439	€ 65.718,62	€ 125	Dendermonde
75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 47.391	€ 45.895,45	€ 125	Hamme
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Laarne
100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 19.113	€ 18.412,50	€ 250	Lebbeke
60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 89.259	€ 86.062,36	€ 250	Waasmunster
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 600	€ 77.361	€ 77.567,37	€ 125	Wetteren
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Wichelen
100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 16.015,75	€ 150	Zele
							<b>Arr. Eeklo</b>
75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 30.927	€ 15.911,79	€ 125	Assenede
0	€ 40.525,00	€ 1.140,50	€ 250	€ 22.537	€ 77.567,37	€ 225	Eeklo
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 18.898	€ 18.926,51	€ 125	Kaprijke
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 150	Maldegem
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Sint-Laureins
83	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Zelzate
							<b>Arr. Gent</b>
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Aalter
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 61.558,06	€ 137	Deinze
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	De Pinte
100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Destelbergen
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 117.458	€ 132.989,59	€ 500	Evergem
100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Gavere
0	€ 119.500,00	€ 655.500,01	€ 1.500	€ 323.472	€ 385.455,14	€ 124	Gent
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 250	€ 0	€ 0,00	€ 0	Knesselare
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 38.113	€ 0,00	€ 125	Lochristi
50	€ 0,00	€ 13.000,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Lovendegem
100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 13.677	€ 14.012,00	€ 15	Melle
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 48.750	€ 56.499,98	€ 250	Merelbeke
0	€ 0,00	€ 2.115,00	€ 0	€ 3.890	€ 3.954,00	€ 62	Moerbeke
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Nazareth
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Nevele
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Oosterzele
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Sint-Martens-Latem
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Waarschoot
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 4.863	€ 6.987,50	€ 125	Wachtebeke
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Zomergem
0	€ 0,00	€ 5.500,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Zulte
							<b>Arr. Oudenaarde</b>
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Brakel
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Horebeke
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Kluisbergen
0	€ 0,00	€ 8.023,95	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Kruishoutem
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Lierde
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Maarkedal
0	€ 0,00	€ 8.200,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Oudenaarde
0	€ 94.697,50	€ 83.200,00	€ 1.250	€ 0	€ 0,00	€ 0	Ronse
0	€ 7.450,00	€ 0,00	€ 0	€ 10.530	€ 10.350,00	€ 90	Wortegem-Petegem
50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Zingem
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Zwalm
							<b>Arr. Sint-Niklaas</b>
40	€ 0,00	€ 3.567,10	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Beveren
0	€ 15.345,01	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 250	Kruibeke
0	€ 33.395,00	€ 77.191,78	€ 500	€ 54.990	€ 65.345,33	€ 250	Lokeren
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Sint-Gillis-Waas
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.042	€ 0	€ 0,00	€ 0	Sint-Niklaas
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0,00	€ 0	Stekene
0	€ 19.005,50	€ 19.432,76	€ 300	€ 57.652	€ 57.652,00	€ 140	Temse

## 2.2.2 . Leegstand

Gemeenten moeten sinds 1 januari 2010 een gemeentelijk leegstandsregister aanleggen en dit register minstens één keer per jaar actualiseren. Als leegstaand gelden alle woningen die zonder onderbreking minstens 12 maanden niet bewoond zijn en alle gebouwen die zonder onderbreking minstens 12 maanden niet meer in overeenstemming met hun normale functie gebruikt worden.

In de loop van 2012 keurden de laatste gemeenten een leegstandsreglement goed met onder meer de indicaties waarmee ze leegstand vaststelden. Zo konden alle gemeenten aan de slag.

Actualisaties moeten jaarlijks voor 30 april digitaal overgemaakt worden aan Wonen-Vlaanderen met behulp van de RWO Data Manager (<https://datamanager.rwo.be>). Op 2 mei 2012 waren in Oost-Vlaanderen 2.493 woningen en gebouwen opgenomen in een gemeentelijk leegstandsregister. Dit is een aanzienlijke toename vergeleken met het begin van 2012 (1.670 woningen en gebouwen op 30 januari 2012) en met 2011 (1.216 woningen en gebouwen op 15 april 2011).

Niettemin is nog niet elke gemeente met een daadwerkelijke leegstandsregistratie begonnen. Wonen-Vlaanderen is in 2012 gestart met een intensievere begeleiding en opvolging van achterblijvende gemeenten.

Gemeenten mogen een heffing op leegstand invoeren, maar dat is geen verplichting. In 2012 hadden 48 gemeenten in Oost-Vlaanderen een leegstandsheffing. Hoewel de heffing zelf niet verplicht is, zijn er wel decretale minimumbedragen voorzien. Dit minimum is elk jaar aan te passen aan de ABEX-index.

Decretale minimumheffing (aangepast aan ABEX-index)			
	Eengezinswoning of gebouw	Kamer	Overige
2012	1.041,71	78,92	315,67
2013	1.077,18	81,60	326,42

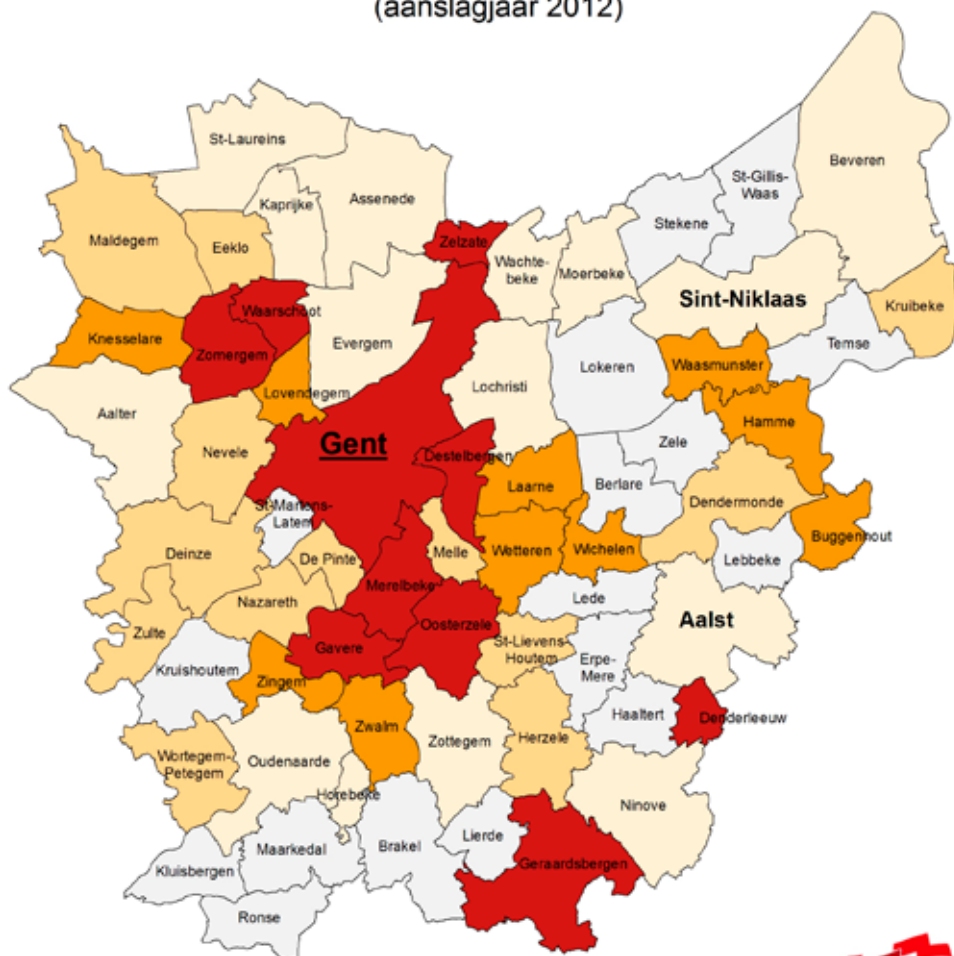
Via een heffing met welbepaalde vrijstellingen kunnen gemeenten wel degelijk een beleid voeren om leegstand gericht terug te dringen.

# Leegstandsheffing (aanslagjaar 2012)



Totaal in Oost-Vlaanderen:  
48 gemeenten met een heffing

Decretale minimumheffing voor  
een eengezinswoning in 2012:  
€ 1.041,72



Bron:  
Opvraging bij Oost-Vlaamse steden en gemeenten



*Aalst, Groenstraat  
stad Aalst  
prikkelproject,  
uitoefening voorkeepsrecht*



### 2.2.3. Ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden

Door het Decreet Grond- en Pandenbeleid is het voor sociale huisvestingsmaatschappijen eenvoudiger geworden om gronden in woonuitbreidingsgebieden te ontwikkelen. De regels daarvoor zijn inmiddels in artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ingevoegd. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen zonder bestemmingswijziging een vergunning krijgen als aan een aantal basisvoorwaarden is voldaan. Een van de belangrijkste is dat ze met hun vergunning sociale woningen bouwen of sociale kavels creëren. Een sociale huisvestingsmaatschappij hoeft een woonuitbreidingsgebied niet volledig sociaal te ontwikkelen, ze kan ook gemengde projecten laten vergunnen waarin ze naast sociale woningen en sociale kavels ook bescheiden woningen (woningen met een bouwvolume van maximum 550 m<sup>3</sup>) of bescheiden kavels (kavels van maximum 500 m<sup>2</sup>) voorziet en dit voor ten hoogste 20% van de gronden die ze in het woonuitbreidingsgebied in handen heeft.

### 2.2.4. Reglement sociaal wonen

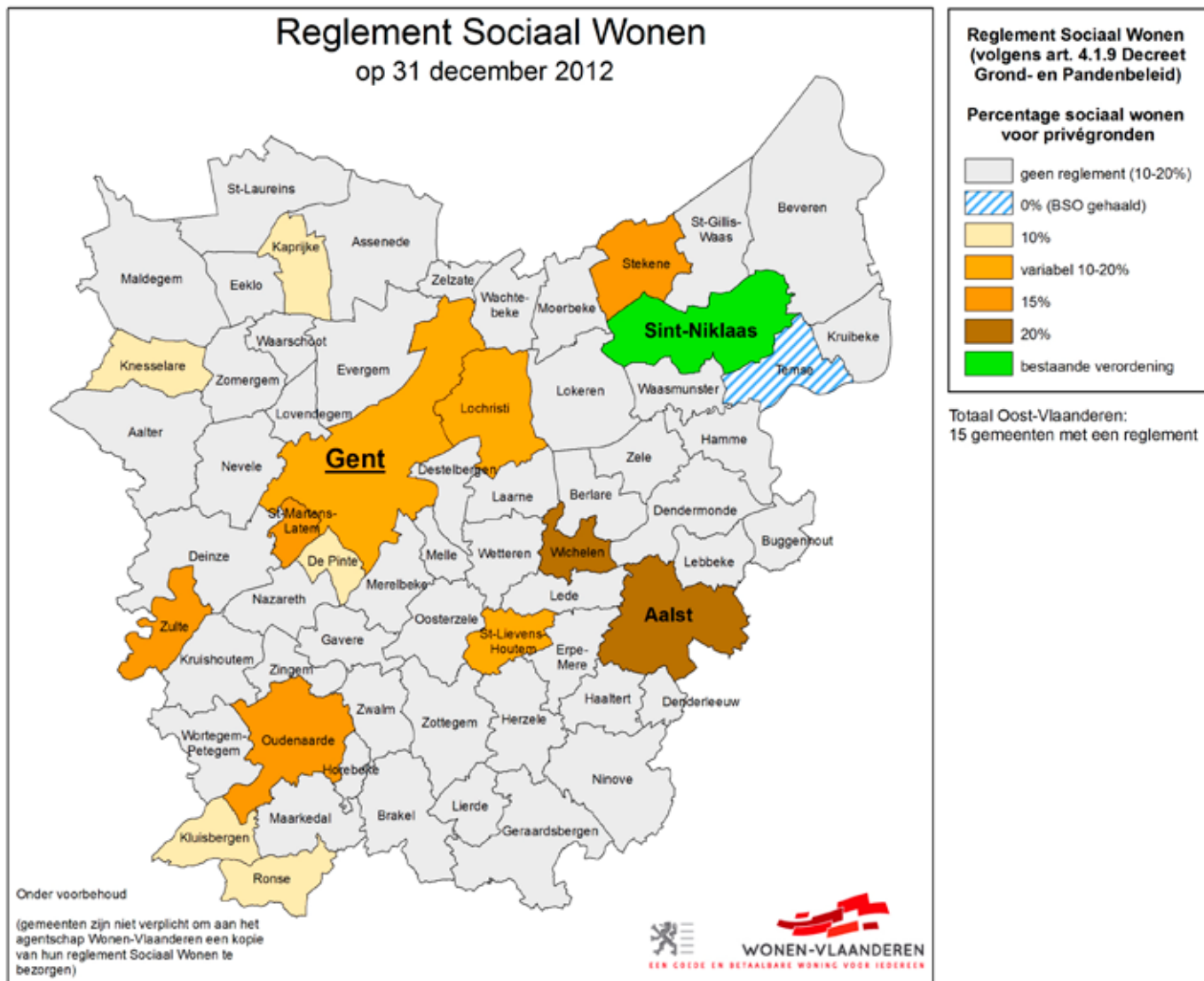
Gemeenten die hun bindend sociaal objectief nog niet hebben gehaald, moeten bij vergunningen vanaf 10 loten, 10 woningen of 50 appartementen een last met een bepaald percentage sociale woningen opleggen. Zonder reglement sociaal wonen moeten gemeenten een percentage per vergunning kiezen. Het decreet geeft enkel een keuzemarge op tussen 20 en 40% sociaal wonen bij vergunningen op gronden van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen en tussen 10 en 20% bij alle overige aanvragen.

Daarom kan het interessant zijn om de percentages vast te leggen in een gemeentelijk reglement sociaal wonen (art. 4.1.9 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid). Het voordeel is dat de gemeente dan bij het verlenen van de vergunning niet hoeft te motiveren waarom ze een bepaald percentage kiest. De procedure is die van een door de gemeenteraad goedgekeurd reglement, maar niettemin heeft zo'n reglement de kracht van een verordening. Een reglement geeft de mogelijkheid om te variëren naargelang de omvang of de ligging van het vergunde project en zelfs om bepaalde afwijkingen toe te staan die zonder reglement niet mogelijk zijn. Bij de opmaak zijn eenvoud en flexibiliteit altijd tegenover elkaar af te wegen.

Eind 2012 hadden 15 gemeenten in Oost-Vlaanderen een reglement sociaal wonen, met daarenboven nog één gemeente die onveranderd haar bestaande verordening met een last sociaal wonen van vóór het Decreet Grond- en Pandenbeleid heeft aangehouden (wat nog kan tot 30 juni 2013).

Wonen-Vlaanderen ondersteunt gemeenten die een reglement sociaal wonen willen opmaken met voorbeelden, informatie over de procedure en praktijkervaringen.





### 2.2.5. Sociale lasten

Een woonproject waarop een last sociaal en bescheiden wonen van toepassing is, kan behoorlijk complex zijn. Dat is onder meer omdat er verschillende partners bij betrokken zijn: de gemeente, die moet kiezen welk percentage sociaal wonen ze oplegt en moet afwegen of sociale huurwoningen/koopwoningen/kavels aan de lokale behoefte beantwoorden, de ontwikkelaar, die moet kiezen hoe hij de last wil uitvoeren en de sociale woonorganisatie die het sociale deel bouwt of overneemt.

Het deel sociaal en bescheiden wonen moet ruimtelijk in het project ingepast worden. Daarom is het veelal noodzakelijk om ruim vóór de vergunningaanvraag in een gezamenlijk overleg afspraken te maken. Wonen-Vlaanderen geeft geen formele adviezen, maar kan met de gemeenten wel informatie en praktijkervaringen uitwisselen.



Verkavelingsproject met een last

### 2.2.6. Sociaal woonbeleidsconvenant

Gemeenten of steden met een sociaal huuraanbod van 9% of meer kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten. Na de voortgangstoets (2012) werden de gemeenten, die 9% of meer sociaal huuraanbod hadden, door Wonen-Vlaanderen aangeschreven. Er werd gekeken naar de verhouding van het sociaal huuraanbod t.o.v. het aantal huishoudens op 1/1/2008. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt de gemeente er zich toe een bepaald aantal sociale huurwoningen te verwezenlijken en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod. Er kunnen dus enkel sociale woonbeleidsconvenanten afgesloten worden voor bijkomende sociale huurwoningen.

In onze provincie hebben Dendermonde, Gent, Hamme, Lokeren, Temse, Wachtebeke en Zelzate meer dan 9% sociale huurwoningen. Deze gemeenten kunnen dus een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten met ondersteuning van de VMSW.

## 2.3. Gerealiseerde projecten in 2012

### 2.3.1. Sociale huurwoningen

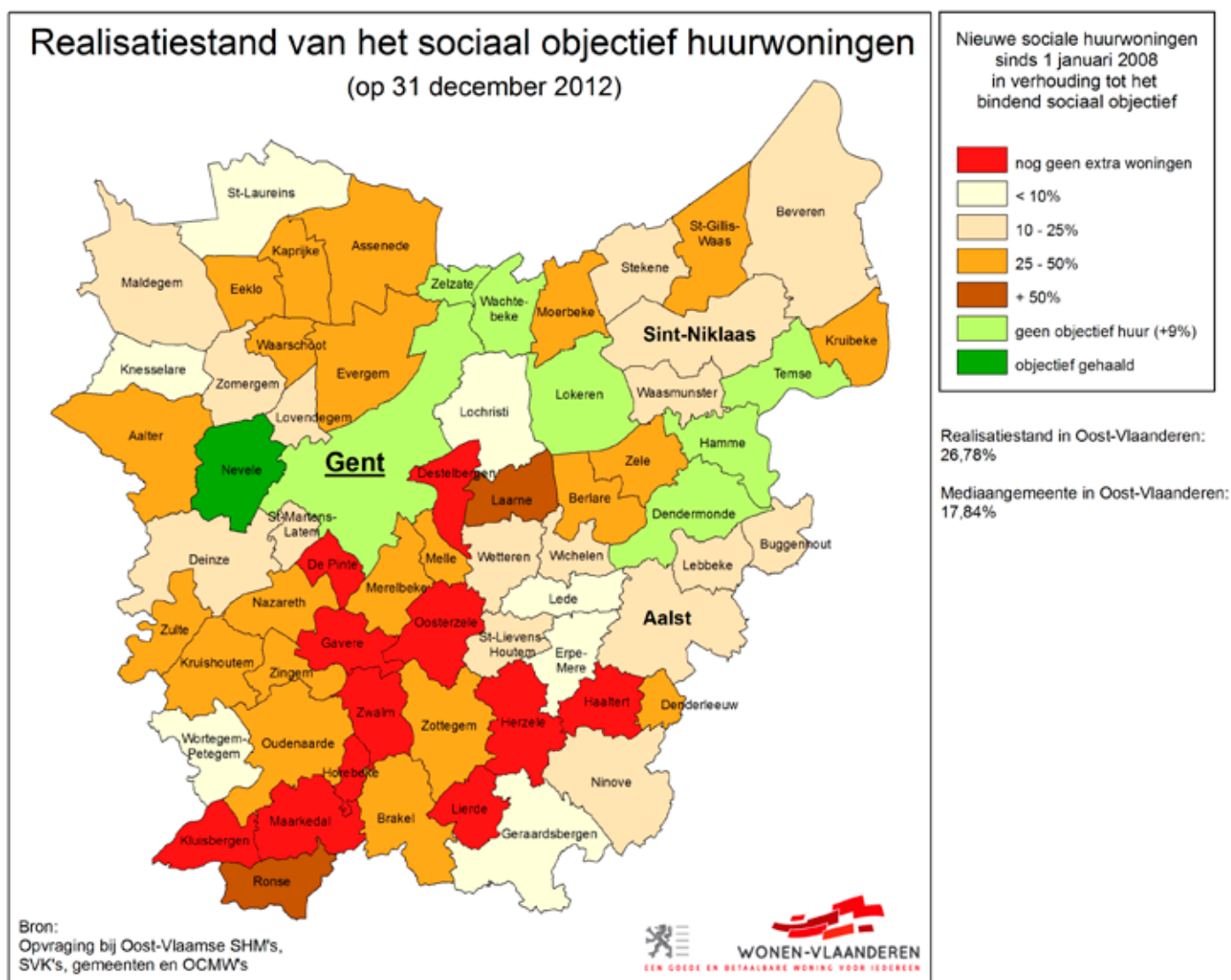
In 2012 werden in de provincie Oost-Vlaanderen 520 sociale huurwoningen gerealiseerd in 18 verschillende gemeenten (zie tabel 'Sociale woonmarkt' op het einde van dit hoofdstuk). Deze 520 nieuwe sociale huurwoningen bedragen 5,2% van het provinciale bindend sociaal objectief (BSO) voor sociale huurwoningen.

Samen met de 2.136 gerealiseerde huurwoningen uit de jaren 2008-2011 was eind 2012 dus bijna 27% van de doelstelling van het Decreet Grond- en Pandenbeleid in Oost-Vlaanderen gerealiseerd.

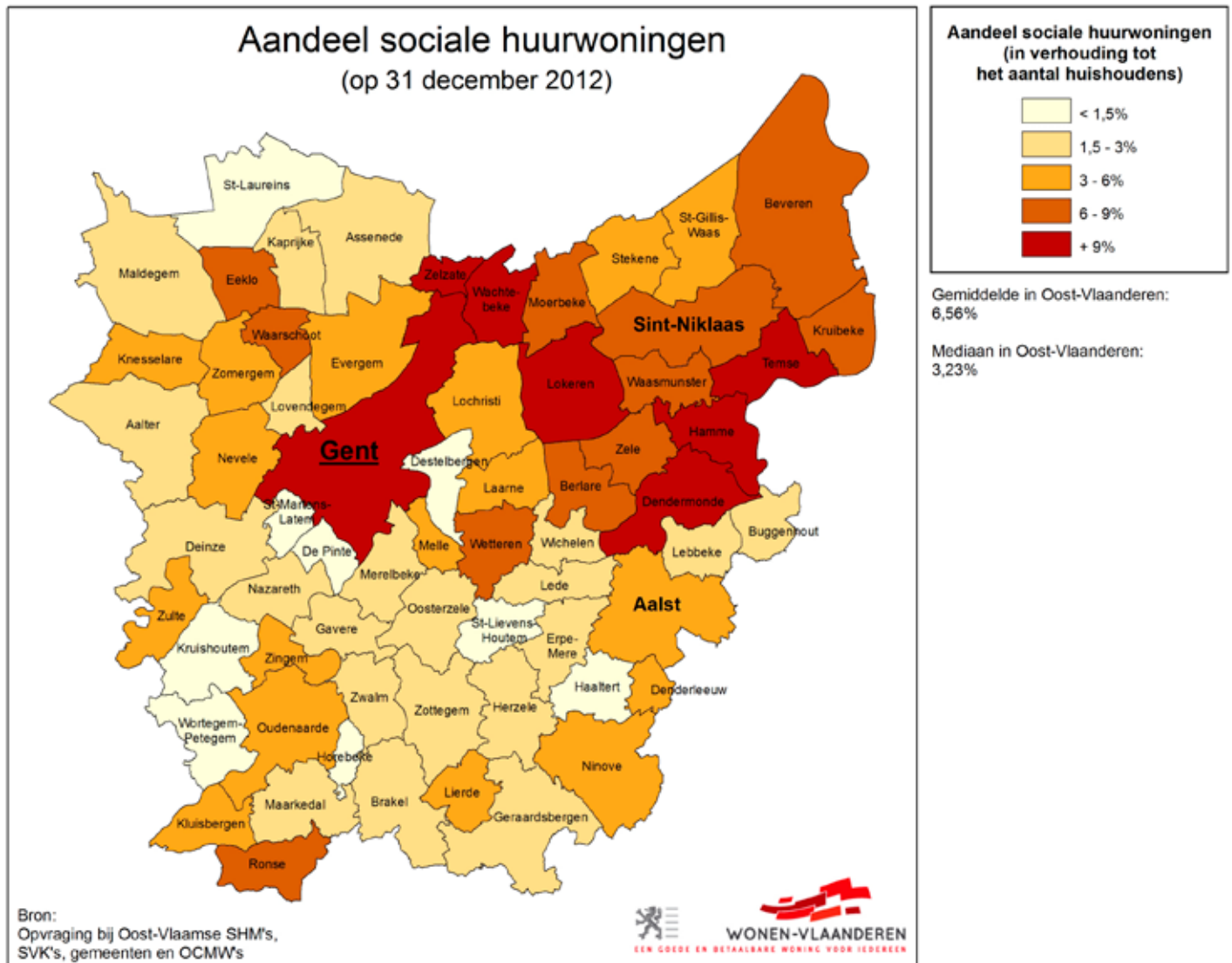
We tellen in het jaarverslag van 2012 enkel en alleen de huurwoningen mee die effectief op 31 december 2012 verhuurd waren onder het sociaal huurstelsel. De opgeleverde, maar nog niet verhuurde woningen worden opgenomen in het jaarverslag van 2013.

Net als in 2011 blijft het opvallend dat een zeer groot deel van deze sociale huurwoningen gerealiseerd werd in de zeven Oost-Vlaamse steden en gemeenten die geen BSO voor huurwoningen hebben gekregen omdat ze op het ogenblik van de nulmeting er al 9% of meer hadden. Zij hebben 992 sociale huurwoningen gerealiseerd tussen 2008 en 2012. Dit is bijna 38% van het totaal aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen in die periode.

De gemeenten mét een BSO realiseerden samen 1.664 sociale huurwoningen (dit is de overige 60% van de totale productie), wat 17% uitmaakt van het provinciaal BSO van 9.918 sociale huurwoningen.



Het percentage sociale huurwoningen bedraagt in de provincie Oost-Vlaanderen 6,57%. De mediaan stijgt van 2,92% in 2011 naar 3,23% in 2012. Dit betekent dat de helft van de gemeenten minder dan 3,23% sociale huurwoningen heeft op zijn grondgebied. Op de kaart is duidelijk dat de meeste gemeenten in de arrondissementen Dendermonde en Sint-Niklaas boven de mediaan scoren.



### 2.3.2. Sociale koopwoningen en kavels

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid legt aan de provincies ook een objectief voor sociale koopwoningen en kavels op. Het provinciaal objectief voor de provincie Oost-Vlaanderen voor sociale koopwoningen is 4.727, voor kavels 225. Deze sociale koopwoningen en kavels dienen gerealiseerd te worden tegen 2020.

In de overzichtstabel 'Sociale woonmarkt' staat per gemeente het BSO voor sociale koopwoningen en kavels. Daarnaast staat hoeveel sociale koopwoningen en kavels gerealiseerd werden van 2008 tot en met 2012. Als laatste staat het percentage

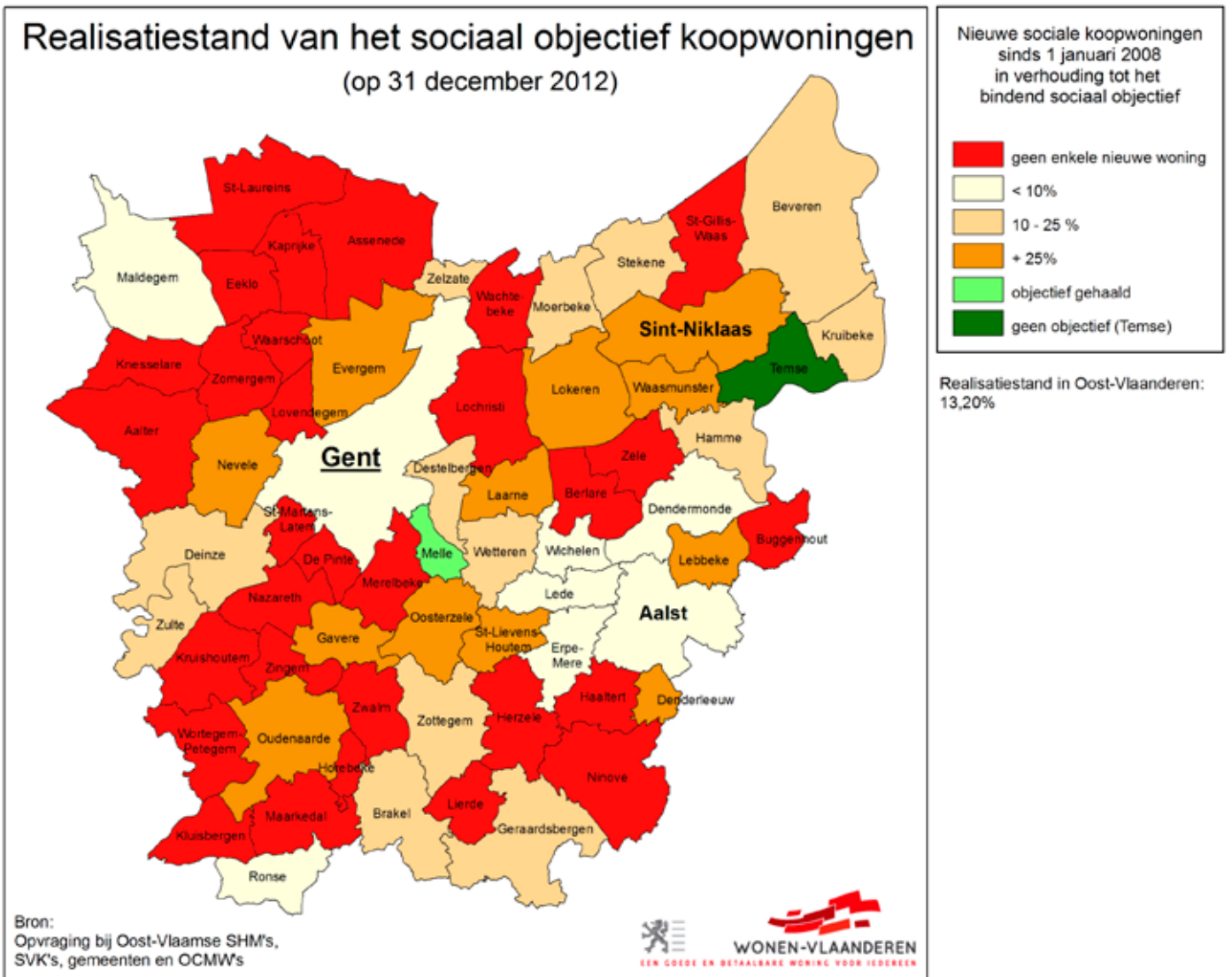


gerealiseerde koopwoningen en kavels ten opzichte van het BSO. De cijfers werden opgevraagd bij de Oost-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen.

Wat betreft de sociale kavels is in Oost-Vlaanderen 26% gerealiseerd (58 kavels). Toch moeten we dit cijfer enigszins relativeren omdat er in Denderleeuw (35 kavels) meer kavels gerealiseerd werden dan het BSO van die gemeente bedraagt.

Van het BSO voor sociale koopwoningen is 13,20% gerealiseerd. Dit cijfer geeft een enigszins vertekend beeld, omdat de periode tussen het plannen van een sociaal woonproject en de uiteindelijke verkoop van de gerealiseerde sociale koopwoningen snel een paar jaren in beslag neemt. In Geraardsbergen (18), Dendermonde (5), Wetteren (20), Lebbeke (7), Zelzate (2), Oudenaarde (11), Evergem (11), Beveren (21), Sint-Niklaas (14) en Gent (12) werden samen 121 sociale koopwoningen gerealiseerd in 2012, wat ongeveer hetzelfde niveau is als de 127 koopwoningen in 2011.

In onderstaande tabel zijn alleen de effectief verkochte woningen opgenomen. De sociale koopwoningen die wel opgeleverd, maar nog niet verkocht werden in 2012, worden in het jaarverslag van 2013 opgenomen.



Sociale woonmarkt

gemeente	Huurpatrimonium verhuurd onder het sociaal huurstelsel																	
	Huishoudens op 1/1/2009	Nutmeting op 31/12/2007	Sociale huurwoningen SHM 31/12/2012	Bindend sociaal Objectief sociale huurwoningen	Generaliseerde sociale huurwoningen in 2008	Generaliseerde sociale huurwoningen in 2009	Generaliseerde sociale huurwoningen in 2010	Generaliseerde sociale huurwoningen in 2011	Generaliseerde sociale huurwoningen in 2012	Generaliseerde sociale huurwoningen van 2008 tot en met 2012	% generaliseerde huurwoningen tov BSO	Huurwoningen SVK 31/12/2008	Huurwoningen SVK 31/12/2009	Huurwoningen SVK 31/12/2010	Huurwoningen SVK 31/12/2011	Huurwoningen SVK 31/12/2012	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door gemeente	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door OCMW
Aalst	35.389	1.322	1.365	583	25	0	52	0	9	86	14,74%	18	24	27	30	40	164	0
Denderleeuw	7.617	327	367	125	12	0	27	2	0	41	32,82%	0	5	9	10	14	0	0
Erpe - Mere	7.889	210	222	140	0	0	13	0	0	13	9,28%	0	0	0	0	0	0	0
Geraardsbergen	13.473	311	313	247	0	0	1	0	1	2	0,81%	0	0	0	10	23	0	0
Haaltert	7.380	110	107	152	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Herzele	6.950	130	93	138	0	0	0	0	0	0	0,00%	36	39	40	34	34	0	0
Lede	7.319	195	196	145	0	0	1	0	0	1	0,69%	0	0	0	0	0	0	0
Ninove	15.347	775	780	253	0	0	0	15	14	29	11,45%	23	35	40	38	43	0	18
Sint-Lievens-Houtem	3.908	10	19	94	0	0	11	0	0	11	11,66%	2	2	2	4	4	0	0
Zottegem	10.614	233	293	198	25	30	11	0	0	86	33,30%	7	11	16	17	21	0	0
Arr. Aalst	115.886	3.623	3.755	2.076	62	30	116	17	24	249	11,99%	86	116	134	144	179	164	18
Berlare	6.001	337	363	99	0	12	4	0	29	45	45,52%	19	22	23	24	24	0	0
Buggenhout	5.734	128	117	107	0	6	10	0	0	16	14,90%	21	21	20	23	28	0	11
Dendermonde	18.954	1.781	1.834	0	39	62	5	6	0	112	nvt	32	35	37	40	39	0	0
Hamme	9.737	1.143	1.289	0	0	0	81	9	24	114	nvt	23	23	22	20	25	0	0
Laarne	4.950	132	175	85	16	0	0	37	0	53	62,57%	11	10	10	9	12	0	0
Lebbeke	7.462	138	158	147	20	0	0	0	0	20	13,63%	0	0	0	0	0	21	0
Waasmunster	4.123	245	252	68	0	12	0	0	0	12	17,62%	0	0	0	0	0	19	2
Wetteren	10.223	621	596	169	1	14	0	0	4	19	11,23%	39	40	41	59	87	0	0
Wichelen	4.678	97	95	89	0	11	0	0	0	11	12,36%	14	15	15	21	25	0	0
Zele	8.025	489	522	132	31	6	23	4	0	64	48,39%	0	0	0	0	0	0	61
Arr. Dendermonde	79.887	5.111	5.401	896	107	123	123	56	57	466	52,00%	159	166	168	196	240	40	74
Assenede	5.719	120	146	108	25	0	0	8	0	33	30,60%	7	7	5	1	2	0	14
Eeklo	9.001	735	711	69	17	0	0	11	0	28	40,39%	41	41	39	43	45	0	0
Kaprijke	2.463	46	62	49	0	0	18	0	0	18	36,66%	3	2	2	2	1	0	0
Maldegem	9.335	171	193	184	8	0	16	11	0	35	19,08%	18	18	16	18	18	0	0
Sint-Laureins	2.731	16	15	64	0	5	0	0	0	5	7,80%	0	0	5	5	5	0	0
Zeltate	5.384	796	804	0	0	0	0	12	0	12	nvt	0	0	0	0	0	0	30
Arr. Eeklo	34.833	1.884	1.931	474	50	5	34	42	0	131	27,63%	69	68	67	69	71	0	44
Brakel	5.763	97	128	115	0	0	0	25	6	31	26,94%	0	0	0	1	3	0	0
Horebeke	744	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	2.570	81	79	43	0	0	0	0	0	0	0,00%	1	2	3	4	4	0	0
Kruishoutem	3.135	0	12	77	0	12	0	20	0	32	41,44%	0	0	0	0	0	0	0
Lierde	2.583	94	94	43	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Maarkedal	2.369	53	53	45	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Oudenaarde	12.365	486	543	203	21	6	12	0	19	58	28,54%	9	13	14	16	31	0	0
Ronse	10.316	630	660	171	25	1	9	20	66	121	70,88%	35	35	39	45	46	0	0
Wortegem-Petegem	2.420	17	17	54	0	0	0	0	4	4	7,42%	0	0	0	0	0	0	4
Zingem	2.815	62	88	53	20	0	0	6	0	26	49,47%	0	0	0	0	1	0	0
Zwalm	3.144	86	86	54	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	1	1	1	0	0
Arr. Oudenaarde	48.224	1.606	1.750	875	66	19	21	71	95	272	31,09%	45	50	57	67	86	0	4
Aalter	7.660	172	205	138	44	0	0	0	9	53	38,28%	0	0	11	10	8	0	0
Deinze	12.017	203	218	241	0	19	3	24	4	50	20,74%	0	0	0	0	0	0	32
De Pinte	4.011	2	0	99	0	0	0	0	0	0	0,00%	2	4	4	4	4	0	0
Destelbergen	7.208	81	51	156	0	0	0	0	0	0	0,00%	28	28	0	0	30	0	0
Evergem	13.170	344	405	231	0	34	24	11	20	89	38,59%	4	4	4	4	5	0	0
Gavere	4.939	94	70	95	0	0	0	0	0	0	0,00%	25	23	22	24	21	0	0
Gent	114.074	12.654	14.736	0	231	64	86	90	197	668	nvt	246	261	277	277	290	0	0
Knesselare	3.395	145	143	55	3	0	0	0	0	3	5,42%	5	6	6	5	6	0	0
Lochristi	8.130	298	304	131	10	0	0	0	0	10	7,61%	0	0	0	0	0	0	0
Lovendegem	3.839	78	87	74	0	0	9	0	0	9	12,20%	0	0	0	0	0	0	0
Melle	4.357	153	175	72	0	0	31	0	0	31	43,02%	13	13	0	13	13	0	0
Merelbeke	9.143	162	240	184	27	59	0	0	0	86	46,84%	0	0	0	1	4	0	0
Moerbeke	2.441	180	197	36	6	0	0	10	0	16	44,22%	0	0	0	0	0	0	0
Nazareth	4.317	63	85	90	30	0	0	7	0	37	41,26%	10	10	9	12	13	0	0
Nevele	4.560	126	211	77	38	0	11	0	37	86	111,47%	0	0	0	0	0	0	0
Oosterzele	5.118	78	77	106	0	0	0	0	0	0	0,00%	2	2	2	1	1	0	0
Sint-Martens-Latem	3.375	32	49	75	0	0	0	0	17	17	22,57%	0	0	0	0	1	0	0
Waarschoot	3.259	244	240	44	16	0	0	1	0	17	36,64%	0	0	2	2	2	0	24
Wachtebeke	2.789	347	347	0	0	0	0	0	0	0	nvt	0	0	0	0	0	0	0
Zomergem	3.263	169	172	54	0	0	10	0	0	10	18,60%	0	0	4	4	5	0	0
Zulte	5.913	184	226	97	10	0	6	0	32	48	49,50%	0	0	0	0	0	0	16
Arr. Gent	227.608	15.809	18.238	2.056	415	178	180	143	316	1.230	59,83%	335	351	341	357	403	0	72
Beveren	16.890	1.232	1.230	311	14	4	20	0	19	57	16,34%	14	14	16	15	19	0	0
Kruibeke	8.358	515	485	50	0	0	7	7	0	14	27,99%	6	10	11	13	11	0	0
Lokeren	15.518	1.490	1.492	0	1	24	12	10	0	47	nvt	0	0	0	0	0	0	0
Sint-Gillis-Waas	7.174	344	396	119	0	12	8	16	0	36	30,31%	7	6	5	6	7	0	0
Sint-Niklaas	30.028	1.700	1.677	496	10	54	0	24	1	89	17,96%	97	121	128	129	139	0	0
Stekene	6.976	239	264	114	8	0	0	10	8	26	22,66%	0	0	0	0	0	0	14
Temse	11.187	1.189	1.217	0	14	2	11	12	0	39	nvt	0	0	0	0	0	0	0
Arr. Sint-Niklaas	96.131	6.709	6.781	1.089	47	96	58	79	28	308	28,28%	124	151	160	163	176	0	14
Oost-Vlaanderen	602.367	34.742	37.846	9.918	747	449	532	408	520	2.656	26,78%	818	902	927	996	1.155	204	226

Bronnen: VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen, bevraging bij gemeenten, OCMW's, SVK's en SHM's.

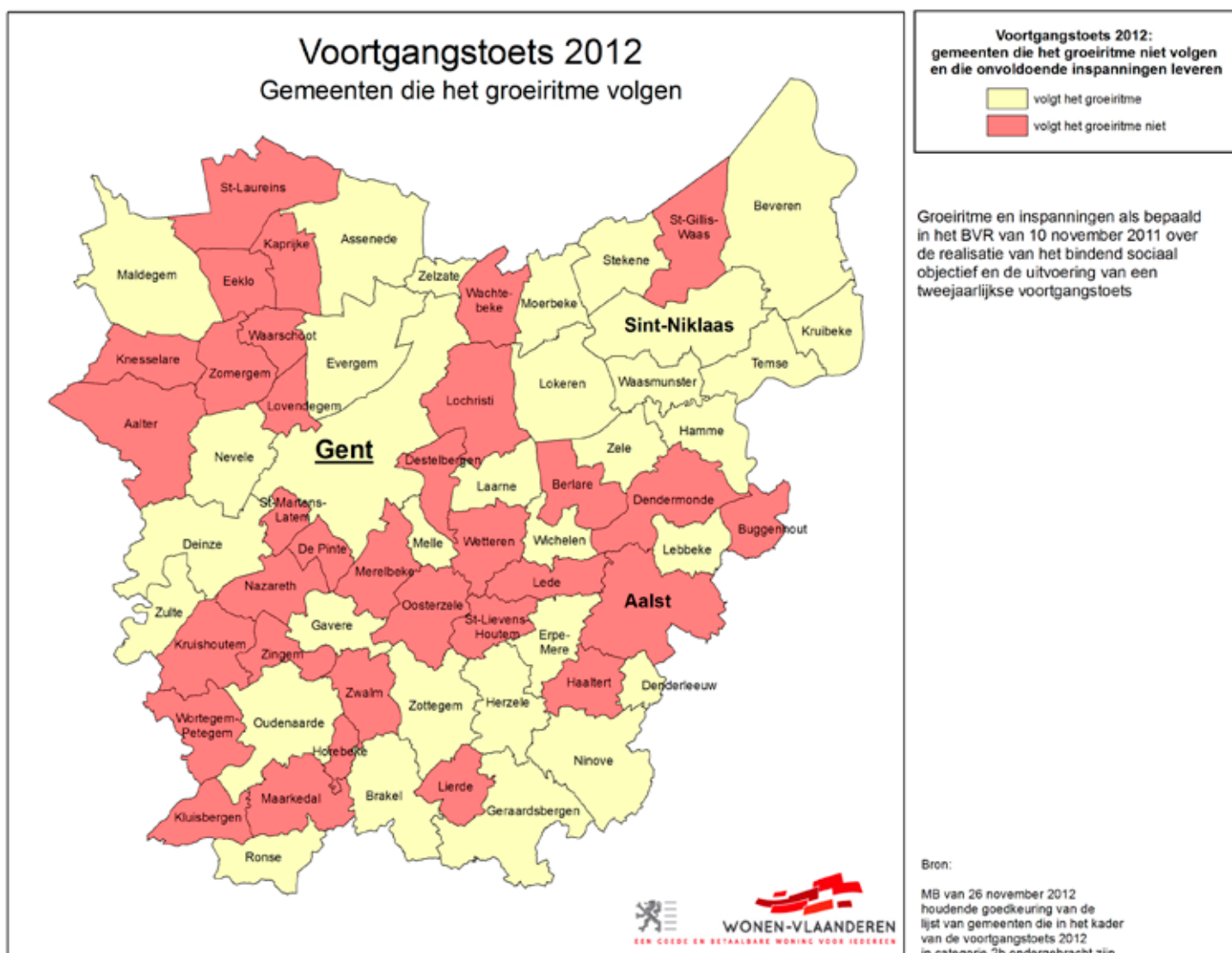


Huurwoningen Vlaams Meningfonds	Totaal sociale huurwoningen 2012	% sociale huurwoningen 2012	Sociale Koopwoningen							Sociale Kavels							
			BSO sociale koopwoningen	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2009	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2010	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2011	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2012	% gerealiseerde koopwoningen t.o.v. BSO	BSO sociale kavels	Aantal gerealiseerde kavels 2008	Aantal gerealiseerde kavels 2009	Aantal gerealiseerde kavels 2010	Aantal gerealiseerde kavels 2011	Aantal gerealiseerde kavels 2012	% gerealiseerde kavels t.o.v. BSO	
18	1.587	4,48%	278	2	0	0	0	0	0,72%	18	0	0	0	0	0,00%	Aalst	
0	381	5,00%	60	0	10	0	6	0	26,67%	5	0	0	35	0	100,00%	Denderleeuw	
0	222	2,81%	63	0	0	6	0	0	9,52%	2	0	0	0	0	0,00%	Erpe - Mere	
0	336	2,49%	106	0	0	0	0	18	16,98%	8	0	0	0	0	0,00%	Geraardsbergen	
0	107	1,45%	57	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Haaltert	
0	127	1,83%	55	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Herzele	
0	196	2,68%	57	0	0	0	2	0	3,51%	2	0	0	0	0	0,00%	Lede	
0	841	5,48%	122	0	0	0	0	0	0,00%	9	0	0	0	0	0,00%	Ninove	
0	23	0,59%	31	11	1	0	0	0	38,71%	1	0	0	0	0	0,00%	Sint-Lievens-Houtem	
0	314	2,96%	85	0	19	0	0	0	22,35%	2	0	0	0	0	0,00%	Zottegem	
18	4.134	3,57%	914	13	30	6	8	18	8,21%	49	0	0	35	0	71,43%	Arr. Aalst	
0	387	6,45%	23	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Beriare	
0	156	2,72%	45	0	0	0	0	0	0,00%	21	0	0	0	0	0,00%	Buggenhout	
0	1.873	9,88%	149	0	0	3	0	5	5,37%	10	0	0	0	0	0,00%	Dendermonde	
0	1.314	13,49%	75	0	10	7	0	0	22,67%	3	0	0	7	8	100,00%	Hamme	
0	187	3,78%	40	14	0	0	0	0	35,00%	0	0	0	0	0	nvt	Laarne	
0	179	2,40%	59	10	12	0	0	7	49,15%	2	0	0	0	0	0,00%	Lebbeke	
0	273	6,62%	36	8	0	0	6	0	38,89%	10	0	0	2	2	70,00%	Waasmunster	
0	683	6,68%	80	0	0	0	0	20	25,00%	6	0	0	0	0	0,00%	Wetteren	
0	120	2,57%	37	3	0	0	0	0	8,11%	1	0	0	0	0	0,00%	Wichelen	
0	583	7,26%	62	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Zele	
0	5.755	7,20%	606	35	22	10	6	32	17,33%	55	0	0	2	9	40,00%	Arr. Dendermonde	
0	162	2,83%	44	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Assenede	
0	756	8,40%	71	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Eeklo	
0	63	2,56%	20	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Kaprijke	
0	211	2,26%	73	3	0	0	0	0	4,11%	14	0	0	0	0	0,00%	Maldegem	
0	20	0,73%	21	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Sint-Laureins	
0	834	15,49%	43	0	0	6	1	2	20,93%	1	0	0	0	0	0,00%	Zelzate	
0	2.046	5,91%	272	3	0	6	1	2	4,41%	20	0	0	0	0	0,00%	Arr. Eeklo	
0	131	2,27%	45	0	0	0	7	0	15,56%	1	0	0	0	0	0,00%	Brakel	
0	0	0,00%	6	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Horebeke	
0	83	3,23%	20	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Kluisbergen	
0	12	0,38%	26	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Kruishoutem	
0	94	3,64%	20	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Lierde	
0	53	2,24%	19	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Maarkedal	
0	574	4,64%	98	0	6	9	0	11	26,53%	7	0	0	0	0	0,00%	Oudenaarde	
2	708	6,86%	81	0	0	1	0	0	1,23%	6	0	0	0	0	0,00%	Ronse	
0	21	0,87%	15	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Wortegem-Petegem	
0	89	3,16%	22	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Zingem	
0	87	2,77%	24	0	0	0	0	0	0,00%	1	1	0	0	0	100,00%	Zwalm	
2	1.852	3,84%	376	0	6	10	7	11	9,04%	19	1	0	0	0	5,26%	Arr. Oudenaarde	
0	213	2,78%	59	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Aalter	
0	250	2,08%	93	0	14	0	0	0	15,05%	6	0	0	0	0	0,00%	Deinze	
0	4	0,10%	32	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	De Pinte	
0	81	1,12%	56	14	0	0	0	0	25,00%	5	0	0	0	0	0,00%	Destelbergen	
0	410	3,11%	102	8	0	0	12	11	30,39%	8	0	0	0	0	0,00%	Evergem	
0	91	1,84%	38	16	0	0	0	0	42,11%	1	0	0	0	0	0,00%	Gavere	
102	15.128	13,19%	954	11	13	24	0	12	6,29%	3	0	0	0	0	0,00%	Gent	
0	149	4,39%	30	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Knesselare	
0	304	3,74%	62	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Lochristi	
0	87	2,27%	30	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Lovendegem	
0	188	4,31%	43	18	0	0	33	0	behaald!	2	0	0	0	0	0,00%	Melle	
0	244	2,67%	72	0	0	0	0	0	0,00%	5	0	0	0	0	0,00%	Merebeke	
0	197	8,07%	19	0	4	0	0	0	21,05%	1	0	0	0	0	0,00%	Moerbeke	
0	98	2,27%	34	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Nazareth	
0	211	4,53%	36	0	10	0	0	0	27,78%	1	0	0	0	0	0,00%	Nevele	
0	78	1,52%	40	0	0	12	0	0	30,00%	0	0	0	0	0	nvt	Oosterzele	
0	50	1,48%	13	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Sint-Martens-Latem	
0	266	8,16%	25	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Waarschoot	
0	347	12,44%	22	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Wachtebeke	
0	177	5,38%	30	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Zomergem	
0	242	4,09%	60	0	0	14	0	0	23,33%	1	0	0	0	0	0,00%	Zulte	
102	18.815	8,27%	1.850	67	41	50	45	23	12,22%	42	0	0	0	0	0,00%	Arr. Gent	
0	1.249	6,61%	167	0	5	0	2	21	16,77%	10	0	0	0	0	0,00%	Beveren	
0	496	7,80%	49	3	0	8	0	0	22,45%	1	0	0	0	0	0,00%	Kruibeke	
19	1.511	9,74%	126	6	17	12	17	0	41,27%	9	0	0	0	0	0,00%	Lokeren	
0	403	5,62%	56	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Sint-Gillis-Waas	
6	1.822	6,07%	257	21	10	0	23	14	26,45%	14	0	0	0	0	0,00%	Sint-Niklaas	
0	278	3,99%	54	7	0	0	6	0	24,07%	2	0	0	0	0	0,00%	Stekene	
0	1.217	10,88%	0	0	0	0	0	0	nvt	2	0	0	0	0	0,00%	Temse	
25	6.976	7,26%	709	37	32	20	48	35	24,26%	40	0	0	0	0	0,00%	Arr. Sint-Niklaas	
147	39.578	6,57%	4.727	155	131	102	115	121	13,20%	225	1	0	37	9	25,78%	Oost-Vlaanderen	

## 2.4. Voortgangstoets 2012

De Vlaamse overheid volgt de inspanningen op die gemeenten leveren om hun bindend sociaal objectief te halen. Dit gebeurt in principe om de twee jaar. De eerste keer was dat in 2012, waarbij de sociale woningen geteld zijn die tussen 2008 en 2011 gerealiseerd werden (4 jaren). Gemeenten die het Vlaamse groeiritme volgden, hoefden geen verdere inspanningen aan te tonen. Het groeiritme is de productie van sociale huur- en sociale koopwoningen in Vlaanderen tussen 2004 en 2008.

Gemeenten volgden het Vlaamse groeiritme sociale huurwoningen als ze 14,56% van hun objectief afgewerkt hadden, of 17,48% van het objectief met afgewerkte en vergunde woningen samen. Ze volgden het Vlaamse groeiritme sociale koopwoningen als ze 10,64% van hun objectief behaald hadden met afgewerkte en vergunde koopwoningen. In Oost-Vlaanderen bleken 32 van de 65 gemeenten het groeiritme te volgen, in heel Vlaanderen ging het om 127 van de 308 gemeenten.





Gemeenten die het groeiritme niet volgden, konden met een motiveringsnota aantonen dat ze een aantal wettelijke instrumenten gebruikten en zo voldoende inspanningen leverden. Geen enkele gemeente in Oost-Vlaanderen die het groeiritme niet volgde, kon aantonen dat ze voldoende wettelijke instrumenten inzette. In de rest van Vlaanderen waren dat er 25, zodat alles bij elkaar 152 Vlaamse gemeenten ofwel het groeiritme volgden ofwel voldoende inspanningen leverden.

## 2.5. Het investeringsprogramma en het uitvoeringsprogramma voor de sociale woningbouw

De planning en financiering van sociale woonprojecten in het Vlaamse gewest is geregeld door een vijfjaarlijks investeringsprogramma dat vertaald wordt naar jaarlijkse uitvoeringsprogramma's.

Het Investeringsprogramma 2009-2013 is opgemaakt door het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed op basis van wetenschappelijke gegevens en politieke keuzes. Het verdeelt de middelen over gemeenten of clusters van gemeenten, bepaalt de verhouding tussen sociale huur- en sociale koopwoningen, de bestedingen voor nieuwbouw en renovaties of vervangingsbouw enz.

Het jaarlijkse uitvoeringsprogramma komt tot stand in twee fasen. In de eerste fase melden de ontwikkelaars van sociale woonprojecten de stappen aan voor de realisatie van hun sociale woningen die ze willen laten financieren. Die stappen worden verrichtingen genoemd. De aanmelding gebeurt bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De tweede fase bestaat uit een programmatieprocedure. Die toetst of aangemelde verrichtingen passen in het lokaal en gewestelijk beleid en of ze klaar zijn voor uitvoering in het daaropvolgende jaar. Tot slot keurt de minister het uitvoeringsprogramma goed.

Het Programmatiebesluit voor sociale woonprojecten van 18 juli 2008 regelt hoe het uitvoeringsprogramma tot stand komt. Het legt daarnaast ook de voorwaarden vast voor de financiering van bijna alle sociale woonprojecten. Enkel de financiering van sociale huurwoningen die door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) worden ontwikkeld, is momenteel nog apart geregeld, namelijk in het zogeheten "Nieuw Financieringssysteem 2" (een systeem waarbij de VMSW voor de ontwikkeling – binnen bepaalde prijsbeperkingen – een renteloze lening verstrekt over 33 jaar).

De verrichtingen die gefinancierd kunnen worden, zijn:

- de verwerving van gronden en panden;
- sloopwerkzaamheden;

- gronden bouwrijp maken;
- woningen en gebouwen oprichten, renoveren, verbeteren of aanpassen;
- infrastructuur aanleggen;
- gemeenschapsvoorzieningen aanleggen;
- de woonomgeving aanpassen.

De belangrijkste opdracht van Wonen-Vlaanderen in de programmatieprocedure bestaat in een advies over de ontwikkelingsverrichtingen die men op het uitvoeringsprogramma van het komende jaar wil zetten. De belangrijkste voorwaarden voor een positief advies zijn dat de verrichting besproken is op het lokaal woonoverleg en dat ze rekening houdt met de bekende lokale knelpunten, kansen en mogelijkheden. Daarvoor steunt Wonen-Vlaanderen zich enerzijds op de besprekingen tijdens het woonoverleg en anderzijds op kennis van het woonbeleid van de gemeente.

In de tabel hieronder vindt men het aantal verrichtingen waarover Wonen Oost-Vlaanderen een advies heeft gegeven en hoeveel van die adviezen positief of negatief waren.

Adviezen verrichtingen	bouw van koopwoningen waarvoor een sociale lening mogelijk is		bijzondere subsidie voor bouw van of renovatie tot koopwoningen		bouw huurwoningen door SHM's		renovatie huurwoningen door SHM's		bouw en renovatie huurwoningen door niet-SHM's		sloop- of infrastructuursubsidie		TOTAAL	
	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.
Aantal	39	1	28	1	138	5	139	0	29	12	64	0	437	19

Dit zijn heel wat meer adviezen dan in 2011 (349). Het relatief hoge aantal negatieve adviezen voor bouw of renovatie van sociale huurwoningen door niet-SHM's is te verklaren doordat een aantal projecten zijn afgezegd of omgezet naar sociale koopwoningen (waarvoor dit financieringskanaal niet ter beschikking staat). Het hoge aantal positieve adviezen heeft te maken met een steeds betere opvolging van projecten via het lokaal woonoverleg.

Naast adviezen over ontwikkelingsverrichtingen maakt Wonen-Vlaanderen ook attesten op die aangeven of bepaalde gronden en panden aan de juiste kenmerken voldoen om ze met subsidies te verwerven.

Verwervingsubsidie is mogelijk voor volgende gronden en panden:

- woningen of gebouwen die niet beantwoorden aan de vereisten van stabiliteit, bouw fysica of veiligheid als die geheel of gedeeltelijk gesloopt worden om sociale woningen te bouwen;
- onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen, verwaarloosde en leegstaande woningen of gebouwen met het doel ze te renoveren, te verbeteren of aan te passen tot sociale woningen of gemeenschapsvoorzieningen;
- gronden en panden aangekocht via een voorkooprecht;
- onbebouwde percelen in een bestaande woonkern, bestemd voor de realisatie van sociale woningen of sociale kavels.

Attesten voor verwervingen	Gunstig	Ongunstig	Gemengd	Totaal
Oost-Vlaanderen	34	5	5	44

Tot slot is op 21 december 2012 een nieuw besluit goedgekeurd dat de financiering van sociale woonprojecten regelt, het zogeheten "Financieringssysteem 3". Op 1 januari 2013 trad het in werking. Dit systeem vervangt alle bestaande financieringsregels en regelt welke initiatiefnemers voor welk soort projecten of verrichtingen welke vorm van financiering kunnen krijgen (financiering van de leenkosten, subsidie, overname van de kosten of voorfinanciering).



*Beveren, Zavelgelaagstraat  
Waasse Landmaatschappij*



## 3. De private huurmarkt...

(Hoe kan ik de mensen met de hoogste woonneed ondersteunen op de private huurmarkt?)

### 3.1. Tegemoetkoming in de huurprijs

#### 3.1.1. De naakte cijfers: aanvragen, toekenningen, weigeringen

De tegemoetkoming in de huurprijs ondersteunt mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning.

Het aantal aanvragen is in 2012 zeer licht gestegen tot 1.179. Het team dat in de dienst Wonen Oost-Vlaanderen de tegemoetkoming in de huurprijs behandelt, slaagt erin om zo goed als alle dossiers binnen de in de regelgeving voorziene termijn te behandelen (3 maanden nadat het dossier volledig is).

In 2012 bedroeg de gemiddelde goedgekeurde Oost-Vlaamse installatiepremie € 576,61; de gemiddelde maandelijkse huursubsidie was € 196,33.

In totaal werd in 2012 in Oost-Vlaanderen voor € 187.706,25 aan installatiepremies uitbetaald. De eenmalige installatiepremie is gelijk aan drie keer het bedrag van de maandelijkse huursubsidie tijdens het eerste en tweede jaar. Daklozen die van het OCMW een installatiepremie hebben ontvangen voor hun nieuwe huurwoning, hebben geen recht meer op een gewestelijke installatiepremie.

In 2012 werd voor € 3.907.761,90 aan tegemoetkomingen in de huurprijs in onze provincie uitbetaald.

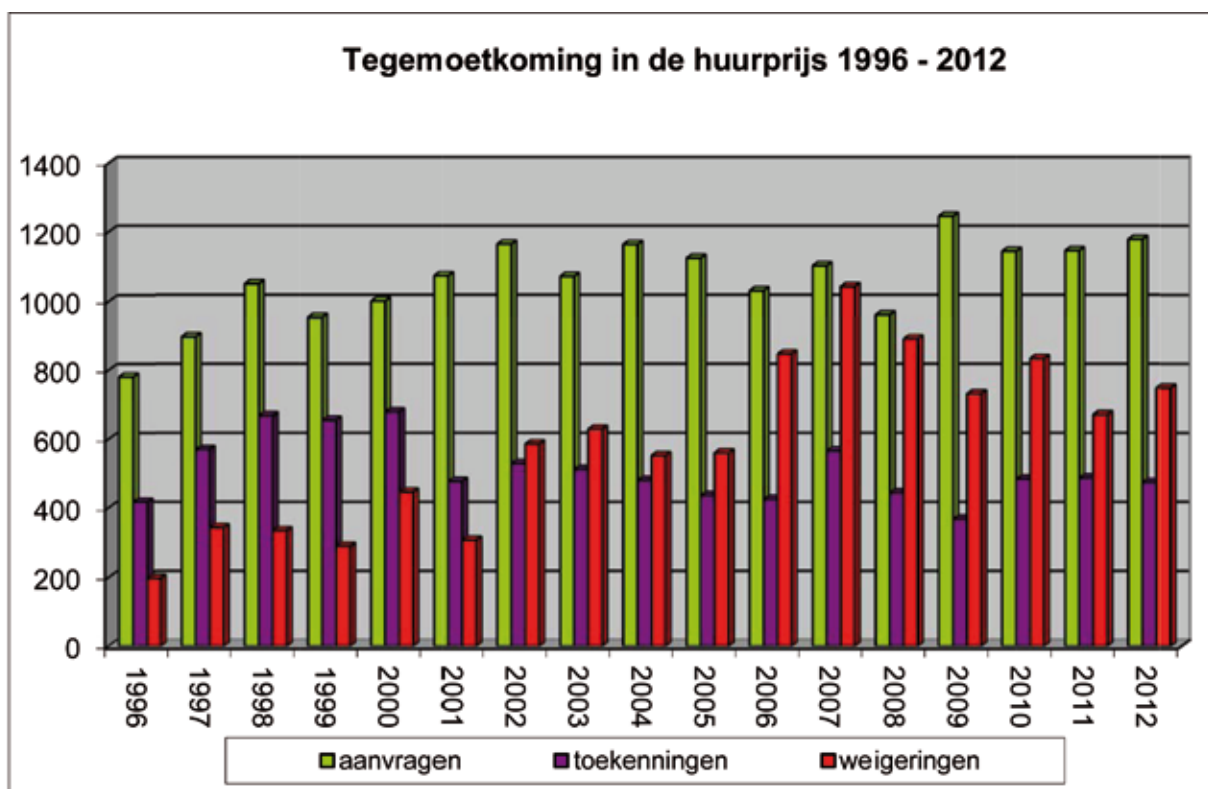
*Sint-Niklaas, Den Beenaert  
Waasse Landmaatschappij*



*Sint-Niklaas, Den Beenaert  
Sint Niklase Mij voor de Huisvesting*



Tegemoetkoming in de huurprijs 1996 - 2012					
	Aanvragen	Toekenningen	Weigeringen	Beslissingen	Succesratio
1996	780	417	198	615	67,80%
1997	897	570	343	913	62,43%
1998	1.050	668	334	1.002	66,67%
1999	953	655	289	944	69,39%
2000	1.000	jaar	447	1.126	60,30%
2001	1.073	477	307	784	60,84%
2002	1.165	529	586	1.115	47,44%
2003	1.071	512	629	1.141	44,87%
2004	1.164	480	552	1.032	46,51%
2005	1.124	437	560	997	43,83%
2006	1.030	426	847	1.273	33,46%
2007	1.102	566	1.042	1.608	35,20%
2008	960	445	891	1.336	33,31%
2009	1.246	368	731	1.099	33,48%
2010	1.144	484	834	1.318	36,72%
2011	1.146	487	671	1.158	42,06%
2012	1.179	474	748	1.222	38,79%

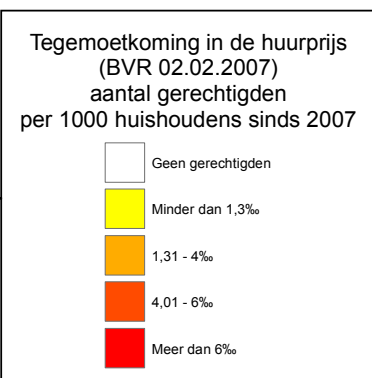
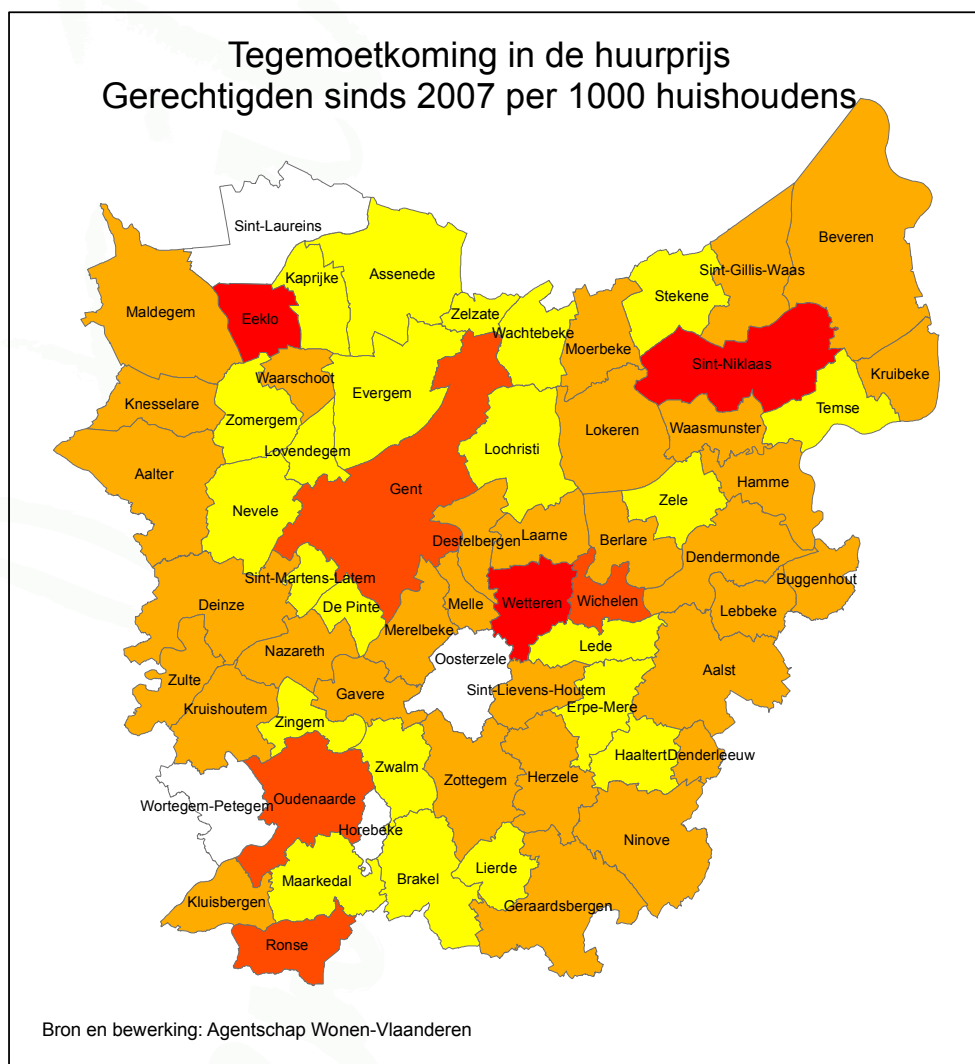


### 3.1.2. Hoeveel gezinnen/alleenstaanden krijgen een tegemoetkoming in de huurprijs?

Er zijn in de provincie Oost-Vlaanderen 1.891 alleenstaanden en gezinnen die een tegemoetkoming in de huurprijs ontvangen. Dit zijn 3,14 huishoudens per 1.000. In dit cijfer wordt geen rekening gehouden met de huishoudens die de huursubsidie krijgen volgens het uitdovende stelsel van vóór 2007.

Er zijn 4 gemeenten waar nog geen enkel gezin of alleenstaande de tegemoetkoming in de huurprijs ontvangt.

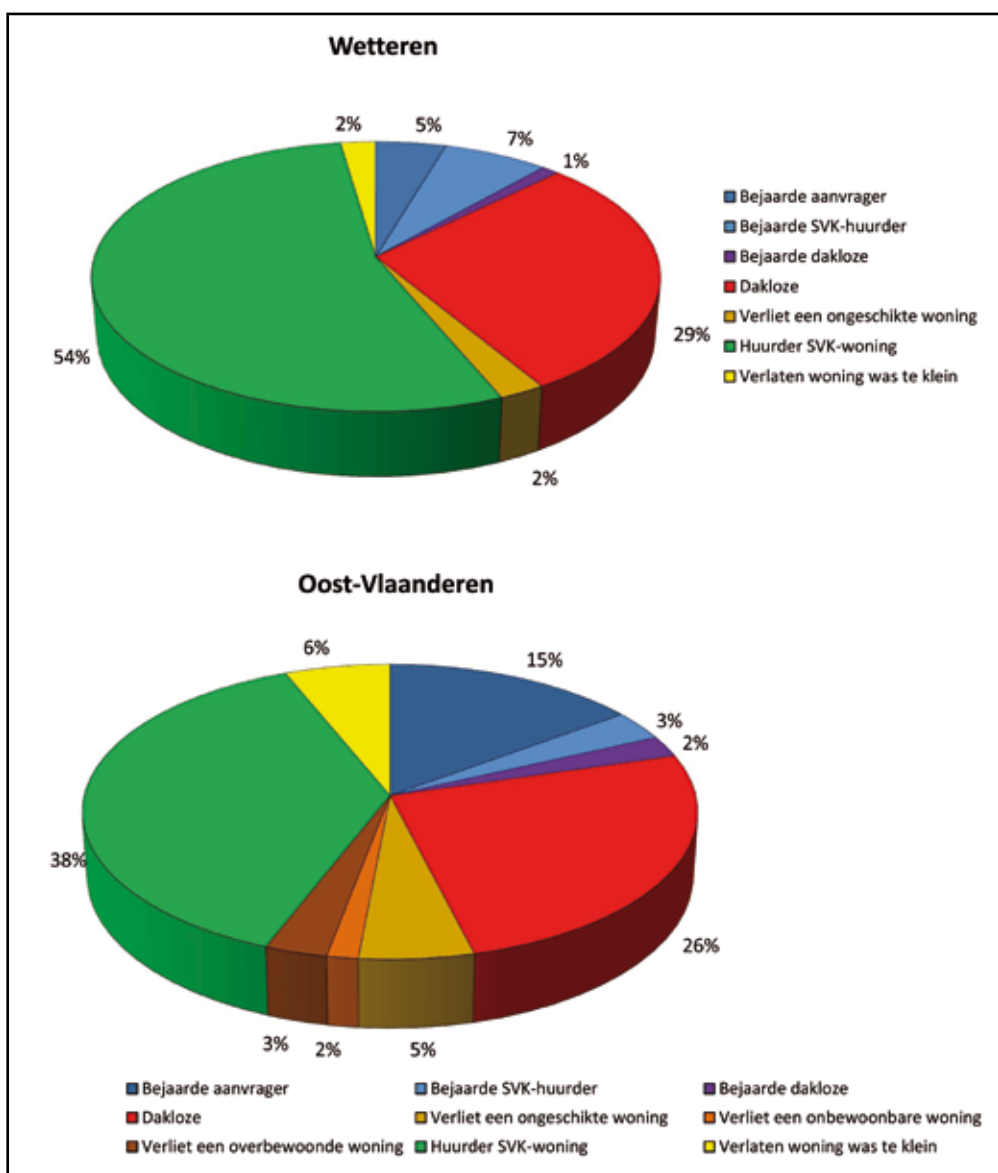
Een aanschrijfbeleid van de gemeente naar haar inwoners die verhuizen naar een huurwoning kan ervoor zorgen dat meer burgers, die in aanmerking komen voor de tegemoetkoming, deze ook daadwerkelijk aanvragen. De gemeenten in het onderstaande kaartje met het hoogste aandeel huishoudens die een tegemoetkoming in de huurprijs ontvangen, hebben niet toevallig sinds jaar en dag een goedwerkend woonloket, al dan niet in een intergemeentelijke samenwerking. De dienst Wonen Oost-Vlaanderen is ook bereid om de tegemoetkoming toe te lichten aan medewerkers van het OCMW of de gemeente zodat zij hun burgers nog beter kunnen informeren.



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 3,14‰  
 Mediaan in Oost-Vlaanderen: 1,28‰  
 Hoogste: Wetteren 8,71‰

Net zoals bij de toegekende tegemoetkomingen in 2012 blijkt ook uit de analyse dat de grootste groep van gerechtigden voor een tegemoetkoming in de huurprijs bestaat uit enerzijds de huurders die verhuizen naar een SVK-woning en anderzijds de ex-daklozen die een woning huren. Ook de senioren (die zowel huren op de private huurmarkt als bij een SVK) vormen een grote groep.

Voor gemeenten en steden met een groot aantal gerechtigden (zoals bijvoorbeeld Wetteren) is een analyse van deze cijfers mogelijk.



### 3.1.3. Succesfactor en analyse weigeringsgronden

De succesratio van de tegemoetkoming in de huurprijs blijft zeer laag: amper 39% van de aanvragen leidt ook effectief tot een toekenning. Doordat er heel wat voorwaarden zijn om deze tegemoetkoming te krijgen, is de kans groot dat een aanvraag niet tot een toekenning leidt.



De aanvrager moet immers aan verschillende voorwaarden voldoen. Het inkomen, de huurprijs, de eigendomsvoorwaarde, de kwaliteit van de verlaten woning en de kwaliteit van de nieuwe woning zijn er enkele van.

De tegemoetkoming in de huurprijs is een verhuispremie waarbij de kwaliteit van zowel de (te) verlaten woning als de nieuwe woning onderzocht dient te worden door een onderzoeker woonkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

- 14,5% van de weigeringen betreffen de kwaliteit van de (te) verlaten woning. Uit het onderzoek ter plaatse blijkt dat de woning niet te klein is, niet onaangepast is en/of te weinig ernstige gebreken vertoont.
- Bij 9% van de weigeringen stelt de onderzoeker vast dat de nieuwe woning niet voldoet aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode en te veel (ernstige) gebreken vertoont.
- Een te hoge huurprijs is voor 9% van de aanvragen een reden tot weigering. De maximale huurprijs van de nieuwe huurwoning bedraagt in 2013 € 560 (indien geen personen ten laste), te vermeerderen met € 39,20 per persoon ten laste tot een maximale huurprijs van € 716,80.
- Bijna 7% van de aanvragers heeft een te hoog inkomen (voor 2013 ligt de grens op € 16.720, te vermeerderen met € 1.500 per persoon ten laste op de aanvraagdatum).
- Voor mensen die dakloos zijn, is de voorwaarde van de installatiepremie van het OCMW vaak een struikelblok: bij 6% van de geweigerde aanvragen is dat de reden.
- Sinds de hervorming van de premie in 2007 kunnen huurders van een sociale woning geen tegemoetkoming in de huurprijs meer ontvangen. Toch is de reden van bijna 4% van de ongunstige beslissingen het feit dat de nieuwe woning een sociale huurwoning is.
- Soms willen mensen vóór ze verhuizen weten of ze recht hebben op een tegemoetkoming in de huurprijs. Ze dienen dan een aanvraag voor een tegemoetkoming in zodat de verlaten woning kan onderzocht worden en ze weten of deze woning voldoet aan de voorwaarden van de tegemoetkoming. Vaak vinden ze dan in de 9 maanden of minder die resten na het kwaliteitsonderzoek van hun woning geen nieuwe huurwoning en wordt de aanvraag geweigerd; dit is het geval in 8,5% van de ongunstige beslissingen.
- Wanneer de aanvraag pas na de verhuis naar de nieuwe woning ingediend wordt, gebeurt het wel eens dat de nieuwe huurders van de verlaten woning de onderzoeker de toegang weigeren en er geen onderzoek kan plaatsvinden. De aanvraag wordt dan geweigerd. Wij raden de aanvragers steeds aan om ofwel de aanvraag nog vóór de verhuis in te dienen of goede afspraken te maken met de nieuwe huurders.
- In de volgende tabel vindt u een overzicht van alle weigeringsgronden.

Redenen voor een ongunstige beslissing voor de tegemoetkoming in de huurprijs	
<b>Verlaten woning</b>	
De onderzochte verlaten woning vertoont onvoldoende ernstige gebreken, is niet te klein, noch onaangepast	14,46%
De verlaten woning kan niet meer gecontroleerd worden	4,77%
Procedure o/o verlaten woning pas opstartbaar na verhuizing	1,99%
De verlaten woning ligt niet in het Vlaams gewest	1,86%
Besluit o/o verlaten woning voldoet niet aan opgelegde voorwaarden	0,40%
De aanvrager komt niet uit een onroerend goed dat aanleiding heeft gegeven tot een PV van Inspectie RWO	0,13%
Aanvrager woonde minder dan één jaar in de verlaten woning	5,17%
Totaal verlaten woning	28,78%
<b>Nieuwe woning</b>	
De nieuwe woning voldoet niet aan de vereiste kwaliteitsnormen	8,89%
De huurprijs is te hoog	8,89%
De nieuwe woning is een sociale woning	3,98%
De nieuwe woning is niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of gehandicapte	2,65%
De onderzoeker heeft geen toegang gekregen tot de woning	2,52%
De nieuwe woning is een kamer	1,06%
De nieuwe woning ligt niet in het Vlaams gewest	0,27%
Er was 9 maanden na de aanvraagdatum nog steeds geen verhuizing naar een nieuwe woning	8,49%
Totaal nieuwe woning	36,75%
<b>De aanvrager</b>	
Het inkomen van alle inwonende gezinsleden samen is hoger dan het toegelaten maximum	6,76%
De aanvrager heeft geen installatiepremie ontvangen van het OCMW	5,97%
De aanvrager heeft al een tegemoetkoming in de huurprijs of een huursubsidie gekregen	4,38%
De aanvrager is niet samen met alle medebewoners verhuisd	2,39%
De aanvraag dateert van meer dan 9 maanden na de inschrijvingsdatum in de nieuwe woning	5,84%
Een inwonend gezinslid was in de periode van drie jaar voor de aanvraagdatum volle eigenaar of vruchtgebruiker van een andere bewoonbare woning	1,33%
De aanvrager kan niet worden beschouwd als campingverlater	0,80%
De aanvrager vraagt om stopzetting dossier	0,53%
Totaal aanvrager	28,00%
<b>Andere reden</b>	
Er is geen geldig huurcontract	1,59%
Andere reden	4,88%
Totaal	100,00%





### 3.1.4. Redenen om de huurwoning te verlaten

Ruim 46% van de begunstigen van de tegemoetkoming in de huurprijs zijn ofwel senioren, die verhuizen naar een aangepaste woning, ofwel alleenstaanden of gezinnen die verhuizen naar een woning die verhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor (SVK). Bij de aanvragen van mensen die verhuizen naar een SVK-woning wordt er geen kwaliteitsonderzoek van de verlaten woning uitgevoerd. Doordat de aanvragers begeleid worden door het SVK bij het samenstellen van hun aanvraagdossier zijn deze aanvragen meestal succesvol.

Bijna 29% van de begunstigen zijn daklozen die een woning gevonden hebben. Zij worden meestal begeleid bij het indienen van hun aanvraag door het OCMW. Eén van de voorwaarden voor hen is immers dat ze ook een installatiepremie van het OCMW ontvangen.

Bejaarden die een onaangepaste woning verlaten, vormen 12,6% van de begunstigen. Een woning wordt als onaangepast beschouwd voor een bejaarde als:

- de woning niet beschikt over een veilige elektrische installatie, een uitgeruste badkamer met zit-, lig- of stortbad en wastafel, een toilet, een keuken met aanrecht en gootsteen, warm water in de badkamer en de keuken en minstens een vast opgestelde verwarmingsinstallatie of een vast opgesteld verwarmingstoestel in de woonkamer;
- niet alle woonvertrekken in de woning toegankelijk zijn via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen;
- de woning niet veilig bereikbaar is vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen;
- binnen een loopafstand van 600 meter geen voldoende aanbod van openbaar vervoer, van winkels voor dagelijkse producten zoals brood, vlees en kruidenierswaren en van gezondheidszorg (apotheker en huisarts) is.

Bij bijna 6% van de toekenningen is de verlaten woning te klein voor het gezin of de alleenstaande die er woonde. Een woning is aangepast aan de samenstelling van het gezin als de samengeelde vloeroppervlakte van de woonlokalen voldoende groot is en als er voldoende woonlokalen zijn.

Voor woningen moet de samengeelde vloeroppervlakte van de woonlokalen minstens 18 m<sup>2</sup> zijn voor 1 persoon, 27 m<sup>2</sup> voor 2 personen, 40 m<sup>2</sup> voor 3 personen, 50 m<sup>2</sup> voor 4 personen, 60 m<sup>2</sup> voor 5 personen..

In een woning met 1 of 2 woonlokalen kunnen maximaal 2 personen verblijven, in 3 woonlokalen 3 personen, in 4 woonlokalen 5 personen, in 5 woonlokalen 8 personen...

Bij bijna 6% van de toekenningen is een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring de reden om te verhuizen en een tegemoetkoming in de huurprijs aan te vragen.

Redenen om de te verhuizen en een tegemoetkoming in de huurprijs aan te vragen		
De aanvrager is bejaard en verlaat een onaangepaste woning	60	12,66%
De aanvrager is bejaard en verhuist naar een SVK-woning	23	4,85%
De aanvrager is bejaard en was dakloos	13	2,74%
De aanvrager was een dakloze	124	26,16%
De aanvrager verlaat een ongeschikte woning	18	3,80%
De aanvrager verlaat een onbewoonbare woning	9	1,90%
De aanvrager verlaat een overbewoonde woning	2	0,42%
De aanvrager verhuist naar een SVK-woning	197	41,56%
De verlaten woning was te klein	28	5,91%
	474	100,00%

Een opsplitsing van de redenen per gemeente ziet u in de tabel 'tegemoetkoming in de huurprijs'.

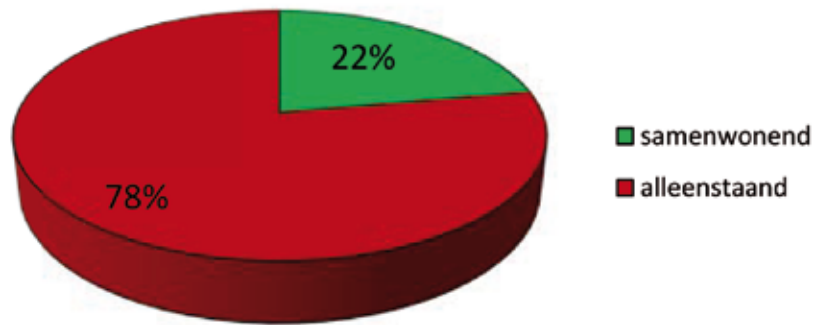
### 3.1.5. Wie krijgt de tegemoetkoming in de huurprijs: alleenstaanden, gezinnen met of zonder kinderen?

Uit onderstaande tabel blijkt duidelijk dat de tegemoetkoming in de huurprijs vooral aangevraagd wordt door alleenstaanden (78%). Van de 382 alleenstaanden heeft één derde (34,55%) personen ten laste.

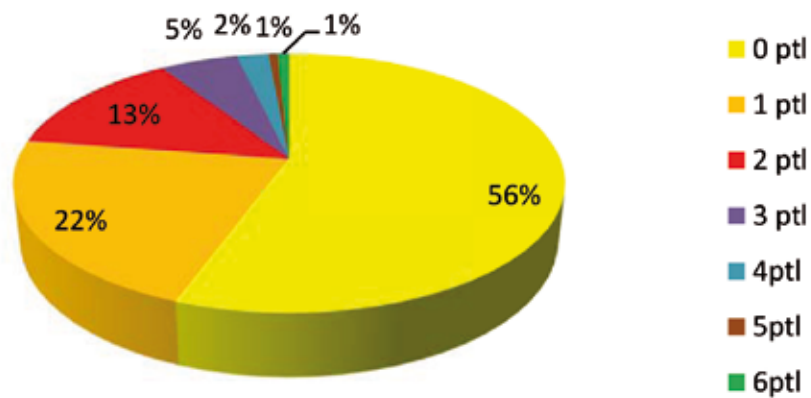
78,9% van de samenwonenden hebben minstens één persoon ten laste. Bij de alleenstaanden is dit maar 35%.

Gezinssamenstelling begunstigden tegemoetkoming in de huurprijs in Oost-Vlaanderen in 2012								
Personen ten laste (ptl)	0 ptl	1 ptl	2 ptl	3 ptl	4ptl	5ptl	6ptl	totaal
Samenwonend	23	28	25	16	11	2	4	109
Alleenstaand	250	79	41	11	0	1	0	382
Totaal	273	107	66	27	11	3	4	491

## Verhouding alleenstaanden - samenwonenden



## Aantal personen ten laste



*Cel Tegemoetkoming  
in de huurprijs:  
Luc Siau en  
Anoeshka Boterberg*

	Tegemoetkom									
	Huishoudens op 1/1/2009	Aanvragen 2007-2012						Beslissingen 2012		
		Aanvragen 2007	Aanvragen 2008	Aanvragen 2009	Aanvragen 2010	Aanvragen 2011	Aanvragen 2012	Beslissingen 2012	Weigeringen 2012	Toekenningen 2012
Aalst	35.389	70	78	101	97	106	106	120	74	46
Denderleeuw	7.617	13	14	6	11	12	9	10	5	5
Erpe - Mere	7.889	0	8	4	4	4	4	4	4	0
Geraardsbergen	13.473	24	17	16	41	45	35	39	21	18
Haaltert	7.380	2	3	3	2	4	1	2	1	1
Herzele	6.950	3	8	7	11	5	11	9	4	5
Lede	7.319	2	6	9	6	2	2	1	1	0
Ninove	15.347	22	17	23	27	26	22	22	8	14
Sint-Lievens-Houtem	3.908	1	0	2	1	4	2	4	1	3
Zottegem	10.614	3	3	10	14	13	18	18	11	7
Arr. Aalst	115.886	140	154	181	214	221	210	229	130	99
Berlare	6.001	2	8	12	4	6	13	12	6	6
Buggenhout	5.734	3	3	6	8	5	12	13	3	10
Dendermonde	18.954	20	19	28	35	32	31	32	14	18
Hamme	9.737	14	13	10	13	6	12	11	2	9
Laarne	4.950	0	4	4	7	4	5	7	3	4
Lebbeke	7.462	6	10	15	10	8	5	8	7	1
Waasmunster	4.123	2	4	4	4	2	0	0	0	0
Wetteren	10.223	16	15	22	25	43	49	51	15	36
Wichelen	4.678	2	5	9	10	7	13	15	3	12
Zele	8.025	11	7	9	7	7	6	3	2	1
Arr. Dendermonde	79.887	76	88	119	123	120	146	152	55	97
Assenede	5.719	2	3	1	4	3	7	5	5	0
Eeklo	9.001	29	15	22	16	32	31	39	20	19
Kaprijke	2.463	2	1	2	1	2	2	0	0	0
Maldegem	9.335	7	8	6	5	9	10	7	5	2
Sint-Laureins	2.731	0	0	1	2	3	2	2	2	0
Zelzate	5.384	3	4	5	8	7	7	6	6	0
Arr. Eeklo	34.633	43	31	37	36	56	59	59	38	21
Brakel	5.763	2	1	2	0	0	1	1	0	1
Horebeke	744	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	2.570	3	2	1	2	2	1	2	2	0
Kruishoutem	3.135	1	6	3	2	2	0	0	0	0
Lierde	2.583	1	0	2	0	1	1	2	1	1
Maarkedal	2.369	1	0	1	0	1	0	0	0	0
Oudenaarde	12.365	19	16	29	21	31	37	35	19	16
Ronse	10.316	16	14	22	17	19	24	27	16	11
Wortegem-Petegem	2.420	1	0	0	2	0	0	0	0	0
Zingem	2.815	4	1	0	0	1	1	1	0	1
Zwalm	3.144	1	0	1	2	0	0	0	0	0
Arr. Oudenaarde	48.224	49	40	61	46	57	65	68	38	30
Aalter	7.660	23	8	8	5	8	5	2	2	0
Deinze	12.017	10	8	24	9	18	14	18	9	9
De Pinte	4.011	2	1	4	1	2	0	0	0	0
Destelbergen	7.206	8	8	3	7	1	8	5	1	4
Evergem	13.170	10	6	12	8	7	11	8	4	4
Gavere	4.939	3	9	7	2	5	4	3	1	2
Gent	114.674	585	455	526	470	458	434	441	335	106
Knesselare	3.395	2	4	6	3	3	3	5	2	3
Lochristi	8.130	4	7	6	6	2	5	4	2	2
Lovendegem	3.839	2	4	5	3	1	2	1	1	0
Melle	4.357	2	9	6	4	4	7	8	3	5
Merelbeke	9.143	3	5	7	3	3	10	9	5	4
Moerbeke	2.441	2	0	8	2	1	3	3	1	2
Nazareth	4.317	2	2	1	2	4	8	6	1	5
Nevele	4.560	2	2	5	1	4	2	3	1	2
Oosterzele	5.118	0	2	1	2	1	1	0	0	0
Sint-Martens-Latem	3.375	5	1	0	2	0	1	1	0	1
Waarschoot	3.259	8	2	3	2	1	1	3	2	1
Wachtebeke	2.789	2	1	0	0	3	2	2	1	1
Zomergem	3.293	2	1	1	3	0	1	1	0	1
Zulte	5.913	8	5	7	12	11	9	9	5	4
Arr. Gent	227.606	685	540	640	547	537	531	532	376	156
Beveren	18.890	5	4	13	11	6	17	16	5	11
Kruibeke	6.358	1	3	7	7	5	7	9	5	4
Lokeren	15.518	17	12	26	23	18	15	18	16	2
Sint-Gillis-Waas	7.174	2	5	11	15	8	12	13	8	5
Sint-Niklaas	30.028	67	78	138	107	108	104	113	68	45
Stekene	6.976	10	3	4	4	5	7	7	5	2
Temse	11.187	7	2	9	11	5	6	6	4	2
Arr. Sint-Niklaas	96.131	109	107	208	178	155	168	182	111	71
<b>totaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>602.367</b>	<b>1.102</b>	<b>960</b>	<b>1.246</b>	<b>1.144</b>	<b>1.146</b>	<b>1.179</b>	<b>1.222</b>	<b>748</b>	<b>474</b>

Bronnen: eigen cijfers Agentschap Wonen-Vlaanderen



ing in de huurprijs

Redenen om te verhuizen									Gerechtigden		
Bejaarde verlaat onaanangepaste woning	Bejaarde verhuist naar SVK	Bejaarde was dakloze	Dakloze	SVK	Onbewoonbaar	Ongeschild	Overboring	Te klein	Aantal gerechtigden sinds 2007	% gerechtigden sinds 2007	
9	2	2	12	10	2	3		6	132	3,73	Aalst
	1			4					19	2,49	Denderleeuw
									6	0,76	Erpe - Mere
1	1		3	11	1	1			50	3,71	Geraardsbergen
1									2	0,27	Haaltert
0	1			3					20	2,88	Herzele
0									1	0,14	Lede
0			1	11	1		1		46	3,00	Ninove
0				2	1				6	1,54	Sint-Levens-Houtem
1			2	4					17	1,60	Zottegem
13	5	2	18	45	5	4	1	6	299	2,58	Arr. Aalst
				5		1			21	3,50	Berlare
1			1	7		1			21	3,66	Buggenhout
1		1	10	6					75	3,96	Dendermonde
1	1		1	5		1			26	2,67	Hamme
				3		1			12	2,42	Laarne
							1		15	2,01	Lebbeke
									8	1,94	Waasmunster
1	3		8	24					89	8,71	Wetteren
	1		1	10					20	4,28	Wichelen
						1			7	0,87	Zele
4	5	1	21	60	0	5	1	0	294	3,68	Arr. Dendermonde
									3	0,52	Assenede
3	1		8	6		1			65	7,22	Eeklo
									1	0,41	Kaprijke
			1	1					18	1,93	Maldegem
									0	0,00	Sint-Laureins
									1	0,19	Zelzate
3	1	0	9	7	0	1	0	0	88	2,54	Arr. Eeklo
				1					2	0,35	Brakel
									0	0,00	Horebeke
									4	1,56	Kluisbergen
									5	1,59	Kruishoutem
1									1	0,39	Lierde
									1	0,42	Maarkedal
4	1	1	5	4				1	58	4,69	Oudenaarde
1	1		1	7				1	46	4,46	Ronse
									0	0,00	Wortegem-Petegem
	1								3	1,07	Zingem
									2	0,64	Zwalm
6	3	1	6	12	0	0	0	2	122	2,53	Arr. Oudenaarde
									10	1,31	Aalter
4			4		1				40	3,33	Deinze
				4					5	1,25	De Pinte
									16	2,22	Destelbergen
1			2	1					14	1,06	Evergem
				1					12	2,43	Gavere
17	6	9	26	27	1	6		14	563	4,91	Gent
1				1		1			8	2,36	Knesselare
			2						8	0,98	Lochristi
									4	1,04	Lovendegem
			1	4					15	3,44	Melle
			2	1		1			12	1,31	Merelbeke
1			1						5	2,05	Moerbeke
				5					10	2,32	Nazareth
1								1	5	1,10	Nevele
									0	0,00	Oosterzele
				1					1	0,30	Sint-Martens-Latem
			1						6	1,84	Waarschoot
									3	1,08	Wachtebeke
				1					3	0,91	Zomergem
4									18	3,04	Zulte
29	7	9	40	46	2	8	0	15	758	3,33	Arr. Gent
	1		2	6				2	29	1,54	Beveren
				3	1				15	2,36	Kruibeke
1			1						23	1,48	Lokeren
2			1	2					15	2,09	Sint-Gillis-Waas
1	1		23	16	1			3	228	7,59	Sint-Niklaas
			2						9	1,29	Stekene
1			1						11	0,98	Temse
5	2	0	30	27	2	0	0	5	330	3,43	Arr. Sint-Niklaas
60	23	13	124	197	9	18	2	28	1.891	3,14	totaal Oost-Vlaanderen

## 3.2. De huurpremie

De huurpremie is een financiële tegemoetkoming voor mensen met een zeer laag inkomen (maximum € 15.830 plus € 1.420 per persoon ten laste) die 5 jaar of langer kandidaat-huurder zijn voor een sociale huurwoning. Op die manier krijgen mensen die noodgedwongen op de krappe huurmarkt zijn aangewezen de kans om een betere woning te huren en dat zolang ze wachten op een sociale woning. De hoogte van de premie is afhankelijk van de huurprijs en de gezinsgrootte. De huurpremie bedraagt € 120 per gezin, maar maximaal een derde van de huurprijs. Daarbovenop komt € 20 per persoon ten laste.

In juni 2012 werden in Vlaanderen 7.838 kandidaat-huurders aangeschreven. Deze mensen kregen een formulier om aan de Vlaamse overheid de nodige gegevens te bezorgen (onder andere een kopie van hun huurcontract) zodat de huurpremie kon uitbetaald worden. Begin oktober 2012 werden nog eens 1.679 gezinnen en alleenstaanden aangeschreven die intussen lang genoeg waren ingeschreven als kandidaat-huurder.

## 3.3. De Sociale Verhuurkantoren

### 3.3.1. Een nieuw besluit

Op 20 juli 2012 nam de Vlaamse Regering het Besluit houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

Met het nieuwe besluit wenst de Vlaamse Regering de werking van sociale verhuurkantoren (SVK) uit te breiden, zowel naar woningen toe als naar gemeenten waar nog geen SVK actief is.

In het besluit staan de volgende kerntaken van een sociaal verhuurkantoor centraal:

- prospecteren en inhuren van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen op de private huurmarkt;
- inschrijven van kandidaat-huurders en toewijzen van woningen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- begeleiden en ondersteunen van huurders en het opvolgen van het woningonderhoud;
- begeleiden en ondersteunen van eigenaars-verhuurders in functie van het verruimen van het woningaanbod;
- overleg en samenwerking met de lokale besturen en woon- en welzijnsactoren.



Via het besluit streeft de Vlaamse overheid ernaar om het woningenbestand van de SVK's te verhogen tot 150 woningen omdat dit beschouwd wordt als de minimumgrootte voor een personeelsformatie met de nodige functieprofielen en competenties. Voor de SVK's in de steden met meer dan 150.000 inwoners wordt een bijkomend groeipad naar 250 woningen vooropgesteld.

Om de werkingsgebieden te harmoniseren en te rationaliseren stelt het besluit dat er geen overlappings meer mogen zijn. SVK's die nu nog actief zijn in dezelfde gemeente moeten in onderling overleg beslissen welk SVK in deze gemeente(n) woningen zal huren en verhuren. Dit betekent ook dat de SVK's, die actief zijn in de grote steden, hun werking moeten fuseren of het werkingsgebied herverdelen.

Het besluit bepaalt ten slotte dat de door het SVK verhuurde woningen moeten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet en de uitvoeringsbesluiten.

### 3.3.2. Samenwerking met Wonen-Vlaanderen voor de kwaliteitsonderzoeken

In uitvoering van het besluit werd in 3 steden uit Oost-Vlaanderen (Aalst, Sint-Niklaas en Gent) een afsprakenkader vastgelegd tussen de stad, het SVK en de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK.

Op 19 november 2012 organiseerde de dienst Wonen Oost-Vlaanderen een samenkomst met de andere SVK's om de procedure toe te lichten en afspraken te maken.



Wetteren, Westrem-Binnenkouter  
Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij arto.  
Dendermonde

De SVK's informeren bij hun prospectie van nieuwe huurwoningen de eigenaar over de werkwijze. Het SVK vraagt een conformiteitsonderzoek aan bij Wonen-Vlaanderen. Het onderzoek wordt uitgevoerd binnen 15 werkdagen en de woonkwaliteitscontroleur geeft onmiddellijk feedback over de resultaten van het conformiteitsonderzoek. Als de woning conform bevonden wordt, bezorgt Wonen-Vlaanderen samen met het technisch verslag een conformiteitsattest.

Indien de woning niet conform is, worden de knelpunten aan het SVK meegedeeld. De eigenaar wordt verwittigd dat de betrokken woning in de huidige staat niet mag verhuurd worden, met een opsomming van de werken die nodig zijn om de woning terug conform te maken.

### 3.3.3. Aantal verhuurde woningen

Het aantal woningen verhuurd via een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) is in Oost-Vlaanderen gestegen van 996 in 2011 naar 1.155 in 2012. Dit betekent een stijging van 159 woningen of 16%. Dit is beduidend meer dan vorig jaar, toen de stijging 7,5% bedroeg.

In de overzichtstabel met het volledige sociale woningenbestand van Oost-Vlaanderen vindt u per gemeente het aantal woningen verhuurd door een SVK.

In de volgende tabel vindt u het aantal verhuurde woningen per SVK.

Verhuurde woningen via een SVK	2011	2012
SVK Laarne - Wetteren - Wichelen	89	124
SVK Leie en Schelde	54	56
SVK Meetjesland	94	97
SVK Waasland	163	176
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	205	259
SVK Trefpunt Aalst	7	7
SVK Woonaksent	107	116
SVK OCMW Gent	95	105
SVK Woonfonds	182	185
SVK OCMW Destelbergen	-	30
Totaal	996	1.155

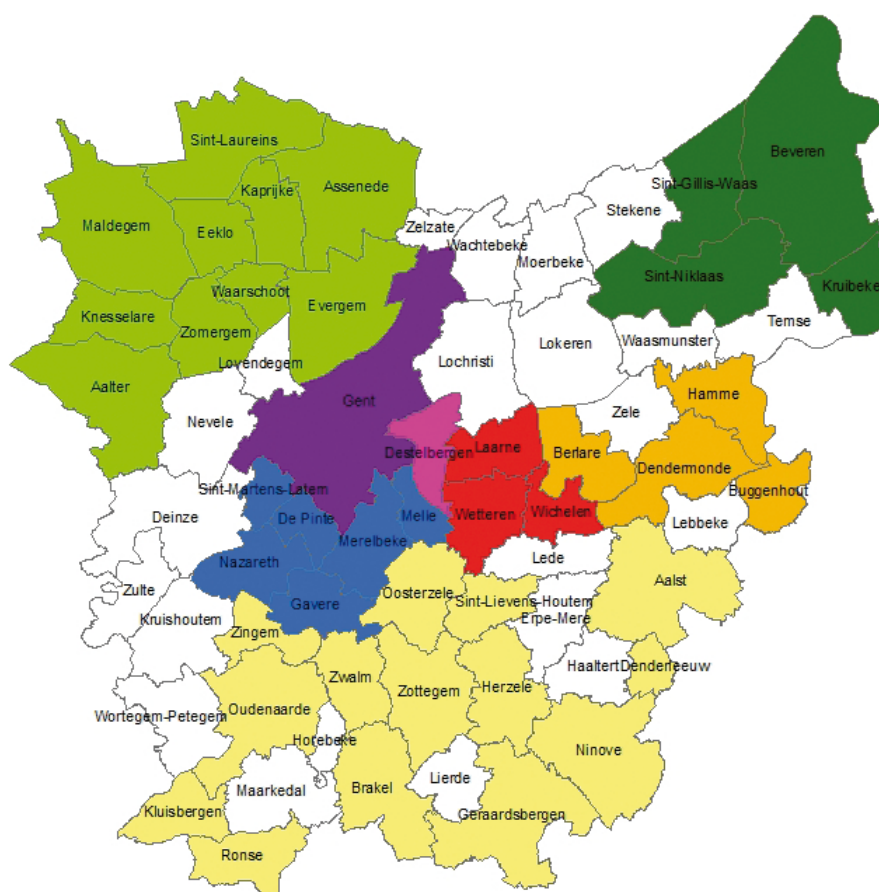
Beveren, Stationsstraat  
Gewestelijke Maatschappij voor  
Huisvesting Beveren



Sint-Martens-Latem, Priesterage,  
Volkshaard



## Werkingsgebied van de SVK's in Oost-Vlaanderen



Bron en bewerking: Wonen-Vlaanderen



### Sociale Verhuurkantoren in Oost-Vlaanderen

	Geen SVK actief		SVK Leie en Schelde
	SVK Zuid-Oost-Vlaanderen		SVK Woonfonds en SVK OCMW Gent
	SVK Woonaksent		SVK Waasland
	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen		SVK OCMW Destelbergen
	SVK Meetjesland		

## 3.4. Instrumenten & Good Practices

### 3.4.1. Opvangwoningen

Het **OCMW van Buggenhout** heeft een woondienst die - naast de huurbegeleiding van de actieve SHM's en het SVK - ook de kwetsbare huurders op de private markt ondersteunt.

Acute noodsituaties worden opgevangen met **1 doorgangswoning en 2 doorgangsstudio's** die gerenoveerd werden met onder andere een subsidie van de POD Maatschappelijke Integratie. Deze woningen worden voor vier maanden verhuurd, eenmaal verlengbaar met een maximum periode van nog eens vier maanden. Het OCMW organiseert samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen een maandelijkse zitdag. De verschillende sociale huisvesters gebruiken dezelfde inschrijvingsformulieren en geven de gegevens aan elkaar door. Wie zich inschrijft voor het SVK wordt zeer sterk gestimuleerd om zich ook in te schrijven voor een huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij. Hierdoor schuiven huurders bij het SVK snel door naar een huurwoning met meer woonzekerheid. Doordat er de laatste jaren een aantal nieuwe sociale woonprojecten gerealiseerd werden, is de maximale verblijfsduur in de doorgangswoningen meestal voldoende lang om op tijd te kunnen verhuizen naar een SVK-woning. Na enkele jaren werkt het doorschuifstelsel nu als volgt: daklozen kunnen de voorziene periode terecht in de opvangwoningen, schuiven door naar het SVK en vinden een definitieve woonst bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

In **Berlare** hebben het **OCMW** en de sociale **huisvestingsmaatschappij Hulp in Woningnood** samengewerkt om doorgangswoningen te realiseren.

In de Baron Tibbautstraat aan de site van het woonzorgcentrum realiseerde Hulp in Woningnood 29 sociale huurwoningen, waaronder 2 aangepaste woningen voor gehandicapten en 5 aanleunflats. De bewoners van deze 7 woningen kunnen beroep doen op een oproepsysteem dat in verbinding staat met een verpleegpost van het woonzorgcentrum.

Er werden ook **5 doorgangswoningen** gebouwd. Die zijn eigendom van het OCMW Berlare maar Hulp in Woningnood was bouwheer. Deze woningen hebben tot doel om tijdelijke opvang te voorzien in noodgevallen of crisissituaties, zoals bij brand of dakloosheid. De doorgangswoningen zijn deels gesubsidieerd door De Nationale Loterij.

De doorgangswoningen worden ter beschikking gesteld voor korte periodes, waarbij de gebruiker een vergoeding per dag dient te betalen. De gebruiker verbindt zich er toe om zo snel mogelijk op zoek te gaan naar permanente huisvesting, zowel op



Berlare, Baron-Tibbautstraat  
Hulp in Woningnood



Berlare, Baron-Tibbautstraat  
Noodwoning OCMW Berlare



de private huurmarkt als op de sociale huurmarkt. Een inschrijving bij de sociale huisvestingsmaatschappij Hulp In Woningnood en het sociaal verhuurkantoor zijn hierbij verplicht. Daarnaast is de gebruiker verplicht om mee te werken aan een begeleidingstraject dat wordt opgesteld door de maatschappelijk werker van het OCMW.

### 3.4.2. Voorfinanciering tegemoetkoming in de huurprijs en huurtoelage

Het **OCMW van Buggenhout** geeft ook financiële steun aan mensen met een laag inkomen die zich in een preciaire woonsituatie bevinden.

Elke inwoner die zich aanmeldt bij het OCMW met de melding dat het niet haalbaar is om de **huurwaarborg** te betalen kan in principe een voorschot op huurwaarborg krijgen. Er dient een schriftelijk contract te worden voorgelegd of minstens telefonisch contact te zijn tussen een medewerker van het OCMW en de eigenaar. Er wordt door het OCMW altijd een sociaal onderzoek gedaan naar de inkomsten en uitgaven van het gezin of de alleenstaande. De nieuwe huurders van het SVK en de SHM's krijgen bijna automatisch een huurwaarborg via het OCMW. Deze huurwaarborg wordt onmiddellijk terugbetaald in schijven. Dit is een gebaar van het OCMW omwille van de goede samenwerking die enorm gewaardeerd wordt door het SVK en de SHM's.

Vanaf 1 mei 2007 kan elke nieuwe SVK-huurder die in een SVK-woning gaat wonen een **voorschot op de tegemoetkoming in de huurprijs** ontvangen als de woning voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Ook privé-huurders die voldoen aan de voorwaarden van de tegemoetkoming in de huurprijs kunnen een voorschot aanvragen. Het voorschot **op de tegemoetkoming in de huurprijs** moet beperkt zijn in tijd en bedrag.

Als het voor inwoners van Buggenhout niet meer haalbaar is om de huurprijs te betalen, kunnen ze een **huurtoelage** aanvragen bij het OCMW. Dit is een strikt persoonlijke, situatiegebonden toelage en geen automatische tegemoetkoming of premie. Het is geen recht, wel een gunst voor mensen met een penibele woonsituatie.

Aan deze huurtoelage zijn voorwaarden (inkomen, niet cumuleren met huurpremie, kwaliteit van de woning, samenwerking met de diensten van het OCMW...) verbonden die nagegaan worden in een sociaal onderzoek. De aanvrager moet zich verplicht inschrijven als kandidaat-huurder bij de sociale bouwmaatschappijen actief in de regio en bij SVK Woonaksent. Bij toewijzing van de sociale woning mag de kandidaat 1 keer weigeren; dit wordt echter niet gecommuniceerd naar de huurder. Bij een tweede weigering wordt de huurtoelage onmiddellijk ingetrokken. De huurtoelage stopt pas als de nood verdwenen is. Een 6-maandelijkse herziening van de toelage geeft de mogelijkheid om op gepaste tijden de nood aan een toelage af te toetsen. Wanneer de inkomenssituatie of het verblijf van de aanvragers wijzigt, kan de huurtoelage ten allen tijde worden stopgezet.

### 3.4.3. GAS verplichte affichering huurprijs (Woon +)

De gemeentebesturen van Laarne, Wetteren en Wichelen (Intergemeentelijke Samenwerking Woonplus) vinden het belangrijk om discriminatie van bepaalde groepen op de private huurmarkt tegen te gaan. Daarom hebben ze een Gemeentelijke Administratieve Sanctie (afgekort als GAS) 'Affichering huurprijs' in het politiereglement opgenomen. Deze maatregel is bedoeld om toe te zien op de naleving van de wet van 18 mei 2007 die de vermelding van de huurprijs en eventuele huurlasten verplicht wanneer een woning te huur wordt aangeboden.

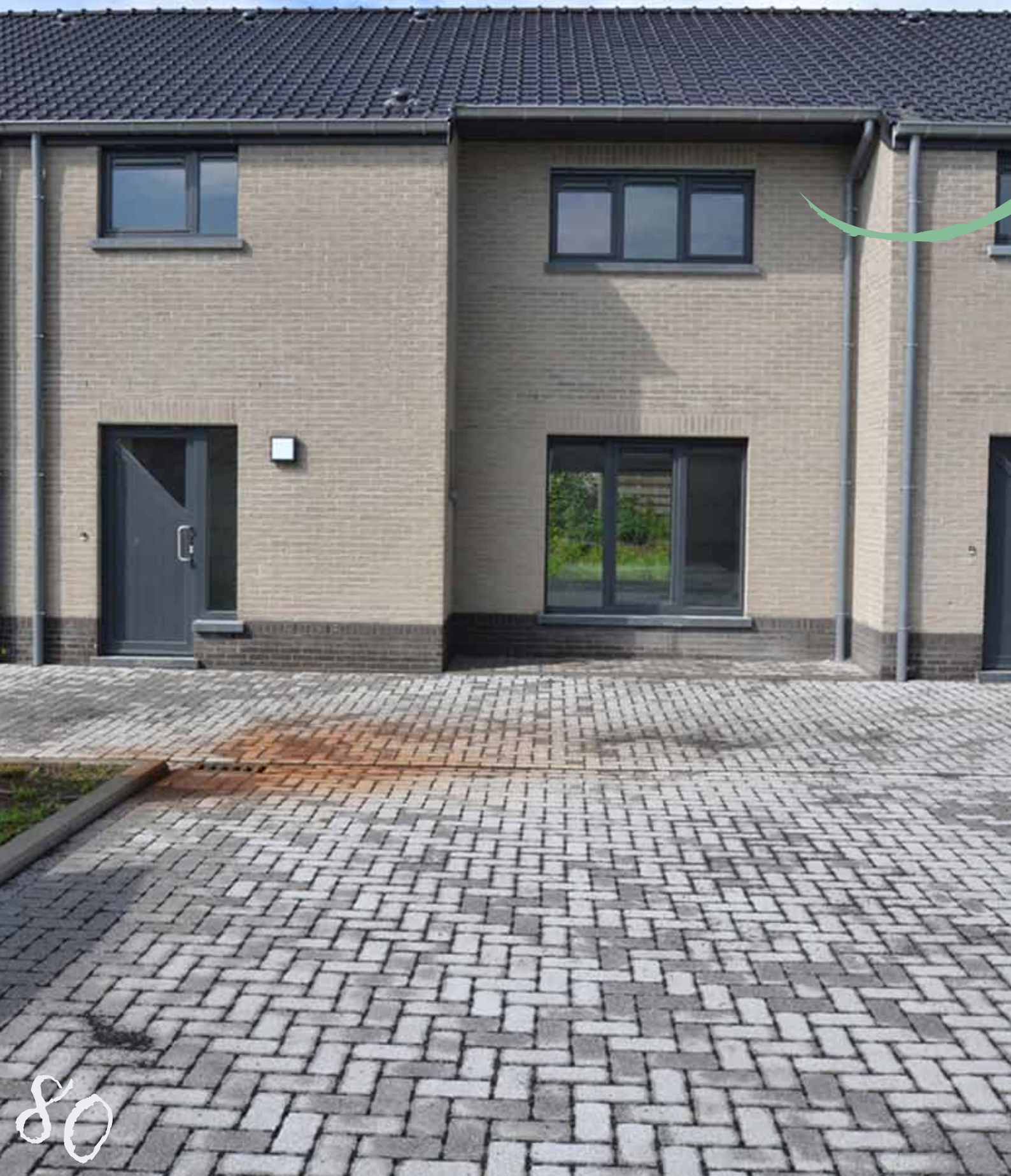
Deze maatregel werd via een schrijven aan immobiliënkantoren en makelaars (actief op de private huurmarkt), notarissen en advocaten bekendgemaakt. Daarnaast werd deze maatregel ook aangekondigd via gemeentelijke informatiekkanalen en de plaatselijke pers.

In maart en april 2012 werd de eigenaar bij een overtreding aangeschreven met uitleg over de maatregel, een kopie van het reglement en de mededeling dat vanaf 1 mei effectief sancties konden uitgeschreven worden. Ondertussen is de maatregel in voege gegaan.

De verhuurders werden ook geïnformeerd dat zij met vragen over de toepassing van het reglement steeds terecht kunnen aan de woonloketten. Zij kunnen daar ook terecht met andere vragen, bijvoorbeeld over de Eandis-premies of woningkwaliteit. De drie gemeenten stellen ook via de woonloketten gratis bordjes 'Te huur' ter beschikking aan de verhuurders.

*Dendermonde, Kerkhofweg  
Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij arro. Dendermonde*



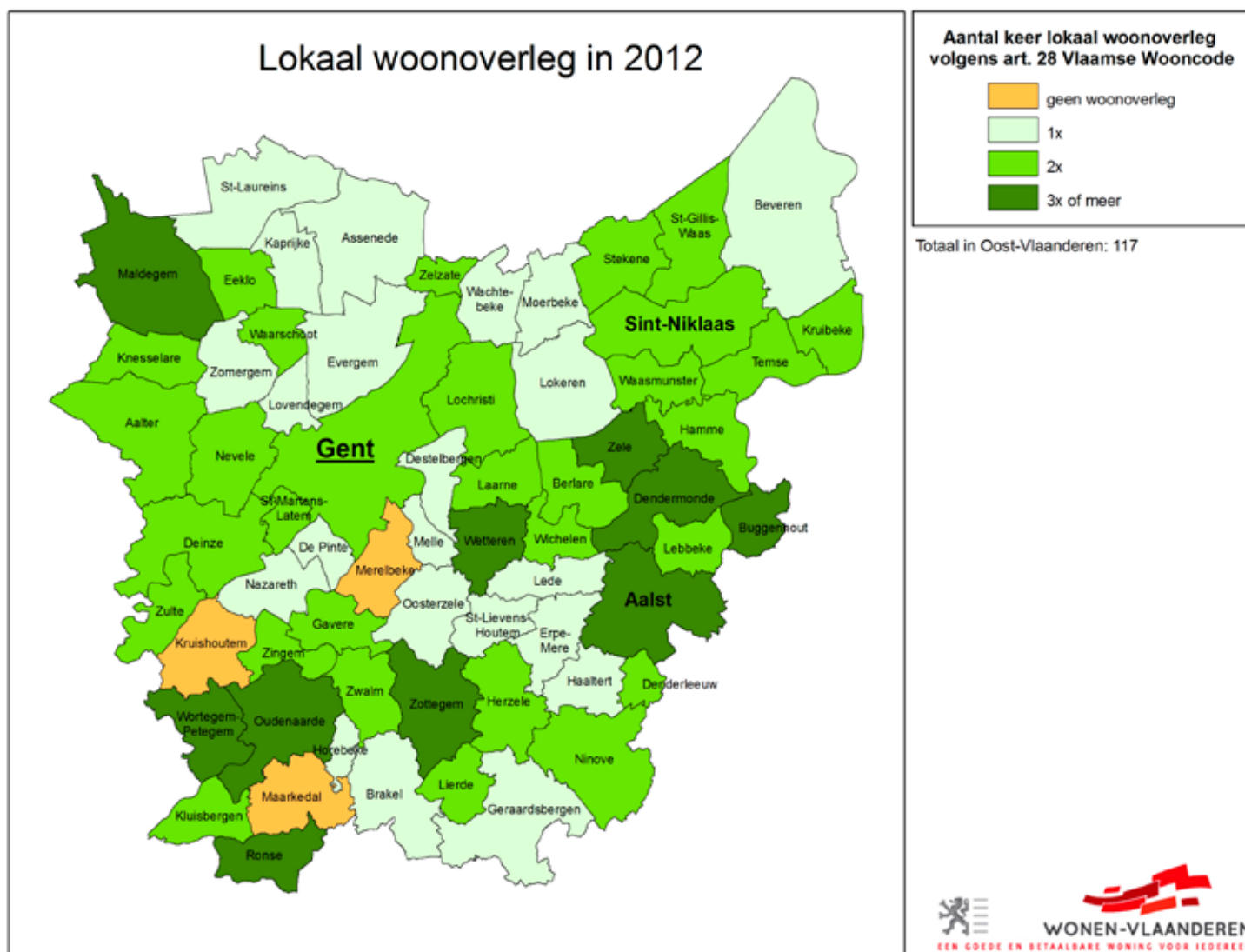




# 4. Een visie op lokaal woonbeleid

## 4.1 Lokaal woonoverleg

In 2012 was er in 61 van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten woonoverleg, alles samen goed voor 116 keer. Dat is meer dan in 2011 (105 keer) en ook met een betere spreiding (in 2011 in slechts 57 gemeenten). Het woonoverleg raakt daarmee jaar na jaar beter ingeburgerd.



Het verschil van gemeente tot gemeente wat een gepaste frequentie is voor woonoverleg, maar over het algemeen is minstens twee keer per jaar een goede praktijk. Dit is het minimum om de stand van zaken van sociale woonprojecten te bespreken, nieuwe projectmogelijkheden te zoeken, de lokale behoeften in kaart te brengen, afspraken te maken over de aanpak van slechte woningen en/of het ontwikkelen van een lokaal gedragen visie. Het besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2011 over de voortgangstoets en de opvolging van het bindend sociaal objectief hanteert een frequentie van minstens twee keer per jaar overigens als een van de criteria om vast te stellen dat een gemeente voldoende inspanningen levert om haar bindend sociaal objectief te halen. Ook naar deze indicator scoren de Oost-Vlaamse gemeenten beter dan vorig jaar: in 40 gemeenten vond in 2012 minstens twee keer woonoverleg plaats tegenover slechts 33 in 2011.

Traditioneel is sociale huisvesting een belangrijk onderwerp op het woonoverleg, samen met de stand van zaken van het bindend sociaal objectief. Geleidelijk aan worden de onderwerpen steeds breder. In 2012 werden ook meer en meer omgevingsanalyses besproken, de verbetering van de woningkwaliteit, de toestand op de privéhuurmarkt en acties rond energiezuinigheid en duurzaamheid.

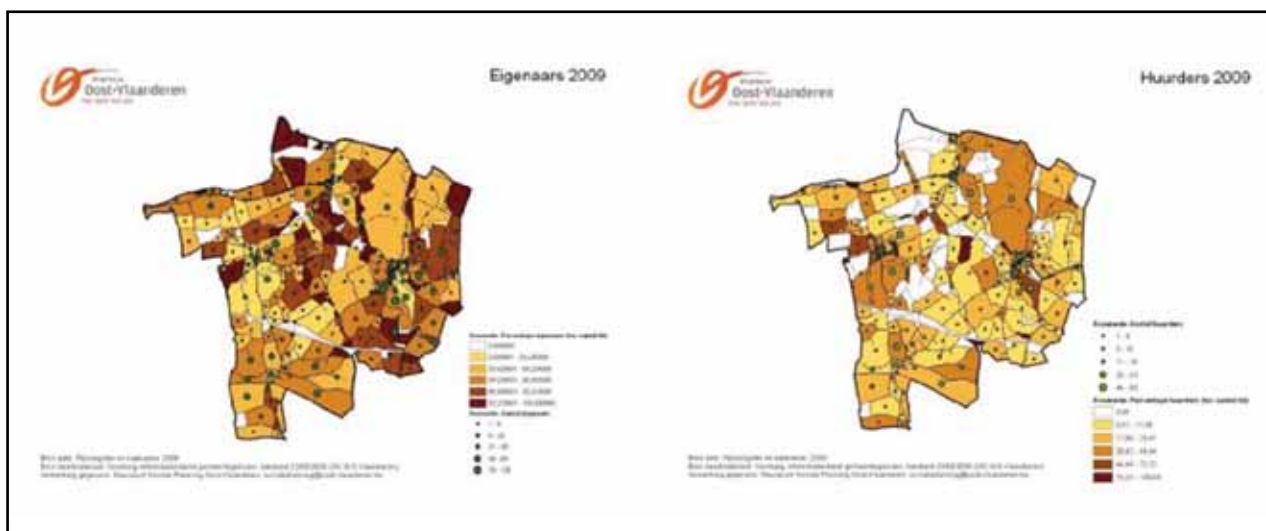
## 4.2 Omgevingsanalyses: de drempel voor een discussie verlagen

In 2012 heeft Wonen Oost-Vlaanderen bij de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten ingezet op omgevingsanalyses. Een omgevingsanalyse geeft een strenge selectie van een aantal sleutelcijfers en vergelijkt ze met de gemiddelden in regio, provincie of gewest. Bij elke cijferreeks vat de analyse daarnaast de opvallendste trends samen in enkele zinnen.

Door het beknopte overzicht vormt het de eerste, belangrijke stap in het ontwikkelen van een beleidsvisie. Met visuele voorstellingen in grafieken en op kaarten kan men bovendien de gegevens toegankelijker maken en de drempel verlagen om met diverse actoren in gesprek te treden, en tegelijkertijd het gesprek op de basis van enkele feiten op te bouwen.



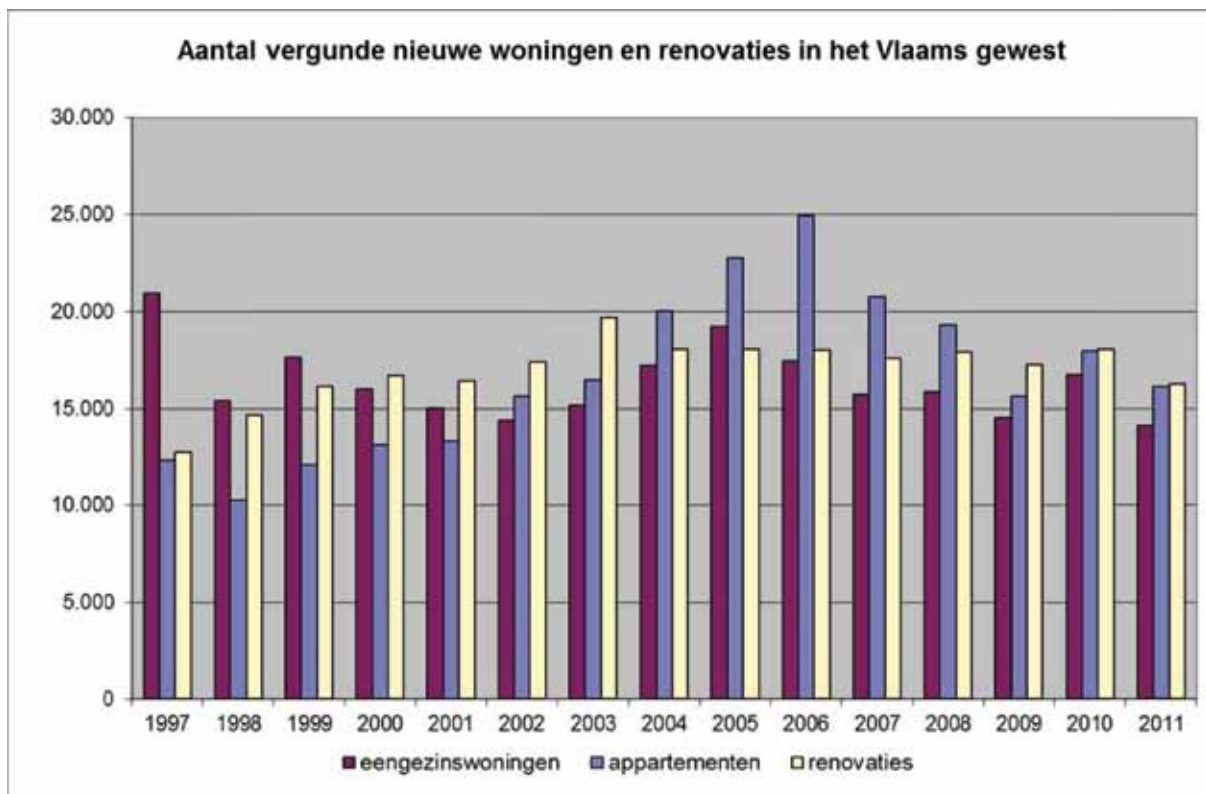
*Deinze, Karel Picquélaan  
OCMW Deinze*



Intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid konden hierbij het voorbije jaar een beroep doen op de dienst Sociale Planning van de provincie Oost-Vlaanderen en op de dienst Wonen Oost-Vlaanderen, niet enkel voor gegevens, maar ook voor hulp bij het formuleren van besluiten en visualisaties. De samenwerking van verschillende bestuursniveaus verliep daarbij bijzonder vlot en de projecten waren interessante proeftuinen. In de toekomst is het de bedoeling dat ook andere gemeenten van de opgebouwde expertise gebruik kunnen maken bij de opmaak van omgevingsanalyses.

### 4.3 Omgevingsanalyse: buikgevoelens met cijfers staven, voorbeeld appartementenbouw

Naast het verlagen van de drempel voor discussies kan een omgevingsanalyse ook helpen om een aantal buikgevoelens te staven of te nuanceren. Een voorbeeld van zo'n "buikgevoel" is de toename van het aantal appartementen in veel Vlaamse gemeenten. Met cijfers van de FOD Economie over het aantal stedenbouwkundige vergunningen van 1997 tot en met 2011 kan men deze trend ook zichtbaar maken.



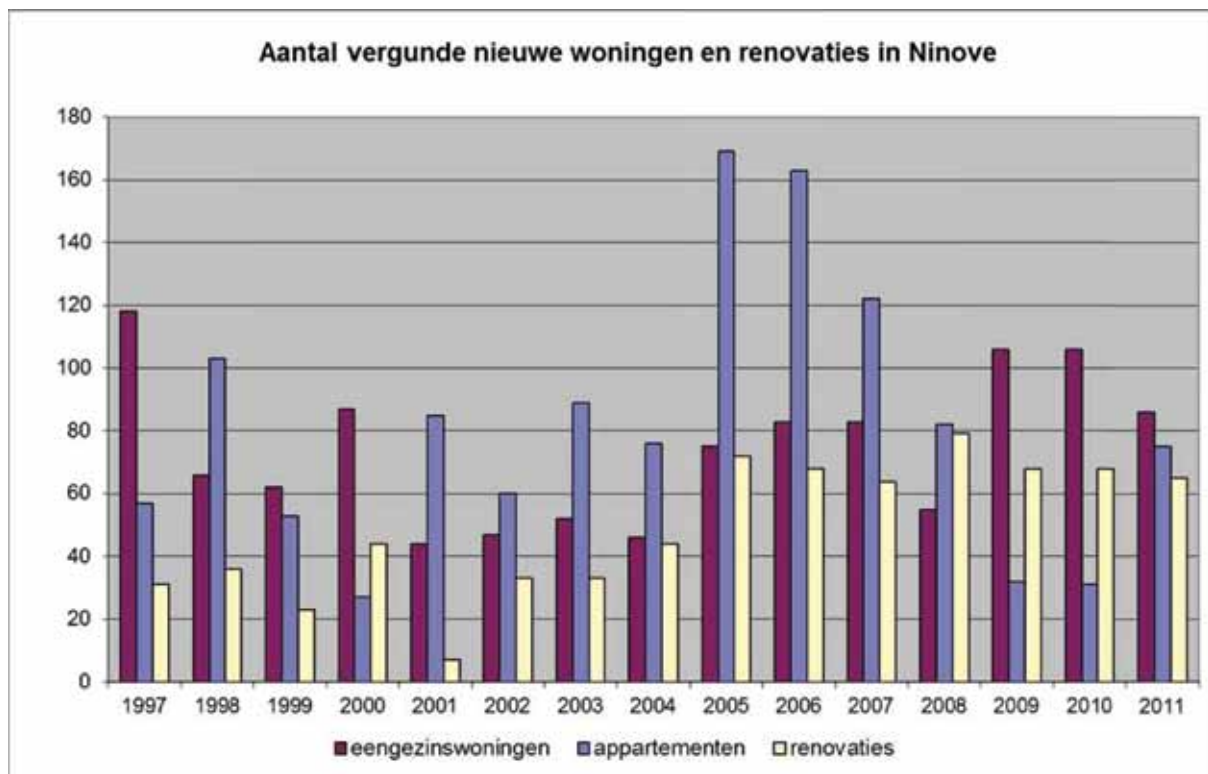
Bron: FOD Economie – Bouwvergunningen (bewerking: Wonen-Vlaanderen)

Eind jaren '90 vergunde men in het gewest duidelijk meer eengezinswoningen dan appartementen of renovaties. In de jaren 2000 is de verhouding omgekeerd: renovaties zijn belangrijker geworden en vooral het aantal vergunde appartementen per jaar is sterk toegenomen met een uitgesproken piek rond 2005-2007. Sindsdien is er een stabilisering bij het aantal afgeleverde vergunningen te zien, waarbij nog altijd meer woningen vergund worden dan eind jaren '90, maar met verhoudingsgewijs meer appartementen en renovaties dan nieuwe eengezinswoningen.



Het is interessant om deze gegevens te vergelijken met lokale trends, bijvoorbeeld in Ninove, een gemeente met een kleinstedelijk centrum en daarnaast meer dan 10 verspreide landelijke woonkernen.

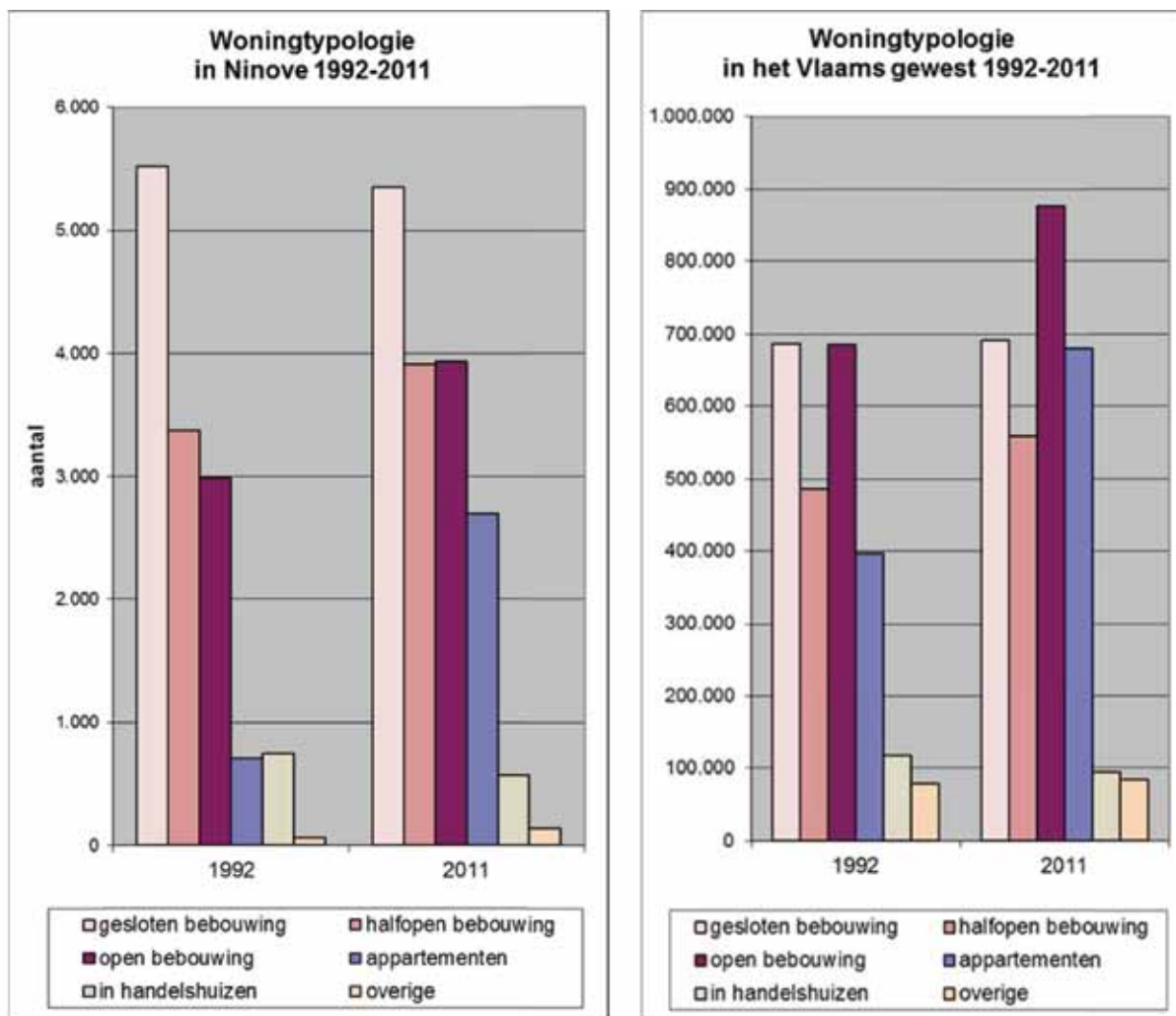
Geraardsbergen, Waaienberg  
SHM Vlaamse Ardennen



Bron: FOD Economie - Bouwvergunningen (bewerking: Wonen-Vlaanderen)

De grafiek over vergunde nieuwe woningen en renovaties voor Ninove vertoont een aantal gelijkenissen en verschillen met de grafiek van het Vlaams gewest. Ook in Ninove is er een duidelijke hausse in de appartementenbouw zichtbaar in de periode 2001-2008 (met een steilere piek in 2005-2007 dan in het Vlaamse gewest). Daarna vond echter een even abrupte terugval plaats, met een duidelijke terugkeer naar meer eengezinswoningen. Bij renovaties hinkte Ninove dan weer lange tijd achterop op het gewestelijk gemiddelde, maar vanaf halfweg de jaren 2000 is ook daar een inhaalbeweging te zien.

De trends die de vergunningen laten zien, hebben een weerslag op het woningbestand en de verhouding tussen de verschillende woningtypes. Dat blijkt uit de kadasterstatistiek van het gebouwenbestand in België, die eveneens te vinden is bij de FOD Economie: het aandeel appartementen is in heel Vlaanderen toegenomen, maar de grafiek voor Ninove laat zien dat er voor appartementen een evolutie is geweest van een weinig frequent woningtype in de gemeente naar een belangrijke component in het woningbestand.



Bron: FOD Economie – Kadasterstatistiek van het gebouwenbestand (bewerking: Wonen-Vlaanderen)

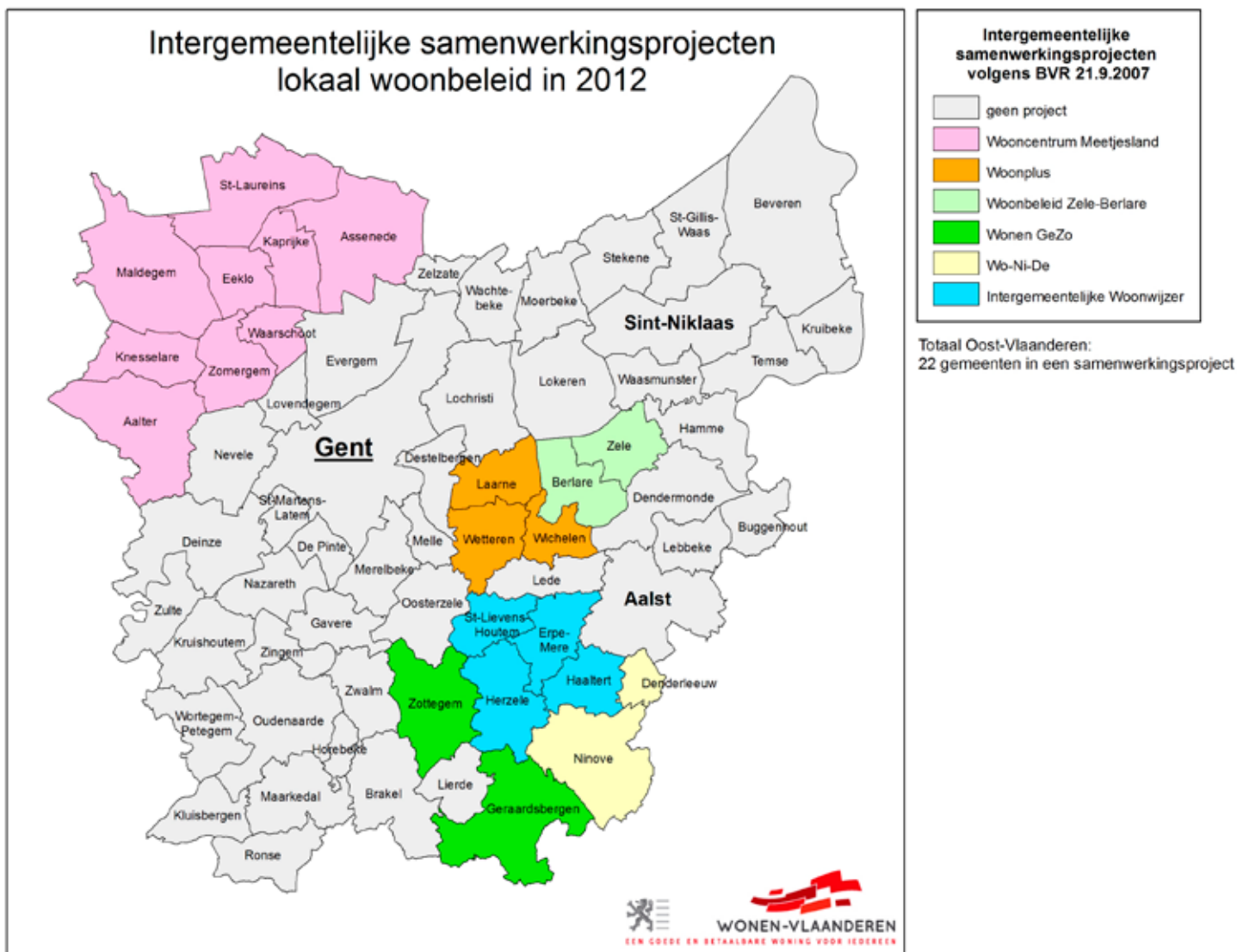
Tegelijk is ook zichtbaar dat zowel in het Vlaamse gewest als in Ninove de rijwoning (gesloten bebouwing) oorspronkelijk een dominant woningtype was. In beide grafieken is het aantal vrijstaande woningen (open bebouwing) toegenomen, maar in Ninove heeft de rijwoning haar traditionele overwicht beter kunnen bewaren dan gemiddeld in het Vlaamse gewest, waar de vrijstaande woning op 20 jaar tijd het meest frequente type is geworden.

Dit is maar een voorbeeld hoe met enkele cijfers de lokale situatie tegenover regionale of bovenregionale trends afgezet kan worden. Uiteindelijk zijn dergelijke gegevens geen doel op zich, maar vormen ze een basis voor gesprekken met lokale actoren en laten ze een aantal knelpunten, troeven of gewoon omgevingskenmerken zien waarrond men een beleidsvisie kan opbouwen. Gemeenten kunnen op Wonen-Vlaanderen beroep doen om ervaringen uit te wisselen en een stappenplan voor een beleidsvisie uit te tekenen.

## 4.4 Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid

Het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 maakt het mogelijk om intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid te subsidiëren. In tegenstelling tot voorgaande jaren deed de minister van Wonen in 2012 geen oproep voor nieuwe projecten. De voorbije jaren werden zeer veel projecten opgestart en om te garanderen dat bestaande projecten – indien gewenst – verlengd kunnen worden, werd het volledige budget in 2012 voor verlengingen gereserveerd.

In Oost-Vlaanderen waren op 31 december 2012 in totaal 6 gesubsidieerde projecten actief, waarbij alles bij elkaar 22 gemeenten aangesloten zijn. De projecten Woonplus en Wooncentrum Meetjesland zijn in 2012 met drie jaar verlengd; het project Woonbeleid Zele-Berlare is met 18 maanden verlengd.



In Oost-Vlaanderen zijn verhoudingsgewijs minder projecten lokaal woonbeleid actief dan in andere provincies. Op 31 december 2012 waren er in heel Vlaanderen 40 goedgekeurde projecten met samen 202 gemeenten. In totaal zijn 20 projecten in Vlaanderen de voorbije jaren verlengd, waarvan 5 met 18 maanden.

Het opzetten van een samenwerkingsproject is niet altijd eenvoudig. Het vereist onder meer om met buurgemeenten een overeenkomst te sluiten om duurzaam samen te werken rond wonen. Wonen-Vlaanderen ondersteunt gemeenten om partners aan tafel te brengen, net zoals het ook gemeenten begeleidt in de procedure om een subsidie aan te vragen.

*Wortegem-Petegem, Waregemseweg  
OCMW Wortegem-Petegem*



88





*Stekene, Landelijk Bosdorp  
Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen*

*Nevele, Landegemdorp  
Volkshaard*





90

## 5. Waarvoor kan een gemeente beroep op ons doen?

### 5.1. Ondersteunen lokaal woonoverleg

Het woonoverleg is onmisbaar. Niet alleen is het een verplichte stap in de procedure om sociale woonprojecten te plannen en te financieren, het is ook het enige forum in een gemeente waar lokale woonactoren elkaar ontmoeten, een brede waaier van acties kunnen afspreken en hun visie uitwisselen.

Een goede woning is een basisrecht voor iedereen, maar woningen hebben tegelijk een dure en lange levenscyclus. Het lokale woonbeleid heeft echter geen wondermiddelen ter beschikking. Afspraken met partners en kennis van lokale behoeften en prioriteiten zijn al stappen in de goeie richting. Want woonbeleid zit op het snijpunt van ruimtelijke ordening, sociale zorg en openbare gezondheid. Dit is waar het woonoverleg zijn rol te spelen heeft.

Het woonoverleg is een overleg van de gemeenten: zij bepalen de agenda en nodigen deelnemers uit. Het is de plaats waar gemeenten hun regisseursrol in het woonbeleid kunnen spelen. Wonen-Vlaanderen helpt enkel met agendavoorstellen en afspraken op plaatsen waar het overleg nog in zijn kinderschoenen staat of waar partners elkaar nog niet gevonden hebben.

### 5.2. Ondersteunen intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid

Intergemeentelijk samenwerken rond lokaal wonen is op veel plaatsen nog een nieuwigheid. Bovendien is de werking van een samenwerkingsproject allesbehalve eenvoudig. Vandaar dat Wonen-Vlaanderen projecten en in het bijzonder projectcoördinatoren ondersteunt met zogenaamde "overlegtafels voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten". Hier kunnen ervaringen uitgewisseld worden en helpt Wonen-Vlaanderen zoeken naar goede praktijken. De klemtoon ligt daarbij op de verplichte en facultatieve projectactiviteiten.

In 2012 vonden 4 overlegtafels plaats rond volgende thema's:

- 27 februari 2012: leegstandsregistratie
- 19 juni 2012: omgevingsanalyse
- 11 oktober 2012: actieprogramma gronden Vlaamse besturen
- 19 december 2012: de nieuwe beleids- en beheerscyclus

Daarenboven startte Wonen-Vlaanderen in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen een leernetwerk rond omgevingsanalyses woonbeleid op, speciaal voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten die nog geen omgevingsanalyses hebben uitgewerkt. De sessies vonden plaats op 9 juli, 28 augustus en 6 november 2012. De klemtoon lag op gegevensverzameling en selectie, besluiten formuleren en bespreking van elkaars resultaten.

### 5.3. Lokaal toewijzingsreglement

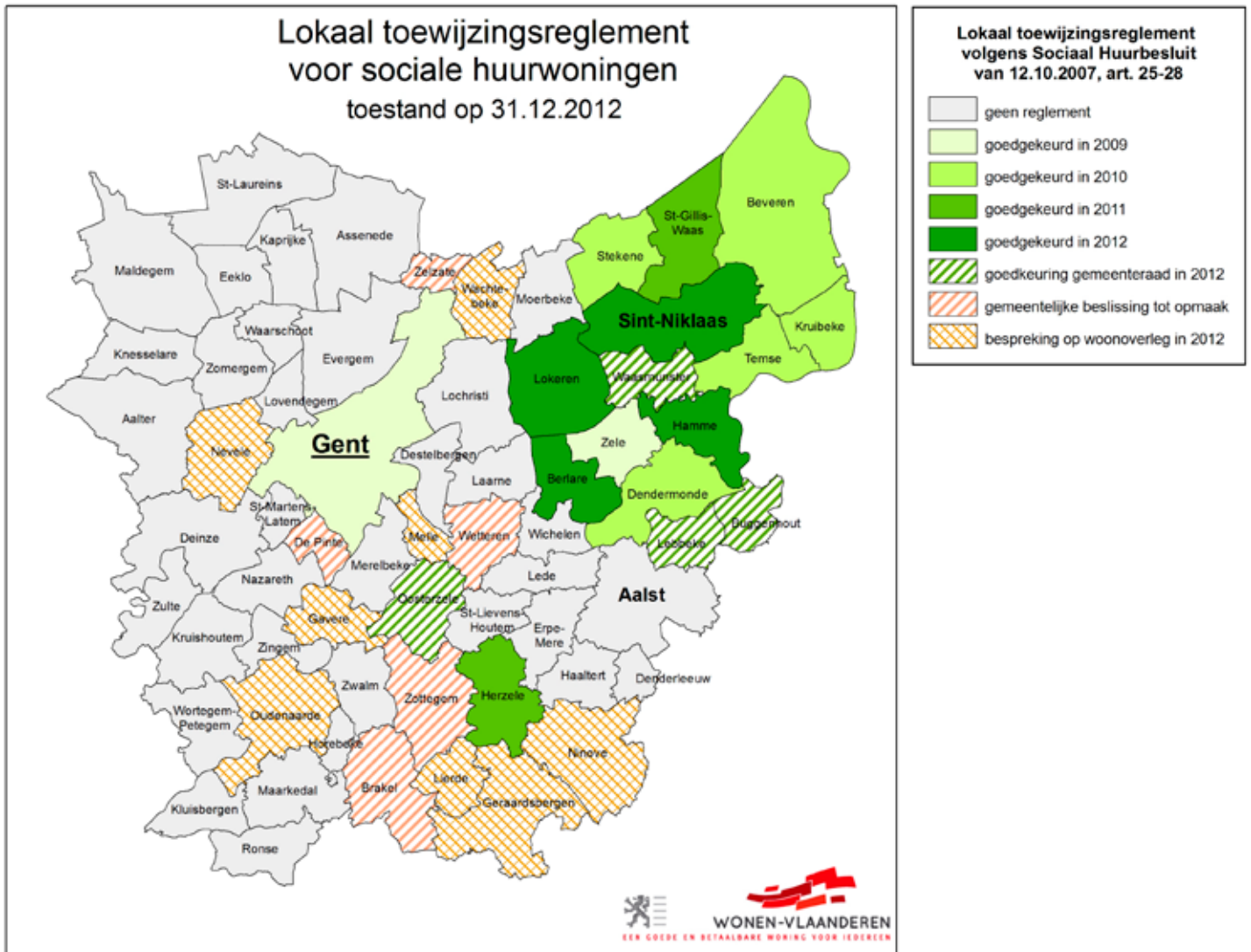
Het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 geeft aan gemeenten de mogelijkheid om beperkt in te grijpen in de voorrangsregels bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Voorrang is mogelijk voor enkele vormen van lokale binding, voor bepaalde doelgroepen die moeilijk een aangepaste of betaalbare woning vinden en eventueel ook voor het wijzigen van de bewonerssamenstelling van een complex of wijk en het herstellen van de leefbaarheid.

*Cell Lokaal Woonbeleid:*

*Marleen Lefèvre, Jeroen Van Pottelberge, Veerle Vandecasteele, Jimmy Eeckhout, Anoeska boterberg*



Eind 2011 hadden 9 gemeenten in Oost-Vlaanderen een toewijzingsreglement. In de loop van 2012 zijn er 4 bijgekomen, wat het totaal op 13 gemeenten brengt (een vijfde van alle Oost-Vlaamse gemeenten). Allemaal hebben ze bijzondere voorrangregels voor doelgroepen, vaak ook in combinatie met lokale binding. Vaak breidt men de bestaande regel voor lokale binding - die veel huisvestingsmaatschappijen hanteren - enigszins uit (voorrang voor wie 3 jaar van de laatste 6 in de gemeente of het werkingsgebied gewoond heeft), zodat mensen die ooit langer in de gemeente woonden eveneens voorrang krijgen.



Naast de bestaande toewijzingsreglementen bestaan er in heel wat gemeenten ook voornemens: in 4 gemeenten is een ontwerp op de gemeenteraad goedgekeurd en in nog eens 5 andere heeft het college of de gemeenteraad de beslissing genomen om een toewijzingsreglement op te maken. Bovendien is het ook in ettelijke gemeenten op het woonoverleg ter sprake gekomen (gaande van informatieve gesprekken over het eventuele nut voor de gemeente tot de bespreking van mogelijke ontwerpen).

Besprekingen en zelfs een collegebeslissing monden uiteraard niet altijd uit in een reglement. Soms is de conclusie dat een toewijzingsreglement niet het juiste

antwoord is op het bestaande probleem. Bovendien grijpt een reglement enkel in op de toewijzing en in gemeenten met een sociaal huurbestand van niet meer dan een paar honderd woningen is het jaarlijks aantal toewijzingen zo gering, dat een toewijzingsreglement hooguit op lange termijn iets voor de doelgroep uitmaakt; de bouw van nieuwe huurwoningen is dan meestal meer aangewezen.

Heel wat toewijzingsreglementen voorzien een voorrang voor de doelgroep ouderen, een trend die de laatste jaren in heel Vlaanderen te zien is. Daarom verstuurde de minister van Wonen een omzendbrief (W/2011/01 van 17.2.2011) die de procedure voor een toewijzingsreglement met doelgroep senioren vanaf 65 jaar versoepelde. Als het aantal woningen met voorrang voor senioren beperkt blijft tot maximum een kwart van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente en niet meer dan een derde van het aantal een- en tweeslaapkamerwoningen, hoeft de gemeente geen doelgroepenplan op te maken. Inmiddels hebben 5 gemeenten in Oost-Vlaanderen deze versoepelde procedure voor de doelgroep 65-plus gevolgd (Berlare, Hamme, Herzele, Lokeren en Sint-Gillis-Waas).

Gemeenten kunnen voor informatie en ondersteuning bij de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement bij het team lokaal woonbeleid van Wonen-Vlaanderen terecht. Uit ervaring blijkt dat een goede wachtlijstanalyse en overleg met huisvestingsactoren doorslaggevende factoren zijn voor een reglement dat aan de noden voldoet.

## 5.4. Woonwinkeloverleg

De dienst Wonen Oost-Vlaanderen organiseert twee maal per jaar een vormingsmoment voor de woonwinkelconsulenten. Op dit overleg worden ook de coördinatoren van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten uitgenodigd, daar informatieverstrekking aan de burger een van hun opdrachten is.

Tot 1 september 2012 werden de woonwinkels, de huurdersbonden en de SVK's ondersteund door het VOB (Vlaams Overleg Bewonersbelangen). Daarna werd de ondersteuning van de woonwinkels overgenomen door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Omdat het agentschap de belangenbehartiging van de woonwinkels niet kan opnemen, zal de kerngroep van de woonwinkels twee maal per jaar een bijeenkomst organiseren voor alle woonwinkels van Vlaanderen. Dit overleg heeft als doel om vanuit de dagelijkse praktijk suggesties en voorstellen te doen naar het beleid. Waar vroeger alleen in Oost-Vlaanderen een woonwinkeloverleg georganiseerd werd door de buitendienst, zal vanaf 2013 elke buitendienst van Wonen-Vlaanderen 2 maal per jaar een overleg met de woonwinkels/woonloketten organiseren in samenspraak met de kernleden. Op deze "rondetafel" worden de woonwinkels, de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, de gemeenten en OCMW's met een sterk uitgebouwde loketwerking uitgenodigd. Ook de provincie zal aanwezig zijn om hun beleid toe te lichten.

Op **donderdag 29 maart 2012** stelden Christien Geldolf, huisvestingsambtenaar van de stad Sint-Niklaas en Nicole Formesyn van Samenlevingsopbouw het **Gelijkebehandelingsprotocol** van de stad Sint-Niklaas voor. De ondertekenaars van dit protocol verbinden zich ertoe om bij de uitoefening van hun activiteiten in de huisvestingssector niet te discrimineren. Zij engageren zich ook tot het jaarlijks bijwonen van een vergadering om een dynamisch en positief huisvestingsbeleid te bewerkstelligen.

Bob Magerman, coördinator van het intergemeentelijk samenwerkingsproject Woonplus, gaf een toelichting bij **het intergemeentelijk reglement affichering huurprijs** in Wetteren, Wichelen en Laarne.

Op **donderdag 11 oktober 2012** hielden we een "rondetafel" met als thema: "Woonwinkels... tussen droom en realiteit, een doorlichting van de missieverklaring en visietekst van het woonwinkeloverleg doorspekt met smaakmakende uit de praktijk gegrepen voorbeelden".

Daarna werden nieuwe initiatieven van de provincie en de Vlaamse overheid toegelicht. De woonwinkels zelf brachten nieuwe initiatieven, goede folders en brochures, vragen over voorgenomen projecten, een nieuwe website en een online formulier naar voor. Onder andere de verhuurmap van Gent en de CO-preventiecampagne van Sint-Niklaas werden voorgesteld.

## 5.5. Vorming en studiedagen voor lokale ambtenaren

### 5.5.1. Vorming door het agentschap Wonen-Vlaanderen

Het agentschap Wonen-Vlaanderen organiseert jaarlijks opleidingen voor de ambtenaren van de 308 Vlaamse gemeenten, dus ook voor de 65 Oost-Vlaamse gemeenten. Vanuit onze dienst werkten wij mee aan de opleiding over de programmatie van sociale woonprojecten en het Decreet Grond- en Pandenbeleid op 24 april 2012 en aan de opleiding over kwaliteitsbewaking op 3 mei 2012.

### 5.5.2. Vorming door de buitendienst in Oost-Vlaanderen

- Net als in 2011 ging er in 2012 (9 januari) een vormingsmoment door over het **monitoringsbesluit** en het gebruik van de RWO Data Manager. Op dit vormingsmoment stelden we eerst het BVR tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het BSO en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets voor.

Daarna werd de praktische toepassing van de applicatie in de RWO Data Manager toegelicht aan de hand van praktijkvoorbeelden.

Heel wat aanwezige gemeentelijke ambtenaren maakten gebruik van de mogelijkheid om ter plaatse en onder begeleiding van de ondersteuners lokaal woonbeleid de vergunningen in te voeren in de RWO Data Manager.

- Op 4 mei 2012 organiseerde Wonen Oost-Vlaanderen een vormingsdag voor lokale ambtenaren over de verdere implementatie van het **Decreet Grond- en Pandenbeleid**. De 4 workshops waren:
  - o monitoring, activering en leegstand;
  - o planologische context;
  - o lokale vergunningscontext;
  - o voortraject sociale programmatie.
- Op 17 en 26 april 2012 werd een theoretische **technische opleiding** gegeven voor de lokale ambtenaren die de woningkwaliteitsonderzoeken behandelen, op 15 en 25 mei volgde een praktijkgerichte opleiding.

### 5.5.3. Vorming in de gemeenten

Gemeenten en OCMW's kunnen ook op de dienst Wonen Oost-Vlaanderen beroep doen voor een vormingsmoment of een uiteenzetting over de verschillende deelaspecten van wonen.

- Op 8 en 14 maart 2012 verzorgde Ludwig Ponnet een opleiding kwaliteitsbewaking voor de politie-inspecteurs van Geraardsbergen.
- Op 24 april 2012 gaf Ludwig Ponnet te Knesselare een opleiding kwaliteitsbewaking aan de ambtenaren van gemeente, OCMW en politie.
- Op 29 mei 2012 gaf Ludwig Ponnet een opleiding voor de ambtenaren van het OCMW en de gemeente Nevele over kwaliteitsbewaking.
- Om de goede implementatie van de woonbeleidsinstrumenten te bevorderen, verzorgt de dienst Wonen Oost-Vlaanderen ook vormingsmomenten voor individuele ambtenaren in de gemeente zelf. Zo werd in Zottegem, Sint-Gillis-Waas, Kluisbergen, Lebbeke, Zingem en Wachtebeke uitleg gegeven aan de bevoegde ambtenaren over het leegstandsregister.

### 5.5.4 . Individuele opleiding voor lokale ambtenaren

Nieuwe ambtenaren van een gemeente of een OCMW, die werkzaam zijn op het terrein van wonen, kunnen bij de dienst Wonen Oost-Vlaanderen een individuele opleiding



krijgen waarin de premies, de kwaliteitsbewaking, het eigen lokaal woonbeleid in al zijn aspecten en de sociale woonprojecten toegelicht worden.

In 2012 gaven we een opleiding aan ambtenaren en medewerkers uit Aalst, Dendermonde, Destelbergen, Haalfert, Kluisbergen, Stekene en Lovendegem.

## 5.6. Advies RUP en MER

Het agentschap Wonen-Vlaanderen brengt advies uit over voorontwerpen van BPA's en RUP's, meestal vanuit het oogpunt van betaalbaar/sociaal wonen.

Op basis van het Decreet Grond- en Pandenbeleid kunnen gemeenten specifieke percentages opleggen voor het realiseren van een sociaal en een bescheiden woonaanbod in een RUP. Indien ze het bindend sociaal objectief nog niet hebben bereikt is dat in sommige gevallen zelfs verplicht.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen brengt ook advies uit in toepassing van het plan-m.e.r.-decreet. Dit advies wordt verstrekt op basis van een screeningsdocument. Het advies bevestigt al dan niet de conclusies van de initiatiefnemer over de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit voor mensen, planten, dieren, goederen, water, bodem, lucht, monumenten, natuur en landschap.

Het agentschap brengt een advies uit in het kader van de decretale opmaak- en adviesprocedure. We merken dat het aantal adviesaanvragen stagneert. In 2012 brachten we 77 keer advies uit. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2011 (85), maar nog steeds ver boven het aantal adviezen van 2010 (45) en 2009 (38).

Op de volgende bladzijden vindt u een overzicht van de verstrekte adviezen in 2012.



Zelzate, Onteigeningsstraat  
cvba Wonen



Zelzate, Groenstraat  
cvba Wonen

RUP = gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP = provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

BPA = bijzonder plan van aanleg

PA = planologisch attest

Adviezen RUP - PA - BPA		
Gemeente	naam advies	datum
Oudenaarde	RUP 'Stationskwartier 1'	03/01/2012
Denderleeuw	Projectvergadering 'WZC Sint-Rafaël'	10/01/2012
Sint-Lievens-Houtem	RUP 'Dorpskern'	13/01/2012
Sint-Lievens-Houtem	RUP 'Omleidingsweg'	16/01/2012
Oost-Vlaanderen	Partiële herziening Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	20/01/2012
Temse	RUP 'Doornwijk'	01/02/2012
Gent	PA 'VolvoSite Oostakker-Gent'	02/02/2012
Oudenaarde	RUP 'Herziening BPA Leupegem-Centrum'	07/02/2012
Zottegem	PRUP 'Langestraat'	13/02/2012
Erpe-Mere	RUP 'Zonevreemde woningen'	05/03/2012
Assenede	RUP 'Zonevreemde sport en recreatie (ZVS)'	07/03/2012
Knesselare	PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie'	23/03/2012
Kluisbergen	RUP 'De Grijve Kluisbergen'	27/03/2012
Lokeren	RUP 'Zonevreemde Woningen'	10/04/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Stadswand Singel'	13/04/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Ter Beke'	17/04/2012
Buggenhout	RUP 'Kazerne civiele veiligheid'	19/04/2012
Wichelen	RUP 'Bellekouter - deelrup Lindelaan'	30/04/2012
Wichelen	RUP 'Bellekouter - deelrup Wanzelestraat'	30/04/2012
Oudenaarde	RUP 'Leupegem 2'	07/05/2012
Kaprijke	RUP 'Lembeke Dorp'	14/05/2012
Erpe-Mere	RUP 'Zonevreemde bedrijven'	25/05/2012
Erpe-Mere	RUP 'Zonevreemde sportterreinen'	25/05/2012
Merelbeke	RUP 'Zonevreemde bedrijven'	29/05/2012
Beveren	RUP 'Steenland Kallo'	11/06/2012
Zulte	RUP 'Woonzone Klooster Machelen'	29/06/2012
Buggenhout	PA 'Vanden Avenue Vrieshuis NV'	07/07/2012
Gent	RUP 136 'Park Halfweg'	13/07/2012
Maldegem	RUP 'Zonevreemde handel en horeca'	17/07/2012
Wichelen	RUP 'Molenkouter'	17/08/2012
Maldegem	RUP 'WZC Kleit'	28/09/2012
Gavere	RUP 'Markt en omgeving'	28/09/2012
Lierde	RUP 'Stationsomgeving Sint-Maria-Lierde'	10/10/2012
Aalst	RUP 'Woonzorgcentrum Baardegem'	05/11/2012
Aalter	RUP 'Langevoorde en Oude Weverij'	05/11/2012
Knesselare	RUP 'Gedeeltelijke herziening 'BPA Onderdale'	03/12/2012

## Adviezen PLAN-MER

Gemeente	naam advies	datum
Haaltert	RUP 'Muylaert'	12/01/2012
Oudenaarde	RUP 'Stationskwartier 1'	18/01/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Ter Beke'	19/01/2012
Knesselare	PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie'	13/02/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Daliaweg-Madeliefjesdreef'	21/02/2012
Sint-Niklaas	RUP 'VTS-site'	21/02/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Bufferbekken Clementwijk'	24/02/2012
Zulte	RUP 'Woonzone Klooster Machelen'	05/03/2012
Aalter	RUP 'Bufferzone Lakeland'	07/03/2012
Sint-Gillis-Waas	RUP 'Rode Moerpolder'	13/03/2012
Beveren	RUP 'Steenland Kallo - herziening'	13/03/2012
Ninove	RUP 'Terreinen sport en recreatie'	14/03/2012
Zelzate	RUP 'Rijkswachtlaan'	05/04/2012
Beveren	RUP 'Wijziging BPA Haegemolen'	19/04/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Kasteel Sint-Maarten'	27/04/2012
Wichelen	RUP 'Grenscorrectie Steenakkerstraat'	14/05/2012
Temse	RUP 'Tielrode'	16/05/2012
Lokeren	RUP 'Poststraat-Brugstraat'	22/05/2012
Lokeren	RUP 'Gasstraat'	22/05/2012
Wichelen	RUP 'Bellekouter - deelrup Lindelaan'	24/05/2012
Wichelen	RUP 'Bellekouter - deelrup Wanzelestraat'	24/05/2012
Erpe-Mere	RUP 'Zonevreemde sportterreinen'	25/05/2012
Dendermonde	PRUP 'Stedelijk Project Oude Briel Baasrode'	05/06/2012
Denderleeuw	RUP 'Zonevreemde woningen'	22/06/2012
Wichelen	RUP 'Molenkouter'	22/06/2012
Aalst	RUP 'Uitbreiding stadspark Aalst en verplaatsen Sluis Dender te Aalst'	29/06/2012
Lokeren	RUP 'Waasmunsterbaan - Rozenstraat'	03/07/2012
Destelbergen	RUP 'Achterhaalde industriezones'	23/07/2012
Sint-Niklaas	RUP 'DROWA aanhangwagens'	23/07/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Windturbine Heimolen'	23/07/2012
Knesselare	RUP 'Gedeeltelijke herziening BPA 'Onderdale-Ursel'	27/07/2012
Buggenhout	RUP 'Kazerne civiele veiligheid'	17/08/2012
Assenede	RUP 'Sint-Bernardussite Bassevelde'	07/09/2012
Temse	RUP 'Winkelkern'	18/10/2012
Maldegem	RUP 'WZC Kleit'	25/10/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Bouwblok Smisstraat'	16/11/2012
Haaltert	RUP 'Binnengebied Achterstraat'	23/11/2012
Beveren	RUP 'Meersen Zuid'	03/12/2012
Eeklo	RUP 'Van Damme - politie-site'	11/12/2012
Knesselare	RUP 'Gedeeltelijke herziening BPA 'Onderdale-Ursel'	11/12/2012
Sint-Niklaas	RUP 'Bouwblok Smisstraat'	11/12/2012

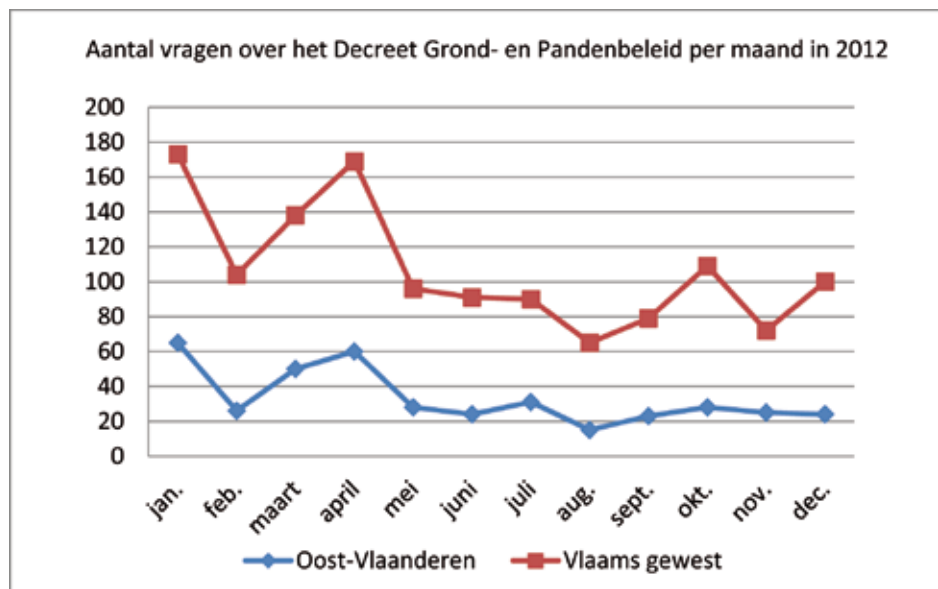
## 5.7. Vragen rond de toepassing van het Decreet Grond- en Pandenbeleid

Bij de inwerkingtreding van het Decreet Grond- en Pandenbeleid in 2009 bleek bij gemeenten een grote behoefte aan informatie te bestaan. Om die reden is in elke buitendienst van Wonen-Vlaanderen een "helpdesk" opgericht waar gemeenten en hun partners met vragen over de toepassing van het decreet terecht kunnen.

Wonen-Vlaanderen streeft ernaar alle vragen binnen de 10 werkdagen te beantwoorden. Enkel wanneer over complexe vragen bij centrale juridische diensten inlichtingen ingewonnen moeten worden, kan het antwoord langer op zich laten wachten.

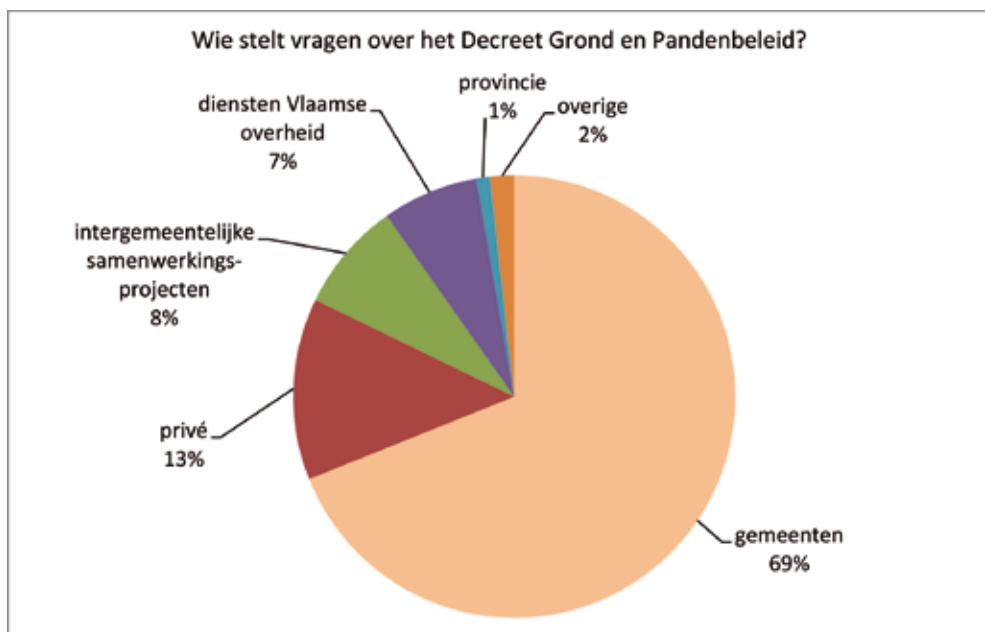
Wonen-Vlaanderen geeft echter enkel informatie en geen formeel of bindend advies. Zeker wanneer de vragen over vergunningaanvragen gaan, moet benadrukt worden dat het agentschap geen enkele rol in de vergunningprocedure heeft. Wonen-Vlaanderen licht toe wat er in het decreet staat, maar tast de autonome beslissingsbevoegdheid van alle vergunningverlenende overheden en beroepsinstanties op geen enkele manier aan.

In 2012 zijn in Oost-Vlaanderen in totaal 399 vragen over het decreet geregistreerd (over heel Vlaanderen 1.286). Vooral in de eerste maanden van het jaar zijn veel vragen gesteld, wat mogelijk met de voortgangstoets 2012 te maken heeft waarvoor toen gegevens verzameld werden. De tendens over het hele jaar genomen is dalend, zowel in Oost-Vlaanderen als in alle Vlaamse provincies samen.

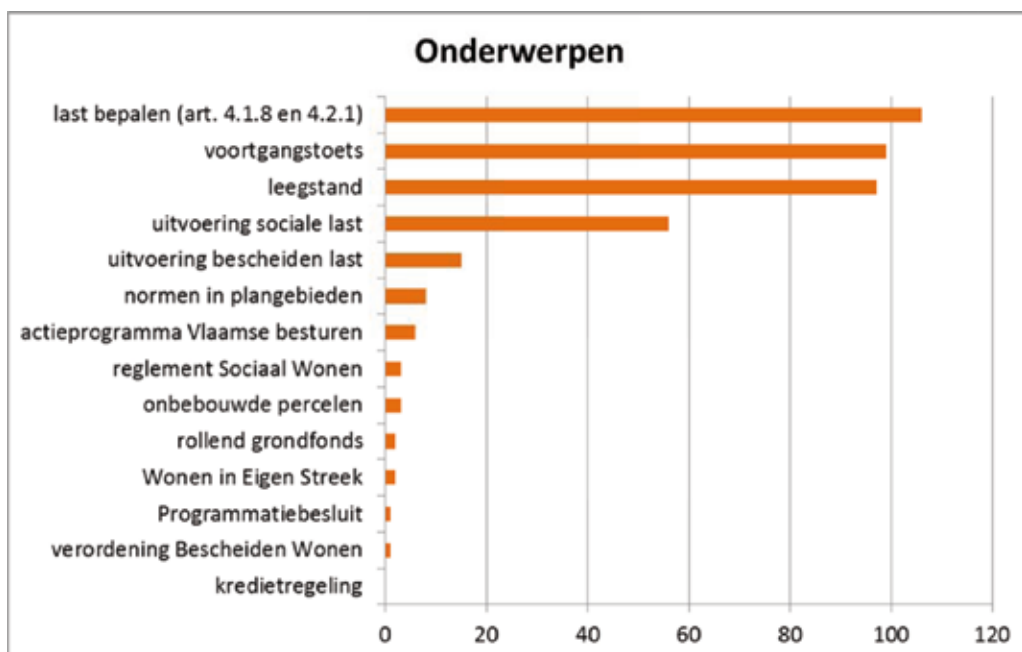


Alle vragen zijn in Oost-Vlaanderen binnen de afgesproken termijn van 10 werkdagen beantwoord.

Ruim twee derde van de vragen komt uit gemeenten en als we daar ook de vragen van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden bijtellen, komen we uit aan ruim drie kwart van de vraagstellers. Dat is ook logisch, aangezien de helpdesk in de eerste plaats voor gemeenten bedoeld is en bij hen bekendgemaakt. Daarnaast komen toch ook nogal wat vragen van privépersonen, meestal ontwikkelaars. Slechts af en toe komen vragen van andere instanties.



Er zijn eigenlijk maar 4 onderwerpen waarover regelmatig vragen komen: het bepalen of een project onder een last valt en, zo ja, met welke omvang, vragen over de voortgangstoets (of meer in het algemeen: welke woningen meetellen om het objectief te behalen), leegstandsregistratie en de uitvoering van de sociale last. Andere onderwerpen zijn eerder uitzonderlijk.





## 6. Ons team tot uw dienst

### **Coördinatie**

Jimmy Eeckhout

### **Secretariaat**

Kathy Aelterman

### **Cel Kwaliteitsbewaking**

Ayse Yurtay

Els Vansteenbrugge

Kathy Aelterman

Ludwig Ponnet

Rita De Smet

### **Cel Tegemoetkoming in de huurprijs**

Anoeshka Boterberg

Luc Siau

### **Cel Premies (Renovatiepremie en Verbeterings- en aanpassingspremie)**

An Van Uyffanghe

Christine Dehenau

Geert Wanzeele

Henk Vancaeyzeele

Lieve Rouckhout

Linda Blomme

Lorenzo Verlé

Veronique De Blanck

### **Cel Technische onderzoekers**

Bert De Bleecker

Dirk Bostoën

Evi Bické

Guido De Clercq

Guido Vercleyen

Heidi Merckx

Jan Vanderstraeten

Martin Van Audenhove

Peggy Baeck

### **Cel Lokaal woonbeleid**

Anoeshka Boterberg

Jeroen Van Pottelberge

Jimmy Eeckhout

Marleen Lefèvre

Veerle Vandecasteele

# Colofon

## **Samenstelling**

Vlaamse Overheid  
Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Dienst Wonen Oost-Vlaanderen  
Kathy Aelterman, Jimmy Eeckhout, Marleen Lefèvre,  
Ludwig Ponnet, Jeroen Van Pottelberge, Veerle Vandecasteele

## **Verantwoordelijke uitgever**

Jimmy Eeckhout  
Coördinatie Wonen Oost-Vlaanderen  
Gebr. Van Eyckstraat 4-6  
9000 Gent

## **Fotografie**

Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij arrondissement Dendermonde,  
SHM Denderstreek, SHM Vlaamse Ardennen, CVBA Wonen,  
De Nieuwe Haard, Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren,  
WoninGent, De Zonnige Woonst, Vlaams Woningfonds, stad Aalst,  
Jan Vanderstraeten, Jeroen Van Pottelberge, Marleen Lefèvre

## **Lay-out en Druk**

Digitale Drukkerij BZ  
Nadia De Braekeler

**Uitgave** februari 2013

## **Depotnummer**

D/2012/3241/334