

JAARVERSLAG 2011



WONEN
in OOST-VLAANDEREN

Vlaamse overheid
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Wonen Oost-Vlaanderen



Voorwoord

2010 was voor de activiteiten van Wonen Oost-Vlaanderen een goed jaar. Op de jaarlijkse voorstelling van ons jaarverslag eindigde ik toen met de belofte dat we in 2011 de lat nog hoger zouden leggen.

U kunt na lezing van het jaarverslag 2011 zelf oordelen of we deze belofte zijn nagekomen!



Willy Du Bois

De renovatiepremie blijft succesvol. In 2011 steeg het aantal aanvragen in de provincie Oost-Vlaanderen weer met een dikke 12% tot 5.999. Als we de maand december even buiten beschouwing laten (waarin we een ware toevloed kenden van aanvragen en waarvan het nu nog te vroeg is om iets te kunnen zeggen over de behandelingstermijn) verminderde de doorlooptijd tussen aanvraag en beslissing verder ten opzichte van 2010.

De aanvragen voor de verbeterings- en aanpassingspremie kenden opnieuw een stijgende lijn. In 2011 is het aantal aanvragen met 21% gestegen ten opzichte van 2010 tot 3.670. Niettegenstaande deze forse stijging werden meer beslissingen genomen dan er aanvragen waren.

De behandeling van de aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs blijft prioritair voor onze dienst: de doelgroep bestaat uit de zwakste bewoners en heeft dus het meest te winnen bij een vlotte afhandeling van hun aanvraag. Het aantal beslissingen hield dan ook gelijke tred met het aantal aanvragen: 1158 beslissingen tegenover 1146 aanvragen.

Ook woningkwaliteitsbewaking zat in de lift: het aantal woningonderzoeken voor de procedure onbewoonbaarheid en/of ongeschiktheid en bij de behandeling van huursubsidieaanvragen steeg van 1.827 in 2010 naar 2.236 in 2011; het aantal adviezen ongeschiktheid of onbewoonbaarheid voor onderzochte woningen steeg van 1.009 naar 1.256 en het aantal besluiten ongeschikt of onbewoonbaar op basis van de Vlaamse Wooncode (dit is zonder de besluiten op basis van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet) steeg van 560 naar 900!

In 2011 werden 383 sociale huurwoningen gerealiseerd in 23 gemeenten tegenover 430 in 25 gemeenten in 2010, wat het percentage sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen op 6,40% brengt. De verwachting dat de realisatie van sociale huurwoningen in 2011 op kruissnelheid zou komen, is dus niet uitgekomen.

Waarschijnlijk zal het aantal vergunde sociale huurwoningen dat wordt gemeten bij de voortgangstoets 2012 van het Bindend Sociaal Objectief dit cijfer (enigszins) corrigeren, maar een nauwgezette opvolging zal in 2012 in ieder geval nodig blijven.

Dezelfde opmerking geldt trouwens voor de realisatie van sociale koopwoningen: 127 in 2011 tegenover 98 in 2010. Ook hier dient nog een serieuze inspanning te gebeuren om de doelstellingen voor 2020 te halen.

Wonen Oost-Vlaanderen vervult haar rol als informatieverstrekker en ondersteuner van de gemeenten, die regisseur zijn van het lokaal woonbeleid.

In onze helpdeskfunctie voor het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het leegstandsregister werden we met minder vragen geconfronteerd dan in 2010, enerzijds omdat een groot aantal interpretatieproblemen zijn weggewerkt, anderzijds door de sterke verankering van deze problematiek in het lokaal woonoverleg. Dit is ook efficiënter, omdat een groot aantal van de betrokken partners samen rond de tafel zit.

Wonen Oost-Vlaanderen blijft de gemeenten actief ondersteunen bij de opmaak van een reglement Sociaal Wonen: in 2011 zijn er al 12 Oost-Vlaamse gemeenten die zo'n reglement hebben.

Ook bij het Uitvoeringsprogramma voor de sociale woningbouw speelt het lokaal woonoverleg een steeds grotere rol: projecten die daar niet besproken werden en dus niet gedragen werden door de gemeente, maken weinig kans om voor het jaar daarna geprogrammeerd te worden.

In november 2011 keurde de Vlaamse Regering het besluit betreffende de opvolging van het Bindend Sociaal Objectief en de tweejaarlijkse voortgangstoets goed. Daardoor zullen gemeenten en de Vlaamse overheid de stand van zaken regelmatig en meer cijfermatig kunnen opvolgen.

In de rol van ondersteuner van de gemeenten richtte onze dienst onmiddellijk twee informatiesessies in over dit nieuwe besluit, waarbij 85 deelnemers aanwezig waren uit 53 gemeenten. Niet alleen het besluit werd daar toegelicht, maar ook de praktische invoer van gegevens in de onlinetoepassing die de Vlaamse overheid daarvoor ter beschikking stelt.

Het lokaal woonoverleg blijft het in Oost-Vlaanderen trouwens zeer goed doen: 57 van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten hadden minstens één woonoverleg in 2011.

2011 heeft dan wel een positieve eindbalans, maar het kan altijd beter.
Uw opmerkingen en suggesties zijn welkom.

Veel leesplezier!

Willy Du Bois
Directeur

7

Inhoudstafel



VOORWOORD	3
INHOUDSTAFEL	5
1 HUREN	9
1.1 SOCIAAL HUURPATRIMONIUM	9
1.1.1 Het Decreet Grond- en Pandenbeleid - Bindend Sociaal Objectief	9
1.1.2 Realisaties in 2011	9
1.1.3 Toewijzingen in 2011	13
1.1.4 Sociale verhuurkantoren	15
1.1.5 Voor wie worden de sociale woningen gebouwd?	18
1.2 TEGEMOETKOMING IN DE HUURPRIJS	28
1.2.1 De naakte cijfers: aanvragen, toekenningen en weigeringen	28
1.2.2 De succesratio en de redenen waarom een aanvraag geweigerd wordt	31
1.2.3 Waarom verlaten de aanvragers hun huurwoning?	33
2 BOUWEN, VERBOUWEN EN RENOVEREN VAN DE EIGEN WONING	39
2.1 SOCIALE KOOPWONINGEN EN KAVELS	39
2.2 RENOVATIEPREMIE	41
2.2.1 De cijfers: aanvragen, toekenningen en weigeringen	42
2.2.2 Wie zijn ze? De begunstigden van een renovatiepremie in Oost-Vlaanderen	44
2.3 VERBETERINGS- EN AANPASSINGSPREMIE	48
2.3.1 Wijzigingen sinds 1 januari 2012	48
2.3.2 De cijfers	49
2.3.3 Gesubsidieerde werken	51
2.3.4 Wie zijn ze? De begunstigden van een verbeterings- en aanpassingspremie in Oost-Vlaanderen	53

3	KWALITEITSBEWAKING	59
3.1	AANTAL ONDERZOEKEN	59
3.2	VAAK VASTGESTELDE GEBREKEN	63
3.3	AANTAL GEÏNVENTARISEERDE PANDEN	65
3.4	WIJZIGINGEN IN DE REGELGEVING IN 2011	66
3.5	PROJECT WOONKWALITEIT POLITIEZONE VLAAMSE ARDENNEN	67
4	LOKAAL WOONBELEID	69
4.1	DECREET GROND- EN PANDENBELEID	69
4.1.1	Leegstand	70
4.1.2	Helpdesk	74
4.1.3	Gemeentelijke reglementen sociaal wonen	76
4.1.4	ROP en Actieprogramma	77
4.1.5	Aansnijden van woonuitbreidingsgebied	79
4.1.6	Monitoringsbesluit	81
4.2	UITVOERINGSPROGRAMMA – INVESTERINGSPROGRAMMA	82
4.3	ONDERSTEUNING LOKAAL WOONOVERLEG	85
4.4	LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT	87
4.5	INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING	88
4.6	VERTEGENWOORDIGING IN FUNCTIE VAN HET LOKALE WOONBELEID.	91
4.7	VORMING VOOR AMBTENAREN EN MANDATARISSEN VAN STEDEN EN GEMEENTEN.	91
4.7.1	Woonwinkeloverleg	91
4.7.2	Overlegtafel voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten	92
4.7.3	Individuele opleidingen voor lokale ambtenaren	93
4.7.4	Vorming door het Agentschap Wonen-Vlaanderen	93
4.7.5	Andere vormingsmomenten	93
4.8	ADVIEZEN BPA, RUP, MER	95
5	VORMING VOOR DE MEDEWERKERS VAN DE DIENST WONEN	98
6	ONS TEAM	99

uitvoer



ing programma



1 Huren

1.1 Sociaal Huurpatrimonium

1.1.1 Het Decreet Grond- en Pandenbeleid - Bindend Sociaal Objectief

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid van 2009 plant in Vlaanderen in totaal 65.000 sociale woningen en kavels, waaronder 43.000 sociale huurwoningen. Dit vormt voor alle beleidsniveaus een "Bindend Sociaal Objectief". In een eerste stap werden ze verdeeld over de verschillende Vlaamse provincies. Dit gebeurde op basis van het aantal huishoudens per provincie. Het provinciale objectief voor sociale huurwoningen is voor Oost-Vlaanderen **9.918** (tegenover 34.742 bestaande in 2008).

Dit provinciale objectief werd verdeeld over de verschillende gemeenten volgens het aantal huishoudens (ten opzichte van het aantal huishoudens in de provincie). Gemeenten die al **9% sociaal huuraanbod** hadden, kregen geen Bindend Sociaal Objectief meer. Zij kunnen wel een **sociaal woonbeleidsconvenant** afsluiten met de Vlaamse Overheid via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Voor gemeenten die in de loop van de uitvoering van het Bindend Sociaal Objectief boven de 9% zouden uitkomen, is het objectief afgerond tot de kaap van 9%. Gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen kregen een bijkomende inhaalbeweging, die proportioneel is met de achterstand en het aantal huishoudens. Voor de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief worden alle woningen, gebouwd sinds 1 januari 2008, meegeteld. Het decreet bepaalt dat SVK-woningen mogen meegeteld worden om het sociaal huurobjectief te bereiken, doch maximaal voor 6.000 woningen in Vlaanderen.

Het Bindend Sociaal Objectief voor sociale huurwoningen per gemeente vindt u ook in de tabel op het einde van dit hoofdstuk.

1.1.2 Realisaties in 2011

In 2011 werden in de provincie Oost-Vlaanderen **383** sociale huurwoningen gerealiseerd in 23 verschillende gemeenten (zie overzichtstabel op het einde van dit hoofdstuk). Deze 383 nieuwe sociale huurwoningen bedragen 3,5% van het provinciale Bindend Sociaal Objectief voor sociale huurwoningen.

Samen met de 1.588 gerealiseerde huurwoningen uit de jaren 2008-2010 was eind 2011 dus 19,87% van de doelstelling van het Decreet Grond- en Pandenbeleid in Oost-Vlaanderen gerealiseerd.

We tellen in het jaarverslag van 2011 enkel en alleen de huurwoningen die effectief op 31 december 2011 verhuurd waren onder het sociaal huurstelsel. De opgeleverde, maar nog niet verhuurde woningen worden opgenomen in het jaarverslag van 2012. Opvallend is dat een zeer groot deel niet gerealiseerd is in de zeven Oost-Vlaamse steden en gemeenten die geen Bindend Sociaal Objectief voor huurwoningen hebben gekregen omdat ze op het ogenblik van de nulmeting al 9% of meer sociale huurwoningen hadden. Zij hebben 771 sociale huurwoningen gerealiseerd tussen 2008 en 2011. Dit is maar liefst 39% van het totaal aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen in die periode.

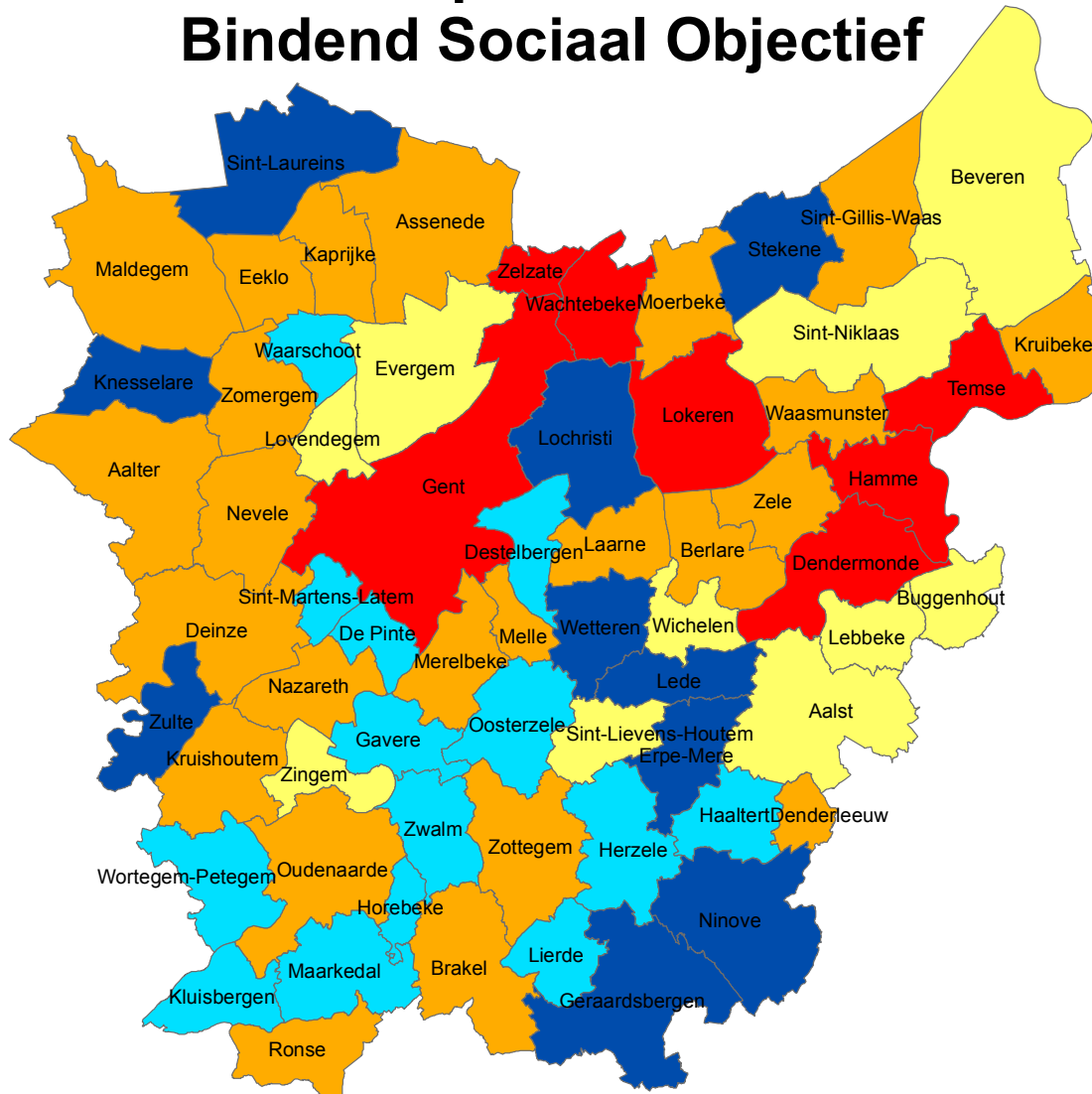
De gemeenten mét een Bindend Sociaal Objectief realiseerden samen 1.200 sociale huurwoningen (dit is de overige 61% van de totale productie), wat 11,73% uitmaakt van het provinciaal Bindend Sociaal Objectief van 9.918 sociale huurwoningen.



*Steendorp, Temse, Gelaagstraat
Inhuldiging 1.000ste huurwoning
Bouwmaatschappij van Temse*



Aandeel gerealiseerde huurwoningen ten opzichte van Bindend Sociaal Objectief



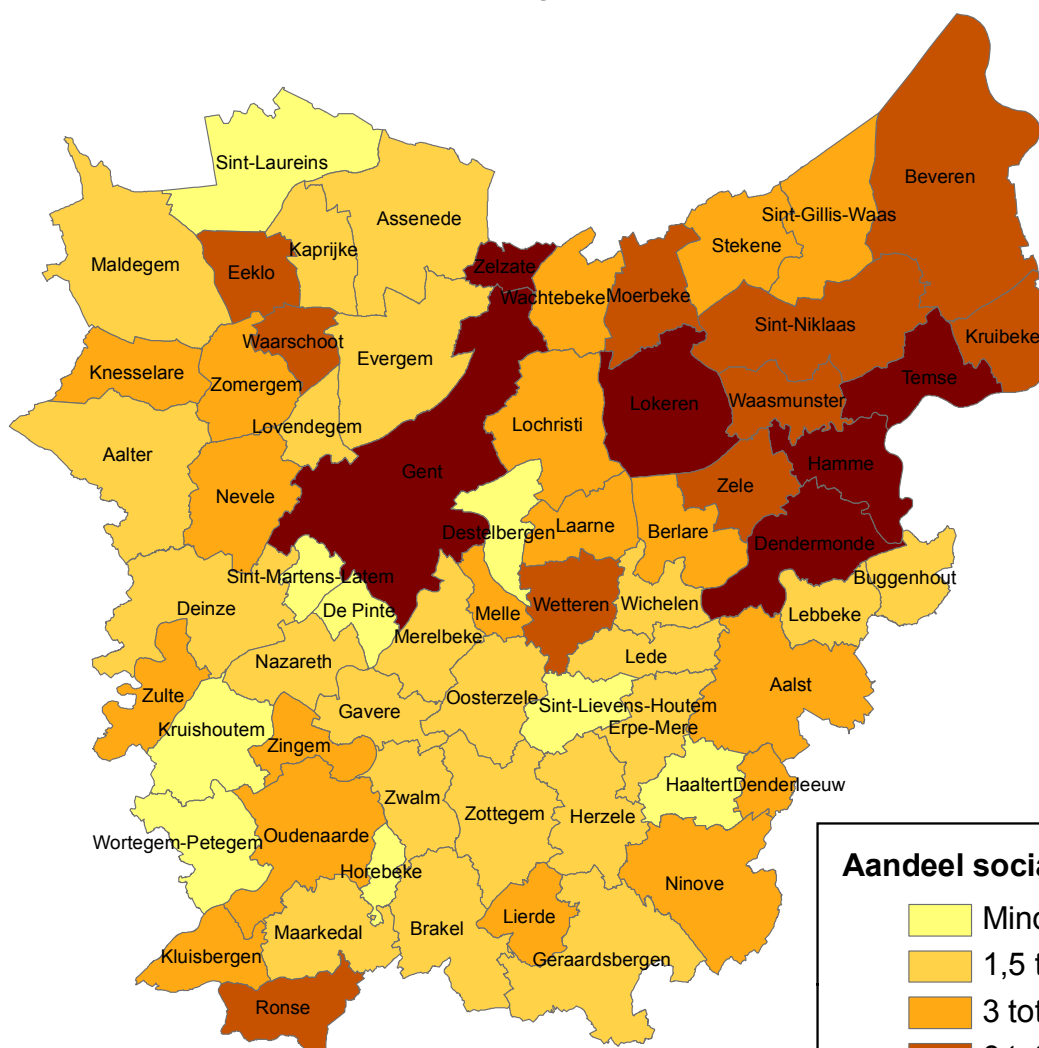
Realisatie huurwoningen ten opzichte van BSO

- Geen huurwoningen gerealiseerd
- Minder dan 10 %
- 10 tot 14,99 %
- Meer dan 15 %
- Geen Bindend Sociaal Objectief

Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 19,87 %
 Mediaan in Oost-Vlaanderen: 14,73 %

Bron: bevraging bij de SHM's, gemeenten en OCMW's in Oost-Vlaanderen

Aandeel sociale huurwoningen in 2011



Aandeel sociale huurwoningen

- Minder dan 1,5 %
- 1,5 tot 2,99 %
- 3 tot 5,99 %
- 6 tot 8,99 %
- Meer dan 9 %

Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 6,40 %
Mediaan in Oost-Vlaanderen: 3,13 %

Bron: bevraging bij de SHM's, gemeenten
en OCMW's in Oost-Vlaanderen

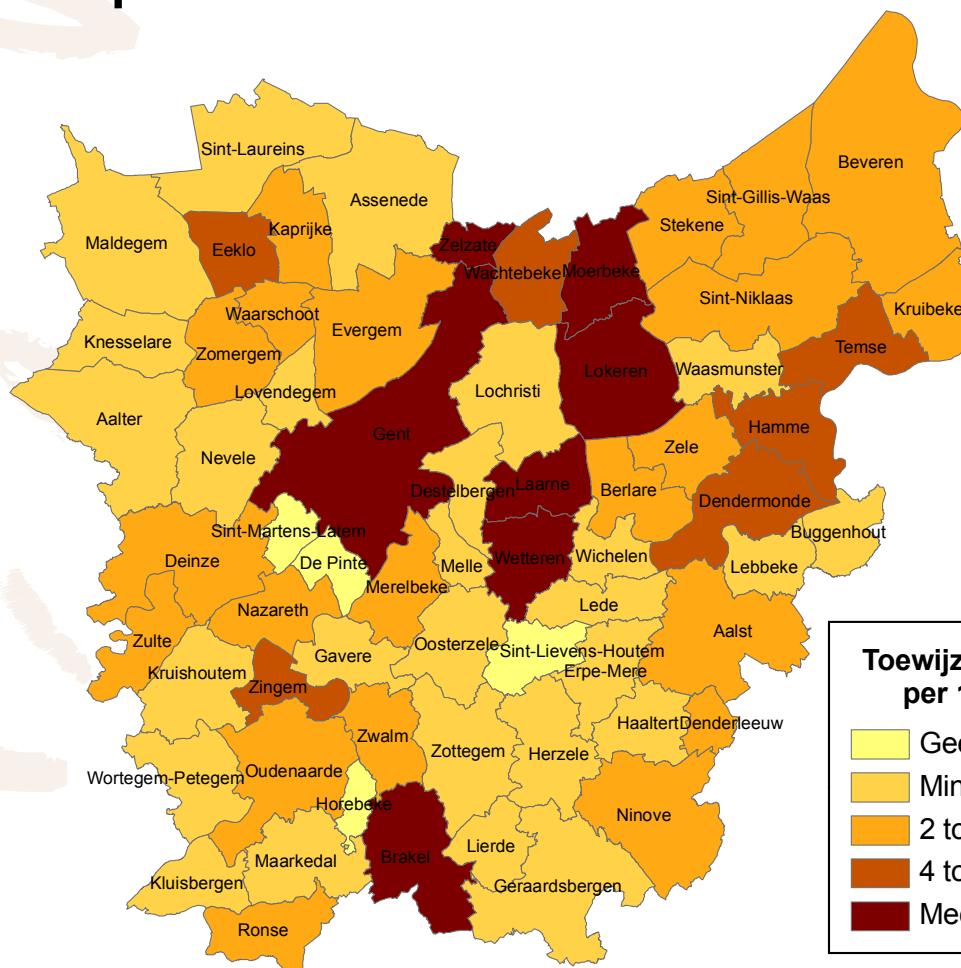
Het percentage sociale huurwoningen bedraagt in de provincie Oost-Vlaanderen 6,40%. De mediaan ligt op 3,13%. Dit betekent dat de helft van de gemeenten minder dan 3,13% sociale huurwoningen heeft op zijn grondgebied. Op de kaart is duidelijk dat de gemeenten in de arrondissementen Dendermonde en Sint-Niklaas boven de mediaan scoren.

1.1.3 Toewijzingen in 2011

In 2011 werden in onze provincie 2.480 sociale huurwoningen toegewezen. Dit zijn de 383 nieuwe en 2.097 vrijgekomen sociale huurwoningen op een totaal van 38.556 sociale huurwoningen op 31 december 2011 (een toewijzing voor 6,43% van de woningen; als we enkel de toewijzingen rekenen van woningen die op 1 januari 2011 al bestonden, zijn er 2.097 toewijzingen op 38.210 woningen, wat neerkomt op een nieuwe toewijzing voor slechts 5,49% van het woningenbestand).

We weten uit eerdere onderzoeken dat de sociale huurder honkvast is en de woonzekerheid van een sociale huurwoning op prijs stelt. Uit de cijfers van het aantal vrijgekomen sociale huurwoningen blijkt ook dat we niet echt op het vrijkomen van sociale huurwoningen kunnen rekenen om het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst te verminderen. Daarvoor dienen er meer woningen gebouwd te worden.

Toewijzingen sociale huurwoningen per 1000 huishoudens in 2011



Toewijzingen huurwoningen per 1000 huishoudens

- Geen toewijzingen in 2011
- Minder dan 2%
- 2 tot 3,99 %
- 4 tot 5,99 %
- Meer dan 6 %

Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 3,95 %
 Mediaan in Oost-Vlaanderen: 2,13 %

Bron: bevraging bij de SHM's, gemeenten en OCMW's in Oost-Vlaanderen





*Deinze, Baarsstraat
Deinse Sociale Bouwmaatschappij*

1.1.4 Sociale verhuurkantoren

Het aantal woningen verhuurd via een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) is in Oost-Vlaanderen licht gestegen van 927 in 2010 naar 996 in 2011. Dit betekent een stijging van 69 woningen of 7,5%.

Het vroegere SVK DepGavNaz (De Pinte – Gavere – Nazareth) is uitgebreid met de gemeenten Melle, Merelbeke en Sint-Martens-Latem en luistert nu naar de naam SVK Leie en Schelde.

gemeente	Huurpatrimonium verhuurd onder het sociaal huurstelsel												
	Huishoudens op 1/1/2009	Nulmeting op 31/12/2007	Sociale huurwoningen SHM 31/12/2011	Bindend Sociaal Objectief sociale huurwoningen	Gereiseerde sociale huurwoningen in 2008	Gereiseerde sociale huurwoningen in 2009	Gereiseerde sociale huurwoningen in 2010	Gereiseerde sociale huurwoningen in 2011	Gereiseerde sociale huurwoningen van 2008 tot en met 2011	% gereiseerde woningen tov BSO	Huurwoningen SVK 31/12/2008	Huurwoningen SVK 31/12/2009	Huurwoningen SVK 31/12/2010
Aalst	35389	1322	1369	583	24	0	51	2	77	13,20%	18	24	27
Denderleeuw	7617	327	367	125	12	0	27	0	39	31,22%	0	5	9
Erpe - Mere	7889	210	222	140	0	0	13	0	13	9,28%	0	0	0
Geraardsbergen	13473	311	312	247	0	0	1	0	1	0,41%	0	0	0
Haaltert	7380	110	108	152	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Herzele	6950	130	93	138	0	0	0	0	0	0,00%	36	39	40
Lede	7319	195	196	145	0	0	1	0	1	0,69%	0	0	0
Ninove	15347	775	768	253	0	1	0	15	16	6,32%	23	35	40
Sint-Lievens-Houtem	3908	10	19	94	0	0	11	0	11	11,66%	2	2	2
Zottegem	10614	233	293	198	25	30	11	0	66	33,30%	7	11	16
Arr. Aalst	115886	3623	3747	2076	61	31	115	17	224	10,79%	86	116	134
Berlare	6001	337	334	99	0	12	4	0	16	16,19%	19	22	23
Buggenhout	5734	128	118	107	0	6	10	0	16	14,90%	21	21	20
Dendermonde	18954	1781	1839	0	39	62	5	6	112	nvt	32	35	37
Hamme	9737	1143	1203	0	0	34	47	9	90	nvt	23	23	22
Laarne	4950	132	175	85	16	0	0	37	53	62,57%	11	10	10
Lebbeke	7462	138	158	147	20	0	0	0	20	13,63%	0	0	0
Waasmunster	4123	245	258	68	0	12	0	0	12	17,62%	0	0	0
Wetteren	10223	621	594	169	1	14	0	0	15	8,87%	39	40	41
Wichelen	4678	97	96	89	0	11	0	0	11	12,36%	14	15	15
Zele	8025	489	534	132	31	6	23	0	60	45,37%	0	0	0
Arr. Dendermonde	79887	5111	5309	896	107	157	89	52	405	45,19%	159	166	168
Assenede	5719	120	146	108	25	0	0	8	33	30,60%	7	7	5
Eeklo	9001	735	711	69	19	0	0	11	30	43,27%	41	41	39
Kaprijke	2463	46	62	49	0	0	18	0	18	36,66%	3	2	2
Maldegem	9335	171	193	184	8	0	16	11	35	19,06%	18	18	16
Sint-Laureins	2731	16	15	64	0	5	0	0	5	7,80%	0	0	5
Zelzate	5384	796	804	0	0	0	0	12	12	nvt	0	0	0
Arr. Eeklo	34633	1884	1931	474	52	5	34	42	133	28,06%	69	68	67
Brakel	5763	97	122	115	0	0	0	25	25	21,72%	0	0	0
Horebeke	744	0	0	19	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Kluisbergen	2570	81	79	43	0	0	0	0	0	0,00%	1	2	3
Kruishoutem	3135	0	12	77	0	0	12	0	12	15,54%	0	0	0
Lierde	2583	94	94	43	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Maarkedal	2369	53	53	45	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Oudenaarde	12365	486	523	203	21	6	12	0	39	19,19%	9	13	14
Ronse	10316	630	625	171	25	0	0	20	45	26,36%	35	35	39
Wortegem-Petegem	2420	17	17	54	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Zingem	2815	62	88	53	0	0	0	6	6	11,42%	0	0	0
Zwalm	3144	86	86	54	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	1
Arr. Oudenaarde	48224	1606	1699	875	46	18	12	51	127	14,52%	45	50	57
Aalter	7660	172	198	138	44	0	0	0	44	31,78%	0	0	11
Deinze	12017	203	243	241	0	19	0	24	43	17,84%	0	0	0
De Pinte	4011	2	0	99	0	0	0	0	0	0,00%	2	4	4
Destelbergen	7206	81	51	156	0	0	0	0	0	0,00%	28	28	0
Evergem	13170	344	363	231	0	18	0	11	29	12,57%	4	4	4
Gavere	4939	94	70	95	0	0	0	0	0	0,00%	25	23	22
Gent	114674	12654	14495	0	231	64	86	90	471	nvt	246	261	277
Knesselare	3395	145	143	55	3	0	0	0	3	5,42%	5	6	6
Lochristi	8130	298	304	131	10	0	0	0	10	7,61%	0	0	0
Lovendegem	3839	78	87	74	0	0	9	0	9	12,20%	0	0	0
Melle	4357	153	175	72	31	0	0	0	31	43,02%	13	13	0
Merelbeke	9143	162	245	184	27	59	0	0	86	46,84%	0	0	0
Moerbeke	2441	180	192	36	6	0	0	10	16	44,22%	0	0	0
Nazareth	4317	63	85	90	30	0	0	7	37	41,26%	10	10	9
Nevele	4560	126	168	77	19	0	11	0	30	38,89%	0	0	0
Oosterzele	5118	78	77	106	0	0	0	0	0	0,00%	2	2	2
Sint-Martens-Latem	3375	32	32	75	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Waarschoot	3259	244	240	44	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	2
Wachtebeke	2789	347	85	0	0	0	0	0	0	nvt	0	0	0
Zomergem	3293	169	172	54	0	0	10	0	10	18,60%	0	0	4
Zulte	5913	184	194	97	0	0	6	0	6	6,19%	0	0	0
Arr. Gent	227606	15809	17619	2056	401	160	122	142	825	40,13%	335	351	341
Beveren	18890	1232	1212	311	14	4	20	0	38	12,22%	14	14	16
Kruibeke	6358	515	486	50	0	0	7	7	14	27,99%	6	10	11
Lokeren	15518	1490	1476	0	1	24	12	10	47	nvt	0	0	0
Sint-Gillis-Waas	7174	344	370	119	0	12	8	16	36	30,31%	7	6	5
Sint-Niklaas	30028	1700	1678	496	39	10	0	24	73	14,73%	97	121	128
Stekene	6976	239	256	114	0	0	0	10	10	8,79%	0	0	0
Temse	11187	1189	1217	0	14	2	11	12	39	nvt	0	0	0
Arr. Sint-Niklaas	96131	6709	6695	1089	68	52	58	79	257	23,60%	124	151	160
Oost-Vlaanderen	602367	34742	37000	9918	735	423	430	383	1971	19,87%	818	902	927

* SHM Volkswoningen Sint-Gillis-Waas wees in 49 woningen toe in 2011

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

16

Huurwoningen SVK 31/12/2011	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door gemeente	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door OCMW	Huurwoningen Vlaams Woningfonds	Totaal sociale huurwoningen 2011	% sociale huurwoningen 2011	Kandidaat- huurders			Toewijzingen				gemeente
						Kandidaat-huurders 31/12/2008	Kandidaat-huurders 31/12/2009	Kandidaat-huurders 31/12/2010	Toewijzingen 2008	Toewijzingen 2009	Toewijzingen 2010	Toewijzingen 2011	
30	164	0	19	1.582	4,47%	915	783	793	79	119	71	127	Aalst
10	0	0	0	377	4,95%	293	245	242	26	16	42	24	Denderleeuw
0	0	0	0	222	2,81%	115	92	88	11	15	16	9	Erpe - Mere
10	0	0	0	322	2,39%	284	249	247	16	20	20	18	Geraardsbergen
0	0	0	0	108	1,46%	99	76	79	1	2	2	2	Haaltert
34	0	0	0	127	1,83%	121	110	109	3	4	1	7	Herzele
0	0	0	0	196	2,68%	119	92	89	7	2	9	4	Lede
39	0	19	0	826	5,38%	562	506	517	9	14	46	50	Ninove
4	0	0	0	23	0,59%	101	85	83	1	0	15	0	Sint-Lievens-Houtem
17	0	0	0	310	2,92%	302	265	259	32	8	37	11	Zottegem
144	164	19	19	4.093	3,53%	2911	2503	2506	185	200	259	252	Arr. Aalst
24	0	0	0	358	5,97%	147	99	99	17	39	19	15	Berlare
23	0	11	0	152	2,65%	176	143	148	5	10	14	2	Buggenhout
40	0	0	0	1.879	9,91%	900	689	687	144	211	129	93	Dendermonde
20	0	0	0	1.223	12,56%	388	288	298	46	99	115	54	Hamme
9	0	0	0	184	3,72%	85	68	62	24	12	22	44	Laarne
0	21	0	0	179	2,40%	205	175	176	29	30	16	10	Lebbeke
0	19	2	0	279	6,77%	111	85	84	21	27	12	7	Waasmunster
59	0	0	0	653	6,39%	284	198	170	74	88	50	68	Wetteren
21	0	0	0	117	2,50%	96	61	58	12	21	6	3	Wichelen
0	0	57	0	591	7,36%	351	321	339	72	29	38	24	Zele
196	40	70	0	5.615	7,03%	2743	2127	2121	444	566	421	320	Arr. Dendermonde
1	0	14	0	161	2,82%	78	54	57	10	6	4	10	Assenede
43	0	0	0	754	8,38%	293	259	267	30	31	29	50	Eeklo
2	0	0	0	64	2,60%	45	53	57	4	3	19	9	Kaprijke
18	0	0	0	211	2,26%	191	166	166	22	2	22	17	Maldegem
5	0	0	0	20	0,73%	22	19	19	1	6	2	1	Sint-Laureins
0	0	30	0	834	15,49%	232	203	210	35	23	25	48	Zelzate
69	0	44	0	2.044	5,90%	861	754	776	102	71	101	135	Arr. Eeklo
1	0	0	0	123	2,13%	96	74	73	4	5	5	36	Brakel
0	0	0	0	0	0,00%	0	1	1	0	0	0	0	Horebeke
4	0	0	0	83	3,23%	25	22	22	9	4	9	1	Kluisbergen
0	0	0	0	12	0,38%	45	23	23	0	12	0	1	Kruishoutem
0	0	0	0	94	3,64%	47	39	39	3	3	6	5	Lierde
0	0	0	0	53	2,24%	16	8	8	1	5	3	2	Maarkedal
16	0	0	0	539	4,36%	265	274	273	57	34	55	43	Oudenaarde
45	0	0	2	672	6,51%	300	252	225	86	48	62	83	Ronse
0	0	0	0	17	0,70%	15	12	12	2	0	2	1	Wortegem-Petegem
0	0	0	0	88	3,13%	39	36	36	4	3	7	14	Zingem
1	0	0	0	87	2,77%	39	23	27	4	8	2	8	Zwalm
67	0	0	2	1.768	3,67%	887	764	739	170	122	151	194	Arr. Oudenaarde
10	0	0	0	208	2,72%	150	138	137	20	8	4	15	Aalter
0	0	22	0	265	2,21%	325	265	266	6	22	11	31	Deinze
4	0	0	0	4	0,10%	30	31	32	0	0	0	0	De Pinte
0	0	0	0	51	0,71%	90	72	75	1	0	5	2	Destelbergen
4	0	0	0	367	2,79%	262	257	260	32	13	13	42	Evergem
24	0	0	0	94	1,90%	83	65	65	4	5	7	6	Gavere
277	0	0	100	14.872	12,97%	7997	7761	7892	1057	958	1012	921	Gent
5	0	0	0	148	4,36%	53	60	62	4	9	7	5	Knesselare
0	0	0	0	304	3,74%	162	153	155	15	3	9	11	Lochristi
0	0	0	0	87	2,27%	71	70	70	3	0	8	7	Lovendegem
13	0	0	0	188	4,31%	117	90	91	26	26	5	8	Melle
1	0	0	0	246	2,69%	175	143	143	26	29	19	28	Merelbeke
0	0	0	0	192	7,87%	64	41	40	8	10	6	19	Moerbeke
12	0	2	0	99	2,29%	94	103	102	31	6	3	10	Nazareth
0	0	0	0	168	3,68%	102	86	77	42	3	20	5	Nevele
1	0	0	0	78	1,52%	64	56	58	1	1	2	4	Oosterzele
0	0	0	0	32	0,95%	49	59	59	0	1	0	0	Sint-Martens-Latem
2	0	24	0	266	8,16%	48	30	30	10	7	8	10	Waarschoot
0	0	0	0	85	3,05%	127	95	94	1	10	3	13	Wachtebeke
4	0	0	0	176	5,34%	81	62	66	4	9	15	7	Zomergem
0	0	16	0	210	3,55%	167	140	138	14	13	10	13	Zulte
357	0	64	100	18.140	7,97%	10311	9777	9912	1305	1133	1167	1157	Arr. Gent
15	0	0	0	1.227	6,50%	270	231	230	21	14	37	60	Beveren
13	0	0	0	499	7,85%	319	247	245	14	17	19	24	Kruibeke
0	0	0	19	1.495	9,63%	932	893	847	95	69	110	112	Lokeren
6	0	0	0	376	5,24%	151	125	117	15	43	21	*	Sint-Gillis-Waas
129	0	0	5	1.812	6,03%	1423	1430	1391	110	86	93	113	Sint-Niklaas
0	0	14	0	270	3,87%	142	128	125	24	10	14	*	Stekene
0	0	0	0	1.217	10,88%	506	451	458	86	85	94	64	Temse
163	0	14	24	6.896	7,17%	3743	3505	3413	365	324	388	373	Arr. Sint-Niklaas
996	204	211	145	38.556	6,40%	21456	19430	19467	2571	2416	2487	2480	totaal Oost-Vlaanderen

1.1.5 Voor wie worden de sociale woningen gebouwd?

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid van 2009 plant in Vlaanderen in totaal 65.000 sociale woningen en kavels, waaronder 43.000 sociale huurwoningen. Het provinciale objectief voor sociale huurwoningen bedraagt voor Oost-Vlaanderen 9.918.

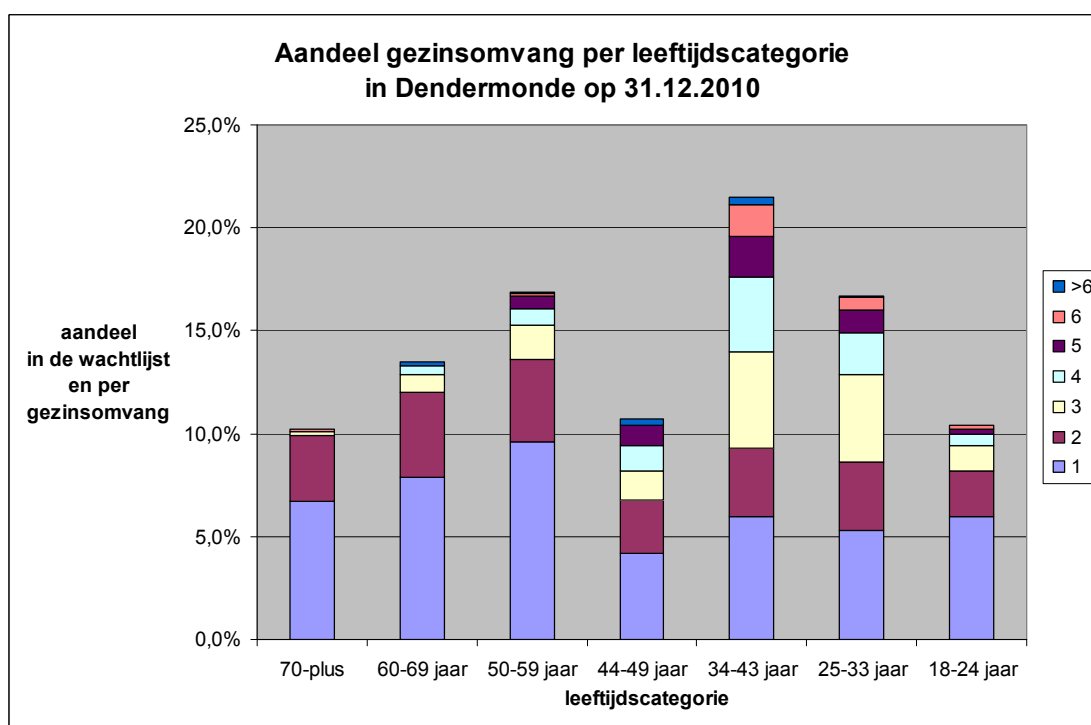
Wanneer gemeenten geconfronteerd worden met het Bindend Sociaal Objectief rijzen meestal de volgende vragen:

- "moeten er zoveel woningen gebouwd worden, is daar wel vraag naar?";
- "voor wie moeten wij die woningen bouwen, wat is het doelpubliek?";
- "hebben wij nog plaats om zoveel te bouwen?".

1.1.5.1 De huurders en kandidaat-huurders – een wachtlijstanalyse

Sommige huurders hebben het moeilijk op de woningmarkt. Het is niet makkelijk om te weten te komen welke soort projecten en welk type sociale woningen een gemeente nodig heeft om aan die nood te verhelpen. Een belangrijke bron van informatie zijn wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen voor sociale huurwoningen.

Dit is zeker niet de enige bron: ook het OCMW heeft vaak een zicht op het lokale profiel van mensen die moeilijk aan een betaalbare woning geraken of in slechte omstandigheden wonen. Wachtlijsten zijn wel een bron die met eenvoudig beschikbare cijfers bepaalde trends aantonen. Dat geeft een belangrijke basis aan lokale besturen om te beslissen welke type van nieuwe sociale woningen prioritair is.



Bron: VMSW

Bewerking: Wonen-Vlaanderen

We geven hier het voorbeeld van Aalter en Dendermonde. Het zijn twee heel verschillende gemeenten, maar met een min of meer representatief profiel voor veel andere gemeenten in Vlaanderen. Aalter is een deels verstedelijkte, maar toch nog landelijke gemeente, met een (voorlopig) verhoudingsgewijs klein sociaal huuraanbod. Dendermonde is een kleinstedelijke gemeente met een verhoudingsgewijs groot sociaal huuraanbod. De gegevens die dankzij de VMSW kant en klaar per gemeente beschikbaar zijn, zijn leeftijdscategorieën en het aantal gezinsleden (partner en kinderen) van huishoudens op de wachtlijst (en ingeschreven in het bevolkingsregister).

Die cijfers zijn omgevormd tot de bijgevoegde kruistabellen (met leeftijdscategorieën in de rijen en het aantal gezinsleden in de kolommen). Wat u in de tabellen ziet, zijn het aantal huishoudens van een bepaalde leeftijdscategorie met een bepaald aantal gezinsleden en het percentage dat het huishoudtype inneemt in het totaal van de leeftijdscategorie. Bijvoorbeeld zijn er in Dendermonde 61 huishoudens op de wachtlijst met één gezinslid (eenpersoonshuishoudens dus) van 70 jaar en ouder; zij nemen 65,6% in van het totale aantal van die leeftijdscategorie. Ruim 31% van de 70-plussers woont nog met een andere persoon samen (vermoedelijk haar of zijn partner).

Als we de tabellen vergelijken, zien we dat bij de oudere leeftijdscategorieën (50 tot 59 jaar, 60 tot 69 jaar en 70-plus) zowel in Dendermonde als in Aalter vooral huishoudens met één persoon op de wachtlijst staan (in Aalter tot 68,2% bij de 70-plussers).

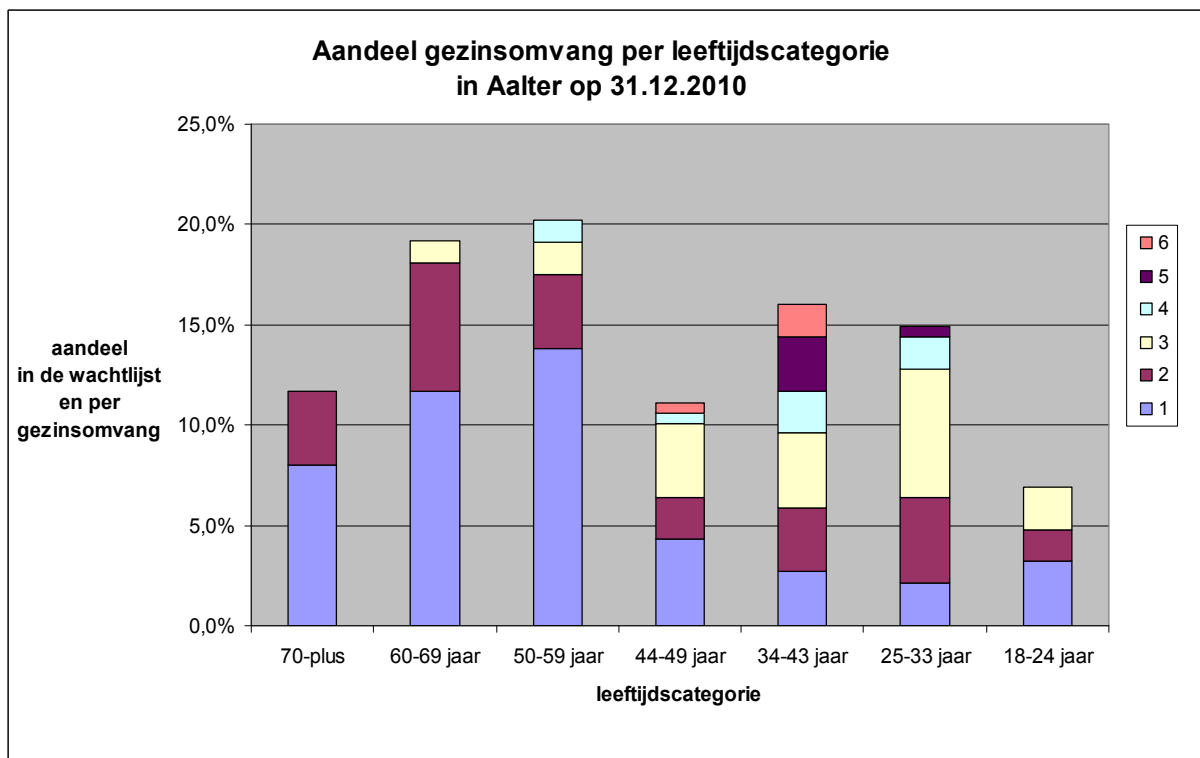
Bij de middelste leeftijdsgroepen (25 tot 33 jaar en 34 tot 43 jaar) zijn er in beide gemeenten minder eenpersoonshuishoudens, maar in Dendermonde vertegenwoordigen ze toch nog een min of meer grote groep in hun leeftijdscategorie (met 31,8 resp. 27,6%), terwijl die in Aalter eerder een klein aandeel in de wachtlijstpopulatie vormen. In Aalter zijn er überhaupt minder wachtenden tussen 25 en 43 jaar. Het heeft dus een duidelijk ouder publiek op de wachtlijst staan, dat - net zoals in Dendermonde - vaak maar uit één persoon bestaat.

Leeftijdscategorie	aantal gezinsleden (absoluut en aandeel in leeftijdscategorie)														
	1		2		3		4		5		6		> 6		TOTAAL
70-plus	61	65,6%	29	31,2%	2	2,2%	0	0%	0	0%	1	0,1%	0	0%	93
60-69 jaar	72	58,5%	37	30,1%	8	6,5%	4	3,3%	0	0%	0	0%	2	1,6%	123
50-59 jaar	87	57,2%	36	23,7%	15	9,9%	7	4,6%	5	3,3%	1	0,7%	1	0,7%	152
44-49 jaar	38	38,8%	24	24,5%	13	13,3%	11	11,2%	9	9,2%	0	0,0%	3	3,1%	98
34-43 jaar	54	27,6%	30	15,3%	43	21,9%	33	16,8%	18	9,2%	14	7,1%	4	2,0%	196
25-33 jaar	48	31,8%	30	19,9%	39	25,8%	18	11,9%	10	6,6%	5	3,3%	1	0,7%	151
18-24 jaar	54	57,4%	20	21,3%	11	11,7%	5	5,3%	2	2,1%	2	2,1%	0	0,0%	94
TOTAAL	414	45,6%	206	22,7%	131	14,4%	78	8,6%	44	4,9%	23	2,5%	11	1,2%	907

Bron: VMSW

Bewerking: Wonen-Vlaanderen

De staafdiagrammen van beide gemeenten geven zowel het aandeel van de leeftijdscategorie in de hele wachtlijstpopulatie (telkens de totale staaf) als het aandeel van de verschillende huishoudentypes binnen de leeftijdscategorie (de verschillende kleurblokken binnen de staaf) goed weer. Uit de staafdiagrammen blijkt duidelijk een stijgende trend in Aalter van kleine huishoudens (één of twee personen) bij de senioren. Die groep is in Dendermonde even significant, maar daar zijn jongere huishoudens met meerdere gezinsleden minstens even sterk vertegenwoordigd. Een opvallend kenmerk in Dendermonde is een duidelijke aanwezigheid van alleenstaande jongeren, een groep die in Aalter veel minder talrijk is.



Bron: VMSW

Bewerking: Wonen-Vlaanderen

Dit zijn enkele grote trends in deze twee gemeenten. Het is van belang om dergelijke gegevens te bespreken met en aan te vullen met informatie van gemeente, OCMW en sociale woonorganisaties en het woonoverleg is daarvoor een geschikt forum gebleken. Sommige intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, zoals Wooncentrum Meetjesland, hebben voor hun gemeenten nog meer gedetailleerde wachtlijstanalyses uitgewerkt.

Wonen-Vlaanderen heeft de hierboven beschreven cijfergegevens voor elke gemeente beschikbaar op basis van bewerkte data van de VMSW.

Leeftijdscategorie	aantal gezinsleden (absoluut en aandeel in leeftijdscategorie)												
	1		2		3		4		5		6		TOTAAL
70-plus	15	68,2%	7	31,8%	0	0,0%	0	0%	0	0%	0	0%	22
60-69 jaar	22	61,1%	12	33,3%	2	5,6%	0	0,0%	0	0%	0	0%	36
50-59 jaar	26	68,4%	7	18,4%	3	7,9%	2	5,3%	0	0,0%	0	0,0%	38
44-49 jaar	8	38,1%	4	19,0%	7	33,3%	1	4,8%	0	0,0%	1	4,8%	21
34-43 jaar	5	16,7%	6	20,0%	7	23,3%	4	13,3%	5	16,7%	3	10,0%	30
25-33 jaar	4	14,3%	8	28,6%	12	42,9%	3	10,7%	1	3,6%	0	0,0%	28
18-24 jaar	6	46,2%	3	23,1%	4	30,8%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	13
TOTAAL	86	45,7%	47	25,0%	35	18,6%	10	5,3%	6	3,2%	4	2,1%	188

Bron: VMSW

Bewerking: Wonen-Vlaanderen

Deinze, Ommegangstraat
Deinse Sociale Bouwmaatschappij



1.1.5.2 De groene en grijze druk

Heel wat gemeenten leveren inspanningen om de woonmarkt toegankelijk te houden voor de senioren. In onderstaande tabel geven we zowel de cijfers van de "groene" en "grijze druk", als een zicht op de gezinssamenstelling en het aantal geboorten in 2007, 2008 en 2009.

Deze cijfers kunnen ons ook richting geven in het (toekomstige) doelpubliek van sociale woningen.

De interne vergrijzing is het proces van het groeiend aandeel van ouderen in de bevolking, het aantal 80-plussers ten opzichte van het aantal 60-plussers.

In onze provincie zijn er 20,84 80-plussers voor elke 100 60-plussers. Het arrondissement Oudenaarde heeft in verhouding het meest 80-plussers.

De afhankelijkheidsratio is de verhouding tussen de bevolking buiten beroepsactieve leeftijd (0-19 jaar en 60-plus) en de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-59 jaar). De afhankelijkheidsratio in onze provincie bedraagt 84,59 personen buiten de beroepsactieve leeftijd ten opzichte van 100 personen op beroepsactieve leeftijd.

De grijze druk is de verhouding tussen de leeftijdsgroep van ouderen (vergrijsde bevolking, 60-plus) en de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-59 jaar).

De grijze druk in onze provincie bedraagt 44,11 ouderen per 100 inwoners op beroepsactieve leeftijd. De grijze druk is dus iets hoger dan de groene druk, maar het gaat ook over een grotere leeftijdscategorie (0-20 jaar ten opzichte van 60 tot soms meer dan 100 jaar).

De arrondissementen Oudenaarde en Eeklo hebben een hogere grijze druk. Het zijn vooral landelijke gemeenten die een grote grijze druk ervaren. Uitzondering is de stad Zottegem, die als stad met 50,51 senioren per 100 inwoners op beroepsactieve leeftijd toch een grote grijze druk heeft.

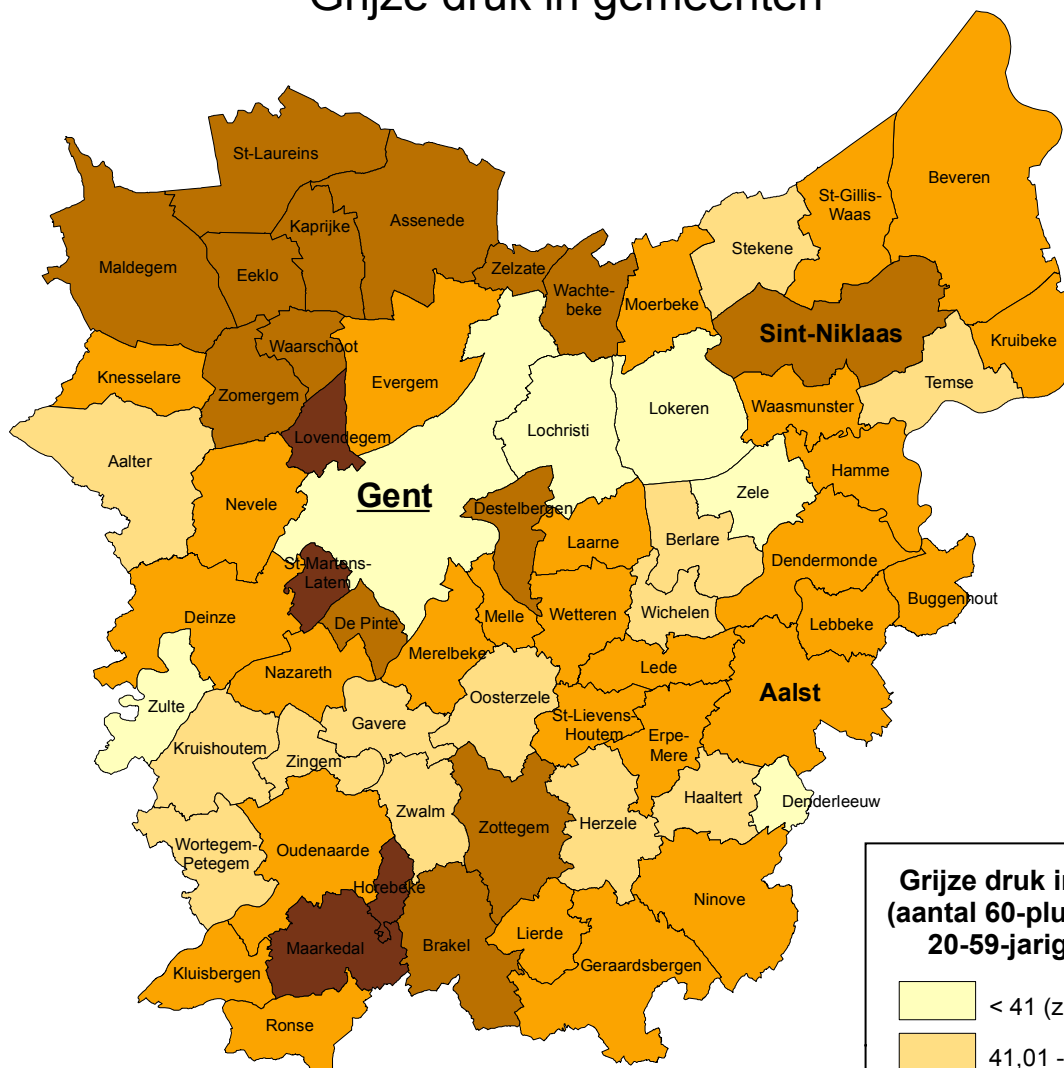


Zelzate, Groenstraat
CVBA Wonen

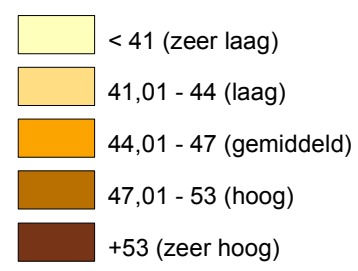


Ronse, Kruisstraat
SHM Vlaamse Ardennen

Grijze druk in gemeenten



Grijze druk in gemeenten (aantal 60-plussers per 100 20-59-jarigen in 2010)



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 44,11

Hoogste druk: Horebeke (61,21)

Laagste druk: Gent (38,91)

Bron:
lokale statistieken
(<http://aps.vlaanderen.be>)

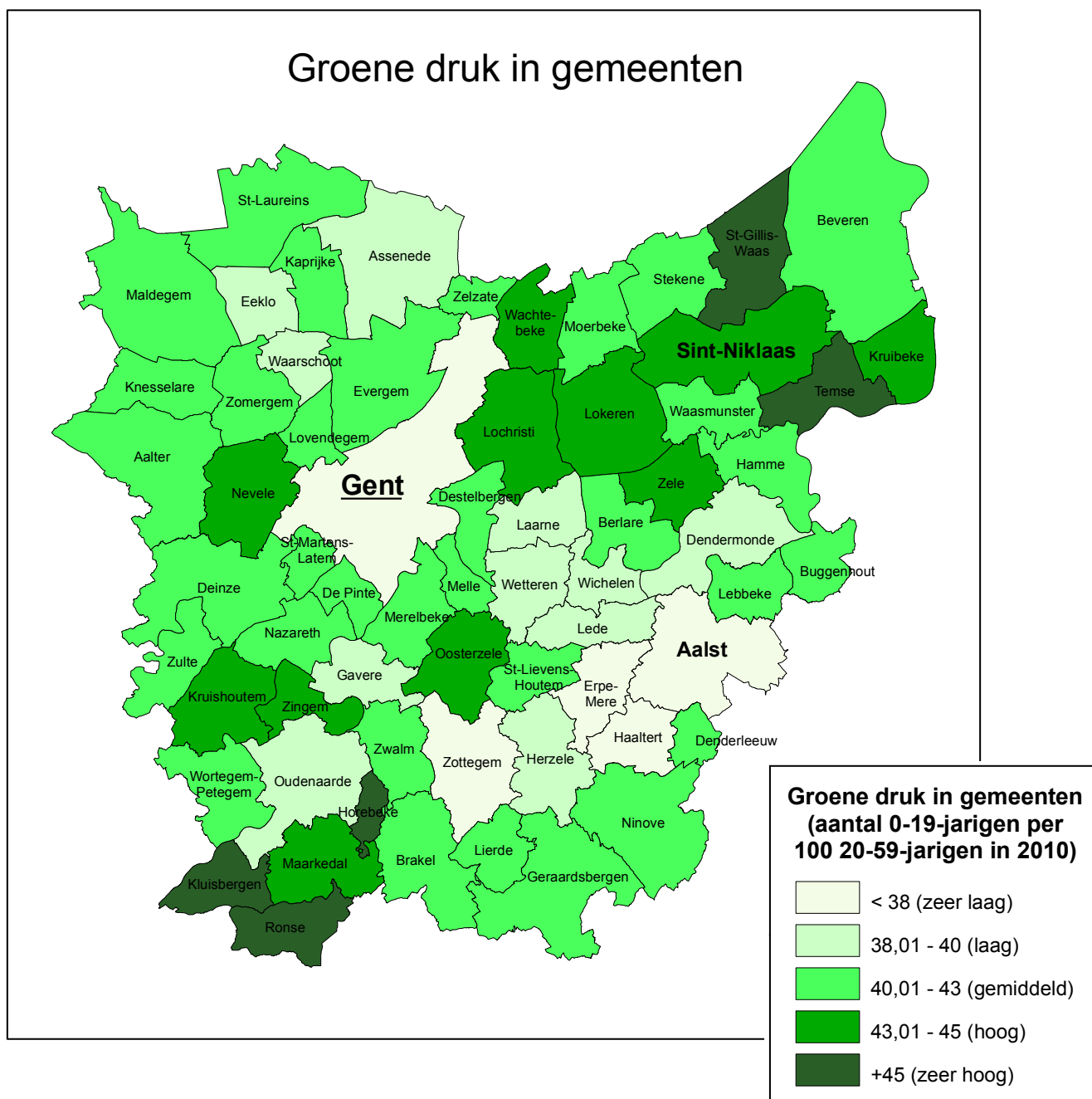


Zingem, Wijnhuisveld
SHM Vlaamse Ardennen

De groene druk is de verhouding tussen de jeugdige bevolking (0-19 jaar) en de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-59 jaar).

In onze provincie zijn er dus 40,48 jongeren per 100 inwoners op beroepsactieve leeftijd.

De arrondissementen Oudenaarde en Sint-Niklaas hebben een hogere groene druk. De steden hebben meestal een lagere groene druk. Uitzondering is de stad Ronse, die met 50 jongeren per 100 inwoners van 20 tot 60 jaar de hoogste groene druk heeft van Oost-Vlaanderen.



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 40,48

Hoogste druk: Ronse (50,12)
Laagste druk: Erpe-Mere (36,34)

Het aantal geboorten in onze provincie stijgt. Dit betekent dat er niet alleen inspanningen nodig zijn om het recht op wonen voor ouderen te garanderen, maar dat er ook gezocht moet worden naar woonvormen waar kinderen in een aan hun noden aangepaste omgeving kunnen opgroeien.

aantal geboorten	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ar.Aalst	2.695	2.543	2.576	2.506	2.391	2.415	2.481	2.585	2.614	2.746	2.670	2.938	2.896
Ar.Dendermonde	2.068	1.912	1.905	1.895	1.910	1.810	1.882	1.943	2.011	2.043	1.946	2.169	2.015
Ar.Eeklo	822	779	803	751	754	751	721	788	814	837	808	833	883
Ar.Gent	5.657	5.540	5.439	5.621	5.486	5.286	5.285	5.747	5.772	5.890	5.883	6.401	6.349
Ar.Oudenaarde	1.160	1.202	1.176	1.208	1.170	1.094	1.127	1.191	1.236	1.286	1.297	1.421	1.374
Ar.Sint-Niklaas	2.604	2.648	2.388	2.473	2.395	2.382	2.352	2.536	2.597	2.760	2.744	2.780	2.833
Oost-Vlaanderen	15.006	14.624	14.287	14.454	14.106	13.738	13.848	14.790	15.044	15.562	15.348	16.542	16.350

Bevolkingsprognose kinderen van 0 tot 12 jaar

In 2011 werden door de studiedienst van de Vlaamse Regering bevolkingsprognoses gemaakt voor elke Vlaamse gemeente. We bekijken de verwachte evolutie binnen elke Vlaamse gemeente van het aantal 0- tot 12-jarigen tussen 2010 en 2020. We zien dat er op 10 jaar tijd in het Vlaams Gewest bijna 75.000 personen tussen 0 en 12 jaar bijkomen, een stijging van 8%.

In onze provincie komen er 17.292 kinderen van 0 tot 12 jaar bij, dit is een stijging van 8,6%.

In Oost-Vlaanderen is in absolute aantallen de stijging het grootst in Gent (+ 7.300), Sint-Niklaas (+ 1.182) en Aalst (+ 1.030). Ook in procenten blijft Gent de primus, tussen 2010 en 2020 zal het aantal 0- tot 12-jarigen er toenemen met 21,8%. Na Gent volgen Kluisbergen (15,7%), Denderleeuw (15,1%) en Ronse (14,8%).

gemeente	kenmerken van de huishoudens												
	Aantal inwoners op 15/1/2011	Huishoudens op 1/1/2008	Alleenstaanden	Echtparen zonder kinderen	Echtparen met kinderen			Vaders met kinderen			Moeders met kinderen		
					1 kind	2 kinderen	3 kinderen en meer	1 kind	2 kinderen	3 kinderen en meer	1 kind	2 kinderen	3 kinderen en meer
Aalst	81.225	35.082	13.799	8.343	3.819	3.050	1.200	1.031	350	80	2.213	899	298
Denderleeuw	18.893	7.513	2.494	1.890	927	769	269	247	137	25	466	215	74
Erpe - Mere	19.433	7.900	2.448	2.037	1.026	980	276	285	95	19	464	217	53
Geraardsbergen	32.462	13.326	4.555	3.263	1.664	1.332	481	440	173	55	867	352	144
Haaltert	17.636	7.308	2.252	1.889	1.054	873	203	241	89	14	464	175	54
Herzele	17.228	6.906	2.094	1.735	945	914	264	223	93	25	387	178	48
Lede	17.892	7.279	2.315	1.893	974	791	281	245	90	19	433	178	60
Ninove	37.134	15.238	5.060	3.794	1.914	1.574	570	494	235	37	961	445	154
Sint-Lievens-Houtem	9.867	3.879	1.132	1.002	563	469	140	158	56	11	228	98	22
Zottegem	25.096	10.528	3.594	2.731	1.280	1.192	351	310	112	28	638	237	55
Arr. Aalst	276.866	114.959	39.743	28.577	14.166	11.944	4.035	3.674	1.430	313	7.121	2.994	962
Berlare	14.589	5.945	1.947	1.477	713	734	241	210	83	22	326	148	44
Buggenhout	14.190	5.705	1.711	1.553	732	706	250	178	87	7	305	139	37
Dendermonde	44.323	18.736	6.796	4.578	2.061	1.846	760	576	251	52	1.144	505	167
Hamme	24.220	9.572	3.102	2.450	1.107	1.080	520	305	132	34	529	246	67
Laarne	12.217	4.860	1.500	1.302	600	612	204	148	88	19	236	121	30
Lebbeke	18.258	7.379	2.442	1.866	919	817	282	249	118	22	425	180	59
Waasmunster	10.492	4.096	1.188	1.192	472	520	234	77	58	13	169	128	45
Wetteren	23.933	10.172	3.761	2.527	1.124	989	351	303	125	16	641	245	90
Wichelen	11.299	4.611	1.440	1.231	566	578	156	142	56	9	266	135	32
Zele	20.786	7.954	2.308	2.062	975	1.039	550	210	83	21	428	191	87
Arr. Dendermonde	194.307	79.030	26.195	20.238	9.269	8.921	3.548	2.398	1.081	215	4.469	2.038	658
Assenede	13.904	5.639	1.796	1.556	659	690	237	161	75	16	271	134	44
Eeklo	20.328	8.937	3.646	2.116	846	772	286	270	110	25	511	277	78
Kaprijke	6.312	2.464	738	658	289	386	112	67	36	5	102	54	17
Maldegem	23.105	9.216	2.846	2.503	1.111	1.248	373	279	126	26	452	184	68
Sint-Laureins	6.546	2.725	866	756	315	356	129	82	30	13	109	52	17
Zelzate	12.585	5.376	2.054	1.358	556	418	181	197	63	14	339	147	49
Arr. Eeklo	82.780	34.357	11.946	8.947	3.776	3.870	1.318	1.056	440	99	1.784	848	273
Brakel	14.197	5.690	1.809	1.476	757	639	222	173	100	18	319	140	37
Horebeke	2.083	749	200	201	104	109	44	15	14	6	31	17	8
Kluisbergen	6.490	2.556	826	611	308	324	145	87	36	6	125	65	23
Kruishoutem	8.170	3.098	837	815	421	503	192	77	40	10	109	62	32
Lierde	6.499	2.561	679	687	347	350	123	107	42	5	145	62	14
Maarkedal	6.463	2.366	600	631	304	380	156	61	38	7	119	57	13
Oudenaarde	30.029	12.223	4.317	2.974	1.365	1.420	519	367	155	26	652	337	91
Ronse	25.196	10.267	3.912	2.235	994	919	627	328	149	55	598	285	165
Wortegem-Petegem	6.284	2.342	609	633	310	391	146	63	34	12	93	44	7
Zingem	7.211	2.792	804	760	347	363	123	103	50	7	137	70	28
Zwalm	8.100	3.084	820	801	438	439	144	112	43	9	167	85	26
Arr. Oudenaarde	120.722	47.728	15.413	11.824	5.695	5.837	2.441	1.493	701	161	2.495	1.224	444
Aalter	19.753	7.474	2.124	2.057	931	1.072	406	207	93	17	327	177	63
Deinze	29.557	11.918	3.939	3.039	1.440	1.565	536	332	128	29	562	252	96
De Pinte	10.303	3.988	1.024	1.173	455	596	263	84	38	12	176	120	47
Destelbergen	17.688	7.135	2.194	1.948	781	837	377	223	120	26	378	192	59
Evergem	33.268	13.010	3.735	3.647	1.643	1.577	574	463	187	37	705	327	115
Gavere	12.466	4.839	1.367	1.262	679	662	202	146	82	17	261	122	39
Gent	247.664	113.847	57.676	20.752	8.312	7.809	4.422	2.809	1.360	420	6.282	2.848	1.157
Knesselare	8.196	3.330	1.067	888	399	429	116	102	52	9	146	99	23
Lochristi	21.626	7.898	2.101	2.071	996	1.268	472	252	138	17	330	202	51
Lovendegem	9.502	3.796	1.061	1.158	466	472	170	104	65	10	189	77	24
Melle	10.876	4.334	1.405	1.116	502	505	214	136	69	12	215	123	37
Merelbeke	23.394	9.078	2.806	2.346	994	1.144	494	284	158	27	513	243	69
Moerbeke	6.045	2.402	723	675	284	285	116	89	35	7	112	56	20
Nazareth	11.268	4.265	1.180	1.160	524	620	216	115	60	14	215	127	34
Nevele	11.913	4.478	1.282	1.177	539	654	259	115	90	13	193	116	40
Oosterzele	13.368	5.076	1.308	1.308	674	728	294	151	100	19	308	130	56
Sint-Martens-Latem	8.393	3.359	1.023	907	338	454	197	78	41	8	170	112	31
Waarschoot	7.932	3.200	1.021	907	361	371	152	95	31	14	143	83	22
Wachtebeke	7.237	2.765	834	753	303	329	136	96	45	13	145	78	33
Zomergem	8.185	3.233	973	901	409	423	150	73	51	14	139	75	25
Zulte	15.111	5.832	1.699	1.518	766	852	318	145	76	9	273	135	41
Arr. Gent	533.745	225.257	90.542	50.763	21.796	22.652	10.084	6.099	3.019	744	11.782	5.694	2.082
Beveren	46.588	18.697	5.811	5.005	2.234	2.309	846	534	279	65	919	513	182
Kruibeke	16.000	6.278	1.901	1.737	700	771	317	218	121	20	293	138	62
Lokeren	39.644	15.355	4.968	3.803	1.752	1.832	903	435	162	52	834	463	151
Sint-Gillis-Waas	18.816	7.143	2.021	1.939	834	1.002	423	226	96	20	335	175	72
Sint-Niklaas	72.762	29.812	11.224	7.344	2.894	2.897	1.562	728	341	91	1.571	860	300
Stekene	17.406	6.842	1.946	1.913	870	846	312	229	104	26	354	188	54
Temse	28.594	11.044	3.564	2.772	1.302	1.282	624	315	134	37	590	309	115
Arr. Sint-Niklaas	239.810	95.171	31.435	24.513	10.586	10.939	4.987	2.685	1.237	311	4.896	2.646	936
 totaal Oost-Vlaanderen	1.448.230	596.502	215.274	144.862	65.288	64.163	26.413	17.405	7.908	1.843	32.547	15.444	5.355

Bronnen: Lokale statistieken en AdSEI

Groene druk (bevolking 0-19 jaar ten opzichte van de bevolking 20-59 jaar)

Grijze druk (bevolking 60+ ten opzichte van de bevolking 20-59 jaar)

Interne vergrijzing (bevolking 80+ ten opzichte van 60 +)

Afhankelijkheidsratio (bevolking 0-19 jaar en 60+ ten opzichte van de bevolking 20-59 jaar)

De verouderingscoëfficiënt geeft de verhouding weer tussen het aantal ouderen 60-plussers tot het aantal jongeren (tot 20 jaar).



Vergroening - Vergrijzing				Geboorten			Prognose kinderen van 0 tot 12 jaar				gemeente
groene druk 1/1/2010	grijze druk 1/1/2010	interne vergrijzing 1/1/2010	aftankelijkheidsratio 1/1/2010	aantal geboorten in 2007	aantal geboorten in 2008	aantal geboorten in 2009	Kinderen tussen 0 en 12 jaar in 2010	Kinderen tussen 0 en 12 jaar in 2020	absolute stijging	procentuele stijging	
37,22	44,96	21,21	82,18	826	869	891	10.338	11.368	1.030	9,97%	Aalst
40,39	39,53	20,59	79,92	161	222	220	2.618	3.013	395	15,09%	Denderleeuw
36,34	45,36	22,69	81,70	165	170	168	2.447	2.475	28	1,13%	Erpe - Mere
40,25	46,30	21,28	86,55	317	357	311	4.386	4.496	110	2,50%	Geraardsbergen
36,36	43,82	20,74	80,18	181	200	190	2.257	2.364	107	4,73%	Haaltert
39,14	42,23	20,40	81,36	162	169	189	2.390	2.569	179	7,49%	Herzele
38,98	45,17	18,55	84,15	207	201	211	2.516	2.776	260	10,34%	Lede
40,14	44,76	19,09	84,90	354	412	369	5.042	5.359	317	6,28%	Ninove
40,11	45,48	20,93	85,59	82	109	117	1.398	1.535	137	9,78%	Sint-Lievens-Houtem
36,90	50,51	22,47	87,41	215	229	230	3.003	2.981	-22	-0,72%	Zottegem
38,36	45,02	20,87	83,38	2670	2938	2896	36.396	38.937	2.541	6,98%	Arr. Aalst
40,03	41,11	18,69	81,15	157	175	141	2.130	2.349	219	10,30%	Berlare
40,80	44,84	18,64	85,64	136	167	153	1.936	2.047	111	5,76%	Buggenhout
38,56	44,84	21,18	83,40	424	469	447	5.792	6.206	413	7,14%	Dendermonde
42,85	44,35	18,67	87,20	258	297	261	3.507	3.854	347	9,91%	Hamme
39,20	44,03	18,42	83,23	118	138	134	1.610	1.683	73	4,51%	Laarne
40,92	44,56	19,74	85,48	185	216	197	2.499	2.529	30	1,20%	Lebbeke
41,59	45,89	18,12	87,49	93	78	92	1.323	1.251	-72	-5,48%	Waasmunster
38,09	45,46	19,84	83,55	252	265	255	3.075	3.254	178	5,80%	Wetteren
38,08	42,11	18,84	80,19	102	107	101	1.526	1.506	-20	-1,31%	Wichelen
43,96	40,44	18,73	84,40	221	257	234	3.078	3.243	164	5,34%	Zele
40,27	43,91	19,48	84,19	1946	2169	2015	26.476	27.921	1.444	5,46%	Arr. Dendermonde
39,95	47,89	21,39	87,84	143	133	134	1.761	1.858	97	5,51%	Assenede
39,51	50,93	20,76	90,43	184	188	229	2.624	2.765	142	5,40%	Eeklo
40,98	48,59	18,24	89,57	65	52	63	854	863	9	1,08%	Kaprijke
40,73	47,21	21,62	87,94	221	273	257	3.133	3.220	87	2,79%	Maldegem
40,65	49,61	25,26	90,26	64	66	69	875	893	18	2,07%	Sint-Laureins
40,07	51,17	19,14	91,24	131	121	131	1.641	1.721	79	4,84%	Zelzate
40,21	49,12	21,02	89,34	808	833	883	10.887	11.320	433	3,98%	Arr. Eeklo
40,30	49,93	23,95	90,23	130	127	134	1.854	1.954	100	5,38%	Brakel
48,52	61,21	29,60	109,72	24	22	17	316	312	-4	-1,27%	Horebeke
45,38	46,00	25,86	91,38	88	104	90	1.083	1.253	170	15,73%	Kluisbergen
43,57	43,50	24,13	87,07	82	90	79	1.130	1.109	-21	-1,88%	Kruishoutem
42,10	46,52	19,74	88,62	75	68	79	908	919	11	1,23%	Lierde
44,25	53,11	25,83	97,36	47	57	48	846	817	-28	-3,35%	Maarkedal
39,75	46,24	22,66	85,99	290	355	350	3.907	4.288	381	9,75%	Oudenaarde
50,12	45,43	22,90	95,55	330	361	349	4.292	4.928	636	14,82%	Ronse
42,11	42,08	21,73	84,18	60	63	62	933	947	14	1,54%	Wortegem-Petegem
43,02	43,97	21,06	86,99	85	90	85	1.063	1.169	106	9,94%	Zingem
41,03	42,67	20,73	83,70	86	84	81	1.232	1.356	124	10,09%	Zwalm
43,39	46,30	23,04	89,69	1297	1421	1374	17.564	19.052	1.488	8,47%	Arr. Oudenaarde
42,93	43,81	20,63	86,74	190	209	219	2.764	2.711	-52	-1,90%	Aalter
41,48	45,64	20,98	87,12	300	332	344	4.048	4.453	405	10,01%	Deinze
42,68	48,55	18,07	91,23	82	119	102	1.397	1.368	-29	-2,09%	De Pinte
40,26	48,37	18,12	88,63	164	172	168	2.351	2.588	237	10,08%	Destelbergen
41,30	45,74	19,80	87,04	346	356	322	4.678	4.751	73	1,56%	Evergem
39,85	41,09	20,06	80,94	128	99	111	1.646	1.687	40	2,45%	Gavere
37,25	38,91	23,24	76,16	3.070	3.381	3.461	33.932	41.312	7.380	21,75%	Gent
40,22	46,21	20,46	86,43	85	84	74	1.109	1.170	61	5,51%	Knesselare
44,39	40,34	20,24	84,73	214	240	209	3.310	3.445	135	4,07%	Lochristi
41,08	55,27	17,00	96,35	74	115	88	1.270	1.165	-105	-8,25%	Lovendegem
42,17	46,64	21,98	88,80	128	110	138	1.513	1.588	75	4,99%	Melle
42,55	44,05	20,29	86,59	242	261	239	3.284	3.549	265	8,08%	Merelbeke
42,83	44,92	20,79	87,75	64	77	64	906	1.030	124	13,67%	Moerbeke
42,39	46,36	21,88	88,75	105	113	84	1.511	1.496	-15	-0,98%	Nazareth
44,88	44,08	21,06	88,95	132	153	134	1.718	1.821	103	5,98%	Nevele
43,97	42,23	20,47	86,20	129	121	138	1.920	1.968	47	2,47%	Oosterzele
42,04	56,44	16,27	98,47	55	66	64	1.042	964	-77	-7,42%	Sint-Martens-Latem
38,75	47,10	20,54	85,85	80	79	67	971	889	-82	-8,40%	Waarschoot
44,37	51,52	19,58	95,90	63	67	65	1.030	1.173	143	13,93%	Wachtebeke
40,26	49,92	22,14	90,18	89	66	85	1.000	961	-39	-3,86%	Zomergem
41,11	39,13	20,08	80,24	143	181	173	2.068	2.023	-45	-2,16%	Zulte
39,74	42,33	21,45	82,07	5883	6401	6349	73.467	82.114	8.647	11,77%	Arr. Gent
41,39	44,50	19,44	85,89	483	424	486	6.341	6.234	-107	-1,69%	Beveren
44,47	45,87	18,73	90,34	189	180	178	2.425	2.662	237	9,78%	Kruibeke
44,31	39,90	18,39	84,21	500	525	498	6.215	6.762	546	8,79%	Lokeren
45,66	44,22	20,17	89,88	192	220	199	2.891	3.107	216	7,47%	Sint-Gillis-Waas
43,31	48,52	20,63	91,84	818	872	926	10.198	11.380	1.182	11,59%	Sint-Niklaas
40,95	42,91	17,86	83,85	197	182	198	2.495	2.576	81	3,23%	Stekene
45,86	41,41	17,71	87,27	365	377	348	4.329	4.914	585	13,51%	Temse
43,48	44,50	19,37	87,99	2744	2780	2833	34.895	37.635	2.740	7,85%	Arr. Sint-Niklaas
40,48	44,11	20,84	84,59	15348	16542	16350	199.687	216.979	17.292	8,66%	totaal Oost-Vlaanderen

1.2 Tegemoetkoming in de huurprijs

1.2.1 De naakte cijfers: aanvragen, toekenningen en weigeringen



*Cel tegemoetkoming in de huurprijs,
Luc Siau en Eric Goossens*

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 2011 gestagneerd op 1.146 en blijft dus op hetzelfde niveau als vorig jaar (1.144). 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 2011 bedroeg de gemiddelde goedgekeurde Oost-Vlaamse installatiepremie € 588,23; de gemiddelde maandelijkse huursubsidie was € 198,61.

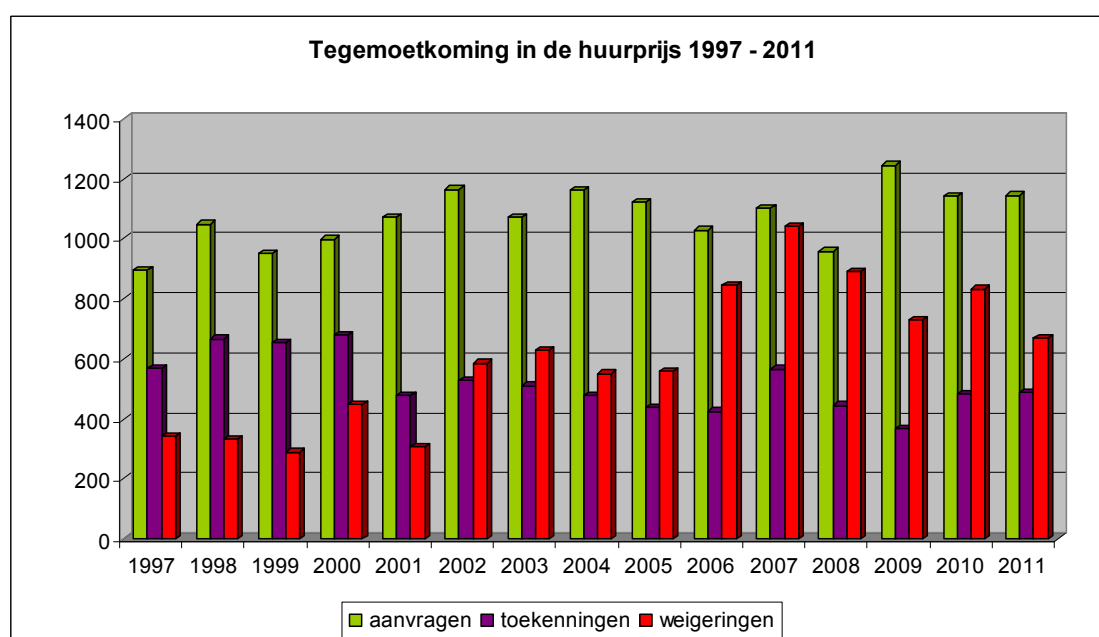
In totaal werd in 2011 in Oost-Vlaanderen voor € 183.993 aan installatiepremies uitbetaald. De eenmalige installatiepremie is gelijk aan drie keer het bedrag van de maandelijkse huursubsidie tijdens het eerste en tweede jaar. Daklozen die van het OCMW een installatiepremie hebben ontvangen voor hun nieuwe huurwoning, hebben geen recht meer op een gewestelijke installatiepremie.

In 2011 werd voor € 2.845.644,10 aan huursubsidies in onze provincie uitbetaald.

*Eeklo, Visstraat-Zuidmoerstraat
Meetjeslandse Bouwmaatschappij
voor Volkswoningen*



Huursubsidie 1996 - 2011					
jaar	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	679	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%

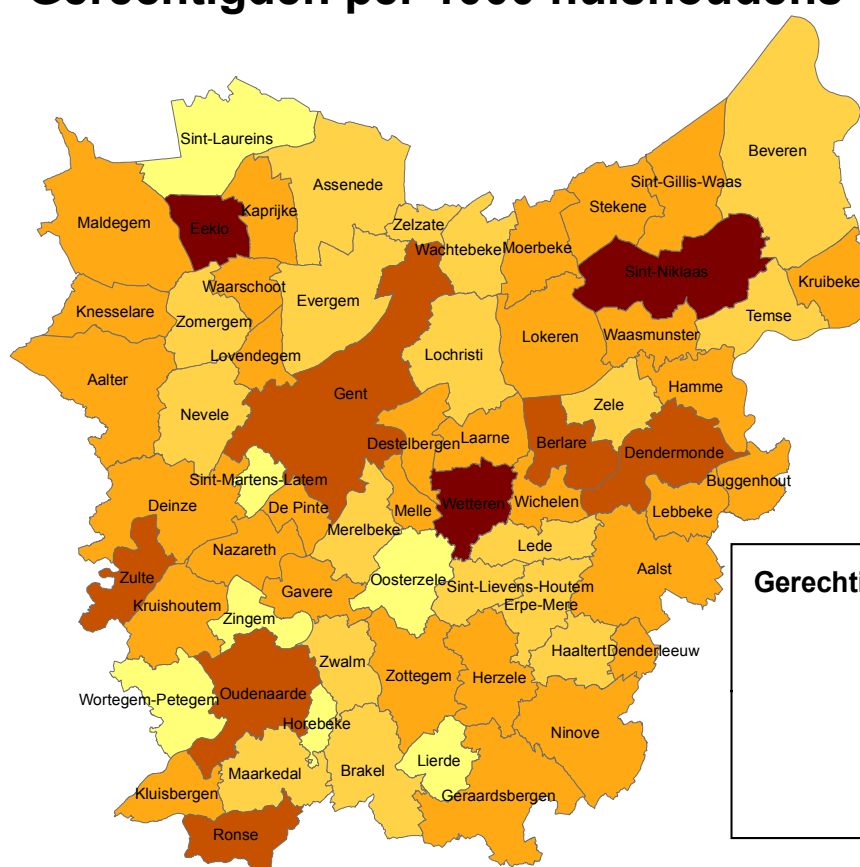


Er zijn in de provincie Oost-Vlaanderen 1.583 alleenstaanden en gezinnen die een tegemoetkoming in de huurprijs ontvangen. Dit zijn 2,63 huishoudens per 1000. In dit cijfer wordt geen rekening gehouden met de huishoudens die huursubsidie krijgen volgens het uitdovende stelsel van vóór 2007.

Er zijn 7 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 met het hoogste aandeel huishoudens met een huursubsidie in het onderstaande kaartje 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.

Tegemoetkoming in de huurprijs Gerechtigden per 1000 huishoudens



Gerechtigden tegemoetkoming in de huurprijs

- Geen gerechtigden
- Minder dan 1 ‰
- 1 tot 3 ‰
- 3,1 tot 5 ‰
- Meer dan 5 ‰

Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 2,63 ‰

Mediaan in Oost-Vlaanderen: 1,50 ‰

Hoogste: Sint-Niklaas: 7,03 ‰

Bron: cijfers Agentschap Wonen-Vlaanderen





Denderleeuw, Huissegemstraat
SHM Denderstreek

1.2.2 De succesratio en de redenen waarom een aanvraag geweigerd wordt

Hoewel licht gestegen in 2011, blijft de succesratio van de tegemoetkoming in de huurprijs zeer laag: amper 42% van de aanvragen leidt ook effectief tot een toekenning. U kunt dit per gemeente bekijken in de overzichtstabel op het einde van dit hoofdstuk. We hebben er naast het aantal aanvragen ook het aantal toekenningen en weigeringen in opgenomen.

De aanvrager moet 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 eigenlijk een verhuispremie waarbij de kwaliteit van zowel de verlaten woning als de nieuwe woning onderzocht dient te worden door een onderzoeker woonkwaliteit van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

18% van de weigeringen betreffen de kwaliteit van de verlaten woning. Uit het onderzoek ter plaatse blijkt dat de woning niet te klein is, niet onaangepast is en te weinig ernstige gebreken vertoont.

Bij 10% 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 voor weigering. De maximale huurprijs van de nieuwe huurwoning bedraagt in 2012 voor alleenstaanden en koppels zonder personen ten laste € 550; met 1 persoon ten laste € 588,50; met 2 personen ten laste € 627; met 3 personen ten laste € 665,50 en met 4 personen ten laste € 704.
- Van bijna 8% van de aanvragers is het inkomen te hoog (voor 2012 ligt de grens op € 16.320, te vermeerderen met € 1.460 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 6,5% 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 6% 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% 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 voor de verhuis in te dienen of goede afspraken te maken met de nieuwe huurders.
- In de tabel hiernaast vindt u een overzicht van alle weigeringsgronden.



*Kalken, Zandvleuge
Eigen Dak*



*Lede, Steenstraat
SHM Denderstreek*





Redenen voor een weigering van de tegemoetkoming in de huurprijs	
De onderzochte verlaten woning vertoont onvoldoende ernstige gebreken, is niet te klein, noch onaangepast	18,20%
De nieuwe huurwoning voldoet niet aan de vereiste kwaliteitsnormen	10,21%
De huurprijs is te hoog	9,32%
Er was 9 maanden na de aanvraagdatum nog steeds geen verhuis naar een nieuwe woning	8,14%
Het inkomen van alle inwonende gezinsleden samen is hoger dan het toegelaten maximum	7,69%
De aanvrager heeft geen installatiepremie ontvangen van het OCMW	6,50%
De huursubsidiewoning is een sociale woning	5,77%
Aanvrager woonde minder dan één jaar in de verlaten woning	5,03%
Aanvraag dateert van meer dan 9 maanden na de inschrijvingsdatum in de nieuwe woning	4,59%
De verlaten woning kan niet meer gecontroleerd worden	2,81%
Aanvrager is niet samen met alle medebewoners verhuisd	2,66%
Aanvrager heeft al een tegemoetkoming in de huurprijs of een huursubsidie gekregen	2,51%
Geen toegang gekregen tot de nieuwe woning	2,37%
De huursubsidiewoning is een kamer	1,48%
De huursubsidiewoning is niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of gehandicapte	1,33%
De verlaten woning ligt niet in het Vlaamse gewest	1,33%
Een inwonend gezinslid was in de periode van drie jaar voor de aanvraag datum volle eigenaar of vruchtgebruiker van een andere bewoonbare woning	1,18%
Andere redenen	8,88%
Totaal	100,00%

1.2.3 Waarom verlaten de aanvragers hun huurwoning?

37% van de begunstigden van de tegemoetkoming in de huurprijs zijn alleenstaanden of gezinnen die verhuizen naar een woning die verhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor (SVK). Bij deze aanvragen 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 33% van de begunstigden 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 11% 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 10% 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 samengetelde vloeroppervlakte van de woonlokalen voldoende groot is en als er voldoende woonlokalen zijn.

Voor woningen moet de samengetelde vloeroppervlakte van de woonlokalen minstens 18 m² zijn voor 1 persoon, 27 m² voor 2 personen, 40 m² voor 3 personen, 50 m² voor 4 personen, 60 m² 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.

De overige redenen vindt u in de tabel hieronder.

Redenen om te verhuizen (toegekende huursubsidie)		
De nieuwe woning is een SVK -woning	181	37,17%
De aanvrager is een dakloze	159	32,65%
De aanvrager is een bejaarde; de woning is niet aangepast	53	10,88%
De woning is te klein	48	9,86%
De woning is ongeschikt	18	3,70%
De aanvrager is bejaard en dakloos	12	2,46%
De woning is onbewoonbaar	10	2,05%
De aanvrager is bejaard en verhuist naar een SVK-woning	4	0,82%
De woning is overbewoond	2	0,41%
Totaal aantal toekenningen	487	100,00%

37



gemeente	Tegemoetkomi									
	Huishoudens op 1/1/2009	Aanvragen 2007-2011					Beslissingen 2011			Bejarte aanvager
		Aanvragen 2007	Aanvragen 2008	Aanvragen 2009	Aanvragen 2010	Aanvragen 2011	Beslissingen 2011	Weigeringen 2011	Toekeningen 2011	
Aalst	35389	70	78	101	97	106	96	71	25	1
Denderleeuw	7617	13	14	6	11	12	11	6	5	
Erpe - Mere	7889	0	8	4	4	4	3	3	0	
Geraardsbergen	13473	24	17	16	41	45	42	21	21	6
Haaltert	7380	2	3	3	2	4	2	2	0	
Herzele	6950	3	8	7	11	5	6	3	3	
Lede	7319	2	6	9	6	2	3	3	0	
Ninove	15347	22	17	23	27	26	28	14	14	2
Sint-Lievens-Houtem	3908	1	0	2	1	4	2	0	2	
Zottegem	10614	3	3	10	14	13	11	3	8	
Arr. Aalst	115886	140	154	181	214	221	204	126	78	9
Berlare	6001	2	8	12	4	6	5	1	4	
Buggenhout	5734	3	3	6	8	5	5	1	4	
Dendermonde	18954	20	19	28	35	32	34	13	21	2
Hamme	9737	14	13	10	13	6	7	1	6	1
Laarne	4950	0	4	4	7	4	4	1	3	2
Lebbeke	7462	6	10	15	10	8	8	6	2	1
Waasmunster	4123	2	4	4	4	2	3	1	2	
Wetteren	10223	16	15	22	25	43	42	14	28	1
Wichelen	4678	2	5	9	10	7	7	3	4	
Zeze	8025	11	7	9	7	7	8	3	5	2
Arr. Dendermonde	79887	76	88	119	123	120	123	44	79	9
Assenede	5719	2	3	1	4	3	2	1	1	
Eeklo	9001	29	15	22	16	32	30	9	21	1
Kaprijke	2463	2	1	2	1	2	2	0	2	
Maldegem	9335	7	8	6	5	9	8	5	3	1
Sint-Laureins	2731	0	0	1	2	3	2	2	0	
Zelzate	5384	3	4	5	8	7	10	10	0	
Arr. Eeklo	34633	43	31	37	36	56	54	27	27	2
Brakel	5763	2	1	2	0	0	0	0	0	
Horebeke	744	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kluisbergen	2570	3	2	1	2	2	2	0	2	
Kruishoutem	3135	1	6	3	2	2	4	4	0	
Lierde	2583	1	0	2	0	1	1	1	0	
Maarkedal	2369	1	0	1	0	1	1	0	1	
Oudenaarde	12365	19	16	29	21	31	31	12	19	3
Ronse	10316	16	14	22	17	19	18	6	12	
Wortegem-Petegem	2420	1	0	0	2	0	0	0	0	
Zingem	2815	4	1	0	0	1	1	1	0	
Zwalm	3144	1	0	1	2	0	0	0	0	
Arr. Oudenaarde	48224	49	40	61	46	57	58	24	34	3
Aalter	7660	23	8	8	5	8	10	6	4	3
Deinze	12017	10	8	24	9	18	20	7	13	6
De Pinte	4011	2	1	4	1	2	2	0	2	
Destelbergen	7206	8	8	3	7	1	1	1	0	
Evergem	13170	10	6	12	8	7	8	7	1	
Gavere	4939	3	9	7	2	5	5	3	2	
Gent	114674	585	455	526	470	458	456	322	134	7
Knesselare	3395	2	4	6	3	3	4	2	2	1
Lochristi	8130	4	7	6	6	2	4	4	0	
Lovendegem	3839	2	4	5	3	1	2	2	0	
Melle	4357	2	9	6	4	4	3	1	2	
Merelbeke	9143	3	5	7	3	3	4	2	2	
Moerbeke	2441	2	0	8	2	1	1	1	0	
Nazareth	4317	2	2	1	2	4	4	2	2	
Nevele	4560	2	2	5	1	4	5	3	2	
Oosterzele	5118	0	2	1	2	1	1	1	0	
Sint-Martens-Latem	3375	5	1	0	2	0	0	0	0	
Waarschoot	3259	8	2	3	2	1	1	0	1	
Wachtebeke	2789	2	1	0	0	3	3	1	2	
Zomergem	3293	2	1	1	3	0	0	0	0	
Zulte	5913	8	5	7	12	11	14	8	6	5
Arr. Gent	227606	685	540	640	547	537	548	373	175	22
Beveren	18890	5	4	13	11	6	9	5	4	2
Kruibeke	6358	1	3	7	7	5	6	0	6	1
Lokeren	15518	17	12	26	23	18	22	15	7	
Sint-Gillis-Waas	7174	2	5	11	15	8	10	6	4	
Sint-Niklaas	30028	67	78	138	107	108	116	48	68	4
Stekene	6976	10	3	4	4	5	4	1	3	1
Temse	11187	7	2	9	11	5	4	2	2	
Arr. Sint-Niklaas	96131	109	107	208	178	155	171	77	94	8
totaal Oost-Vlaanderen	602367	1102	960	1246	1144	1146	1158	671	487	53

Bronnen: eigen cijfers Agentschap Wonen-Vlaanderen



Bijdrage in de huurprijs										gemeente
Redenen om te verhuizen							Gerechtigden			
Bejaarde SVK	Bejaarde-dakloze	Dakloze	SVK	Onbewoonbaar	Ongeschikt	Overblijving	Te klein	Aantal gerechtigden sinds 2007	% gerechtigden sinds 2007	
	1	10	6		1		6	104	2,94	Aalst
			5					14	1,84	Denderleeuw
		6	6	2	1			5	0,63	Erpe - Mere
								32	2,38	Geraardsbergen
								2	0,27	Haaltert
		1	2					18	2,59	Herzele
								2	0,27	Lede
		4	7				1	46	3,00	Ninove
			2					2	0,51	Sint-Lievens-Houtem
1			7					13	1,22	Zottegem
1	1	21	35	2	2	0	7	238	2,05	Arr. Aalst
			4					19	3,17	Berlare
		1	3					14	2,44	Buggenhout
		8	11					61	3,22	Dendermonde
		1	4					25	2,57	Hamme
			1					9	1,82	Laarne
							1	14	1,88	Lebbeke
		1			1			8	1,94	Waasmunster
1		8	15		2		1	56	5,48	Wetteren
			4					12	2,57	Wichelen
		1			2			5	0,62	Zele
1	0	20	42	0	5	0	2	223	2,79	Arr. Dendermonde
			1					5	0,87	Assenede
	3	7	9				1	47	5,22	Eeklo
		2						3	1,22	Kaprijke
			2					17	1,82	Maldegem
								0	0,00	Sint-Laureins
								3	0,56	Zelzate
0	3	9	12	0	0	0	1	75	2,17	Arr. Eeklo
								1	0,17	Brakel
								0	0,00	Horebeke
			2					4	1,56	Kluisbergen
								5	1,59	Kruishoutem
								0	0,00	Lierde
				1				1	0,42	Maarkedal
		7	3	2		2	2	43	3,48	Oudenaarde
			10		1		1	40	3,88	Ronse
								0	0,00	Wortegem-Petegem
								0	0,00	Zingem
								2	0,64	Zwalm
0	0	7	15	3	1	2	3	96	1,99	Arr. Oudenaarde
				1				10	1,31	Aalter
		6			1			30	2,50	Deinze
		1					1	6	1,50	De Pinte
								11	1,53	Destelbergen
							1	12	0,91	Evergem
			2					10	2,02	Gavere
2	5	47	39	3	5	0	26	507	4,42	Gent
			1					6	1,77	Knesselare
								7	0,86	Lochristi
								4	1,04	Lovendegem
		2						9	2,07	Melle
		2						7	0,77	Merelbeke
								4	1,64	Moerbeke
			2					5	1,16	Nazareth
		2						4	0,88	Nevele
								0	0,00	Oosterzele
								0	0,00	Sint-Martens-Latem
		1						5	1,53	Waarschoot
	1	1						2	0,72	Wachtebeke
								2	0,61	Zomergem
							1	20	3,38	Zulte
2	6	62	44	4	6	0	29	661	2,90	Arr. Gent
			1		1			17	0,90	Beveren
			4		1			13	2,04	Kruibeke
		5			2			21	1,35	Lokeren
		2	2					15	2,09	Sint-Gillis-Waas
	2	29	26	1			6	211	7,03	Sint-Niklaas
		2						9	1,29	Stekene
		2						4	0,36	Temse
0	2	40	33	1	4	0	6	290	3,02	Arr. Sint-Niklaas
4	12	159	181	10	18	2	48	1583	2,63	totaal Oost-Vlaanderen



2 Bouwen, verbouwen en renoveren van de eigen woning

De Vlaamse overheid stimuleert het verwerven van een eigen woning én het verbeteren van de kwaliteit ervan. Dit gebeurt door het verstrekken van sociale leningen, het verkopen van sociale koopwoningen en kavels, via de premies (renovatiepremie, verbeterings- en aanpassingspremie) en via het aanbieden van de verzekering gewaarborgd wonen.

De dienst Wonen Oost-Vlaanderen behandelt de aanvragen voor de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie.

Verder verstrekt de dienst ook advies over het al dan niet opnemen van sociale woonprojecten op het Uitvoeringsprogramma (UP) voor de sociale woningbouw.

2.1 Sociale koopwoningen en kavels

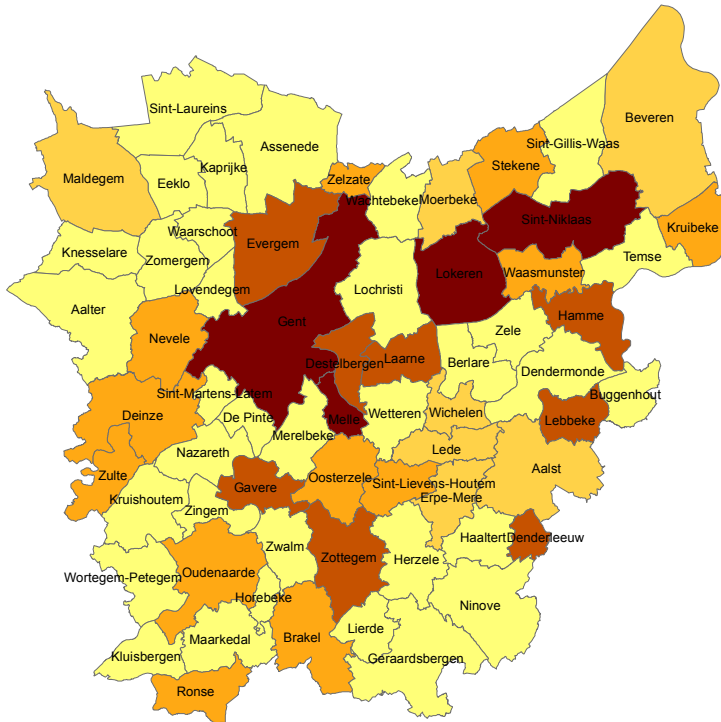
Het Decreet Grond- en Pandenbeleid legt aan de provincies ook een objectief voor sociale koopwoningen en kavels op. Het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen voor de provincie Oost-Vlaanderen is 4.727, voor kavels 225. Deze sociale koopwoningen en kavels dienen gerealiseerd te worden tegen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

In de bijgevoegde tabel staat per gemeente het Bindend Sociaal Objectief voor sociale koopwoningen en kavels. Daarnaast staat hoeveel sociale koopwoningen en kavels gerealiseerd werden in 2008, 2009, 2010 en 2011. Als laatste staat het percentage gerealiseerde koopwoningen en kavels ten opzichte van het Bindend Sociaal Objectief. De cijfers werden opgevraagd bij de Oost-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen.

Wat betreft de sociale kavels is in Oost-Vlaanderen al bijna 23% gerealiseerd (51 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 nog maar 11,25% gerealiseerd. Dit cijfer geeft gedeeltelijk een 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 Denderleeuw (6), Beveren (2), Lede (2), Waasmunster (6), Zelzate (7), Brakel (13), Evergem (12), Melle (33), Lokeren (17), Sint-Niklaas (23) en Stekene (6) werden samen 127 sociale koopwoningen gerealiseerd in 2011.

Gerealiseerde koopwoningen van 2008 tot 2011



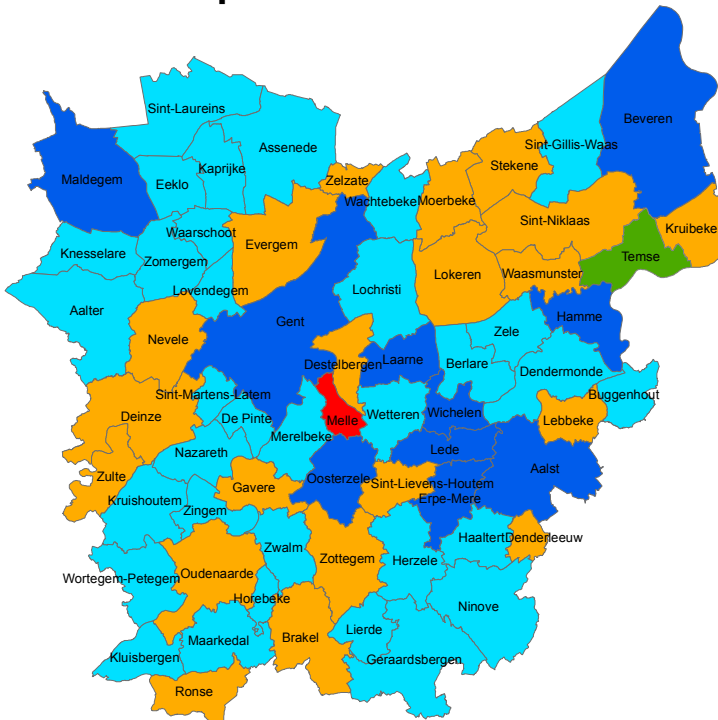
Gerealiseerde koopwoningen van 2008 tot 2011

- Geen koopwoningen gerealiseerd
- Minder dan 8 koopwoningen gerealiseerd
- 8 tot 15 koopwoningen gerealiseerd
- 16 tot 23 koopwoningen gerealiseerd
- Meer dan 24 koopwoningen gerealiseerd

Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 8,18

Bron: cijfers opgevraagd bij de Oost-Vlaamse SHM's door het Agentschap Wonen-Vlaanderen

Gerealiseerde koopwoningen ten opzichte van het BSO



Gerealiseerde koopwoningen ten opzichte van het BSO

- nog geen koopwoningen gerealiseerd
- tot 11,25 % van het BSO gerealiseerd
- meer dan 11,25 % van het BSO gerealiseerd
- BSO gerealiseerd
- geen BSO

Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 11,25%

Bron: cijfers opgevraagd bij de Oost-Vlaamse SHM's door het Agentschap Wonen-Vlaanderen

2.2 Renovatiepremie

Vooraf

De Vlaamse minister voor Wonen bereidt momenteel een integratie van de verbeterings- en aanpassingspremie en de renovatiepremie voor. Tot op heden is er nog geen beslissing genomen door de Vlaamse regering. Vast staat wel dat als er een wijziging of aanpassing van de subsidiestelsels wordt doorgevoerd, de burger tijdig zal geïnformeerd worden. Op die manier krijgt men voldoende tijd om alsnog in de huidige subsidiestelsels van de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie een aanvraag in te dienen, uiteraard voor zover dat voordeliger zou zijn.

Naar aanleiding van de afschaffing van de federale belastingaftrek van 40% voor energiebesparende maatregelen zullen er op Vlaams niveau een aantal maatregelen genomen worden om die afschaffing te compenseren.

Voor de renovatiepremie plant de Vlaamse regering een wijziging voor het onderdeel buitenschrijnwerk. Bij facturen voor buitenschrijnwerk zal vanaf 1 januari 2012 een verhoogd percentage gelden van 30% of 40% (maar dus enkel voor het onderdeel buitenschrijnwerk). Dit komt neer op een aanvulling op de premie die 10% van het bedrag op de factuur bedraagt, en enkel voor die werken die niet meer onder de federale belastingvermindering van 40% vallen.

Bij het ter perse gaan van dit jaarverslag moest de Vlaamse regering deze maatregel nog goedkeuren.

*Cel premies,
Christine Dehenau,
Henk Vancaeyzeele,
Linda Blomme,
Geert Wanzeele,
Ayse Yurtay,
Lorenzo Verté,
Veronique De Blanck,
Lieve Rouckhout,
An Van Uytvanghe*



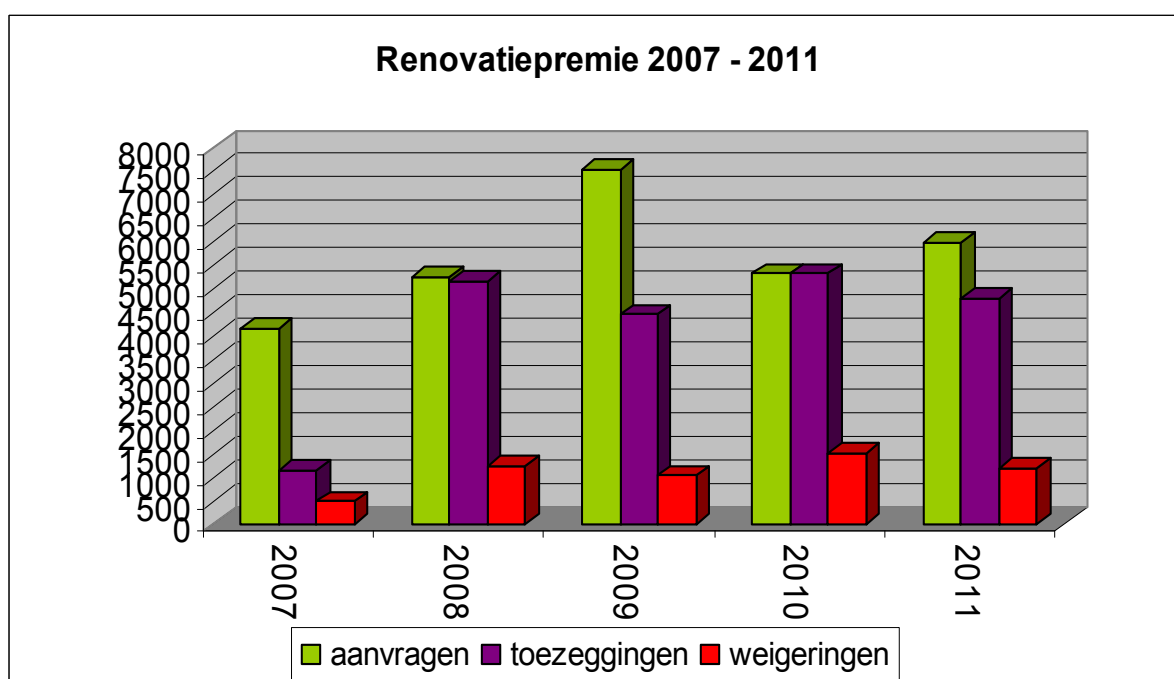
2.2.1 De cijfers: aanvragen, toekenningen en weigeringen

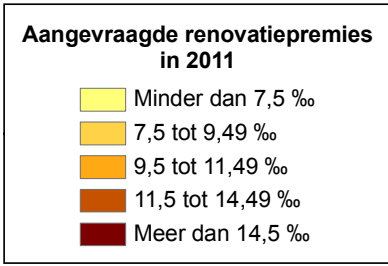
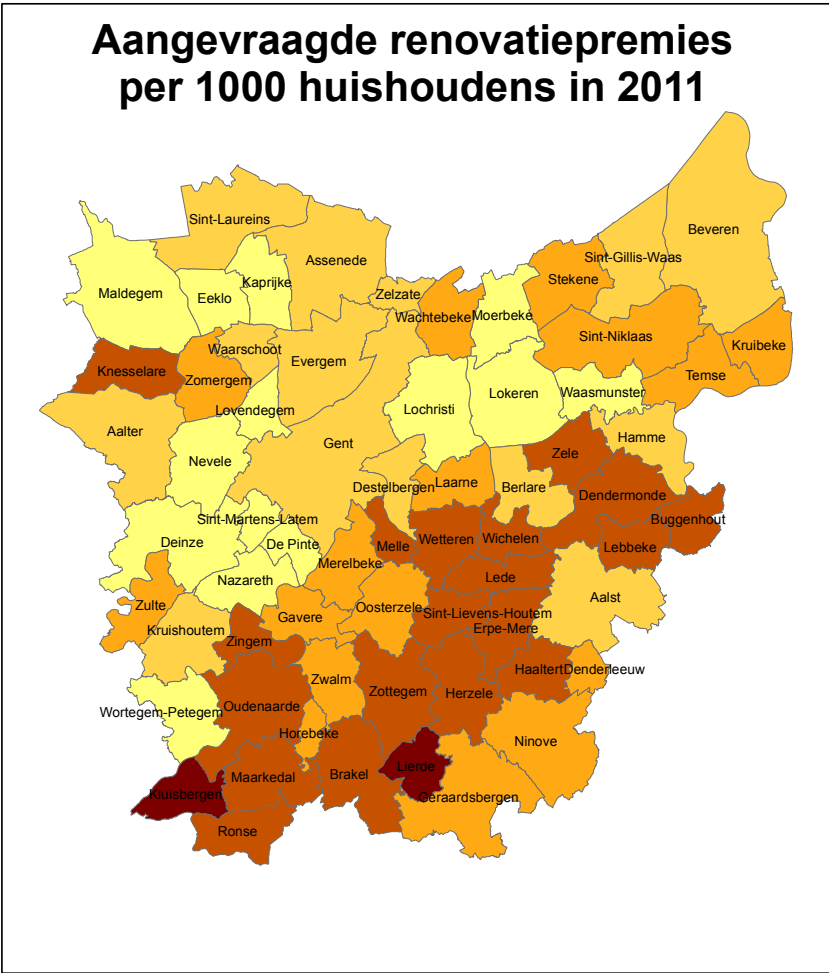
De renovatiepremie blijft succesvol. In 2011 steeg het aantal aanvragen in de provincie Oost-Vlaanderen weer met een dikke 12%. Sinds de invoering van de renovatiepremie in 2007 zijn er in Oost-Vlaanderen al 28.277 aanvragen ingediend. Dit zijn 47 aanvragen per duizend huishoudens. Dit betekent dat in vier jaar tijd er voor ca. 4,7% van de Oost-Vlaamse woningen een renovatiepremie is aangevraagd. In de tabel op het einde van dit hoofdstuk kan u per gemeente zien hoeveel aanvragen ingediend zijn tussen 2007 en 2011.

Het aandeel aanvragen dat leidt naar een toekenning van de premie is in 2011 weer gestegen. De gemiddelde succesratio sinds 2007 bedraagt 79,4%. In 2011 lag het aandeel toezeggingen iets hoger dan dit gemiddelde, namelijk 80,42%.

In 2011 werd in totaal € 28.630.300 aan renovatiepremies uitbetaald in Oost-Vlaanderen. In de overzichtstabel vindt u per gemeente het aantal aanvragen, het uitbetaalde bedrag en de succesratio.

Renovatiepremie 2007 - 2011					
	aanvragen	toezeggingen	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%





Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 9,96 ‰
Mediaan in Oost-Vlaanderen: 10,04 ‰

Bron:
Eigen cijfers van het Agentschap Wonen-Vlaanderen

In 2011 werden 1.172 aanvragen geweigerd. De redenen zijn zeer divers. Opvallend is dat in bijna de helft van de geweigerde dossiers de kostprijs van de werken die in aanmerking komen voor de renovatiepremie minder dan € 10.000 bedraagt. Ook een te hoog inkomen of het bezit van een andere woning komen vaak voor als weigeringsgrond.

Renovatiepremie	
De prijs voor de werken bedraagt niet minstens € 10.000 (excl. BTW)	49,3%
Te hoog inkomen	13,8%
De aanvrager heeft nog een andere woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik	13,8%
Voor de woning is minder dan 10 jaar geleden al een premie toegekend	4,6%
De woning is minder dan 25 jaar oud	3,2%
De aanvrager woont niet in de woning	4,2%
De aanvrager heeft geen zakelijk recht op de woning	3,6%
De aanvrager heeft minder dan 10 jaar geleden al een renovatiepremie gekregen	2,1%
De werken komen niet in aanmerking voor een renovatiepremie	0,8%
De aanvrager trekt zijn aanvraag in (meestal omdat een ander premiestelsel voordeliger blijkt)	0,3%
Een jaar na de aanvraag is het dossier nog steeds niet volledig	0,3%
De partner van de aanvrager heeft minder dan 10 jaar geleden al een renovatiepremie gekregen	0,2%
Andere	3,8%
Totaal	100,0%

2.2.2 Wie zijn ze? De begunstigden van een renovatiepremie in Oost-Vlaanderen

2.2.2.1 De gezinssamenstelling

In 2011 zijn er 5.430 renovatiepremies uitbetaald. Hierbij zitten aanvragen uit 2009, 2010 en 2011 die vorig jaar uitbetaald werden.

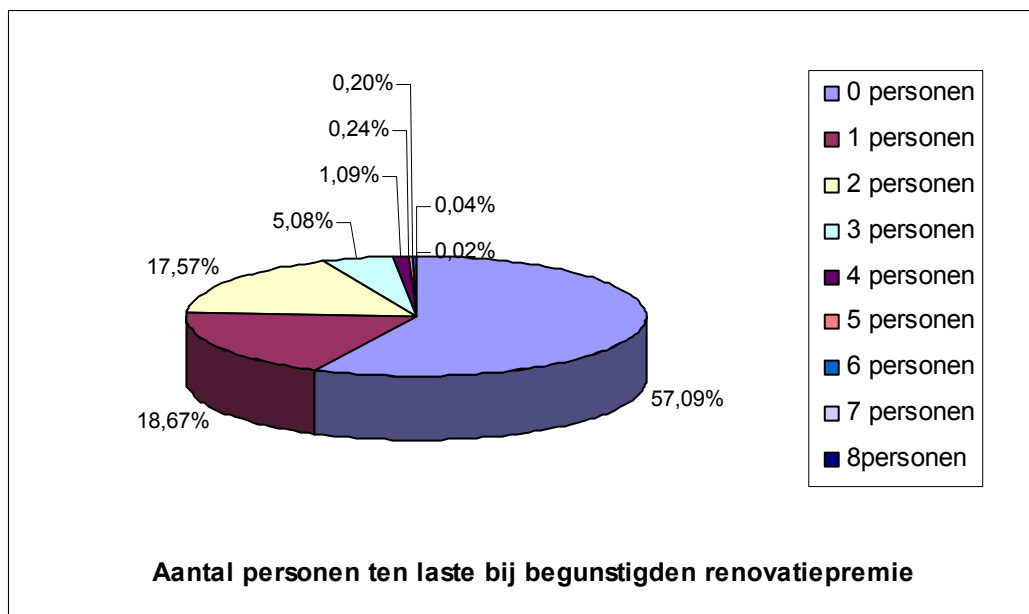
De aanvragen die op het einde van 2011 een gunstige beslissing kregen werden begin 2012 uitbetaald.

74% van de aanvragers van een renovatiepremie zijn samenwonend. Van deze samenwonenden hebben 49% geen personen ten laste. Eén vijfde van deze samenwonenden hebben 1 persoon ten laste, één vijfde hebben 2 personen ten laste. 26% van de aanvragers zijn alleenstaand. Van deze alleenstaanden hebben 80% aanvragers geen personen ten laste. 12% van de alleenstaanden hebben 1 persoon ten laste, 6% heeft 2 personen ten laste.

44

gezinssamenstelling begunstigen van uitbetaalde renovatiepremies in Oost-Vlaanderen

personen ten laste	0	1	2	3	4	5	6	7	8	totaal
samenwonend	1.964	848	873	245	57	12	10	2	1	4.012
alleenstaand	1.136	166	81	31	2	1	1			1.418
totaal	3.100	1.014	954	276	59	13	11	2	1	5.430



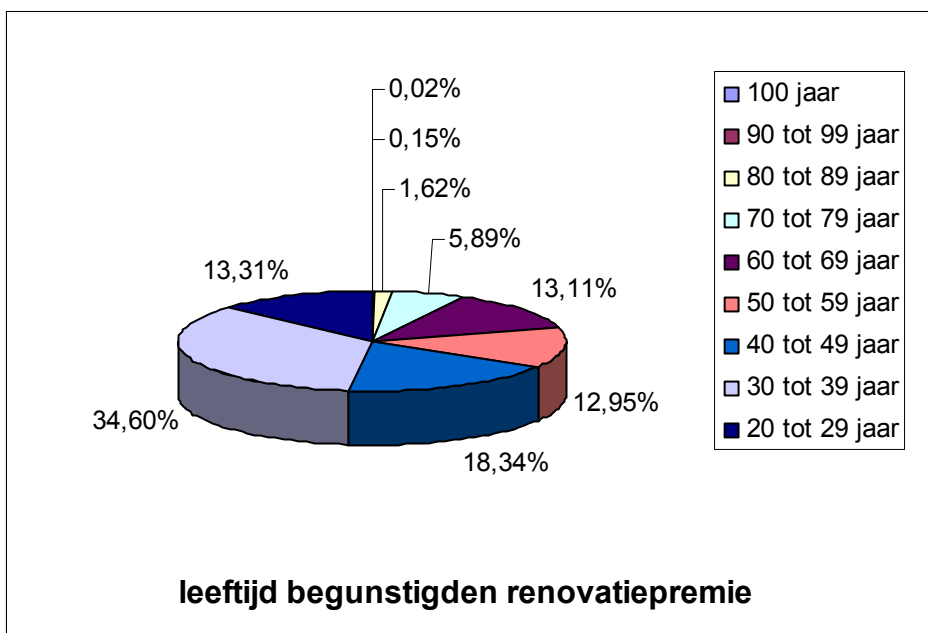
Ronse, Veemarkt
De Nieuwe Haard



2.2.2.2 De leeftijd van de begunstigden

Meer dan de helft van de renovatiepremies ging in 2011 naar mensen jonger dan 40 jaar. De groep van 30 tot 39 is de grootste groep onder de begunstigden, namelijk 34,60%. Opvallend is toch ook dat nog bijna 21% van de uitbetaalde renovatiepremies naar de groep van 60-plussers gaat. Ruim 31% van de renovatiepremies wordt uitbetaald aan de groep tussen 40 en 59 jaar.

leeftijd van de begunstigden van een renovatiepremie			
leeftijd	alleenstaanden	samenwonenden	totaal
100 jaar	1	0	1
90 tot 99 jaar	7	1	8
80 tot 89 jaar	49	39	88
70 tot 79 jaar	94	226	320
60 tot 69 jaar	165	547	712
50 tot 59 jaar	189	514	703
40 tot 49 jaar	291	705	996
30 tot 39 jaar	446	1.433	1.879
20 tot 29 jaar	176	547	723
	1.418	4.012	5.430



2.2.2.3 Het inkomen

Het inkomen om voor een renovatiepremie in aanmerking te komen, was in 2011 begrensd op € 38.070 voor alleenstaanden zonder personen ten laste en € 54.390 voor gezinnen (samenwonenden en alleenstaanden met personen ten laste). Per persoon ten laste mocht daar € 3.050 bijgeteld worden.

Voor wie een gerenoveerde woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) geldt geen inkomensvoorwaarde en hij of zij hoeft het inkomen niet in de aanvraag te vermelden. 26 aanvragers in die situatie hebben dat effectief niet gedaan, maar de overige wel.

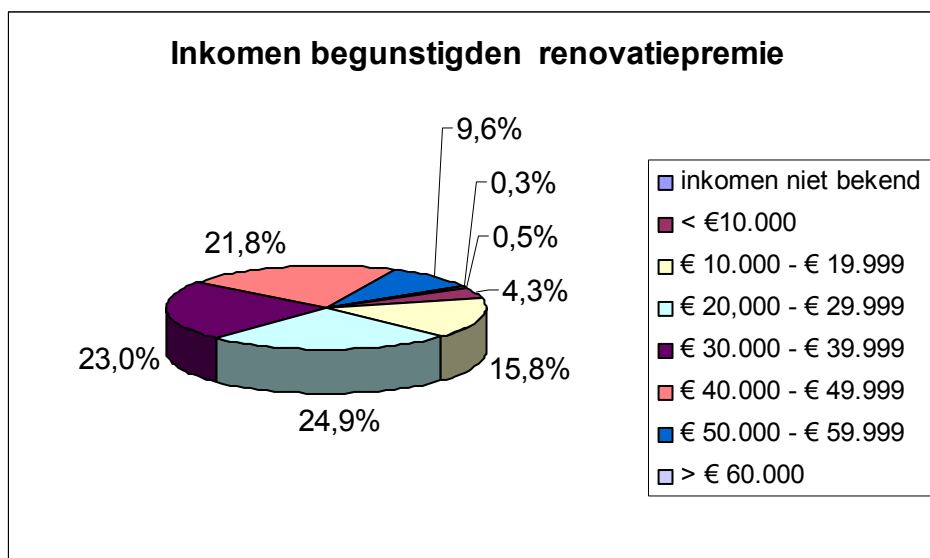
De begunstigden met een inkomen van meer dan € 60.000 in de tabel zijn gezinnen met meerdere personen ten laste of verhuurders aan een SVK.

We zien dat 55% van de samenwonenden die een renovatiepremie kregen in 2011, een netto belastbaar inkomen heeft tussen € 30.000 en € 50.000.

Bij de alleenstaanden heeft 72,5% van de begunstigden een inkomen tussen € 10.000 en € 30.000.

Bij de groep begunstigden met een inkomen lager dan € 10.000 zitten bijna dubbel zoveel alleenstaanden als samenwonenden. Bij deze groep zijn verder 32% van de begunstigden jonger dan 30 jaar en 22% ouder dan 60 jaar.

leeftijd van de begunstigden van een renovatiepremie			
inkomen	alleenstaanden	samenwonenden	totaal
inkomen niet bekend	3	23	26
< €10.000	153	79	232
€ 10.000 - € 19.999	497	359	856
€ 20.000 - € 29.999	532	818	1.350
€ 30.000 - € 39.999	214	1.033	1.247
€ 40.000 - € 49.999	16	1.170	1.186
€ 50.000 - € 59.999	3	516	519
> € 60.000	0	14	14
	1.418	4.012	5.430



2.3 Verbeterings- en aanpassingspremie

2.3.1 Wijzigingen sinds 1 januari 2012

Vanaf 1 januari 2012 geldt een volledig nieuw regime van subsidiëring van isolatie(werken) aan woningen. Voortaan worden alle Vlaamse subsidies m.b.t. thermische isolatie uitsluitend verstrekt via de netbeheerders. Er is tegelijk een nieuwe berekeningswijze en de lijst met subsidieerbare werken is 'vereenvoudigd'. Meer informatie is te vinden op: www.energiesparen.be.

Dit alles vervangt de verbeteringspremie voor het aanbrengen van dakisolatie en de Vlaamse dakisolatiepremie.

De verbeteringspremie voor dakwerken blijft uiteraard bestaan. Als men daarbij tegelijk dakisolatiewerken uitvoert, dan komen die samen met de andere dakwerken in aanmerking.

Ook de verbeteringspremie voor het aanbrengen van gevelisolatie blijft ongewijzigd. Dat wil zeggen dat ook als men alleen maar de gevel isoleert (meestal opvullen van bestaande spouwen), de isolatiewerken in aanmerking komen. Daarbij is het niet noodzakelijk dat er ook werken aan de structurele delen van de gevel of de gevelbekleding gebeuren. De premie bedraagt dan maximum € 1.500 (indien de werken minstens het dubbele kosten).

renovatiepremie

2.3.2 De cijfers

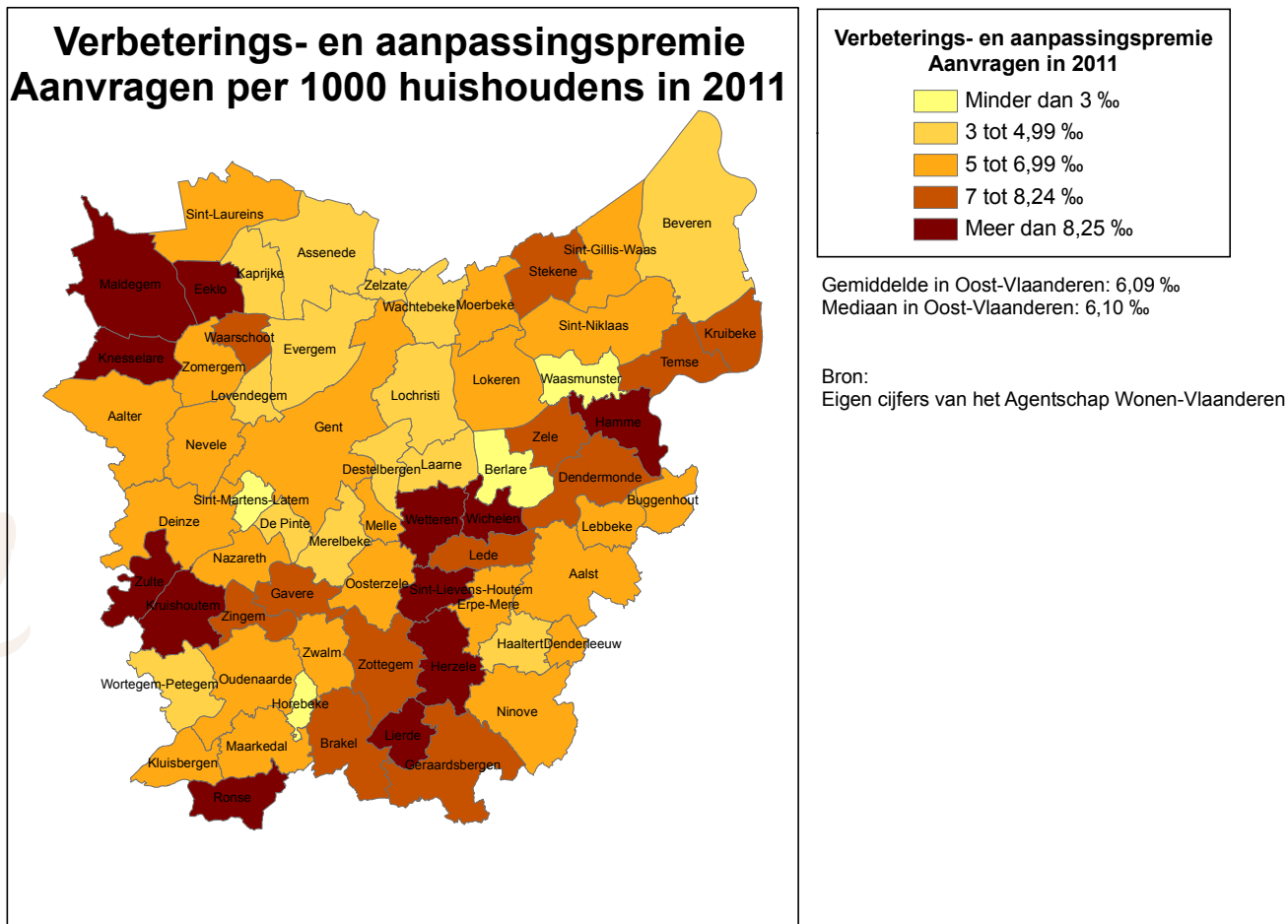
Zowel eigenaars als huurders kunnen de verbeteringspremie aanvragen voor bepaalde verbeterings- of verbouwingswerken aan hun woning. Bejaarden kunnen daarnaast een **aanpassingspremie** krijgen voor werken die zijn uitgevoerd om de woning aan hun fysieke mogelijkheden aan te passen.

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

De daling van het aantal aanvragen sinds de invoering van de renovatiepremie in 2007 is in 2011 gestopt: het aantal is met 21% gestegen ten opzichte van 2010.

Het aandeel aanvragen dat leidt tot een toekenning van de premie is nog licht gedaald. De gemiddelde succesratio sinds 1996 bedraagt 68,6%. In 2011 lag het aandeel toezeggingen iets lager dan dit gemiddelde, namelijk 66,91%.

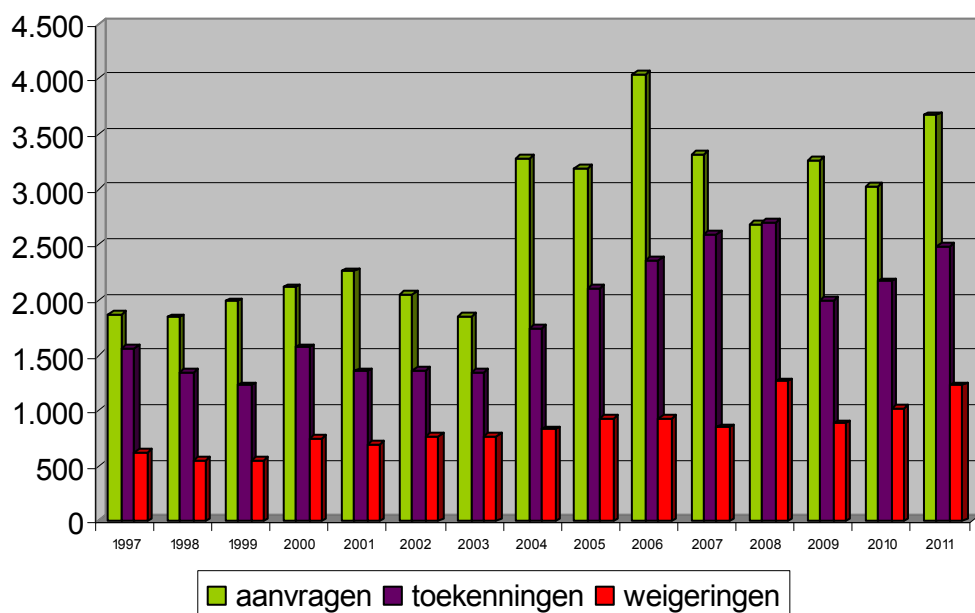
In 2011 werd in totaal **€ 2.325.020** aan verbeterings- en aanpassingspremies uitbetaald in Oost-Vlaanderen. In de overzichtstabel vindt u per gemeente het aantal aanvragen, het uitbetaalde bedrag en de succesratio.



Verbeterings- en Aanpassingspremie 1996 - 2011

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%

Verbeterings- en aanpassingspremie 1997 - 2011



In 2011 werden 1.230 aanvragen geweigerd. De voornaamste reden is een te hoog inkomen. Andere weigeringsgronden die vaak voorkomen zijn een te lage kostprijs van de werken, het kadastrale inkomen van de woning dat te hoog is of een reeds eerder toegekende premie voor dezelfde werken aan dezelfde woning.

Verbeterings- en aanpassingspremie	
Te hoog inkomen	50,0%
De prijs voor de verbeterings- of aanpassingswerken is te laag	9,0%
Het kadastrale inkomen van de woning dat te hoog is	6,1%
Voor de woning is minder dan 10 jaar geleden al een premie toegekend	7,1%
De werken komen niet in aanmerking voor een verbeterings- en aanpassingspremie	4,6%
De aanvrager heeft minder dan 10 jaar geleden al een verbeterings- en aanpassingspremie gekregen voor hetzelfde soort werken	3,8%
De aanvrager woont niet in de woning	4,2%
De woning is minder dan 20 jaar oud	1,1%
De aanvrager heeft geen zakelijk recht op de woning	2,3%
De aanvrager trekt zijn aanvraag in (meestal omdat een ander premiestelsel voordeliger blijkt)	0,8%
De aanvraag gaat enkel over het plaatsen van rolluiken of dubbele beglazing	0,9%
De aanvrager heeft in de laatste tien jaar al drie keer een verbeterings- en aanpassingspremie gekregen	0,6%
Het verwarmingstoestel komt niet in aanmerking voor de premie (geen toestel op gas van het type C met gesloten verbrandingsruimte)	0,7%
Een jaar na de aanvraag is het dossier nog steeds niet volledig	0,4%
De persoon voor wie de aanpassingswerken zijn uitgevoerd is niet ouder dan 65 jaar	0,3%
De werken zijn nog niet uitgevoerd	0,1%
Geen huurcontract met een sociaal verhuurkantoor	0,1%
Andere	7,9%
Totaal	100,0%

2.3.3 Gesubsidieerde werken

De analyse leert ons dat 1 op 4 verbeterings- en aanpassingspremies gebruikt is om het buitenschrijnwerk te vervangen. 16% van de uitbetaalde premies ging naar dakwerken. Hierbij komt 13,60% voor dakisolatiewerken. Een bestaande CV-ketel vervangen was voor 13,28% van de aanvragers een reden om de verbeterings- en aanpassingspremie aan te vragen.

Het is belangrijk om hierbij op te merken dat we een opsplitsing hebben gemaakt van de uitbetaalde premies op basis van het type werken. Het totaal van 2.552 in onderstaande tabel, is dus niet hetzelfde als de 2.487 toekenningen van 2011 omdat niet alle in 2011 toegekende premies ook in 2011 uitbetaald zijn. Daarnaast gaan sommige aanvragen ook over meerdere soorten werken. De verbouwingspremie (10) en de aanpassingspremie (272) zijn in telling niet opgenomen; zij worden soms afzonderlijk, soms in combinatie met de verbeteringspremie aangevraagd.

In de overzichtstabel vindt u ook per gemeente de opsplitsing volgens type werken.

Type werken	aantal	%
Badkamer en WC installeren	163	6,39%
Buitenschrijnwerk	651	25,51%
Centrale verwarming installeren	99	3,88%
Dakisolatie >= 100 m en < 150 m	63	2,47%
Dakisolatie >= 150 m	37	1,45%
Dakisolatie >= 40 m en < 100 m	247	9,68%
Dakwerken	426	16,69%
Een bestaande CV-ketel vervangen	339	13,28%
Een rookkanaal (ver)bouwen of herstellen	138	5,41%
Elektrische installatie vernieuwen	90	3,53%
Individueel verwarmingstoestel op gas (type C) plaatsen	20	0,78%
Optrekkend vocht behandelen	67	2,63%
Watersverwarmingstoestel op gas (type C) plaatsen	92	3,61%
Werken aan gevels	120	4,70%
Totaal	2.552	100,00%



Cel Technische onderzoekers,

Evi Bické,

Dirk Bostoën,

Jimmy Eeckhout,

Peggy Baeck,

Jan Vanderstraeten,

Guido Vercléyen,

Bert De Bleecker,

Martin Van Audenhove,

Heidi Merckx,

Guido De Clercq

2.3.4 Wie zijn ze? De begunstigden van een verbeterings- en aanpassingspremie in Oost-Vlaanderen

2.3.4.1 De gezinssamenstelling

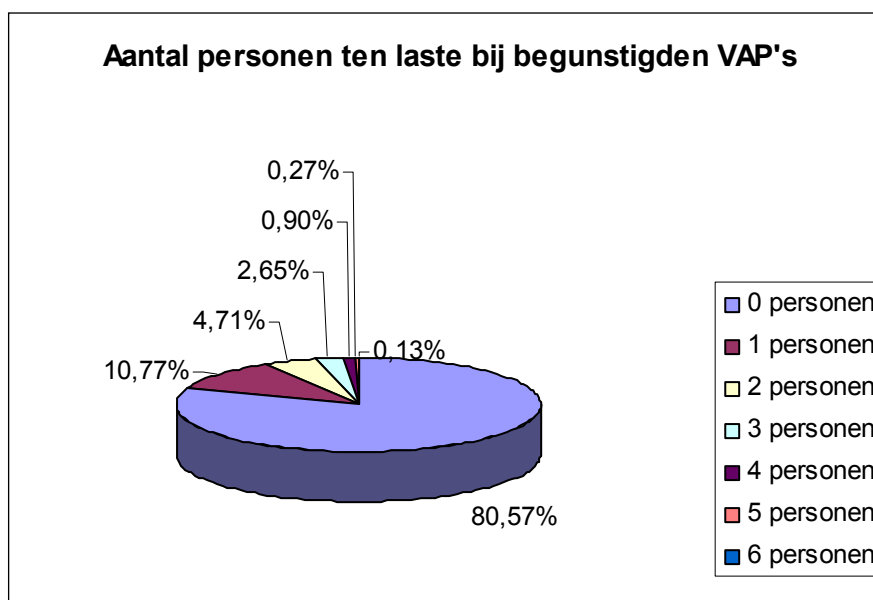
In 2011 zijn er 2.228 verbeterings- en aanpassingspremies (VAP) uitbetaald. Net zoals bij de renovatiepremie stammen een aantal aanvragen uit 2009, 2010 en 2011, maar die vorig jaar uitbetaald werden.

Omgekeerd zijn aanvragen die aan het eind van 2011 zijn toegekend vaak pas begin 2012 uitbetaald.

55% van de aanvragers van een verbeterings- en aanpassingspremie is samenwonend. Van deze samenwonenden heeft 75% geen personen ten laste. 13% van deze samenwonenden heeft 1 persoon ten laste, 6% heeft 2 personen ten laste.

45% van de aanvragers is alleenstaand. Van deze alleenstaanden heeft 87% geen personen ten laste. 8% van de alleenstaanden heeft 1 persoon ten laste, 3% heeft 2 personen ten laste.

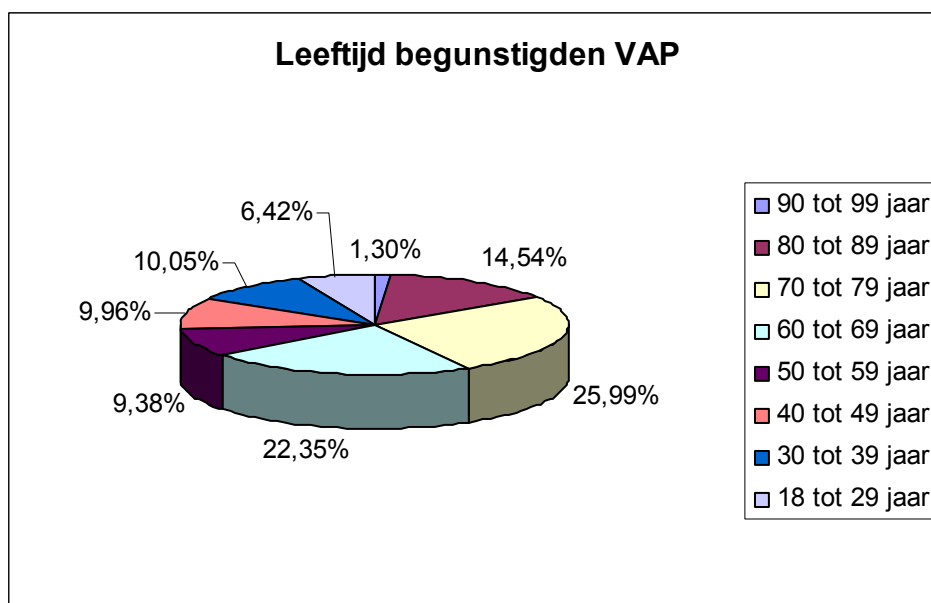
Gezinssamenstelling begunstigden in Oost-Vlaanderen								
Personen ten laste	0 pers	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	Totaal
Samenwonend	928	158	71	50	15	4	3	1.229
Alleenstaand	867	82	34	9	5	2	0	999
Totaal	1.795	240	105	59	20	6	3	2.228



2.3.4.2 De leeftijd van de begunstigden

Ruim 64% van de verbeterings- en aanpassingspremies ging naar mensen ouder dan 60 jaar. Van alle leeftijdscohorten van 10 jaar is de groep van 70 tot 79 jaar de grootste, namelijk 26%.

Leeftijd van de begunstigden			
leeftijd	alleenstaanden	samenwonenden	totaal
90 tot 99 jaar	20	9	29
80 tot 89 jaar	159	165	324
70 tot 79 jaar	205	374	579
60 tot 69 jaar	171	327	498
50 tot 59 jaar	125	84	209
40 tot 49 jaar	134	88	222
30 tot 39 jaar	121	103	224
18 tot 29 jaar	64	79	143
	999	1229	2.228



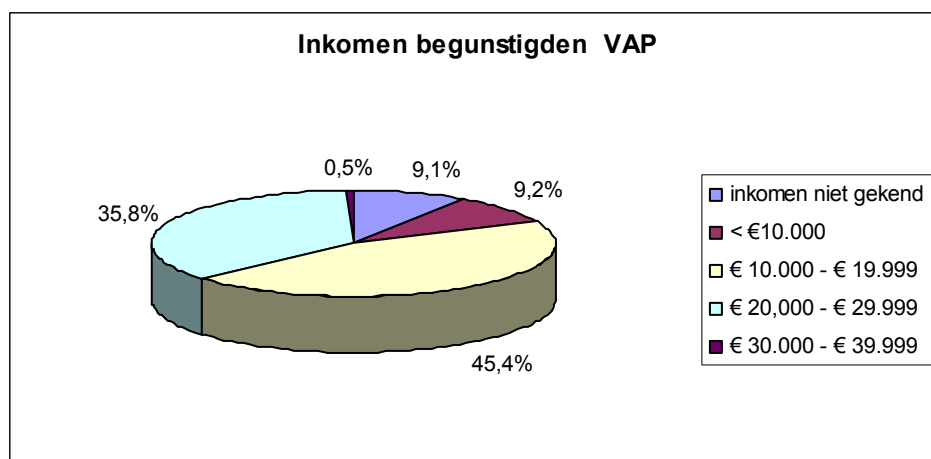
2.3.4.3 Het inkomen

De inkomensgrens voor een verbeterings- en aanpassingspremie lag in 2011 op € 27.200. Per persoon ten laste mocht daar € 1.420 bijgeteld worden. Voor wie zijn gerenoveerde woning verhuurde aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) gold de inkomensgrens van € 54.390.

We zien dat 53,5% van de alleenstaanden die een verbeterings- en aanpassingspremie ontvangen, een inkomen heeft tussen € 10.000 en € 19.999.

Bij de samenwonenden heeft 39% van de begunstigden een inkomen tussen € 10.000 en € 19.999 en 45% een inkomen tussen € 20.000 en € 29.999.

Bij de groep begunstigden met een inkomen lager dan € 10.000 zitten bijna dubbel zoveel alleenstaanden als samenwonenden. Bij deze groep is bovendien 72% ouder dan 60 jaar en 11% jonger dan 30 jaar.



Inkomen van de begunstigden van een VAP			
Inkomen	alleenstaanden	samenwonenden	totaal
Inkomen niet gekend	73	130	203
< €10.000	143	61	204
€ 10.000 - € 19.999	535	477	1012
€ 20.000 - € 29.999	247	551	798
€ 30.000 - € 39.999	1	10	11
Totaal	999	1229	2228
30 tot 39 jaar	121	103	224
18 tot 29 jaar	64	79	143
	999	1229	2.228

aantal aanvragen RENO per 1000 huishoudens in 2007-2011	SOCIALE KOOPWONINGEN							SOCIALE KAVELS					gemeente		
	BSO sociale koopwoningen	Aantal gerealiseerde koopwoningen 1996 - 2000	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2001 - 2007	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2009	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2010	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2011	% gerealiseerde koopwoningen van 2008 - 2011 van het BSO	BSO sociale kavels	Aantal gerealiseerde kavels 2008	Aantal gerealiseerde kavels 2009	Aantal gerealiseerde kavels 2010		Aantal gerealiseerde kavels 2011	% gerealiseerde kavels van 2008 - 2011 van het BSO
44,79	278	25	22	2	0	0	0	0,72%	16	0	0	0	0	0,00%	Aalst
51,99	60	25	44	0	10	0	6	26,67%	5	0	0	35	0	100,00%	Denderleeuw
54,51	63	0	0	0	0	6	0	9,52%	2	0	0	0	0	0,00%	Erpe - Mere
52,03	106	17	0	0	0	0	0	0,00%	8	0	0	0	0	0,00%	Geraardsbergen
56,37	57	0	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Haaltert
64,17	55	0	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Herzele
56,16	57	0	0	0	0	0	2	3,51%	2	0	0	0	0	0,00%	Lede
48,93	122	27	0	0	0	0	0	0,00%	9	0	0	0	0	0,00%	Ninove
57,32	31	0	16	11	1	0	0	38,71%	1	0	0	0	0	0,00%	Sint-Lievens - Houtem
55,87	85	0	0	0	19	0	0	22,35%	2	0	0	0	0	0,00%	Zottegem
51,37	914	94	82	13	30	6	8	6,24%	49	0	0	35	0	71,43%	Arr. Aalst
41,33	23	10	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Berlare
57,20	45	0	0	0	0	0	0	0,00%	21	0	0	0	0	0,00%	Buggenhout
56,03	149	50	15	0	0	0	0	0,00%	10	0	0	0	0	0,00%	Dendermonde
41,90	75	0	9	14	0	7	0	28,00%	3	0	0	0	7	100,00%	Hamme
46,46	40	0	0	16	0	0	0	40,00%	0	0	0	0	0	nvt	Laarne
54,95	59	11	14	10	12	0	0	37,29%	2	0	0	0	0	0,00%	Lebbeke
32,26	36	0	0	8	0	0	6	38,89%	10	0	0	2	7	90,00%	Waasmunster
40,79	80	6	0	0	0	0	0	0,00%	6	0	0	0	0	0,00%	Wetteren
66,27	37	11	0	3	0	0	0	8,11%	1	0	0	0	0	0,00%	Wichelen
62,68	62	13	29	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Zele
50,68	606	101	67	51	12	7	6	12,54%	55	0	0	2	14	29,09%	Arr. Dendermonde
40,22	44	5	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Assenede
33,33	71	0	39	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Eeklo
34,51	20	0	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Kaprijke
37,71	73	51	18	3	0	0	0	4,11%	14	0	0	0	0	0,00%	Maldegem
42,84	21	0	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Sint-Laureins
45,88	43	52	31	0	0	6	7	30,23%	1	0	0	0	0	0,00%	Zelezate
38,43	272	108	88	3	0	6	7	5,88%	20	0	0	0	0	0,00%	Arr. Eeklo
61,77	45	6	20	0	0	0	13	28,89%	1	0	0	0	0	0,00%	Brakel
53,76	6	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Horebeke
73,54	20	0	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Kluisbergen
38,92	26	20	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Kruishoutem
73,95	20	0	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Lierde
55,72	19	0	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Maarkedal
55,80	98	0	8	0	6	9	0	15,31%	7	0	0	0	0	0,00%	Oudenaarde
57,77	81	15	14	0	10	0	0	12,35%	6	0	0	0	0	0,00%	Ronse
49,17	15	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Wortegem-Petegem
63,23	22	0	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Zingem
45,48	24	0	9	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Zwalm
57,15	376	41	51	0	16	9	13	10,11%	19	0	0	0	0	0,00%	Arr. Oudenaarde
43,47	59	18	9	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Aalter
40,61	93	11	24	0	14	0	0	15,05%	6	0	0	0	0	0,00%	Deinze
46,37	32	0	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	De Pinte
43,99	56	18	11	17	0	0	0	30,36%	5	0	0	0	0	0,00%	Destelbergen
42,52	102	0	40	10	0	0	12	21,57%	8	0	0	0	0	0,00%	Evergem
45,96	38	0	0	16	0	0	0	42,11%	1	0	0	0	0	0,00%	Gavere
41,93	954	70	88	11	13	24	0	5,03%	3	0	0	0	0	0,00%	Gent
45,66	30	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Knesselare
35,55	62	12	29	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Lochristi
38,29	30	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Lovendegem
53,02	43	16	0	18	0	0	33	118,60%	2	0	0	0	0	0,00%	Melle
52,94	72	0	36	0	0	0	0	0,00%	5	0	0	0	0	0,00%	Merelbeke
49,16	19	0	0	0	4	0	0	21,05%	1	0	0	0	0	0,00%	Moerbeke
37,99	34	8	8	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Nazareth
41,67	36	8	33	0	10	0	0	27,78%	1	0	0	0	0	0,00%	Nevele
60,38	40	7	17	0	0	12	0	30,00%	0	0	0	0	0	nvt	Oosterzele
30,52	13	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Sint-Martens-Latem
41,73	25	0	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Waarschoot
44,46	22	0	28	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0	0,00%	Wachtebeke
43,73	30	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	nvt	Zomergem
50,74	60	18	12	0	0	14	0	23,33%	1	0	0	0	0	0,00%	Zulte
43,12	1850	186	335	72	41	50	45	11,24%	42	0	0	0	0	0,00%	Arr. Gent
43,52	167	33	74	0	5	0	2	4,19%	10	0	0	0	0	0,00%	Beveren
50,96	49	6	4	3	0	8	0	22,45%	1	0	0	0	0	0,00%	Kruibeke
41,31	126	46	65	6	17	12	17	41,27%	9	0	0	0	0	0,00%	Lokeren
44,19	56	0	14	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0	0,00%	Sint-Gillis-Waas
48,99	257	59	56	21	10	0	23	21,01%	14	0	0	0	0	0,00%	Sint-Niklaas
43,72	54	2	31	7	0	0	6	24,07%	2	0	0	0	0	0,00%	Stekene
44,07	0	9	0	0	0	0	0	nvt	2	0	0	0	0	0,00%	Temse
45,49	709	155	244	37	32	20	48	19,32%	40	0	0	0	0	0,00%	Arr. Sint-Niklaas
46,94	4727	685	867	176	131	98	127	11,25%	225	0	0	37	14	22,67%	totaal Oost-Vlaanderen



3 Kwaliteitsbewaking

3.1 Aantal onderzoeken

In Vlaanderen moeten alle woningen voldoen aan een aantal minimale kwaliteitsnormen. Gemeenten kunnen een 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 (privé) 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 2011 voerde Wonen-Vlaanderen in Oost-Vlaanderen 1.383 dergelijke kwaliteitsonderzoeken uit in het kader van een procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Dat is aanzienlijk meer dan in 2009 (916 woningonderzoeken) en 2010 (875 woningonderzoeken). Dit grote verschil is enerzijds het gevolg van nauwkeuriger bijgehouden woningonderzoeken die géén 15 strafpunten opleverden. Anderzijds zijn er in 2011 eenvoudigweg veel meer aanvragen voor woningonderzoeken geweest. Het hogere aantal aanvragen is ongetwijfeld het gevolg van een dynamischer ondersteuning van het lokale woonbeleid, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die onder meer rond woningkwaliteitsbewaking moeten werken, maar ook van de nauwere samenwerking met het Agentschap Inspectie RWO en enkele politiezones.

De meeste aanvragen voor een onderzoek komen net als voorgaande jaren van huurders, de lokale politie (vaak de wijkagent), het OCMW (vaak de maatschappelijk assistent die aan huis komt) of van de gemeente zelf (doorgaans de huisvestingsambtenaar).

Bij die 1.383 onderzoeken bleek ongeveer 16% van de woningen te voldoen (dus minder dan 15 strafpunten), ca. 77% ongeschikt en ruim 7% ongeschikt en onbewoonbaar. Van de 1.383 uitgevoerde onderzoeken resulteerden dus ca. 84% in een advies aan de burgemeester. In de praktijk onderzochten de gemeenten en Wonen-Vlaanderen veel meer panden dan die 1.383 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 orde is en of een officieel onderzoek wel nodig is. Het officiële onderzoek richt zich bijvoorbeeld niet op de misschien afwijkende leefgewoontes van de bewoners.



*Cel Kwaliteitsbewaking,
Kathy Aelterman,
Jimmy Eeckhout,
Ludwig Ponnet,
Rita De Smet,
Els Vansteenbrugge*

Door die vooronderzoeken worden nutteloze onderzoeken op voorhand gefilterd door de gemeenten.

Omdat wij geen cijfers hebben over het aantal vooronderzoeken door gemeenten, zijn alle kaartjes en tabellen enkel op basis van het aantal woningonderzoeken die Wonen Oost-Vlaanderen heeft 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 aantal in aanmerking genomen woningen) berekend. Om het effect van toevallige schommelingen te vermijden, hebben we de cijfers van 2010 en 2011 samengenomen (niettemin zullen voor gemeenten met weinig huishoudens/ woningen enkele onderzoeken meer of minder een groot verschil maken). Dat geeft 2.236 onderzochte woningen of meer dan 4‰ woningen in Oost-Vlaanderen die de voorbije twee jaar zijn onderzocht. Als we de woningonderzoeken in het kader van de aanvragen tot huursubsidie (zie verder) hierbij optellen, komen we tot ruim 5‰. Door de eigendomsstructuur in Vlaanderen (veel minder huurwoningen dan eigendomswohnungen) en omdat de prioriteit van de woningonderzoeken bij huurwoningen ligt, wordt de facto ca. 20 tot 25‰ van het Oost-Vlaamse (vooral privé) huurpatrimonium jaarlijks onderzocht door Wonen-Vlaanderen. Op tien jaar tijd onderzocht Wonen-Vlaanderen dus ca. een kwart van het volledige (privé) huurpatrimonium in Oost-Vlaanderen.

Vooraf steden en verstedelijkte gemeenten laten meer woningen onderzoeken, waardoor het aantal onderzochte woningen daar nog verder oploopt (zie kaart). Toch valt op dat in het zuiden van het Waasland en in de Denderstreek meer woningonderzoeken plaatsvinden, wat ook voor Eeklo en Ronse geldt, zeker in verhouding tot andere kleine steden.

Naast de woningonderzoeken in het kader van een procedure tot (on)geschiktheid zijn er ook de woningonderzoeken in het kader van een aanvraag tot huursubsidie. De huursubsidie is in essentie een "verhuis"-tegemoetkoming voor een huurder die van een ongeschikte of onaangepaste woning verhuist naar een conforme woning (dus een woning met minder dan 15 strafpunten). Vooraleer dergelijke tegemoetkoming wordt toegekend, onderzoekt Wonen-Vlaanderen zowel de (te) verlaten woning als de nieuwe woning. De criteria waaraan moet voldaan worden, zijn dezelfde als bij de woningonderzoeken in het kader van een procedure tot (on)geschiktheid.

In 2011 zijn in totaal 853 dergelijke woningonderzoeken uitgevoerd. Zoals verwacht was de kwaliteit van de (te) verlaten woningen aanzienlijk minder goed dan die van de nieuwe woningen. 82% van de nieuwe woningen was in orde, terwijl ca. 40% van de (te) verlaten woningen ongeschikt of onbewoonbaar was.

Een procentueel groter aantal 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 het takenpakket i.v.m. 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 woonst) nauwer toe te zien op de woningkwaliteit en woonomstandigheden.

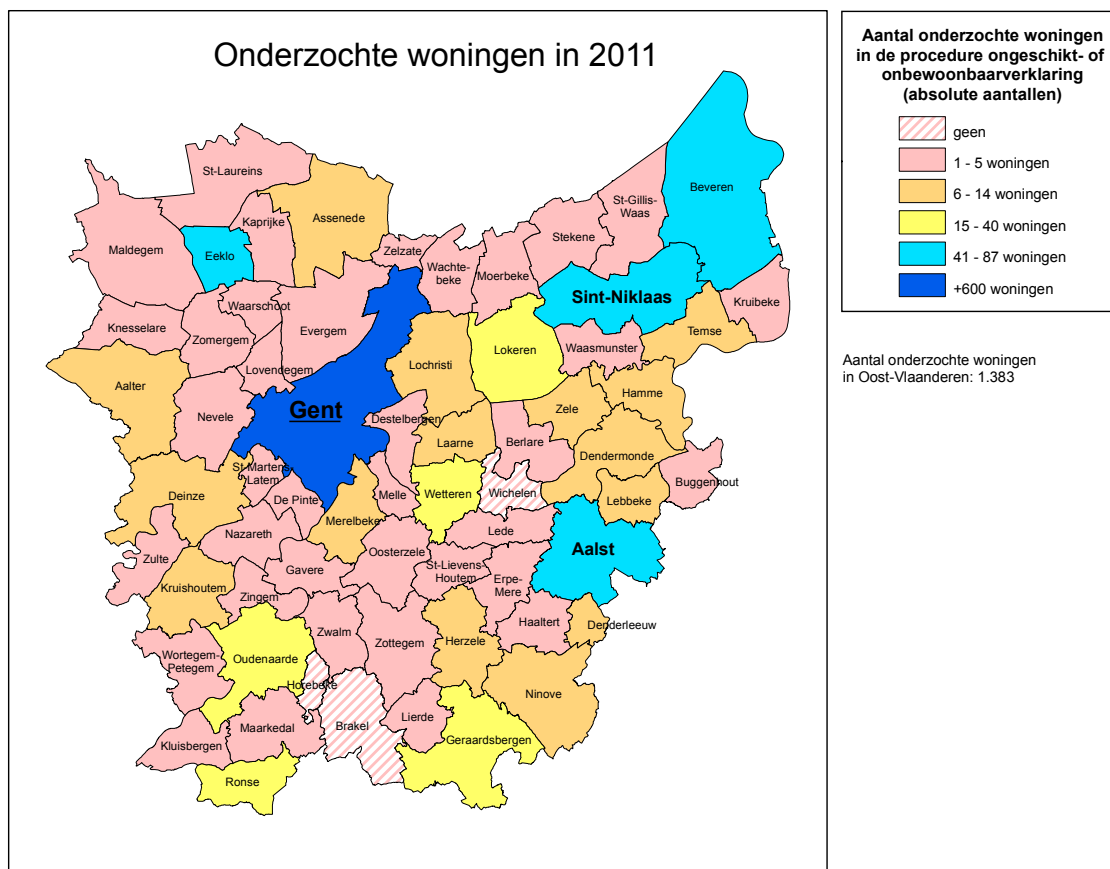
Deze gemeenten voeren op een zachte manier een actiever beleid om slechte woningkwaliteit te melden. Deze groep is kleiner dan de eerste maar neemt toe via de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en via afspraken tussen politiezones en Wonen-Vlaanderen i.s.m. het Agentschap Inspectie RWO. Een derde groep gaat actief op zoek naar woningen van mindere kwaliteit en voert een actieve politiek tegenover huurders en verhuurders. 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, openbare, veiligheids- of gezondheidsrisico's hoeven gemeenten niet op basis van de Vlaamse Wooncode tewerk 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 art. 135 die aan ons zijn doorgegeven om op de inventaris te plaatsen. In 2011 waren dit er slechts 22 in Oost-Vlaanderen.

Een onderzoek leidt niet altijd tot een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. In 2011 zijn 922 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard door de burgemeester. Dit is het totaal van alle ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen op basis van de Vlaamse Wooncode (900 in totaal) en op basis van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet (22 in totaal), voor zover bij Wonen-Vlaanderen bekend. De 900 ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen zijn niet exact het gevolg van de 1.383 onderzoeken door Wonen-Vlaanderen omdat de procedure over meerdere maanden loopt en woningonderzoek en beslissing niet altijd in hetzelfde jaar vallen. De situatie in 2011 van de gemeente Melle is in deze illustratief: er zijn maar twee adviezen doorgegeven, terwijl de burgemeester 18 besluiten heeft genomen; 16 daarvan zijn dus het gevolg van een in 2010 opgestarte procedure. De verhouding geeft echter wel de trend weer wat betreft de onderlinge verhouding tussen het aantal adviezen en

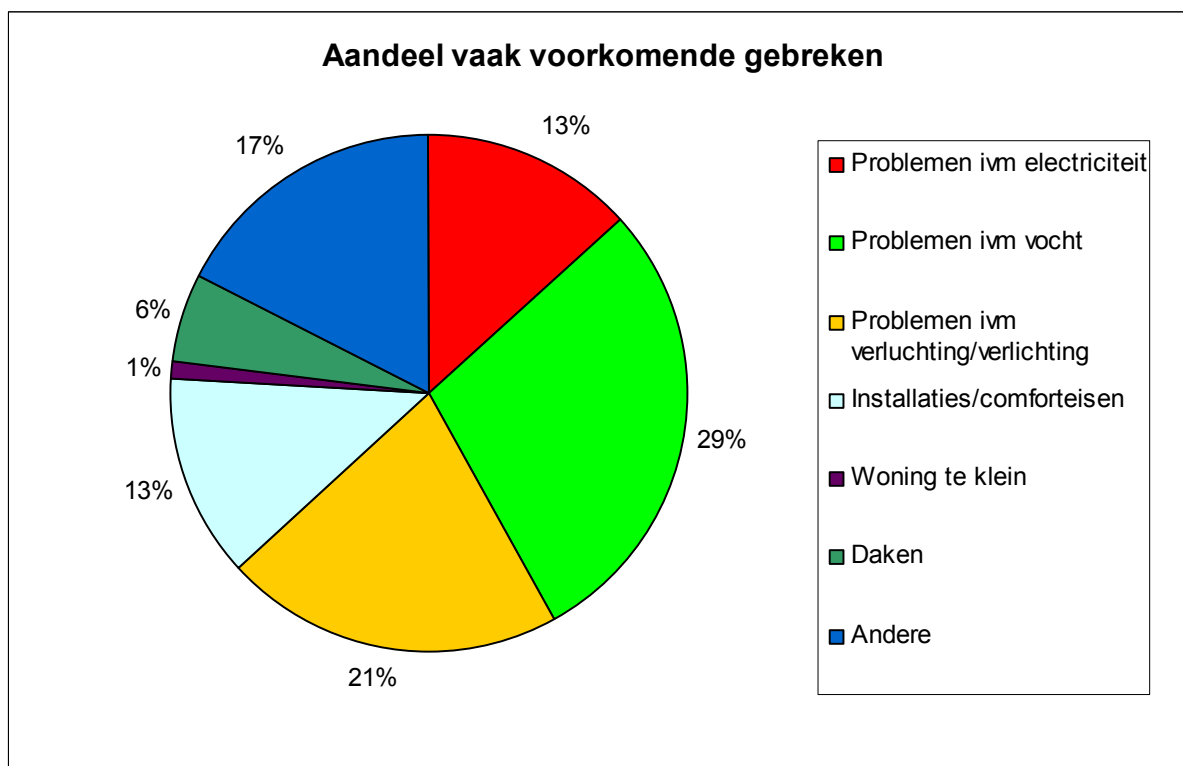


het aantal besluiten. Zoals uit de bijgevoegde tabel blijkt, is er meestal een (logisch) rechtstreeks verband tussen het aantal woningonderzoeken in een jaar (totaal 1.383), het aantal uitgebrachte adviezen (totaal 1.256) en het aantal ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen (totaal 900, exclusief de besluiten op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet). Uiteraard zijn de aantallen niet gelijk verspreid over de 65 Oost-Vlaamse gemeenten. 563 besluiten zijn genomen in de stad Gent, de overige 337 besluiten zijn verspreid over 50 gemeenten. In 14 gemeenten zijn in 2011 geen dossiers opgestart of heeft de burgemeester beslist geen besluit te nemen.

3.2 Vaak vastgestelde gebreken

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 2011 bedroeg voor woningen 52 en voor kamers 60. Bij de onderzoeken die het gevolg zijn van een aanvraag voor huursubsidie bedroeg het gemiddelde aantal strafpunten van de onderzochte verlaten woningen 50. Ter vergelijking: bij de eerste vaststellingen van het Agentschap Inspectie RWO in 2010 bedroeg het gemiddelde puntenaantal voor de woningen ca. 52 en voor kamers ca. 86.

Zoals uit de cijfers van de beide agentschappen blijkt, blijft de kamerbewoning de meer kwetsbare vorm van bewoning.

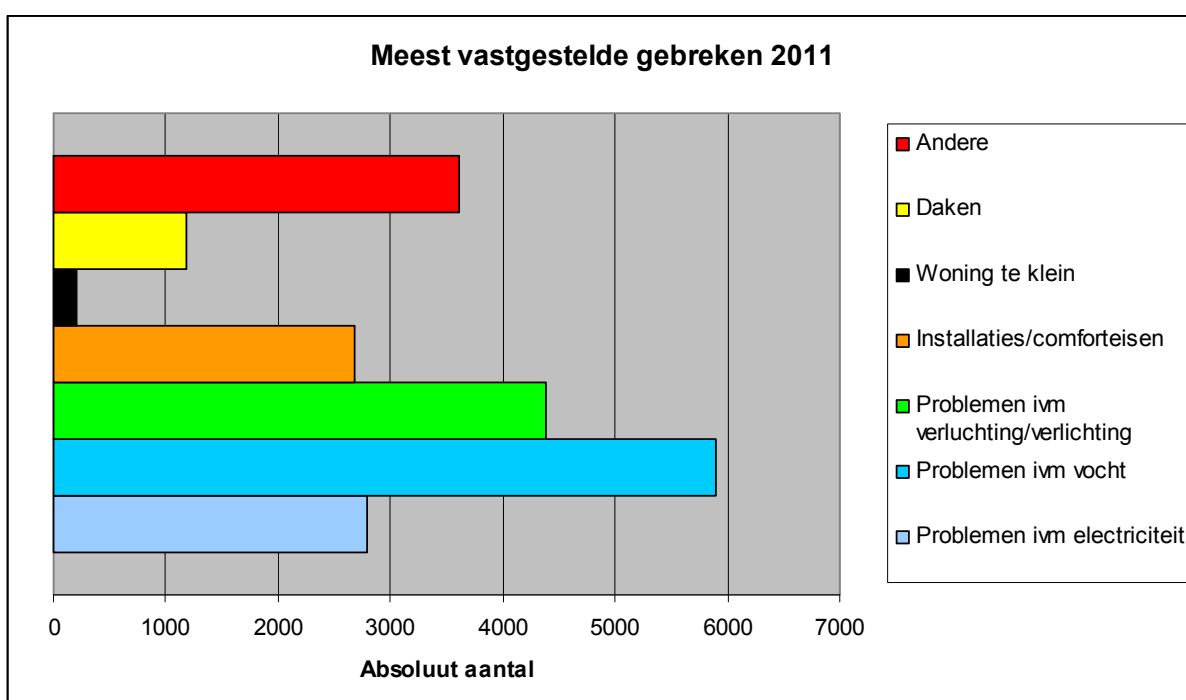


Het gemiddelde puntenaantal geeft geen degelijke informatie over de ernst van de gebreken, hoewel het gemiddelde wel een indicatie is voor de algemene situatie van de onderzochte woningen. Om de ernst en vooral ook de aard van de gebreken te kennen, is een overzicht nodig van de meest voorkomende categorieën. De taartdiagram geeft weer welke kwaliteitsproblemen in 2011 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.

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 woningen; in de door Wonen-Vlaanderen 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 2011, net zoals problemen met verluchting/verlichting. Problemen i.v.m. elektrocutie komen ook vaak voor en onder de noemer 'installaties/comforteisen' gaat vaak een gebrekkige sanitaire voorziening schuil. Dezelfde categorieën komen ook voor bij 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 2011.



3.3 Aantal geïnventariseerde panden

Aan het einde van de procedure worden ongeschikte en onbewoonbare woningen in een lijst opgenomen van de gewestelijke inventaris van verkrotte woningen en/of gebouwen. In de procedure van de Vlaamse Wooncode komen ze automatisch op de inventaris, maar gemeenten moeten ook woningen die onbewoonbaar verklaard werden via art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet in de gewestelijke inventaris laten opnemen. Wonen-Vlaanderen beheert de inventaris van de meeste Oost-Vlaamse gemeenten. In de loop van 2011 hebben twee gemeenten het inventarisbeheer aan Wonen-Vlaanderen gegeven (Denderleeuw en Ninove). Op 31 december 2011 beheerden nog twee gemeenten hun inventaris zelf (Aalter en Sint-Lievens-Houtem).

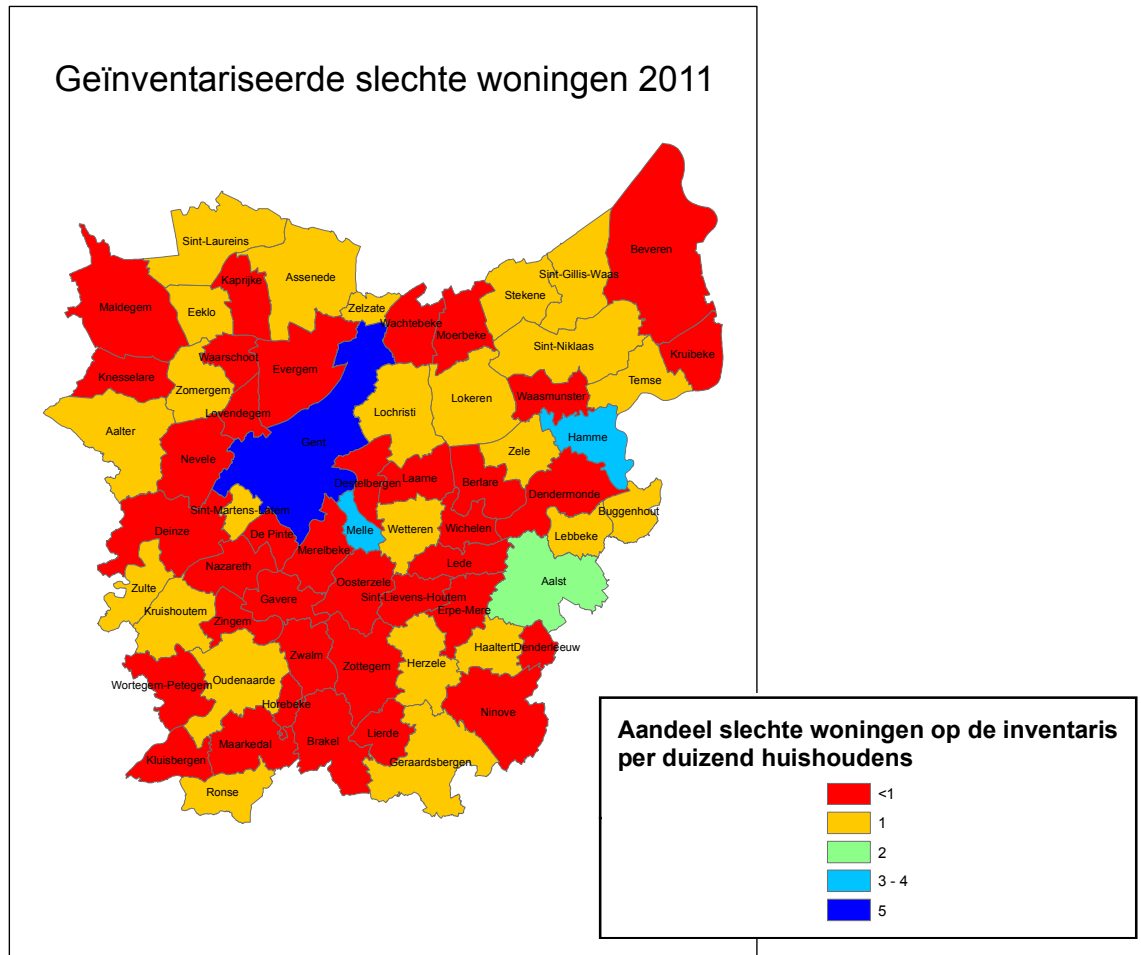
Woningen op de inventaris worden met een heffing belast. Het gewest int de heffing, maar gemeenten kunnen opcentiemen heffen op die gewestelijke heffing. Meer dan de helft van de gemeenten belast op één of andere manier slechte en onbewoonbare woningen (merk op dat een slechte woning op die manier twee 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 in orde te brengen. Het ter beschikking of te huur stellen van een woning die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet, is immers een strafbaar feit. In de praktijk zien we dat de heffing en de opcentiemen een grotere motivatiekracht hebben.

Gemeenten kunnen aan Wonen-Vlaanderen ook vragen om verwaarloosde woningen te onderzoeken en bij voldoende strafpunten worden ook deze opgenomen in een aparte lijst van de inventaris. Onderzoeken naar verwaarlozing gebeuren vaak enkel in extreme situaties van verval, extreme speculatie, een onverkoopbare locatie of een juridisch aanslepende situatie. In totaal stonden afgelopen jaar 1.789 panden op de gewestelijke inventaris (ongeschiktheid/onbewoonbaarheid en verwaarlozing samen), ruim 270 panden meer dan het jaar voordien. De panden op de lijst van ongeschikte/onbewoonbare woningen en/of gebouwen staan daar gemiddeld bijna twee jaar op voordat ze geschrapt worden. De panden op de lijst van verwaarloosde woningen en/of gebouwen gemiddeld vijf jaar.

In de bijgevoegde tabel vindt u een bestandsopname van het totaal aantal woningen op de inventaris (verwaarloosd of ongeschikt/onbewoonbaar of beide), gemaakt op 25.1.2012 (zie tabel). Het overzicht betreft gemeenten waar Wonen-Vlaanderen de inventaris beheert (dus zonder de gegevens van de twee gemeenten die in 2011 zelf de inventaris beheerden). De 1.789 panden zijn uiteraard een momentopname. Aan de inventaris worden voortdurend woningen toegevoegd of weer geschrapt (bijv. na herstellingswerken of sloop).

De kaart met de relatieve spreiding van geïnventariseerde slechte woningen (i.e. ongeschikt, onbewoonbaar en/of verwaarloosd) vertoont min of meer hetzelfde spreidingspatroon 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 er maar weinig slechte woningen zijn geïnventariseerd.

Geïventariseerde slechte woningen 2011



3.4 Wijzigingen in de regelgeving in 2011

Via het decreet houdende diverse wijzigingen met betrekking tot wonen van 29 april 2011 werden een paar aanpassingen gedaan op het gebied van kwaliteitsbewaking. De meest in het oog springende wijziging was het feit dat de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring de mogelijkheid krijgt om ook na het verstrijken van de beslissingstermijn van 3 maanden alsnog een rechtsgeldige beslissing te nemen. In diezelfde procedure moet de burgemeester geen registratieattest meer versturen. Het besluit geldt als kennisgeving van de opname in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Verder kunnen de gemeenten conformiteitsattesten op eigen initiatief afleveren en schrapt men definitief de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest.

In het kamerdecreet wordt de uitzondering verlengd op de minimale oppervlakenorm voor bepaalde studentenkamers (8m²).

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 mei 2011 werden een paar technische aanpassingen doorgevoerd in functie van het wijzigingsdecreet van 29 april. Inhoudelijk werd er een uitzondering op de oppervlakenorm voorzien voor studio's die al gebouwd of vergund waren op 1 februari 2008. De oppervlakte van de badkamer (met een maximum van 3 m²) moet in dat geval bij de oppervlakte van de woonlokalen worden geteld.

Na een grondige evaluatie van de bestaande technische verslagen is beslist om ze op een aantal punten bij te sturen. Het gaat vooral om beperkte aanpassingen, die een en ander moeten verduidelijken of verder verfijnen. Daarnaast is een nieuw technisch verslag uitgewerkt voor de beoordeling van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. De nieuwe technische verslagen zullen gebruikt worden vanaf 1 januari 2013. U kan ze nu reeds raadplegen op www.bouwenenwonen.be.

Ten slotte werd de invoering van een minimale dakisolatienorm voorzien voor zelfstandige woningen. Deze dakisolatienorm zal vermeld worden op het nieuwe technische verslag, maar zal de eerste jaren nog niet gequoteerd worden. Pas vanaf 2015 zullen er effectief strafpunten worden toegekend aan woningen (enkel eengezinswoningen en studio's) die niet voldoen aan de minimale dakisolatienorm. Deze laatste twee wijzigingen zijn terug te vinden in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011.

3.5 Project woonkwaliteit politiezone Vlaamse Ardennen

Inspecteurs uit de politiezone Vlaamse Ardennen werden de laatste jaren meer en meer geconfronteerd met problemen en vragen in verband met woningkwaliteit. In een poging daar een oplossing voor te vinden, werd een werkgroep opgericht bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeentebesturen en OCMW's. Volgende gemeenten die deel uitmaken van de politiezone waren vertegenwoordigd: Kluisbergen, Kruishoutem, Oudenaarde, Wortegem-Petegem en Zingem. Verder namen de politiezone Vlaamse Ardennen en de agentschappen Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO van de Vlaamse overheid aan het overleg deel.

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 m.b.t. 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.

Mede door deze intensievere begeleiding lijken huurders meer geneigd om een procedure op te starten. Het aantal procedures in de hele politiezone steeg op één jaar met ca. 70%.



4 Lokaal woonbeleid

4.1 Decreet Grond- en Pandenbeleid

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid trad in werking op 1 september 2009. Wonen-Vlaanderen kreeg van bij het begin de opdracht om informatie te verstrekken over het decreet via de Helpdesk Grond- en Pandenbeleid.

Daarnaast ondersteunt Wonen-Vlaanderen via de begeleiders lokaal woonbeleid de gemeenten bij de uitvoering van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Met het wijzigingsdecreet Grond- en Pandenbeleid van 23 december 2011 werden een aantal aanpassingen doorgevoerd:

- de definitie van sociaal woonaanbod wordt uitgebreid; door de schrapping van het adjectief 'sociaal' vallen ook niet-gesubsidieerde woningen van lokale besturen onder het sociaal woonaanbod als ze verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur;
- bij de definitie 'bescheiden woonaanbod' wordt het plafond voor 'overige woningen' met 50m³ verhoogd;
- schattingen door landmeters-experten worden mogelijk gemaakt voor verrichtingen in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid;
- de tweejaarlijkse voortgangstoets in het kader van de monitoring van het bindend sociaal objectief wordt ingevoerd;
- het toepassingsgebied qua normen sociaal en bescheiden woonaanbod ten aanzien van projecten met zorgvoorzieningen en projecten met studentenhuisvesting wordt afgebakend waardoor projecten met zorgvoorzieningen zijn vrijgesteld, tenzij het een van volgende zes categorieën betreft: ADL-woningen, serviceflats, assistentiewoningen, beschut wonen, beschermd wonen, geïntegreerd wonen. Ook projecten met studentenhuisvesting zijn vrijgesteld als de studentenkamers eigendom zijn of onder beheer vallen van universiteiten of hogescholen of als met een universiteit of hogeschool een samenwerkingsovereenkomst voor ten minste 27 jaar gesloten wordt;
- er wordt een afrondingsregel ingevoerd bij de berekening van de sociale last en de last inzake bescheiden woonaanbod;
- gemeenten met een sociaal woonaanbod van ten minste 10% krijgen de mogelijkheid om soepeler om te gaan met sociale lasten;

- gemeentelijke overeenkomsten en verbintenissen van vóór 1/9/2009 kunnen gehonoreerd worden, waardoor er kan afgeweken worden van de normen sociaal en bescheiden woonaanbod tot 30/6/2013;
- de kredietregeling wordt uitgebreid: er kunnen credits toegekend worden bij de uitvoering van de sociale last door verkoop van gronden en bij vrijwillige realisatie van sociale huurwoningen en er kan een halve credit toegekend worden bij kleine verkavelingen met een sociale last;
- het wordt mogelijk om een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen op te maken met het oog op kwaliteitsnormen voor bescheiden woonaanbod en woonomgeving en een differentiatie op vlak van typologieën bescheiden woonaanbod;
- de uitvoering van een last inzake bescheiden woonaanbod garanderen in natura wordt mogelijk door het storten van een financiële waarborg;
- het toepassingsgebied en de mogelijkheid om woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied soepel aan te snijden met het oog op de realisatie sociaal en bescheiden woonaanbod kan enkel door sociale woonorganisaties; dit wordt door de wijziging verduidelijkt;
- er wordt een beroepsprocedure ingevoerd tegen beslissingen tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister; er is een aanpassing van het gemeentelijke reglement mogelijk tot 31/12/2012;
- de eerst mogelijke datum van inning van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt vervroegd van 1/1/2015 naar 1/1/2013.

4.1.1 Leegstand

Na een lange periode waarin het Vlaamse gewest samen met de gemeenten leegstand opspoorde en de inventaris van de vastgestelde leegstaande woningen en gebouwen beheerde, zijn in 2010 alle taken met betrekking tot leegstand naar de gemeenten overgeheveld.

De instrumenten i.v.m. leegstand zijn in één beweging ondergebracht onder het nieuwe Decreet Grond- en Pandenbeleid. Deze overheveling kadert in de tendens om lokale besturen alle instrumenten in handen te geven om zo werk te maken van een lokaal woonbeleid op maat. Gemeenten kunnen nu autonoom leegstand opsporen als een vorm van preventie, want leegstand is vaak de voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Verwaarlozing en verkrotting wegen zwaar op de woonomgeving en kan men best in een vroeg stadium aanpakken.

De "gewestelijke inventaris leegstand" is bijgevolg een "gemeentelijk leegstandregister" geworden. Alle Oost-Vlaamse gemeenten hebben een leegstandsreglement opgemaakt (twee gemeenten moeten het nog definitief goedkeuren), wat nodig is om het register te kunnen bijhouden. Het register is in eerste instantie 'gevuld' met de gegevens waarover Wonen-Vlaanderen reeds beschikte. Het was dus in 2010 en 2011 aan de gemeenten om het register bij te werken. Elke gemeente moet dit, los van eigen inventarissystemen, doen in de online-toepassing "RWO Data Manager" (te vinden op <https://datamanager.rwo.be>).

De gemeenten moeten jaarlijks, uiterlijk op 30 april, hun gegevens via deze applicatie overmaken aan Wonen-Vlaanderen. Omdat het leegstandsregister een preventief instrument is en geen financieel strafmiddel, raden we de gemeenten echter aan om de wijzigingen aan het register zo vlug als mogelijk in de applicatie in te voeren.

Bij de invoering van het leegstandsregister waren voor Oost-Vlaanderen 358 panden geregistreerd als leegstaand. Op 30 januari van dit jaar was dit aantal opgelopen tot 1.670. Een vluchtige analyse van de gemeentelijke leegstandsregisters leert dat de meeste Oost-Vlaamse gemeenten redelijk tot zeer actief de leegstand op hun grondgebied aanpakken. In sommige gemeenten wordt dit nog niet onmiddellijk vertaald in de cijfers. We denken dat dit vooral te wijten is aan een onvoldoende kennis van de applicatie. Voor deze gemeenten zullen we vanuit Wonen-Vlaanderen dit jaar nog meer ondersteuning en opleiding aanbieden.

Sint-Gillis-Waas, Kerkstraat
Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen



63 van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten hebben een gemeentelijk leegstandsreglement; in de twee resterende gemeenten wordt er de laatste hand aan gelegd. Het hebben van dergelijk reglement en het bijhouden van het leegstandsregister is decretaal verplicht. De gemeenten zijn vrij om er een heffing aan te koppelen. Momenteel hebben 45 gemeenten van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Decreetwijziging van 23 december 2011

De eigenaar van een pand dat wordt opgenomen in het leegstandsregister kan beroep aantekenen tegen de opname van zijn pand, maar tegen een weigering van schrapping was tot nu geen beroep mogelijk. Het decreet van 23 december 2011 verandert dat.

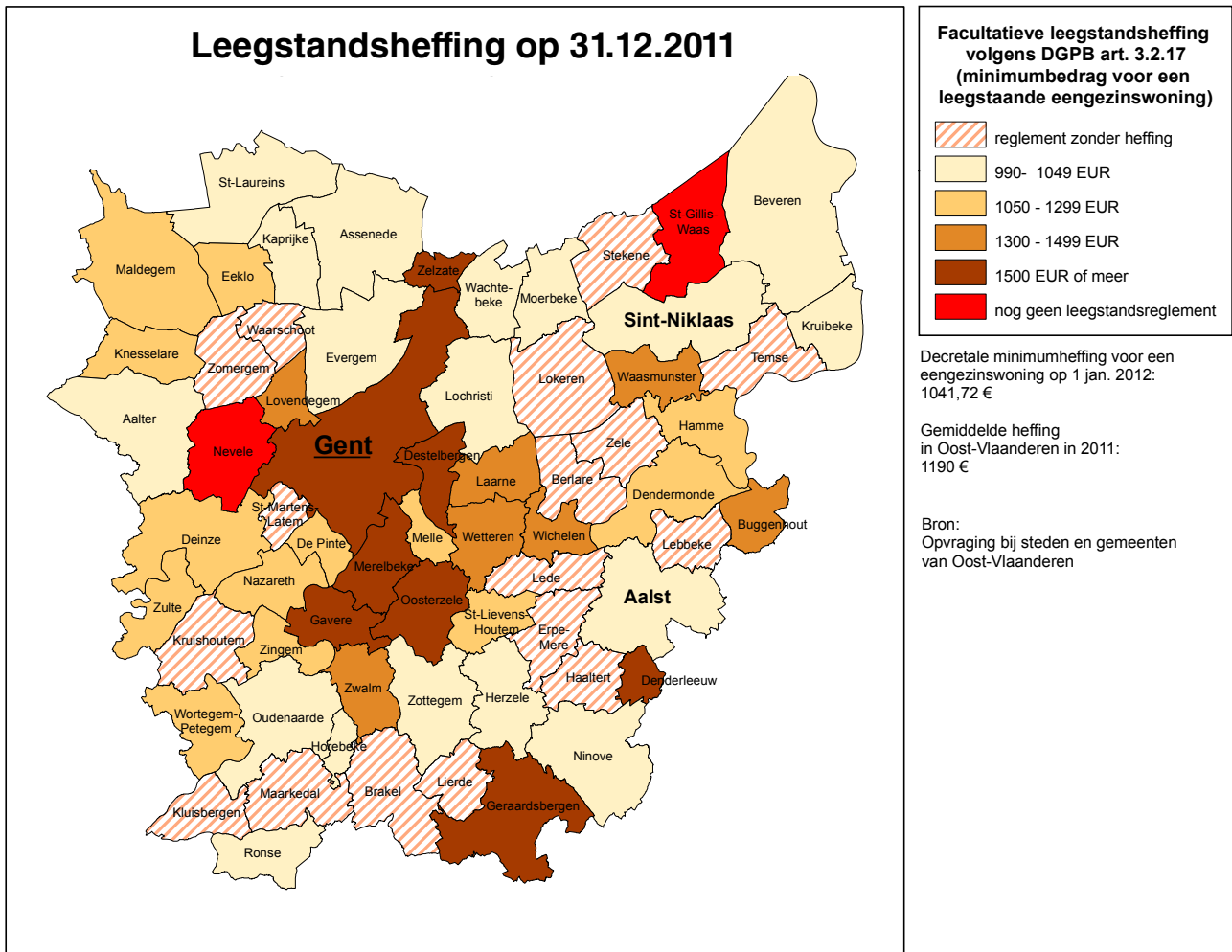
De gemeenten moeten deze nieuwe vorm van beroep overnemen in hun lokaal leegstandsreglement. Ze krijgen daarvoor tijd tot 31 december 2012.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid bevat een aantal suppletieve bepalingen, die enkel van toepassing zijn in zoverre de gemeentelijke heffingsreglementen er niet van afwijken. Volgens één van die suppletieve bepalingen is er een gemeentelijke leegstandsheffing verschuldigd zodra een woning of gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister. De gemeente kan de aanslag vestigen vanaf het moment dat de woning of het gebouw 12 maanden in het leegstandsregister is opgenomen tot uiterlijk 15 maanden daarna (dit is de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden – een termijn die gebruikelijk is in de gemeentelijke belastingregelgeving).

De uiterste datum voor de vestiging van de heffing zorgde voor discussie en was sowieso in tegenstrijd met de algemene Vlaamse inkohieringsregels uit het Decreet op de Lokale Belastingen. Het decreet schrapt nu die specifieke deadline en kiest zo voor het algemene regime: "De kohieren worden door de bevoegde overheid vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar". In tegenstelling tot de meeste andere aanpassingen treedt deze bepaling in werking op 1 januari 2011, waardoor ze netjes samenvalt met een aanslagjaar.

Het Vlaamse Gewest kan vanaf 1 januari 2013 een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing opleggen in gemeenten die geen eigen heffingsregime hebben, die behoren tot de 10% gemeenten met de hoogste relatieve leegstand en waar de leegstand nog toeneemt. De Vlaamse overheid zal de cijfers van 2013 vergelijken met die van 2012 en zo verder, jaar per jaar. En niet per drie jaar, zoals tot nu was bepaald. Dat leidt ook tot een aanpassing van de formule voor de berekening van de heffing.

Per referentieperiode wordt nog slechts 1 meting uitgevoerd. Dat betekent dat het gewest afstapt van zijn oorspronkelijke idee om halfjaarlijkse metingen uit te voeren. Het decreet verfijnt nog de vestiging en invordering van deze uitzonderlijke gewestbelasting. Zo is de heffing nu verschuldigd zodra een pand minstens 1 jaar in het leegstandsregister is opgenomen. Tot nu werd er nog van uitgegaan dat de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing pas na 3 jaar zou ingaan.



*Cel Lokaal woonbeleid,
Willy Du Bois,
Jeroen Van Pottelberge,
Kathy Aelterman,
Jimmy Eeckhout,
Veerle Vandecasteele en
Marleen Lefèvre*



4.1.2 Helpdesk

Bij de inwerkingtreding van het Decreet Grond- en Pandenbeleid en de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op 1 september 2009 besliste de Vlaamse regering een "helpdesk" op te richten waar gemeenten terecht kunnen met hun vragen. Wonen-Vlaanderen staat daarbij in voor het leeuwendeel van de thema's uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid, in het bijzonder alles wat te maken heeft met leegstandsregistratie, betaalbaar wonen, de uitvoering van lasten bij vergunningen enz.

Ook voor alle vragen m.b.t. het besluit van 10 november 2011 over de opvolging van het bindend sociaal objectief en de voortgangstoets (het zgn. Monitoringbesluit), kan men terecht bij de helpdesk (zie ook 4.1.7). De helpdesk is bemand door het team lokaal woonbeleid, dat gemeenten ook kennen van onder meer het lokaal woonoverleg.

Vooraf in de eerste maanden nadat het decreet in werking trad, kreeg onze helpdesk zeer veel vragen te verwerken. Ondertussen zijn een aantal interpretatieproblemen weggewerkt, met o.a. drie reparatiedecreten (van 18.12.2009, 9.7.2010 en 23.12.2011), zodat we de meeste vragen beter en sneller kunnen beantwoorden. In 2011 nam het aantal vragen merkbaar af. Dat heeft ook met een sterkere verankering van het woonoverleg in de gemeenten te maken. Heel vaak kunnen projecten met een last of knelpunten rond leegstandsregistratie daar besproken worden, vaak efficiënter omdat verschillende partners (gemeente, SHM, initiatiefnemer) rond de tafel zitten. Ook zijn er nogal wat gemeenten die bij grotere en complexere sociale projecten of projecten met een last een projectvergadering organiseren (al dan niet formeel volgens het BVR van 19.3.2010 over de projectvergaderingen). Een project met een last voor de vergunningaanvraag doorspreken met alle partijen, vermijdt problemen en fouten in de aanvraag of lost vragen over de uitvoering in een vroeg stadium op.

Toch blijft het aantal vragen maandelijks nog significant. Door het relatieve "succes"

vonden ook heel wat privé-ontwikkelaars en hogere overheden met hun vragen de weg naar Wonen-Vlaanderen. Al is de helpdesk in de eerste plaats bedoeld voor gemeenten, in de mate van het mogelijke proberen wij ook andere vraagstellers te helpen. Als we een recente steekproef nemen, blijkt dat nog tijdens het laatste trimester van 2011 (oktober, november en december) 67 vragen gesteld werden. De meeste gaan over het bepalen van de last (24) en het uitvoeren van de sociale last (23), samen goed voor ruim twee derde van de vragen. Vergunningen met een last zijn ook twee jaar na de inwerkingtreding nog steeds een moeilijk hoofdstuk uit het decreet.

Ook vragen over leegstandsregistratie komen nog voor (6 stuks) maar zijn niet meer zo frequent, wat logisch is aangezien de meeste gemeenten hiermee in 2010 al gestart waren. Vragen zijn voor alle thema's het afgelopen jaar concreter en daardoor soms ook moeilijker geworden. Als men daar nog de bespreking van specifieke projecten met een last bijtelt, wordt duidelijk dat het decreet aan een langzame inburgering bezig is. Vaak duurt het tot de eerste echte projecten en vergunningaanvragen vooraleer een gemeente helemaal met het decreet vertrouwd raakt, maar vormt het vooroverleg van een dergelijk project een echt leerproces.

Vraagsteller	aantal
gemeente vraagt om inlichting	38
gemeente als initiatiefnemer van een project	2
intergemeentelijke samenwerkingsprojecten	1
SHM	0
privé	21
OCMW	0
provincie	2
Ruimtelijk Ordening Vlaanderen / Departement RWO	3
Totaal	67

Onderwerpen	aantal
leegstand	6
onbebouwde percelen	0
opvolging objectieven	2
actieprogramma gronden Vlaamse besturen	0
last bepalen bij vergunning	24
reglement Sociaal Wonen	2
verordening Bescheiden Wonen	1
normen sociaal en bescheiden wonen in plangebieden	2
kredietregeling	0
uitvoering sociale last	23
uitvoering bescheiden last	7
Wonen in Eigen Streek	0
Totaal	67

4.1.3 Gemeentelijke reglementen sociaal wonen

Gemeenten die hun bindend sociaal objectief nog niet gehaald hebben, moeten bij vergunningen vanaf 10 loten, 10 woningen of 50 appartementen een sociale last opleggen. Ze kunnen het percentage ad hoc per vergunningaanvraag opleggen, maar ze kunnen ook percentages vastleggen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen in de zin van art. 4.1.9 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. De voordelen zijn dat men niet bij elke vergunningaanvraag hoeft te motiveren welk percentage sociaal wonen men oplegt, men verschillende deelgebieden met verschillende percentages kan afbakenen, krijtlijnen voor de invulling met sociale huur- en/of koopwoningen of kavels kunnen gegeven worden en uitzonderingsgronden kunnen vastgelegd worden voor een lagere sociale last.

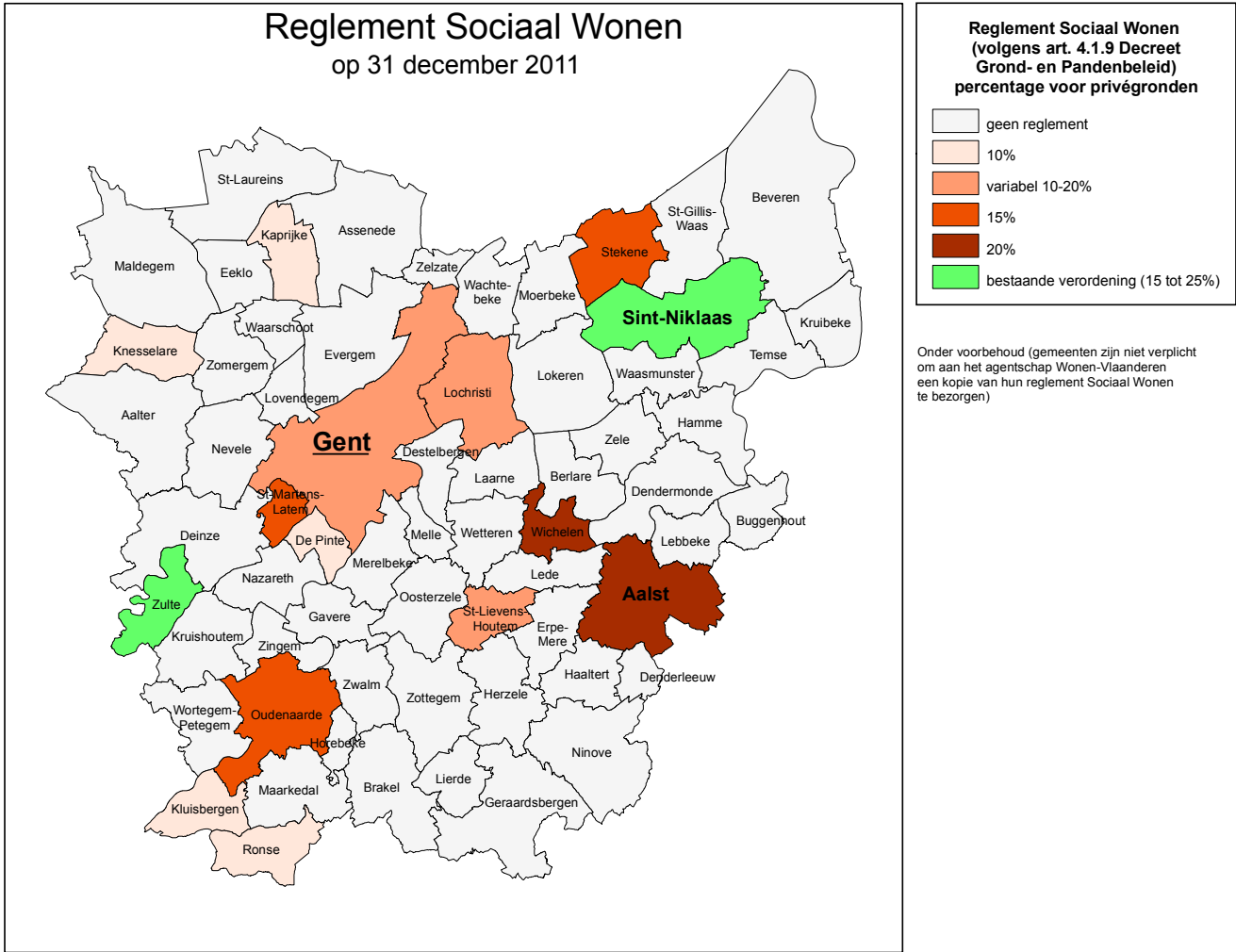
Inmiddels hebben 13 gemeenten in Oost-Vlaanderen een reglement Sociaal Wonen (tegenover 6 in 2010), met daarenboven nog twee gemeenten die onveranderd hun bestaande verordening van vóór het Decreet Grond- en Pandenbeleid hebben aangehouden (wat nog kan tot 30 juni 2013).

Gemeenten maken ook van meer variatiemogelijkheden gebruik. Een aantal gemeenten hanteert verschillende percentages sociaal wonen naargelang de ligging (wijk of deelgemeente) of naargelang de omvang van het project. Voorbeelden van zulke gedifferentieerde percentages vindt men in het reglement van Gent en Sint-Lievens-Houtem.

Wonen-Vlaanderen ondersteunt gemeenten die een reglement Sociaal Wonen willen opmaken met voorbeelden, informatie over de procedure, de mogelijke invulling van lasten enz.



*Stekene, Landelijk Bosdorp
Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen*



4.1.4 ROP en Actieprogramma

Woningen bouwt men niet voor 10 of 20 jaar, maar staan er vaak honderd jaar of meer. Ook als woningen privé gebouwd worden, blijft de gemeente verantwoordelijk voor de aansluiting van het woningenbestand op wegen en voorzieningen en moet ze omgaan met de gevolgen van een passend of minder passend bestand voor de noden van haar bevolking en de regio. Daarom is het logisch dat gemeenten als eerste aan zet zijn in het grond- en ontwikkelingsbeleid.

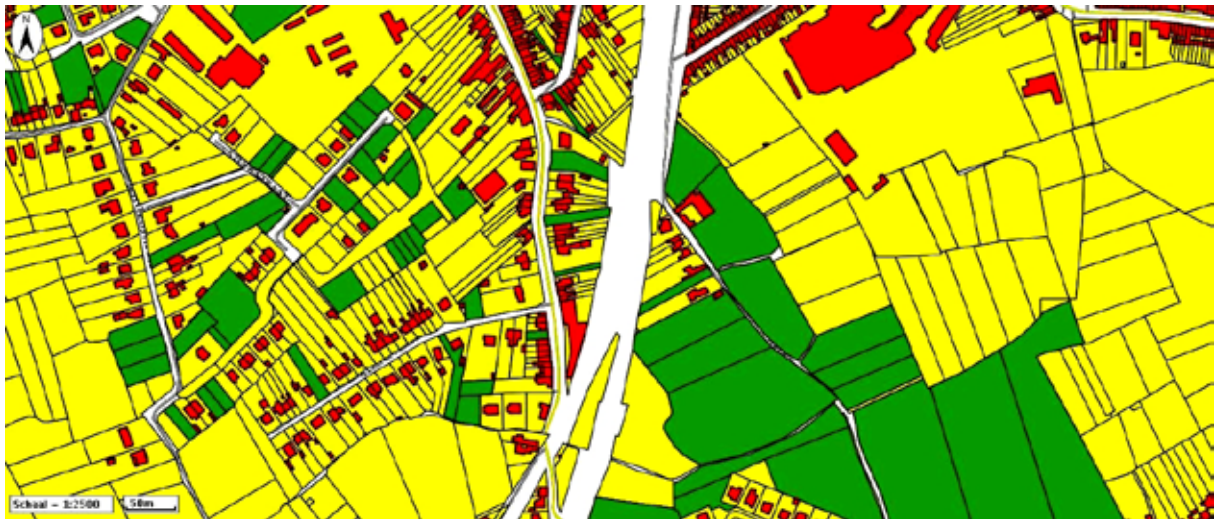
Het heeft geen zin plannen te maken zonder te weten waar men ze kan uitvoeren. In Vlaanderen is de beschikbare ruimte voor wonen zoals ze in gewestplannen, plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) is afgebakend, erg versnipperd aangesneden. Om een eigen grondbeleid te voeren, is onder meer een overzicht nodig van de beschikbare vrije gronden die voor wonen in aanmerking komen.

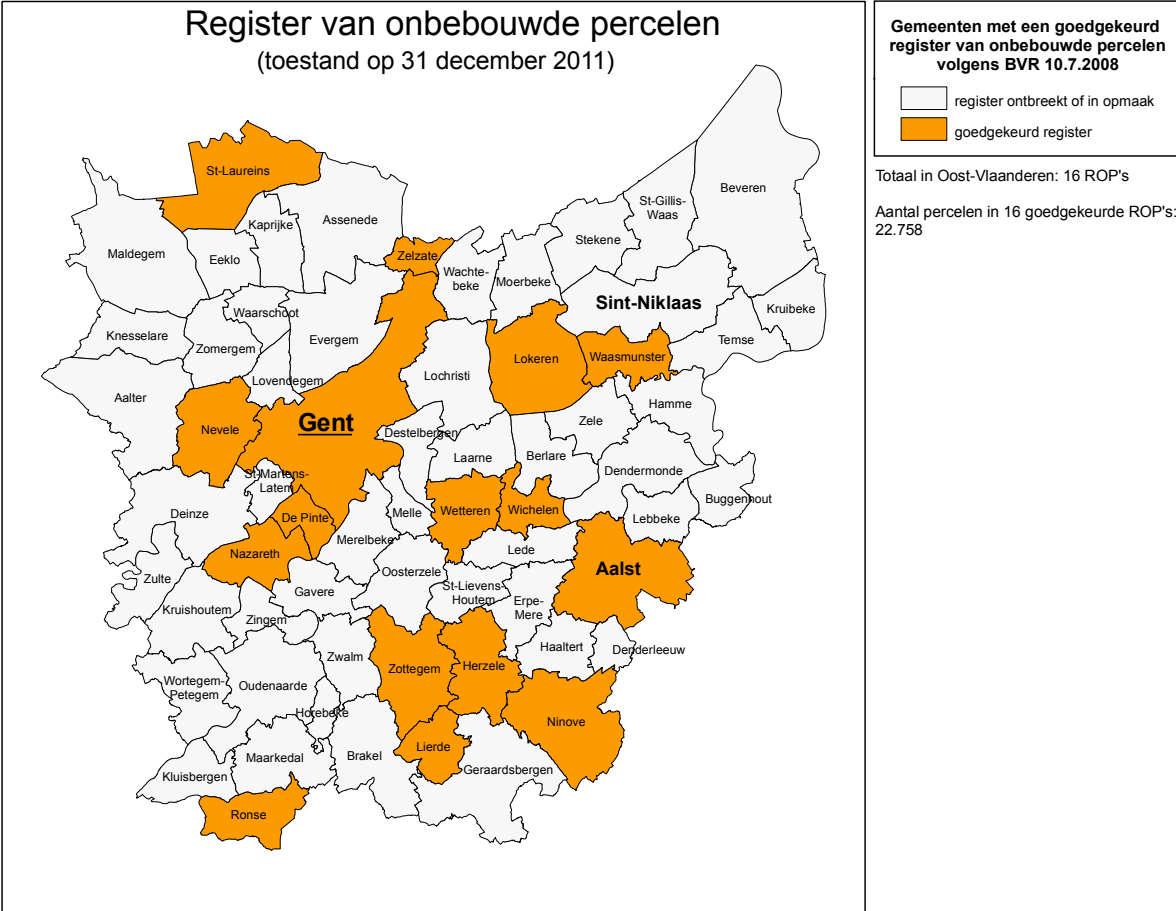
De Vlaamse overheid stelt daarvoor de RWO Data Manager (<https://datamanager.rwo.be>) ter beschikking. Met deze online softwaretoepassing kunnen gemeenten niet alleen hun onbebouwde percelen inventariseren, maar ook visualiseren op kaarten

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 van het ruimtelijk beleid inzake wonen.

Op 31 december 2011 hadden 16 gemeenten in Oost-Vlaanderen een goedgekeurd register van onbebouwde percelen (ca. 25%, verspreid over zowel kleine landelijke gemeenten als grote stedelijke en alles daartussen). Samen omvatten ze op dat moment 22.758 percelen (hoofdzakelijk in woongebied, voor een deel ook in woonuitbreidingsgebied).

Het register biedt ook de basis voor een gemeentelijk actieprogramma. 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 opmaak van het plan, aanpak van overleg enz.





4.1.5 Aansnijden van woonuitbreidingsgebied

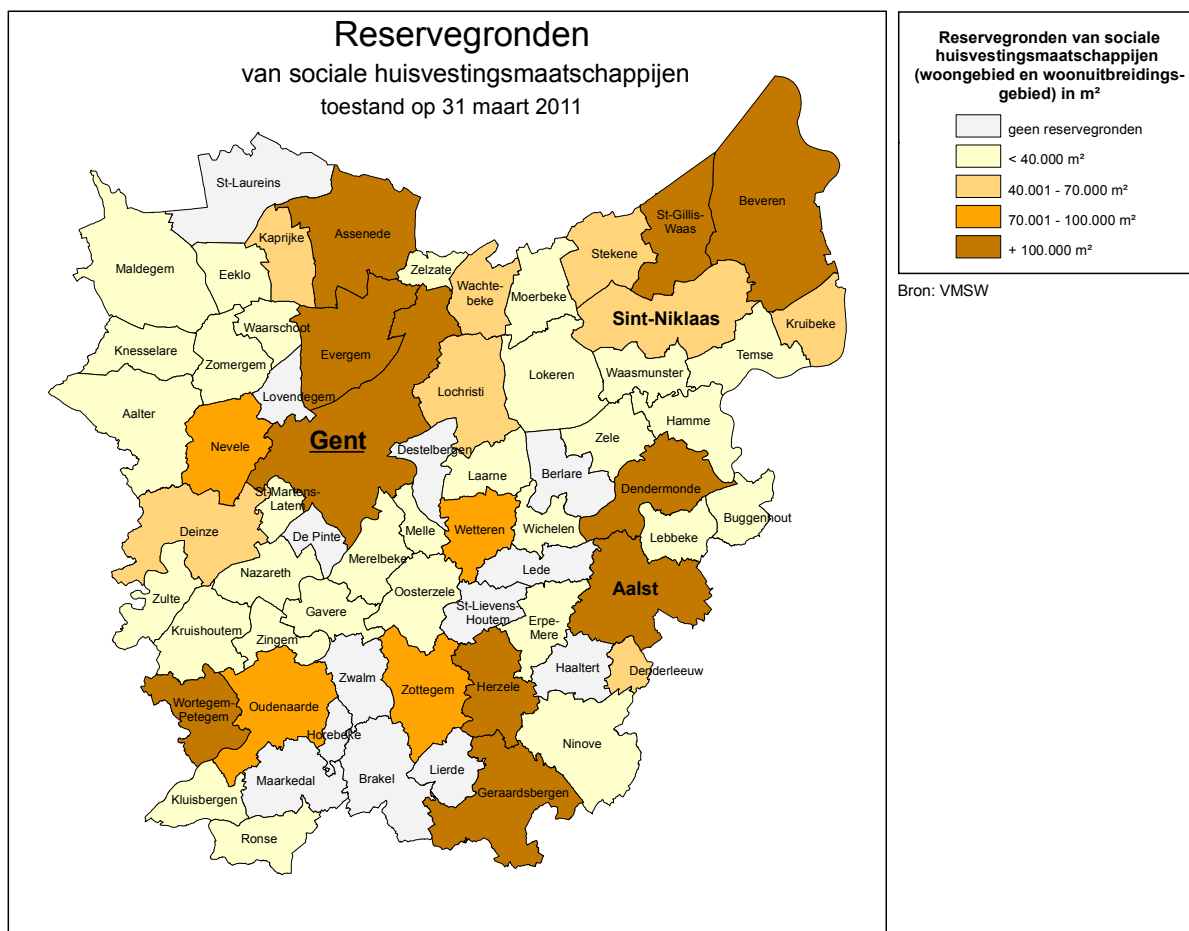
Prijzen van woningen en vooral gronden zijn sterk gestegen de voorbije decennia. De aansnijding van woonuitbreidingsgebied biedt een uitgelezen kans om te werken aan betaalbaar wonen, met bovendien een goede sociale mix die aan alle bevolkingsgroepen kansen biedt op de woningmarkt.

In woonuitbreidingsgebied kunnen gemeenten via een ruimtelijk uitvoeringsplan substantiële ruimte voorzien voor bescheiden kavels, sociale woningen (huur of koop) en vrije kavelgroottes: door het Decreet Grond- en Pandenbeleid kan men voorschriften opnemen zodat op gronden van Vlaamse besturen 40 tot 50% sociaal wonen moet worden voorzien bij vergunningaanvragen. Voor privégronden is dat 20 tot 25% sociaal wonen, en dit kan aangevuld worden met bescheiden wonen tot samen maximum 40%. Zo kan een gemeente plannen ontwerpen waar naast 60% vrije kavels nog 40% kavels voorzien zijn voor mensen met een kleiner budget.

In gemeenten waar het bindend sociaal objectief niet gehaald is, zijn deze hogere percentages voor betaalbaar wonen in dergelijke uitvoeringsplannen overigens een verplichting.

Veelal is de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden onderworpen aan een specifieke woonbehoefte die moet aangetoond worden. Deze behoefte geldt echter als aangetoond wanneer het om de bouw van sociale woningen gaat (huur of koop). Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen rechtstreeks via een vergunning woonuitbreidingsgebied aansnijden (als voldaan is aan enkele basisvoorwaarden). Met de derde wijziging aan het Decreet Grond- en Pandenbeleid van 23 december 2011 kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen in woonuitbreidingsgebied projecten realiseren, waarbij ze naast sociale woningen tot 20% bescheiden woningen kunnen bouwen, zodat ook hier een zekere menging van woonvormen mogelijk is.

Actuele overzichten van gronden in handen van sociale huisvestingsmaatschappijen in woonuitbreidingsgebieden zijn er niet, maar de VMSW heeft wel een overzicht van reservegronden in woon- en woonuitbreidingsgebied samen. Bijgevoegd kaartje geeft een beeld van de gemeenten waar zich grote of mindere grote reserves bevinden, in principe allemaal gronden die zonder verdere aankopen of planologische ingrepen ontwikkeld kunnen worden voor sociaal wonen (al dan niet met een aandeel bescheiden wonen). In de provincie Oost-Vlaanderen zijn er in totaal ca. 2.871 ha van dergelijke gronden vrijwel onmiddellijk beschikbaar voor sociaal wonen (toestand 31 maart 2011).



4.1.6 Monitoringsbesluit

4.1.6.1 Het besluit

Op 10 november 2011 keurde de Vlaamse Regering het besluit goed dat de nadere regels bevat voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en de methodologie en de criteria bepaalt voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets.

In 2012 wordt de eerste voortgangstoets van de realisatie van het bindend sociaal objectief uitgevoerd. Er wordt gekeken of de gemeenten het gewestelijk groeiritme volgen wat betreft de realisatie van sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels. Het gewestelijk groeiritme wordt gedefinieerd als het ritme van de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels in het Vlaams Gewest in de periode van 1 januari 2004 tot en met 31 augustus 2009. Wonen-Vlaanderen heeft voor elk van de drie categorieën van sociaal woonaanbod het gewestelijk groeiritme berekend. Voor die berekening werd het gerealiseerde sociaal woonaanbod in de betreffende periode afgezet tegen de gewestelijke objectieven op het vlak van sociaal woonaanbod, zoals vooropgesteld in het kader van het grond- en pandenbeleid. Het groeiritme voor sociale huurwoningen is 14,56%, voor sociale koopwoningen 10,64% en voor sociale kavels 17,93%.

Om die voortgangstoets optimaal te kunnen uitvoeren, werden de gemeenten verzocht tegen 31 januari 2012 via de module Vergund Sociaal Woonaanbod de gegevens te bezorgen over stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen, verleend in de periode 2008-2011 voor projecten waarin een sociaal woonaanbod werd/zal worden gerealiseerd.

Daarnaast vraagt artikel 14 van het besluit aan de gemeenten om de gegevens over sociaal woonaanbod dat in de periode 2008-2011 door een lokaal bestuur is gerealiseerd, te bezorgen vóór 31 januari 2012.

4.1.6.2 Vorming op 22 december 2011 en 9 januari 2012

In uitvoering van het Monitoringsbesluit werd door het departement RWO in samenwerking met het Agentschap Wonen-Vlaanderen een applicatie ontwikkeld binnen de RWO Data Manager om de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief te kunnen monitoren. De gemeente kan in deze applicatie aangeven welke vergunningen onderworpen zijn aan een norm sociaal woonaanbod (en waar dus een sociale last uitgevoerd moet worden) en of er vergunningen voor sociale woonprojecten en woonprojecten met een sociaal karakter afgeleverd zijn.

Omdat een correcte invoering van deze gegevens belangrijk zal zijn voor de uitvoering van de voortgangstoets in 2012, organiseerde de dienst Wonen Oost-Vlaanderen een opleiding voor de gemeentelijke ambtenaren die belast zouden worden met het invoeren van deze gegevens in 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 applicatie in de RWO Data Manager.

Er waren twee opleidingsmomenten, namelijk op donderdag 22 december 2011 van 9u30 tot 12u00 en op maandag 9 januari 2012 van 13u30 tot 16u00.

Er waren in totaal 85 deelnemers aanwezig uit 53 gemeenten. Dit betekent dat meer dan 80% van de gemeenten en steden aanwezig was op de opleiding.

4.2 Uitvoeringsprogramma – Investeringsprogramma

De financiering van sociale woonprojecten is geregeld door een tweeledig systeem. Enerzijds is er een aanmeldingssysteem: initiatiefnemers melden verschillende stappen in de ontwikkeling van hun project, "verrichtingen" genoemd, aan bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Anderzijds is er een programmatieprocedure die toetst of aangemelde verrichtingen passen in het lokale en gewestelijke beleid en of ze rijp zijn om uitgevoerd te worden. De programmatie krijgt dan uiteindelijk vorm in een jaarlijks Uitvoeringsprogramma (UP).

Het Programmatiebesluit voor sociale woonprojecten van 18 juli 2008 regelt hoe het uitvoeringsprogramma tot stand komt. Dit besluit bepaalt de procedure voor de planning, vaststelling en goedkeuring van het Uitvoeringsprogramma en legt de voorwaarden vast voor de financiering van bijna alle ontwikkelingsverrichtingen. Enkel de financiering voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die sociale huurwoningen ontwikkelen of renoveren is anders geregeld, namelijk in het zogeheten "Nieuw Financieringssysteem 2" (een systeem waarbij de VMSW – binnen bepaalde prijsbeperkingen – een renteloze lening verstrekt over 33 jaar).



Op 1 oktober 2010 wijzigde het Programmatiebesluit vooral wat betreft de subsidiebedragen voor verwervingen en voor infrastructuurwerken.

Het Investeringsprogramma 2009–2013 werd vastgesteld door het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed op basis van wetenschappelijke gegevens en politieke keuzes: hoe de beschikbare middelen verdelen over gemeenten of clusters van gemeenten om sociale projecten te realiseren? Wat is de verdeling daarbij tussen koop- en huurwoningen? Hoeveel besteden aan nieuwbouw of renovatie of vervangingsbouw? Hoe ligt de verhouding tussen homogene en gemengde projecten?

De VMSW vertaalt dit Investeringsprogramma in een jaarlijks Uitvoeringsprogramma: welke verrichtingen kunnen in het jaar van het Uitvoeringsprogramma gerealiseerd of aanbesteed worden?

De minister keurt het Uitvoeringsprogramma goed op basis van het advies van het departement (strookt het Uitvoeringsprogramma met wat vooropgesteld is in het Investeringsprogramma?) en het advies van Wonen-Vlaanderen (zijn de verrichtingen onderwerp geweest van het lokaal woonoverleg en stroken ze met de gekende lokale knelpunten en opportuniteiten?).

*Bazel, Blokmakerslaan
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren*



De verrichtingen die gefinancierd kunnen worden, zijn:

- het verwerven van gronden en panden;
- de sloop;
- het bouwrijp maken van het terrein;
- het bouwen, renoveren, verbeteren en aanpassen van woningen en gebouwen;
- het aanleggen van de infrastructuur;
- het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen;
- het aanpassen van de woonomgeving.

Om gefinancierd te kunnen worden, moeten alle verrichtingen wel aangemeld zijn bij de VMSW.

Het resultaat van deze financiering, zowel wat de sociale huur- als de sociale koopsector betreft in Oost-Vlaanderen, kan u lezen in de hoofdstukken 1 en 2 van dit jaarverslag.

De belangrijkste opdracht van Wonen-Vlaanderen bij het Uitvoeringsprogramma bestaat dus in een advies over de ontwikkelingsverrichtingen die men wil programmeren voor het komende jaar. Een voorwaarde om een verrichting positief te adviseren, is dat ze besproken is op het lokaal woonoverleg. Tevens moet Wonen-Vlaanderen ook nagaan of deze verrichtingen stroken met de bekende lokale knelpunten en opportuniteiten. Daarvoor steunen we enerzijds op de besprekingen tijdens het overleg en anderzijds op onze kennis van de gemeente.

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

Adviezen over verrichtingen voor sociale woonprojecten	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 huur- woningen door niet-SHM's		sloop- of infrastructuur- subsidie		TOTAAL	
	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.
Aantal	22	0	19	0	134	0	61	0	5	0	107	1	349	1

Ook in 2011 werd het advies van Wonen Oost-Vlaanderen over het uitvoeringsprogramma van 2012 tijdig overgemaakt.

Naast de adviezen over ontwikkelingsverrichtingen adviseert Wonen-Vlaanderen ook het al dan niet subsidiëren van de verwerving van gronden en panden voor nieuwe sociale woonprojecten.



Subsidie is mogelijk in volgende gevallen:

- de verwerving van één of meer woningen of gebouwen die niet beantwoorden aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica of veiligheid als die geheel of gedeeltelijk gesloopt worden om sociale woningen te bouwen;
- de verwerving van onbewoonbaar verklaarde woningen, ongeschikt bevonden woningen, verwaarloosde en/of leegstaande woningen die niet meer overeenkomstig hun functie worden gebruikt om ze te renoveren, te verbeteren of aan te passen tot sociale woningen of gemeenschapsvoorzieningen;
- de verwerving van een onbebouwd perceel dat in een bestaande woonkern ligt om er sociale woningen of sociale kavels op te realiseren;
- de verwerving via voorkeepsrecht van geïnventariseerde en/of ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen of van percelen bestemd voor woningbouw, gelegen in een bijzonder gebied.

Aftastering door Wonen Oost-Vlaanderen van verwervingssubsidies 2011				
	Gunstig	Ongunstig	Gemengd	Totaal
Oost-Vlaanderen	23	2	1	26

4.3 Ondersteuning lokaal woonoverleg

In 2011 was er 105 keer woonoverleg in Oost-Vlaanderen. Dat is ongeveer even vaak als in 2010 (103 keer), maar het woonoverleg was dit jaar veel minder gelijk gespreid. In 2010 vond in 63 gemeenten minstens een keer woonoverleg plaats; in 2011 was dat slechts in 57 gemeenten.

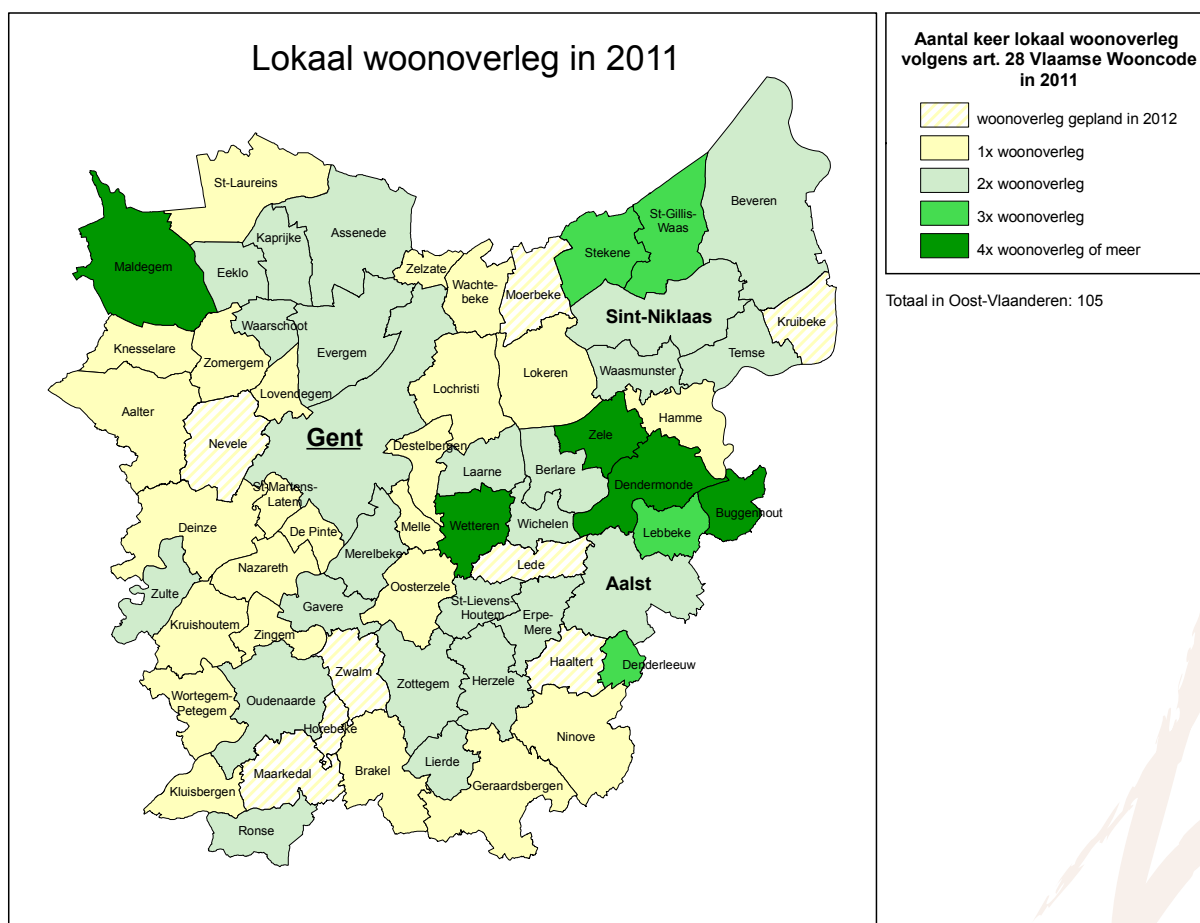
In 2009 en 2010 streefde Wonen-Vlaanderen ernaar om zoveel mogelijk gemeenten via het woonoverleg te informeren over de nieuwe beleidsinstrumenten rond wonen (Decreet Grond- en Pandenbeleid, nieuwe regels voor programmatie). In 2011 was het opzet om het overleginitiatief meer in handen van gemeenten zelf te geven. Uit deze cijfers blijkt dat in een aantal gemeenten het woonoverleg een vastere plaats heeft gekregen in het ontwikkelen en uitvoeren van een woonbeleid, maar dat in andere gemeenten het overleg nog onvoldoende ingeburgerd is. Dat kan heel uiteenlopende redenen hebben: personeelwissels, uitgestelde projecten enz.

Om regelmatig de stand van zaken te bespreken rond sociale woonprojecten, de aanpak van slechte woningen en het ontwikkelen van een visie die door lokale partners gedragen wordt, zijn twee woonoverlegmomenten per jaar een minimum. Het besluit van de Vlaamse regering van 10.11.2011 over de voortgangstoets en de opvolging van het bindend sociaal objectief bevestigt dit als een goede praktijk.

Agendazetting is van groot belang gebleken. In elke gemeente is betaalbaar wonen voor alle bevolkingsgroepen een belangrijk thema en zijn er verschillende wegen om daarrond te werken. Maar er zijn geen paardenmiddelen om dit doel te bereiken; overleg en beleid opbouwen rond een aantal instrumenten (grondenbeleid, leegstandsbeleid, woonkwaliteitsbewaking, vergunningen met een last, projectprogrammatie, enz.) is een pragmatische weg om vooruitgang te boeken.

Het woonoverleg is ook een informatieforum om analyses te bespreken. Een aantal intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (Wooncentrum Meetjesland, Woonplus) hebben wachtlijstanalyses opgezet en besproken in de deelnemende gemeenten, wat snel tot een scherpere en onderbouwde visie leidde op wat de gemeente nodig heeft om alvast mensen met weinig kansen op de woonmarkt aan een betaalbare woning te helpen.

Door een pak nieuwe regelgeving was het overleg de voorbije jaren sterk getekend door juridische en procedurele aspecten. Wonen-Vlaanderen streeft sinds 2010 naar extra aandacht voor gegevens om het woonoverleg te stofferen en een gemeentelijke woonbeleidsvisie te ontwikkelen.



4.4 Lokaal toewijzingsreglement

Het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 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.

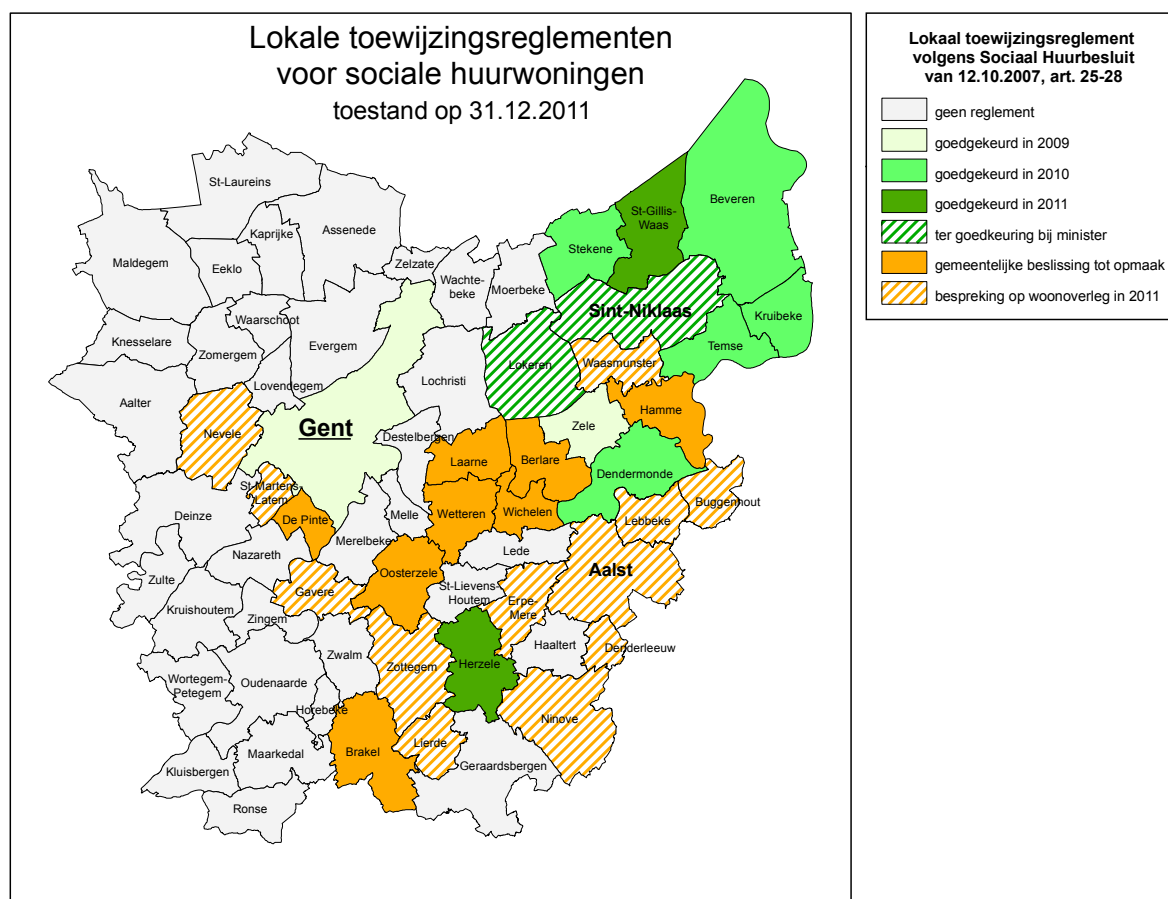
Bij het begin van 2011 hadden 7 gemeenten in Oost-Vlaanderen een toewijzingsreglement en dit jaar zijn er 2 bijgekomen (2 reglementen lagen eind 2011 nog ter goedkeuring bij de minister). Allemaal hebben ze bijzondere voorrangsregels voor doelgroepen, vaak ook in combinatie met lokale binding. Vaak breidt men de bestaande regel voor lokale binding die veel huisvestingsmaatschappijen hanteren enigszins uit (voorrang voor wie ten minste 3 jaar van de laatste 6 in de gemeente of het werkingsgebied gewoond heeft), zodat mensen die ooit langer in de gemeente woonden eveneens een voorrang krijgen.

Naast de bestaande toewijzingsreglementen zijn er ook heel wat in opmaak. In nog 8 andere gemeenten heeft het college of de gemeenteraad de beslissing genomen om een toewijzingsreglement op te maken. En in nog eens 12 gemeenten heeft het woonoverleg mogelijke voorrangsregels voor een eigen lokaal toewijzingsreglement besproken. Daarmee is een lokaal toewijzingsreglement in 31 gemeenten ofwel al in voege ofwel een thema in het woonbeleid geweest.

Besprekingen of zelfs collegebeslissingen 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. Ondertussen heeft Sint-Gillis-Waas als eerste in Oost-Vlaanderen deze versoepelde procedure volledig doorlopen en bereiden ook andere gemeenten een reglement voor op basis van deze omzendbrief.

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.



4.5 Intergemeentelijke samenwerking

Het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 maakt het mogelijk om projecten lokaal woonbeleid te subsidiëren. Net als voor 2010 lanceerde de minister van wonen ook voor 2011 een open oproep om projectvoorstellen in te dienen. In Vlaanderen dienden 7 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een voorstel in (tegenover 11 in 2009). Na het advies van een beoordelingsjury keurde de minister 4 projecten goed (samen goed voor 16 gemeenten). Daarmee waren op 31 december 2011 42 projecten actief in Vlaanderen, waar in totaal 204 gemeenten aan deelnemen (op 308 gemeenten, in totaal dus bijna twee derde).

Ook in Oost-Vlaanderen werden er projectdossiers ingediend, maar werden er helaas geen subsidies toegekend, zodat er in 2011 (net als in 2010) 6 gesubsidieerde projecten actief zijn waarbij 22 gemeenten aangesloten zijn.





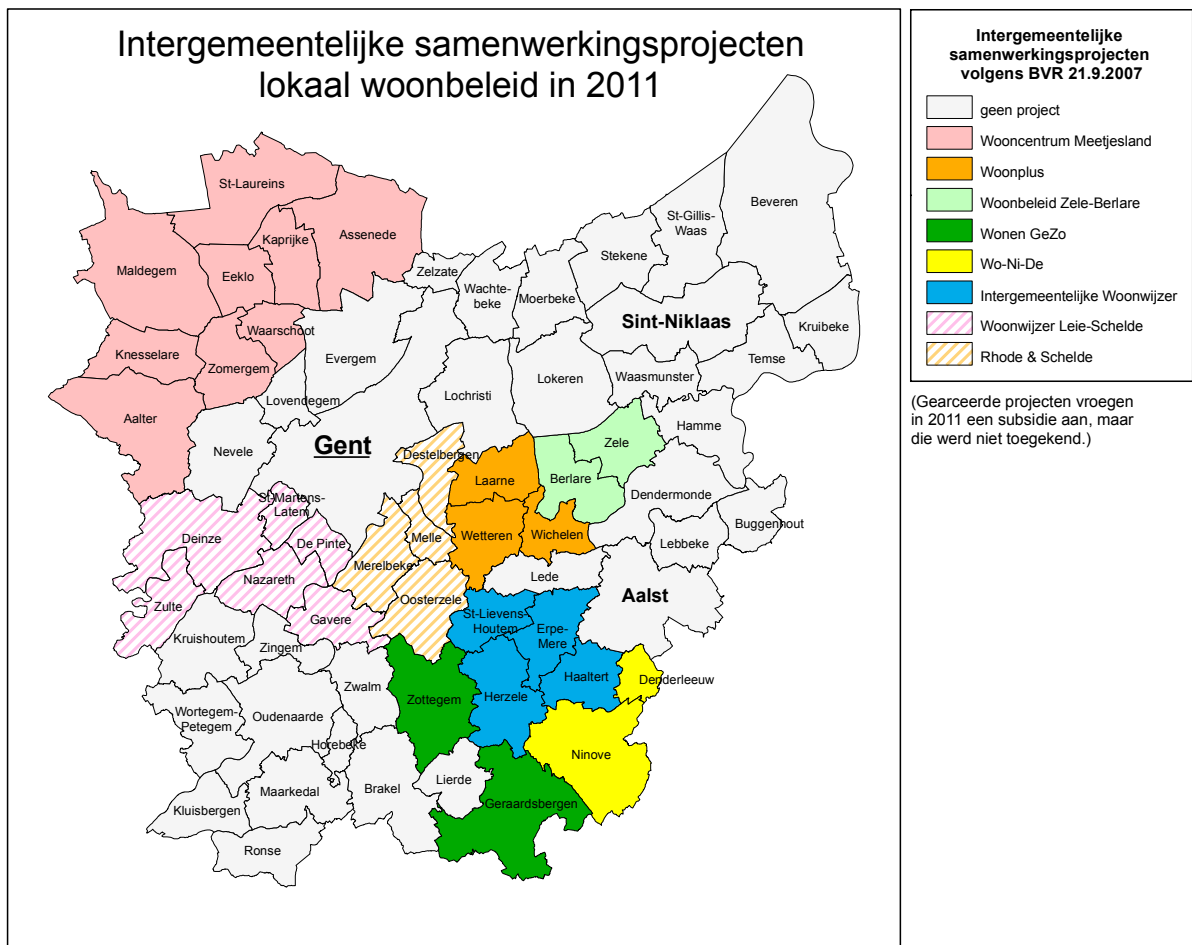
Eke, Nova
Volkshaard

Wel hebben twee projecten een verlenging aangevraagd (Woonplus en Woonbeleid Zele-Berlare), waarover in 2012 de beslissing valt. Om een project te verlengen, moet ten laatste zes maanden vóór het einde van de subsidiëeringsperiode een nieuwe subsidieaanvraag ingediend worden.

Het Vlaams woonbeleid streeft naar een hoogstaande projectwerking die inwoners en besturen in de aangesloten gemeenten ten goede komt. Wonen-Vlaanderen moet de projecten daarbij ondersteunen. Om meer bijsturingmogelijkheden te creëren heeft de Vlaamse regering op 23 december 2011 het besluit van 21 september 2007 gewijzigd.

Als uit het tussentijds evaluatieverslag van de eerste twee werkingsjaren zou blijken dat een project nood heeft aan bijsturing bij de uitvoering van sommige activiteiten, kan de minister de hernieuwing beperken tot 18 maanden. Als die projecten na de eerste verlengingsperiode (dat is het vierde werkingsjaar) kunnen aantonen dat ze hun activiteiten en acties hebben bijgestuurd en dat de resultaten voldoende zijn om de gewone verlengingstermijn te verantwoorden, dan kan de minister alsnog voor de volgende 18 maanden een subsidie toekennen. Zo kunnen toch nog de volledige 3 jaren verlenging gesubsidieerd worden.

Het valt niet te ontkennen dat in Oost-Vlaanderen minder projectvoorstellen ingediend en goedgekeurd zijn. Het opzetten van een samenwerkingsproject stuit vaak op het probleem dat het niet eenvoudig is om met buurgemeenten een overeenkomst te bereiken 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.



4.6 Vertegenwoordiging in functie van het lokale woonbeleid.

Een vertegenwoordiger van Wonen Oost-Vlaanderen was aanwezig op:

- de commissie Huisvesting van de Vereniging van Vlaamse Gemeenten en Steden;
- de stuurgroep fusie sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent;
- de provinciale woonraad van Oost-Vlaanderen
- de werkgroep Uitvoeringsprogramma (Departement RWO, VMSW en Agentschap Wonen-Vlaanderen)
- stuurgroepvergadering van het Wooncentrum Meetjesland
- stuurgroepvergadering Woon+
- Stuurgroep en werkgroep "Opmaak en opvolging begeleidingsplan GRUP Haven van Antwerpen"
- de provinciale beoordelingscommissie Wonen in Eigen Streek

4.7 Vorming voor ambtenaren en mandatarissen van steden en gemeenten.

4.7.1 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 projecten Lokaal woonbeleid uitgenodigd, daar de informatieverstrekking aan de burger één van hun opdrachten is.

Op 31 maart 2011 werd gestart met de DVD "Daken" over het **project L'Espoir** in Brussel. De documentaire vertelt het verhaal over 14 Brusselse gezinnen die samen een woonproject realiseren. Het project (14 duplex appartementen) is het resultaat van de samenwerking tussen een groep van migrantengezinnen met een beperkt inkomen, Buurthuis Bonnevie, CIRE, de Gemeente Molenbeek en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De appartementen zijn een voorbeeld op het vlak van duurzaam bouwen. Het gaat om een passiefgebouw dat door materiaalkeuze (houtskeletbouw) en concept de bakens verzet van hoe betaalbare woningen er kunnen uitzien.

Daarna werd het principe van **Community Land Trust** voorgesteld.

Kurt Herregodts van de VMSW behandelde de vraag of **sociale huisvesting**, naast de verkoop van sociale koopwoningen en kavels, nog op andere wijze **eigendomsverwerving** kan stimuleren, waarbij de voordelen van een huisvestingspolitiek gebaseerd op sociale huurwoningen met de voordelen van een politiek van eigendomsverwerving gecombineerd worden.

Op 20 oktober 2011 werd gefocust op de informatieverstrekking aan de burgers. Er werd een tentoonstelling opgezet met gemeentelijke en stedelijke folders, flyers, brochures en affiches wat betreft wonen...

Bob Magerman van Woon+ illustreerde hoe de gemeenten Wetteren, Wichelen en Laarne in Woon+ de **basisinformatie** aan de burgers verstrekken via info-avonden, woonkrant en affiches.

Thys Dever van het Wooncentrum Meetjesland leidde de woonwinkeliers surfend rond op zijn **website**, waarbij aandacht ging naar de goede opbouw en de correcte informatieverstrekking.

4.7.2 Overlegtafel voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

De Vlaamse overheid subsidieert niet alleen intergemeentelijke samenwerkingsprojecten m.b.t. lokaal woonbeleid, maar ondersteunt ook hun werking via Wonen-Vlaanderen. De projecten kunnen ondersteuning krijgen onder meer bij hun stuurgroepvergaderingen, door opvolgingsgesprekken met projectcoördinatoren en door bijdragen van het agentschap aan het intergemeentelijk woonoverleg. Ook voor het aanleveren van statistische gegevens of praktisch advies bij specifieke activiteiten doen projecten op Wonen-Vlaanderen een beroep. Van meet af aan organiseerde Wonen-Vlaanderen echter ook overlegtafels waar projectmedewerkers ervaringen konden uitwisselen, kennismaken met praktijkvoorbeelden en antwoorden konden krijgen op praktische of inhoudelijke vragen.

Er zijn in Vlaanderen ondertussen te veel projecten om dit nog op de schaal van het hele gewest te doen. Daarom is in 2011 gestart met overlegtafels in de provinciehoofdsteden. In Oost-Vlaanderen vinden ze plaats met telkens de 6 Oost-Vlaamse projectcoördinatoren, het team lokaal woonbeleid van Wonen-Vlaanderen en vanaf de tweede overlegtafel ook met inbreng van de dienst Maatschappelijke Participatie van de provincie Oost-Vlaanderen.



Elke overlegtafel bestaat uit vaste punten, onder meer bespreking van wijzigingen in de regelgeving en aftoetsen of men met conclusies en suggesties van het vorige overleg iets kon aanvangen. Het hoofdbestanddeel is telkens een andere thema uit de projectactiviteiten:

- op 20 september “woonbeleidsvisievorming”;
- op 19 december “woonoverleg”.

Verder biedt het agentschap ook centraal voor alle projecten de Portaal-site voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten aan, waar men nog altijd terecht kan voor ervaringsuitwisseling en goede praktijken uit heel Vlaanderen (www.bouwenenwonen.be > “lokaal woonbeleid samen met andere gemeenten”).

4.7.3 Individuele opleidingen 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 2011 kwamen ambtenaren en medewerkers uit Denderleeuw, Eeklo, IGS GEZO (Geraardsbergen- Zottegem), Intergemeentelijke Woonwijzer (Sint-Lievens-Houtem, Erpe-Mere, Haaltert, Herzele), IGS Zele-Berlare, Stekene en Haaltert.

4.7.4 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 kwaliteitsbewaking op 17 mei 2011 en aan de opleiding over het UP en het Decreet Grond- en Pandenbeleid op 13 mei 2011.

4.7.5 Andere vormingsmomenten

- 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.
 - o Woonwijzer Meetjesland: Uiteenzetting woningkwaliteit ;
 - o Woonplus: Uiteenzetting leegstandsregister;
 - o Woonplus: Uiteenzetting over kwaliteitsbewaking en de premies op een info-avond voor eigenaar-verhuurders.

- Om de goede implementatie van de instrumenten van de Vlaamse overheid te bevorderen, verzorgt de dienst Wonen Oost-Vlaanderen ook vormingsmomenten voor individuele ambtenaren in de gemeente zelf. Zo werd in Ninove, Wortegem-Petegem, Brakel, Eeklo en Zwalm uitleg gegeven aan de bevoegde ambtenaren over het leegstandsregister.
- Op 4 februari 2011 begeleidden Jeroen Van Pottelberge en Veerle Vandecasteele een workshop over het belang van lokaal woonbeleid in de armoedebestrijding op de trefdag 'wonen aan de onderkant in Waas en Dender'. Jeroen Van Pottelberge was één van de deskundigen tijdens het panelgesprek.
- Voor de Oost-Vlaamse Bestuursacademie verzorgden we op 22 februari 2011 de opleiding over toewijzingsreglementen.
- Jeroen Van Pottelberge was moderator van de workshop voor de actualisatie van het lokaal sociaal beleidsplan van Wetteren wat betreft de cluster wonen op 2 maart 2011.
- Jeroen Van Pottelberge modereerde tijdens het Woonforum op 1 april 2011 het panel over het lokaal woonoverleg.
- Voor de provinciale coördinatoren van Samenlevingsopbouw Vlaanderen werd een sessie begeleid over "lokaal beleid en Decreet Grond- en Pandenbeleid" te Brussel op 1 juni 2011.
- Op de studiedag van Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen in Waasmunster op 30 juni 2011 werd een uiteenzetting gegeven over de tegemoetkoming in de huurprijs voor de ambtenaren en bestuurders van de OCMW's.
- Het debat over het gelijkebehandelingsprotocol met Jozef De Witte, Geert Inslegheers en Katrien Dauwe van het algemeen eigenaarssyndicaat in de stad Sint-Niklaas, werd op 23 november 2011 door Jeroen Van Pottelberge gemodereerd.

4.8 Adviezen BPA, RUP, MER

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

Met het recente Decreet Grond- en Pandenbeleid kan een gemeente percentages opleggen voor het realiseren van sociale woningbouw en een bescheiden woonaanbod in een RUP indien ze het Bindend Sociaal Objectief nog niet heeft bereikt.

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, telkens daarom gevraagd wordt. We merken dat het aantal vragen om advies stijgt. In 2011 brachten we 85 keer advies uit. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2010 (45) en 2009 (38).

Hierna vindt u een overzicht van de verstrekte adviezen in 2010.

RUP = gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP = provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

GRUP = gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

BPA = bijzonder plan van aanleg

PA = planologisch attest

Adviezen RUP - BPA - PA		
Gemeente	naam advies	datum
Knesselare	Planologisch attest 'Edg. & H. Vermeire'	21/01/2011
Maldegem	RUP 'Middelburg'	21/01/2011
Zelzate	RUP 'Zonevreemd landbouwbedrijf Denderdreve'	24/01/2011
Wichelen	RUP 'Bellekouter'	7/03/2011
Lovendegem	RUP 'Recreatiepool Lovendegem'	28/03/2011
Wortegem-Petegem	Planologisch attest 'Firma Beel nv'	11/04/2011
Kluisbergen	RUP 'Beperkte herziening van het BPA Rosalinde'	22/04/2011
Kruikebeke	Gewestelijk RUP 'Herstructurering Kleigroeve Argex in Kruikebeke en Zwijndrecht'	29/04/2011
Kluisbergen	RUP 'Ontsluitingsstructuur Berchem'	9/05/2011
Zulte	RUP 22 'Gedeeltelijke herziening BPA 4/5 Marktplein en Rijksweg'	20/05/2011
Oudenaarde	RUP 'Scheldekop'	25/05/2011
Oudenaarde	RUP 'Edelare - Den Hazel'	31/05/2011

Adviezen RUP - BPA - PA

Gemeente	naam advies	datum
Assenede	RUP 'Gedeeltelijke herziening BPA Markt'	9/06/2011
Lokeren	RUP 'Bergendries-Vrederecht'	10/06/2011
Eeklo	RUP 'Inbreidingsprojecten'	17/06/2011
Eeklo	RUP 'Lange Moeie'	17/06/2011
Gent	RUP nr.150 'Wondelgemmeersen'	17/06/2011
Brakel	Gedeeltelijke herziening BPA nr.4 "Breeveld"	21/06/2011
Eeklo	RUP 'Broeken'	27/06/2011
Kruishoutem	RUP 10 'Sint-Elooiskeer'	19/07/2011
Maldegem	RUP 'Middelburg' - tweede plenaire vergadering	27/07/2011
Lebbeke	RUP 'Solleveld'	3/08/2011
Lebbeke	RUP 'Gursten Velt'	17/08/2011
Gent	RUP nr.162 'Nekkersputstraat'	14/09/2011
Geraardsbergen	PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'	22/09/2011
Dendermonde	RUP 'Zonevreemde bedrijven'	26/09/2011
Aalst	RUP 'Heuvelpark'	29/09/2011
Zomergem	RUP 'Verkaveling Kleitstraat-Rijvers'	30/09/2011
Laarne	RUP 'Dorpskern Kalken'	4/10/2011
Ninove	PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove'	10/10/2011
Ronse	PRUP 'Stedelijk project Ninovestraat' in Ronse	10/10/2011
Oosterzele	RUP 'Groot Bewijk 1'	19/10/2011
Lokeren	PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren'	24/10/2011
Zulte	RUP 21 'Herziening BPA Gemeentecentrum Olsene'	25/10/2011
Kruishoutem	RUP nr. 4 C, D en E 'Markt en omgeving' en RUP nr. 7 A en B 'Markt en omgeving'	26/10/2011
Erpe Mere	RUP 'zonevreemde sportterreinen Erpe-Mere'	16/11/2011
Denderleeuw	RUP 'Centrum Denderleeuw'	29/11/2011
Aalter	RUP 'Steenweg op Deinze 122 & Woestijne 34'	21/12/2011

adviezen

Adviezen PLAN MER

Gemeente	naam advies	datum
Assenede	RUP 'Herziening BPA Markt'	11/01/2011
Sint-Gillis-Waas	RUP 'Gemeenschapsvoorzieningen Margrietstraat'	19/01/2011
Sint-Gillis-Waas	RUP 'NV DSK'	19/01/2011
Sint-Martens-Latem	RUP 'Kortrijksesteenweg'	19/01/2011
Wichelen	RUP 'Bellekouter'	20/01/2011
Gent	Stadsvernieuwingsproject 'De Kouter'	23/02/2011
Sint-Martens-Latem	RUP 'Molenhoek - Hoge Heirweg'	23/02/2011
Oudenaarde	RUP 'Edelare - Den Hazel'	8/03/2011
Sint-Lievens-Houtem	RUP 'Dorpskern'	10/03/2011
Sint-Lievens-Houtem	RUP 'Omleidingsweg'	10/03/2011
Eeklo	RUP 'Inbreidingsprojecten'	14/03/2011
Eeklo	RUP 'Lange Moeie'	14/03/2011
Waarschoot	RUP 'Gemengde zone Hoekje-Kapellestraat'	21/03/2011
Sint-Niklaas	RUP 'Stadswand Singel'	25/03/2011
Aalst	RUP 'Pendelparking Stationsomgeving Aalst'	28/03/2011
Hamme	RUP 'Centrum Hamme'	21/04/2011
Sint-Martens-Latem	RUP 'Woonbos'	21/04/2011
Lokeren	RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren'	28/04/2011
Sint-Gillis-Waas	RUP 'Golfterrein te Sint-Gillis-Waas'	29/04/2011
Beveren	PRUP 'Glastuinbouw Melsele'	10/05/2011
Gent	RUP nr.162 'Nekkersputstraat'	13/05/2011
Lovendegem	RUP 'Recreatiepool Lovendegem'	13/05/2011
Zomergem	RUP 'Verkaveling Kleitstraat-Rijvers'	20/05/2011
Geraardsbergen	PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'	14/06/2011
Lebbeke	RUP 'Solleveld'	14/06/2011
Lebbeke	RUP 'Gursten Velt'	14/06/2011
Oosterzele	RUP 'Groot Bewijk 1'	17/06/2011
Erpe Mere	RUP 'Zonevreemde woningen'	1/07/2011
Gavere	RUP 'Markt & omgeving'	26/07/2011
Aalst	GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' - deelplan 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Siesegemkouter' te Aalst.	27/07/2011
Gent	PRUP 'Handelsdokbrug'	27/07/2011
Berlare	RUP 'Brandstofhandel Hogeweg 37'	8/08/2011
Deinze	Stadsvernieuwingsproject 'Colle'	9/08/2011
Waasmunster	RUP 'zonevreemde woningen Waasmunster'	9/08/2011
Oudenaarde	RUP 'Herziening BPA Leupegem centrum'	14/08/2011
Merelbeke	RUP nr. 1, 'Zonevreemde bedrijven'	19/08/2011
Berlare	RUP 'Galgenberg'	3/10/2011
Laarne	RUP 'Dorpskern Kalken'	4/10/2011
Waasmunster	RUP 'Heuvelveld'	4/10/2011
Temse	RUP 'Doornwijk'	6/10/2011
Ronse	RUP 'Wijziging BPA Sport- en Recreatiezone Leuzesesteenweg'	10/10/2011
Kaprijke	RUP 'Lembeke-Dorp'	13/10/2011
Kluisbergen	RUP 'De Grijve'	7/11/2011
Gent	RUP 'Park Halfweg'	22/11/2011
Moerbeke	PRUP 'Joanna Van Parijs'	22/11/2011
Knesselare	PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie - Groen Ursel'	24/11/2011
Denderleeuw	RUP 'Centrum Denderleeuw'	29/11/2011
Temse	RUP 'Tielrode'	8/12/2011



5 Vorming voor de medewerkers van de Dienst Wonen

NAAM	TITEL VORMING	DATUM
Aelterman Kathy	Anders werken - train de trainer Telewerken - Train de trainer	20 januari 2011
Vandecasteele Veerle	Onteigeningsrecht	26 april, 3 en 10 mei 2011
Verlé Lorenzo	EHBO-bijbscholing	12 mei 2011
Vansteenbrugge Els	EHBO bijscholing	12 mei 2011
Van Audenhove Martin	Leidinggeven: workshop prestatie management voor leidinggevenden	20 en 21 oktober 2011, 18 november 2011
De Blanck Veronique	Leidinggeven: workshop prestatie management voor leidinggevenden	20 en 21 oktober 2011, 18 november 2011
Ponnet Ludwig	Lokale en regionale belastingen	24 november 2011
Van Pottelberge Jeroen	Statistiek basisbegrippen (module 1)	21,24 en 28 november en 1 december 2011
Van Pottelberge Jeroen	Statistiek multivariate statistiek en steekproeffrekking (module 2)	5, 8,12 en 15 december 2011
Vandecasteele Veerle	Statistiek basisbegrippen (module 1)	21,24 en 28 november en 1 december 2011
Vandecasteele Veerle	Statistiek multivariate statistiek en steekproeffrekking (module 2)	5, 8,12 en 15 december 2011

6 Ons team



Directeur

Willy Du Bois

Secretariaat Directeur

Kathy Aelterman

Cel Kwaliteitsbewaking

Ludwig Ponnet

Els Vansteenbrugge

Rita De Smet

Jimmy Eeckhout

Kathy Aelterman

Cel Tegemoetkoming in de huurprijs

Eric Goossens

Luc Siau

Cel Premies (Renovatiepremie en Verbeterings- en aanpassingspremie)

Veronique De Blanck

Linda Blomme

Christine Dehenau

Lieve Rouckhout

Henk Vancaeyzeele

An Van Uytfanghe

Lorenzo Verlé

Geert Wanzeele

Ayse Yurtay

Cel Technische onderzoekers

Martin Van Audenhove

Peggy Baeck

Evi Bické

Dirk Bostoën

Heidi Merckx

Guido De Clercq

Herman Gevaert

Marc Schelck

Jan Vanderstraeten

Guido Vercleyen

Bert De Bleecker

Cel Lokaal woonbeleid

Kathy Aelterman

Jimmy Eeckhout

Jeroen Van Pottelberge

Marleen Lefèvre

Veerle Vandecasteele



Van links naar rechts:

Eerste rij:

Ayse Yurtay, Willy Du Bois, Marleen Lefèvre, Christine Dehenau en Guido De Clercq.

Tweede rij:

Henk Vancaeyzeele, An Van Uytfanghe, Peggy Baeck, Marin Van Audenhove, Linda Blomme, Els Vansteenbrugge, Veronique de Blanck.

Derde rij:

Veerle Vandecasteele, Lieve Rouckhout, Guido Verclleyen, Kathy Aelterman, Evi Bické, Rita De Smet, Heidi Merckx, Luc Siau en Lorenzo Verlé.

Vierde rij:

Ludwig Ponnet, Eric Goossens, Jeroen Van Pottelberge, Dirk Bostoën, Geert Wanzeele, Jimmy Eeckhout, Bert De Bleecker en Jan Vanderstraeten