

JAARVERSLAG 2010



WONEN
OOST-VLAANDEREN

Vlaamse overheid
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Wonen Oost-Vlaanderen



Voorwoord

2010 is voor de activiteiten van Wonen Oost-Vlaanderen een goed jaar geweest, zowel wat de afhandeling van de premiedossiers, de kwaliteitsbewaking als de ondersteuning van het lokaal woonbeleid betreft.

Hoewel het aantal aanvragen renovatiepremie hoog bleef, zijn er 1.501 meer dossiers afgehandeld dan er aanvragen waren in 2010, zodat de behandelingstermijn van de aanvragen aanzienlijk verkortte. Niettegenstaande de inzet van het personeel vooral gefocust was op het wegwerken van de achterstand bij deze premie, werd ook bij de verbeterings- en aanpassingspremie een (bescheiden) inhaalbeweging gerealiseerd: er werden 162 dossiers meer afgehandeld dan er aanvragen waren.

De behandeling van de aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs is steeds prioritair geweest voor Wonen Oost-Vlaanderen: het gaat hier tenslotte om een tegemoetkoming voor de zwakste bewoners. Hoewel ook hier het aantal te behandelen dossiers gevoelig verminderde, valt er tevens een ander fenomeen op: het aantal negatieve beslissingen in deze dossiers bedraagt de laatste jaren bijna 65%. Wellicht wordt het steeds moeilijker om goede huurwoningen te vinden aan de maximum toegelaten huurprijzen van de reglementering.

Het aantal adviezen onbewoonbaarheid en/of ongeschiktheid van woningen bleef op hetzelfde hoge peil als de voorgaande jaren, terwijl de termijnen gerespecteerd bleven waarbinnen deze adviezen dienden afgeleverd te worden.

In 2010 werden 430 sociale huurwoningen gerealiseerd in 25 verschillende gemeenten, tegenover 423 in 2009. De invloed van het Decreet Grond- en Pandenbeleid laat zich dus nog niet voelen, maar dit zal wellicht de komende jaren op kruissnelheid komen. Eind 2010 telden we in heel Oost-Vlaanderen 6,24% sociale huurwoningen.

Ook voor de sociale koopwoningen dient nog een serieuze inspanning te worden geleverd: in 2010 werden 98 sociale koopwoningen gerealiseerd in Oost-Vlaanderen.

Dat de gemeenten de regisseurs zijn van het lokale woonoverleg is vastgelegd in de Vlaamse Wooncode. Dat zij deze taak steeds meer ter harte nemen, blijkt uit dit jaarverslag.

Daarbij fungeerde Wonen-Vlaanderen als informatieverstrekker en ondersteuner.

Dat was zo voor wat de leegstand betreft. De gemeenten kennen sinds 1 januari 2010 het leegstandsregister. Wij ondersteunden de gemeenten bij het opmaken of het wijzigen van het daaraan gekoppelde verplichte leegstandsreglement.

Dat was ook zo voor het Decreet Grond- en Pandenbeleid, waar wij optraden als helpdesk. Vergunningsaanvragen en projecten met een last zijn immers vaak zeer complex qua regelgeving en manier van realiseren. De gemeenten die een reglement

Sociaal Wonen wensten op te maken, werden daarin door ons begeleid. Inzake het Uitvoeringsprogramma (UP) heeft Wonen-Vlaanderen zijn advies gegeven of de aangemelde projecten en de daarbij horende verrichtingen onderwerp zijn geweest van lokaal woonoverleg en of zij stroken met de gekende lokale knelpunten en prioriteiten wat wonen betreft.

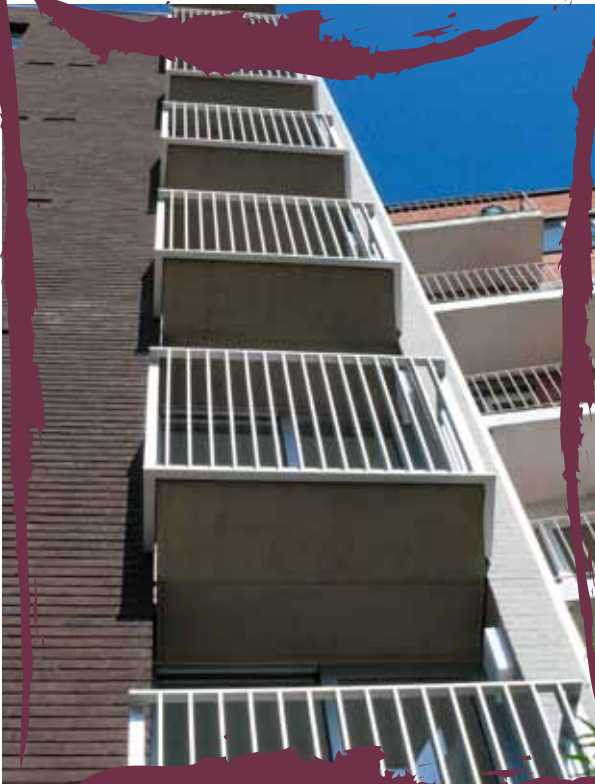
Wat het lokaal woonoverleg betreft gaat het trouwens in Oost-Vlaanderen in stijgende lijn: 63 van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten hebben minstens één lokaal woonoverleg gekend in 2010.

In een aantal steden en gemeenten is men begonnen met het ontwikkelen van – of heeft men – een woonbeleidsvisie; wij waren en zijn graag bereid u daarbij ten volle te helpen.

Tenslotte zult u merken dat dit jaarverslag – nog meer dan dat van 2009 – naast gegevens over de activiteiten van onze dienst steeds meer aandacht besteedt aan gegevens, tendensen en analyses van al wat met wonen te maken heeft in Oost-Vlaanderen, zodat het voor ieder van jullie ook een nuttig werkinstrument kan zijn.

Ik wens jullie veel leesplezier!

Willy Du Bois
Directeur



*Minerva
Gent
Goede Werkmanswoning*

Inhoudstafel



VOORWOORD	3
INHOUDSTAFEL	5
1 HUREN	9
1.1 Sociaal Huurpatrimonium	9
1.1.1 Het Decreet Grond- en Pandenbeleid - Bindend Sociaal Objectief	3
1.1.2 Realisaties in 2010	3
1.1.3 Sociale Verhuurkantoren	5
1.1.4 Voor wie bouwen we sociale huurwoningen?	5
1. De huurders en kandidaat-huurders	5
2. Het doelpubliek voor een sociale huurwoning.	8
1.2 Tegemoetkoming in de huurprijs	10
1.3 Cijfers per gemeente	14
2 BOUWEN, VERBOUWEN EN RENOVEREN VAN DE EIGEN WONING	15
2.1 Sociale koopwoningen en Kavels	15
2.2 Een interne reorganisatie	17
2.3 Renovatiepremie	18
2.3.1 De cijfers	18
2.3.2 Interpretatie van de cijfers op gemeenteniveau	19
2.4 Verbeterings- en aanpassingspremie	21
2.5 Cijfers per gemeente	26
2.6 Woningbouw in Oost-Vlaamse gemeenten	27
2.6.1 Evolutie van de bouwintensiteit	27
2.6.2 Nieuwe appartementen	27
2.6.3 Appartementen versus eengezinswoningen	28

2.6.4	Renovatie	28
2.6.5	Woningprijzen	28
3	KWALITEITSBEWAKING	40
4	LOKAAL WOONBELEID	41
4.1	Decreet Grond- en Pandenbeleid	41
4.1.1	Leegstand	41
4.1.2	Helpdesk Grond- en Pandenbeleid	44
4.1.3	Gemeentelijke reglementen Sociaal Wonen	44
4.1.4	Woonbeleidsconvenanten	46
4.2	Uitvoeringsprogramma – Investeringsprogramma	46
4.3	Ondersteunen woon(advies)raden en woonoverleg	47
4.4	Lokaal toewijzingsreglement	48
4.5	Intergemeentelijke samenwerking	51
4.6	Vertegenwoordiging in functie van het lokale woonbeleid.	53
4.7	Vorming voor ambtenaren en mandatarissen van steden en gemeenten.	54
4.7.1	Woonwinkeloverleg	54
4.7.2	Individuele opleidingen voor lokale ambtenaren	54
4.7.3	Vorming door het Agentschap Wonen-Vlaanderen	54
4.7.4	Samenwerking met Agentschap Ruimte en Erfgoed	54
4.7.5	Andere vormingsmomenten	54
4.8	Adviezen BPA, RUP, MER	56
5	VORMING VOOR DE MEDEWERKERS VAN DE DIENST WONEN	59
6	HET TEAM VAN DE BUITENDIENST WONEN OOST-VLAANDEREN	61





*Kalishoek
Melsele - Beveren
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting*

menwerking



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.

Gemeenten die in de loop van de uitvoering van het Bindend Sociaal Objectief boven de 9% zouden uitkomen, kregen een beperking van dat objectief 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 2010

In 2010 werden in de provincie Oost-Vlaanderen 430 sociale huurwoningen gerealiseerd in 25 verschillende gemeenten (zie tabel). Deze 430 nieuwe sociale huurwoningen bedragen 4,5% van het provinciale Bindend Sociaal Objectief voor sociale huurwoningen.

Samen met de 1.158 gerealiseerde huurwoningen in 2008 en 2009 is momenteel dus 16% van de doelstelling van het Decreet Grond- en Pandenbeleid in Oost-Vlaanderen gerealiseerd.

We tellen hier alleen de huurwoningen die effectief op 31/12/2010 verhuurd waren onder het sociaal huurstelsel. De opgeleverde, maar nog niet verhuurde woningen, worden opgenomen in 2011.

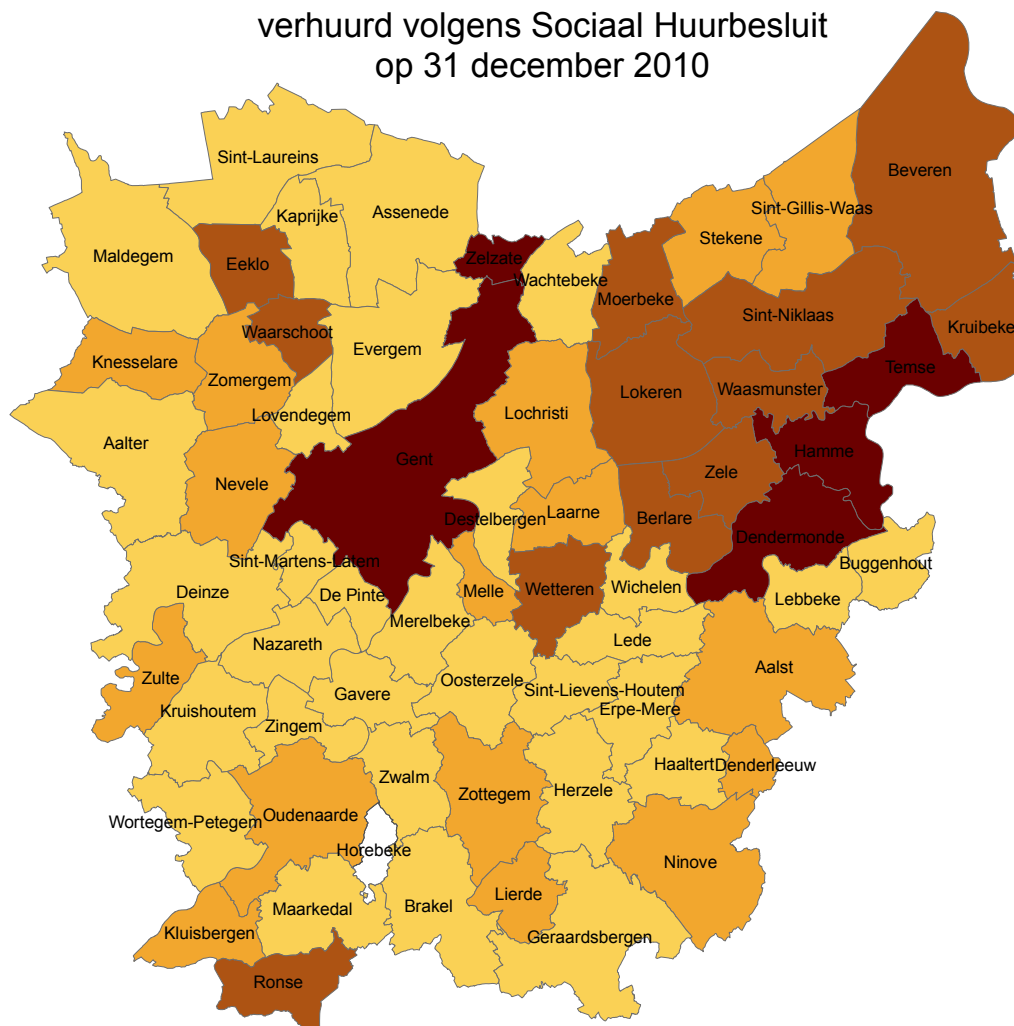
Opvallend is dat net in de steden en gemeenten die geen Bindend Sociaal Objectief hebben gekregen omdat ze op het ogenblik van de nulmeting al 9% of meer sociale huurwoningen hadden, er 632 sociale huurwoningen gerealiseerd werden van 2008 tot 2010. Dit is 40% van het totaal aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in die periode.

*Biervlietstraat
Gent
SHM Scheldevallei*



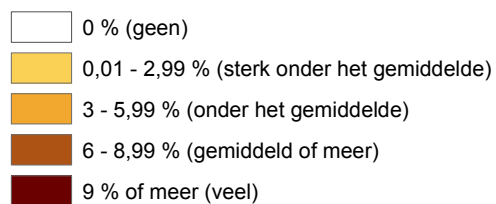
Aandeel sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen

verhuurd volgens Sociaal Huurbesluit
op 31 december 2010



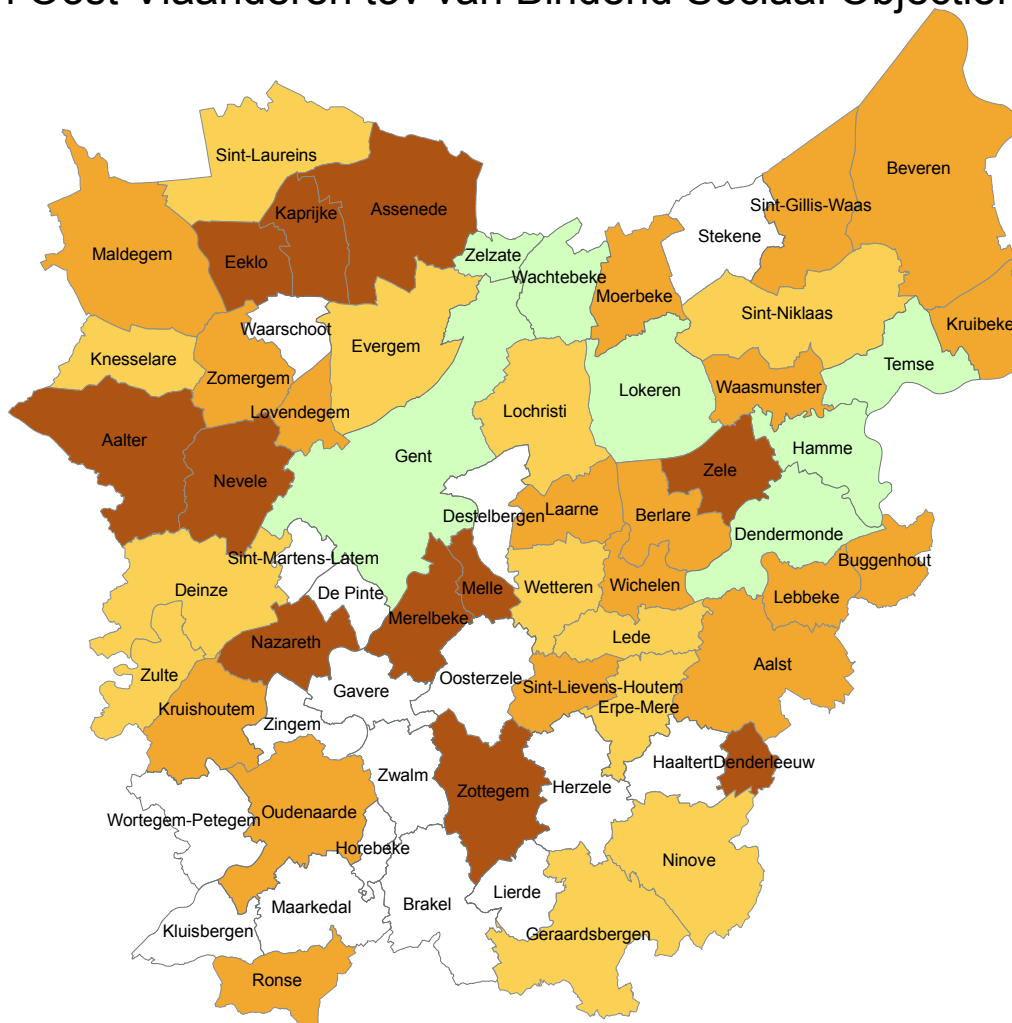
Bron: Oost-Vlaamse SHM's, SVK's, gemeenten en OCMW's
Verzameling en bewerking: Wonen-Vlaanderen

Aandeel sociale huurwoningen in 2010
volgens Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007



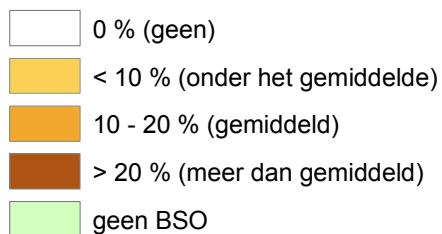
Biervlietstraat
Gent
SHM Scheldevallei

Aandeel gerealiseerde sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen tov van Bindend Sociaal Objectief



Bron: Oost-Vlaamse SHM's, SVK's, gemeenten en OCMW's
Verzameling en bewerking: Wonen-Vlaanderen

Aandeel gerealiseerde sociale huurwoningen tov Bindend Sociaal Objectief



1.1.3 Sociale Verhuurkantoren

Het aantal woningen verhuurd via een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) is in Oost-Vlaanderen licht gestegen van 902 in 2009 naar 927 in 2010. Deze stijging zou groter geweest zijn, maar door het wegvallen van één van de tien erkende SVK's (Melle - Destelbergen) worden 41 woningen minder verhuurd via een SVK. De overige negen SVK's verhuurden dus 66 woningen meer in 2010 dan in 2009. Dat is een stijging met 7,7%. (De woningen van het SVK Melle - Destelbergen worden verder gehuurd en onderverhuurd door de respectievelijke OCMW's.)

1.1.4 Voor wie bouwen we sociale huurwoningen?

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, wie is het doelpubliek?", "hebben wij nog plaats om zoveel te bouwen?". Hierover leest u meer in hoofdstuk 2.6.

1. De huurders en kandidaat-huurders

In het Statistisch bulletin kandidaat-huurders editie 2009 van de VMSW vinden we een aanzet van antwoord op de eerste vraag.

In 2009 stonden in onze provincie 19.016 uniek geïdentificeerde kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning op de wachtlijst.

De doelstelling van het Decreet Grond- en Pandenbeleid om 9.918 sociale huurwoningen te realiseren tegen 2020/2025 komt dus tegemoet aan de woonneed van iets meer dan de helft van de Oost-Vlaamse kandidaat-huurders.

In vergelijking met de andere provincies heeft onze provincie de kortste wachttijd, maar voor kandidaat-huurders blijft 839 dagen nog altijd te lang. De gemiddelde wachttijd in Vlaanderen bedraagt 970 dagen.

aantal sociale huurwoningen (2010)	34.634
aantal op de wachtlijst (2009)	19.016
spanning*	54,91%
wachttijd	839
toegewezen binnen 3 jaar	61,38%
toegewezen binnen 6 jaar	93,54%

*procentuele toename die vereist is om wachtlijst weg te werken



*Cauterhoek
Kruibeke
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting*



In de behoeftestudie naar sociale woningen van de stad Zottegem konden we vaststellen dat sociale huurders honkvast zijn. Uit de cijfers van de sociale huisvestingsmaatschappij Ninove Welzijn blijkt dat er weinig rotatie is: 79,3% van het patrimonium is langer dan 5 jaar verhuurd, slechts 20,7% is minder dan 5 jaar verhuurd. Ook de analyse van de wachtlijst met kandidaat-huurders enerzijds en de lijst van de actuele huurdersgroep van Eigen Dak in Laarne anderzijds tonen duidelijk dat de meeste sociale huurders - eens ze een sociale woning toegewezen krijgen - honkvast zijn en er blijven wonen.

Om een antwoord te vinden op de tweede vraag: "voor wie moeten wij die woningen bouwen, wie is het doelpubliek?" hebben we bij wijze van proefproject samen met de SHM Eigen Dak een analyse gemaakt van de sociale huurmarkt in Wetteren, Wichelen en Laarne.

Eigen Dak heeft in functie van het intergemeentelijk woonoverleg van de gemeenten Wetteren, Wichelen en Laarne (Woon+) de voortrekkersrol op zich genomen en zijn kandidaat-huurders, huurders en patrimonium bestudeerd.

De bespreking van deze cijfers en gegevens op zowel het intergemeentelijk als gemeentelijk woonoverleg toonde aan dat deze huzarenklus van Eigen Dak meer dan waardevol was. De analyse wordt gebruikt in het kader van de planning van sociale woonprojecten die, voor ze op het Uitvoeringsprogramma (UP) komen, getoetst worden aan de lokale woonbehoefte en aan de gekende lokale knelpunten en opportuniteiten. Het samenwerkingsproject Woon+ en de huisvestingsambtenaren gebruiken dit cijfermateriaal ook als basis voor de omgevingsanalyse en voor het formuleren van doelstellingen op korte en lange termijn voor de woonplannen van Wetteren, Wichelen en Laarne.

Verder kunnen deze gegevens ook gebruikt worden voor de eventuele opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

Vanuit dit proefproject én omdat dit een aanzet tot antwoord kan geven op de vraag "voor wie moeten wij die woningen bouwen, wie is het doelpubliek?" heeft Wonen-Vlaanderen nu aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Oost-Vlaanderen cijfermateriaal opgevraagd over kandidaat-huurders, het patrimonium en de huidige huurders.

Zo hopen we in 2011 een nog sterkere ondersteunende rol te kunnen spelen op het woonoverleg van de 65 gemeenten.

Om u al een voorsmaakje te geven vindt u op de volgende pagina de aanzet die we gaven bij de gemeenten van Woon+.

Sociale huurwoningen Eigen Dak

Gemeente	Aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31/12/2008	Aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31/12/2009	Aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31/12/2010	Gerealiseerde sociale huurwoningen in 2008	Gerealiseerde sociale huurwoningen in 2009	Gerealiseerde sociale huurwoningen in 2010
Laarne	138	138	138	16	0	0
Wetteren	585	596	596	1	14	0
Wichelen	85	96	96	0	11	0

Huurpatrimonium Eigen Dak

Gemeente	Eengezinswoning					Appartement					Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	1	2	3	4		
Laarne	18	1	99	12			4	4			138
Wetteren	70	75	114	48	3	6	89	162	29		596
Wichelen	12	18	25	4			2	19	13	3	96

Vergelijking leeftijdscategorie in % tussen huurders en kandidaat-huurders

	Leeftijdscategorie in %			
	18-29	30-54	55-64	65+
Kandidaat-huurders Laarne	24,62	49,75	14,07	11,56
Huurders Laarne	1,45	41,3	23,91	33,33
Kandidaat-huurders Wetteren	22,61	52,39	11,97	13,03
Huurders Wetteren	4,88	34,52	21,01	39,59
Kandidaat-huurders Wichelen	28,93	50,94	13,84	6,29
Huurders Wichelen	4,21	48,42	22,11	25,26

Gezinssamenstelling huurders en kandidaat-huurders in %

Gezinssamenstelling	Waar?					
	Laarne kandidaat-huurders	Laarne huurders	Wetteren kandidaat-huurders	Wetteren huurders	Wichelen kandidaat-huurders	Wichelen huurders
Alleenstaande	52,76	49,28	45,74	58,91	54,72	64,21%
Alleenstaande + 1 kind	11,06	4,35	11,7	7,69	11,95	11,58%
Alleenstaande + 2 kinderen	8,54	1,45	8,24	2,25	6,29	8,42%
Alleenstaande + 3 kinderen	2,51	1,45	2,93	1,69	3,13	1,05%
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1,01	0	1,06	0,56	1,26	1,05%
Koppel zonder kind	11,06	28,26	14,36	20,08	10,69	6,32%
Koppel + 1 kind	5,03	8,7	4,52	2,44	6,29	4,21%
Koppel + 2 kinderen	5,53	2,17	7,45	3,38	4,4	0,00%
Koppel + 3 kinderen	2,01	3,62	2,66	1,13	0,63	2,11%
Koppel + 4 of meer kinderen	0,5	0,72	1,33	1,88	0,63	1,05%
Totaal						
Huishoudens zonder kinderen	63,82	77,54	60,11	78,99	65,41	70,53%
Huishoudens met kinderen	36,18	22,46	39,89	21,01	34,59	29,47%
<i>daarvan met 1 kind</i>	16,08	13,04	16,22	10,13	18,24	15,79%
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	20,1	9,42	23,67	10,88	16,35	13,68%

2. Het doelpubliek voor een sociale huurwoning

Om zich in te schrijven om een sociale woning te huren moet men meerderjarig zijn en voldoen aan een aantal voorwaarden, met als belangrijkste dat men geen eigen woning of bouwgrond mag bezitten en dat het inkomen onder volgende grenzen blijft (bedragen op 1 januari 2011 voor het netto belastbaar inkomen):

- 19.169 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 20.775 euro voor een alleenstaande met een handicap;
- 28.753 euro voor alle andere gevallen (vermeerderd met 1.607 euro per persoon ten laste).

Als men weet dat het bruto minimumloon in België $12 \times 1.387,49$ euro = 16.649,88 euro per jaar bedraagt (op 1 januari 2011 – bron: FOD Werkgelegenheid), dan wordt duidelijk dat enkel bescheiden verdieners in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en mensen in financiële moeilijkheden die al dan niet tijdelijk van een vervangingsinkomen leven.

Het zou een goede oefening zijn om te kijken hoeveel inwoners van een gemeente voldoen aan de voorwaarden. Helaas is het onmogelijk om dat met beschikbare statistieken na te gaan, onder meer omdat men gegevens over woningbezit niet kan combineren met gegevens over inkomens.

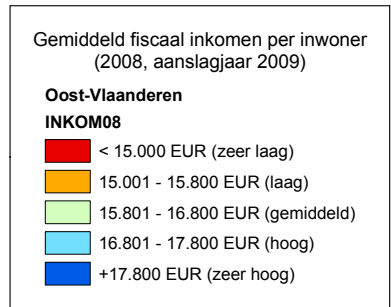
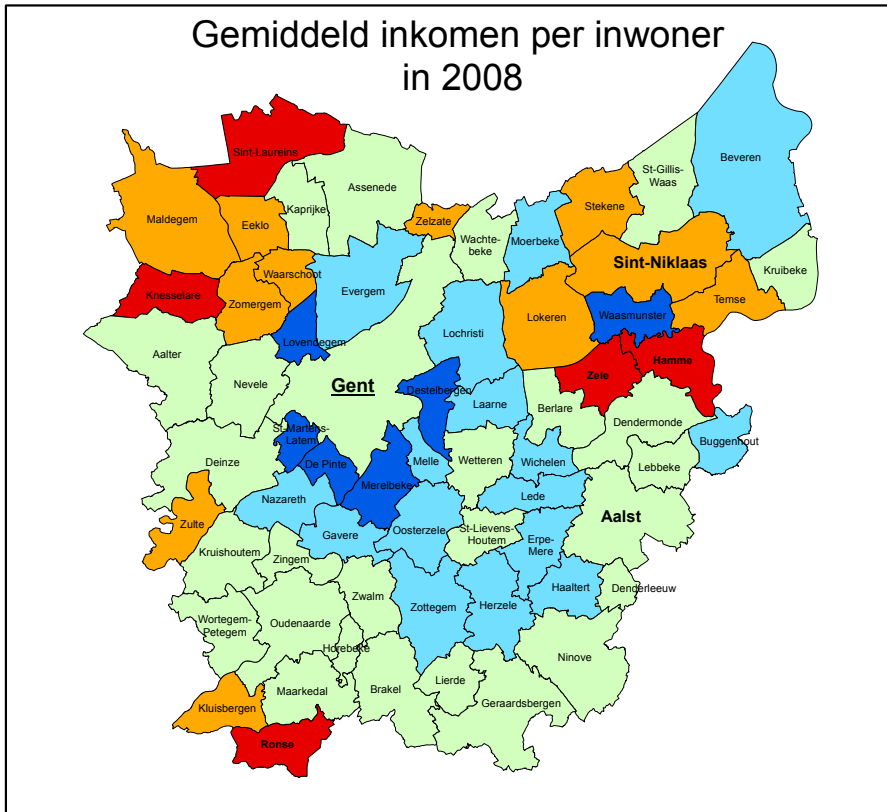
Enkele andere statistische gegevens geven toch een indicatie over de inkomenssituatie van inwoners en brengen enkele lokale en regionale verschillen aan het licht:

1. het gemiddelde inkomen (volgens belastingaangifte) dat een idee geeft van de relatieve welvaart van de bevolking;
2. het aantal personen die recht hebben op een leefloon, wat weergeeft hoeveel mensen kampen met grote problemen om aan een (voldoende) inkomen te komen.

Het gemiddeld inkomen per persoon in Oost-Vlaanderen lag in 2007 op 15.832 euro (= het laatst beschikbare jaar, volgens belastingaangifte 2008). Dit betekent dat er per inwoner 15.832 euro belastbaar inkomen verworven is in 2007 (ongeacht leeftijd, activiteit of gezinssituatie). Daaruit blijkt dat vooral in de regio Waas en Dender en het Meetjesland het inkomen vaak eerder bescheiden is in vergelijking met wie ervan moet leven. Dat geldt ook voor enkele gemeenten die aan de rand van de provincie en het gewest liggen. Hogere inkomens zijn vooral te vinden in gemeenten rond Gent en in een brede zone ten zuiden van Gent tot en met Aalst.

Het gemiddeld inkomen geeft een idee waar kleine en grote verdieners zich concentreren, maar daarom nog niet van wie zeer ernstige problemen heeft. Aanwijzingen daarvoor geven de cijfers over begunstigden van een leefloon. In Oost-Vlaanderen kreeg in 2008 gemiddeld 0,89% van de bevolking in minstens één

Lage inkomens in gemeenten

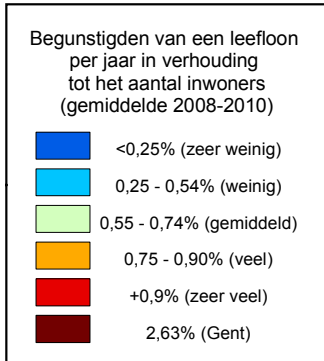
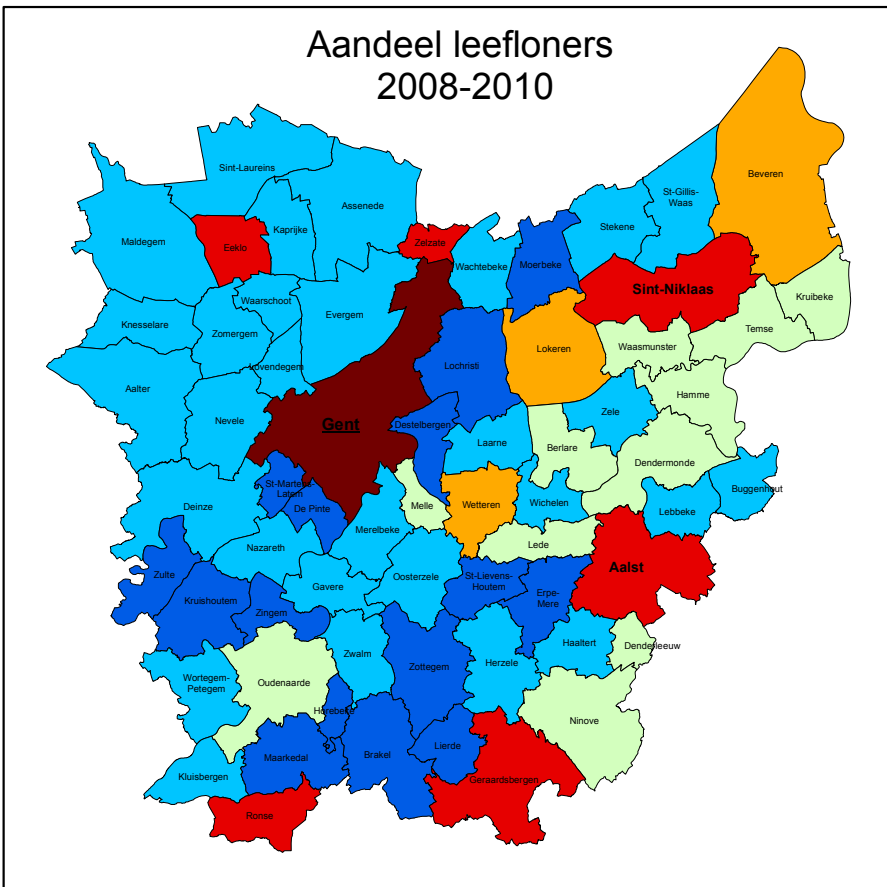


Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 16.394 EUR
Gemiddelde in Vlaanderen: 16.199 EUR

Laagste: 13.115 EUR (Ronse)
Hoogste: 22.786 EUR (St.-Martens-Latem)

Bron:
FOD Economie, ADSEI

Bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **0,93%**
Gemiddelde in Vlaanderen: **0,71%**
Gemiddelde in België: **1,36%**

Bron:
POD Maatschappelijke Integratie

Bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

maand een leefloon, in 2009 was dat 0,98% en in 2010 0,91%. Gemiddeld over de 3 jaar geeft dat 0,93%, of bijna 1 op 100 inwoners die minstens één keer per jaar beroep doet op een leefloon. Dit gemiddelde hebben we aan de hand van de gegevens van Programmatorische Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie berekend voor alle 65 Oost-Vlaamse gemeenten en het resultaat ziet u in bijgevoegde kaart.

Uit een vergelijking met het gemiddeld inkomen blijkt dat gemeenten met gemiddelde tot hoge inkomens toch relatief veel begunstigden van een leefloon kunnen hebben (bijv. Gent, Aalst) en omgekeerd dat veel bescheiden inkomens soms gepaard gaan met relatief weinig leefloners (bijv. Zulte, grote delen van het Meetjesland).

Collegestraat
Buggenhout
Volkswelzijn



Regio's met nogal wat gemeenten met relatief veel leefloners zijn vooral te vinden in het oosten van de provincie (Waasland, Denderstreek). Omgekeerd zijn er gemeenten met weinig leefloners en hoge inkomens. Daar moet men de vraag stellen of mensen met kleine inkomens niet eenvoudigweg (moeten) uitwijken bij gebrek aan sociale woningen of een ander betaalbaar aanbod.

Deze cijfers geven geen strakke contouren van specifieke doelgroepen voor sociale huurwoningen (daarvoor zijn ze te beknopt), maar tonen wel aan dat doelgroepen best lokaal bekeken worden, met oog voor de globale inkomenssituatie van de bevolking én voor groepen die moeten vechten voor hun bestaanszekerheid.



Aantal leefloners (2008-2010) en gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner (2008)

Bron: POD Maatschappelijke integratie en FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen

Gemeente	<i>inwoners</i> 1.1.2010	minstens 1x leefloon in 2008	minstens 1x leefloon in 2009	minstens 1x leefloon in 2010	gemiddeld jaarlijks percentage 2008-2010	Gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner 2008 (in euro)	Gemeente
Aalst	80.043	806	923	788	1,06%	16.797	Aalst
Denderleeuw	18.485	101	116	104	0,59%	16.552	Denderleeuw
Geraardsbergen	32.033	243	310	313	0,91%	15.985	Geraardsbergen
Haaltert	17.668	74	68	63	0,39%	17.460	Haaltert
Herzele	17.138	46	61	56	0,32%	16.811	Herzele
Lede	17.629	90	106	100	0,56%	17.011	Lede
Ninove	36.675	209	223	219	0,60%	16.297	Ninove
St-Lievens-Houtem	9.711	14	15	19	0,17%	16.604	St-Lievens-Houtem
Zottegem	24.882	26	44	48	0,16%	17.470	Zottegem
Erpe-Mere	19.280	48	47	38	0,23%	17.719	Erpe-Mere
Arr. Aalst	273.544	1.657	1.913	1.748	0,65%	16.796	Arr. Aalst
Berlare	14.569	78	83	77	0,55%	16.232	Berlare
Buggenhout	14.081	40	37	38	0,27%	17.464	Buggenhout
Dendermonde	44.095	246	258	252	0,57%	16.333	Dendermonde
Hamme	23.900	157	149	151	0,64%	14.900	Hamme
Laarne	12.135	35	36	28	0,28%	17.565	Laarne
Lebbeke	17.989	51	57	64	0,32%	16.522	Lebbeke
Waasmunster	10.415	51	63	56	0,55%	17.912	Waasmunster
Wetteren	23.551	167	195	172	0,76%	16.665	Wetteren
Wichelen	11.242	46	57	56	0,48%	16.813	Wichelen
Zele	20.544	72	99	92	0,43%	14.811	Zele
Arr. Dendermonde	192.521	943	1.034	986	0,52%	16.315	Arr. Dendermonde
Assenede	13.806	36	41	38	0,28%	15.988	Assenede
Eeklo	20.043	252	282	230	1,28%	15.355	Eeklo
Kaprijke	6.183	10	19	18	0,25%	16.501	Kaprijke
Maldegem	22.791	86	106	97	0,43%	15.113	Maldegem
Sint-Laureins	6.604	30	39	33	0,52%	14.758	Sint-Laureins
Zeizate	12.494	132	143	120	1,07%	15.635	Zeizate
Arr. Eeklo	81.921	546	630	536	0,70%	15.476	Arr. Eeklo
Aalter	19.501	53	53	44	0,26%	16.531	Aalter
Deinze	29.298	72	88	89	0,29%	16.337	Deinze
De Pinte	10.227	17	24	22	0,21%	20.972	De Pinte



Destelbergen	17.671	39	42	42	0,23%	18.856	Destelbergen
Evergem	33.112	100	85	91	0,28%	16.946	Evergem
Gavere	12.450	41	48	42	0,35%	17.398	Gavere
Gent	243.366	5.957	6.635	6.375	2,63%	15.913	Gent
Knesselare	8.164	32	29	22	0,34%	14.944	Knesselare
Lochristi	21.386	44	46	51	0,22%	17.521	Lochristi
Lovendegem	9.428	38	30	35	0,36%	17.869	Lovendegem
Melle	10.774	77	70	54	0,62%	17.720	Melle
Merelbeke	23.117	99	118	107	0,47%	18.599	Merelbeke
Moerbeke	6.012	16	15	8	0,22%	16.992	Moerbeke
Nazareth	11.204	25	35	31	0,27%	17.427	Nazareth
Nevele	11.785	51	40	44	0,39%	16.318	Nevele
Oosterzele	13.334	40	32	26	0,25%	17.226	Oosterzele
St-Martens-Latem	8.326	17	19	14	0,20%	22.786	St-Martens-Latem
Waarschoot	7.895	30	35	24	0,38%	15.667	Waarschoot
Wachtebeke	7.068	39	41	30	0,52%	16.614	Wachtebeke
Zomergem	8.172	29	34	19	0,34%	15.747	Zomergem
Zulte	14.958	19	25	23	0,15%	15.582	Zulte
Arr. Gent	527.248	6.835	7.544	7.193	1,38%	16.687	Arr. Gent
Kruishoutem	8.145	12	12	9	0,14%	16.698	Kruishoutem
Oudenaarde	29.702	157	179	168	0,57%	16.715	Oudenaarde
Ronse	25.146	252	299	250	1,07%	13.115	Ronse
Zingem	7.130	14	18	14	0,22%	16.192	Zingem
Brakel	14.109	24	27	25	0,18%	16.375	Brakel
Kluisbergen	6.436	24	28	25	0,40%	15.407	Kluisbergen
Wortegem-Petegem	6.264	16	16	16	0,26%	16.718	Wortegem-Petegem
Horebeke	2.049	0	0	1	0,02%	16.475	Horebeke
Lierde	6.534	10	8	8	0,13%	16.616	Lierde
Maarkedal	6.418	3	4	9	0,08%	16.220	Maarkedal
Zwalm	8.062	19	20	26	0,27%	16.768	Zwalm
Arr. Oudenaarde	119.995	531	611	551	0,47%	15.788	Arr. Oudenaarde
Beveren	46.299	373	357	337	0,77%	17.124	Beveren
Kruikebe	15.820	81	108	96	0,61%	16.330	Kruikebe
Lokeren	39.174	324	314	310	0,81%	15.502	Lokeren
Sint-Gillis-Waas	18.501	92	81	77	0,45%	16.024	Sint-Gillis-Waas
Sint-Niklaas	71.806	874	1.038	1.007	1,37%	15.508	Sint-Niklaas
Stekene	17.350	75	78	69	0,43%	15.782	Stekene
Temse	28.147	181	205	195	0,70%	15.746	Temse
Arr. Sint-Niklaas	237.097	2.000	2.181	2.091	0,89%	15.967	Arr. Sint-Niklaas
Oost-Vlaanderen	2.627.555	12.512	13.913	13.105	0,51%	16.394	Oost-Vlaanderen
Vlaams gewest	6.251.983	42.344	46.681	43.848	0,71%	16.199	Vlaams gewest
België	10.839.905	138.749	151.993	146.596	1,36%	15.266	België

1.2 Tegemoetkoming in de huurprijs

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

Het aantal aanvragen is in 2010 licht gedaald. Het team van de cel 'tegemoetkoming in de huurprijs' slaagt erin om zo goed als alle dossiers binnen de in het BVR voorziene termijn te behandelen (3 maanden nadat het dossier volledig is).

De succesratio van de tegemoetkoming in de huurprijs is zeer laag; amper 36,72% van de aanvragen leidt ook effectief tot een toekenning.

De redenen zijn divers. In Oost-Vlaanderen zijn de meest voorkomende redenen:

- ◆ de verlaten woning vertoont niet steeds voldoende ernstige gebreken. Als die wel vastgesteld worden, maar er geen besluit is van de burgemeester waarin hij de woning ongeschikt/onbewoonbaar verklaart, kan de tegemoetkoming niet toegekend worden;
- ◆ de nieuwe woning is geen conforme woning, er zijn veiligheids- of gezondheidsrisico's;
- ◆ de verlaten woning kan niet meer onderzocht worden door één van onze technische medewerkers;
- ◆ de huurprijs van de nieuwe woning is te hoog;
- ◆ de aanvraag werd te laat ingediend;
- ◆ het inkomen van de aanvrager is te hoog.

Een aanschrijfbeleid van de gemeente naar haar inwoners die verhuizen naar een huurwoning kan er voor zorgen dat meer burgers die in aanmerking komen voor de tegemoetkoming, deze ook daadwerkelijk aanvragen. De buitendienst Wonen Oost-Vlaanderen is ook bereid om de tegemoetkoming in de huurprijs toe te lichten aan medewerkers van het OCMW of de gemeente zodat zij de burgers nog beter kunnen informeren.



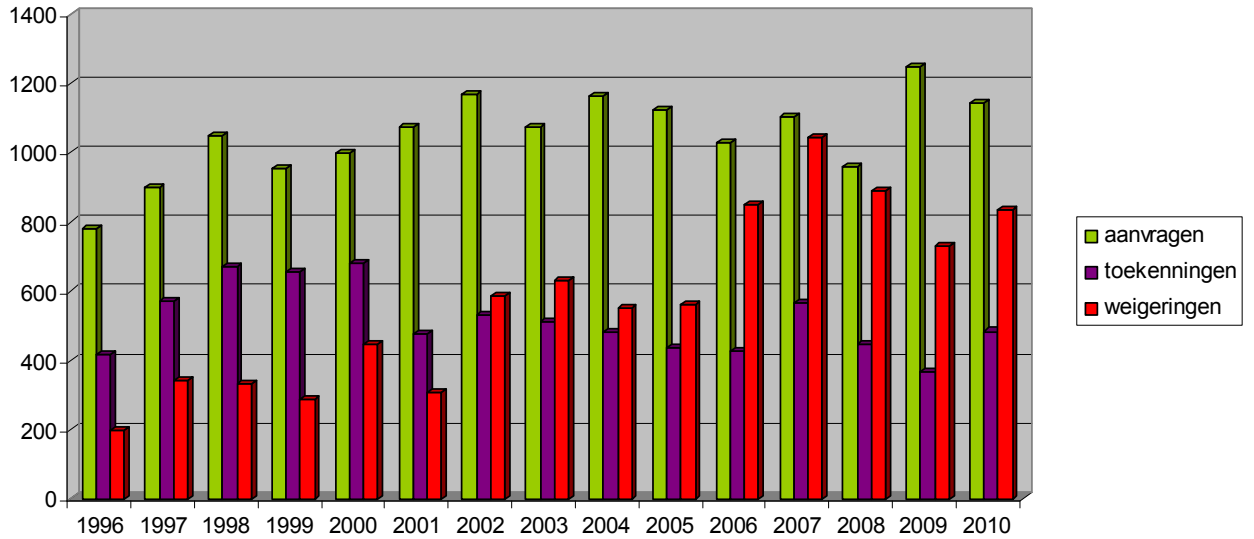
Huursubsidie 1996 - 2010

jaar	aanvragen	toekenningen	weigeringen	beslissingen	succesratio
1996	780	417	198	615	67,80%
1997	897	570	343	913	62,43%
1998	1050	668	334	1002	66,67%
1999	953	655	289	944	69,39%
2000	1000	679	447	1126	60,30%
2001	1073	477	307	784	60,84%
2002	1165	529	586	1115	47,44%
2003	1071	512	629	1141	44,87%
2004	1164	480	552	1032	46,51%
2005	1124	437	560	997	43,83%
2006	1030	426	847	1273	33,46%
2007	1102	566	1042	1608	35,20%
2008	960	445	891	1336	33,31%
2009	1246	368	731	1099	33,48%
2010	1144	484	834	1318	36,72%

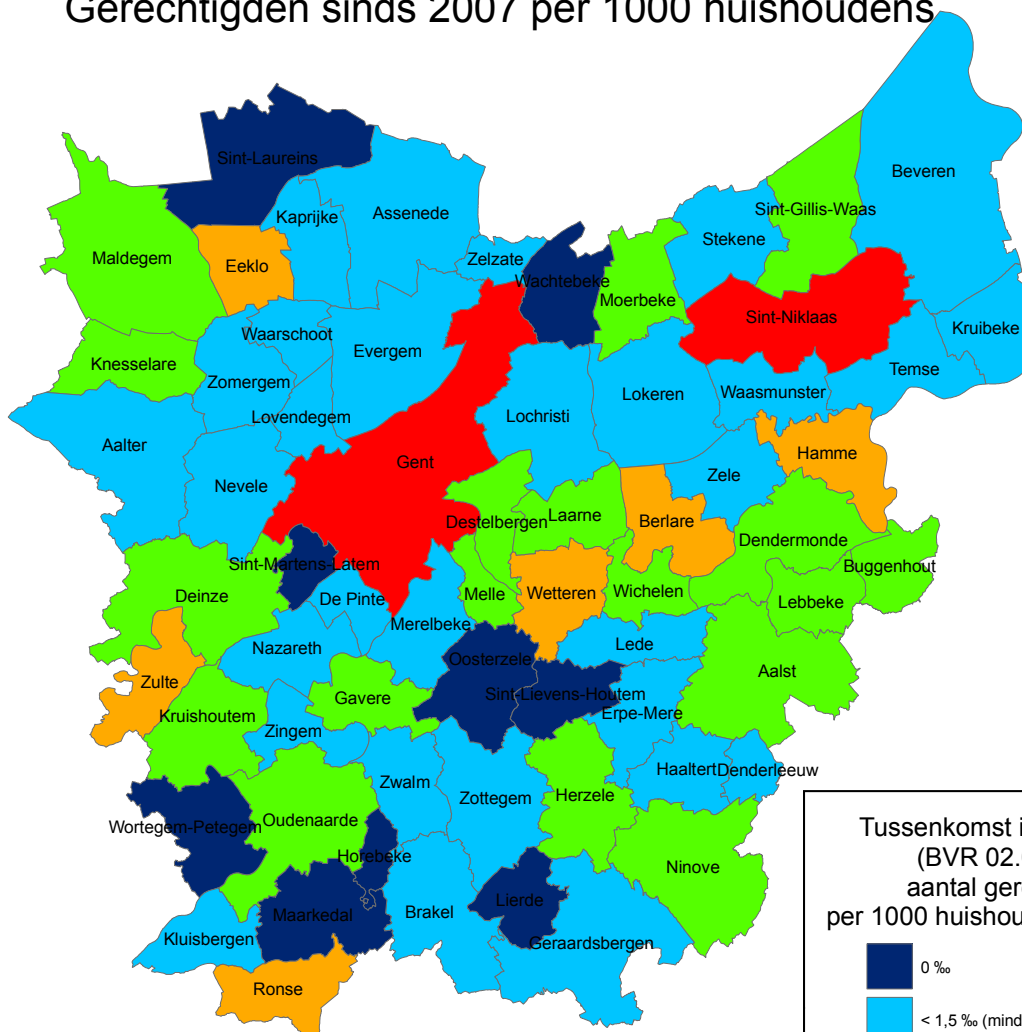


Durmen
Zelee
Gewestelijke Maatschappij
voor Woningbouw Zelee

Huursubsidie 1996-2010

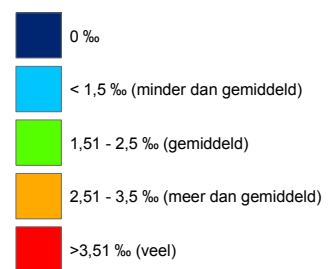


Tussenkomst in de huurprijs Gerechtigden sinds 2007 per 1000 huishoudens



Bron en bewerking: Wonen-Vlaanderen

Tussenkomst in de huurprijs
(BVR 02.02.2007)
aantal gerechtigden
per 1000 huishoudens sinds 2007



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 2.10 ‰

1.3 Cijfers per gemeente

gemeente	Huurpatrimonium verhuurd onder het sociaal huurstelsel											
	Huishoudens op 1/1/2008	Nulmeting op 31/12/2007	Sociale huurwoningen SHM 31/12/2010	Bindend Sociaal Objectief sociale huurwoningen	Generaliseerde sociale huurwoningen in 2008	Generaliseerde sociale huurwoningen in 2009	Generaliseerde sociale huurwoningen in 2010	Generaliseerde sociale huurwoningen van 2008 tot en met 2010	% generaliseerde woningen tov BSO	Huurwoningen SVK 31/12/2008	Huurwoningen SVK 31/12/2009	Huurwoningen SVK 31/12/2010
Aalst	35082	1322	1372	583	24	0	51	75	12,86%	18	24	27
Denderleeuw	7513	327	365	125	12	0	27	39	31,22%	0	5	9
Erpe - Mere	7900	210	222	140	0	0	13	13	9,28%	0	0	0
Geraardsbergen	13326	311	312	247	0	0	1	1	0,41%	0	0	0
Haaltert	7308	110	109	152	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Herzele	6906	130	93	138	0	0	0	0	0,00%	36	39	40
Lede	7279	195	197	145	0	0	1	1	0,69%	0	0	0
Ninove	15238	775	755	253	0	1	0	1	0,39%	23	35	40
Sint-Lievens-Houtem	3879	10	19	94	0	0	11	11	11,66%	2	2	2
Zottegem	10528	233	292	198	25	30	11	66	33,30%	7	11	16
Arr. Aalst	114959	3623	3736	2076	61	31	115	207	9,97%	86	116	134
Berlare	5945	337	334	99	0	12	4	16	16,19%	19	22	23
Buggenhout	5705	128	118	107	0	6	10	16	14,90%	21	21	20
Dendermonde	18736	1781	1844	0	39	62	5	106	nvt	32	35	37
Hamme	9572	1143	1197	0	0	34	47	81	nvt	23	23	22
Laarne	4860	132	138	85	16	0	0	16	18,89%	11	10	10
Lebbeke	7379	138	158	147	20	0	0	20	13,63%	0	0	0
Waasmunster	4096	245	260	68	0	12	0	12	17,62%	0	0	0
Wetteren	10172	621	596	169	1	14	0	15	8,87%	39	40	41
Wichelen	4611	97	96	88	0	11	0	11	12,47%	14	15	15
Zele	7954	489	534	132	31	6	23	60	45,37%	0	0	0
Arr. Dendermonde	79030	5111	5275	895	107	157	89	353	39,43%	159	166	168
Assenede	5639	120	138	108	25	0	0	25	23,18%	7	7	5
Eeklo	8937	735	709	69	19	0	0	19	27,41%	41	41	39
Kaprijke	2464	46	62	49	0	0	18	18	36,66%	3	2	2
Maldegem	9216	171	182	184	8	0	16	24	13,07%	18	18	16
Sint-Laureins	2725	16	15	64	0	5	0	5	7,80%	0	0	5
Zelzate	5376	796	792	0	0	0	0	0	nvt	0	0	0
Arr. Eeklo	34357	1884	1898	474	52	5	34	91	19,20%	69	68	67
Brakel	5690	97	97	115	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Horebeke	749	0	0	19	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Kluisbergen	2556	81	79	43	0	0	0	0	0,00%	1	2	3
Kruishoutem	3098	0	12	77	0	12	0	12	15,54%	0	0	0
Lierde	2561	94	94	43	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Maarkedal	2366	53	53	45	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Oudenaarde	12223	486	523	203	21	6	12	39	19,19%	9	13	14
Ronse	10267	630	599	171	25	0	0	25	14,64%	35	35	39
Wortegem-Petegem	2342	17	17	54	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Zingem	2792	62	82	53	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Zwalm	3084	86	86	54	0	0	0	0	0,00%	0	0	1
Arr. Oudenaarde	47728	1606	1642	875	46	18	12	76	8,69%	45	50	57
Aalter	7474	172	203	138	44	0	0	44	31,78%	0	0	11
Deinze	11918	203	220	241	0	19	0	19	7,88%	0	0	0
De Pinte	3988	2	0	99	0	0	0	0	0,00%	2	4	4
Destelbergen	7135	81	51	156	0	0	0	0	0,00%	28	28	0
Evergem	13010	344	353	231	0	18	0	18	7,81%	4	4	4
Gavere	4839	94	70	95	0	0	0	0	0,00%	25	23	22
Gent	113847	12654	12496	0	231	64	86	381	nvt	246	261	277
Knesselare	3330	145	143	55	3	0	0	3	5,42%	5	6	6
Lochristi	7898	298	303	131	10	0	0	10	7,61%	0	0	0
Lovendegem	3796	78	87	74	0	0	9	9	12,20%	0	0	0
Melle	4334	153	175	72	31	0	0	31	43,02%	13	13	0
Merelbeke	9078	162	248	184	27	59	0	86	46,84%	0	0	0
Moerbeke	2402	180	187	36	6	0	0	6	16,58%	0	0	0
Nazareth	4265	63	78	90	30	0	0	30	33,45%	10	10	9
Nevele	4478	126	168	77	19	0	11	30	38,89%	0	0	0
Oosterzele	5076	78	77	106	0	0	0	0	0,00%	2	2	2
Sint-Martens-Latem	3359	32	32	75	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Waarschoot	3200	244	240	44	0	0	0	0	0,00%	0	0	2
Wachtebeke	2765	347	79	0	0	0	0	0	nvt	0	0	0
Zomergem	3233	169	172	54	0	0	10	10	18,60%	0	0	4
Zulte	5832	184	194	97	0	0	6	6	6,19%	0	0	0
Arr. Gent	225257	15809	15576	2056	401	160	122	683	33,22%	335	351	341
Beveren	18697	1232	1212	311	14	4	20	38	12,22%	14	14	16
Kruibeke	6278	515	482	50	0	0	7	7	13,99%	6	10	11
Lokeren	15355	1490	1352	0	1	24	12	37	nvt	0	0	0
Sint-Gillis-Waas	7143	344	354	119	0	12	8	20	16,84%	7	6	5
Sint-Niklaas	29812	1700	1655	496	39	10	0	49	9,89%	97	121	128
Stekene	6842	239	246	114	0	0	0	0	0,00%	0	0	0
Temse	11044	1189	1206	0	14	2	11	27	nvt	0	0	0
Arr. Sint-Niklaas	95171	6709	6507	1089	68	52	58	178	16,34%	124	151	160
totaal Oost-Vlaanderen	596502	34742	34634	7466	735	423	430	1588	16,01%*	818	902	927

* % berekend op 9918, het BSO van de provincie

28

					Tussenkost in de Huurprijs							gemeente
Woningen verhuurd door sociale huurstelsel door OCMW	Woningen verhuurd onder sociale huurstelsel door gemeente	Huurwoningen Vlaams Woningfonds	Totaal sociale huurwoningen 2010	% sociale huurwoningen 2010	Aanvragen 2007	Aanvragen 2008	Aanvragen 2009	Aanvragen 2010	Aantal gerechtigden sinds 2007	% gerechtigden sinds 2007	succesratio 2010	
153	0	19	1571	4,48%	70	78	101	97	86	2,45	34,00	Aalst
0	0	0	374	4,98%	13	14	6	11	11	1,46	36,40	Denderleeuw
0	0	0	222	2,81%	0	8	4	4	5	0,63	25,00	Erpe - Mere
0	0	0	312	2,34%	24	17	16	41	11	0,83	73,20	Geraardsbergen
0	0	0	109	1,49%	2	3	3	2	1	0,14	25,00	Haaltert
0	0	0	133	1,93%	3	8	7	11	15	2,17	50,00	Herzele
0	0	0	197	2,71%	2	6	9	6	2	0,27	11,10	Lede
2	18	0	815	5,35%	22	17	23	27	36	2,36	56,30	Ninove
0	2	0	23	0,59%	1	0	2	1	0	0	0,00	Sint-Lievens-Houtem
0	16	0	324	3,08%	3	3	10	14	7	0,66	27,00	Zottegem
155	36	19	4080	3,55%	140	154	181	214	174	1,51	32,10	Arr. Aalst
0	23	0	380	6,39%	2	8	12	4	16	2,69	62,50	Berlare
0	11	0	149	2,61%	3	3	6	8	13	2,28	63,00	Buggenhout
0	0	0	1881	10,04%	20	19	28	35	45	2,4	71,00	Dendermonde
2	0	0	1221	12,76%	14	13	10	13	24	2,51	76,90	Hamme
0	0	0	148	3,05%	0	4	4	7	8	1,65	37,50	Laarne
21	0	0	179	2,43%	6	10	15	10	18	2,44	56,00	Lebbeke
19	2	0	281	6,86%	2	4	4	4	6	1,46	75,00	Waasmunster
0	0	0	637	6,26%	16	15	22	25	33	3,24	60,00	Wetteren
0	0	0	111	2,41%	2	5	9	10	9	1,95	36,00	Wichelen
0	57	0	591	7,43%	11	7	9	7	5	0,63	10,00	Zele
42	93	0	5578	7,06%	76	88	119	123	177	2,24	57,74	Arr. Dendermonde
0	14	0	157	2,78%	2	3	1	4	5	0,89	80,00	Assenede
0	0	0	748	8,37%	29	15	22	16	29	3,24	47,00	Eeklo
0	0	0	64	2,60%	2	1	2	1	1	0,41	0,00	Kaprijke
0	0	0	198	2,15%	7	8	6	5	14	1,52	57,10	Maldegem
0	0	0	20	0,73%	0	0	1	2	0	0	50,00	Sint-Laureins
0	30	0	822	15,29%	3	4	5	8	3	0,56	42,90	Zelzate
0	44	0	2009	5,85%	43	31	37	36	52	1,51	51,35	Arr. Eeklo
0	0	0	97	1,70%	2	1	2	0	1	0,18	0,00	Brakel
0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	nvt	Horebeke
0	0	0	82	3,21%	3	2	1	2	2	0,78	20,00	Kluisbergen
0	0	0	12	0,39%	1	6	3	2	6	1,94	0,00	Kruishoutem
0	0	0	94	3,67%	1	0	2	0	0	0	0,00	Lierde
0	0	0	53	2,24%	1	0	1	0	0	0	nvt	Maarkedal
0	0	0	537	4,39%	19	16	29	21	29	2,37	44,40	Oudenaarde
0	0	2	640	6,23%	16	14	22	17	31	3,02	72,00	Ronse
0	0	0	17	0,73%	1	0	0	2	0	0	50,00	Wortegem-Petegem
0	0	0	82	2,94%	4	1	0	0	1	0,36	nvt	Zingem
0	0	0	87	2,82%	1	0	1	2	2	0,65	100,00	Zwalm
0	0	2	1701	3,56%	49	40	61	46	72	1,51	52,38	Arr. Oudenaarde
0	0	0	214	2,86%	23	8	8	5	8	1,07	30,00	Aalter
0	28	0	248	2,08%	10	8	24	9	21	1,76	56,00	Deinze
0	0	0	4	0,10%	2	1	4	1	4	1	33,30	De Pinte
0	0	0	51	0,71%	8	8	3	7	15	2,1	42,90	Destelbergen
0	0	0	357	2,74%	10	6	12	8	12	0,92	30,00	Evergem
0	3	0	95	1,96%	3	9	7	2	9	1,86	0,00	Gavere
985	0	100	13858	12,17%	585	455	526	470	418	3,67	28,00	Gent
0	0	0	149	4,47%	2	4	6	3	7	2,1	0,00	Knesselare
0	0	0	303	3,84%	4	7	6	6	9	1,14	14,30	Lochristi
0	0	0	87	2,29%	2	4	5	3	5	1,32	50,00	Lovendegem
0	14	0	189	4,36%	2	9	6	4	7	1,62	50,00	Melle
0	0	0	248	2,73%	3	5	7	3	5	0,55	25,00	Merelbeke
0	3	0	190	7,91%	2	0	8	2	4	1,67	33,00	Moerbeke
2	0	0	89	2,09%	2	2	1	2	4	0,94	33,30	Nazareth
0	0	0	168	3,75%	2	2	5	1	3	0,67	0,00	Nevele
0	0	0	79	1,56%	0	2	1	2	0	0	0,00	Oosterzele
0	0	0	32	0,95%	5	1	0	2	0	0	0,00	Sint-Martens-Latem
0	24	0	266	8,31%	8	2	3	2	4	1,25	67,00	Waarschoot
0	0	0	79	2,86%	2	1	0	0	0	0	nvt	Wachtebeke
0	0	0	176	5,44%	2	1	1	3	2	0,62	50,00	Zomergem
0	16	0	210	3,60%	8	5	7	12	16	2,74	62,50	Zulte
987	88	100	17092	7,59%	685	540	640	547	553	2,45	29,46	Arr. Gent
0	0	0	1228	6,57%	5	4	13	11	15	0,8	70,00	Beveren
0	0	0	493	7,85%	1	3	7	7	7	1,12	28,60	Kruibeke
0	0	19	1371	8,93%	17	12	26	23	16	1,04	26,00	Lokeren
0	0	0	359	5,03%	2	5	11	15	11	1,54	60,00	Sint-Gillis-Waas
0	67	6	1856	6,23%	67	78	138	107	165	5,53	45,80	Sint-Niklaas
0	14	0	260	3,80%	10	3	4	4	9	1,32	40,00	Stekene
0	0	0	1206	10,92%	7	2	9	11	2	0,18	20,00	Temse
0	81	25	6773	7,12%	109	107	208	178	225	2,36	43,07	Arr. Sint-Niklaas
1184	342	146	37233	6,24%	1102	960	1246	1144	1253	2,1	36,72	totaal Oost-Vlaanderen

Nieuwstraat
Wieze
SBK Dendermonde



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 buitendienst 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 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, het provinciaal objectief voor kavels is 225. Deze sociale koopwoningen en kavels dienen gerealiseerd te worden tegen 2020.

Het decreet Grond-en Pandenbeleid geeft aan de gemeenteraden de opdracht om op grond van een advies van het woonoverleg (in de zin van artikel 28 van de Vlaamse

Wooncode) een gemotiveerd voorstel te formuleren, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur. De meeste Oost-Vlaamse gemeenteraden hebben dit in de loop van 2009 gedaan.

De Deputatie stelde in 2010 op grond van deze gemeentelijke voorstellen een verdelingsschema op, rekening houdend met de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende



woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied.

De Deputatie heeft beslist om het contingent te verdelen over stedelijk gebied (min. 61%) en buitengebied (max. 39%). Deze resultaten werden getoetst aan de gemotiveerde voorstellen van de gemeenten. Aan de Oost-Vlaamse gemeenten die geen gemotiveerd voorstel hebben ingediend, werd in principe een aantal toegekend op basis van het aantal huishoudens én op basis van de inplanting van gemeenten in stedelijk gebied of buitengebied.

De Deputatie werd geconfronteerd met het feit dat het aan Oost-Vlaanderen toegekende contingent sociale koopwoningen globaal genomen ontoereikend was om aan de vraag van de 65 gemeentebesturen tegemoet te komen. De Deputatie heeft het tekort vooral afgewenteld op het stedelijk gebied, omdat ze een uitdrukkelijke beleidskeuze gemaakt heeft om het buitengebied maximale kansen te geven op de realisering van sociale koopwoningen.

Daarom oordeelde de Deputatie dat de gemeente Temse, die reeds beschikt over minstens 9% sociale huurwoningen en geen bijkomende sociale woongelegenheden vraagt, geen Bindend Sociaal Objectief voor koopwoningen kreeg.

Daarnaast werd het Bindend Sociaal Objectief van Berlare en Sint-Martens-Latem gehalveerd ten gunste van de buitengemeenten die meer sociale koopwoningen wensen te realiseren dan de verdeling hun toeweest.

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 en 2010. Als laatste staat het percentage gerealiseerde koopwoningen en kavels ten opzichte van het Bindend Sociaal Objectief.

Wat betreft de kavels is er op niveau van de provincie al 26,22% gerealiseerd. We moeten dit cijfer enigszins relativeren omdat er in Denderleeuw 35 kavels gerealiseerd werden, terwijl het BSO voor Denderleeuw 5 sociale kavels bedraagt. Waasmunster heeft het objectief voor kavels al volledig gerealiseerd, in de gemeente Laarne werden in 2008 al 14 sociale kavels verkocht, terwijl de gemeente nu geen objectief sociale kavels heeft.

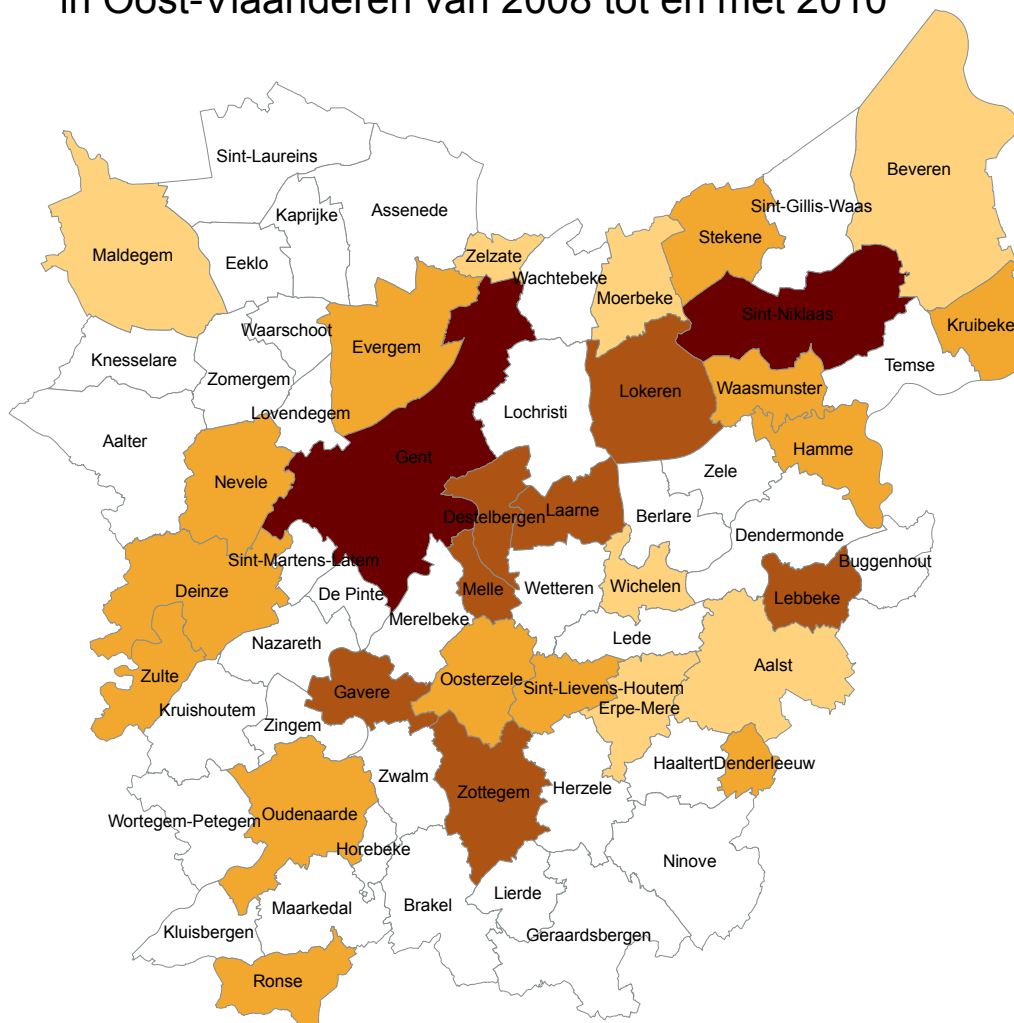
Van het BSO voor sociale koopwoningen is nog maar 8,27% van het provinciaal objectief gerealiseerd.

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 Erpe-Mere (6), Hamme (7), Oudenaarde (9), Zelzate (6), Gent (24), Oosterzele (12), Zulte (14), Kruike (8) en Lokeren (12) werden samen 98 sociale koopwoningen gerealiseerd in 2010.

Als we de geplande projecten bekijken in de verschillende gemeenten en steden zouden we in 2011 en 2012 toch op kruissnelheid moeten komen.

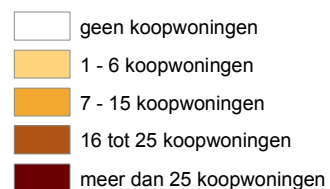


Gerealiseerde sociale koopwoningen in Oost-Vlaanderen van 2008 tot en met 2010

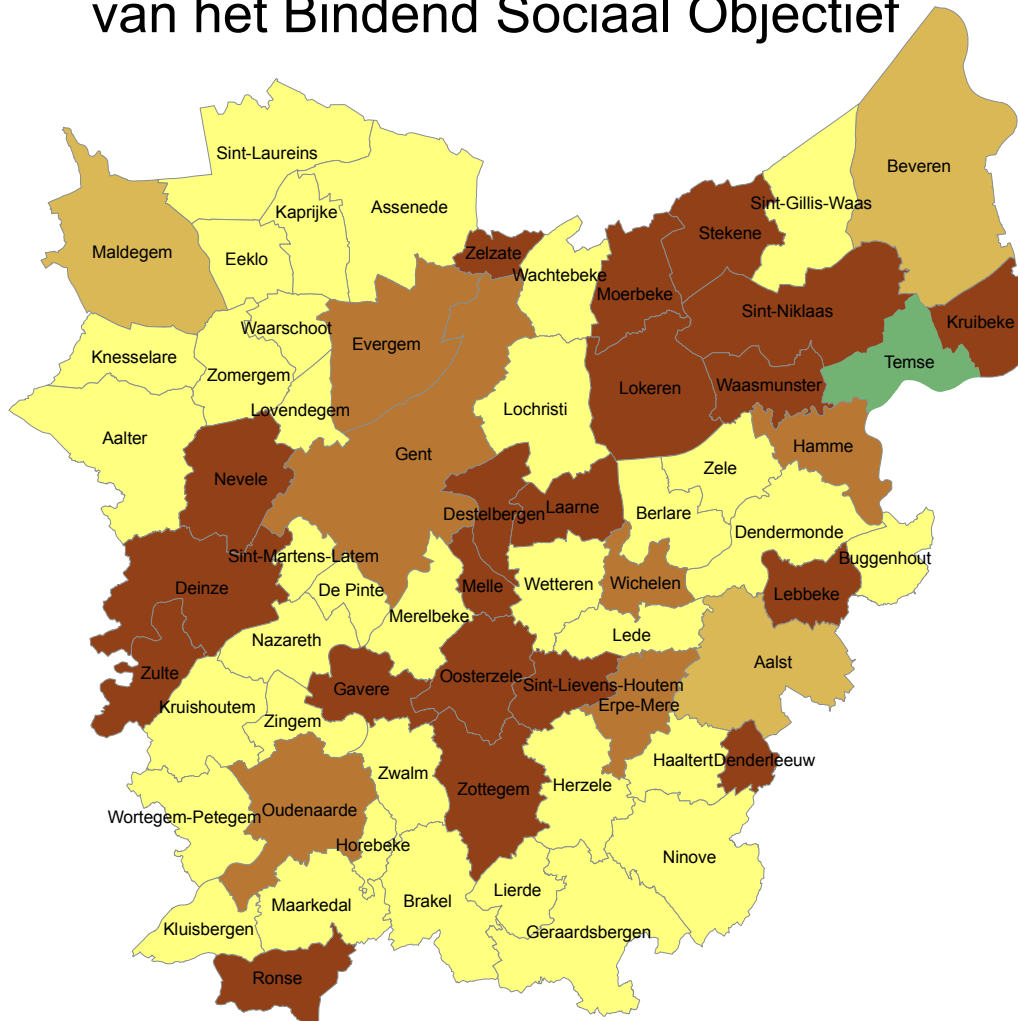


Bron: Oost-Vlaamse SHM's, gemeenten en OCMW's
Verzameling en bewerking: Wonen-Vlaanderen

Aantal gerealiseerde sociale koopwoningen van 2008 tot en met 2010 (absolute getallen)

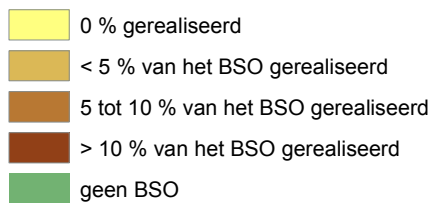


% Gerealiseerde sociale koopwoningen van het Bindend Sociaal Objectief



Bron: Oost-Vlaamse SHM's, gemeenten en OCMW's
Verzameling en bewerking: Wonen-Vlaanderen

% gerealiseerde sociale koopwoningen van het Bindend Sociaal Objectief



gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 8,54 %

2.2 Een interne reorganisatie

Om een antwoord te bieden op de verzuchtingen van de burgers die geconfronteerd werden met een wel zeer lange behandelingstermijn van hun premieaanvraag, werd een grote hervorming doorgevoerd binnen de buitendienst Wonen Oost-Vlaanderen.

Door deze gewijzigde werkorganisatie én de sterke inzet van de dossierbehandelaars en technische medewerkers kon de achterstand die op 31/12/2009 opgelopen was tot een saldo 3.977 renovatiepremies en 1.225 verbeterings- en aanpassingspremies, gestopt worden. Er gebeurde een inhaalbeweging waardoor het saldo op 31/12/2010 nog 1.929 renovatiepremies en 740 verbeterings- en aanpassingspremies bedroeg.

2.3 Renovatiepremie

Vanaf 29 oktober 2009 ging de gewijzigde regelgeving met betrekking tot de renovatiepremie van start.

De aanpassingen betreffen de werken die in aanmerking komen en de berekening van de premie.

Er komen in de nieuwe regeling slechts 8 categorieën van werken in aanmerking. Voor elke categorie van werken geldt een maximaal bedrag waarvoor er facturen aanvaard kunnen worden.

Het gaat om volgende categorieën en maxima:

- ◆ funderingen en muren: facturen voor maximum 15.000 euro
- ◆ draagvloeren: facturen voor maximum 15.000 euro
- ◆ daken: facturen voor maximum 15.000 euro
- ◆ buitenschrijnwerk: facturen voor maximum 15.000 euro
- ◆ centrale verwarming: facturen voor maximum 7.500 euro
- ◆ elektriciteit: facturen voor maximum 3.750 euro
- ◆ sanitair: facturen voor maximum 3.750 euro
- ◆ vervanging van een binnentrap: facturen voor maximum 3.750 euro

Voor de premieberekening worden twee percentages gehanteerd. Voor eigenaars die hun gerenoveerde woning ter beschikking stellen van een sociaal verhuurkantoor blijft het berekeningspercentage, dat op de aanvaarde facturen wordt toegepast, gehandhaafd op 30%. Voor de premieaanvragers die hun gerenoveerde woning zelf bewonen, wordt naargelang het inkomen 20% of 30% van het aanvaarde factuurbedrag als renovatiepremie uitbetaald.



Lembekedorp
Kaprijke
Meefjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen



2.3.1 De cijfers

De renovatiepremie blijft succesvol. In 2010 daalde het aantal aanvragen in de provincie Oost-Vlaanderen tot op het niveau van 2008. Sinds de invoering van de renovatiepremie in 2007 zijn er in Oost-Vlaanderen al 22.278 aanvragen ingediend. Dit zijn 37,35 aanvragen per duizend huishoudens of bijna 4% van de woningen die de laatste drie jaar gerenoveerd werden en daarvoor een renovatiepremie aanvroegen. In de tabel op het einde van dit hoofdstuk kan u per gemeente zien hoeveel aanvragen ingediend werden van 2007 tot 2010.

Het aantal aanvragen die leidden naar een toekenning van de premie is in 2010 gedaald. De gemiddelde succesratio sinds 2007 bedraagt 79%. In 2010 lag het aandeel toezeggingen iets lager dan dit gemiddelde, namelijk 78%.

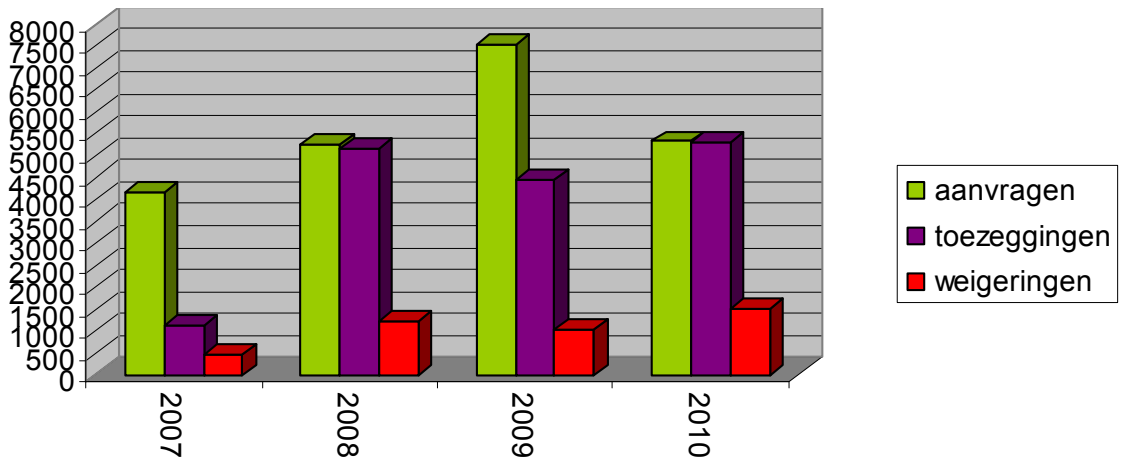
Renovatiepremie 2007 - 2010					
	aanvragen		weigeringen	beslissingen	succesratio
2007	4156	1142	477	1619	70,54%
2008	5253	5178	1241	6419	80,67%
2009	7544	4459	1026	5485	81,29%
2010	5325	5323	1503	6826	77,98%

2.3.2 Interpretatie van de cijfers op gemeenteniveau

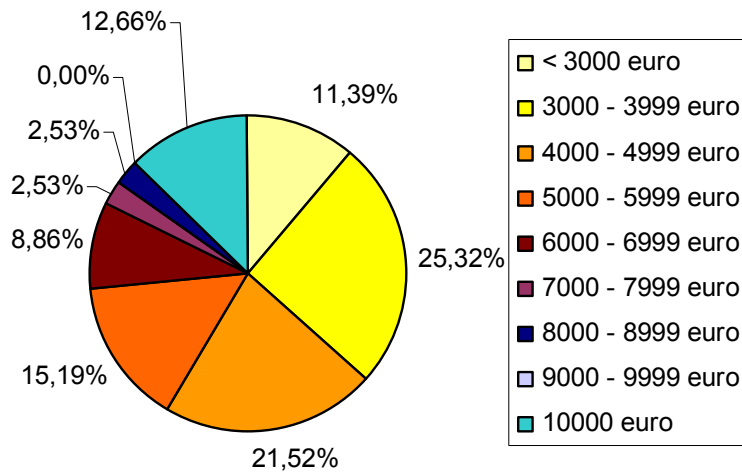
Het nieuwe verwerkingsprogramma van Wonen-Vlaanderen brengt ook nieuwe mogelijkheden mee om te onderzoeken of de renovatiepremie zijn vooropgestelde doel bereikt. We kunnen per gemeente in kaart brengen hoeveel aanvragers er zijn, wat het gemiddelde premiebedrag is, in welke wijken of deelgemeenten veel of weinig aanvragen zijn.

Voor de gemeenten Denderleeuw en Geraardsbergen hebben we bekeken hoeveel het premiebedrag gemiddeld bedraagt. We merken dat in Denderleeuw bijna 60% van het aantal premies minder dan 5.000 € bedraagt. In Geraardsbergen is dit 46%. Bijna 1 op 5 aanvragers uit Geraardsbergen doen renovatiewerken van zo'n omvang dat de premie het maximumbedrag van 10.000 euro bedraagt. In Denderleeuw is dit 12,6%. Voor de stad Gent hebben we de spreiding van het aantal uitbetaalde renovatiepremies over de verschillende wijken in kaart gebracht.

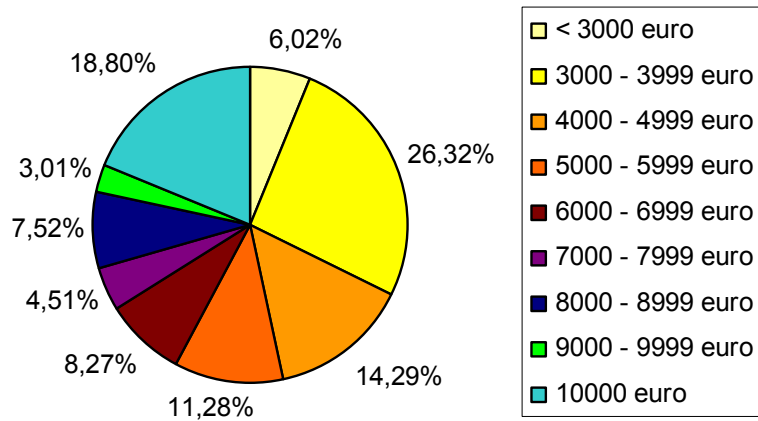
Renovatiepremie 2007 - 2010



Bedrag renovatiepremie Denderleeuw

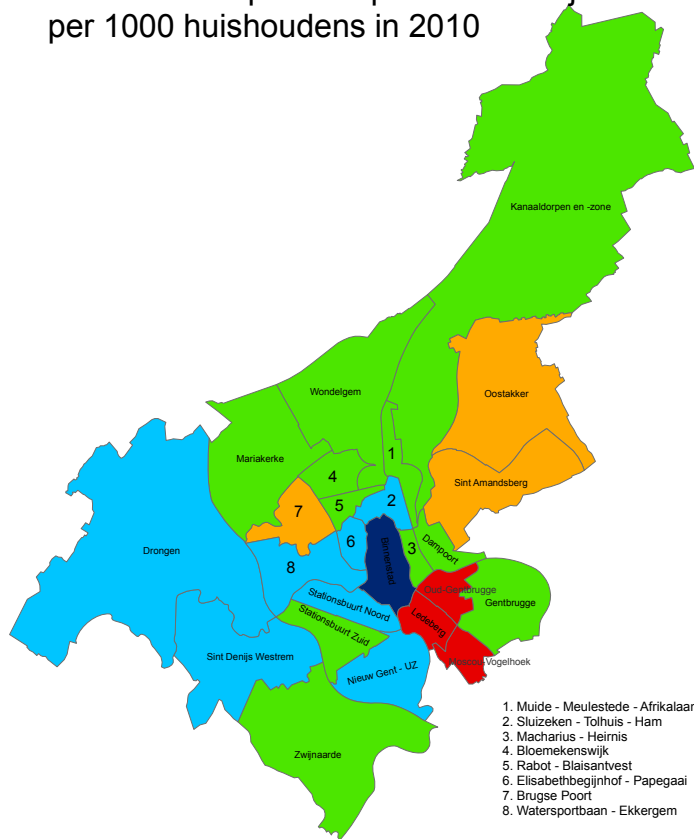


Bedrag renovatiepremie in Geraardsbergen



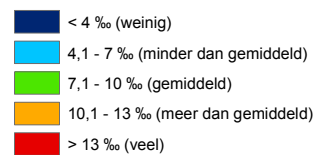


Uitbetaalde renovatiepremies per Gentse wijk per 1000 huishoudens in 2010

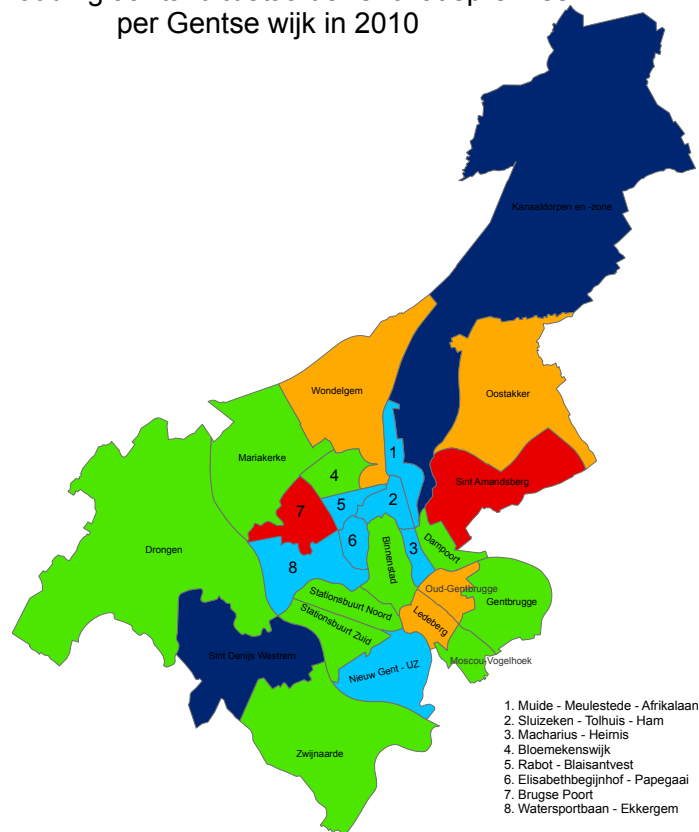


Bron en bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen i.s.m. Departement Stafdiensten van de stad Gent

Uitbetaalde renovatiepremies per Gentse wijk per 1000 huishoudens in 2010

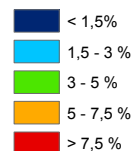


Verhouding aantal uitbetaalde renovatiepremies per Gentse wijk in 2010

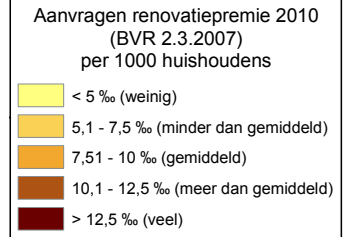
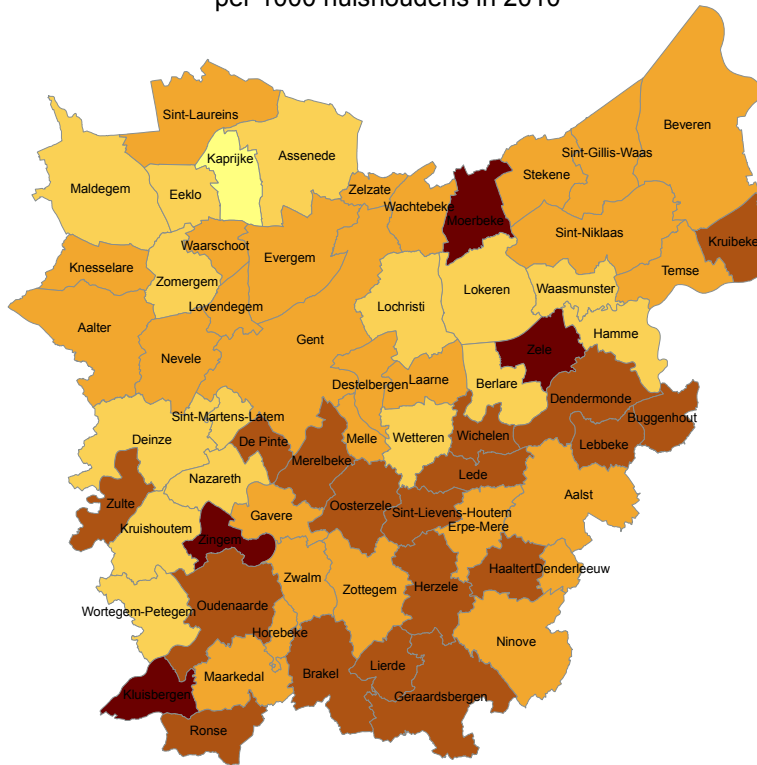


Bron en bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen i.s.m. Departement Stafdiensten van de stad Gent

Verhouding aantal uitbetaalde renovatiepremies per Gentse wijk in 2010



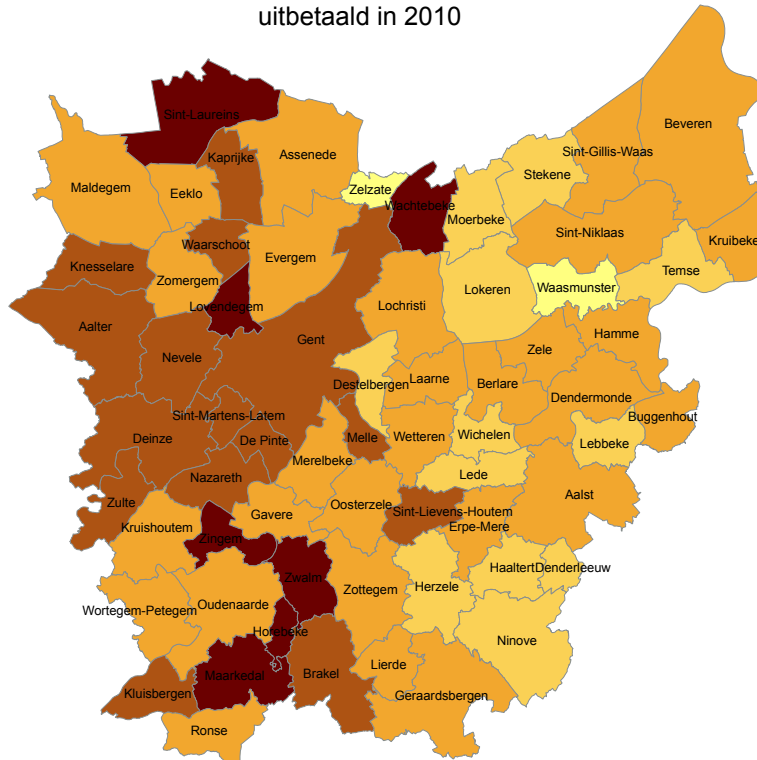
Aantal aangevraagde renovatiepremies per 1000 huishoudens in 2010



gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 8,93 ‰

Bron en bewerking: Wonen-Vlaanderen

Gemiddeld bedrag van de renovatiepremie uitbetaald in 2010

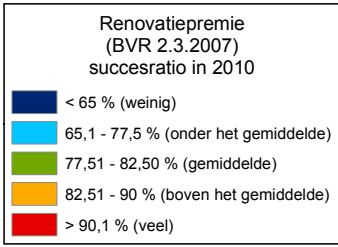
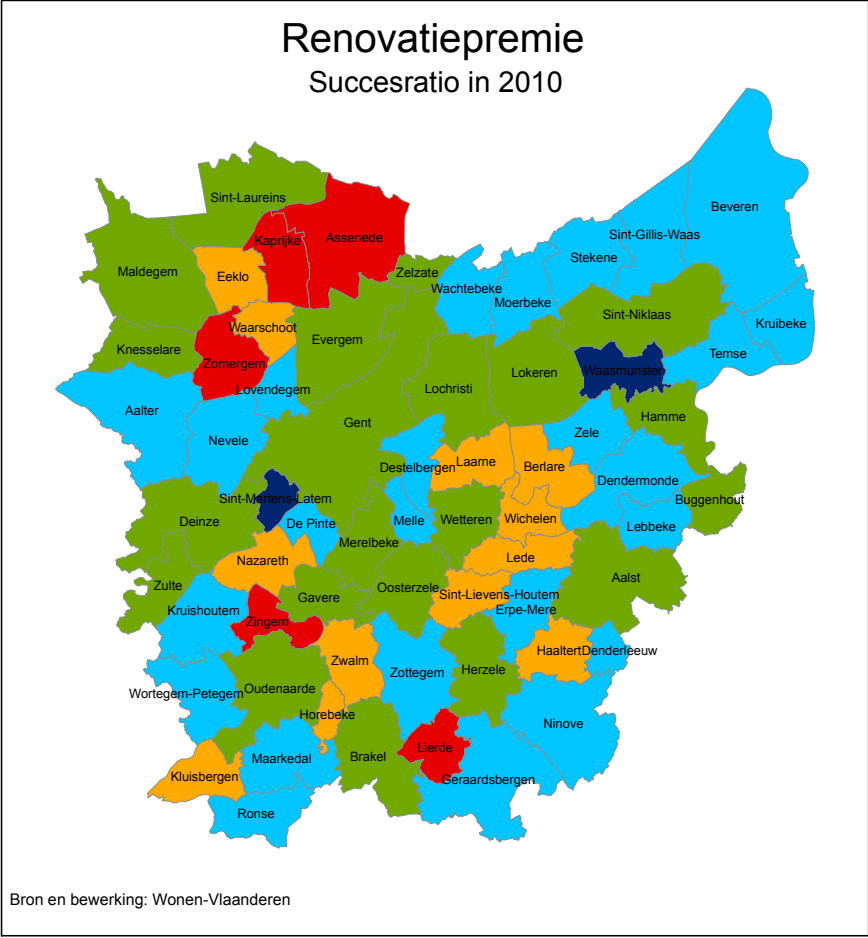


gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 6033 €

Bron en bewerking: Wonen-Vlaanderen

40





Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 78%

renovatiepremie

2.4 Verbeterings- en aanpassingspremie

Zowel eigenaars als huurders kunnen de verbeteringspremie aanvragen voor bepaalde verbeterings- en/of verbouwingswerken die aan hun woning werden uitgevoerd. Bejaarden kunnen daarnaast een aanpassingspremie krijgen voor werken die werden uitgevoerd met het oog op de aanpassing van de woning aan hun fysieke gesteldheid.

Het overgrote deel van de aanvragen betreft verbeteringspremies. Aan de hand van de uitbetaalde premies zien we dat ongeveer 90% van de uitbetalingen gebeurde voor verbeteringswerken, 8,5% voor aanpassingswerken en de andere 1,5% wordt ongeveer gelijkmatig verdeeld over verbouwingswerken of combinaties van verbeteringswerken met ofwel aanpassingswerken of verbouwingswerken.

Aantal uitbetaalde verbeterings- en aanpassingspremies in 2010			
	aantal	totaal	gemiddeld bedrag
Aanpassingspremie	157	188.230,00 EUR	1.198,92 EUR
Verbeteringspremie	1681	1.777.000,00 EUR	1.057,11 EUR
Verbouwingspremie	11	12.530,00 EUR	1.139,09 EUR
Aanpassing + verbetering	9	19.830,00 EUR	2.203,33 EUR
Verbouwing + verbetering	8	33.450,00 EUR	4.181,25 EUR
Totaal VAP	1866	2.031.040,00 EUR	1.088,45 EUR

Het maximum bedrag dat kan worden uitbetaald bedraagt **7.750 euro** (voor verbeteringswerken) en **1.250 euro** (voor uitbreidings- en aanpassingswerken). Op een totaal van 1.681 uitbetaalde verbeteringspremies werd 706 keer (42%) het bedrag van 1.250 euro uitbetaald. 17% van de uitbetalingen bedroeg 250 euro.

Uitbetaald bedrag verbeterings- en aanpassingspremie in 2010							
Bedrag VAP	aantal	Bedrag VAP	aantal	Bedrag VAP	aantal	Bedrag VAP	aantal
100 EUR	61	1.250 EUR	706	2.500 EUR	18	3.850 EUR	1
250 EUR	292	1.350 EUR	57	2.600 EUR	1	4.250 EUR	3
300 EUR	18	1.500 EUR	96	2.750 EUR	21	4.500 EUR	2
350 EUR	1	1.550 EUR	14	2.850 EUR	3	4.750 EUR	1
500 EUR	78	1.600 EUR	3	3.000 EUR	3	4.800 EUR	1
750 EUR	160	1.750 EUR	20	3.050 EUR	1	5.750 EUR	3
850 EUR	1	2.000 EUR	18	3.250 EUR	3	5.850 EUR	1
1.000 EUR	70	2.100 EUR	2	3.500 EUR	5	6.350 EUR	1
1.100 EUR	1	2.250 EUR	12	3.750 EUR	3		

42

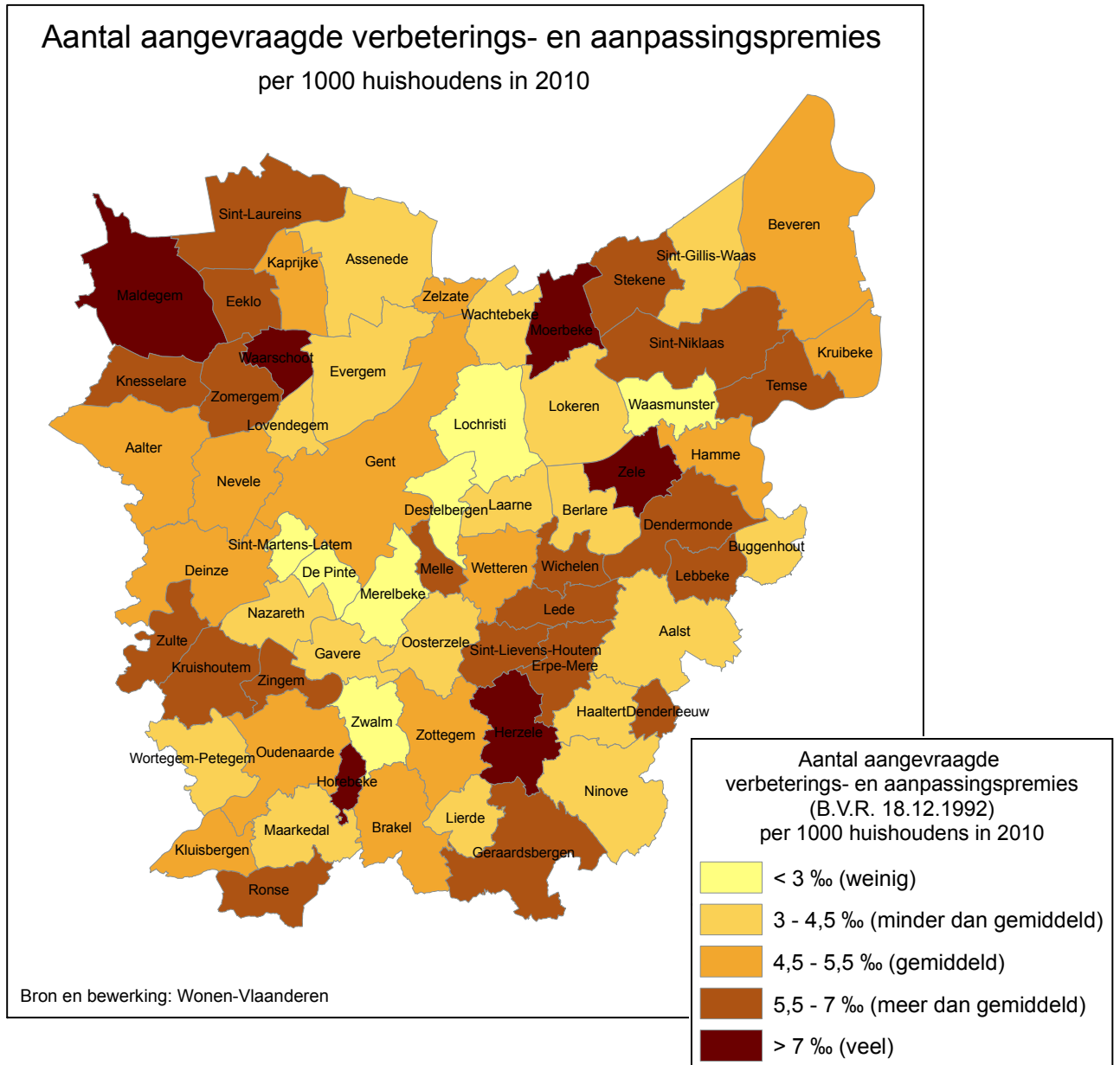
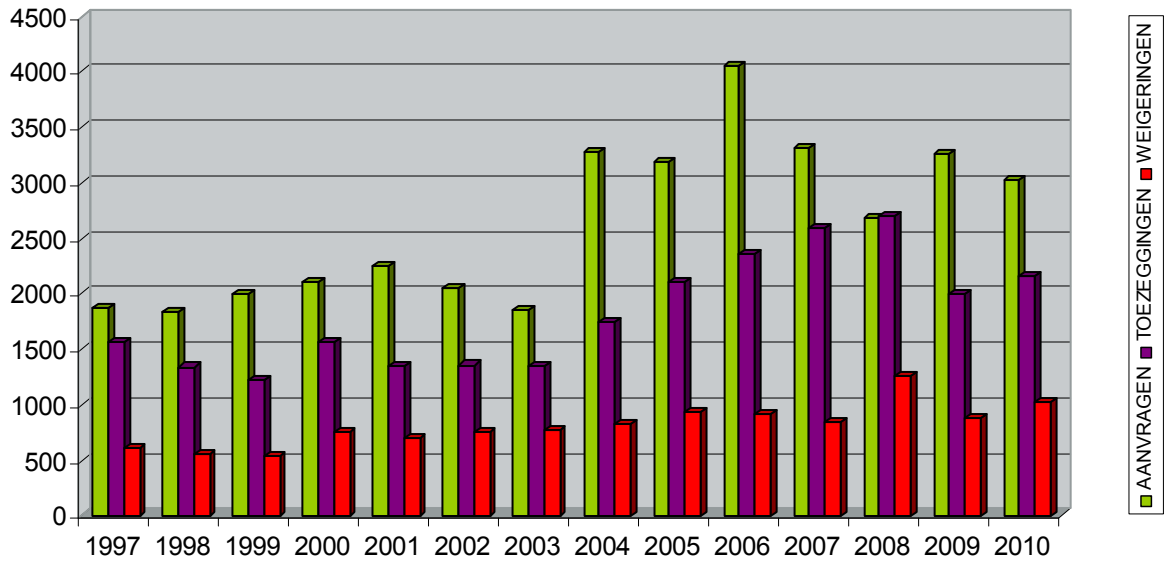


Over een periode van tien jaar kunnen drie aanvragen ingediend worden, doch telkens voor een onderdeel dat voorheen nog niet gesubsidieerd werd. De daling van het aantal aanvragen sinds 2007, die verklaard kon worden door de invoering van de renovatiepremie, is gestopt. Het aantal aanvragen in 2010 is iets lager dan in 2009.

Het aandeel toegekende aanvragen is gedaald. De gemiddelde succesratio sinds 1996 bedraagt 68,74%. In 2010 lag het aandeel toezeggingen iets lager dan dit gemiddelde, namelijk 66,89%.

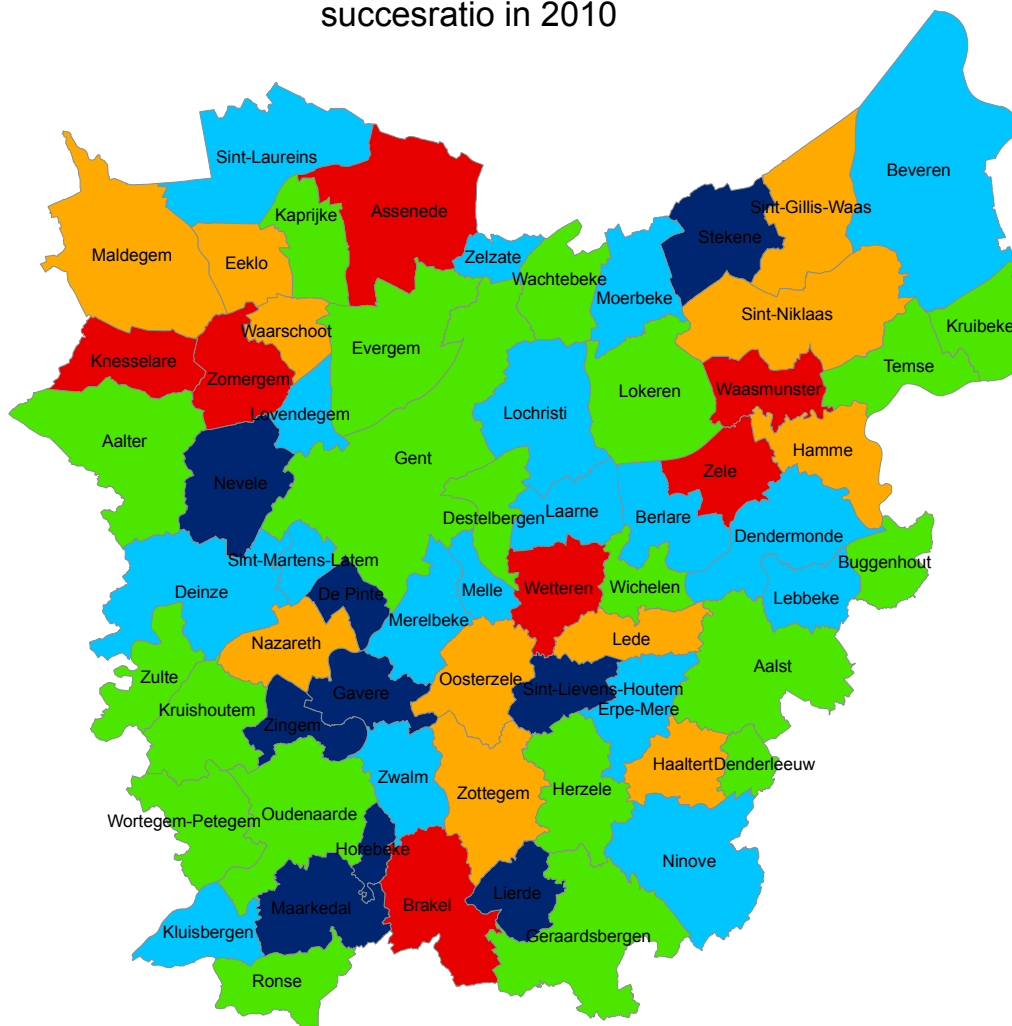
Verbeterings- en Aanpassingspremie 1996 - 2010					
JAAR	AANVRAGEN	TOEZEGGINGEN	WEIGERINGEN	AANTAL BESLISSINGEN	SUCCESRATIO
1996	1847	985	562	1547	63,67%
1997	1870	1568	619	2187	71,70%
1998	1843	1341	553	1894	70,80%
1999	1990	1226	547	1773	69,15%
2000	2113	1573	752	2325	67,66%
2001	2257	1353	693	2046	66,13%
2002	2051	1359	762	2121	64,07%
2003	1853	1346	765	2111	63,76%
2004	3280	1747	833	2580	67,71%
2005	3189	2100	932	3032	69,26%
2006	4042	2357	924	3281	71,84%
2007	3312	2597	850	3447	75,34%
2008	2683	2700	1267	3967	68,06%
2009	3258	1996	884	2880	69,31%
2010	3025	2167	1020	3187	67,99%

Verbeterings- en aanpassingspremie 1996 - 2010



44

Verbeterings- en Aanpassingspremie succesratio in 2010



Bron en bewerking: Wonen-Vlaanderen

Verbeterings- en Aanpassingspremie (BVR 18.12.1992) succesratio in 2010

- < 50 % (weinig)
- 50,01 - 63 % (minder dan gemiddeld)
- 63,01 - 73 % (gemiddeld)
- 73,01 - 80 % (meer dan gemiddeld)
- (> 80,1 % (veel)

Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 68 %

2.5 Cijfers per gemeente

gemeente	Patrimonium op 1/1/2008	VERBETERINGS- EN AANPASSINGSPREMIE							RENO					
		2007	2008	2009	2010	Succesratio 2010	Uitbetaald bedrag aan VAP's in 2010	aantal aanvragen VAP per 1000 huishoudens in 2007 - 2010	2007	2008	2009	2010	succesratio in 2010	Uitbetaald bedrag aan renovatiepremie's in 2010
Aalst	35.082	134	99	150	131	64,12	78.870	14,65	245	313	410	283	80,36	1.609.300
Denderleeuw	7.513	40	45	55	51	65,91	26.950	25,42	73	79	93	66	72,29	410.380
Erpe - Mere	7.900	53	42	41	52	60	29.400	23,80	55	84	118	79	76,4	448.810
Geraardsbergen	13.326	68	59	80	82	68,97	53.210	21,69	100	129	205	135	74,14	795.960
Haaltert	7.308	40	42	46	25	74,19	19.590	20,94	47	76	117	87	83,17	443.390
Herzele	6.906	63	39	51	59	72,55	33.850	30,70	66	69	136	86	77,66	463.080
Lede	7.279	60	36	48	46	76,92	30.900	26,10	63	86	96	73	82,54	366.260
Ninove	15.238	89	74	83	68	58,44	36.290	20,61	101	141	200	144	71,26	765.290
Sint-Lievens - Houtem	3.879	39	29	25	25	47,83	9.100	30,42	32	47	55	39	88,89	256.880
Zottegem	10.528	63	57	62	53	79,31	41.600	22,32	98	112	133	101	76,53	499.270
Arr. Aalst	114.959	649	522	641	592	66,8	359.760	20,91	880	1136	1563	1093	78,3	6.058.620
Berlare	5.945	23	17	16	23	52,94	9.750	13,29	36	52	71	38	84,62	323.000
Buggenhout	5.705	25	23	21	25	68,75	9.750	16,48	34	56	95	60	80,52	336.580
Dendermonde	18.736	119	103	162	130	59,18	70.390	27,43	153	183	287	199	76,15	1.012.130
Hamme	9.572	48	49	57	49	76,09	28.100	21,21	54	77	126	66	81,08	480.150
Laarne	4.860	23	12	27	19	56	16.300	16,67	37	45	55	45	89,66	255.930
Lebbeke	7.379	78	68	72	48	62,5	38.150	36,05	60	71	112	79	66,35	422.880
Waasmunster	4.096	5	10	10	9	88,89	5.650	8,30	23	20	33	29	55,17	76.990
Wetteren	10.172	59	43	56	53	83,93	46.750	20,74	60	69	97	72	77,66	381.500
Wichelen	4.611	46	34	26	27	66,67	31.300	28,84	52	70	75	53	82,86	340.680
Zele	7.954	85	64	77	74	82,28	56.600	37,72	83	83	110	124	71,88	449.750
Arr. Dendermonde	79.030	511	423	524	457	69,3	312.740	24,23	592	726	1061	765	76,6	4.079.590
Assenede	5.639	21	25	20	19	84,21	17.760	15,07	33	50	57	41	90,2	243.580
Eeklo	8.937	42	31	50	60	73,77	36.650	20,48	44	62	81	47	84,52	395.300
Kaprijke	2.464	3	5	8	13	72,73	10.050	11,77	11	11	35	10	100	189.120
Maldegem	9.216	67	59	56	71	78,46	46.500	27,45	54	85	88	55	82,05	371.200
Sint-Laureins	2.725	30	18	17	16	62,5	5.810	29,72	15	28	29	22	80	105.560
Zelzate	5.376	26	20	31	29	51,72	17.000	19,72	51	36	64	45	78,57	211.930
Arr. Eeklo	34.357	189	158	182	208	70,5	133.770	21,45	208	272	354	220	85,83	1.516.690
Brakel	5.690	40	28	39	29	81,58	23.880	23,90	50	73	94	60	79,57	472.030
Horebeke	749	7	3	4	6	42,86	2.850	26,70	3	10	12	7	90	73.540
Kluisbergen	2.556	17	11	9	12	60	3.100	19,17	39	33	38	34	84,44	176.070
Kruishoutem	3.098	14	11	27	21	66,67	10.850	23,60	11	24	38	22	70,97	157.700
Lierde	2.561	18	15	12	9	45,45	5.000	21,09	31	43	44	29	92,5	190.740
Maarkedal	2.366	7	14	8	8	50	3.300	15,64	17	16	46	22	73,13	194.830
Oudenaarde	12.223	69	63	72	63	64,18	36.850	21,84	87	120	186	149	77,89	811.150
Ronse	10.267	97	73	68	63	70	33.300	29,32	81	106	155	120	76,92	709.410
Wortegem-Petegem	2.342	16	11	10	10	69,23	7.000	20,07	22	34	29	16	69,57	105.620
Zingem	2.792	10	3	26	16	50	9.850	19,70	23	33	48	39	90,38	276.130
Woluwe	3.084	25	28	22	9	61,54	3.600	27,24	23	22	39	27	83,33	187.280
Arr. Oudenaarde	47.728	320	260	297	246	60,18	139.580	23,53	387	514	729	525	80,79	3.354.500
Aalter	7.474	21	26	38	36	68,42	14.890	16,19	45	67	93	58	77,38	478.440
Deinze	11.918	57	46	69	55	57,58	38.750	19,05	76	101	141	80	81,15	635.700
De Pinte	3.988	3	8	6	7	50	8.850	6,02	28	39	50	42	77,36	241.610
Destelbergen	7.135	23	25	19	17	63,19	10.900	11,77	45	67	83	62	71,23	319.370
Evergem	13.010	62	31	42	50	65,85	26.600	14,22	79	95	164	116	78,32	682.690
Gavere	4.839	27	11	40	15	48,15	14.100	19,22	29	35	63	48	81,67	283.620
Gent	113.847	605	428	598	561	71,59	482.370	19,25	658	885	1300	912	78,08	5.795.340
Knesselare	3.330	20	23	11	19	93,33	9.750	21,92	23	27	40	25	81,82	215.970
Lochristi	7.898	24	17	14	18	57,14	4.750	9,24	43	57	81	49	78,33	295.620
Lovendegem	3.796	13	7	16	12	57,14	5.100	12,64	30	30	35	29	77,14	183.130
Melle	4.334	16	21	24	24	61,54	13.850	19,61	38	26	71	42	76,56	366.790
Merelbeke	9.078	55	44	36	23	58,06	16.050	17,40	80	86	120	99	78,3	522.520
Moerbeke	2.402	8	19	21	18	52,63	6.750	27,48	20	25	27	31	70	106.870
Nazareth	4.265	15	14	15	16	76,47	14.600	14,07	31	30	45	30	83,02	273.770
Nevele	4.478	23	25	29	23	30,77	10.750	22,33	22	44	58	36	75,93	275.860
Oosterzele	5.076	25	17	32	20	76,92	23.850	18,52	64	45	82	60	80,26	396.450
Sint-Martens-Latem	3.359	4	2	2	7	57,14	5.000	4,47	20	25	23	20	64	98.830
Waarschoot	3.200	18	12	22	32	74,19	23.150	26,25	19	22	41	26	85,37	231.170
Wachtebeke	2.765	6	10	13	11	63,64	3.000	14,47	20	18	37	21	74,19	183.210
Zomergem	3.233	11	11	22	19	90,48	11.550	19,49	19	31	40	18	94,12	187.080
Zulte	5.832	28	34	37	34	63,41	23.850	22,81	39	64	74	66	78,02	394.500
Arr. Gent	225.257	1064	831	1106	1017	63,71	768.460	17,84	1428	1819	2668	1870	78,19	12.168.540
Beveren	18.697	112	93	71	87	59,77	40.950	19,41	134	161	203	158	71,01	805.280
Kruibeke	6.278	46	34	35	34	71,05	13.000	23,73	46	47	93	69	73,03	362.710
Lokeren	15.355	76	76	85	64	70,27	53.800	19,60	104	121	188	113	80,92	755.510
Sint-Gillis-Waas	7.143	46	24	28	22	78,95	13.450	16,80	45	56	100	58	70,27	401.010
Sint-Niklaas	29.812	193	177	192	188	78,45	140.140	25,16	232	261	368	298	78,3	1.636.360
Stekene	6.842	42	34	38	46	42,5	9.100	23,38	28	52	88	64	69,33	268.240
Temse	11.044	64	51	59	64	63,64	33.690	21,55	72	88	129	92	76,38	506.520
Arr. Sint-Niklaas	95.171	579	489	508	505	66,43	304.130	21,87	661	786	1169	852	74,14	4.735.630
 totaal Oost-Vlaanderen	596.502	3312	2683	3258	3025	67,99	2.018.440	20,58	4156	5253	7544	5325	79,13	31.913.570

47

	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	% gerealiseerde koopwoningen van 2008 - 2010 van het BSO	BSO sociale kavels	Aantal gerealiseerde kavels 2008	Aantal gerealiseerde kavels 2009	Aantal gerealiseerde kavels 2010	% gerealiseerde kavels van 2008 - 2010 van het BSO	
35,66	278	25	22	2	0	0	0,72%	16	0	0	0	0,00%	Aalst
41,39	60	25	44	0	10	0	16,67%	5	0	0	35	700,00%	Denderleeuw
42,53	63	0	0	0	0	6	9,52%	2	0	0	0	0,00%	Erpe - Mere
42,70	106	17	0	0	0	0	0,00%	8	0	0	0	0,00%	Geraardsbergen
44,75	57	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	Haaltert
51,69	55	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	Herzele
43,69	57	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	Lede
38,46	122	27	0	0	0	0	0,00%	9	0	0	0	0,00%	Ninove
44,60	31	0	16	11	1	0	38,71%	1	0	0	0	0,00%	Sint-Lievens - Houtem
42,17	85	0	0	0	19	0	22,35%	2	0	0	0	0,00%	Zottegem
40,64	914	94	82	13	30	6	5,36%	49	0	0	35	71,43%	Arr. Aalst
33,14	23	10	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	nvt	Berlare
42,94	45	0	0	0	0	0	0,00%	21	0	0	0	0,00%	Buggenhout
43,87	149	50	15	0	0	0	0,00%	10	0	0	0	0,00%	Dendermonde
33,74	75	0	9	0	0	7	9,33%	3	0	0	0	0,00%	Hamme
37,45	40	0	0	16	0	0	40,00%	0	14	0	0	nvt	Laarne
43,64	59	11	14	10	12	0	37,29%	2	0	0	0	0,00%	Lebbeke
25,63	36	0	0	8	0	0	22,22%	10	8	0	2	100,00%	Waasmunster
29,30	80	6	0	0	0	0	0,00%	6	0	0	0	0,00%	Wetteren
54,22	37	11	0	3	0	0	8,11%	1	0	0	0	0,00%	Wichelen
50,29	62	13	29	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	Zele
39,78	606	101	67	37	12	7	9,24%	55	22	0	2	43,64%	Arr. Dendermonde
32,10	44	5	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Assenede
26,18	71	0	39	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	Eeklo
27,19	20	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Kaprijke
30,60	73	51	18	3	0	0	4,11%	14	0	0	0	0,00%	Maldegem
34,50	21	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Sint-Laureins
36,46	43	52	31	0	0	6	13,95%	1	0	0	0	0,00%	Zelzate
30,68	272	108	88	3	0	6	3,31%	20	0	0	0	0,00%	Arr. Eeklo
48,68	45	6	20	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Brakel
42,72	6	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	nvt	Horebeke
56,34	20	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Kluisbergen
30,66	26	20	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	nvt	Kruishoutem
57,40	20	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Lierde
42,69	19	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Maarkedal
44,34	98	0	8	0	6	9	15,31%	7	0	0	0	0,00%	Oudenaarde
45,00	81	15	14	0	10	0	12,35%	6	0	0	0	0,00%	Ronse
43,13	15	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	nvt	Wortegem-Petegem
51,22	22	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Zingem
35,99	24	0	9	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Zwalm
45,15	376	41	51	0	16	9	6,65%	19	0	0	0	0,00%	Arr. Oudenaarde
35,19	59	18	9	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	Aalter
33,39	93	11	24	0	14	0	15,05%	6	0	0	0	0,00%	Deinze
39,87	32	0	0	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	De Pinte
36,02	56	18	11	17	0	0	30,36%	5	0	0	0	0,00%	Destelbergen
34,90	102	0	40	10	0	0	9,80%	8	0	0	0	0,00%	Evergem
36,16	38	0	0	16	0	0	42,11%	1	0	0	0	0,00%	Gavere
32,98	954	70	88	11	13	24	5,03%	3	0	0	0	0,00%	Gent
34,53	30	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	nvt	Knesselare
29,12	62	12	29	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	Lochristi
32,67	30	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	nvt	Lovendegem
40,84	43	16	0	18	0	0	41,86%	2	0	0	0	0,00%	Melle
42,41	72	0	36	0	0	0	0,00%	5	0	0	0	0,00%	Merelbeke
42,88	19	0	0	0	4	0	21,05%	1	0	0	0	0,00%	Moerbeke
31,89	34	8	8	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Nazareth
35,73	36	8	33	0	10	0	27,78%	1	3	0	0	0,00%	Nevele
49,45	40	7	17	0	0	12	30,00%	0	0	0	0	nvt	Oosterzele
26,20	13	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	nvt	Sint-Martens-Latem
33,75	25	0	0	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Waarschoot
34,72	22	0	28	0	0	0	0,00%	1	0	0	0	0,00%	Wachtebeke
33,41	30	0	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	nvt	Zomergem
41,67	60	18	12	0	0	14	23,33%	1	0	0	0	0,00%	Zulte
34,56	1850	186	335	72	41	50	8,81%	42	0	0	0	0,00%	Arr. Gent
35,09	167	33	74	0	5	0	2,99%	10	0	0	0	0,00%	Beveren
40,62	49	6	4	3	0	8	22,45%	1	0	0	0	0,00%	Kruibeke
34,26	126	46	65	6	17	12	27,78%	9	0	0	0	0,00%	Lokeren
36,26	56	0	14	0	0	0	0,00%	2	0	0	0	0,00%	Sint-Gillis-Waas
38,88	257	59	56	21	10	0	12,06%	14	0	0	0	0,00%	Sint-Niklaas
33,91	54	2	31	7	0	0	12,96%	2	0	0	0	0,00%	Stekene
34,50	0	9	0	0	0	0	nvt	2	0	0	0	0,00%	Temse
36,44	709	155	244	37	32	20	12,55%	40	0	0	0	0,00%	Arr. Sint-Niklaas
37,35	4727	685	867	162	131	98	8,27%	225	22	0	37	26,22%	totaal Oost-Vlaanderen

2.6 Woningbouw in Oost-Vlaamse gemeenten

2.6.1 Evolutie van de bouwintensiteit

Cijfers over bijkomende woningen of woningtellingen zijn in België niet beschikbaar. Wel biedt de FOD Economie statistieken van verleende bouwvergunningen voor woningen per gemeente, die een beeld geven van waar meer of minder nieuwe woningen bijgekomen zijn. Tegelijk geven cijfers over het aantal huishoudens uit het Rijksregister een idee van het aantal bestaande woningen (met als arbeidshypothese: elk huishouden staat voor één woning en zo zijn alle woningen geteld). Op basis daarvan kan de relatieve toename berekend worden: het aantal nieuw vergunde woningen per 1.000 bestaande per jaar.

De cijfers voor de vergunningen zijn bijgewerkt tot en met 2009, die voor het aantal huishoudens tot 2008 (telkens het laatst volledig beschikbare jaar bij redactiesluiting). Daaruit blijkt dat van 1997 tot en met 2009 de verhouding in Oost-Vlaanderen op 13,47‰ ligt (dat wil zeggen dat er jaarlijks gemiddeld 13,47 nieuw vergunde woningen per 1.000 bestaande bijkwamen). Voor Vlaanderen in zijn geheel is dat nagenoeg hetzelfde gemiddelde (13,48‰).

Vooraf in enkele gemeenten rond Gent lag de bouwintensiteit de voorbije 13 jaar hoog: Evergem en Lochristi in het noorden, maar ook in bijna alle gemeenten ten zuiden van Gent, tot en met Oudenaarde. Uitzonderingen vormen Gent zelf en enkele kleine gemeenten in het zuiden van het Meetjesland (Zomergem, Lovendegem, Waarschoot). Ook de gemeenten in het Waasland kenden een sterke of zelfs zeer sterke bouwintensiteit, met uitzondering van de regionale stad Sint-Niklaas. De enige echt bouwluwe zone in de provincie is het zuiden van de Vlaamse Ardennen.

Als we die gegevens vergelijken met de bevolkingsevolutie en met de evolutie van het aantal huishoudens, dan wordt die trend bevestigd. Enkele expanderende landelijke en randstedelijke gemeenten, waar bouwactiviteit, aantal inwoners en aantal huishoudens zeer sterk zijn toegenomen, springen daarbij in het oog: Lochristi, Aalter, Sint-Gillis-Waas, Temse, Kruibeke en Merelbeke. Ook de sterke woningbouw en bevolkingsgroei van Oudenaarde de voorbije jaren is zichtbaar op de kaart. Gent kent weliswaar een duidelijke bevolkingstoename, doch niet van het aantal huishoudens noch van de bouwintensiteit, wat suggereert dat in Gent meer mensen en grotere huishoudens in het bestaande woningpatrimonium zijn getrokken.

We hebben ook gepoogd om een evolutie zichtbaar te maken in een tijdspanne van 13 jaar: waar is sinds de jaren 2000 significant meer gebouwd en waar minder? Dat is berekend door het aantal nieuw vergunde woningen per 1000 huishoudens en per jaar op te splitsen in 2 periodes: 1997 tot en met 2003 en 2004 tot en met 2009.

Om de kaarten van de twee periodes met elkaar te kunnen vergelijken, hebben we categorisaties (een legende) gemaakt op basis van gemiddelden voor de hele periode.

Een belangrijke vaststelling vooraf is dat in Oost-Vlaanderen en in heel Vlaanderen de bouwintensiteit behoorlijk is toegenomen: van gemiddeld 12,07‰ per jaar in de eerste periode (12,39‰ voor Vlaanderen) naar gemiddeld 14,69‰ per jaar in de tweede (15,01‰ voor Vlaanderen). Als we de kaarten van de twee periodes nader vergelijken, valt op dat de sterke bouwintensiteit rond en ten westen van Gent verder versterkt is, met uitzondering van Gent zelf, dat in de twee deelperiodes eenzelfde zeer lage bouwintensiteit vertoont. De meest spectaculaire toename is echter te vinden in een aantal gemeenten van het Waasland (Moerbeke, Temse, Kruibeke) en aan de noordrand van de Vlaamse Ardennen (Zottegem, Nazareth, Wortegem-Petegem). Ook de regio Aalst vertoont een opvallende stijging, inclusief Aalst zelf, dat als enige grote stad een sterk toegenomen bouwintensiteit laat optekenen.

2.6.2 Nieuwe appartementen

Oost-Vlaanderen en Vlaanderen in zijn geheel kenden de jongste jaren een explosie van nieuwe appartementen. Dat spreekt ook uit de vergunningstatistieken wanneer we het percentage appartementen onder de nieuwe woningen in kaart brengen. Gemiddeld waren in de eerste periode in Oost-Vlaanderen 39% van de nieuw vergunde woningen appartementen (45% in Vlaanderen), maar in de tweede periode was dat al meer dan de helft (52%, in Vlaanderen zelfs 55%).

In de periode 1997-2003 werden op enkele stedelijke gemeenten na overal meer eengezinswoningen vergund dan appartementen. Dat is in de periode 2004-2009 drastisch veranderd: ook heel wat landelijke gemeenten kregen meer nieuwe appartementen dan eengezinswoningen (Kruibeke, Erpe-Mere, Wachtebeke, Maldegem, enz.) en in bijna de helft van de gemeenten van Oost-Vlaanderen werden bijna zoveel appartementen gebouwd als eengezinswoningen (41-50%) of zelfs meer! Door de verzwakte stabiliteit in gezinsrelaties en meer kleine huishoudens beantwoordt deze trend ongetwijfeld aan een toegenomen behoefte. Toch is het nuttig dat het lokale woonbeleid nagaat of de ongebreidelde appartementenbouw daadwerkelijk een antwoord geeft op de heel diverse woonbehoefte van verschillende bevolkingsgroepen in een gemeente (eenoudergezinnen, jongeren, enz.)

2.6.3 Appartementen versus eengezinswoningen

Als we kijken waar relatief veel nieuwe eengezinswoningen gebouwd zijn van 1997 tot en met 2009, dan valt op dat dat vooral in het westen van de provincie is en in het noorden van het Waasland en meestal in landelijke gemeenten, waarvan een aantal

ook een vrij sterke appartementenbouw kennen (Aalter, Maldegem, Sint-Gillis-Waas, Kruibeke). Omgekeerd zijn er in de Denderstreek relatief weinig eengezinswoningen gebouwd, maar - met enkele uitzonderingen als Aalst en Denderleeuw - ook weinig appartementen.

2.6.4 Renovatie

De FOD Economie houdt ook cijfers bij over vergunde renovaties. Een woning kan uiteraard ook zonder vergunning gerenoveerd worden, maar voor grondige renovatie- en aanpassingswerken is doorgaans een vergunning nodig. De cijfers geven een indicatie waar veel grondige renovaties zijn uitgevoerd en waar dat minder het geval is. In de renovatie-intensiteit is geen duidelijke evolutie te zien. De gemiddelde renovatie-intensiteit in Oost-Vlaanderen ligt nagenoeg de hele tijd rond de 8‰ (dat betekent dat jaarlijks ongeveer 8 woningen per 1000 gerenoveerd worden met een vergunning), en dat is iets hoger dan het Vlaams gemiddelde (rond 7‰). Deze hogere renovatie-intensiteit in de provincie hangt wellicht samen met het aandeel oude woningen, dat in Oost- en West-Vlaanderen aanzienlijk hoger ligt dan in bijv. grote delen van de provincies Antwerpen en Limburg.

Geografisch wordt er meer gerenoveerd rond Gent, in de meeste gemeenten van het Meetjesland en ten noordoosten van Gent. In de Denderstreek, nochtans ook een regio met veel oude woningen, ligt de renovatie-intensiteit meestal onder het gemiddelde (in beide deelperiodes). Hiervoor is geen duidelijke verklaring, tenzij misschien dat de oude woningen in de Denderstreek veelal kleinere arbeiderswoningen zijn, terwijl in de Leiestreek en het Meetjesland het mogelijk vaker gaat om voormalige hofsteden op grotere lappen grond, wat meer mogelijkheden biedt voor residentieel wonen en een grondige renovatie aantrekkelijker maakt.





Minerva
Gent
Goede Werkmanswoning



2.6.5 Woningprijzen

De woningprijzen zijn de voorbije jaren overal sterk gestegen in Vlaanderen en dat sluit aan bij een brede trend in Noordwest-Europa.

Over woningprijzen zijn zeer gedetailleerde statistieken beschikbaar bij de FOD Economie, die vooral bij kleinere gemeenten nogal wat schommelingen laten zien omdat niet elk jaar veel goederen verkocht worden. Voor het woonbeleid zijn niet de toevallige schommelingen belangrijk, maar wel de recente, enigszins duurzame trends. Daarom hebben we de gemiddelde aankoopprijs berekend van gewone woonhuizen van 2007 tot en met 2009 (het laatste, volledig beschikbare jaar). (Het gaat dus niet om villa's of hoeves, maar ook niet om appartementen.) Die gemiddelde prijs geeft uiteraard geen juist beeld van wat een woning in een bepaalde gemeente vandaag kost, maar laat wel de relatieve woningduurte zien: gemeenten waar een woning merklijk duurder of goedkoper is dan elders.

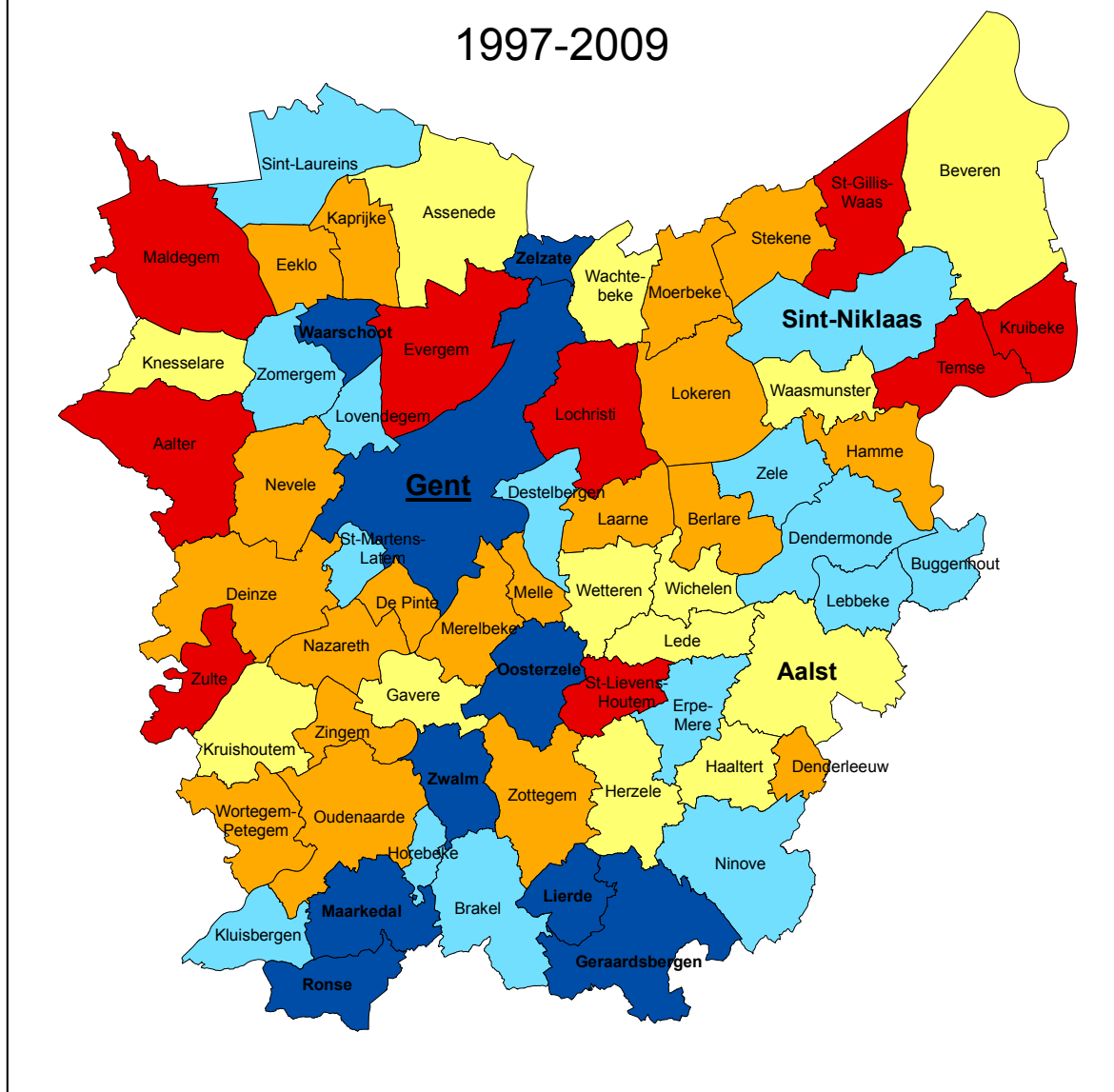
De woningprijzen in Vlaanderen variëren zeer sterk: een gewone woning in de duurste gemeente is gemiddeld 3 keer duurder dan in de goedkoopste gemeente. Helemaal verwonderlijk is dit niet: naast ligging en bereikbaarheid speelt ook de ouderdom en het comfortniveau van het bestaande woningbestand een rol in het prijsniveau en ook daarin zijn in Vlaanderen merkbare regionale verschillen.

De kaart over relatieve woningduurte in Vlaanderen toont dat vooral in een brede zone rond Brussel en Leuven de gewone woningen duur tot zeer duur zijn, wat ook geldt voor een brede rand ten oosten van Antwerpen en ten dele ook langs de Nederlandse grens in de provincie Antwerpen (maar nauwelijks in Limburg). De Brusselse "olievlek" heeft echter - wat woningprijzen betreft - Oost-Vlaanderen (nog?) niet bereikt. In vergelijking met de rest van Vlaanderen laat de Oost-Vlaamse Denderstreek immers ondergemiddelde of zelfs lage woningprijzen zien en zit ze geklemd tussen de duurdere zones rond Brussel en Gent.

De goedkoopste woningen in Vlaanderen bevinden zich in gemeenten langs de Franse grens en de taalgrens (met uitzondering van Vlaams-Brabant). Ook Zuid-Limburg en een ruim gebied in het westen en zuiden van West-Vlaanderen en het zuidwesten van Oost-Vlaanderen zijn naar verhouding goedkoop te noemen. Voorts is er min of meer een "E40-as" te zien rond Gent en Brugge en de gemeenten daartussen. Woningen zijn hier duurder dan het gemiddelde, zonder evenwel het prijsniveau van gemeenten rond Antwerpen of Brussel te evenaren. De kustgemeenten vertonen zoals te verwachten was een eigen profiel met meestal bovengemiddelde prijzen.

Als we de woningprijzen op het niveau van de provincie Oost-Vlaanderen vergelijken, dan is duidelijk dat vooral in en rond Gent de woningen duur zijn, met enkele welbekende uitschieters van dure gemeenten ten zuidwesten van de stad. Voor de rest zijn de woningprijzen in Oost-Vlaanderen verhoudingsgewijs gematigd, en het noorden van het Meetjesland, de Denderstreek en de Vlaamse Ardennen zijn duidelijk goedkopere regio's.

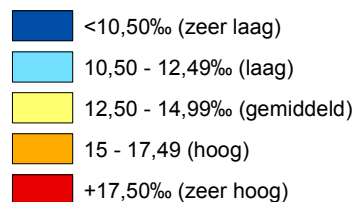
Bouwintensiteit in Oost-Vlaanderen 1997-2009



Bron:
FOD Economie - Algemene Directie Statistiek
en Economische Informatie

Bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

Aantal nieuwe woningen
(eengezinswoningen + appartementen)
per 1000 huishoudens per jaar
(volgens vergunningen verleend 1997-2009)

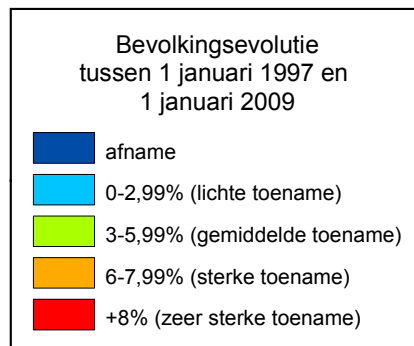
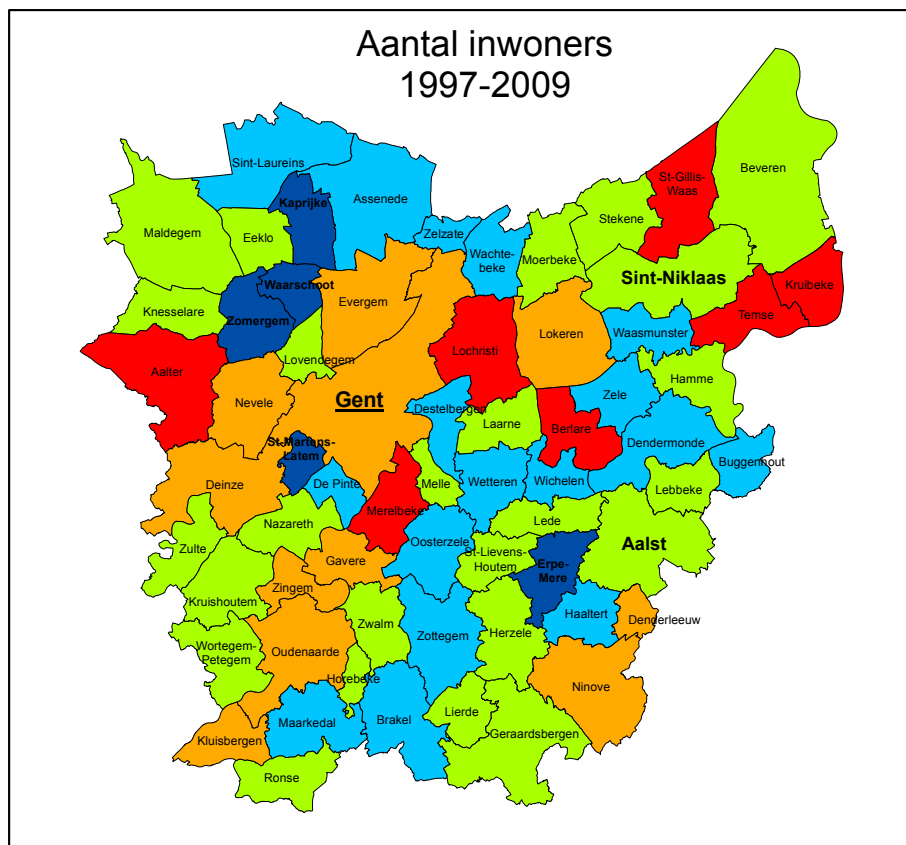


Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **13,47‰**
(i.e. gemiddeld 13,47 nieuwe woningen
per 1000 huishoudens per jaar in de periode 1997-2009)

Mediaan in Oost-Vlaanderen: 14,85‰
Laagst: 7,73‰ (Maarkedal)
Hoogst: 21,98‰ (Lochristi)

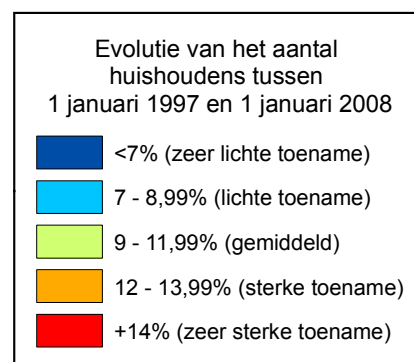
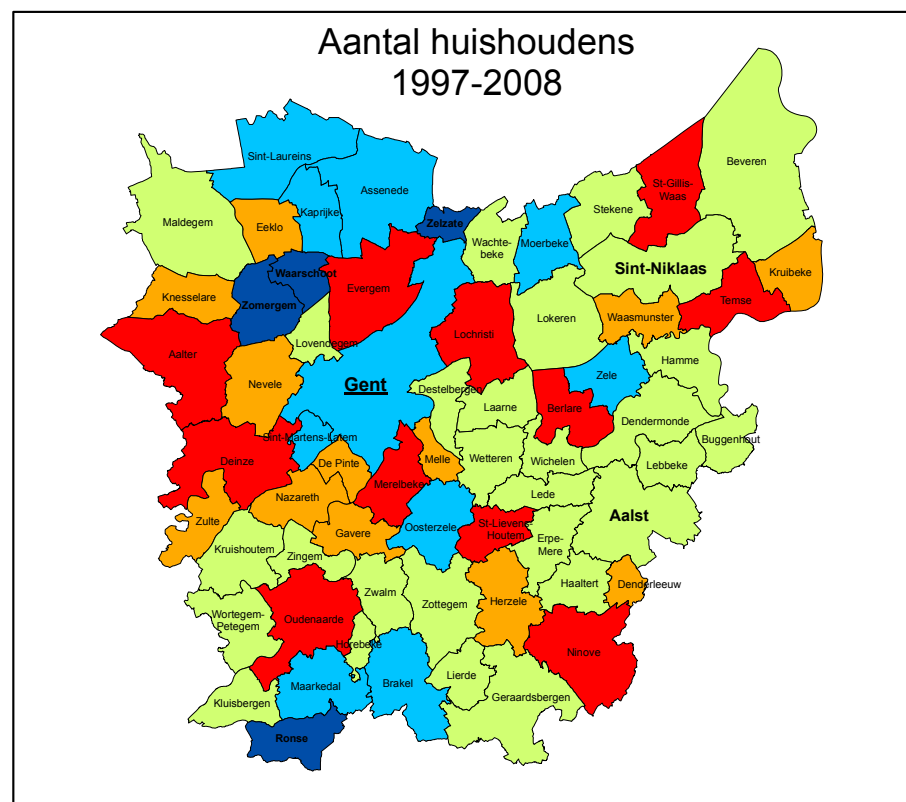
Gemiddelde in Vlaanderen: 13,48‰

Bevolkingsevolutie tussen 1997 en 2009



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **4,85%**

Laagste: -1,99% (Waarschoot)
Hoogste: +16,29% (Lochristi)



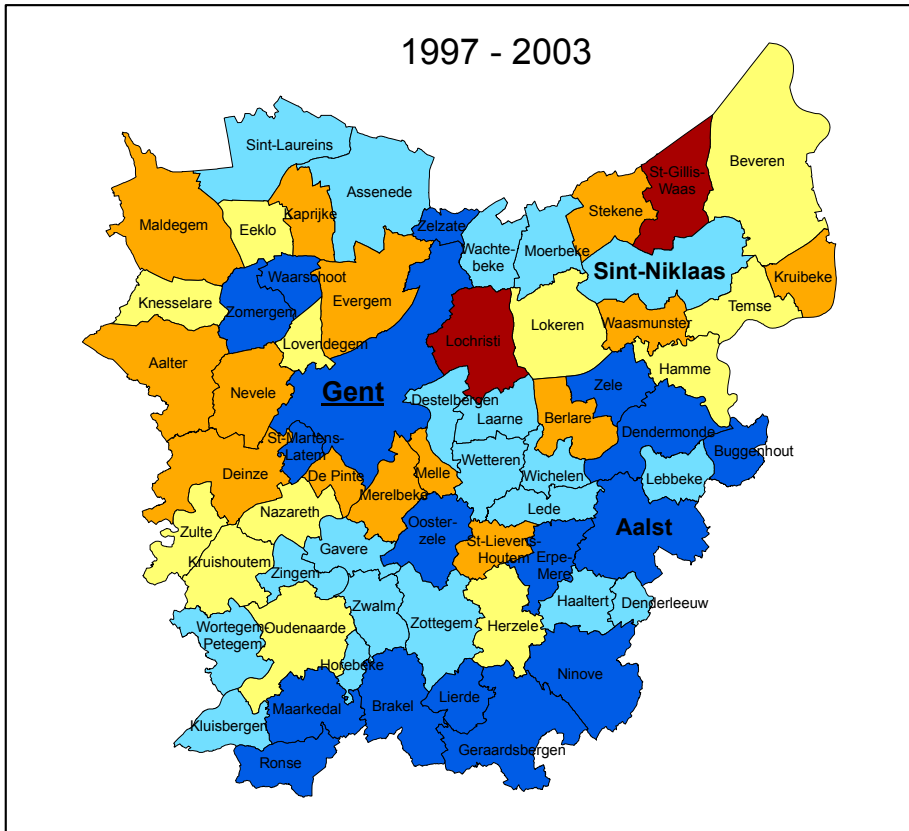
Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **10,61%**

Hoogste: 21,34% (Lochristi)
Laagste: 5,59% (Zelzate)

Bron:
Lokale statistieken, Vlaamse overheid

Bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

Evolutie van de bouwintensiteit



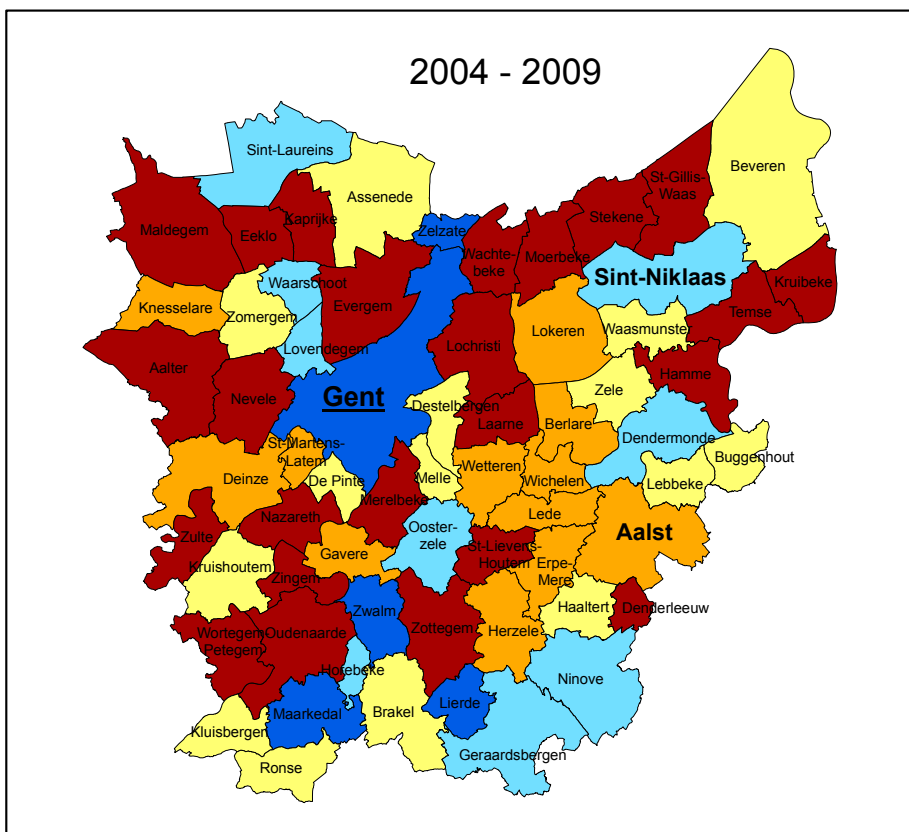
Aantal nieuw vergunde woningen (appartementen + eengezinswoningen) per 1000 huishoudens per jaar

- <10,50‰ (zeer weinig)
- 10,50 - 12,49‰ (weinig)
- 12,50 - 14,99‰ (gemiddeld)
- 15 - 17,50‰ (veel)
- +17,50‰ (zeer veel)

Opgelet: legende ingedeeld op basis van cijfers voor de hele periode 1997-2009.

1997-2003:
 Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **12,07‰**
 Gemiddelde in Vlaanderen: **12,39‰**

(i.e. *gemiddeld 12,07 nieuwe woningen per 1000 huishoudens per jaar in Oost-Vlaanderen tijdens de periode 1997-2003*)

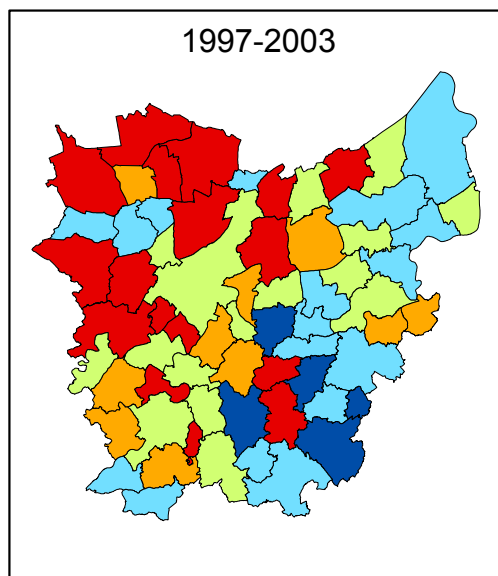
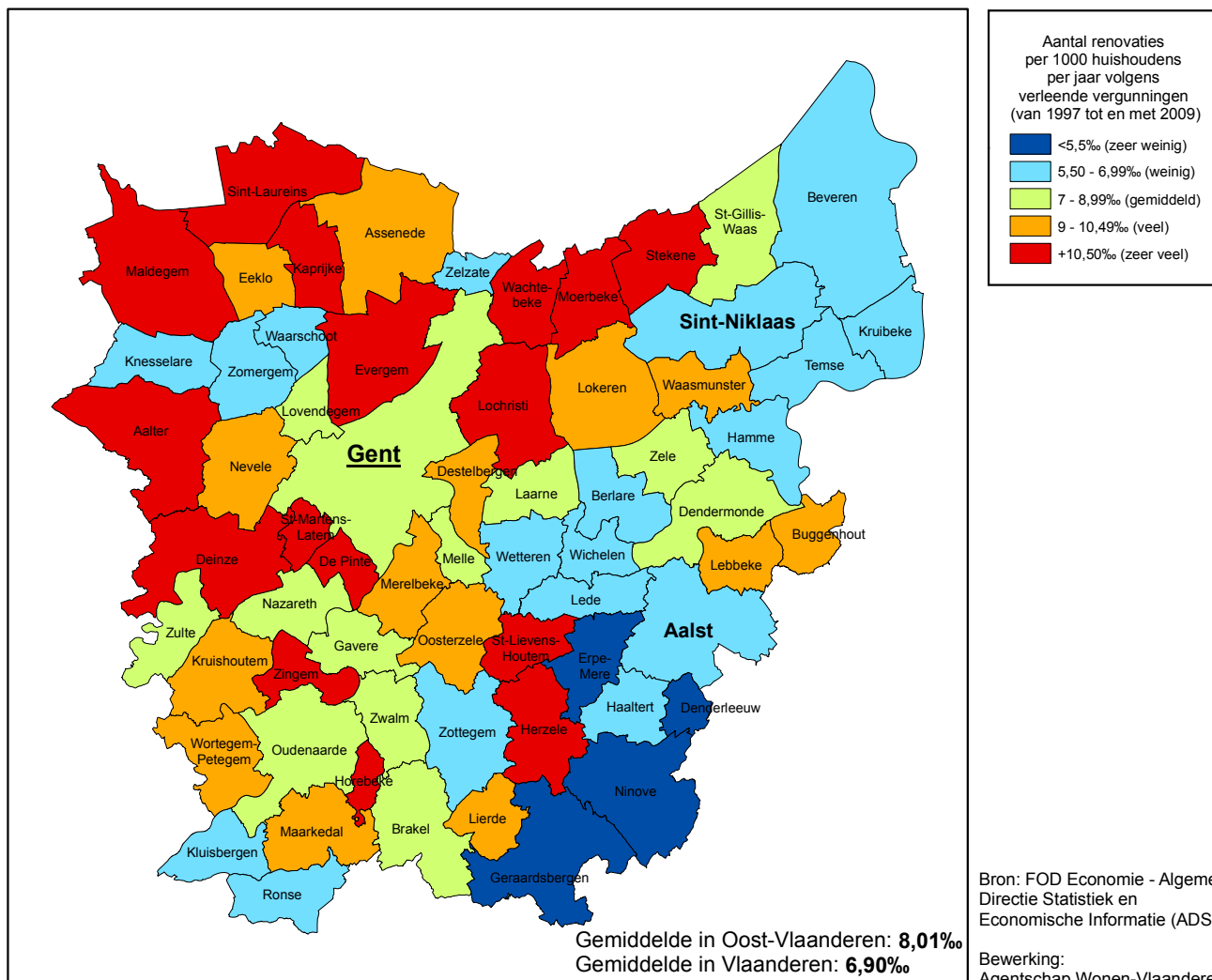


2004-2009:
 Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **14,69‰**
 Gemiddelde in Vlaanderen: **15,01‰**

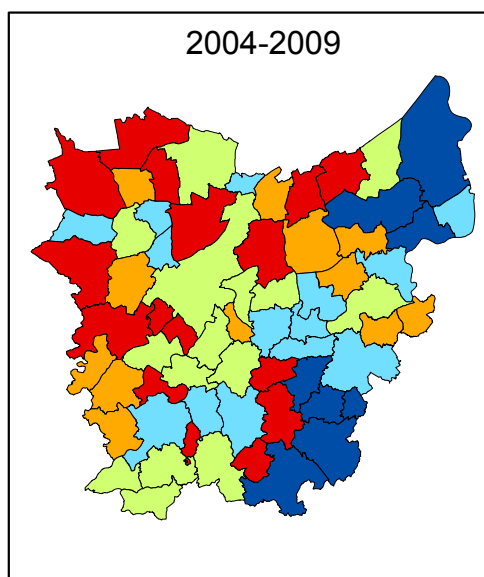
Bron:
 FOD Economie, ADSEI

Bewerking:
 Agentschap Wonen-Vlaanderen

Renovatie-intensiteit in Oost-Vlaanderen 1997-2009

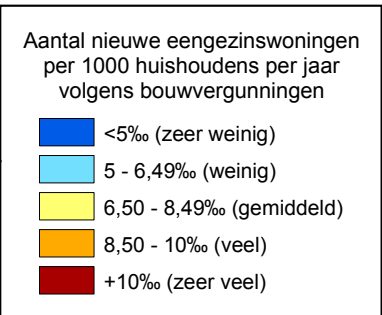
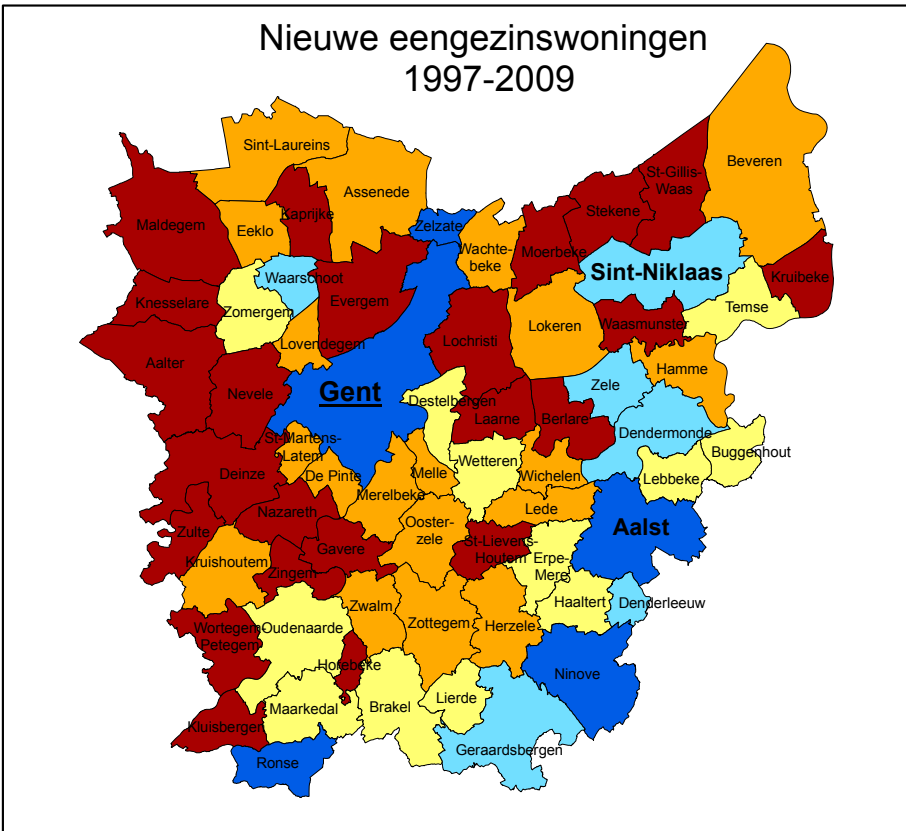


Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 7,99‰
 Gemiddelde in Vlaanderen: 6,79‰



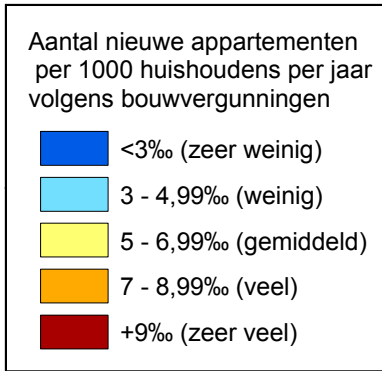
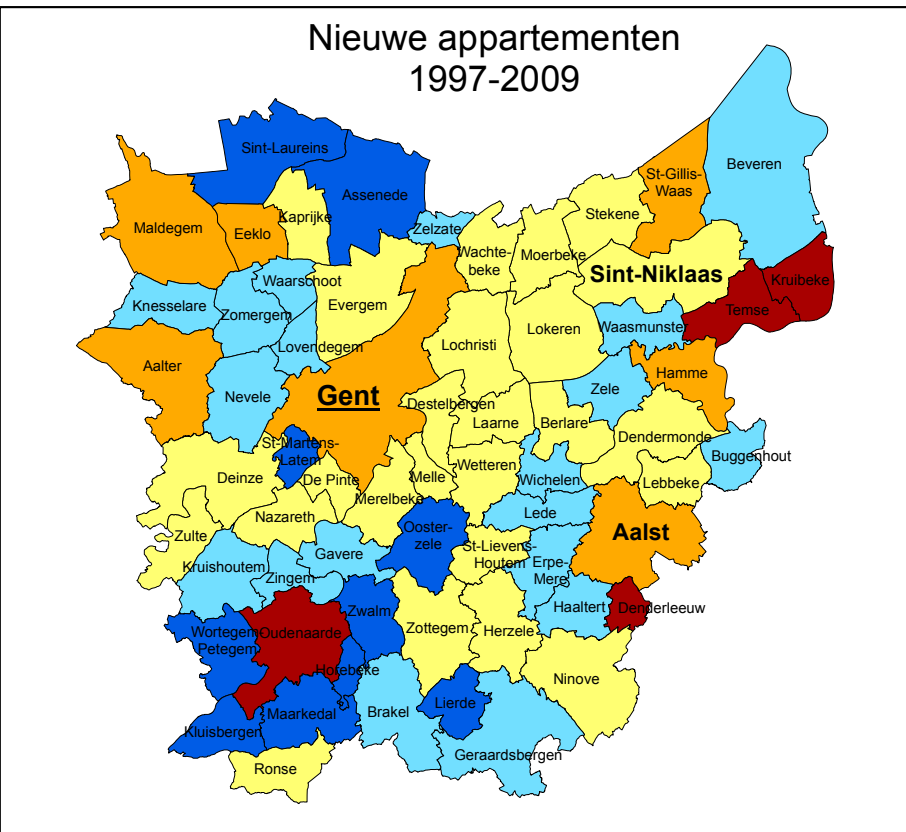
Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 8,03‰
 Gemiddelde in Vlaanderen: 7,02‰

Eengezinswoningen en appartementen



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **7,29‰**
 Gemiddelde in Vlaanderen: **6,70‰**

(i.e. gemiddeld 7,29 nieuwe woningen per 1000 huishoudens per jaar in Oost-Vlaanderen tijdens de periode 1997-2009)

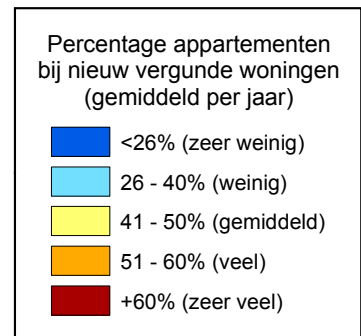
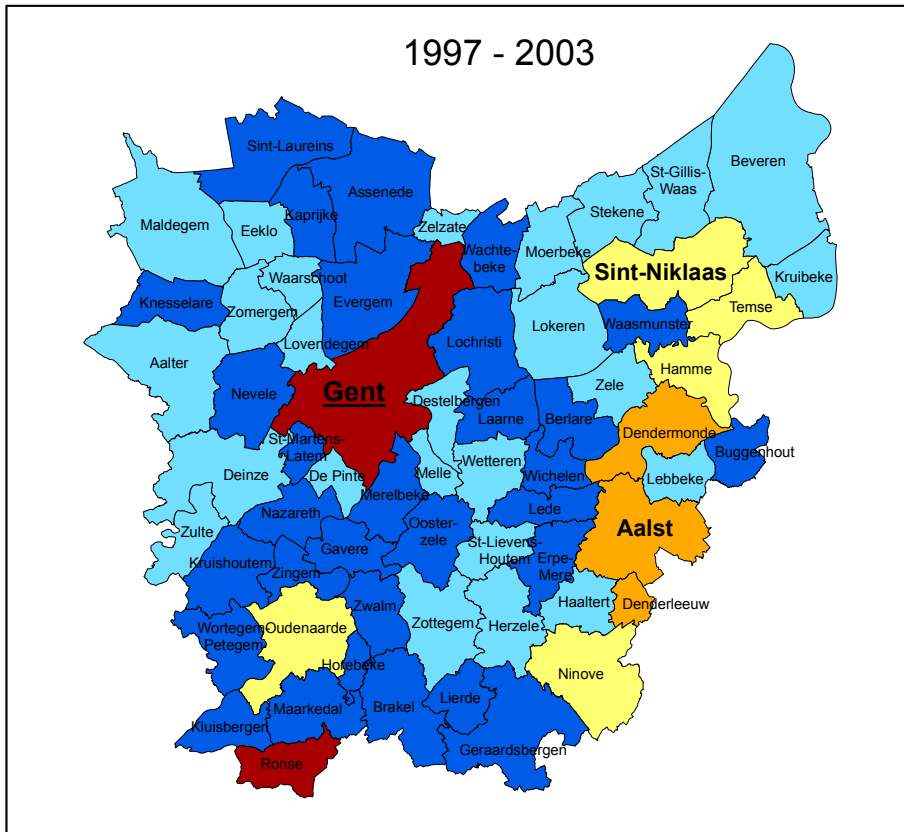


Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **6,18‰**
 Gemiddelde in Vlaanderen: **6,78‰**

Bron:
 FOD Economie, ADSEI

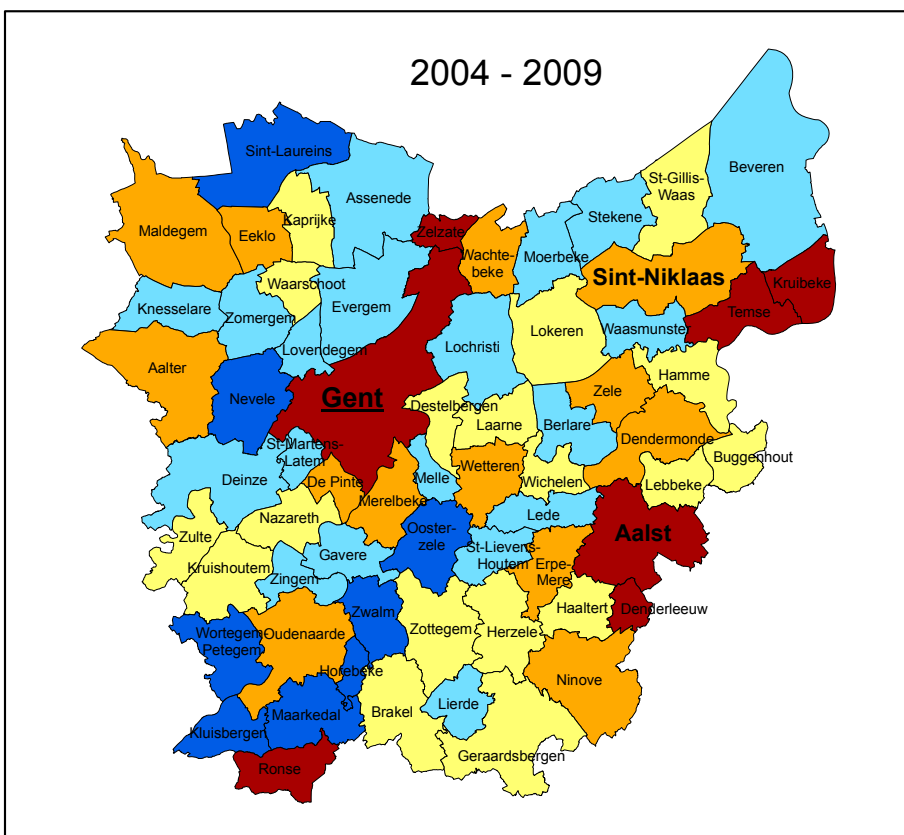
Bewerking:
 Agentschap Wonen-Vlaanderen

Aandeel appartementen bij nieuw vergunde woningen



Gemiddelden 1997-2003:
Oost-Vlaanderen: 39%
Vlaanderen: 45%

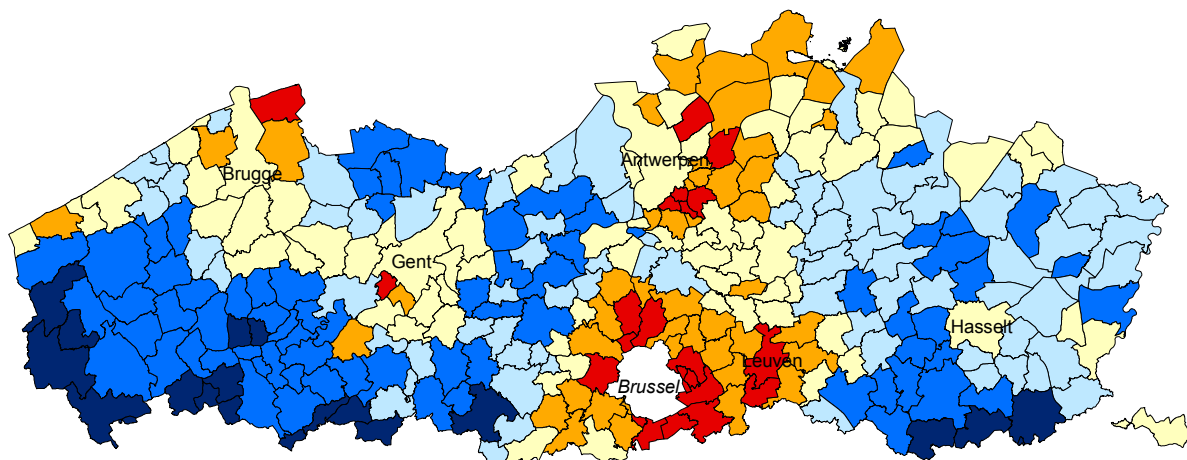
Gemiddelden 2004-2009:
Oost-Vlaanderen: 52%
Vlaanderen: 55%



Bron:
FOD Economie, ASEI

Bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

Relatieve woningduurte in Vlaanderen in de periode 2007 tot en met 2009



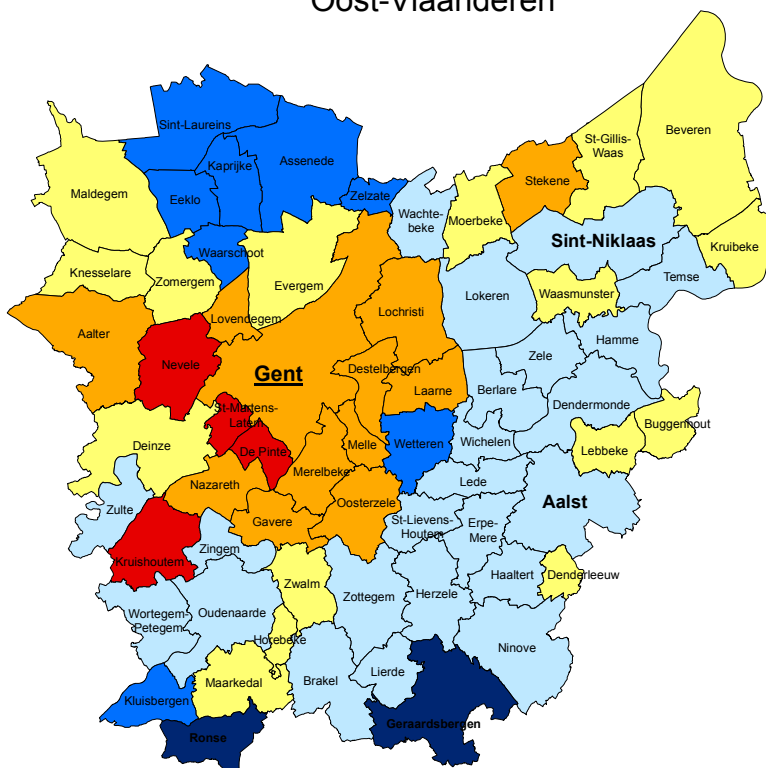
Gemiddelde in Vlaanderen: 179.318 euro
(d.w.z. een gewoon woonhuis werd in de periode 2007 tot en met 2009 verkocht voor gemiddeld 179.318 euro)

Duurste: Kraainem (330.370 euro)
Goedkoopste: Ronse (109.487 euro)

Gemiddelde verkoopprijs voor een gewone woning in 2007-2009 (Vlaams gewest)



Oost-Vlaanderen



Gemiddelde verkoopprijs voor een gewone woning in 2007-2009 (Oost-Vlaanderen)



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 164.760 euro
Gemiddelde in Vlaanderen: 179.318 euro

Goedkoopst: Ronse (109.487 euro)
Duurst: St.-Martens-Latem (279.738 euro)

Bron:
FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

Evolutie woningbouwintensiteit van 1997 tot en met 2009 op basis van verleende vergunningen in verhouding tot het aantal huishoudens

Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistisch en Economische Informatie
 Bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen

gemeente	Gemiddeld aantal huishoudens in de periode 1997-2008				gemiddeld aantal nieuwe woningen per 1000 huishoudens per jaar			evolutie in %			gemiddeld aantal renovaties per 1000 huishoudens per jaar				evolutie in %				gemiddeld aantal nieuwe flats en eengezinswoningen per 1000 huishoudens per jaar									
	1997-2009	1997-2003	2004-2009	1997-2009	1997-2009	1997-2003	2004-2009	1997-2009	1997-2003	2004-2009	1997-2009	1997-2003	2004-2009	1997-2009	1997-2003	2004-2009	1997-2009	1997-2003	2004-2009	1997-2009	1997-2003	2004-2009	1997-2009	1997-2003	2004-2009	1997-2009	1997-2003	2004-2009
Aalst	13,05	10,12	16,27	6,86	60,80%	6,99	6,71	6,76	6,99	6,71	6,86	6,99	6,71	6,86	6,99	6,71	8,76	4,29	58%	8,76	4,29	58%	8,76	4,29	58%	8,76	4,29	58%
Denderleeuw	17,23	12,45	22,47	4,26	80,51%	5,08	3,36	10,80	5,08	3,36	4,26	5,08	3,36	4,26	5,08	3,36	10,80	6,43	57%	10,80	6,43	57%	10,80	6,43	57%	10,80	6,43	57%
Geraardsbergen	9,63	8,56	10,83	5,24	26,49%	5,63	4,82	3,44	5,63	4,82	5,24	5,63	4,82	5,24	5,63	4,82	3,44	6,20	25%	3,44	6,20	25%	3,44	6,20	25%	3,44	6,20	25%
Haaltert	12,93	11,61	14,39	5,96	24,03%	6,74	5,11	4,98	6,74	5,11	5,96	6,74	5,11	5,96	6,74	5,11	4,98	7,95	29%	4,98	7,95	29%	4,98	7,95	29%	4,98	7,95	29%
Herzele	14,91	13,20	16,79	12,34	27,19%	11,66	13,08	5,27	11,66	13,08	12,34	11,66	13,08	12,34	11,66	13,08	5,27	9,65	26%	5,27	9,65	26%	5,27	9,65	26%	5,27	9,65	26%
Lede	6,858	11,80	16,30	6,29	38,13%	5,95	6,65	4,25	5,95	6,65	6,29	5,95	6,65	6,29	5,95	6,65	4,25	9,69	22%	4,25	9,69	22%	4,25	9,69	22%	4,25	9,69	22%
Ninove	14,260	10,95	12,16	3,23	23,84%	2,14	4,40	5,99	3,23	4,40	3,23	2,14	4,40	3,23	2,14	4,40	5,99	4,95	50%	5,99	4,95	50%	5,99	4,95	50%	5,99	4,95	50%
St-Lievens-Houtem	3,649	19,70	22,19	12,82	27,42%	11,00	14,79	6,82	11,00	14,79	12,82	11,00	14,79	12,82	11,00	14,79	6,82	12,88	33%	6,82	12,88	33%	6,82	12,88	33%	6,82	12,88	33%
Zottegem	10,016	15,72	19,63	5,60	61,17%	5,17	6,07	6,81	5,60	6,07	5,60	5,17	6,07	5,60	5,17	6,07	6,81	8,91	34%	6,81	8,91	34%	6,81	8,91	34%	6,81	8,91	34%
Epele-Mere	7,508	11,92	15,01	5,21	64,34%	5,12	5,32	4,78	5,12	5,32	5,21	5,12	5,32	5,21	5,12	5,32	4,78	7,14	22%	4,78	7,14	22%	4,78	7,14	22%	4,78	7,14	22%
Arr. Aalst	13,20	10,80	15,83	6,23	46,65%	6,11	6,36	6,65	6,11	6,36	6,23	6,11	6,36	6,23	6,11	6,36	6,65	6,55	41%	6,65	6,55	41%	6,65	6,55	41%	6,65	6,55	41%
Berlare	5,530	16,14	16,02	6,40	-1,45%	6,82	5,95	5,12	6,82	5,95	6,40	6,82	5,95	6,40	6,82	5,95	5,12	11,02	25%	5,12	11,02	25%	5,12	11,02	25%	5,12	11,02	25%
Buggenhout	5,471	11,60	12,93	9,64	24,28%	9,34	9,97	3,85	9,34	9,97	9,64	9,34	9,97	9,64	9,34	9,97	3,85	7,75	23%	3,85	7,75	23%	3,85	7,75	23%	3,85	7,75	23%
Dendermonde	17,956	11,05	12,19	8,36	21,68%	7,92	8,84	5,66	7,92	8,84	8,36	7,92	8,84	8,36	7,92	8,84	5,66	5,38	51%	5,66	5,38	51%	5,66	5,38	51%	5,66	5,38	51%
Hamme	9,058	17,00	19,43	5,67	31,46%	5,50	5,84	7,63	5,50	5,84	5,67	5,50	5,84	5,67	5,50	5,84	7,63	9,38	43%	7,63	9,38	43%	7,63	9,38	43%	7,63	9,38	43%
Laarne	4,601	16,90	21,88	7,67	76,92%	8,23	7,06	6,31	8,23	7,06	7,67	8,23	7,06	7,67	8,23	7,06	6,31	10,59	23%	6,31	10,59	23%	6,31	10,59	23%	6,31	10,59	23%
Lebbeke	7,088	12,08	13,01	9,91	15,54%	10,09	9,71	5,13	10,09	9,71	9,91	10,09	9,71	9,91	10,09	9,71	5,13	6,96	34%	5,13	6,96	34%	5,13	6,96	34%	5,13	6,96	34%
Waasmunster	3,910	14,90	13,57	9,09	-15,78%	8,84	9,37	3,80	8,84	9,37	9,09	8,84	9,37	9,09	8,84	9,37	3,80	11,09	25%	3,80	11,09	25%	3,80	11,09	25%	3,80	11,09	25%
Wetteren	9,712	13,80	15,48	5,54	25,95%	5,02	6,11	5,90	5,02	6,11	5,54	5,02	6,11	5,54	5,02	6,11	5,90	7,91	29%	5,90	7,91	29%	5,90	7,91	29%	5,90	7,91	29%
Wichelen	4,427	13,40	16,52	6,63	56,05%	6,76	6,49	4,28	6,76	6,49	6,63	6,76	6,49	6,63	6,76	6,49	4,28	9,13	19%	4,28	9,13	19%	4,28	9,13	19%	4,28	9,13	19%
Zele	7,660	11,29	12,68	8,05	26,10%	7,18	9,03	4,86	7,18	9,03	8,05	7,18	9,03	8,05	7,18	9,03	4,86	6,44	28%	4,86	6,44	28%	4,86	6,44	28%	4,86	6,44	28%
arr. Dendermonde	75,411	11,97	14,88	7,63	24,25%	7,41	7,88	5,49	7,41	7,88	7,63	7,41	7,88	7,63	7,41	7,88	5,49	7,86	34%	5,49	7,86	34%	5,49	7,86	34%	5,49	7,86	34%
Assenede	5,427	12,61	14,91	10,01	41,31%	11,97	7,81	2,98	11,97	7,81	10,01	11,97	7,81	10,01	11,97	7,81	2,98	9,62	20%	2,98	9,62	20%	2,98	9,62	20%	2,98	9,62	20%
Eeklo	8,383	16,82	19,31	9,29	32,92%	9,51	9,06	7,57	9,51	9,06	9,29	9,51	9,06	9,29	9,51	9,06	7,57	9,25	26%	7,57	9,25	26%	7,57	9,25	26%	7,57	9,25	26%
Kaprijke	2,352	17,24	18,79	12,58	18,59%	13,12	11,98	6,19	13,12	11,98	12,58	13,12	11,98	12,58	13,12	11,98	6,19	11,05	25%	6,19	11,05	25%	6,19	11,05	25%	6,19	11,05	25%
Maldegem	8,768	19,21	21,91	12,31	30,70%	11,51	13,20	8,41	11,51	13,20	12,31	11,51	13,20	12,31	11,51	13,20	8,41	10,80	35%	8,41	10,80	35%	8,41	10,80	35%	8,41	10,80	35%
St-Laureins	2,620	11,71	12,25	12,26	9,23%	11,66	12,93	1,76	11,66	12,93	12,26	11,66	12,93	12,26	11,66	12,93	1,76	9,95	9%	1,76	9,95	9%	1,76	9,95	9%	1,76	9,95	9%
Zelzate	5,280	7,78	10,41	6,10	89,83%	5,78	6,45	4,19	5,78	6,45	6,10	5,78	6,45	6,10	5,78	6,45	4,19	3,59	31%	4,19	3,59	31%	4,19	3,59	31%	4,19	3,59	31%
arr. Eeklo	32,829	14,94	17,28	10,18	34,80%	10,28	10,07	5,93	10,28	10,07	10,18	10,28	10,07	10,18	10,28	10,07	5,93	9,01	27%	5,93	9,01	27%	5,93	9,01	27%	5,93	9,01	27%
Aalter	6,979	20,18	23,13	12,84	32,42%	11,81	13,96	8,52	11,81	13,96	12,84	11,81	13,96	12,84	11,81	13,96	8,52	11,66	31%	8,52	11,66	31%	8,52	11,66	31%	8,52	11,66	31%
Deinze	11,115	16,64	17,32	11,40	8,15%	10,65	12,20	5,94	10,65	12,20	11,40	10,65	12,20	11,40	10,65	12,20	5,94	10,70	35%	5,94	10,70	35%	5,94	10,70	35%	5,94	10,70	35%



Deinze	11.115	16,64	16,01	17,32	8,15%	11,40	10,65	12,20	14,50%	5,94	10,70	35%	36%
De Pinte	3.749	15,01	15,99	13,94	-12,85%	14,74	15,21	14,24	-6,40%	6,37	8,64	36%	51%
Destelbergen	6.797	12,14	11,43	12,93	13,08%	9,28	9,79	8,72	-10,94%	5,18	6,97	36%	50%
Evergem	11.851	17,80	16,60	19,10	15,06%	12,63	12,21	13,09	7,18%	5,59	12,21	25%	37%
Gavere	4.587	13,84	11,82	16,06	35,82%	7,67	8,28	7,00	-15,45%	3,47	10,37	19%	30%
Gent	108.224	10,16	10,14	10,17	0,29%	8,04	8,12	7,95	-2,19%	7,23	2,93	68%	75%
Knesselare	3.146	14,68	12,90	16,62	28,78%	6,67	6,66	6,68	0,24%	4,45	10,22	22%	37%
Lochristi	7.187	21,98	21,06	22,94	8,90%	12,49	12,61	12,37	-1,88%	5,49	16,49	13%	36%
Lovendegem	3.621	12,21	13,60	10,69	-21,42%	7,54	8,35	6,63	-20,57%	3,34	8,87	27%	28%
Melle	4.084	15,26	16,43	13,99	-14,83%	8,83	8,34	9,37	12,32%	5,94	9,32	39%	39%
Merebeke	8.526	16,73	15,66	17,91	14,40%	9,09	9,28	8,26	-11,00%	6,86	9,88	24%	57%
Moerbeke	2.318	15,45	10,78	20,69	91,92%	10,66	8,33	13,25	59,02%	5,13	10,32	32%	34%
Nazareth	4.037	17,11	14,12	20,40	44,48%	8,25	8,58	7,89	-8,06%	5,60	11,52	22%	41%
Nevele	4.216	17,14	15,00	19,48	29,85%	10,13	10,82	9,38	-13,35%	3,72	13,42	22%	22%
Oosterzele	4.915	10,13	9,57	10,76	12,50%	9,43	9,83	8,97	-8,73%	1,37	8,76	3%	24%
St.-Martens-Latem	3.261	12,38	9,36	15,76	68,40%	12,21	11,50	13,02	13,22%	2,73	9,65	11%	29%
Waarschoot	3.139	10,20	8,67	11,94	37,71%	6,46	6,46	6,46	0,13%	4,38	5,82	37%	48%
Wachtebeke	2.631	14,82	11,31	18,72	65,55%	11,88	13,25	10,37	-21,70%	5,27	9,55	11%	52%
Zomergem	3.165	10,51	7,72	13,69	77,32%	6,87	5,95	7,91	32,99%	3,15	7,35	31%	30%
Zulte	5.543	17,86	14,78	21,25	43,81%	8,79	8,59	9,01	4,95%	6,91	10,95	34%	43%
arr. Gent	213.474	12,98	12,26	13,76	12,22%	9,16	9,14	9,18	0,40%	6,28	6,69	44%	53%
Kruishoutem	2.976	13,55	14,00	13,06	-6,73%	10,02	10,37	9,65	-6,95%	3,74	9,82	11%	47%
Oudenaarde	11.407	17,18	13,87	20,77	49,77%	7,14	8,12	6,08	-25,12%	9,12	8,06	45%	59%
Ronse	9.941	10,13	8,01	12,51	56,31%	6,46	5,64	7,38	30,78%	6,51	3,62	63%	65%
Zingem	2.622	15,62	11,89	19,72	65,88%	13,14	13,22	13,04	-1,38%	3,85	11,77	18%	29%
Brakel	5.466	10,51	7,71	13,63	76,79%	7,73	7,76	7,69	-0,92%	3,47	7,04	17%	43%
Kluisbergen	2.406	12,38	10,98	13,92	26,73%	6,87	5,82	8,03	37,85%	2,74	10,34	13%	20%
Wortegem-Petegem	2.210	15,69	10,99	20,93	90,49%	9,46	9,01	9,95	10,42%	0,83	14,86	5%	5%
Horebeke	712	11,94	12,27	11,57	-5,75%	12,37	11,25	13,61	20,97%	0,22	11,72	0%	4%
Lierde	2.477	8,39	7,82	9,04	15,64%	9,79	5,58	14,48	159,27%	1,89	6,51	8%	36%
Maarkedal	2.281	7,73	7,90	7,55	-4,35%	9,28	9,61	8,91	-7,37%	0,10	7,63	2%	0%
Zwalm	2.940	10,35	10,53	10,14	-3,68%	7,79	8,69	6,80	-21,79%	0,76	9,59	4%	11%
arr. Oudenaarde	45.437	12,71	10,56	15,08	42,78%	8,07	7,92	8,25	4,17%	4,91	7,80	31%	45%
Beveren	17.788	13,58	13,65	13,49	-1,17%	5,81	6,35	5,21	-17,85%	4,75	8,83	38%	32%
Kruibeke	5.871	20,42	17,10	24,02	40,48%	6,82	7,16	6,44	-10,06%	10,41	10,01	32%	66%
Lokeren	14.544	15,07	14,02	16,22	15,70%	9,48	9,68	9,26	-4,27%	5,91	9,16	37%	42%
St.-Gillis-Waas	6.623	19,53	19,19	19,91	3,77%	7,26	7,43	7,09	-4,59%	7,95	11,58	33%	48%
St.-Niklaas	28.560	11,40	11,06	11,78	6,51%	5,60	6,00	5,16	-13,91%	5,79	5,60	48%	54%
Stekene	6.483	17,36	15,69	19,18	22,23%	11,79	11,09	12,57	13,33%	5,93	11,43	28%	39%
Temse	10.308	19,02	14,07	24,40	73,47%	5,69	6,34	4,99	-21,39%	10,79	8,23	47%	63%
arr. St.-Niklaas	90.172	14,91	13,71	16,23	18,37%	6,93	7,24	6,58	-9,13%	6,65	8,26	40%	49%
Oost-Vlaanderen	566.154	13,47	12,07	15,01	24,42%	8,01	7,99	8,03	0,41%	6,18	7,29	39%	52%
Vlaams gewest	2.459.284	13,48	12,39	14,69	18,55%	6,90	6,79	7,02	3,44%	6,78	6,70	45%	55%



Noormanstraat
Gent
Goede Werkmanswoning



3. Kwaliteitsbewaking

Voor woningen gelden minimale kwaliteitsnormen. Gemeenten kunnen slechte woningen aanpakken en op basis van de Vlaamse Wooncode bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen een onderzoek aanvragen naar de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Wonen-Vlaanderen geeft na het woningonderzoek een advies aan de gemeente en de burgemeester kan daarna de beslissing nemen of de woning voldoet, ongeschikt is (te veel gebreken) of zelfs onbewoonbaar (met één of meer ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's).

In 2010 voerde Wonen-Vlaanderen in Oost-Vlaanderen 875 dergelijke kwaliteitsonderzoeken uit. Dat is iets minder dan in 2009 (916 woningonderzoeken), maar past in de trend van de laatste jaren waarbij jaarlijks circa 900 woningen in het kader van de procedure van de Vlaamse Wooncode worden onderzocht.

Om een idee te geven van de ruimtelijke spreiding van woningkwaliteitsonderzoeken hebben we 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 2009 en 2010 samengenomen (niettemin zullen voor gemeenten met weinig huishoudens/woningen enkele onderzoeken meer of minder een groot verschil maken). Dat geeft 1.791 onderzochte woningen of 3‰ (3 op 1.000) woningen in Oost-Vlaanderen die de voorbije twee jaar zijn onderzocht. Vooral steden en verstedelijkte gemeenten laten meer woningen onderzoeken, waardoor het aantal onderzochte woningen tot 4 of meer per 1.000 woningen kan oplopen (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.

Een groter aantal woningonderzoeken wijst niet noodzakelijk op een slechter woningbestand. Het kan evenzeer wijzen op een actief beleid van de gemeente om potentieel slechte woningen aan te pakken. Dat verklaart wellicht individuele verschillen tussen gemeenten met een vergelijkbaar woningprofiel.

Als het gaat over woningen met een openbaar veiligheids- of gezondheidsrisico 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.

Een onderzoek leidt niet altijd tot een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. In 2009 en 2010 zijn 1.046 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard door de burgemeester. Dit is het totaal van alle ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen, op basis van de Vlaamse Wooncode of op basis van de Nieuwe Gemeentewet (de laatste slechts voor zover bij Wonen-Vlaanderen bekend gemaakt). De 1.046 ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen zijn niet noodzakelijk het gevolg van de 1.791 onderzoeken door Wonen-Vlaanderen (ook al omdat de procedure over meerdere maanden loopt en woningonderzoek en beslissing niet altijd in hetzelfde jaar vallen). De verhouding geeft echter wel een trend weer. Zoals uit de bijgevoegde tabel blijkt, is er meestal een rechtstreeks verband tussen frequente woningonderzoeken en een hoger aantal ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen.

Aan het einde van de procedure worden ongeschikte en onbewoonbare woningen in een lijst opgenomen van de inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen. In de procedure van de Vlaamse Wooncode komen ze automatisch op de inventaris, maar gemeenten kunnen ook woningen van de procedure van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet laten opnemen. In de meeste gevallen beheert Wonen-Vlaanderen de inventaris, maar 4 gemeenten doen dit zelf (Aalter, Denderleeuw, Ninove 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. 30 gemeenten in Oost-Vlaanderen deden dat (met opcentiemen van 40 tot 100% bij de eerste heffing), nog eens 9 andere gemeenten hadden een eigen heffing, zodat in totaal in meer dan de helft van de gemeenten slechte en onbewoonbare woningen op een of andere manier belast worden. (Merk op dat een slechte woning op die manier twee maal belast kan worden, een keer gewestelijk en een keer gemeentelijk.)







Gemeenten kunnen aan Wonen-Vlaanderen ook vragen om verwaarloosde woningen te onderzoeken en bij voldoende strafpunten worden deze ook opgenomen in een aparte lijst van de inventaris.

In de bijgevoegde tabel vindt u een bestandopname van het totaal aantal woningen op de inventaris (verwaarloosd of ongeschikt/onbewoonbaar of beide), gemaakt op 19.1.2011 (zie tabel). Het overzicht betreft gemeenten waarvoor Wonen-Vlaanderen de inventaris beheert (dus zonder de gegevens van de 4 gemeenten die zelf de inventaris beheren). Voor Oost-Vlaanderen gaat dat in totaal om 1.515 woningen (0,25% van het aantal huishoudens/woningen). Dit is uiteraard een momentopname, want 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.



Gemeentelijke opcentiemen op de gewestelijke heffing op verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (Heffingdecreet van 22.12.1995)

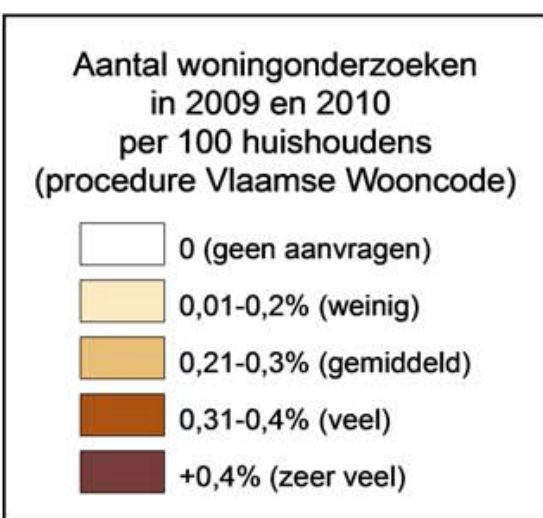
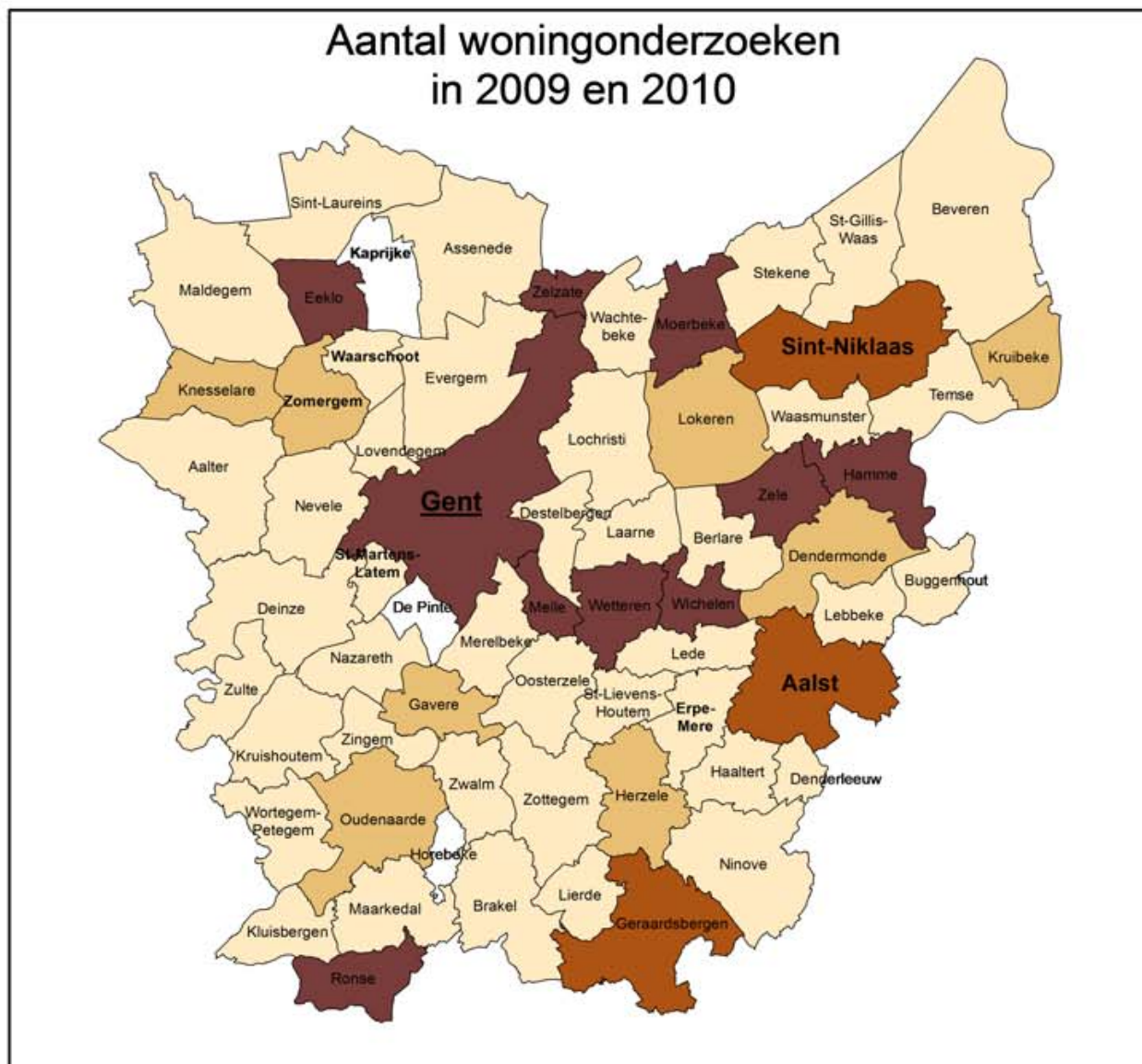
	geen opcentiemen bekend		40 - 59 opcentiemen
	opcentiemen, maar aantal onbekend		60 - 79 opcentiemen
	eigen belasting		80 - 100 opcentiemen

De gewestelijke heffing bedraagt minimum 1980 euro (voor een woning of gebouw bij de eerste heffing)

Bron:
Gemeenteraadsverslagen en websites
van gemeenten in Oost-Vlaanderen

Verzameling en bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

Ongeschikte of onbewoonbare woningen



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: **0,3%**

onder

Kwaliteitsbewaking 2009 en 2010

Bron: FOD Economie en Agentschap Wonen-Vlaanderen
Bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen

Gemeente	inwoners op 1.1.2010		huishoudens op 1.1.2008		aangevraagde woningonderzoeken 2009-2010				Ongeschild of onbepaald verklaard in 2009-2010		gewestelijke inventaris op 19.1.2011						
					2009	2010	Totaal 2009-2010	percentage van het aantal huishoudens			vervaardigd	onbepaald of ongeschild	daaraan vervaardigd en ongeschild	onbepaald	totaal op inventaris verrotting	percentage van patrimonium	Opentieren 2010
Aalst	80.043	35.082	62	56	118	0,34%	52	19	87	2	104	0,30%	0				
Denderleeuw	18.485	7.513	2	9	11	0,15%	0	*	*	*	*	*	100				
Geraardsbergen	32.033	13.326	21	27	48	0,36%	27	6	24	2	28	0,21%	100				
Haaltert	17.668	7.308	6	7	13	0,18%	11	1	6	0	7	0,10%	0				
Herzele	17.138	6.906	7	7	14	0,20%	13	4	11	0	15	0,22%	0				
Lede	17.629	7.279	3	4	7	0,10%	5	2	9	0	11	0,15%	0				
Ninove	36.675	15.238	4	4	8	0,05%	2	*	*	*	*	*	50				
Sint-Lievens-Houtem	9.711	3.879	3	2	5	0,13%	0	*	*	*	*	*	50				
Zottegem	24.882	10.528	2	4	6	0,06%	3	4	3	0	7	0,07%	50				
Erpe-Mere	19.280	7.900	7	5	12	0,15%	9	4	11	0	15	0,19%	40				
Arr. Aalst	273.544	114.959	117	125	242	0,21%	122	40	151	4	187	0,16%					
Berlare	14.569	5.945	3	0	3	0,05%	0	1	0	0	1	0,02%	0				
Buggenhout	14.081	5.705	4	6	10	0,18%	3	2	3	0	5	0,09%	100				
Dendermonde	44.095	18.736	16	26	42	0,22%	37	5	44	0	49	0,26%	0				
Hamme	23.900	9.572	25	18	43	0,45%	51	2	25	0	27	0,28%	75				
Laarne	12.135	4.860	1	1	2	0,04%	0	1	3	0	4	0,08%	50				
Lebbeke	17.989	7.379	2	4	6	0,08%	1	0	3	0	3	0,04%	100				
Waasmunster	10.415	4.096	3	2	5	0,12%	0	0	0	0	0	0,00%	60				
Wetteren	23.551	10.172	33	22	55	0,54%	46	0	33	0	33	0,32%	0				
Wichelen	11.242	4.611	7	12	19	0,41%	16	6	11	0	17	0,37%	0				
Zele	20.544	7.954	21	12	33	0,41%	23	2	33	0	35	0,44%	100				
Arr. Dendermonde	192.521	79.030	115	103	218	0,28%	177	19	155	0	174	0,22%					
Assenede	13.806	5.639	0	4	4	0,07%	1	2	5	0	7	0,12%	75				
Eeklo	20.043	8.937	44	40	84	0,94%	15	1	32	0	33	0,37%	0				
Kaprijke	6.183	2.464	0	0	0	0,00%	0	1	0	0	1	0,04%	?				
Maldegem	22.791	9.216	2	3	5	0,05%	0	3	2	0	5	0,05%	0				
Sint-Laureins	6.604	2.725	1	1	2	0,07%	3	3	3	0	6	0,22%	0				
Zelzate	12.494	5.376	15	7	22	0,41%	8	1	25	0	26	0,48%	83				
Arr. Eeklo	81.921	34.357	62	55	117	0,34%	27	11	67	0	78	0,23%					
Aalter	19.501	7.474	8	4	12	0,16%	0	*	*	*	*	*	0				



Deinze	29.298	11.918	6	1	7	0,06%	4	2	5	0	7	0,06%	50
De Pinte	10.227	3.988	0	0	0	0,00%	1	0	1	0	1	0,03%	50
Destelbergen	17.671	7.135	3	3	6	0,08%	1	1	2	0	3	0,04%	100
Evergem	33.112	13.010	5	2	7	0,05%	1	0	2	0	2	0,02%	50
Gavere	12.450	4.839	3	10	13	0,27%	6	7	7	2	12	0,25%	100
Gent	243.366	113.847	369	347	716	0,63%	452	59	651	6	704	0,62%	0
Knesselare	8.164	3.330	4	3	7	0,21%	3	0	3	0	3	0,09%	0
Lochristi	21.386	7.898	5	5	10	0,13%	6	0	3	0	3	0,04%	0
Lovendegem	9.428	3.796	2	4	6	0,16%	1	1	1	0	2	0,05%	50
Melle	10.774	4.334	3	21	24	0,55%	4	0	7	0	7	0,16%	100
Merelbeke	23.117	9.078	2	3	5	0,06%	1	2	2	0	4	0,04%	50
Moerbeke	6.012	2.402	5	6	11	0,46%	2	1	6	0	7	0,29%	50
Nazareth	11.204	4.265	0	3	3	0,07%	2	4	2	0	6	0,14%	0
Nevele	11.785	4.478	4	2	6	0,13%	0	1	3	0	4	0,09%	0
Oosterzele	13.334	5.076	4	1	5	0,10%	1	1	5	1	5	0,10%	50
Sint-Martens-Latem	8.326	3.359	2	1	3	0,09%	2	0	2	0	2	0,06%	0
Waarschoot	7.895	3.200	1	0	1	0,03%	1	0	1	0	1	0,03%	50
Wachtebeke	7.068	2.765	0	2	2	0,07%	1	3	2	0	5	0,18%	0
Zomergem	8.172	3.233	5	2	7	0,22%	4	1	4	0	5	0,15%	0
Zulte	14.958	5.832	3	3	6	0,10%	1	4	2	1	5	0,09%	0
Arr. Gent	527.248	225.257	434	423	857	0,38%	494	87	711	10	788	0,35%	
Kruishoutem	8.145	3.098	3	1	4	0,13%	3	2	3	0	5	0,16%	0
Oudenaarde	29.702	12.223	11	15	26	0,21%	5	4	14	0	18	0,15%	0
Ronse	25.146	10.267	42	23	65	0,63%	51	6	42	2	46	0,45%	0
Zingem	7.130	2.792	1	1	2	0,07%	0	2	1	0	3	0,11%	50
Brakel	14.109	5.690	1	3	4	0,07%	6	5	8	0	13	0,23%	0
Kluisbergen	6.436	2.556	0	2	2	0,08%	0	2	0	0	2	0,08%	50
Wortegem-Petegem	6.264	2.342	1	0	1	0,04%	1	4	3	0	7	0,30%	0
Horebeke	2.049	749	0	0	0	0,00%	0	1	0	0	1	0,13%	0
Lierde	6.534	2.561	2	1	3	0,12%	0	0	3	0	3	0,12%	0
Maarkedal	6.418	2.366	0	1	1	0,04%	1	1	2	1	2	0,08%	0
Zwalm	8.062	3.084	1	4	5	0,16%	3	1	2	0	3	0,10%	0
Arr. Oudenaarde	119.995	47.728	62	51	113	0,24%	70	28	78	3	103	0,22%	
Beveren	46.299	18.697	13	23	36	0,19%	6	2	8	0	10	0,05%	40
Kruibeke	15.820	6.278	10	6	16	0,25%	2	3	7	0	10	0,16%	0
Lokeren	39.174	15.355	21	23	44	0,29%	26	5	41	3	43	0,28%	0
Sint-Gillis-Waas	18.501	7.143	1	3	4	0,06%	7	0	5	0	5	0,07%	0
Sint-Niklaas	71.806	29.812	69	47	116	0,39%	87	0	83	0	83	0,28%	0
Stekene	17.350	6.842	4	9	13	0,19%	4	1	5	0	6	0,09%	50
Temse	28.147	11.044	8	7	15	0,14%	24	6	24	2	28	0,25%	0
Arr. Sint-Niklaas	237.097	95.171	126	118	244	0,26%	156	17	173	5	185	0,19%	
Oost-Vlaanderen	1.432.326	1.097.833	1.706	1.632	3.338	0,30%	1936	387	2497	39	2.845	0,26%	

* gemeente is zelf beheerder van de inventaris



4. Lokaal woonbeleid

Nadat de Vlaamse Wooncode in 1997 de lokale besturen de eindverantwoordelijkheid gaf voor het lokale woonbeleid namen de gemeenten en steden de regisseursrol op zich.

De laatste jaren is de regelgeving op het beleidsdomein wonen toegenomen en veelvuldig gewijzigd.

Dat heeft een belangrijke weerslag op de gemeenten en steden, die vaak een belangrijke rol krijgen in deze nieuwe of gewijzigde regelgeving. Voorbeelden zijn de regelgeving rond de programmatie van sociale woonprojecten, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Kaderbesluit sociale huur, waarin de mogelijkheid tot opmaak van lokale toewijzingsreglementen is opgenomen.

De Vlaamse overheid wil daarom de gemeenten ondersteunen bij het voeren van een gedegen woonbeleid. Steden en gemeenten kunnen een beroep doen op Wonen Oost-Vlaanderen voor:

- ◆ ondersteuning van het woonoverleg of de woonraad;
- ◆ ondersteuning bij de opmaak van een gemeentelijk toewijzingsreglement;
- ◆ ondersteuning bij de opmaak van een reglement sociaal wonen;
- ◆ ondersteuning bij het opleggen van sociale lasten in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid;
- ◆ ondersteuning bij de opmaak van een woonbeleidsplan, een woonplan, een woonbehoefteplan, enz.;
- ◆ de hulp bij een aanvraag voor subsidie van projecten ter ondersteuning van het (inter)lokaal woonbeleid;
- ◆ ondersteuning bij de opmaak van gemeentelijke reglementen in verband met leegstand of premies;
- ◆ individuele opleiding van nieuwe ambtenaren (tegemoetkomingen voor particulieren, kwaliteitsbewaking, projectsubsiëring);
- ◆ vormingsmomenten voor groepen lokale ambtenaren rond één van de woonthema's;
- ◆ informatiesessies voor beleidsmakers en ambtenaren rond een af te spreken thema.

4.1 Decreet Grond- en Pandenbeleid

Hoewel het Decreet Grond- en Pandenbeleid voor het grootste deel op 1 september 2009 in werking trad, ontbraken bij de start nog heel wat uitvoeringsbesluiten. Daardoor is 2010 het echte startjaar van het decreet geworden.

Tegelijk kende het decreet ook al twee wijzigingen. Ze creëerden o.a. nieuwe mogelijkheden om het leegstandsregister door intergemeentelijke samenwerkingsverbanden te laten opvolgen en verduidelijkten enkele maatregelen rond Wonen in Eigen Streek.

Wonen-Vlaanderen kreeg van bij het begin de opdracht om informatie te verstrekken over het decreet via de Helpdesk Grond- en Pandenbeleid.

4.1.1 Leegstand

Leegstand opsporen is een vorm van preventie. Leegstand kan immers een voorstadium zijn van verwaarlozing en verkrotting of een middel om te speculeren op vastgoedprijzen. Beide vormen een bedreiging voor een goede en betaalbare woonomgeving.

Zoals ook in o.a. Frankrijk en Duitsland zijn gemeenten in Vlaanderen voortrekker geweest in het handhaven van de woningkwaliteit. In een poging om de stedelijke leegloop en verloedering te stoppen, zijn in het begin van de jaren '90 enkele stedelijke gemeenten begonnen met het opsporen van leegstaande en verkrotte gebouwen, met daaraan gekoppeld eigen heffingsreglementen. In 1996 trok het Vlaamse gewest deze zaak naar zich toe en vaardigde zelf regels uit. Dit leidde tot de bekende "Inventaris", met drie lijsten: leegstand, verwaarlozing en ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen.

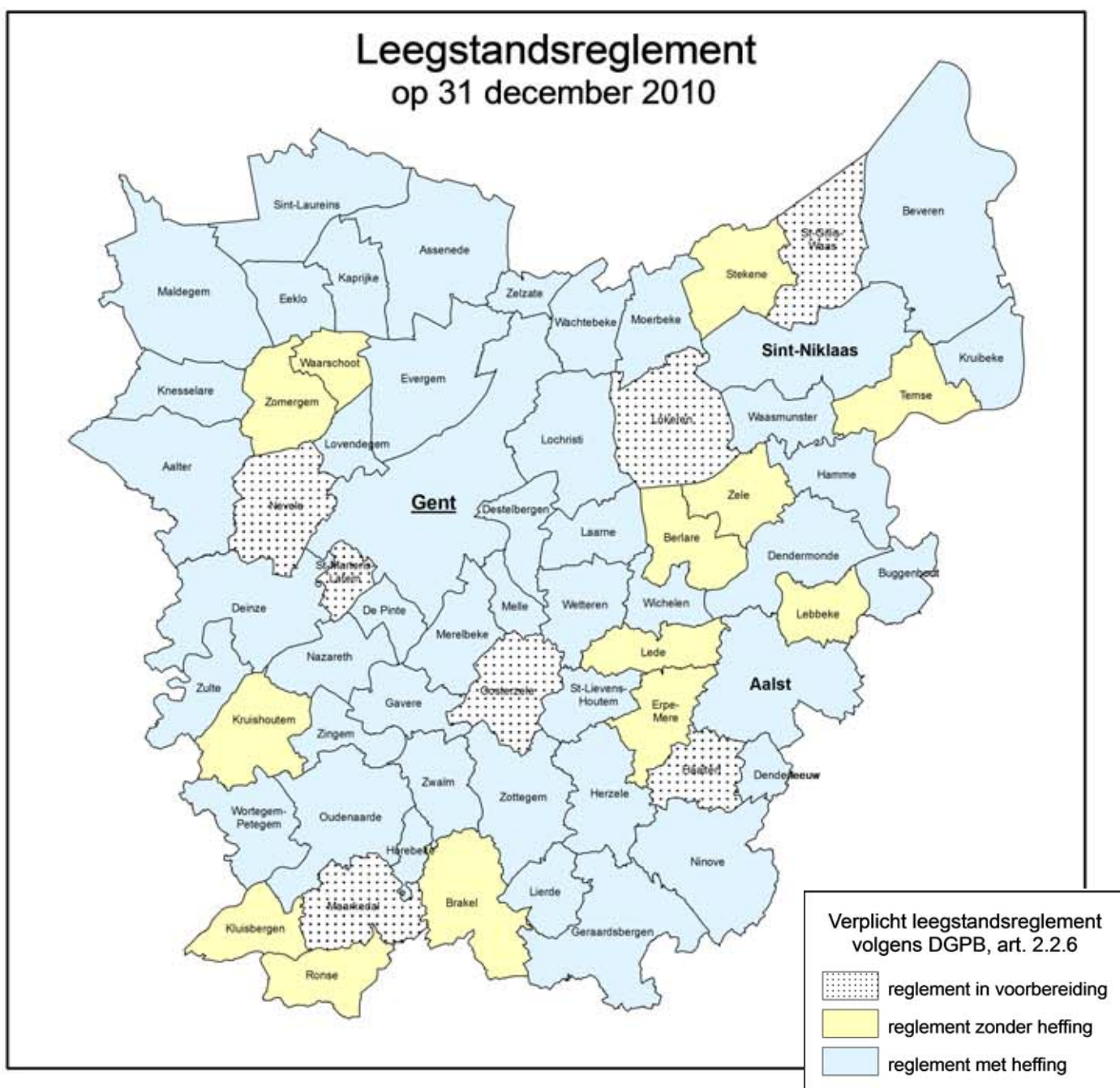
De leegstandslijst is sinds 1 januari 2010 overgeheveld naar de gemeenten en omgevormd tot het leegstandsregister. Om zo'n register te kunnen bijhouden is elke gemeente verplicht om een leegstandsreglement op te maken. Daarin moet men o.a. indicaties opnemen om leegstand vast te stellen. Bijwerken van het register kan via de online-toepassing "RWO Data Manager", die ter beschikking van de gemeenten staat en die in elk geval jaarlijks in april moet bijgewerkt zijn (<http://datamanager.rwo.be>).

Het decreet machtigt gemeenten om een gemeentelijke heffing op leegstand in te voeren, maar dit is geen verplichting. Gemeenten kunnen de heffing te allen tijde invoeren of weer afschaffen. De verplichting om leegstand bij te houden in het leegstandsregister blijft echter bestaan.

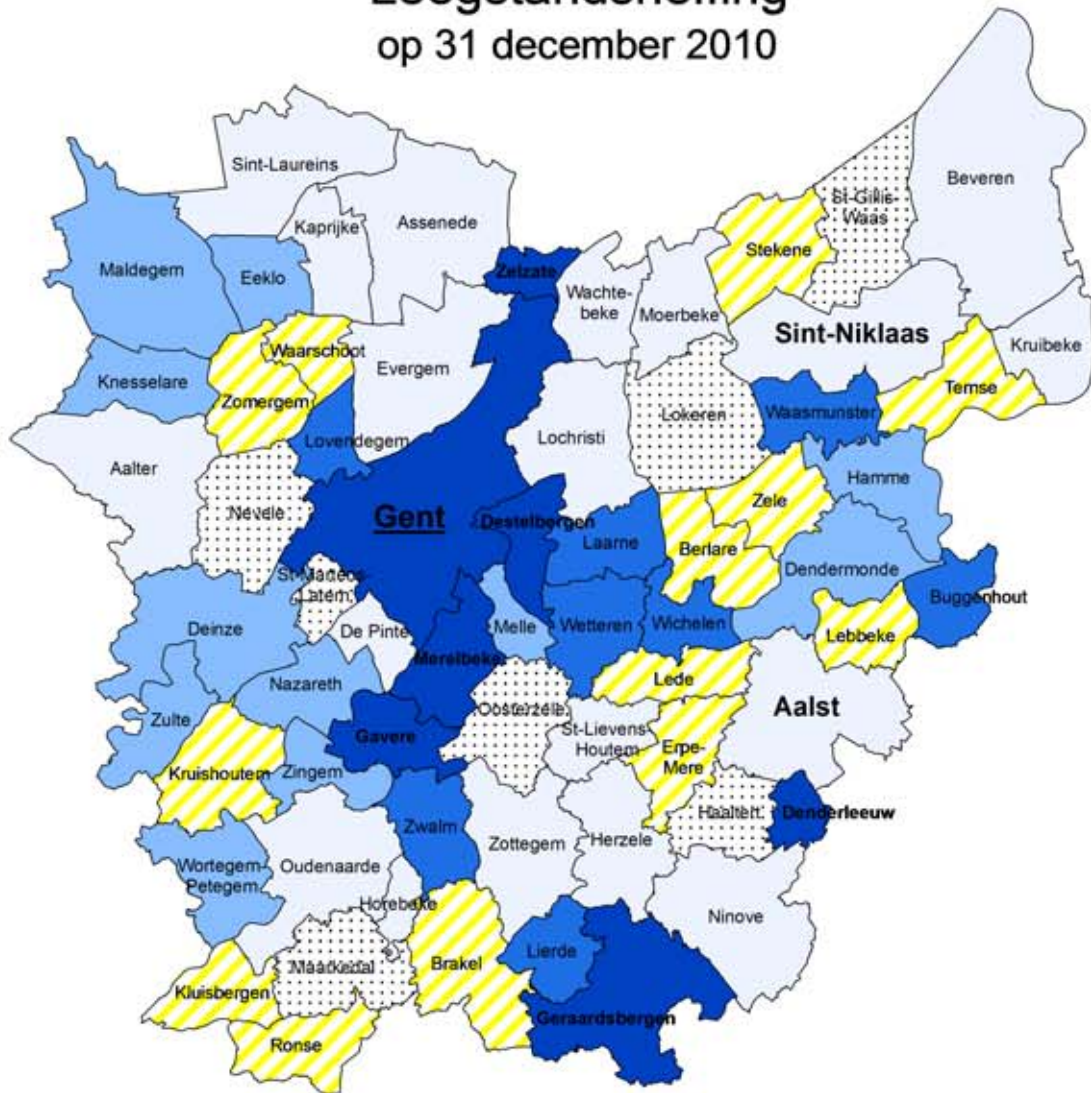
Wonen-Vlaanderen ondersteunt gemeenten bij de opmaak van een leegstandsreglement of bij de evaluatie of wijziging ervan.

Eind 2010 hadden de meeste gemeenten een leegstandsreglement gestemd (58 op 65 gemeenten in Oost-Vlaanderen). In de overige gemeenten was tegen die tijd vaak een reglement in voorbereiding. Verrassend veel gemeenten kozen onmiddellijk voor een heffing (45 gemeenten of 69%). Voor een leegstaande woning die voor het eerst met een heffing belast werd, varieerde het heffingsbedrag in Oost-Vlaanderen van 990 euro (het decretale minimum) tot 2.000 euro. Veel gemeenten kozen daarbij voor een progressief stelsel, waarbij de heffing stijgt naarmate een pand langer op het leegstandsregister staat.

Leegstandsbestrijding in de gemeenten



Leegstandsheffing op 31 december 2010



Facultatieve leegstandsheffing
volgens DGPB, art. 3.2.17



Bron:
Verslagen van gemeenteraden
in Oost-Vlaanderen (2009-2010)

Bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

4.1.2 Helpdesk Grond- en Pandenbeleid

Bij de inwerkingtreding van het Decreet Grond- en Pandenbeleid op 1 september 2009 richtte de Vlaamse overheid per provincie een helpdesk op waar gemeenten en initiatiefnemers van projecten met vragen terecht konden. In alle provincies verzorgden mensen van het agentschap Wonen-Vlaanderen deze helpdesk, samen met het Agentschap Ruimte en Erfgoed. Omdat het om een nieuw decreet ging met complexe procedures kreeg de helpdesk eind 2009 en in de eerste helft van 2010 zeer veel vragen te verwerken. Eind 2010 nam het aantal algemene vragen af, maar kreeg de helpdesk meer en meer specifieke vragen naar aanleiding van op stapel staande projecten en vergunningaanvragen met een last sociaal of bescheiden wonen.



Vergunningen met een last zijn een belangrijk instrument voor het gemeentelijk woonbeleid. Gemeenten leggen als vergunningverlener niet alleen het **percentage van de sociale last** vast (tussen 10 en 20% voor privéontwikkelaars en tussen 20 en 40% voor Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen). Een sociale last is tegelijk ook een sociaal project dat aangemeld moet worden bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), zodat het ook besproken hoort te worden op het lokaal woonoverleg. Op het woonoverleg kunnen gemeenten een advies geven over de **invulling van de sociale last**: komen er sociale huur- of

*Politiecommissariaat wordt sociaal woonproject
Aalst
CV voor Huisvesting Aalst*



koopwoningen of kavels? Voor welke doelgroep bouwt men best sociale woningen binnen dat project? Enz.

Vergunningaanvragen en projecten met een last zijn vaak complex. Wonen-Vlaanderen geeft informatie over hoe een last berekend moet worden, hoe de last ingevuld kan worden en welke uitvoeringsmogelijkheden er zijn. Om te vermijden dat een project vaste vorm krijgt zonder dat met de (verplichte) last rekening gehouden wordt (en het project dus weer aangepast moet worden), is het raadzaam dat gemeente, ontwikkelaar en sociale huisvestingsmaatschappij vooraf overleggen, nog ruim voor de vergunningaanvraag.

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 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. Het voordeel is dat men niet bij elke vergunningaanvraag hoeft te motiveren welk percentage sociaal wonen men oplegt; men kan verschillende deelgebieden met verschillende percentages afbakenen, men kan krijtlijnen voor de invulling met sociale huur- en/of koopwoningen of kavels geven en men kan uitzonderingsgronden vastleggen voor een lagere sociale last.

Zes gemeenten in Oost-Vlaanderen hebben zo'n reglement goedgekeurd (Gent, Knesselare, Oudenaarde, Ronse, Stekene en Wichelen). Bestaande verordeningen en reglementen (van vóór het Decreet Grond- en Pandenbeleid) met een percentage sociaal wonen mogen blijven bestaan tot 30 juni 2013. Momenteel bestaan die nog in Sint-Niklaas en Zulte. Een overzicht vindt u op bijgevoegde kaart.

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

4.1.4 Woonbeleidsconvenanten

Gemeenten die bij de nulmeting 9% of meer sociale huurwoningen hadden, zijn vrijgesteld van het sociaal objectief huurwoningen (in Oost-Vlaanderen ging dat om 7 gemeenten), een aantal andere net onder de 9% kregen een kleiner objectief opgelegd (opgelet: dit betekent nog geen vrijstelling van het sociaal objectief voor sociale koopwoningen of kavels). Dit betekent echter niet dat deze gemeenten geen sociale huurwoningen meer kunnen bouwen, integendeel. Ze zijn slechts vrijgesteld van de verplichting en de meeste van hen hebben ook sinds de inwerkingtreding van het Decreet Grond- en Pandenbeleid nieuwe sociale woonprojecten gerealiseerd en gefinancierd gekregen. Om de planning en financiering op langere termijn te waarborgen, is het voor gemeenten die hun objectief al gehaald hebben en verder sociale woningen willen bouwen raadzaam om een sociaal woonbeleidsconvenant aan te gaan met de Vlaamse overheid (art. 4.1.4, §3). In Oost-Vlaanderen namen Gent, Dendermonde en Lokeren al contact op met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen om zo'n convenant af te sluiten, waarbij de gemeente zich engageert om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren en de Vlaamse overheid de financiering waarborgt.

4.2 Uitvoeringsprogramma – Investeringsprogramma

Het Uitvoeringsprogramma (UP) wordt geregeld door het programmatiebesluit voor sociale woonprojecten van 18 juli 2008, gewijzigd op 30 januari en 3 oktober 2009. Dit besluit bepaalt de procedure voor de planning, vaststelling en goedkeuring van het Uitvoeringsprogramma en legt de voorwaarden vast voor de financiering van verrichtingen die niet onder het nieuw financieringssysteem vallen (NFS2 verstrekt de sociale huisvestingsmaatschappijen – binnen ingevoerde prijsplafonds – een renteloze lening over 33 jaar voor de realisatie van sociale huurwoningen).

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 worden de beschikbare middelen verdeeld per gemeente of cluster van gemeenten om sociale projecten te realiseren? Wat is de verdeling daarbij tussen koop- en huurwoningen? Hoeveel gaat men besteden aan nieuwbouw, renovatie of vervangingsbouw? Hoe ligt de verhouding tussen homogene en gemengde projecten?

De VMSW vertaalt het Investeringsprogramma in een jaarlijks Uitvoeringsprogramma. Daarbij bepaalt men welke verrichtingen jaarlijks kunnen 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 op basis van het advies van Wonen-Vlaanderen (zijn de verrichtingen besproken op het lokaal woonoverleg en stroken ze met de bekende lokale knelpunten en opportuniteiten?).

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 en het aanpassen van de woonomgeving.

Om gefinancierd te kunnen worden, moeten alle verrichtingen wel aangemeld worden 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.

Ook in 2010 werd het advies van Wonen Oost-Vlaanderen over het Uitvoeringsprogramma van 2011 tijdig overgemaakt.



*Rodenbachstraat
Denderleeuw
Denderstreek*

4.3 Ondersteunen woon(advies)raden en woonoverleg

Doordat de uitvoering van zowel het Decreet Grond- en Pandenbeleid als het Programmatiebesluit Sociale Woonprojecten in 2010 op kruissnelheid gekomen zijn, heeft vorig jaar in 63 van de 65 gemeenten in Oost-Vlaanderen minstens één **lokaal woonoverleg** plaatsgevonden.

In 16 gemeenten ging het woonoverleg 2 keer door in 2010, 9 gemeenten organiseerden 3 keer een woonoverleg en in 2 gemeenten vond het 4 keer plaats. De andere 36 gemeenten hielden het bij één woonoverleg.

Het woonoverleg is een overleg zoals vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waarbij de gemeente, samen met sociale woonorganisaties en het OCMW en (naargelang het onderwerp) andere plaatselijke woonactoren, de doelstellingen bespreekt op het vlak van wonen op korte of middellange termijn en de relatie daarvan met sociale woonprojecten.

In een aantal gemeenten werd vanuit het lokaal woonoverleg gestart met de opmaak van een woonplan (Dendermonde, Zomergem, ...). Het is ons voornemen voor 2011 om de opmaak van een woonplan of het ontwikkelen van een gemeentelijke woonbeleidsvisie verder te stimuleren en ondersteunen.

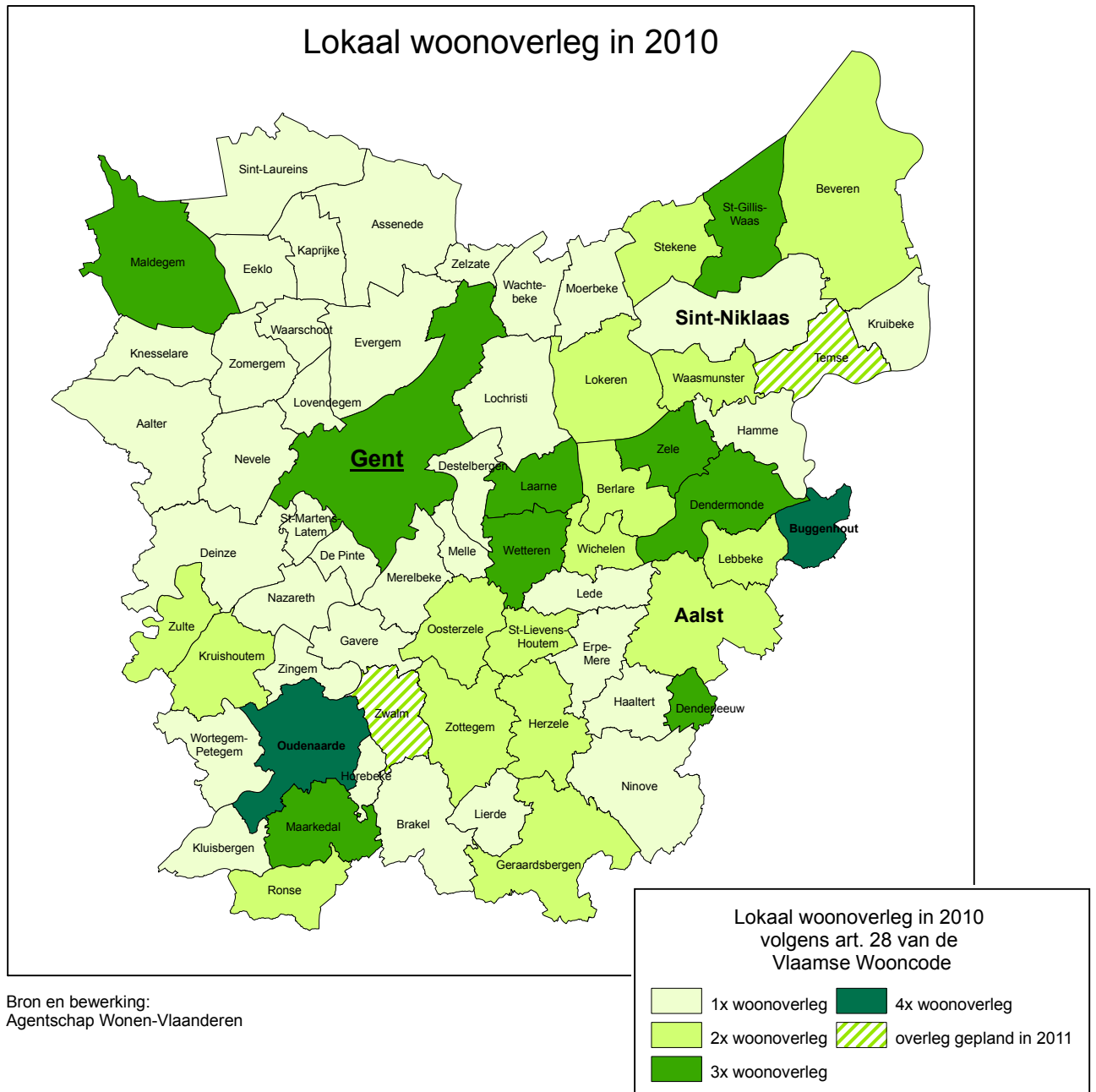
Het Programmatiebesluit voor sociale woonprojecten van 18 juli 2008 vermeldt in art. 3 en art. 7 enkele opdrachten voor het woonoverleg. Zo worden alle geplande sociale woonprojecten besproken met het oog op hun opname in een Uitvoeringsprogramma voor het volgende jaar en getoetst aan de gemeentelijke beleidsvisie en aan de lokale knelpunten of opportuniteiten die de initiatiefnemers van sociale woonprojecten naar voren schuiven. Sociale huisvestingsmaatschappijen of privéontwikkelaars die een sociale last uitvoeren, moeten geplande projecten aanmelden bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Die projecten komen op een voorlopige lijst terecht. Het agentschap Wonen-Vlaanderen gaat na of de projecten op die voorlopige lijst rekening houden met de resultaten van het lokaal woonoverleg en lokale knelpunten of opportuniteiten. Dit om te vermijden dat projecten gefinancierd worden die aan de gemeentelijke woonbeleidsvisie voorbijgaan of kansen voor een lokaal aangepast sociaal woonaanbod laten liggen. Het is een belangrijk aandachtspunt voor 2011 om de projecten die op de definitieve lijst staan op elk woonoverleg ter sprake te brengen. Samen met een grondige wachtlijstanalyse kan dit de lokale bestuurders de nodige informatie geven om te bepalen welke sociale woonprojecten er nog gerealiseerd moeten worden.

In 54 gemeenten waren er nieuwe sociale woonprojecten aangemeld bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Daardoor was het woonoverleg ook wettelijk noodzakelijk door de procedure van het Programmatiebesluit.

In uitvoering van het Decreet Grond- en Pandenbeleid werd in de 63 gemeenten waar het woonoverleg doorging telkens het Bindend Sociaal Objectief voor sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels besproken. Het reglement op leegstand en het actieprogramma stonden ook telkens op de agenda.

In het kaartje dat volgt ziet u in welke gemeenten hoeveel keer het woonoverleg in 2010 in de verschillende gemeenten samenkwam.

Een aantal gemeenten organiseren ook een **woonraad**, met een breed aantal deelnemers uit verschillende sectoren die met wonen te maken hebben, om over initiatieven informatie te geven en advies en opmerkingen te krijgen. Een dergelijke woonraad kwam in 2010 samen in o.a. Aalst, Gent en Sint-Niklaas.



Bron en bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

4.4 Lokaal toewijzingsreglement

Een inwoner van een gemeente die een sociale woning wil huren, moet aan verschillende voorwaarden voldoen om zich te kunnen inschrijven. Hij of zij moet meerderjarig zijn, een inkomen onder een bepaalde grens hebben, mag geen andere woning bezitten, moet bereid zijn om Nederlands te leren en ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

De toewijzing van sociale huurwoningen gebeurt voor de meeste woningen door de Raad van Bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Door het Sociaal Huurbesluit (BVR van 21.10.2007) hebben gemeenten sinds 2008 de mogelijkheid om op enkele punten toewijzingsregels op te stellen voor sociale huurwoningen op hun grondgebied:

1. op grond van een bepaalde lokale binding;
2. voor doelgroepen die moeilijk aan een betaalbare of aangepaste woning raken;
3. om de leefbaarheid te versterken of te herstellen, met name in grotere (huur)wijken of complexen.

De gemeente neemt het initiatief met een besluit om het reglement op te maken, maar betreft alle verhuurders (SHM, OCMW, SVK,...) en relevante huisvestings- en welzijnsactoren bij de opmaak.

Het geeft gemeenten extra mogelijkheden voor een eigen woonbeleid, en ook een grotere betrokkenheid bij (nieuwe) sociale woonprojecten waarvan ze nu niet enkel de bouw, maar ook de toewijzing voor een deel mee kunnen sturen in functie van lokale noden.

Het al dan niet opmaken van een lokaal toewijzingsreglement is de bevoegdheid van gemeenten, maar elk reglement moet goedgekeurd worden door de Vlaamse minister van Wonen. De Vlaamse overheid gaf het agentschap Wonen-Vlaanderen de opdracht om gemeenten bij de opmaak te ondersteunen. Tot nu toe deden al een 10-tal gemeenten in Oost-Vlaanderen daarvoor een beroep op Wonen-Vlaanderen. De Vlaamse overheid vertrouwde de voorbereiding van de beslissing door de minister echter toe aan het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. Daardoor zijn ondersteuning en beoordeling gescheiden.

In 2008 kwamen al de eerste lokale toewijzingsreglementen tot stand, mede omdat de Vlaamse overheid graag enkele voorbeelden zag ontstaan. In 2009 volgden heel wat gemeenten over heel Vlaanderen dit voorbeeld. Veel reglementen pikten een vorm van lokale binding op (onder de vorm van een aantal jaren in de gemeente wonen) en enkele steeds weerkerende doelgroepen zoals ouderen.



Tegelijk zocht de Vlaamse overheid ook naar de juiste beoordeling van al deze voorstellen, om te vermijden dat een te ruim aantal voorbehouden woningen voor de ene doelgroep de kans op een toegewezen woning voor de rest van de wachtlijstpopulatie zou aantasten. Dat leidde tot heel wat gedeeltelijk goedgekeurde en zelfs afgekeurde reglementen, met name wanneer de noden van de doelgroep niet voldoende aangetoond waren of in verhouding te veel woningen met een voorrang werden voorzien.

2010 liet een zekere stabilisatie zien: meer en meer goedgekeurde toewijzingsreglementen (al dan niet na een aanpassing) geven de mogelijkheden en beperkingen aan. Dit leidt tot minder maar meer doordachte nieuwe reglementen. Lokale toewijzingsreglementen worden vooral opgemaakt in de regio Waas en Dender en in Gent, waar ook de meeste gemeenten met een ruimer aantal sociale huurwoningen te vinden zijn. Dat is een logisch verband, aangezien een eigen toewijzingsbeleid ook maar zin heeft als er voldoende aanbod is.

Op 31 december 2010 hadden 7 gemeenten een (geheel of gedeeltelijk) goedgekeurd lokaal toewijzingsreglement (tegenover 2 in 2009), vaak met een voorrang voor ouderen of lokale binding, maar ook kleinere doelgroepen kwamen aan bod, zoals mensen die begeleid zelfstandig wonen. Dendermonde is een van de 2 gemeenten in Vlaanderen met een goedgekeurd leefbaarheidsplan (samen met Willebroek, provincie Antwerpen).

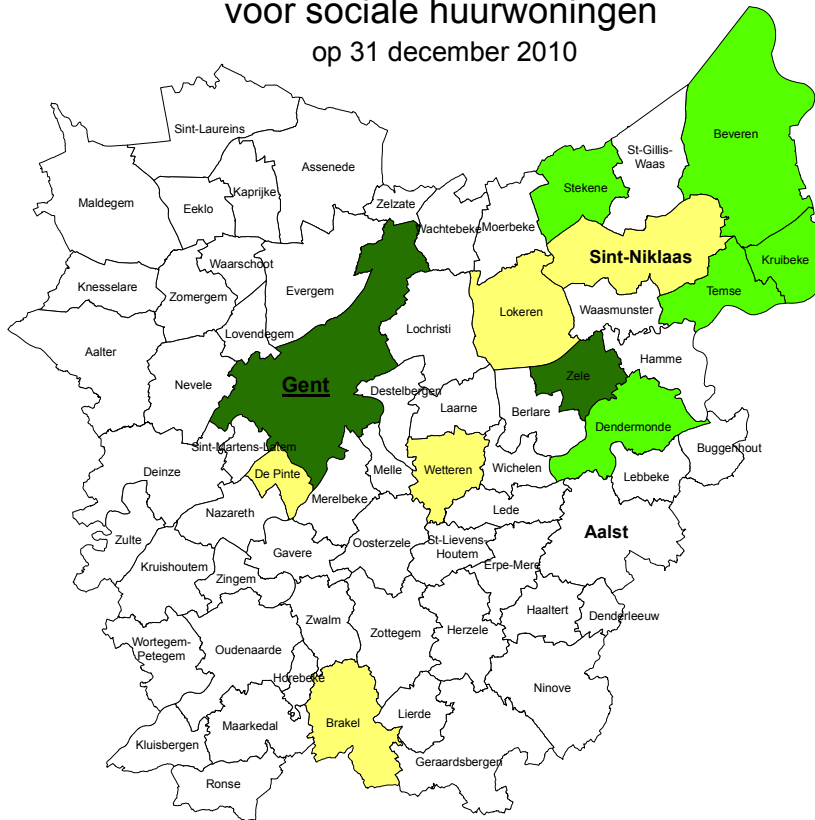
Daarnaast zijn er 5 gemeenten waar de gemeenteraad een besluit genomen heeft om een lokaal toewijzingsreglement op te maken.



*Ruiter
Waasmunster
Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij
ism Dendermondse Volkswoningen*



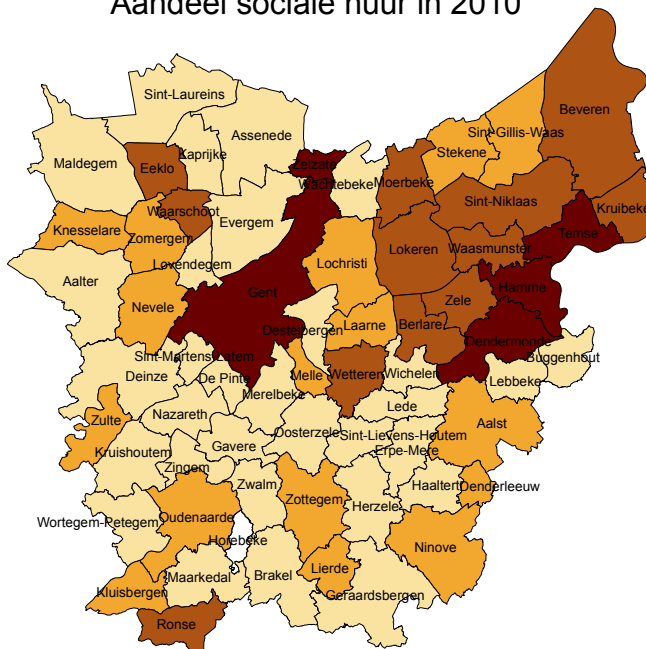
Lokale toewijzingsreglementen voor sociale huurwoningen op 31 december 2010



Lokaal toewijzingsreglement
volgens art. 25-28 van het
Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007

- geen
- goedgekeurd door minister in 2009
- goedgekeurd door minister in 2010
- gemeenteraadsbeslissing tot opmaak

Aandeel sociale huur in 2010



Aandeel sociale huurwoningen op 31.12. 2010
volgens Sociaal Huurbesluit

- 0 % (geen)
- 0,01 - 2,99 % (sterk onder het gemiddelde)
- 3 - 5,99 % (onder het gemiddelde)
- 6 - 8,99 % (gemiddeld of meer)
- 9 % of meer (veel)

Bron en bewerking:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

87

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 2009 lanceerde de minister van Wonen ook voor 2010 een open oproep om projectvoorstellen in te dienen. In Vlaanderen dienden 11 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een voorstel in (tegenover 21 in 2009) en na het advies van een beoordelingsjury keurde de minister 9 projecten goed (tegenover 11 in 2010). Daarmee zijn er nu 39 projecten actief in Vlaanderen, waar in totaal 193 gemeenten aan deelnemen (op 308 gemeenten, in totaal dus meer dan de helft).

Ook in Oost-Vlaanderen kwam er een project bij, Intergemeentelijke Woonwijzer, een samenwerking tussen Erpe-Mere, Haaltert, Herzele en Sint-Lievens-Houtem. In Oost-Vlaanderen zijn er nu 7 projecten goedgekeurd, waarbij 22 gemeenten aangesloten zijn.

Op 10 december 2010 werd het besluit voor subsidies voor projecten lokaal woonbeleid gewijzigd op een aantal belangrijke punten. Op 13 december lanceerde de minister van Wonen voor 2011 een nieuwe open oproep. Door de wijziging zijn er nu 5 verplichte activiteiten:

1. een gemeentelijke woonbeleidsvisie ontwikkelen;
2. het lokaal woonoverleg op gang brengen of uitbouwen;
3. basisinformatie over wonen aanbieden aan de inwoners;
4. de woningkwaliteit verbeteren met de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid;
5. een grond- en pandenbeleid voeren.

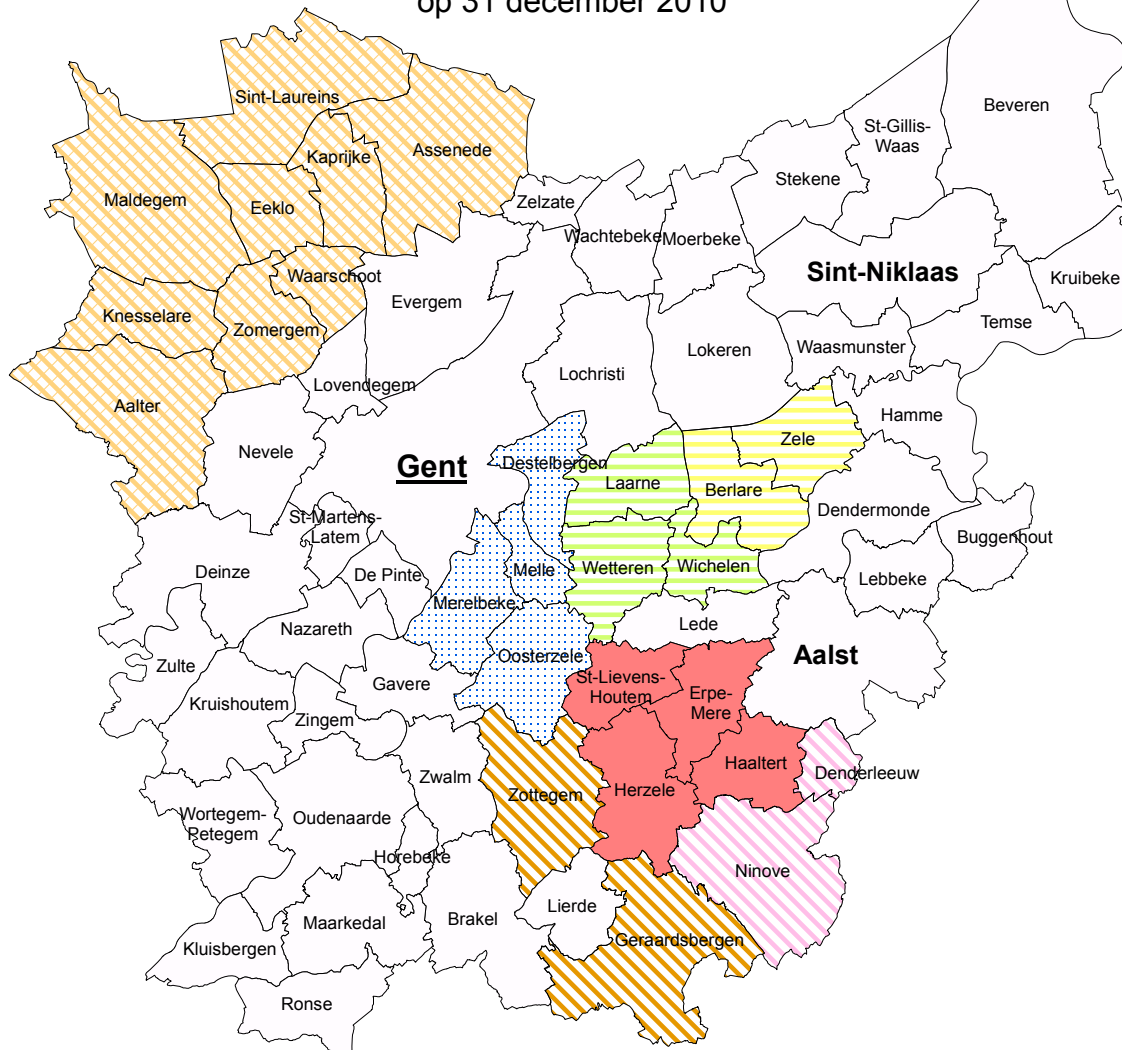
Daarnaast moet een project nog minstens één facultatieve activiteit kiezen. Drie van de vijf verplichte activiteiten zijn overigens opdrachten die bij decreet aan de gemeenten zijn opgelegd (woonoverleg, woningkwaliteit bewaken en grond- en pandenbeleid). De subsidieregeling is ook gewijzigd: voortaan komt 60% van de personeelskosten in aanmerking voor subsidie (vroeger slechts 50%), maar worden werkingskosten niet meer gesubsidieerd.

In de beoordeling van de projecten is bovendien ook de kwaliteitsscore van het project (bv. aantoonbare resultaten, afstemming op lokale situatie, enz.) een belangrijke factor geworden.

Alles bij elkaar vormt het hervormde subsidiesysteem een uitgelezen kans voor gemeenten om met meer middelen en gespecialiseerder personeel een lokaal woonbeleid op te bouwen.

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 tot een overeenkomst te komen 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.

Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid op 31 december 2010



Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid (op basis van BVR 21.9.2007)

 geen project	 Wo-Ni-De (2009)
 Woonplus (2008)	 GeZo (2009)
 Wonen Zele-Berlare (2008)	 Intergem. Woonwijzer (2010)
 Wooncentrum Meetjesland (2009)	 Rhode & Schelde (subsidie niet goedgekeurd)

Bron:
Agentschap Wonen-Vlaanderen

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;
- ◆ Stuurgroep woonplan Sint-Niklaas.

*Scheidam
Kruibeke*

Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting



4.7 Vorming voor ambtenaren en mandatarissen van steden en gemeenten

4.7.1 Woonwinkeloverleg

Zoals elk jaar verzamelden de Oost-Vlaamse woonwinkeliers twee keer bij Wonen Oost-Vlaanderen om enerzijds een inhoudelijk thema verder uit te diepen en anderzijds tot een uitwisseling te komen over de dagelijkse praktijk in een woonwinkel, een wooninfopunt, woonwijzer of wooncentrum.

Op 29 april 2010 zijn we gestart met de voorstelling van ons jaarverslag 2009 waarin we een aantal cijfers toegelicht hebben die voor de steden en gemeenten bruikbaar zijn om hun lokaal woonbeleid richting te geven. Daarna gaven we een uiteenzetting over verschillende bronnen van cijfers en gegevens die bruikbaar kunnen zijn voor het opstellen van een beleidsvisie op wonen in de stad/gemeente.

Op 21 oktober 2010 hebben we de cijfers over de aangevraagde premies bij de Vlaamse overheid onder de loep genomen. Aan de hand van dit cijfermateriaal bekeken we welke initiatieven kunnen genomen worden om het aantal premieaanvragen te laten toenemen. We hebben ook de weigeringsgronden van vooral de tegemoetkoming in de huurprijs verder onderzocht om het aantal weigeringen te verminderen.

4.7.2 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 2010 kregen ambtenaren en medewerkers uit Denderleeuw, Gent, Hamme, Merelbeke, Wetteren, WO-NI-DE (Intergemeentelijke samenwerking Ninove en Denderleeuw) een dergelijke opleiding.

4.7.3 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 het UP en het Decreet Grond- en Pandenbeleid op 8 en 25 februari 2010 en aan de opleiding over kwaliteitsbewaking op 4 maart en 1 april 2010.

Daarnaast nam Wonen Oost-Vlaanderen ook deel aan het panel over lokale toewijzingsreglementen tijdens het woonforum op 19 maart 2010.

4.7.4 Samenwerking met Agentschap Ruimte en Erfgoed

Omdat de toepassing van het Decreet Grond- en Pandenbeleid veel raakvlakken heeft met de opdrachten van het Agentschap Ruimte en Erfgoed werd er dit jaar intens samengewerkt om de gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van het decreet.

Zo werd onder andere meegewerkt aan

- ◆ Atrium Zuid-Oost-Vlaanderen op 19 april 2010
- ◆ Atrium Stedelijke Gebieden op 11 mei 2010
- ◆ Provinciale Contactdag op 27 mei 2010
- ◆ De Ronde Tafel Agentschap Ruimte en Erfgoed op 18 oktober 2010

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.
- ◆ 23 april 2010: RESOC Meetjesland, Leiestreek en Schelde - burgemeestersoverleg: over Intergemeentelijke Samenwerkingsprojecten Lokaal Woonbeleid.
- ◆ 26 april 2010: politie Gent: over kwaliteitsbewaking.
- ◆ 18 augustus 2010: opleiding leegstandsregister voor de gemeenten van de Intercommunale Land van Waas.
- ◆ 6 en 9 september 2010: vorming voor de medewerkers van de stad Gent bij de uitgave van de nieuwe premiegids van de stad Gent.
- ◆ 14 september 2010: Laarne - dag over kwaliteitsbewaking.
- ◆ 1 oktober 2010: Themanamiddag Ruimtelijke Ordening in het Meetjesland.
- ◆ Op 11 oktober 2010: opleiding kwaliteitsbewaking voor de politie van Oudenaarde.
- ◆ Voor de Oost-Vlaamse Bestuursacademie verzorgden we op 9 november 2010 de opleiding over leegstandsheffing en inventarisatie.
- ◆ Voor de gemeentelijke ambtenaren die de technische onderzoeken uitvoeren in het kader van de kwaliteitsbewaking werd een opleiding georganiseerd. Deze gingen door op 30 september 2010 en op 7 en 26 oktober 2010.



*Tramstation
Zottegem
Denderstreek*



90

4.8 Adviezen BPA, RUP, MER

Het agentschap Wonen-Vlaanderen brengt advies uit op 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. In 2010 zagen we een kleine stijging van het aantal verstrekte adviezen namelijk van 38 in 2009 naar 45 in 2010.

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

RUP = gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

BPA = bijzonder plan van aanleg

PRUP = provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PA = planologisch attest

GRUP = gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Adviezen PLAN MER		
Gemeente	naam advies	datum
Aalst	Project Pendelparking Stationsomgeving Aalst	13/01/2010
Assenede	RUP Sport en recreatie Assenede	5/03/2010
Assenede	RUP Zonevreemde bedrijven - fase 1	6/05/2010
Denderleeuw	RUP Drevensveld	12/08/2010
Erpe-Mere	RUP Zonevreemde sportterreinen	4/08/2010
Gent	RUP Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof - De Campagne'	16/04/2010
Gent	RUP Treillarmé-site	27/07/2010
Kruishoutem	RUP Zonevreemde woningen	19/01/2010
Kruishoutem	RUP Markt en Omgeving	10/02/2010
Kruishoutem	RUP Speelsterrein Marolle	23/03/2010
Laarne	RUP Dorpskern Laarne	28/07/2010
Waarschoot	RUP Groen-recreatieve as	22/09/2010
Zelzate	RUP Zonevreemd landbouwbedrijf Denderdreve	7/07/2010
Geraardsbergen	PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen	20/12/2010
Ronse	PRUP Stedelijk project Ninovestraat Ronse	4/02/2010
Beveren	PRUP Glastuinbouw Melsele	23/08/2010
Zomergem	GRUP Leidingstraat Zomergem-Opwijk	17/03/2010
Stekene	GRUP Zandruggen en depressies van Stekene en Puivelde	6/05/2010
Sint-Gillis-Waas	GRUP Golfsterrein Sint-Gillis-Waas	23/08/2010

Adviezen RUP - BPA - PA

Gemeente	naam advies	datum
Aalst	RUP Nederhase	22/09/2010
Assenede	RUP Sport en recreatie Assenede	11/05/2010
Berlare	RUP Baron Tibbaut-Gaver	12/01/2010
Berlare	RUP Lokaal Bedrijventerrein Overmere	26/08/2010
Berlare	RUP Opheffing reservatiestrook Uitbergen	25/11/2010
Beveren	RUP Viergemeet	18/05/2010
Dendermonde	RUP 32 Zonevreemde sport- en jeugdinfrastructuur	29/07/2010
Gavere	RUP Stationsstraat	25/08/2010
Gent	RUP Vinderhoutse bossen	30/07/2010
Gent	RUP afbakening zeehavengebied Gent – fase 2: verzoek tot raadpleging	19/11/2010
Kruikebeke	RUP Kruikebeke-Centrum	30/06/2010
Laarne	RUP Schrapping woonuitbreidingsgebieden	12/01/2010
Lebbeke	RUP Zonevreemde woningen	4/02/2010
Nevele	RUP Oostbroek	1/04/2010
Sint-Gillis-Waas	RUP Zonevreemde woningen	25/03/2010
Sint-Gillis-Waas	RUP Vinderhoutse	18/06/2010
Sint-Niklaas	RUP Stadszalen	25/03/2010
Aalter	PRUP Afschaffing ringweg rond Lotenhulle	18/10/2010
Deinze	PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze	10/12/2010
Dendermonde	PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde	23/03/2010
Eeklo	PRUP Zuidelijke omleiding R43 Eeklo	4/05/2010
Gent	GRUP Bestaand regionaal bedrijf O'Cool – Drongen	22/01/2010
Buggenhout	PA Diepvriesbedrijf Hanenstraat	5/07/2010
Denderleeuw	PA Brandstoffenhandel Van Driessche, Wellestraat 4-6, Denderleeuw	5/07/2010
Knesselare	PA Mestverwerkingsinstallatie	4/08/2010
Geraardsbergen	Herziening BPA nr 20 - Zakkaai – Sint-Annastraat – Weverijstraat - Denderstraat	4/02/2010



Bredestraat
Aalst
Vlaams Woningfonds

Voor renovatie →

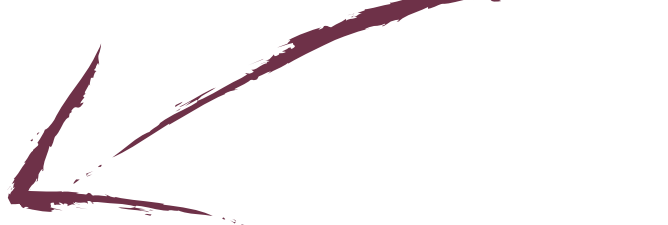
Na renovatie ↓





5. Vorming voor de medewerkers van de Dienst Wonen

onderwerp	deelnemers	datum
Basiscursus Planning van sociale woonprojecten	Marleen Lefèvre	25/02/2010
	Kathy Aelterman	
Basiscursus Excel 2003	Christine Dehenau	15 + 16/3/2010
Referentiedatabank Vlabel	Ludwig Ponnet	05/03/2010
Opleiding Recht - deel 1	Veerle Vandecasteele	10/03/2010
Opleiding Recht - deel 2		17/03/2010
Opleiding Recht - deel 3		24/03/2010
Woonforum VMSW (Gent)	Willy Du Bois	19/03/2010
	Ludwig Ponnet	
	Jeroen Van Pottelberge	
	Marleen Lefèvre	
	Veerle Vandecasteele	
Hart verpand aan het Grond- en Pandendecreet?	Jeroen Van Pottelberge	1/04/2010
	Willy Du Bois	
Stabiliteit en scheurvorming	Evi Bické	04/05/2010
Praktijkopleiding Verkavelingen (Kortrijk)	Marleen Lefèvre	12/05/2010
Proces Verzoek en Proces Incident (ICT)	Ludwig Ponnet	20/05/2010
Indigo (ICT)	Ludwig Ponnet	08/06/2010
Opleiding Webapplicatie leegstandsregister	Ludwig Ponnet	15/06/2010
GIS-opleiding	Jeroen Van Pottelberge	6/07/2010
	Veerle Vandecasteele	
	Kathy Aelterman	
Opleiding Data Manager (Brussel)	Marleen Lefèvre	20/10/2010
	Ludwig Ponnet	
Opleiding Qlickview	Ludwig Ponnet	25/10/2010
Socio-demografische studie Dexia - Aalst	Jeroen Van Pottelberge	17/11/2010
	Marleen Lefèvre	
Reflectiedag agentschap Wonen Vlaanderen	Willy Du Bois	18/11/2010
	Jeroen Van Pottelberge	
	Marleen Lefèvre	
	Veerle Vandecasteele	
EHBO - bijscholing	Lorenzo verlé	30/11/2010
Staten-Generaal Vlaanderen Geo-land	Jeroen Van Pottelberge	2/12/2010
Webforum onderzoekers kwaliteitsbewaking	Ludwig Ponnet + alle onderzoekers kwaliteitsbewaking	14/12/2010



6. Het team van de buitendienst Wonen Oost-Vlaanderen

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

Guido De Clercq

Herman Gevaert

Heidi Merckx

Marc Schelck

Jan Vanderstraeten

Guido Vercléyen

Cel Lokaal woonbeleid

Kathy Aelterman

Jimmy Eeckhout

Jeroen Van Pottelberge

Marleen Lefèvre

Veerle Vandecasteele