

**JAARVERSLAG 2009**

# **WONEN**

**OOST-VLAANDEREN**



**Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening,  
Wonen en Onroerend Erfgoed**

**Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Wonen Oost-Vlaanderen**

Gent - Brusselsepoortstraat - Scheldevallei



## VOORWOORD

2009 is een jaar vol verandering geweest, zowel wat de premies en subsidies, de kwaliteitsbewaking als de ondersteuning van het lokaal woonbeleid betreft.

De aanvragen huursubsidie zijn in 2009 gestegen met 30% tegenover 2008. Dit is positief: de huursubsidie richt zich immers naar de laagste inkomens die terecht moeten in de zwakste huursector als het om degelijke en betaalbare woningen gaat, namelijk die van de private huurmarkt.

De renovatiepremie kende een dusdanig succes dat het voorziene budget uit haar voegen barstte, zodat een aanpassing zich opdrong: zo werd er meer gefocust op de subsidie van ingrijpende werken in de woning, en werd ook de berekeningswijze herzien: een maximum per werk, en wie in de hoogste inkomenscategorieën viel, kreeg minder.

Rechtstreeks gevolg: vanaf het ogenblik dat de wijziging aangekondigd werd kenden we een toevloed van aanvragen: in 2009 kenden we liefst een stijging van 44% tegenover 2008!

Met een toename van 423 sociale huurwoningen komen we in Oost-Vlaanderen aan 6,13% sociale huurwoningen; Horebeke is de enige gemeente zonder sociale huurwoning.

Het nieuwe Programmatiebesluit voor sociale woonprojecten kende in 2009 een eerste echte start, weliswaar nog met een aantal overgangsmaatregelen. Alle projecten moesten aangemeld worden bij de VMSW, en werden geadviseerd door het departement en door Wonen-Vlaanderen. Ons advies steunde op twee pijlers: is er lokaal woonoverleg geweest waar de projecten besproken werden, en zijn ze compatibel met de lokale knelpunten en opportuniteiten?

Voor 2010 zal onze focus hierbij vooral komen te liggen op de ontwikkelingen van een lokale langere termijnvisie op het vlak van wonen.

Daarmee zijn we aangeland bij het lokaal woonbeleid, waar naast de rol van de gemeente op het vlak van het Programmatiebesluit voor sociale woonprojecten (waar is vraag naar?) deze een even grote rol kreeg toebedeeld door het Decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 (wat moeten we verwezenlijken?). Elke gemeente kreeg of krijgt daarbij immers via het gewest een minimum aantal sociale huurwoningen te verwezenlijken, en via de provincie een aantal sociale koopwoningen of kavels. Voor het eerst kan ook de privésector sociale woningen bouwen. Hoe om te gaan met deze sociale last gaf aanleiding tot een vloed van vragen van gemeenten en andere initiatiefnemers aan onze ondersteuners lokaal woonbeleid.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid voerde ook een wijziging door in verband met de leegstand: de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen wordt voortaan de (bijna) exclusieve rol van de gemeenten.

De activiteiten in verband met kwaliteitsbewaking – onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd – waren vergelijkbaar met 2008.

De ondersteuning van het lokaal woonbeleid focuste zich in 2009 vooral op het bovenvermelde Programmatiebesluit voor sociale woonprojecten en het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Daarnaast werd veel aandacht besteed aan het ondersteunen van woon(advies)raden en woonoverleg. In 60 van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten vond in 2009 minstens één woonoverleg plaats.

In 8 gemeenten werd met de hulp van onze dienst gewerkt aan het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement, voor twee gemeenten daarvan werd dit al goedgekeurd.

Het voorgaande maakt duidelijk dat de grote uitdaging voor de gemeenten in 2010 gaat liggen in het uitwerken van een woonvisie op langere termijn: zonder visie gaat men zich steeds ad hoc moeten beraden over planning sociale huisvesting, bindend sociaal objectief, lokale toewijzingsregels...

Wonen Oost-Vlaanderen zal u daarbij graag helpen!

Willy Du Bois





Wetteren - Stationsstraat - Eigen Dak



# INHOUD

<b>1. HUREN</b>	<b>8</b>
<b>1.1 TEGEMOETKOMING IN DE HUURPRIJS</b>	<b>8</b>
<b>1.2 SOCIAAL HUURPATRIMONIUM</b>	<b>12</b>
1.2.1 DECRET GROND- EN PANDENBELEID - BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF	12
1.2.1.1 De Nulmeting	12
1.2.1.2 Het bindend Sociaal Objectief	12
1.2.1.3 Realisaties in 2008 en 2009	12
1.2.2 SOCIALE HUURWONINGEN IN OOST-VLAANDEREN	14
<b>1.3 CIJFERS PER GEMEENTE</b>	<b>16</b>
<b>2. BOUWEN, RENOVEREN OF VERBETEREN VAN EEN EIGEN WONING</b>	<b>18</b>
<b>2.1 RENOVATIEPREMIE</b>	<b>18</b>
2.1.1 EEN BELANGRIJKE WIJZIGING	18
2.1.2 DE CIJFERS	19
<b>2.2 VERBETERINGS- EN AANPASSINGSPREMIE</b>	<b>22</b>
<b>2.3 DECRET GROND-EN PANDENBELEID - BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF</b>	<b>26</b>
<b>2.4 REALISATIES SOCIALE KOOPWONINGEN IN 2008 EN 2009</b>	<b>26</b>
<b>2.5 BOUW- EN RENOVATIE-INTENSITEIT</b>	<b>30</b>
<b>2.6 DE CIJFERS PER GEMEENTE</b>	<b>38</b>
<b>3. KWALITEITSBEWAKING</b>	<b>40</b>
<b>4. LOKAAL WOONBELEID</b>	<b>44</b>
<b>4.1 DECRET GROND- EN PANDENBELEID</b>	<b>44</b>
<b>4.2 UITVOERINGSPROGRAMMA – INVESTERINGSPROGRAMMA</b>	<b>46</b>
<b>4.3 ONDERSTEUNEN WOON(ADVIES)RADEN EN WOONOVERLEG</b>	<b>48</b>
<b>4.4 LOKAAL TOEWIJSREGLEMENT</b>	<b>50</b>
<b>4.5 INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKINGS2</b>	
<b>4.6 VORMING VOOR AMBTENAREN EN MANDATARISSEN VAN STEDEN EN GEMEENTEN</b>	<b>54</b>
4.6.1 CURSUS HUISVESTINGSCONSULENT	54
4.6.2 WOONWINKELOVERLEG	54
4.6.3 INDIVIDUELE OPLEIDINGEN VOOR LOKALE AMBTENAREN	54
4.6.4 OPLEIDINGEN IN HET KADER VAN HET DECRET GROND- EN PANDENBELEID	55
4.6.5 ANDERE VORMINGSMOMENTEN	56
<b>4.7 ADVIEZEN BPA, RUP, MER</b>	<b>57</b>
<b>4.8 VERTEGENWOORDIGING IN FUNCTIE VAN HET LOKALE WOONBELEID</b>	<b>58</b>
<b>5. VORMING VOOR DE MEDEWERKERS VAN DE DIENST WONEN</b>	<b>59</b>
<b>6. HET TEAM VAN DE BUITENDIENST WONEN OOST-VLAANDEREN</b>	<b>60</b>



Buggenhout - Kerkstraat - OCMW Buggenhout



# 1. HUREN

De Vlaamse Overheid heeft verschillende initiatieven genomen ter ondersteuning van de mensen die omwille van een laag inkomen aangewezen zijn op de huurmarkt. Het Decreet Grond- en Pandenbeleid zorgt ervoor dat het aanbod van sociale huurwoningen uitgebreid wordt. Ook door het subsidiëren van sociale woonprojecten worden meer sociale huurwoningen op de woonmarkt gebracht.

Daarnaast treft de Vlaamse Overheid maatregelen zodat huren op de private markt betaalbaar wordt voor mensen met een laag inkomen. De buitendienst Wonen Oost-Vlaanderen voert een aantal van deze beleidsmaatregelen uit. Met de tegemoetkoming in de huurprijs worden huurders op de private huurmarkt (inclusief de woningen verhuurd door een Sociaal Verhuurkantoor) financieel geholpen om de huurprijs te kunnen betalen.

## ***1.1 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 2009 gestegen. Dit kan verklaard worden door een betere bekendmaking van de tegemoetkoming door de huisvestingsambtenaren en woonconsulenten in de gemeenten. Verder merken we ook dat de aanvragers die begeleid of ondersteund worden door een woonconsulent of een medewerker van OCMW of gemeente sneller hun dossier samengesteld krijgen met de juiste documenten waardoor een snelle afhandeling mogelijk wordt.

Ook de toename van het aantal huurwoningen bij de erkende Sociale Verhuurkantoren (SVK) (82 huurwoningen extra in 2009) zorgt voor meer aanvragen, daar de huurders bij een SVK ook recht hebben op de tussenkomst in de huurprijs en begeleid worden door het SVK bij de aanvraag van deze tegemoetkoming.

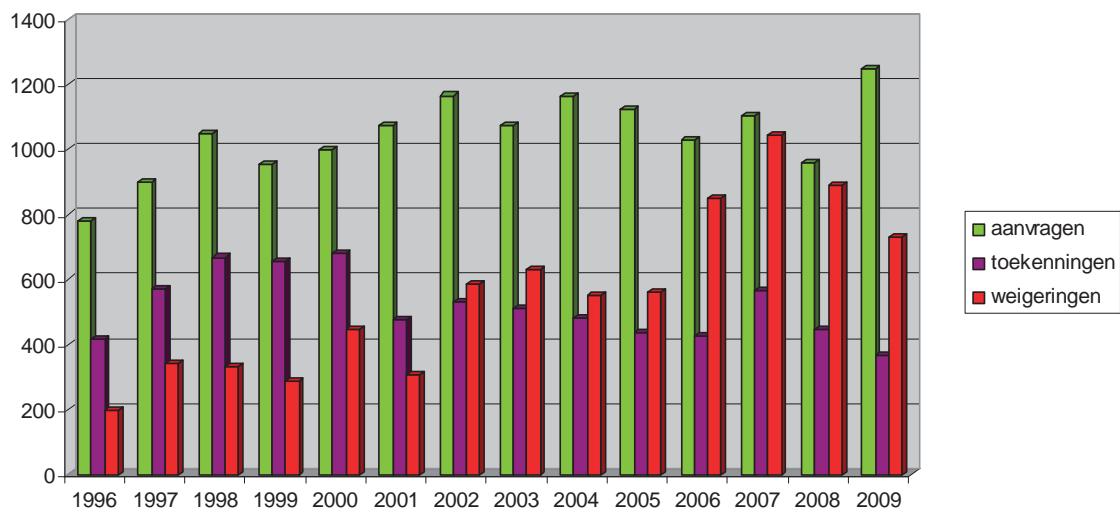
Een aanschrijfbeleid van de gemeente naar haar inwoners die verhuizen naar een huurwoning kan er voor zorgen dat meer burgers die in aanmerking komen voor de tegemoetkoming, deze ook daadwerkelijk aanvragen. De buitendienst Wonen Oost-Vlaanderen is ook bereid om de tegemoetkoming toe te lichten aan medewerkers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



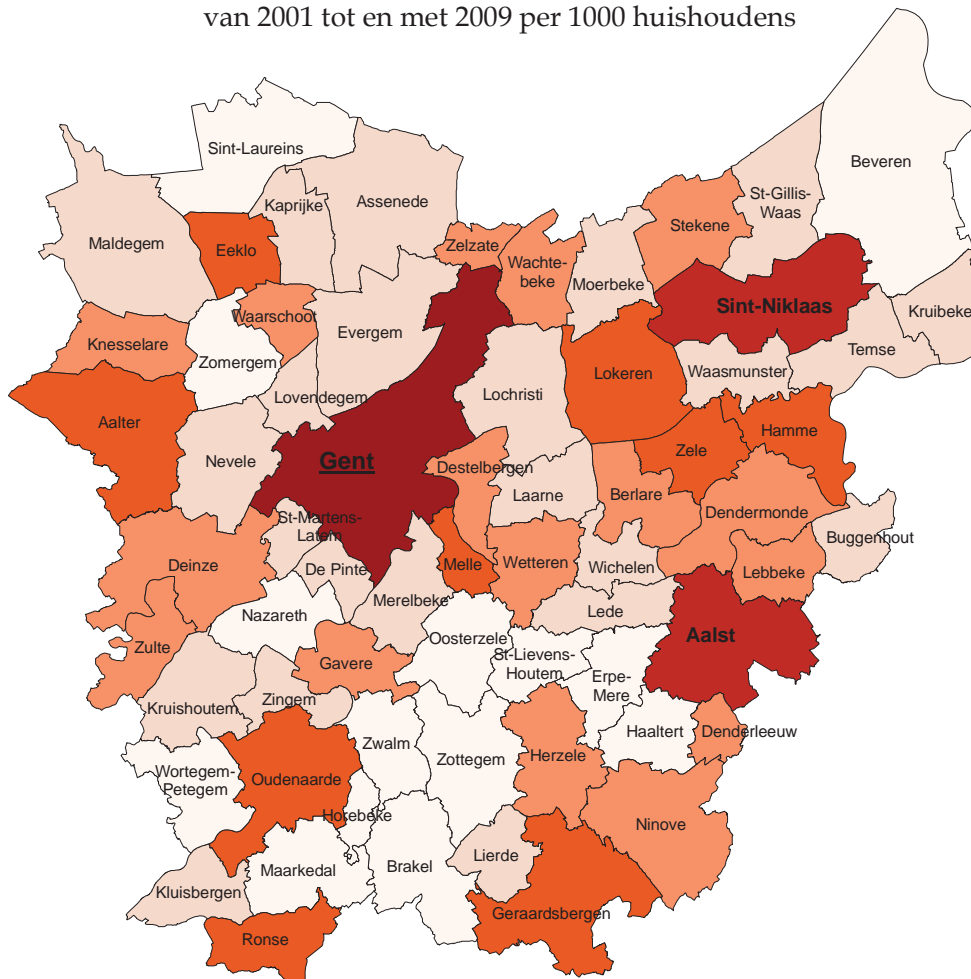
### Huursubsidie 1996 - 2009

JAAR	AANVRAGEN	TOEKENNINGEN	WEIGERINGEN
1996	780	417	198
1997	897	570	343
1998	1050	668	334
1999	953	655	289
2000	1000	679	447
2001	1073	477	307
2002	1165	529	586
2003	1071	512	629
2004	1164	480	552
2005	1124	437	560
2006	1030	426	847
2007	1102	566	1042
2008	960	445	891
2009	1246	368	731

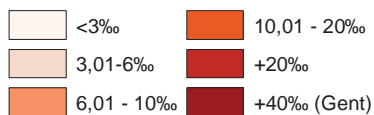
### Huursubsidie 1996 - 2009



## Aantal aangevraagde huursubsidies van 2001 tot en met 2009 per 1000 huishoudens



Aantal aangevraagde huursubsidies van 2001 tot en met 2009  
in Oost-Vlaanderen (per 1000 huishoudens)



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 14,71‰

Bron en bewerking:  
Agentschap Wonen-Vlaanderen





Merendree - Hammeken - Deinse  
Sociale Bouwmaatschappij



Merelbeke - De Gnirk -  
Merelbeekse Sociale Woningen



## 1.2 Sociaal Huurpatrimonium

### 1.2.1 Decreet Grond- en Pandenbeleid - Bindend Sociaal Objectief

#### 1.2.1.1 De Nulmeting

De Vlaamse overheid voert periodiek een nulmeting uit van het sociaal woonaanbod. De eerste nulmeting werd ondertussen uitgevoerd. Het resultaat daarvan is een overzichtstabel met voor elke gemeente gegevens over het sociale woonaanbod huur, koop en kavels op 31/12/2007. Dat wil zeggen dat de beoogde doelstelling, nl. 65.000 bijkomende sociale woningen tegen 2020, vertrekt van deze cijfers. In de tabel op het einde van dit hoofdstuk kan u het resultaat van deze nulmeting vinden.

#### 1.2.1.2 Het Bindend Sociaal Objectief

Het decreet heeft het totaal van 65.000 te realiseren sociale woningen en kavels in een eerste stap verdeeld over de verschillende Vlaamse provincies. Dit gebeurde op basis van het aantal huishoudens per provincie. De provinciale objectieven voor Oost-Vlaanderen zijn 9.918 sociale huurwoningen, 4.727 sociale koopwoningen en 225 sociale kavels.

De verdeling van de provinciale objectieven over de gemeenten verloopt voor de sociale huurwoningen anders dan voor de sociale koopwoningen en kavels.

Voor de sociale huur wordt het provinciale objectief heel eenvoudig verdeeld volgens het aantal huishoudens in de gemeente (ten opzichte van het aantal huishoudens in de provincie). Gemeenten die al **9% sociaal huuraanbod** hebben, krijgen geen bindend 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 sociaal objectief boven de 9% zouden uitkomen krijgen een beperking van dat objectief tot de kaap van 9%. Gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen krijgen 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 meegenomen worden in het sociaal huurobjectief, doch maximaal voor 6.000 woningen.

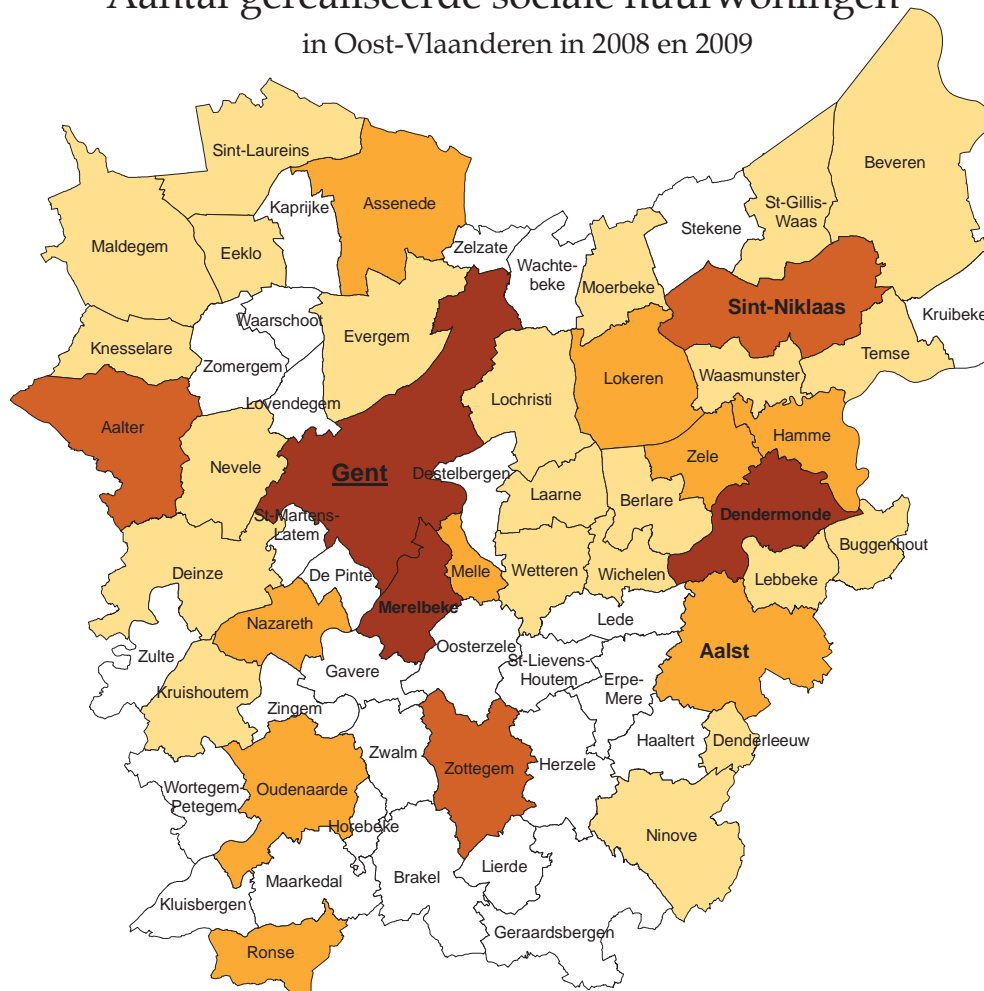
Het Bindend Sociaal Objectief voor sociale huurwoningen per gemeente vindt u ook in de tabel op het einde van dit hoofdstuk.

#### 1.2.1.3 Realisaties in 2008 en 2009

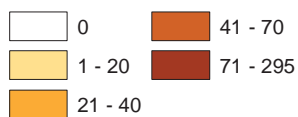
In 2009 werden in de provincie Oost-Vlaanderen 423 sociale huurwoningen gerealiseerd in 21 verschillende gemeenten (Berlare, Beveren, Buggenhout, Deinze, Dendermonde, Evergem, Gent, Hamme, Kruishoutem, Lokeren, Merelbeke, Ninove, Oudenaarde, Sint-Gillis-Waas, Sint-Laureins, Sint-Niklaas, Temse, Waasmunster, Wetteren, Zele en Zottegem). Deze 423 nieuwe sociale huurwoningen bedragen 4,26 % van het provinciale Bindend Sociaal Objectief voor sociale huurwoningen.

Samen met de 735 gerealiseerde huurwoningen in 2008 is momenteel dus 11,7 % van de doelstelling van het Decreet Grond- en Pandenbeleid in Oost-Vlaanderen gerealiseerd.

## Aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen in 2008 en 2009



Aantal gerealiseerde sociale huurwoningen  
(appartementen en eengezinswoningen) in 2008 en 2009  
(absolute getallen)



Bron:  
Oost-Vlaamse SHM's, gemeenten en OCMW's

Verzameling en bewerking:  
Wonen-Vlaanderen

Vlaamse overheid

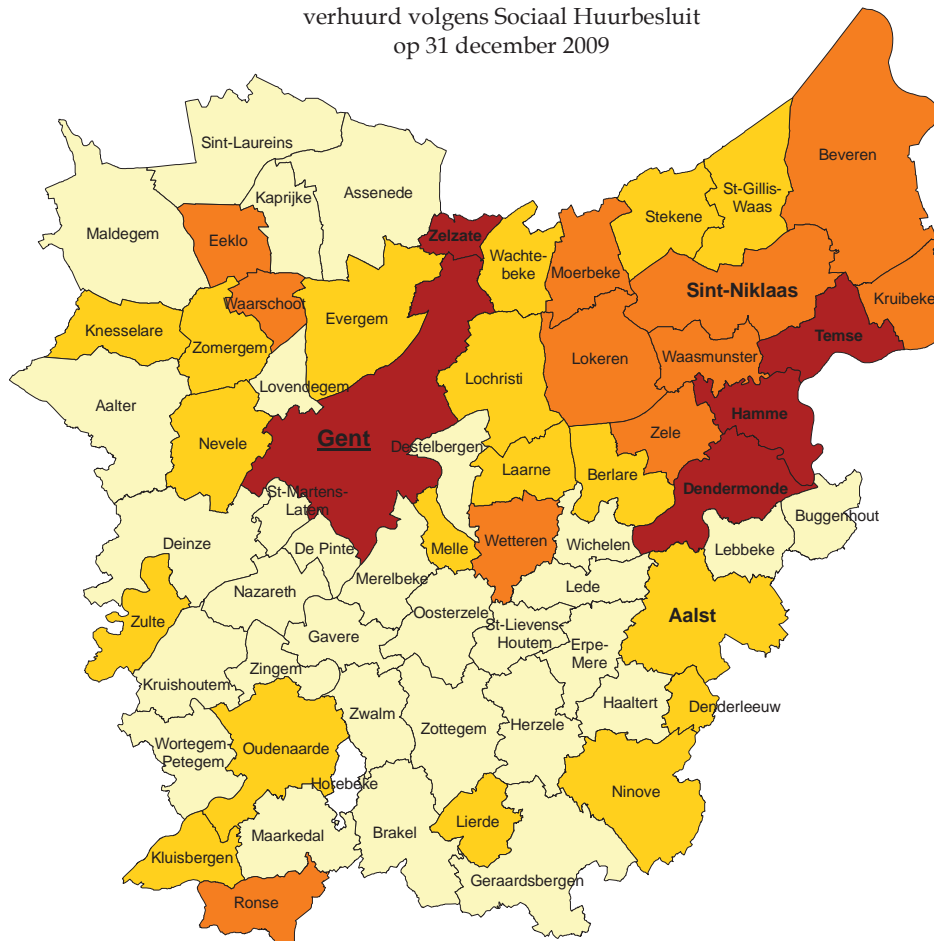


**WONEN-VLAANDEREN**  
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

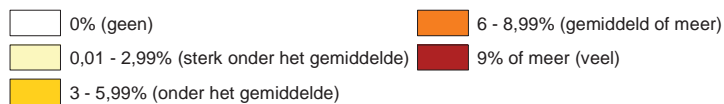
## 1.2.2 Sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen

### Aandeel sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen

verhuurd volgens Sociaal Huurbesluit  
op 31 december 2009



Aandeel sociale huurwoningen in 2009  
volgens Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007  
(opgave door SHM's, gemeenten en OCMW's)



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 6,13%

Bron:  
Oost-Vlaamse SHM's, gemeenten en OCMW's

Verzameling en bewerking:  
Wonen-Vlaanderen





Wichelen - Wanzelestraat  
Eigen Dak



## 1.3 Cijfers per gemeente

gemeente	Huurpatrimonium verhuurd onder het sociaal huurstelsel													Tussenkost in de Huurprijs			
	Huishoudens op 1/1/2008	Nulmeting op 31/12/2007	Bindend Sociaal Objectief sociale huurwoningen	Gerealiseerde sociale huurwoningen in 2008	Gerealiseerde sociale huurwoningen in 2009	Sociale huurwoningen SHM 31/12/2009	Huurwoningen SVK 31/12/2008	Huurwoningen SVK 31/12/2009	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door gemeente	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door OCMW	Huurwoningen Vlaams woningfonds	Totaal sociale huurwoningen 2009	% sociale huurwoningen 2009	Aanvragen 2007	Aanvragen 2008	Aanvragen 2009	% aanvragen tov huishoudens van 2001 tot 2009
Aalst	35082	1322	583,31	24	0	1296	18	24	164	0	18	1502	4,28	70	78	101	20,69
Denderleeuw	7513	327	124,92	12	0	338	0	5	5	0	0	348	4,63	13	14	6	7,85
Erpe - Mere	7900	210	140,04	0	0	209	0	0	0	0	0	209	2,65	0	8	4	2,66
Geraardsbergen	13326	311	246,89	0	0	312	0	0	0	0	0	312	2,34	24	17	16	12,83
Haaltert	7308	110	152,20	0	0	109	0	0	0	0	0	109	1,49	2	3	3	2,19
Herzele	6906	130	137,80	0	0	93	36	39	0	0	0	132	1,91	3	8	7	6,66
Lede	7279	195	145,38	0	0	194	0	0	0	0	0	194	2,67	2	6	9	3,16
Ninove	15238	775	253,36	0	1	756	23	35	2	18	0	811	5,32	22	17	23	6,76
Sint-Lievens-Houtem	3879	10	94,37	0	0	8	2	2	0	2	0	12	0,31	1	0	2	2,58
Zottegem	10528	233	198,21	25	30	281	7	11	0	0	0	292	2,77	3	3	10	2,37
Arr. Aalst	114959	3623	2076,48	61	31	3596	86	116	171	20	18	3921	3,41	140	154	181	10,44
Berlare	5945	337	98,85	0	12	318	19	22	0	0	0	340	5,72	2	8	12	6,39
Buggenhout	5705	128	107,41	0	6	108	21	21	0	7	0	136	2,38	3	3	6	4,56
Dendermonde	18736	1781	0,00	39	62	1844	32	35	0	5	0	1884	10,06	20	19	28	7,79
Hamme	9572	1143	0,00	0	34	1153	23	23	2	0	0	1178	12,31	14	13	10	15,04
Laarne	4860	132	84,70	16	0	138	11	10	0	0	0	148	3,05	0	4	4	5,56
Lebbeke	7379	138	146,69	20	0	158	0	0	21	0	0	179	2,43	6	10	15	9,89
Waasmunster	4096	245	68,10	0	12	260	0	0	19	2	0	281	6,86	2	4	4	4,64
Wetteren	10172	621	169,13	1	14	596	39	40	0	0	0	636	6,25	16	15	22	9,73
Wichelen	4611	97	88,20	0	11	96	14	15	0	0	0	111	2,41	2	5	9	4,34
Zele	7954	489	132,25	31	6	514	0	0	0	57	0	571	7,18	11	7	9	12,32
Arr. Dendermonde	79030	5111	895,33	107	157	5185	159	166	42	71	0	5464	6,91	76	88	119	8,73
Assenede	5639	120	107,86	25	0	138	7	7	0	14	0	159	2,82	2	3	1	4,08
Eeklo	8937	735	69,33	19	0	709	41	41	0	0	0	750	8,39	29	15	22	17,34
Kaprijke	2464	46	49,10	0	0	44	3	2	0	0	0	46	1,87	2	1	2	4,06
Maldegem	9216	171	183,64	8	0	166	18	18	0	0	0	184	2,00	7	8	6	4,56
Sint-Laureins	2725	16	64,11	0	5	15	0	0	0	0	0	15	0,55	0	0	1	1,47
Zelzate	5376	796	0,00	0	0	792	0	0	0	30	0	822	15,29	3	4	5	6,70
Arr. Eeklo	34357	1884	474,04	52	5	1864	69	68	0	44	0	1976	5,75	43	31	37	7,86
Brakel	5690	97	115,09	0	0	97	0	0	0	0	0	97	1,70	2	1	2	1,41
Horebeke	749	0	18,67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	2,67
Kluisbergen	2556	81	42,50	0	0	79	1	2	0	0	0	81	3,17	3	2	1	3,13
Kruishoutem	3098	0	77,22	0	12	12	0	0	0	0	0	12	0,39	1	6	3	5,81
Lierde	2561	94	42,58	0	0	94	0	0	0	0	0	94	3,67	1	0	2	3,90
Maarkedal	2366	53	44,55	0	0	53	0	0	0	0	0	53	2,24	1	0	1	1,69
Oudenaarde	12223	486	203,23	21	6	512	9	13	0	0	0	525	4,30	19	16	29	12,19
Ronse	10267	630	170,71	25	0	649	35	35	0	0	2	686	6,68	16	14	22	17,63

Wortegem-Petegem	2342	17	53,93	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0,73	1	0	0	0	0,43
Zingem	2792	62	52,56	0	0	0	81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	2,90	4	1	0	0	3,58
Zwalme	3084	86	53,75	0	0	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86	2,79	1	0	0	1	0,65
Arr. Oudenaarde	47728	1606	874,79	46	18	1680	45	50	0	2	1732	3,63	49	40	61	8,23	1732	3,63	49	40	61	8,23	8,23
Aalter	7474	172	138,47	44	0	210	0	0	1	0	211	2,82	23	8	8	11,11	211	2,82	23	8	8	8	11,11
Deinze	11918	203	241,07	0	19	222	0	0	0	25	247	2,07	10	8	24	8,39	247	2,07	10	8	24	24	8,39
De Pinte	3988	2	99,41	0	0	0	0	4	0	0	4	0,10	2	1	4	3,51	4	0,10	2	1	4	4	3,51
Destelbergen	7135	81	156,45	0	0	51	28	0	0	0	79	1,11	8	8	3	6,45	79	1,11	8	8	3	3	6,45
Evergem	13010	344	230,62	0	18	360	4	4	24	31	419	3,22	10	6	12	6,00	419	3,22	10	6	12	6	6,00
Gavere	4839	94	94,98	0	0	70	25	23	0	0	93	1,92	3	9	7	6,61	93	1,92	3	9	7	7	6,61
Gent	113847	12654	0,00	231	64	12257	246	261	910	0	13530	11,88	585	455	526	47,88	13530	11,88	585	455	526	526	47,88
Knesselare	3330	145	55,37	3	0	143	5	6	0	0	149	4,47	2	4	6	6,01	149	4,47	2	4	6	6	6,01
Lochristi	7898	298	131,32	10	0	311	0	0	0	0	311	3,94	4	7	6	5,32	311	3,94	4	7	6	6	5,32
Lovendegem	3796	78	73,75	0	0	81	0	0	0	0	81	2,13	2	4	5	5,53	81	2,13	2	4	5	5	5,53
Melle	4334	153	72,06	31	0	144	13	13	0	14	171	3,95	2	9	6	10,61	171	3,95	2	9	6	6	10,61
Merebeke	9078	162	183,62	27	59	250	0	0	0	0	250	2,75	3	5	7	4,19	250	2,75	3	5	7	7	4,19
Moerbeke	2402	180	36,18	6	0	187	0	0	0	3	190	7,91	2	0	8	5,41	190	7,91	2	0	8	8	5,41
Nazareth	4265	63	89,68	30	0	78	10	10	0	0	88	2,06	2	2	1	2,81	88	2,06	2	2	1	1	2,81
Nevele	4478	126	77,15	19	0	160	0	0	0	0	160	3,57	2	2	5	4,91	160	3,57	2	2	5	5	4,91
Oosterzele	5076	78	105,72	0	0	77	2	2	0	0	79	1,56	0	2	1	0,99	79	1,56	0	2	1	1	0,99
Sint-Martens-Latem	3359	32	75,33	0	0	32	0	0	0	0	32	0,95	5	1	0	5,06	32	0,95	5	1	0	0	5,06
Waarschoot	3200	244	44,00	0	0	241	0	0	24	0	265	8,28	8	2	3	7,19	265	8,28	8	2	3	3	7,19
Wachtebeke	2765	347	0,00	0	0	85	0	0	0	0	85	3,07	2	1	0	6,51	85	3,07	2	1	0	0	6,51
Zomergem	3233	169	53,75	0	0	162	0	0	0	0	162	5,01	2	1	1	1,86	162	5,01	2	1	1	1	1,86
Zulte	5832	184	96,97	0	0	188	0	0	0	16	204	3,50	8	5	7	7,03	204	3,50	8	5	7	7	7,03
Arr. Gent	225257	15809	2055,90	401	160	15309	335	351	935	113	16810	7,46	685	540	640	27,20	16810	7,46	685	540	640	640	27,20
Beveren	18697	1232	310,87	14	4	1212	14	14	0	0	1226	6,56	5	4	13	2,67	1226	6,56	5	4	13	13	2,67
Kruibeke	6278	515	50,02	0	0	482	6	10	0	0	492	7,84	1	3	7	3,82	492	7,84	1	3	7	7	3,82
Lokeren	15355	1490	0,00	1	24	1340	0	0	0	19	1359	8,85	17	12	26	15,30	1359	8,85	17	12	26	26	15,30
Sint-Gillis-Waas	7143	344	118,77	0	12	346	7	6	0	0	352	4,93	2	5	11	4,06	352	4,93	2	5	11	11	4,06
Sint-Niklaas	29812	1700	495,68	39	10	1631	97	121	0	30	1788	6,00	67	78	138	21,37	1788	6,00	67	78	138	138	21,37
Stekene	6842	239	113,76	0	0	237	0	0	0	14	251	3,67	10	3	4	7,75	251	3,67	10	3	4	4	7,75
Temse	11044	1189	0,00	14	2	1200	0	0	0	0	1200	10,87	7	2	9	5,52	1200	10,87	7	2	9	9	5,52
Arr. Sint-Niklaas	95171	6709	1089,10	68	52	6448	124	151	0	44	6668	7,01	109	107	208	11,44	6668	7,01	109	107	208	208	11,44
<b>totaaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>596502</b>	<b>34742</b>	<b>7466</b>	<b>735</b>	<b>423</b>	<b>34082</b>	<b>818</b>	<b>902</b>	<b>1148</b>	<b>292</b>	<b>36571</b>	<b>6,13</b>	<b>1102</b>	<b>960</b>	<b>1246</b>	<b>14,71</b>	<b>36571</b>	<b>6,13</b>	<b>1102</b>	<b>960</b>	<b>1246</b>	<b>1246</b>	<b>14,71</b>



## 2. BOUWEN, RENOVEREN OF VERBETEREN VAN EEN 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.

### 2.1 Renovatiepremie

#### 2.1.1 Een belangrijke wijziging

Vanaf 29 oktober 2009 ging de gewijzigde regelgeving met betrekking tot de renovatiepremie van start. Deze aanpassing veranderde niets aan de toetredingsvoorwaarden. De inkomensgrens van 53.350 euro (inkomen 2006 – aanvraag 2009), het bestaande maximum voor het premiebedrag (10.000 euro) en het bestaande minimum voor de aanvaarde facturen bleven ongewijzigd. Omdat er een aantal werken niet meer in aanmerking komen voor de premieberekening zal het voor sommigen wel moeilijker worden om het minimumfactuurbedrag (10.000 euro exclusief BTW) te halen.

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

Werken die te maken hebben met afwerking (gevelbekleding en –beploistering als die niet uitgevoerd worden om de gevel waterdicht te maken, dekvloeren, wandtegels, binnendeuren, 2de badkamer of toilet) of met isolatie komen niet meer in aanmerking.

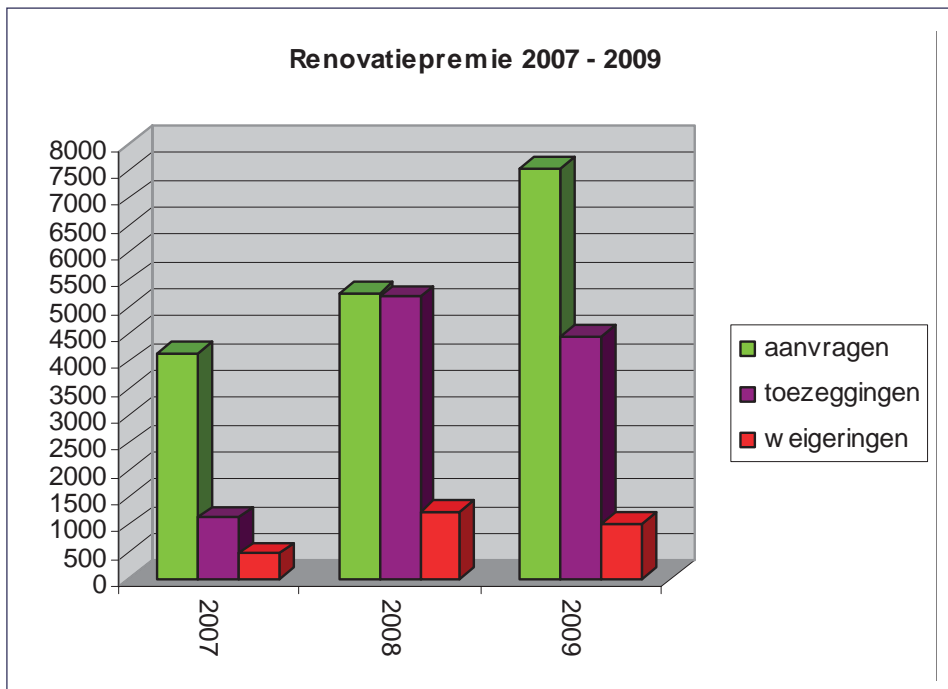
Voor de premieberekening worden voortaan twee percentages gehanteerd. Voor eigenaars die hun gerenoveerde woning ter beschikking stellen van een sociaal verhuurkantoor blijft het berekeningspercentage, dat op de aanvaarde facturen wordt toegepast, gehandhaafd op 30%. Hetzelfde geldt voor de premieaanvragers die hun gerenoveerde woning zelf bewonen en die een gezamenlijk belastbaar inkomen (van het derde jaar voor de aanvraag) hebben dat niet meer bedraagt dan 26.680 euro, te verhogen met 1390 euro per persoon ten laste. Is het inkomen groter dan dat bedrag, dan zal de premie beperkt worden tot 20% van de aanvaarde facturen.

## 2.1.2 De cijfers

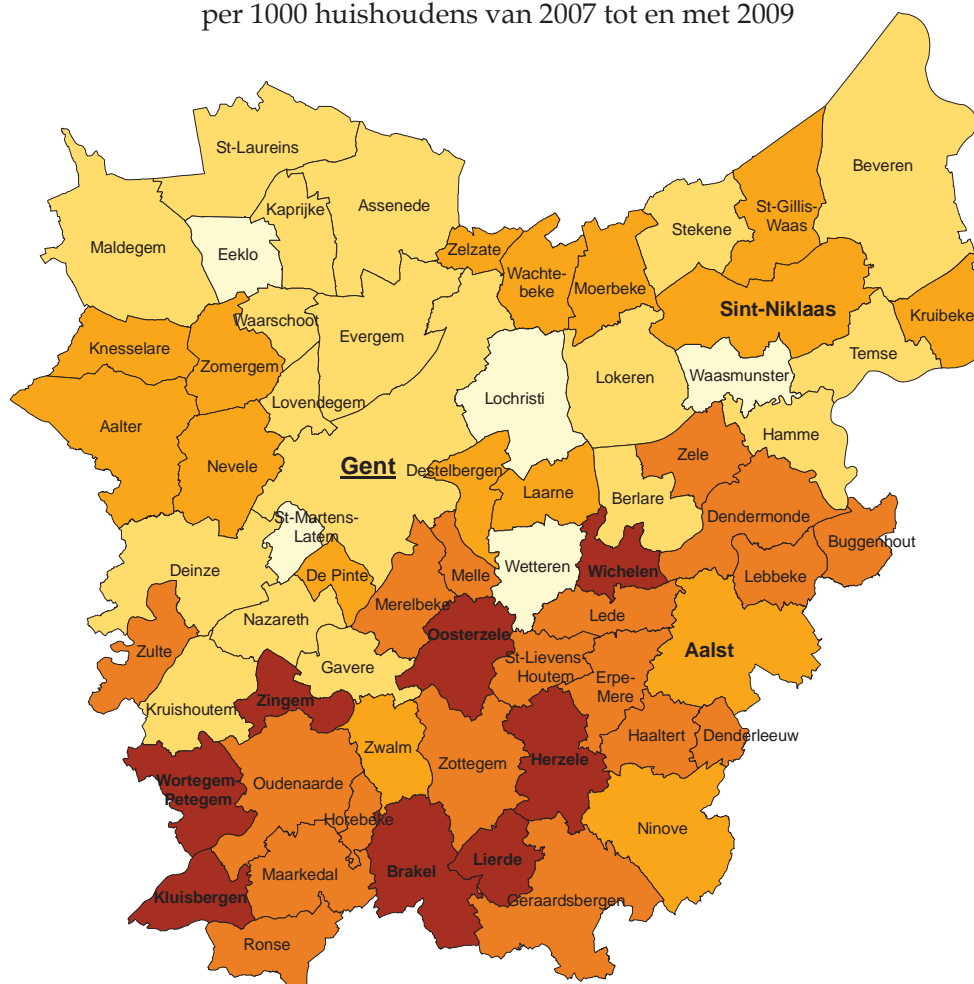
De renovatiepremie blijft succesvol. In 2009 steeg het aantal aanvragen met 41 % tegenover 2008 tot 7.562 aanvragen voor de provincie Oost-Vlaanderen. Sinds de invoering van de renovatiepremie in 2007 zijn er in Oost-Vlaanderen al 16.953 aanvragen ingediend. Dit zijn 28,42 aanvragen per duizend huishoudens of bijna 3 % 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 2009.

Door de invoering van een nieuw verwerkingsprogramma (SPW) en de daarmee gepaard gaande kinderziektes, verliep het verwerken van de aanvragen moeizaam. Daardoor werd opnieuw een groter saldo aan te verwerken dossiers opgebouwd ten opzichte van 2008.

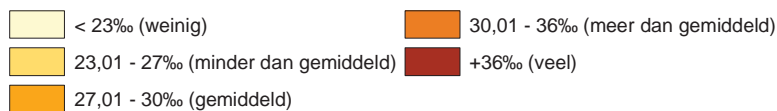
<b>Renovatiepremie 2007 - 2009</b>				
	<b>AANVRAGEN</b>	<b>TOEZEGGINGEN</b>	<b>WEIGERINGEN</b>	<b>SALDO</b>
2007	4156	1142	477	2537
2008	5253	5178	1241	1371
2009	7562	4459	1026	3448



## Aantal aangevraagde renovatiepremies per 1000 huishoudens van 2007 tot en met 2009



Aantal aangevraagde renovatiepremies (BVR 2.3.2007)  
per 1000 huishoudens van 2007 tot en met 2009



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 28,42‰

Bron en bewerking:  
Wonen-Vlaanderen



Vlaamse overheid





## 2.2. Verbeterings- en aanpassingspremie

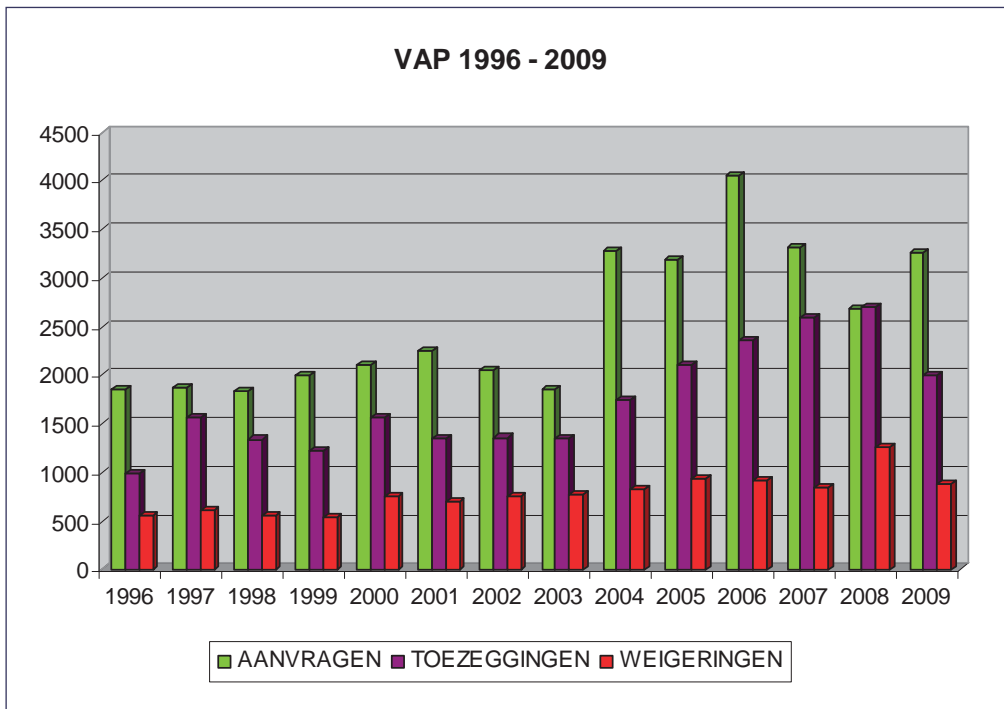
Zowel eigenaars als huurders kunnen de **verbeteringspremie** aanvragen voor bepaalde verbeterings- en/of verbouwingswerken die aan hun woning werden uitgevoerd. Bejaarden kunnen daarnaast een **aanpassingspremie** krijgen voor werken die werden uitgevoerd met het oog op de aanpassing van de woning aan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

Het maximum bedrag dat kan worden uitbetaald bedraagt **7.750 euro** (voor verbeteringswerken) en **1.250 euro** (voor uitbreidings- en aanpassingswerken).

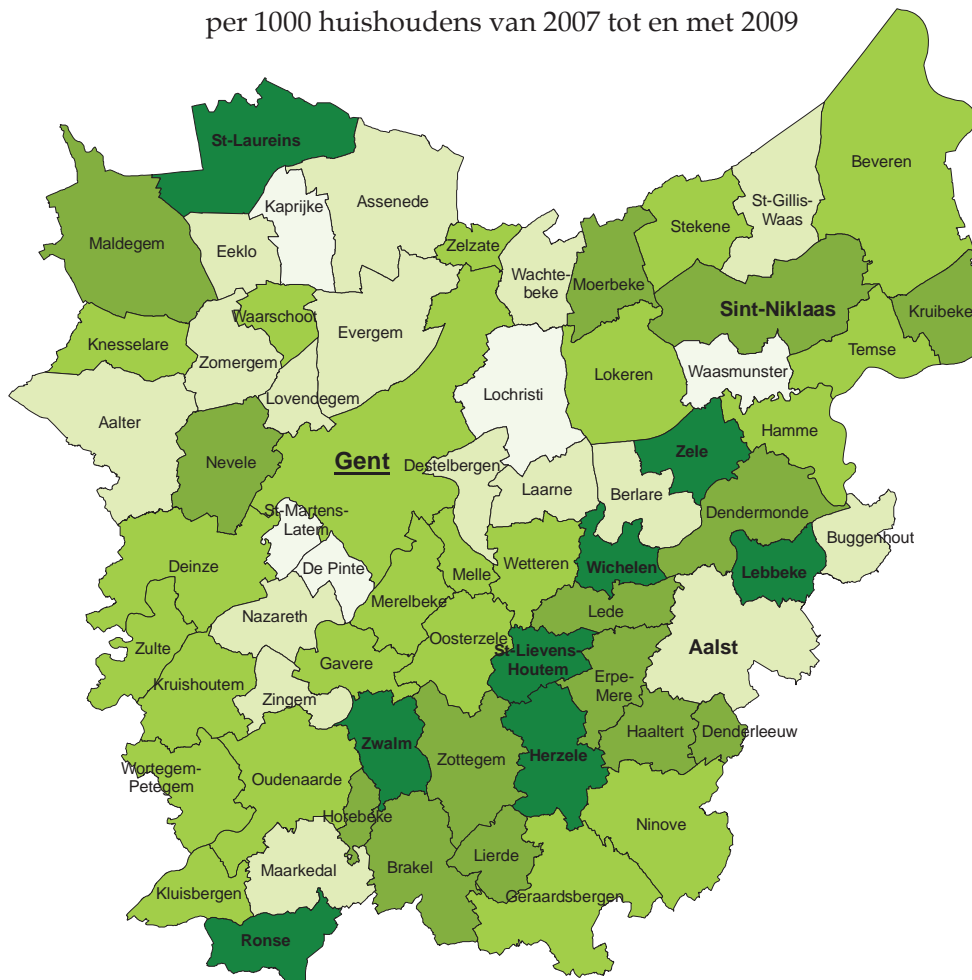
Over een periode van tien jaar kunnen drie aanvragen ingediend worden, doch telkens voor een onderdeel dat voorheen nog niet gesubsidieerd werd.

De daling van het aantal aanvragen sinds 2007 die verklaard kon worden door de invoering van de renovatiepremie, is gestopt. Ook bij de verbeterings- en aanpassingspremie zien we een stijging van het aantal aanvragen.

VAP 1996 - 2009			
JAAR	AANVRAGEN	TOEZEGGINGEN	WEIGERINGEN
1996	1847	985	562
1997	1870	1568	619
1998	1843	1341	553
1999	1990	1226	547
2000	2113	1573	752
2001	2257	1353	693
2002	2051	1359	762
2003	1853	1346	765
2004	3280	1747	833
2005	3189	2100	932
2006	4042	2357	924
2007	3312	2597	850
2008	2683	2700	1267
2009	3258	1996	884



## Aantal aangevraagde verbeterings- en aanpassingspremies per 1000 huishoudens van 2007 tot en met 2009



Aantal aangevraagde verbeterings- en aanpassingspremies  
(BVR 18.12.1992)  
per 1000 huishoudens van 2007 tot en met 2009



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 15,51‰

Bron en bewerking:  
Wonen-Vlaanderen



Kruishoutem - Brugstraat  
Vlaamse Ardennen





### **2.3 Decreet Grond- en Pandenbeleid - Bindend Sociaal Objectief**

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid werd ook een Bindend Sociaal Objectief opgenomen voor sociale koopwoningen en kavels.

Het provinciaal objectief voor de provincie Oost-Vlaanderen is vastgesteld op 4.724 sociale koopwoningen en 225 sociale kavels.

De deputatie vroeg aan elke gemeenteraad om een gemotiveerd voorstel over het aantal te realiseren sociale koopwoningen en kavels te formuleren voor 31 december 2009. Dit diende te gebeuren op basis van het advies van het gemeentelijk woonoverleg. Het voorstel diende rekening te houden met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en geplande ruimtelijke structuur. De deputatie zal in de loop van 2010 op grond van de gemeentelijke voorstellen een verdelingsschema opstellen. De deputatie zal hierbij ook rekening houden met de verhoudingen stedelijk gebied versus buitengebied en met het gegeven dat minstens 3.827 sociale koopwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen dienen gerealiseerd te worden.

### **2.4 Realisaties sociale koopwoningen in 2008 en 2009**

Sociale huisvestingsmaatschappijen bieden sociale koopwoningen en sociale kavels aan. Wie voldoet aan een aantal specifieke voorwaarden (m.b.t. eigendom, inkomen, leeftijd) kan zo aan betaalbare prijzen een woning of kavel kopen.

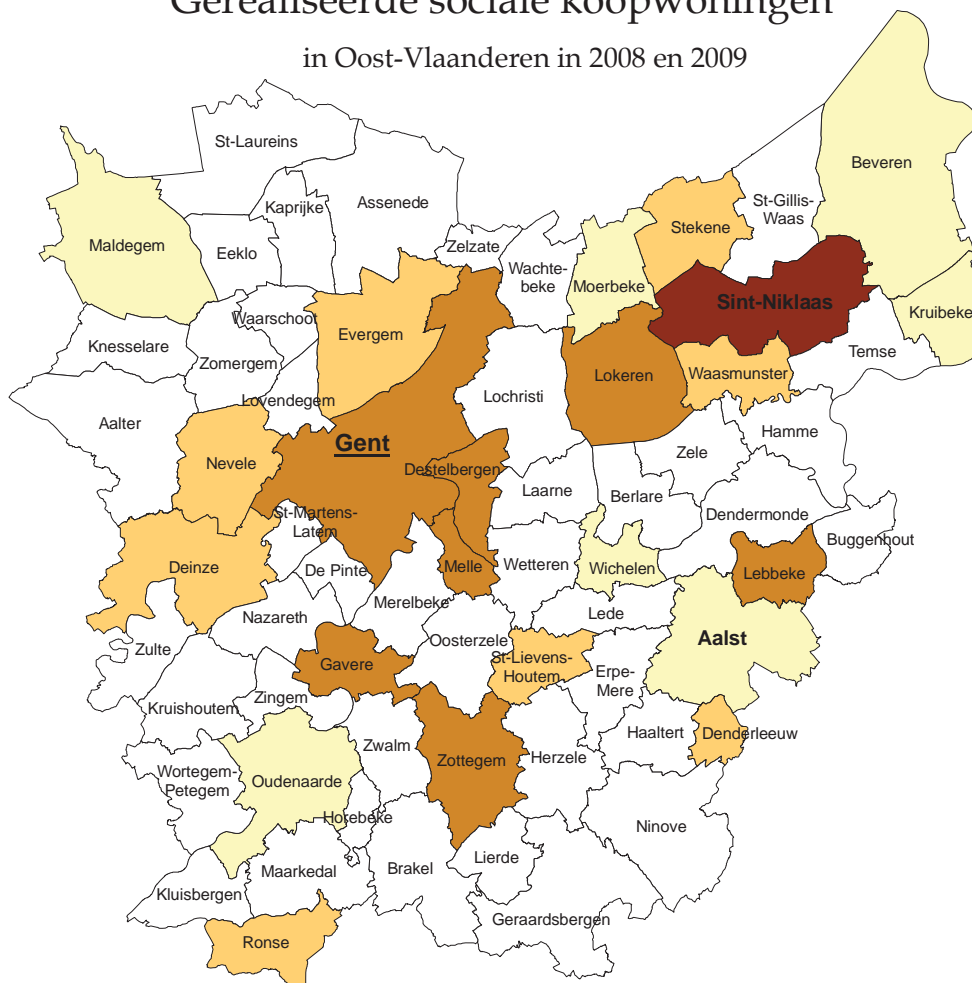
In onze provincie werden vorig jaar 131 sociale koopwoningen verkocht, verspreid over 13 gemeenten, namelijk Beveren, Deinze, Denderleeuw, Gent, Lebbeke, Lokeren, Moerbeke, Nevele, Oudenaarde, Ronse, Sint-Lievens-Houtem, Sint-Niklaas, Zottegem.

Deze 131 nieuwe sociale koopwoningen bedragen 3,1% van het provinciale Bindend Sociaal Objectief voor sociale koopwoningen.

Samen met de 146 gerealiseerde koopwoningen in 2008 is dus 6,6 % van de beoogde doelstelling gerealiseerd.

# Gerealiseerde sociale koopwoningen

in Oost-Vlaanderen in 2008 en 2009



Aantal gerealiseerde sociale koopwoningen (appartementen en eengezinswoningen) in 2008 en 2009 (absolute getallen)

Bron: Oost-Vlaamse SHM's, gemeenten en OCMW's

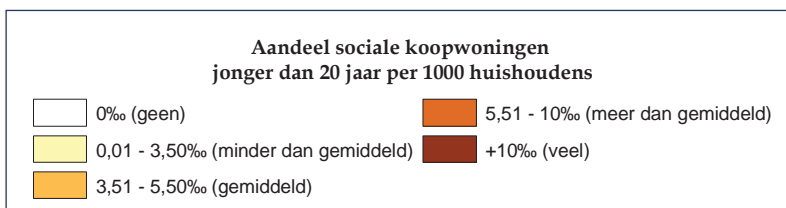
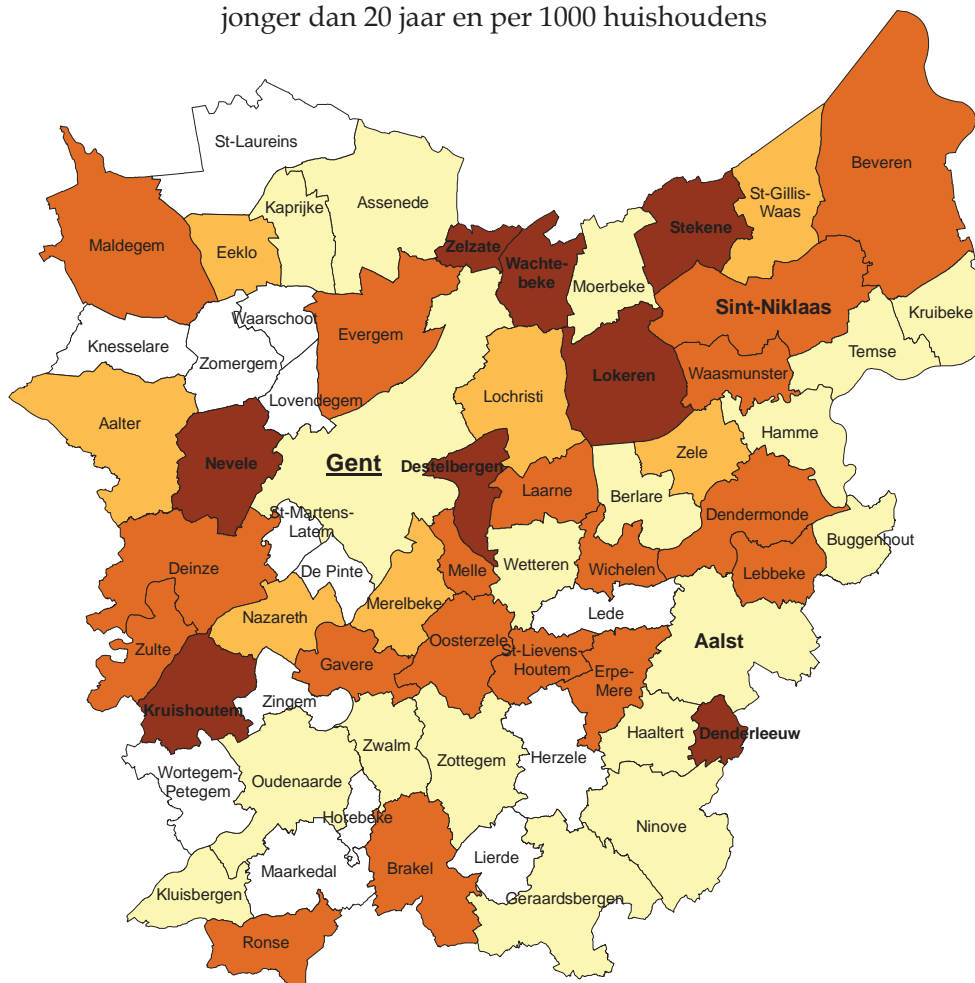
Verzameling en bewerking: Wonen-Vlaanderen





# Aandeel sociale koopwoningen in Oost-Vlaanderen

## jonger dan 20 jaar en per 1000 huishoudens



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 4,63‰

Bron:  
Oost-Vlaamse SHM's

Verzameling en bewerking:  
Wonen-Vlaanderen





## **2.5 Bouw- en renovatie-intensiteit**

Met de prijsstijging van de woningen en meer nog van de bouwgronden is ook het bewustzijn aangescherpt dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen en de bouw van nieuwe woningen geen vanzelfsprekendheid meer vormen. In heel wat gemeenten stelt men een grote druk op de woningmarkt vast. Gegevens over bouw- en renovatie-activiteiten zijn daarom cruciaal voor een gemeente om te beslissen waar ze met haar woonbeleid naartoe wil. Een belangrijke vraag is hoeveel eengezinswoningen en appartementen de voorbije jaren in een gemeente gebouwd zijn en hoe het staat met het aantal renovaties.

De buitendienst Oost-Vlaanderen van het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft enkele van die gegevens verzameld. Officiële jaarlijkse tellingen van bestaande en/of nieuwe woningen zijn tot op heden helaas niet voorhanden. Wel is heel wat informatie af te leiden uit verleende verkavelings- en bouwvergunningen, die sinds 1997 jaarlijks op gemeentelijk niveau geregistreerd worden. De aantallen vergunde woningen zeggen daarbij niet veel, ze bevestigen enkel dat in absolute aantallen de meeste woningen gebouwd zijn in die gemeenten waar ook de meeste mensen wonen, met name in de grote (inwonerrijke) stedelijke en randstedelijke gemeenten. Wanneer men de aantallen gaat bekijken in verhouding tot de omvang van een gemeente (uitgedrukt in het aantal huishoudens), ontstaat een veel gedifferentieerder beeld. Dit wordt weergegeven in de navolgende tabellen en kaarten.

Als basis worden de gegevens over het aantal vergunde woningen (eengezinswoningen en appartementen) genomen die beschikbaar zijn bij de Federale Overheidsdienst (FOD) Economie, Algemene Dienst Statistische en Economische Informatie (ADSEI). Verwerkt zijn de gegevens over 12 jaar van 1997 tot en met 2008 (het laatste, volledig beschikbare jaar bij opmaak van de tabellen). De vergunningsstatistieken voor woningen bevatten informatie over het aantal vergunde eengezinswoningen, het aantal vergunde appartementen ("flats"), de gemiddelde bewoonbare oppervlakte (volgens verleende vergunning) en ook over het aantal renovaties (uiteraard enkel voor zover het om renovaties gaat waarvoor een vergunning verplicht is). Van deze gegevens werd telkens een gemiddelde genomen over 12 jaar, dit gemiddelde is geproportioneerd naar het gemiddeld aantal huishoudens in de gemeente over de periode van 1997-2008. De proportionering gebeurde door het aantal vergunde woningen om te rekenen naar het aantal per 1000 huishoudens. Op die manier krijgt men een beeld van de bouw- en renovatie-intensiteit in een gemeente. De tabellen en kaarten geven dus weer of er in verhouding tot het aantal huishoudens in een bepaalde gemeente de voorbije jaren veel of weinig woningen gebouwd zijn of veel of weinig woningen gerenoveerd. De gemiddelde bewoonbare oppervlakte is een geval apart: de tabellen geven het gemiddelde per woning weer (zonder verband met het aantal huishoudens), met deels de bevestiging dat in steden vooral kleine woningen gebouwd zijn en dat de grootste woningen in (bepaalde delen van) het buitengebied zijn opgetrokken.

Enig voorbehoud is aangewezen: de cijfers gaan over vergunde woningen, terwijl niet elke woning waarvoor men een vergunning heeft gekregen ook daadwerkelijk gebouwd wordt.

De cijfers zijn een nadere analyse waard. Bij een eerste blik blijkt onder meer dat verhoudingsgewijs de meeste woningen opgetrokken zijn in randstedelijk gebied rond de grootsteden Gent en Antwerpen en in pendelgebieden op de as Brugge-Gent-Brussel. In verhouding tot wat er al aan woningen staat zijn er in de stedelijke gebieden maar weinig woningen bijgekomen, dit geldt met name in enkele van de grootste steden van de provincie: Gent, Sint-Niklaas en voor wat Aalst betreft ook niet meer dan gemiddeld. Ook worden verhoudingsgewijs de meeste appartementen gebouwd in kleinere gemeenten, in aanzienlijke mate ook in het buitengebied.

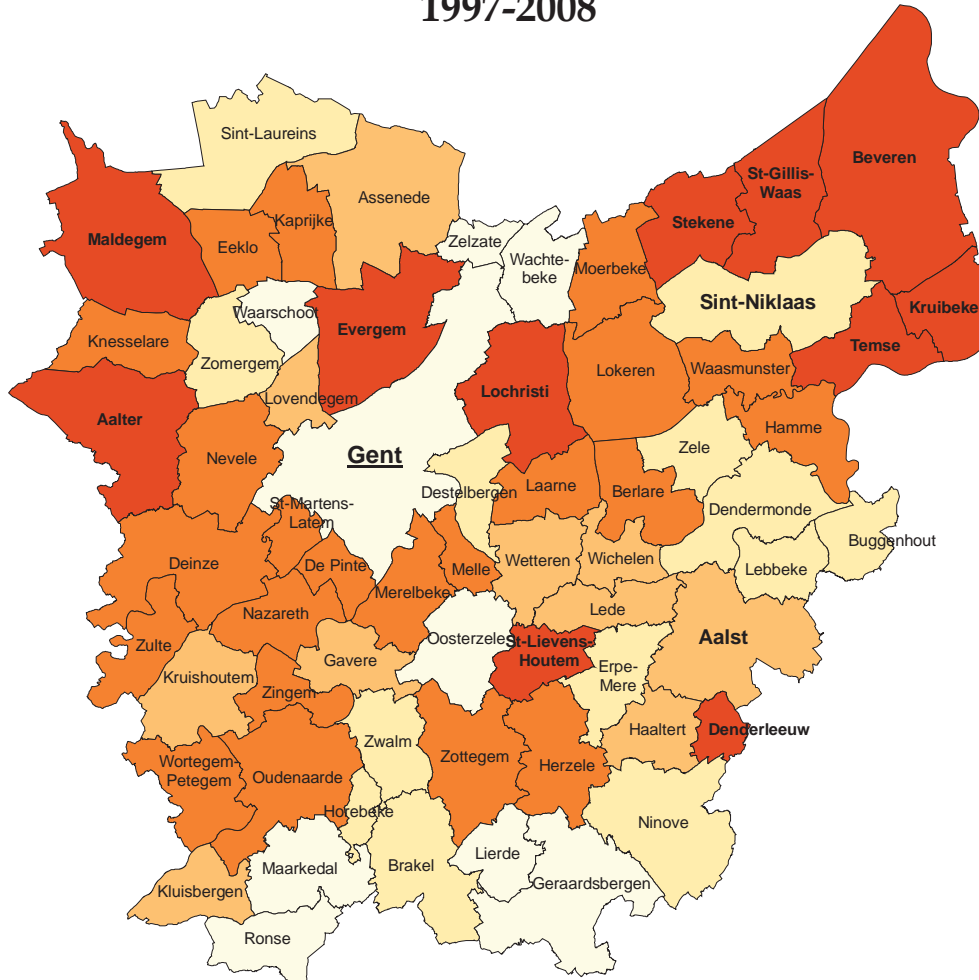


**Bouwintensiteit van 1997 tot en met 2008 op basis van verleende vergunningen in verhouding tot het aantal huishoudens**

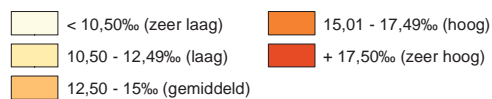
Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistisch en Economische Informatie  
 Bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen

<b>gemeente</b>	Gemiddeld aantal huishoudens in de periode 1997-2008	gemiddeld aantal nieuwe woningen per 1000 huishoudens per jaar	gemiddeld aantal nieuwe flats per 1000 huishoudens per jaar	gemiddeld aantal nieuwe eengezinswoningen per 1000 huishoudens per jaar	gemiddelde bebouwde oppervlakte in m <sup>2</sup> per nieuwe woning 1997-2008	gemiddeld aantal renovaties per 1000 huishoudens per jaar	<b>gemeente</b>
Aalst	33.354	13,32	8,99	4,33	102	6,81	Aalst
Denderleeuw	7.004	18,11	11,39	6,72	96	4,13	Denderleeuw
Erpe-Mere	7.508	12,02	4,95	7,07	126	5,11	Erpe-Mere
Geraardsbergen	12.764	9,77	3,50	6,27	126	5,39	Geraardsbergen
Haaltert	6.937	13,17	5,06	8,11	134	5,99	Haaltert
Herzele	6.482	15,15	5,40	9,75	133	12,52	Herzele
Lede	6.858	13,72	4,14	9,57	132	6,35	Lede
Ninove	14.260	11,13	6,35	4,78	114	3,11	Ninove
St.-Lievens-Houtem	3.649	20,01	7,29	12,72	132	12,38	St.-Lievens-Houtem
Zottegem	10.016	15,28	6,36	8,92	128	5,61	Zottegem
<b>Arr. Aalst</b>	<b>108.831</b>	<b>13,36</b>	<b>6,81</b>	<b>6,56</b>	<b>117</b>	<b>6,21</b>	<b>Arr. Aalst</b>
Berlare	5.530	16,61	5,24	11,36	131	6,59	Berlare
Buggenhout	5.471	11,15	3,41	7,74	147	9,64	Buggenhout
Dendermonde	17.956	11,32	5,82	5,49	116	8,47	Dendermonde
Hamme	9.058	17,10	7,70	9,40	113	5,74	Hamme
Laarne	4.601	16,88	6,01	10,87	125	7,86	Laarne
Lebbeke	7.088	12,16	5,38	6,77	125	10,25	Lebbeke
Waasmunster	3.910	15,30	4,13	11,17	152	9,08	Waasmunster
Wetteren	9.712	13,84	5,82	8,02	111	5,53	Wetteren
Wichelen	4.427	13,14	4,16	8,98	127	6,78	Wichelen
Zele	7.660	11,67	5,13	6,54	122	8,15	Zele
<b>arr. Dendermonde</b>	<b>75.411</b>	<b>13,48</b>	<b>5,55</b>	<b>7,94</b>	<b>123</b>	<b>7,74</b>	<b>arr. Dendermonde</b>
Assenede	5.427	12,56	3,18	9,38	135	10,17	Assenede
Eeklo	8.383	15,58	6,22	9,35	113	9,33	Eeklo
Kaprijke	2.352	17,01	6,13	10,88	141	12,68	Kaprijke
Maldegem	8.768	19,35	8,17	11,18	117	12,19	Maldegem
St.-Laureins	2.620	11,90	1,65	10,24	152	11,90	St.-Laureins
Zelzate	5.280	7,95	4,31	3,65	109	6,06	Zelzate
<b>arr. Eeklo</b>	<b>32.829</b>	<b>14,67</b>	<b>5,56</b>	<b>9,11</b>	<b>122</b>	<b>10,15</b>	<b>arr. Eeklo</b>
Aalter	6.979	20,38	8,64	11,74	130	12,55	Aalter
Deinze	11.115	16,72	5,83	10,89	128	11,25	Deinze
De Pinte	3.749	15,78	6,71	9,07	124	14,63	De Pinte
Destelbergen	6.797	12,33	5,25	7,09	128	9,28	Destelbergen
Evergem	11.851	18,44	6,17	12,26	126	13,16	Evergem
Gavere	4.587	14,26	3,63	10,63	138	7,74	Gavere
Gent	108.224	10,13	7,22	2,91	98	8,04	Gent
Knesselare	3.146	15,18	4,77	10,41	121	6,73	Knesselare
Lochristi	7.187	23,05	5,99	17,06	131	12,57	Lochristi
Lovendegem	3.621	12,84	3,36	9,48	136	7,64	Lovendegem
Melle	4.084	15,32	5,67	9,65	120	8,86	Melle
Merelbeke	8.526	17,19	7,14	10,05	116	9,16	Merelbeke
Moerbeke	2.318	15,35	5,21	10,14	128	10,21	Moerbeke
Nazareth	4.037	15,89	5,78	10,11	127	8,24	Nazareth
Nevele	4.216	17,31	3,54	13,78	137	10,48	Nevele
Oosterzele	4.915	10,04	1,34	8,70	153	9,55	Oosterzele
St.-Martens-Latem	3.261	17,34	9,23	8,11	106	7,29	St.-Martens-Latem
Waarschoot	3.139	10,35	1,97	8,38	115	12,32	Waarschoot
Wachtebeke	2.631	10,17	4,59	5,57	115	6,34	Wachtebeke
Zomergem	3.165	10,58	3,24	7,35	153	6,79	Zomergem
Zulte	5.543	16,84	5,83	11,00	124	9,00	Zulte
<b>arr. Gent</b>	<b>213.474</b>	<b>13,00</b>	<b>6,31</b>	<b>6,70</b>	<b>117</b>	<b>9,17</b>	<b>arr. Gent</b>
Kruishoutem	2.976	13,55	3,72	9,83	150	10,36	Kruishoutem
Oudenaarde	11.407	17,34	9,23	8,11	106	7,29	Oudenaarde
Ronse	9.941	10,42	6,74	3,68	104	6,45	Ronse
Zingem	2.622	15,38	3,31	12,08	147	13,22	Zingem
Brakel	5.466	10,61	3,54	7,07	134	7,78	Brakel
Kluisbergen	2.406	12,78	2,22	10,56	135	6,72	Kluisbergen
Wortegem-Petegem	2.210	16,55	0,90	15,65	151	9,77	Wortegem-Petegem
Horebeke	712	12,25	0,26	12,00	166	12,75	Horebeke
Lierde	2.477	8,18	1,82	6,36	142	9,72	Lierde
Maarkedal	2.281	7,82	0,11	7,71	192	9,28	Maarkedal
Zwalm	2.940	11,14	0,82	10,32	151	8,28	Zwalm
<b>arr. Oudenaarde</b>	<b>45.437</b>	<b>12,92</b>	<b>4,98</b>	<b>7,94</b>	<b>127</b>	<b>8,19</b>	<b>arr. Oudenaarde</b>
Beveren	17.788	19,90	4,82	9,08	125	5,91	Beveren
Kruibeke	5.871	21,11	11,00	10,11	115	6,87	Kruibeke
Lokeren	14.544	15,35	6,22	9,13	120	9,49	Lokeren
St.-Gillis-Waas	6.623	19,96	8,19	11,77	111	7,07	St.-Gillis-Waas
St.-Niklaas	28.560	11,66	6,07	5,59	114	5,59	St.-Niklaas
Stekene	6.483	17,69	6,07	11,62	103	11,72	Stekene
Temse	10.308	19,52	11,03	8,50	111	5,67	Temse
<b>arr. St.-Niklaas</b>	<b>90.172</b>	<b>15,25</b>	<b>6,89</b>	<b>8,37</b>	<b>115</b>	<b>6,93</b>	<b>arr. St.-Niklaas</b>
<b>Oost-Vlaanderen</b>	<b>566.154</b>	<b>13,59</b>	<b>6,24</b>	<b>7,34</b>	<b>118</b>	<b>8,03</b>	<b>Oost-Vlaanderen</b>

## Bouwintensiteit in Oost-Vlaanderen 1997-2008



Aantal nieuwe woningen per 1000 huishoudens  
(eengezinswoningen + appartementen)  
volgens verleende vergunningen  
(van 1997 tot en met 2008)



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 13,59‰  
(i.e. 13,59 nieuwe woningen per 1000 huishoudens per jaar)

Bron:  
FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en  
Economische Informatie (ADSEI)

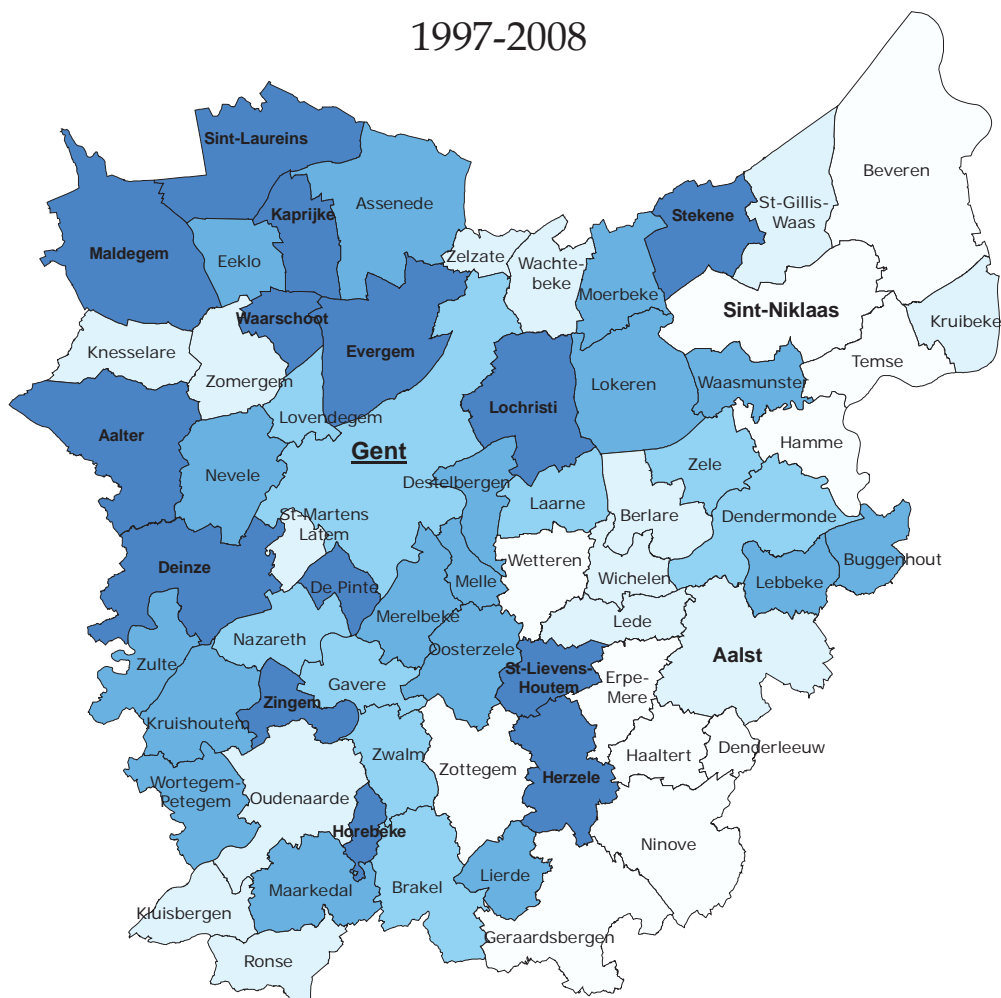
Bewerking:  
Agentschap Wonen-Vlaanderen



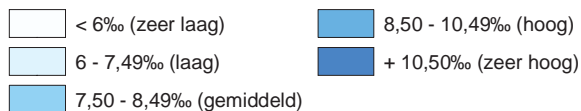
Vlaamse overheid



## Renovatie-intensiteit in Oost-Vlaanderen 1997-2008



Aantal renovaties per 1000 huishoudens  
volgens verleende vergunningen  
(in 1997 tot en met 2008)



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 8,03‰  
(i.e. 8,03 vergunde renovaties per 1000 huishoudens per jaar)

Bron:  
FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en  
Economische Informatie

Bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen

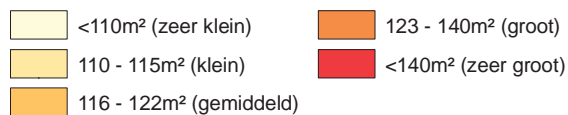
**WONEN-VLAANDEREN**  
EEN GOEDE EN BETAALBAARE WONING VOOR IEDEREEN

Vlaamse overheid

## Gemiddelde bewoonbare oppervlakte van nieuwe woningen



Gemiddelde bewoonbare oppervlakte van nieuwe woningen volgens vergunningen verleend tussen 1997 en 2008 (in m<sup>2</sup>)



Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 118m<sup>2</sup>

Bron:  
FOD Economie - Algemene Directie  
Statistiek en Economische Informatie (ADSEI)

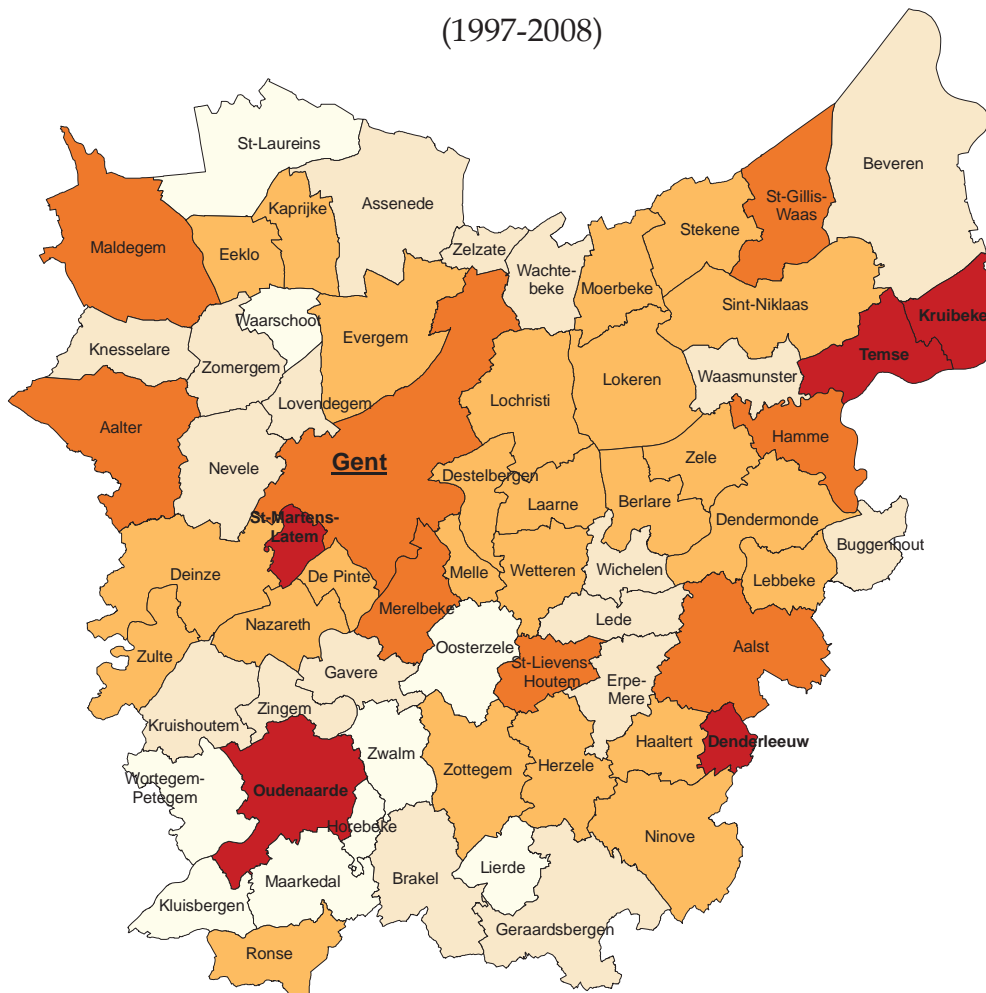
Bewerking:  
Agentschap Wonen-Vlaanderen

Vlaamse overheid



**WONEN-VLAANDEREN**  
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

## Nieuwe flats in Oost-Vlaanderen (1997-2008)



Nieuwe flats per 1000 huishoudens per jaar volgens verleende vergunningen (van 1997 tot en met 2008)

	<3‰ (zeer weinig)		7 - 8,99‰ (veel)
	3 - 4,99‰ (weinig)		>9‰ (zeer veel)
	5 - 6,99‰ (gemiddeld)		

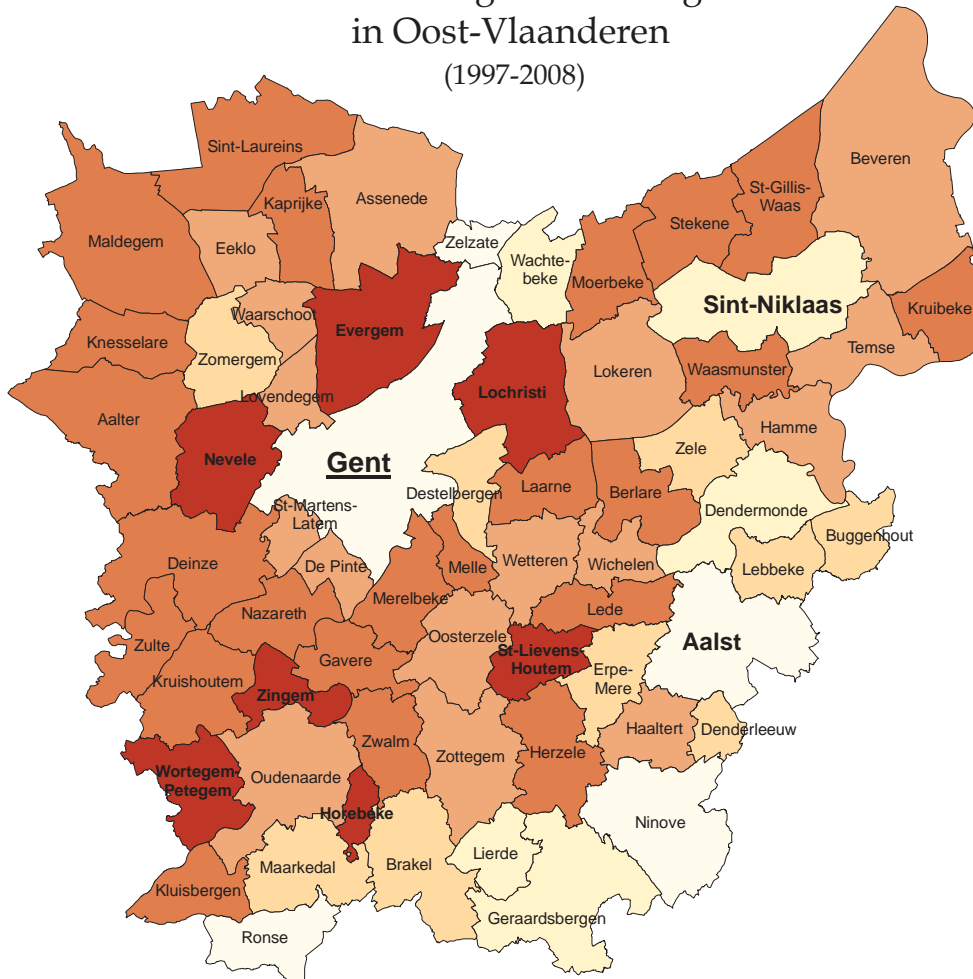
Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 6,24‰

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI)

Bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen



## Nieuwe eengezinswoningen in Oost-Vlaanderen (1997-2008)



Nieuwe eengezinswoningen per 1000 huishoudens en per jaar volgens verleende vergunningen (van 1997 tot en met 2008)

< 5‰ (zeer weinig)	8 - 9,49‰ (veel)
5 - 6,49‰ (weinig)	9,50 - 11,99‰ (zeer veel)
6,50 - 7,99‰ (gemiddeld)	+12‰ (buitengewoon)

Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 7,34‰

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI)

Bewerking: Agentschap Wonen-Vlaanderen

**WONEN-VLAANDEREN**  
EEN GOEDE EN BETALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Vlaamse overheid

## 2.6 De cijfers per gemeente

gemeente	Patrimonium op 1/1/2008	AANVRAGEN VOOR EEN TEGEMOETKOMING VAN DE VLAAMSE OVERHEID									
		VERBETERINGS-EN AANPASSINGSPREMIE									
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	aantal aanvragen VAP per 1000 huishoudens in 2007 -2009
Aalst	35082	117	100	76	149	131	187	134	99	150	10,92
Denderleeuw	7513	34	28	24	54	37	70	40	45	55	18,63
Erpe - Mere	7900	47	38	44	44	49	62	53	42	41	17,22
Geraardsbergen	13326	65	57	57	86	79	94	68	59	80	15,53
Haaltert	7308	30	34	31	59	48	70	40	42	46	17,52
Herzele	6906	45	53	31	60	61	66	63	39	51	22,15
Lede	7279	33	47	37	68	61	64	60	36	48	19,78
Ninove	15238	53	62	75	100	91	93	89	74	83	16,14
Sint-Lievens - Houtem	3879	29	25	21	52	37	44	39	29	25	23,98
Zottegem	10528	37	34	29	65	57	80	63	57	62	17,29
Arr. Aalst	114959	490	478	425	737	651	830	649	522	641	15,76
Berlare	5945	36	20	15	39	24	39	23	17	16	9,42
Buggenhout	5705	17	18	20	32	33	45	25	23	21	12,09
Dendermonde	18736	64	55	61	114	128	150	119	103	162	20,50
Hamme	9572	41	43	29	74	71	73	48	49	57	16,09
Laarne	4860	14	10	12	18	18	18	23	12	27	12,76
Lebbeke	7379	35	58	36	46	53	80	78	68	72	29,54
Waasmunster	4096	8	8	7	16	12	19	5	10	10	6,10
Wetteren	10172	51	44	40	58	58	66	59	43	56	15,53
Wichelen	4611	18	29	23	50	34	36	46	34	26	22,99
Zele	7954	53	37	28	80	70	111	85	64	77	28,41
Arr. Dendermonde	79030	337	322	271	527	501	637	511	423	524	18,45
Assenede	5639	16	19	19	37	31	32	21	25	20	11,70
Eeklo	8937	41	18	21	42	33	57	42	31	50	13,76
Kaprijke	2464	5	6	3	14	6	8	3	5	8	6,49
Maldegem	9216	37	42	43	59	32	77	67	59	56	19,75
Sint-Laureins	2725	14	13	8	26	20	14	30	18	17	23,85
Zelzate	5376	16	23	14	13	25	35	26	20	31	14,32
Arr. Eeklo	34357	129	121	108	191	147	223	189	158	182	15,40
Brakel	5690	38	31	21	40	41	39	40	28	39	18,80
Horebeke	749	1	4	3	8	8	6	7	3	4	18,69
Kluisbergen	2556	14	16	11	23	11	16	17	11	9	14,48
Kruishoutem	3098	17	5	7	35	8	19	14	11	27	16,79
Lierde	2561	9	12	13	18	16	18	18	15	12	17,57
Maarkedal	2366	7	5	8	13	6	11	7	14	8	12,26
Oudenaarde	12223	54	51	44	62	55	83	69	63	72	16,69
Ronse	10267	75	53	53	98	112	104	97	73	68	23,18
Wortegem-Petegem	2342	9	3	4	10	7	10	16	11	10	15,80
Zingem	2792	15	21	9	16	12	16	10	3	26	13,97
Zwalm	3084	21	18	6	14	15	16	25	28	22	24,32
Arr. Oudenaarde	47728	234	188	158	297	250	338	320	260	297	18,37
Aalter	7474	19	22	21	35	31	29	21	26	38	11,37
Deinze	11918	53	38	30	88	79	63	57	46	69	14,43
De Pinte	3988	6	4	8	11	9	7	3	8	6	4,26
Destelbergen	7135	13	25	21	29	29	27	23	25	19	9,39
Evergem	13010	43	44	44	64	64	60	62	31	42	10,38
Gavere	4839	22	21	13	17	25	39	27	11	40	16,12
Gent	113847	304	291	273	501	635	747	605	428	598	14,33
Knesselare	3330	12	10	4	23	25	23	20	23	11	16,22
Lochristi	7898	14	14	6	23	32	31	24	17	14	6,96
Lovendegem	3796	9	10	7	9	16	18	13	7	16	9,48
Melle	4334	10	13	11	27	30	28	16	21	24	14,07
Merelbeke	9078	37	38	22	49	38	32	55	44	36	14,87
Moerbeke	2402	7	10	4	8	10	8	8	19	21	19,98
Nazareth	4265	13	10	7	16	18	23	15	14	15	10,32
Nevele	4478	15	18	13	18	22	25	23	25	29	17,20
Oosterzele	5076	16	9	13	22	25	36	25	17	32	14,58
Sint-Martens-Latem	3359	6	1	3	3	0	5	4	2	2	2,38
Waarschoot	3200	9	7	10	11	19	23	18	12	22	16,25
Wachtebeke	2765	7	7	9	15	12	11	6	10	13	10,49
Zomergem	3233	9	8	7	13	27	29	11	11	22	13,61
Zulte	5832	22	20	15	52	40	53	28	34	37	16,98
Arr. Gent	225257	646	620	541	1034	1186	1317	1064	831	1106	13,32
Beveren	18697	41	51	46	73	66	114	112	93	71	14,76
Kruibeke	6278	23	23	16	43	50	37	46	34	35	18,32
Lokeren	15355	76	67	60	87	92	134	76	76	85	15,43
Sint-Gillis-Waas	7143	22	17	18	30	26	45	46	24	28	13,72
Sint-Niklaas	29812	87	73	78	149	188	260	193	177	192	18,85
Stekene	6842	14	28	27	41	42	38	42	34	38	16,66
Temse	11044	43	32	36	63	53	69	64	51	59	15,76
Arr. Sint-Niklaas	95171	306	291	281	486	517	697	579	489	508	16,56
<b> totaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>596502</b>	<b>2168</b>	<b>2020</b>	<b>1784</b>	<b>3272</b>	<b>3252</b>	<b>4042</b>	<b>3312</b>	<b>2683</b>	<b>3258</b>	<b>15,5121</b>



RENO				SOCIALE KOOPWONINGEN						SOCIALE KAVELS	
2007	2008	2009	aantal aanvragen RENO per 1000 huishoudens in 2007+2008	Aantal gerealiseerde koopwoningen 1996 - 2000	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2001 - 2007	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2009	Totaal koopwoningen < 20 jaar	Aantal koopwoningen < 20 jaar per 1000 huishoudens	Aantal gerealiseerde kavels 2008	Aantal gerealiseerde kavels 2009
245	313	410	27,59	25	22	2	0	49	1,40	0	0
73	79	93	32,61	25	44	0	10	116	15,44	0	0
55	84	118	32,53	0	0	0	0	62	7,85	0	0
100	129	205	32,57	17	0	0	0	21	1,58	0	0
47	76	117	32,84	0	0	0	0	24	3,28	0	0
66	69	136	39,24	0	0	0	0	0	0,00	0	0
63	86	96	33,66	0	0	0	0	0	0,00	0	0
101	141	200	29,01	27	0	0	0	42	2,76	0	0
32	47	55	34,54	0	16	11	1	27	6,96	0	0
98	112	133	32,58	0	0	0	19	19	1,80	0	0
880	1136	1563	31,13	94	82	13	30	360	3,13	0	0
36	52	71	26,75	10	0	0	0	10	1,68	0	0
34	56	95	32,43	0	0	0	0	12	2,10	0	0
153	183	287	33,25	50	15	0	0	143	7,63	0	0
54	77	126	26,85	0	9	0	0	9	0,94	0	0
37	45	55	28,19	0	0	0	0	28	5,76	14	0
60	71	112	32,93	11	14	10	12	63	8,54	0	0
23	20	33	18,55	0	0	8	0	30	7,32	8	0
60	69	97	22,22	6	0	0	0	18	1,77	0	0
52	70	75	42,72	11	0	3	0	30	6,51	0	0
83	83	110	34,70	13	29	0	0	42	5,28	0	0
592	726	1061	30,10	101	67	21	12	385	4,87	22	0
33	50	57	24,83	5	0	0	0	17	3,01	0	0
44	62	81	20,92	0	39	0	0	39	4,36	0	0
11	11	35	23,13	0	0	0	0	8	3,25	0	0
54	85	88	24,63	51	18	3	0	87	9,44	0	0
15	28	29	26,42	0	0	0	0	0	0,00	0	0
51	36	64	28,09	52	31	0	0	83	15,44	0	0
208	272	354	24,27	108	88	3	0	234	6,81	0	0
50	73	94	38,14	6	20	0	0	38	6,68	0	0
3	10	12	33,38	0	0	0	0	0	0,00	0	0
39	33	38	43,04	0	0	0	0	0	0,00	0	0
11	24	38	23,56	20	0	0	0	48	15,49	0	0
31	43	44	46,08	0	0	0	0	0	0,00	0	0
17	16	46	33,39	0	0	0	0	0	0,00	0	0
87	120	186	32,15	0	8	0	6	14	1,15	0	0
81	106	155	33,31	15	14	0	10	58	5,65	0	0
22	34	29	36,29	0	0	0	0	0	0,00	0	0
23	33	48	37,25	0	0	0	0	0	0,00	0	0
23	22	39	27,24	0	9	0	0	9	2,92	0	0
387	514	729	34,15	41	51	0	16	167	3,50	0	0
45	67	93	27,43	18	9	0	0	27	3,61	0	0
76	101	141	26,68	11	24	0	14	67	5,62	0	0
28	39	50	29,34	0	0	0	0	0	0,00	0	0
45	67	83	27,33	18	11	17	0	122	17,10	0	0
79	95	164	25,98	0	40	10	0	83	6,38	0	0
29	35	63	26,25	0	0	16	0	43	8,89	0	0
658	885	1300	24,97	70	88	11	13	235	2,06	0	0
23	27	40	27,03	0	0	0	0	0	0,00	0	0
43	57	81	22,92	12	29	0	0	41	5,19	0	0
30	30	35	25,03	0	0	0	0	0	0,00	0	0
38	26	71	31,15	16	0	18	0	34	7,84	0	0
80	86	120	31,50	0	36	0	0	36	3,97	0	0
20	25	27	29,98	0	0	0	4	4	1,67	0	0
31	30	45	24,85	8	8	0	0	16	3,75	0	0
22	44	58	27,69	8	33	0	10	57	12,73	0	0
64	45	82	37,63	7	17	0	0	47	9,26	0	0
20	25	23	20,24	0	0	0	0	0	0,00	0	0
19	22	41	25,63	0	0	0	0	0	0,00	0	0
20	18	37	27,12	0	28	0	0	58	20,98	0	0
19	31	40	27,84	0	0	0	0	0	0,00	0	0
39	64	74	30,35	18	12	0	0	44	7,54	0	0
1428	1819	2668	26,26	186	335	72	41	914	4,06	0	0
134	161	203	26,64	33	74	0	5	155	8,29	0	0
46	47	93	29,63	6	4	3	0	17	2,71	0	0
104	121	188	26,90	46	65	6	17	190	12,37	0	0
45	56	100	28,14	0	14	0	0	35	4,90	0	0
232	261	368	28,88	59	56	21	10	192	6,44	0	0
28	52	88	24,55	2	31	7	0	102	14,91	0	0
72	88	129	26,17	9	0	0	0	9	0,81	0	0
661	786	1169	27,49	155	244	37	32	700	7,36	0	0
4156	5253	7544	28,42	685	867	146	131	2760	4,63	22	0

### 3. KWALITEITSBEWAKING

Voor de bewaking van de woonkwaliteit was 2009 een overgangsjaar, aangezien al vroeg bekend raakte dat de opvolging van de leegstand vanaf 2010 de exclusieve bevoegdheid van de gemeenten zou worden.

Dit is een gevolg van het Decreet Grond- en Pandenbeleid, dat de gemeente volledig bevoegd wil maken om onbenutte woongelegenheden op te volgen: leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen. Gemeenten moeten ze opvolgen met een aan te leggen register: een leegstandsregister en een register van onbebouwde percelen. Het register is een instrument voor een gemeente om de omvang van de onderbenutting in kaart te brengen. Hoe dit potentieel benut wordt, is een keuze van de gemeente. In elk geval zijn gemeenten gemachtigd om druk op dit potentieel uit te oefenen met een leegstandsheffing op leegstaande woningen en gebouwen en een activeringsheffing op onbebouwde percelen.

Met het gemeentelijk leegstandsregister kwam op 1 januari 2010 een einde aan de leegstandslijst van de vertrouwde gewestelijke "inventaris". Die bestaat voortaan uit nog slechts twee lijsten: de lijst met verwaarloosde woningen en gebouwen en de lijst met ongeschikte en onbewoonbare woningen. Bij die lijsten blijft alles bij het oude.

Met de gewestelijke leegstandslijst vervalt ook de gewestelijke leegstandsheffing en de mogelijkheid van gemeenten om hier opcentiemen op te heffen. (Opcentiemen op de gewestelijke heffing op verwaarloosde of ongeschikte en onbewoonbare gebouwen zijn uiteraard wel nog steeds mogelijk).

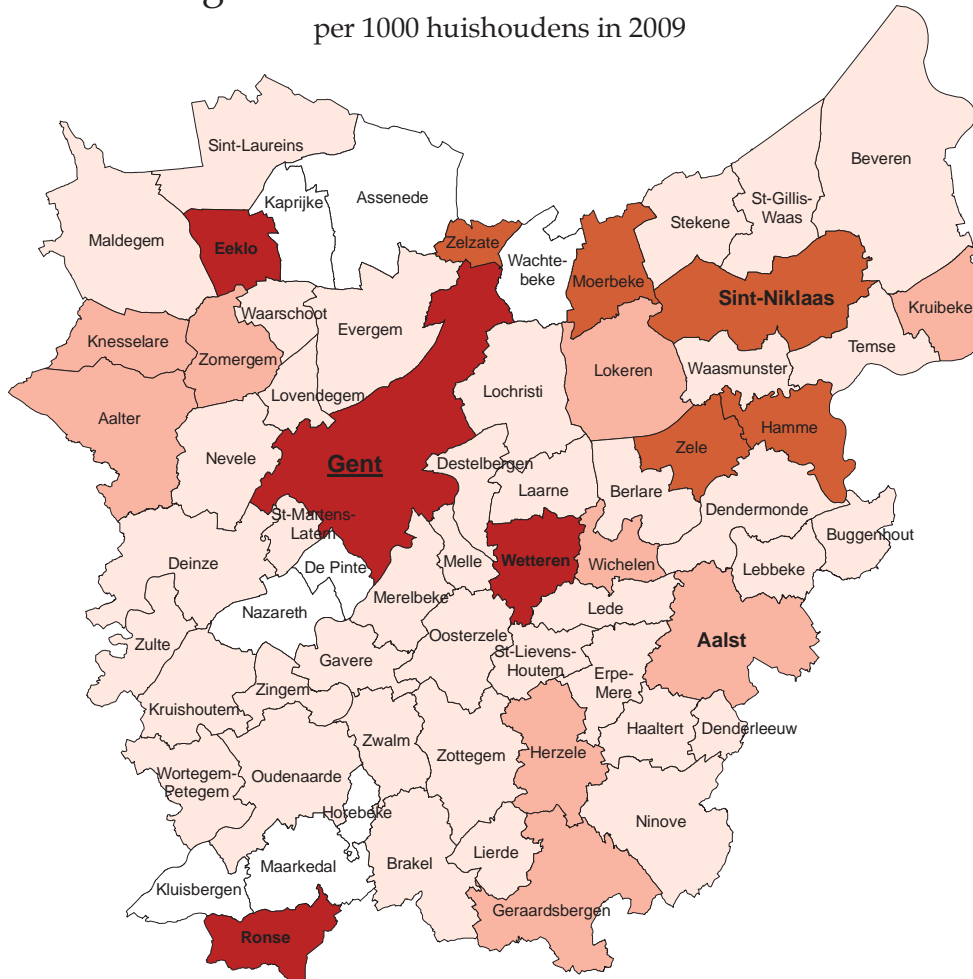
Gemeenten die in 2009 over een eigen reglement tegen leegstand en verkrotting beschikten met een eigen heffingsreglement, kunnen dat reglement en hun bestaande lijst behouden. Wel moeten ze de definitie van leegstand uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid overnemen en woningen op hun lijst die daar niet onder vallen schrappen. Ook moet de heffing boven een bepaald minimum liggen. Overige bepalingen in het reglement (vrijstellingen, procedure, enz.) zijn vrij.

Bijgevoegde kaart geeft een overzicht over gemeenten die opcentiemen heffen op de gewestelijke heffing en gemeenten die een eigen heffing hebben. Daaruit blijkt dat de meeste steden in Oost-Vlaanderen al een eigen reglement tegen leegstand en verkrotting gebruiken, doch ook enkele landelijke gemeenten zoals Wortegem-Petegem of Herzele hebben deze weg gekozen. Bijna 30 andere gemeenten (en hier vindt men zowel stedelijke als landelijke gemeenten) heffen opcentiemen op de gewestelijke heffing. Samen met de 11 gemeenten met een eigen leegstandsreglement betekent dat dat ongeveer 2/3 van de Oost-Vlaamse gemeenten in 2009 onder een of andere vorm leegstand (en verwaarlozing) financieel belastten. Opcentiemen variëren daarbij van 10 tot 100, de eigen gemeentelijke heffingen hanteren doorgaans nog hogere bedragen, wat een signaal is dat leegstand er een probleem is dat men krachtadig wil aanpakken.

Kwaliteitsbewaking bestaat uit meer als enkel maar de strijd tegen leegstand en verwaarlozing. Bij problematische woningen is een onderzoek naar de kwaliteit noodzakelijk. Gewest en gemeenten hebben samen de verantwoordelijkheid om het recht op een goede, gezonde en veilige woning te garanderen. Uit onderzoek is al langer bekend dat vooral in stedelijke gemeenten het grootste aantal woningen te vinden zijn van een problematische kwaliteit. De kaart die hierna volgt laat zien dat ook vooral in die stedelijke gemeenten kwaliteitsonderzoeken naar ongeschiktheid en onbewoonbaarheid worden aangevraagd. Dit kan wijzen op een min of meer aanzienlijk aandeel slechte woningen, maar evenzeer op een alert lokaal beleid dat versterkt optreedt tegen slechte woonkwaliteit.



## Woningonderzoek ongeschiktheid of onbewoonbaarheid per 1000 huishoudens in 2009



Aantal aanvragen voor een woningonderzoek ongeschikt of onbewoonbaar (administratieve procedure) per 1000 huishoudens in 2009	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 0 (geen aanvragen)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c85130;"></span> 2,01 - 3‰ (meer dan gemiddeld)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460;"></span> 0,01 - 1 ‰ (minder dan gemiddeld)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800000;"></span> +3‰ (veel)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460;"></span> 1,01 - 2‰ (gemiddeld)	

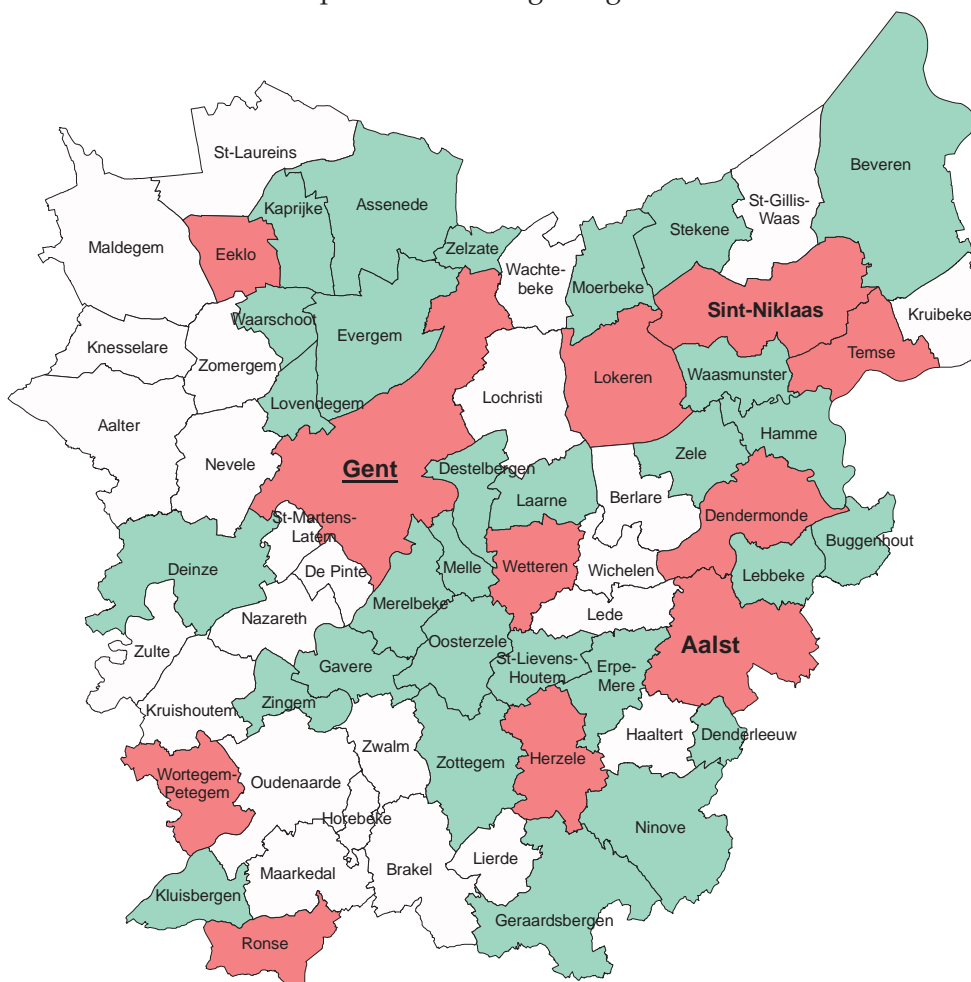
Gemiddelde in Oost-Vlaanderen: 1,54‰

Bron en bewerking:  
Agentschap Wonen-Vlaanderen



# Strijd tegen leegstand en verkrotting in Oost-Vlaanderen

## Opcentiemen of eigen reglement



Strijd tegen verkrotting in Oost-Vlaanderen in 2009

- geen opcentiemen of reglement
- opcentiemen op de gewestelijke heffing
- eigen reglement tegen leegstand en/of verkrotting

Bron:  
 Agentschap voor Binnenlands Bestuur,  
 overzicht belastingen en retributies  
 (<http://www.binnenland.vlaanderen.be/lokale-fiscaliteit>)

Bewerking:  
 Agentschap Wonen-Vlaanderen

Vlaamse overheid





## 4. LOKAAL WOONBELEID

De gemeenten en steden krijgen in de Vlaamse Wooncode een belangrijke rol als regisseur van het lokaal woonbeleid. Zij zijn verantwoordelijk voor het uitwerken van het woonbeleid in hun gemeente waarbij aandacht dient uit te gaan naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het bewaken van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

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 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 (tegenwoordelingen 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

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid schept voor steden en gemeenten een aantal verplichtingen maar ook nieuwe kansen.

Gemeenten krijgen een vastgelegd aantal sociale huur- en koopwoningen (en in mindere mate sociale kavels) opgelegd die te realiseren zijn voor 2020. Deze opdracht staat bekend als het "bindend sociaal objectief". De invulling van dat sociaal objectief (types van woningen, locaties, doelgroepen, enz.) wordt echter uitsluitend bepaald door de gemeenten. Het decreet creëert ook nieuwe gelegenheden om sociale projecten te realiseren door aan vergunningen vanaf een bepaalde omvang een sociale last te koppelen. Dit schept mogelijkheden voor sociale woningen op relatief korte termijn in nagenoeg elke gemeente.

Gemeenten zijn ook verplicht om een gemeentelijk actieprogramma op te stellen om 25% van de bebouwbare gronden in overheidshanden op hun grondgebied in te zetten voor sociale projecten. Deze verplichting biedt de kans om een aantal beschikbare, maar ongebruikte gronden te activeren.

Het decreet grond- en pandenbeleid creëert ook gelegenheden voor woonbehoeftigen die net buiten het doelpubliek van de sociale huisvesting vallen door de last aan bescheiden woningen die aan vergunningen vanaf een bepaalde omvang gekoppeld moet worden.

Deze nieuwe opdrachten zijn zeer zeker complex en zetten aan tot een actief gemeentelijk grond- en pandenbeleid. De buitendienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen staat gemeenten bij met volgend aanbod:

- informeren over het decreet grond- en pandenbeleid via gemeentebezoeken en informatiesessies;
- ondersteuning en begeleiding van de visievorming rond wonen, onder meer met het oog op de invulling van het sociaal objectief in de gemeente;
- beantwoorden van vragen bij het woonbeleid, vergunningen met een last enz. via de Helpdesk Ruimtelijke Ordening: 09/265.45.00 – Wonen: 09/265.46.88);
- procesbegeleiding bij de uitwerking van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen en/of een verordening Bescheiden Wonen die de last voor vergunningen regelen en verfijnen;
- ondersteuning bij de uitwerking van het sociale en/of bescheiden gedeelte van een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning met een last.

Een eigen gemeentelijk grond- en pandenbeleid is geen eenvoudige opdracht, maar biedt een unieke kans om een sociaal woonaanbod tot stand te brengen op maat van de noden van een gemeente. Wonen-Vlaanderen wil dit mee ondersteunen.



## 4.2. Uitvoeringsprogramma – Investeringsprogramma

Waar vroeger de financiering van sociale projecten gebeurde volgens verschillende programma's, zijn daar recent enkele wijzigingen in opgetreden.

Op 1 januari 2008 trad het nieuw financieringssysteem (NFS2) voor de realisatie van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen in voege, dat hen, binnen ingevoerde prijsplafonds, een renteloze lening over 33 jaar verstrekt.

Op 18 juli 2008 werd het programmatiebesluit voor sociale woonprojecten goedgekeurd dat de procedure voor de planning, vaststelling en goedkeuring van het uitvoeringsprogramma regelt en de voorwaarden vastlegt voor de financiering van verrichtingen die niet onder het nieuw financieringssysteem vallen.

Op 30 oktober 2009 tenslotte werd het programmatiebesluit voor sociale woonprojecten aangepast aan het Decreet Grond- en Pandenbeleid, vooral wat betreft de nieuwe mogelijkheid voor de privésector om ook sociale woningen te verwezenlijken.

Het Investeringsprogramma wordt vastgesteld door het departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed op basis van wetenschappelijke gegevens en politieke keuzes over een periode van vijf jaar: 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 of renovatie of vervangingsbouw? Hoe ligt de verhouding tussen homogene en gemengde projecten?

De VMSW vertaalt dit Investeringsprogramma in een jaarlijks Uitvoeringsprogramma: welke verrichtingen kunnen in het jaar 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 onderwerp geweest van het lokaal woonoverleg, en stroken ze met de gekende 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 Decreet Grond- en Pandenbeleid maakt het voor de privésector vanaf nu ook mogelijk sociale woningen te bouwen, maar hij kan ze niet toewijzen.

Het resultaat van deze financiering in 2009, 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.



Ronse - Spillegem  
Nieuwe Haard



### **4.3 Ondersteunen woon(advies)raden en 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.

Ook het Programmabesluit voor sociale woonprojecten van 18 juli 2008 vermeldt in art. 3 en art. 7 de opdracht van het woonoverleg. Alle geplande sociale woonprojecten worden met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma voor het volgende jaar besproken op het woonoverleg en getoetst aan de gemeentelijke beleidsvisie en aan de lokale knelpunten of opportuniteiten die de initiatiefnemers van sociale woonprojecten naar voren schuiven. Geplande projecten moet men aanmelden bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en komen op een voorlopige lijst terecht. Het agentschap Wonen-Vlaanderen gaat na of de projecten in de voorlopige lijst rekening houden met de resultaten van het lokaal woonoverleg en lokale knelpunten of opportuniteiten. Dit is om te vermijden dat projecten gefinancierd worden die aan de gemeentelijke woonbeleidsvisie voorbijgaan of kansen voor een lokaal aangepast sociaal woonaanbod laten liggen.

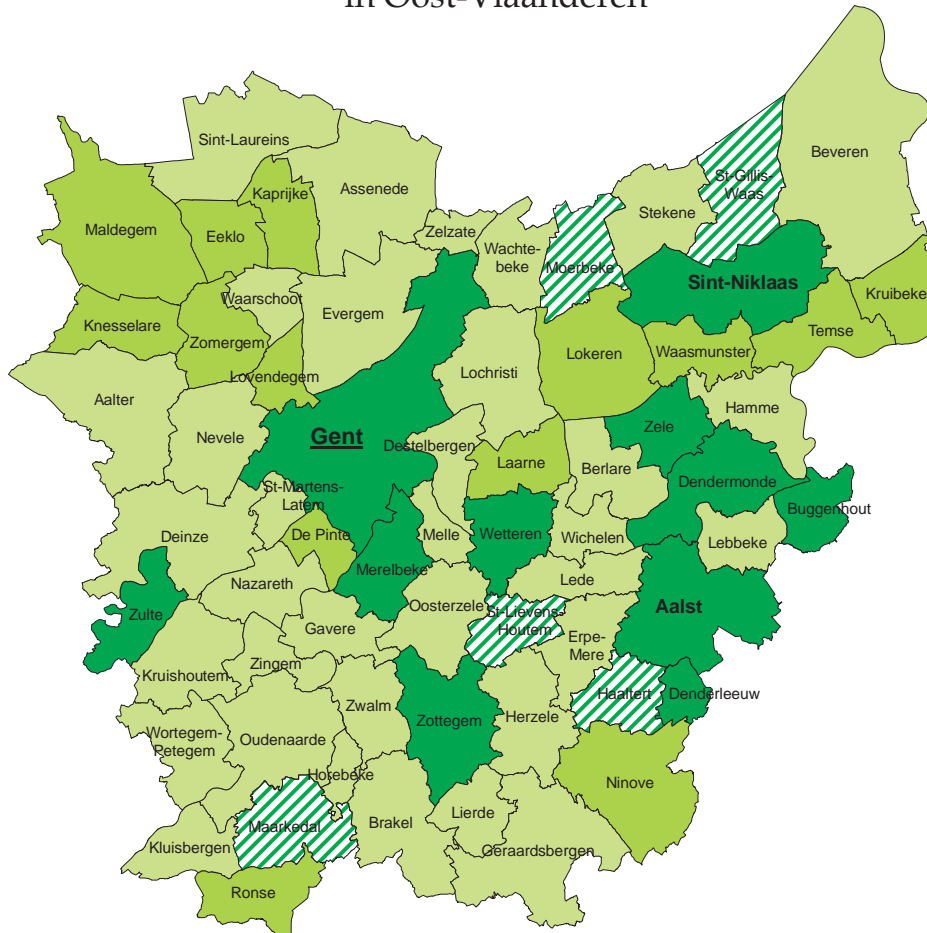
Het decreet grond- en pandenbeleid zorgt ook voor een aantal extra opdrachten voor het woonoverleg. In 2009 werd in 60 van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten een woonoverleg georganiseerd om onder andere art. 4.1.5 en 4.1.6 uit te voeren. Deze artikelen stellen immers dat elke gemeenteraad aan de deputatie op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg een gemotiveerd voorstel dient te formuleren over het gemeentelijk objectief voor sociale koopwoningen en sociale kavels.

In 2009 is er in heel wat gemeenten een nieuwe dynamiek gekomen en is er een woonoverleg doorgegaan. 11 gemeenten in Oost-Vlaanderen hebben al sinds jaar en dag een regulier woonoverleg. In 14 gemeenten is het woonoverleg in het kader van de nieuwe regelgeving opgestart en al minstens twee keer samen gekomen. In 35 gemeenten is het woonoverleg in 2009 voor de eerste keer samen gekomen. In 3 gemeenten is het eerste woonoverleg voor 2010 gepland.





In het kaartje dat volgt ziet u in welke gemeenten een regulier woonoverleg bestaat en welke gemeenten het woonoverleg in het kader van de nieuwe regelgeving opgestart is in 2009.



## Lokaal woonoverleg in 2009 in Oost-Vlaanderen



### Lokaal woonoverleg in 2009 volgens art. 28 van de Vlaamse Wooncode

-  gemeenten met regulier woonoverleg sinds 2008 of vroeger
-  1e woonoverleg in 2009 (voorheen geen of lang geleden)
-  2 keer woonoverleg in 2009 (voorheen geen of lang geleden)
-  woonoverleg vastgelegd in 2010 (voorheen geen of lang geleden)

Bron:  
Agentschap Wonen-Vlaanderen

  
**WONEN-VLAANDEREN**  
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Vlaamse overheid 

#### **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.

Er zijn twee toewijzingssystemen. Voor de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen is een ander systeem voorzien dan voor de sociale verhuurkantoren. De andere sociale verhuurders (o.a. gemeente, OCMW) kunnen kiezen tussen de twee toewijzingssystemen.

Het Sociaal Huurbesluit voor sociale woonprojecten geeft de gemeenten de mogelijkheid om daarnaast een eigen lokaal toewijzingsreglement op te stellen.

Het opstellen van een eigen lokaal toewijzingsreglement kan enkel in 3 gevallen:

- 1) Lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband
- 2) Woonbehoefte van specifieke doelgroepen
- 3) Bewaken en herstellen van de leefbaarheid

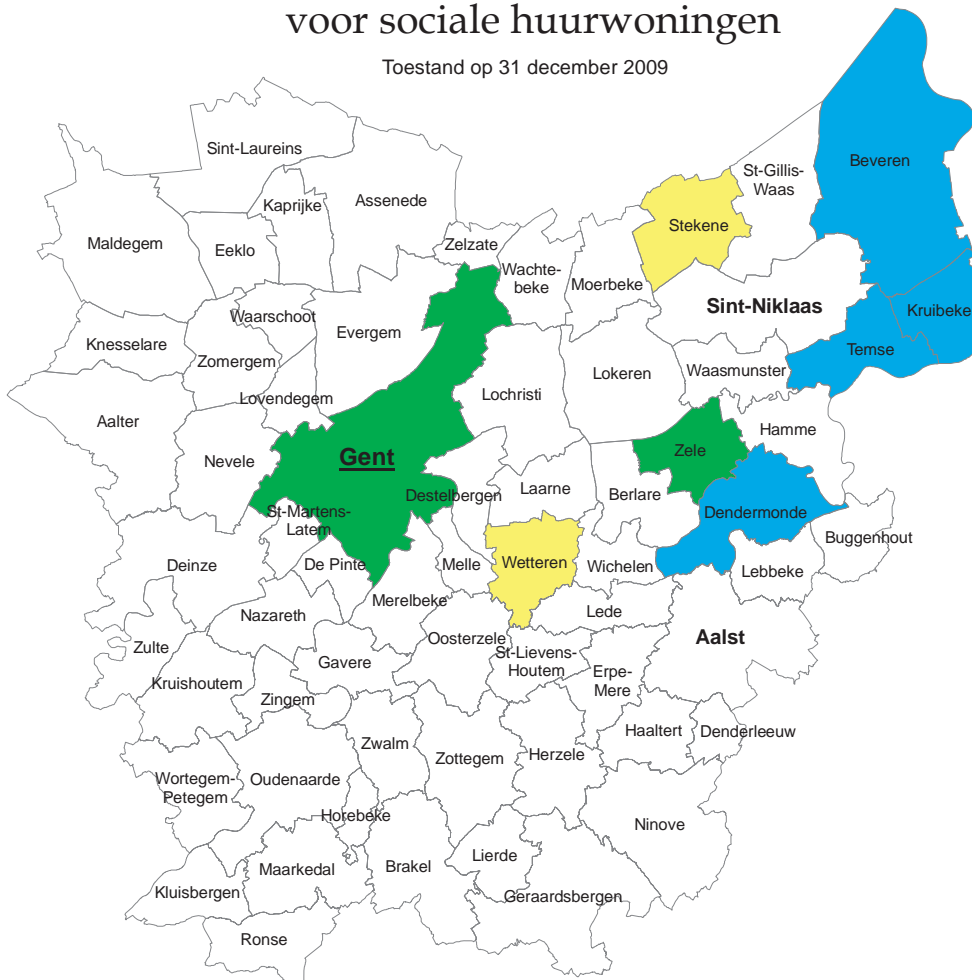
De gemeente neemt het initiatief en betreft alle verhuurders (SHM, OCMW, SVK,...) en relevante huisvestings- en welzijnsactoren bij de opmaak. Deze nieuwe toewijzingsregels zullen ongetwijfeld beter kunnen inspelen op plaatselijke problemen of onevenwichten.

De buitendienst Wonen Oost-Vlaanderen heeft ook in 2009 in verschillende gemeenten meegewerkt aan de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

In onze provincie waren er in 2009 twee toewijzingsreglementen goedgekeurd en in werking (Zelee en Gent). In vier gemeenten is al een lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd door de gemeenteraad, maar wachten we nog op de goedkeuring door de minister van Wonen (Dendermonde, Beveren, Kruibeke en Temse). In twee gemeenten heeft de gemeente een besluit goedgekeurd om een lokaal toewijzingsreglement op te maken en wordt er momenteel aan gewerkt (Stekene en Wetteren).

# Lokale toewijzingsreglementen voor sociale huurwoningen

Toestand op 31 december 2009



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

- geen toewijzingsreglement
- toewijzingsreglement goedgekeurd door de minister
- toewijzingsreglement goedgekeurd door GR
- GR-besluit tot opmaak van een toewijzingsreglement

Bron:  
Agentschap Wonen-Vlaanderen



#### 4.5. Intergemeentelijke samenwerking

Al in 2008 werden twee Oost-Vlaamse intergemeentelijke samenwerkingsprojecten rond lokaal woonbeleid goedgekeurd: Lokaal Woonbeleid Zele-Berlare en Woonplus (een samenwerking van Laarne, Wetteren en Wichelen). Deze projecten gingen in 2009 van start.

Voor 2009 werd de toekenning van subsidies voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten anders georganiseerd door het MB van 5 december 2008. Dat MB voerde een aantal voorrangscriteria in, deels van socio-economische aard (omvang van de deelnemende gemeenten, welvaartsindex, aandeel sociale woningen), maar deels ook kwaliteitscriteria (betrokkenheid gemeente, efficiëntie, mate van samenwerking). Na een beoordelingsronde van niet minder dan 21 ingediende projecten in heel Vlaanderen werd op basis van die criteria een rangorde opgesteld. Voor 12 projecten in Vlaanderen werden subsidies goedgekeurd, daaronder 3 Oost-Vlaamse projecten:

- Wooncentrum Meetjesland (een samenwerking van Aalter, Assenede, Eeklo, Kaprijke, Knesselare, Maldegem, Sint-Laureins, Waarschoot en Zomergem)
- GeZo (een samenwerking van Geraardsbergen en Zottegem)
- WO-NI-DE (een samenwerking van Ninove en Denderleeuw)

Het Wooncentrum Meetjesland bestond uiteraard al vroeger en behoorde toen tot de eerste experimentele projecten rond lokaal woonbeleid in Vlaanderen. GeZo en WO-NI-DE startten een samenwerking rond woonbeleid op waar er voorheen nog geen was. Samen met de al in 2008 goedgekeurde projecten nemen 18 van de 65 gemeenten in Oost-Vlaanderen deel aan een intergemeentelijk samenwerkingsproject.

Ook voor 2010 is een nieuwe subsidieronde voorzien, met dezelfde socio-economische en kwalitatieve voorrangscriteria als in 2009 (zie MB van 16 december 2009). De indieningsdatum voor nieuwe projectdossiers is 14 mei 2010; een beslissing wordt verwacht half oktober.

Projecten moeten volgende doelstellingen halen:

- opstart of uitbouw van een woonbeleidsvisie
- opstart of uitbouw van lokaal woonoverleg
- een klantgerichte dienstverlening over wonen aan de inwoners van de gemeente
- de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving verbeteren.

Wonen-Vlaanderen ondersteunt gemeenten die de handen in elkaar willen slaan en een samenwerkingsproject lokaal woonbeleid willen opstarten.

## Projecten intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid in 2009



Projecten intergemeentelijke samenwerking  
lokaal woonbeleid (op basis van BVR 21.09.2007)  
(volle kleur = subsidie goedgekeurd;  
gearceerd = subsidie niet goedgekeurd)

- geen project
- GeZo
- WO-NI-DE
- Wooncentrum Meetjesland
- Woonplus
- Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Zele-Berlare
- Intergemeentelijke Woonwijzer
- Wonen Rhode & Schelde

Bron:  
Agentschap Wonen-Vlaanderen





## **4.6 Vorming voor ambtenaren en mandatarissen van steden en gemeenten.**

### **4.6.1 Cursus huisvestingsconsulent**

De cursus huisvestingsconsulent, die georganiseerd werd door het agentschap Wonen-Vlaanderen samen met de vijf provincies, werd in 2009 afgerond met een laatste module gemeentelijk en stedelijk woonbeleid die doorging op 19 mei 2009.

Deze opleidingscyclus werd in 2009 vervangen door een nieuw vormingsaanbod van Wonen-Vlaanderen waaraan ook de dienst Wonen Oost-Vlaanderen meewerkt.

Het nieuwe vormingsaanbod bestaat uit vier pijlers. Als eerste ging de snelcursus voor intergemeentelijke projecten door op 29 mei, 5 en 9 juni 2009.

In 2010 is ook de basiscursus gemeentelijk woonbeleid gestart voor nieuwe gemeenteambtenaren (en actoren) over o.a. het belang van lokaal woonbeleid, premies, woonkwaliteit, planning en financiering van sociale woonprojecten.

Van de derde pijler, de thematische info- en vormingssessies voor nieuwe en gevorderde gemeenteambtenaren (en actoren) ging al een eerste sessie door op 26 november over de bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid over het gemeentelijk leegstandsregister.

Als vierde pijler komen er info- en vormingsmomenten voor gemeentelijke mandatarissen over lokaal woonbeleid, waarvan het eerste zal doorgaan op 4 mei 2010.

### **4.6.2 Woonwinkeloverleg**

De dienst Wonen Oost-Vlaanderen organiseert twee maal per jaar een vormingsmoment voor de woonwinkelconsulenten.

Op 19 maart gaven Bert Seys (Wooncentrum Meetjesland) en Martine Claeys (Woonwinkel Ledeberg/Gent) een toelichting over hoe zij de burgers gestructureerde basisinformatie in verband met wonen aanbieden.

Op 15 oktober bracht Ludwig Ponnet een uiteenzetting over de bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid over het gemeentelijk leegstandsregister.

### **4.6.3 Individuele opleidingen voor lokale ambtenaren**

Nieuwe ambtenaren van een gemeente of een OCMW die werkzaam zijn op het terrein van wonen kunnen bij de dienst Wonen Oost-Vlaanderen een individuele opleiding krijgen waarin de premies, de kwaliteitsbewaking, het eigen lokaal woonbeleid in al zijn aspecten en de sociale woonprojecten toegelicht worden.

In 2009 kwamen ambtenaren en medewerkers uit Merelbeke, Dendermonde, Denderleeuw, Sint-Niklaas, Woon+ en Zele-Berlare zo'n opleiding volgen.

#### 4.6.4 Opleidingen in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid werd op 27 maart 2009 goedgekeurd in het Vlaams Parlement en werd van kracht op 1 september 2009.

Om het nieuwe decreet toe te lichten werden in 2009 heel wat vormingsmomenten georganiseerd en ondersteund:

- 26 mei: provinciale contactdag voor ambtenaren Ruimtelijke ordening (Atrium)
- 28 mei 2009: uiteenzetting voor de Gecoro van Maldegem
- 31 augustus 2009: uiteenzetting voor de verzamelde gemeenteraadscommissies van Kruibeke
- 7 oktober: toelichting op RESOC Waas- en Dender
- 15 oktober: provinciale contactdag voor ambtenaren Ruimtelijke ordening (Atrium)
- 27 oktober: provinciale contactdag voor ambtenaren Ruimtelijke ordening
- 10 november: uiteenzetting voor het college van Buggenhout
- 1 december: uiteenzetting voor de Gecoro van Destelbergen

Uiteraard werd het nieuw Decreet Grond- en Pandenbeleid ook op het woonoverleg in heel wat gemeenten uitgelegd, steeds met veel aandacht voor de gemeentelijke taken en beleidskansen.



#### 4.6.5 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.

In 2009 gingen volgende infomomenten door:

29 april: wooninfo-avond in Zottegem, toelichting aan (toekomstige) verhuurders van het SVK

29 september: wooninfo-avond in Buggenhout, toelichting aan (toekomstige) verhuurders van het SVK

#### 4.7 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.

Hiernaast vindt u een overzicht van de verstrekte adviezen in 2009.



## Adviezen RUP en BPA

Gemeente	Naam	Datum advies
Aalter	RUP Langevoorde en Oude Weverij	17 juni 2009
Beveren	RUP uitbreiding sportzone Peerkenswegel	10 april 2009
Beveren	RUP Wijziging BPA Kloosterwijk	18 december 2009
Buggenhout	RUP Hardware De Kinder nv	12 november 2009
Denderleeuw	RUP Wolfsgracht	28 mei 2009
Dendermonde	RUP Vlietberg	23 juni 2009
Dendermonde	RUP Hullenberg	22 september 2009
Gavere	RUP Centrum	9 juni 2009
Gent	Masterplan De Deynecampus	26 november 2009
Gent	RUP 135 Oude Dokken	15 juni 2009
Gent	RUP 142 Neptune	15 juni 2009
Knesselare	RUP Moerakker	22 april 2009
Kruibeke	RUP Wijnakkershoek	26 november 2009
Lebbeke	RUP Dienstenerf	28 mei 2009
Lovendegem	RUP Recreatiepool	20 februari 2009
Maarkedal	RUP Sportcentrum	6 oktober 2009
Oosterzele	Herziening BPA 2 Kasteelwijk	16 oktober 2009
Ronse	Stedelijk project Ninovestraat	27 juni 2009
Sint-Niklaas	Wallenhofwijk	29 oktober 2009
Waarschoot	Groen-recreatieve as - deelzone 6A.	10 juni 2009
	Provinciaal RUP "Opheffing reservatiestrook N403 te Stekene en Sint-Gillis-Waas	8 oktober 2009

**Adviezen PLAN MER**

Aalter	RUP Stationsstraat	19 oktober 2009
Brakel	BPA Kerkmeers	23 juni 2009
Denderleeuw	RUP Wolfsgracht	11 juni 2009
Dendermonde	RUP Vlietberg Dendermonde	21 april 2009
Dendermonde	RUP Zonevreemde bedrijven	20 juli 2009
Gent	GRUP Op- en afrittencomplex R4/N70 te Gent (Oostakker)	27 mei 2009
Gent	RUP nr. 150 Wondelgemsemeersen	30 juli 2009
Gent	RUP nr. 155 Park Duifhuisstraat	6 oktober 2009
Gent	Realisatie stadsvernieuwingsproject Vrijdagmarkt te Gent	18 september 2009
Geraardsbergen	Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen	30 september 2009
Haaltert	PRUP RWZI Heldergerm II	7 mei 2009
Hamme	RUP Planologische attesten Hamme	7 mei 2009
Lokeren	Stadsinbreidingsproject Haagbeuk	27 juli 2009
Lokeren	Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren	23 september 2009
Lovendegem	RUP Zonevreemde woningen	6 april 2009
Sint-Gillis-Waas	RUP Kluizenmolen	16 januari 2009
Sint-Niklaas	RUP Wallenhofwijk	10 juni 2009
Stekene	RUP Kemzeke Oost	30 april 2009

**4.8. Vertegenwoordiging in functie van het lokale woonbeleid.**

Een vertegenwoordiger van Wonen Oost-Vlaanderen was aanwezig op:

- de stuurgroep van het grootstedenbeleid in Gent;
- 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)
- de provinciale beoordelingscommissie Wonen in Eigen Streek
- stuurgroepvergadering van het Wooncentrum Meetjesland



## 5. VORMING VOOR DE MEDEWERKERS VAN DE DIENST WONEN

- 6 januari 2009: Decreet Ruimtelijke Ordening en Decreet Grond- Pandenbeleid – Willy Du Bois, Kathy Aelterman, Jimmy Eeckhout, Marleen Lefèvre, Jeroen Van Pottelberge, Veerle Vandecasteele
- 22 januari 2009: Mer-rapportering - Marleen Lefèvre
- 12 februari 2009: ArcMap – Kathy Aelterman en Jeroen Van Pottelberge
- 8 april 2009: ArcMap – Kathy Aelterman
- 20 maart 2009: Woonforum - Willy Du Bois, Kathy Aelterman, Jimmy Eeckhout, Marleen Lefèvre, Jeroen Van Pottelberge, Veerle Vandecasteele
- Maart en juni 2009: Schriftelijke communicatie: alle onderzoekers
- Maart en april 2009: SPW, het nieuwe dossierbehandelingsprogramma – Geert Wanzele en Luc Siau
- 19 mei 2009: Cursus Huisvestingsconsulent - Kathy Aelterman, Jimmy Eeckhout, Marleen Lefèvre, Ludwig Ponnet en Veerle Vandecasteele
- Oktober 2009: EHBO bijscholingscursus – Lorenzo Verlé en Els Vansteenbrugge
- 14 oktober 2009: Woonzorgzones in Vlaanderen – Willy Du Bois, Jimmy Eeckhout, Jeroen Van Pottelberge
- 15 oktober 2009: Bestuursacademie Oost-Vlaanderen: studiedag over de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Decreet Grond- Pandenbeleid - Willy Du Bois, Jimmy Eeckhout, Jeroen Van Pottelberge
- 27 oktober 2009: Atrium provincie Oost-Vlaanderen – contactdag ambtenaren ruimtelijke ordening – Jeroen Van Pottelberge
- 19 november 2009: Reflectiedag van het agentschap Wonen-Vlaanderen - Willy Du Bois, Kathy Aelterman, Jimmy Eeckhout, Marleen Lefèvre, Jeroen Van Pottelberge, Ludwig Ponnet en Veerle Vandecasteele

## 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  
Leen Boelaert  
Christine Dehenau  
Lieve Rouckhout  
Henk Vancaeyzeele  
An Van Uytfanghe  
Lorenzo Verlé  
Geert Wanzeele

### **Cel Technische onderzoekers**

Martin Van Audenhove  
Peggy Baeck  
Evi Bické  
Dirk Bostoën  
Guido De Clercq  
Herman Gevaert  
Heidi Merckx

Marc Schelck  
Jan Vanderstraeten  
Guido Vercleyen

### **Cel Lokaal woonbeleid**

Kathy Aelterman  
Jimmy Eeckhout  
Jeroen Van Pottelberge  
Marleen Lefèvre  
Veerle Vandecasteele



## Wonen Oost-Vlaanderen

### Samenstelling

Vlaamse Overheid

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Buitendienst Wonen Oost-Vlaanderen

Willy Du Bois, Jimmy Eeckhout, Ludwig Ponnet, Jeroen Van Pottelberge, Veerle Vandecasteele

### Verantwoordelijke uitgever

Willy Du Bois

Directeur Buitendienst Wonen Oost-Vlaanderen

Gebr. Van Eyckstraat 4-6

9000 Gent

Fotografie

VMSW, SHM Scheldevallei, SHM Eigen Dak, Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting, Deinse Sociale Bouwmaatschappij, Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele, Volkshaard, KLE Het Volk, Merelbeekse Sociale Woningen, Sociale bouw- en Kredietmaatschappij Dendermonde, Jeroen Van Pottelberge, Veronique De Blanck, Veerle Vandecasteele.

### Lay-out en Druk

Digitale Drukkerij BZ

Marieke Van Acoleyen

Uitgave april 2010-02-16

Depotnummer

D/2010/3241/072