

jaarverslag

2008

WONEN

Oost-Vlaanderen

JAARVERSLAG 2008



WONEN
OOST-VLAANDEREN

Departement Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening,

Wonen en Onroerend Erfgoed

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Wonen Oost-Vlaanderen



Voorwoord



2008 was een jaar van verandering, verbetering en vernieuwing voor het Vlaamse en het lokale woonbeleid. De Vlaamse overheid nam een aantal nieuwe initiatieven, maar ook de behandeling van de renovatiepremie en de tussenkomst in de huurprijs kwamen op kruissnelheid.

Op 1 januari 2008 zijn een nieuw financieringssysteem voor sociale huurwoningen en een nieuw sociaal huurbesluit van kracht geworden, waarbij een cruciale rol wordt weggelegd voor de lokale besturen. Zo wordt in het nieuwe sociale huurbesluit aan de gemeente een rol toebedeeld op het vlak van de opmaak van het gemeentelijke toewijzingsreglement van sociale huurwoningen. De gemeente Zele is de eerste gemeente in Oost-Vlaanderen met een goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement.

Op 23 november 2008 trad het uitvoeringsprogrammabesluit in werking.

Het aantal sociale huurwoningen blijft toenemen, weliswaar traag maar toch met 612 wooneenheden in 2008. In 28 van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten zijn er in 2008 nieuwe huurwoningen afgewerkt en toegewezen aan kandidaat-huurders. Het aantal gemeenten zonder sociale huurwoningen blijft stagneren op 3: Kruishoutem, Horebeke en De Pinte.

In 2007 nam de Vlaamse Regering op voorstel van de minister van Wonen een besluit over de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

In 2008 werden twee projecten goedgekeurd in onze provincie: "Woon+", een samenwerking tussen de gemeenten Laarne, Wetteren en Wichelen, en "Woonbeleid Berlare-Zele", een samenwerking tussen de gemeenten Zele en Berlare.

Ook op het vlak van de woonkwaliteitsbewaking zijn een aantal nieuwe instrumenten van kracht geworden. Vanaf 1 februari 2008 wordt er gewerkt met een aangepast technisch verslag voor de beoordeling van de kwaliteit van de woningen. Tevens werd het instrumentarium versterkt om op te treden tegen verhuurders van kwalitatief slechte woningen, onder meer door de invoering van het snelherstel en de mogelijkheid om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de betrokken eigenaars.

Tenslotte kwam de verwerking van de in 2007 gelanceerde initiatieven op het vlak van subsidies aan particulieren, namelijk de invoering van een renovatiepremie en een wijziging van de huursubsidie, op kruissnelheid.



Eeklo
Kattenstraat

Gent
Kempstraat



Inhoudstafel



VOORWOORD	3
INHOUDSTAFEL	5
1 HUREN	9
1.1 Tegemoetkoming in de huurprijs	9
1.2 Sociaal Huurpatrimonium	11
1.2.1 Een nieuw financieringssysteem	11
1.2.2 Het Uitvoeringsprogramma en het belang van Lokaal Woonoverleg	11
1.2.3 Sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen	12
2 KOPEN, RENOVEREN OF VERBETEREN VAN EEN EIGEN WONING	19
2.1 Sociale koopwoningen en kavels	19
2.2 Verbeterings- en aanpassingspremie	20
2.3 Renovatiepremie	22
2.4 De cijfers per gemeente	23
3 KWALITEITSBEWAKING	29
3.1 Heffing op leegstand en verwaarlozing	29
3.1.1 Een gemeentelijk heffingsstelsel	29
3.2 Procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	30
3.2.1 Nieuw Technisch Verslag (TV)	30
3.2.2 Recuperatie van de kosten en snelherstel	30

3.3	Kwaliteitsbewaking in cijfers	31
3.3.1	Indicatoren met betrekking tot de procedure leegstand en verwaarlozing	31
3.3.2	Indicatoren met betrekking tot de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	32
4	ONDERSTEUNING VAN HET LOKALE WOONBELEID	37
4.1	Ondersteunen van woon(advies)raden of woonoverleg	38
4.2	Bezoek aan gemeenten	38
4.3	Lokaal toewijzingsreglement	40
4.4	Subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.	42
4.5	Vorming van ambtenaren van steden en gemeenten	42
4.5.1	Woonwinkeloverleg	42
4.5.2	Opleiding Huisvestingsconsulent	44
4.5.3	Infosessie subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.	44
4.6	Vertegenwoordiging in functie van het lokale woonbeleid	44
4.7	Adviezen Ruimtelijke Plannen	45
5	CIJFERS PER GEMEENTE	47





Laarne
Kordewagenstraat



1 Huren



De Vlaamse overheid wil mensen met een laag inkomen die aangewezen zijn op de huurmarkt om in hun woonbehoefte te voldoen (financieel) ondersteunen. Zij zorgt ervoor dat het aanbod van sociale huurwoningen uitgebreid wordt en neemt initiatieven zodat huren op de private markt betaalbaar wordt voor mensen met een laag inkomen. De dienst 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 betalen.

Door het subsidiëren van sociale woonprojecten worden meer sociale huurwoningen op de woonmarkt gebracht.

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 team van de cel 'tegemoetkoming in de huurprijs' heeft de historisch gegroeide achterstand van te behandelen dossiers weggerukt. Momenteel slaagt de cel erin om zo goed als alle dossiers binnen de in het BVR voorziene termijn te behandelen (3 maanden nadat het dossier volledig is). Dit zien we doordat de som van het aantal toegekende dossiers en het aantal geweigerde dossiers beduidend hoger is dan het aantal aanvragen in 2008. Dit betekent dat heel wat aanvragen uit 2007 afgehandeld werden in 2008.

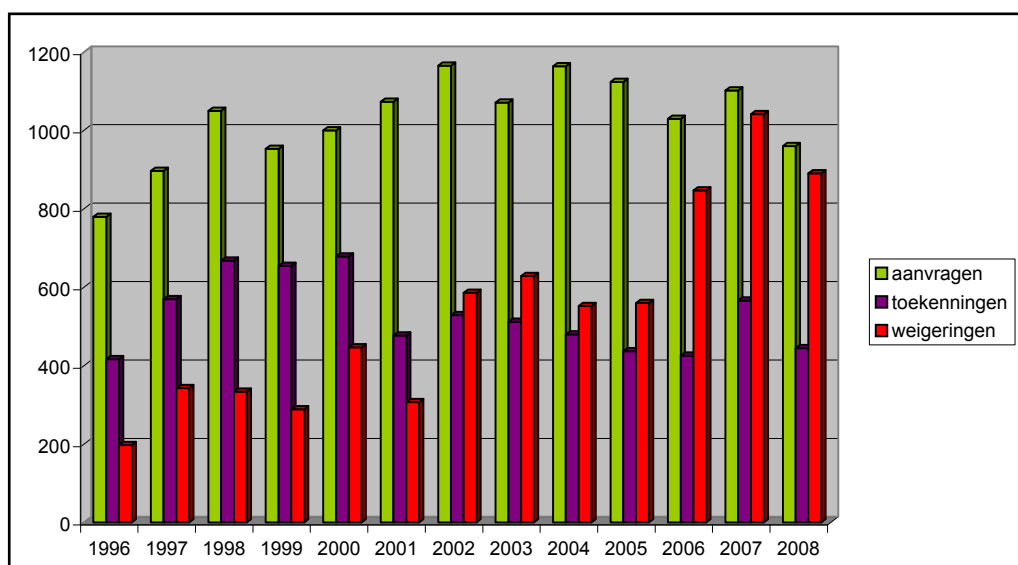
Huurders van sociale woningen kunnen de huursubsidie niet meer aanvragen sinds 1 mei 2007, dit verklaart de daling in het aantal aanvragen.

Het totaal aantal aanvragen van de laatste 8 jaar (2001-2008) toont dat in stedelijk gebied de tegemoetkoming meer aangevraagd wordt dan in de kleinere gemeenten. Dit ziet u op de tabel 'tegemoetkoming in de huurprijs'. Deze tabel toont hoeveel keer de tegemoetkoming aangevraagd werd per gemeente de laatste acht jaar.

Kwaliteit

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

	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



1.2 Sociaal Huurpatrimonium

1.2.1 Een nieuw financieringssysteem (NFS2)

Op 1 januari 2008 zijn een nieuw financieringssysteem voor sociale woningen en een nieuw sociaal huurbesluit van kracht geworden, waarbij een cruciale rol wordt weggelegd voor de lokale besturen.

Het nieuwe financieringssysteem vervangt het investeringsprogramma (IP) bij de VMSW en Subsidie Bouw en Renovatie (SBR) bij Wonen-Vlaanderen, voor de realisatie van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het nieuwe financieringssysteem is een lening van 0% op 33 jaar voor de aankoop van een grond of een woning, voor de sloop en de bouw en renovatie van een woning. Deze lening wordt enkel verkregen binnen ingevoerde prijsplafonds. Alles boven deze prijsplafonds moet op een andere manier gefinancierd worden zonder tussenkomst van de Vlaamse overheid.

Daarnaast is er voor de sociale huursector een jaarlijkse gewestelijke sociale correctie (GSC) per SHM, berekend als het verschil tussen de inkomsten en de reële of genormeerde uitgaven van de SHM. Jaarlijks gebeurt er een verrekening, waarbij de inkomsten uit de sociale verhuring voor het hele patrimonium van een SHM wordt vergeleken met een aantal reële en een aantal genormeerde kosten. Reële kosten zijn bijvoorbeeld de onroerende voorheffing en de financiële lasten van de SHM, terwijl de belangrijkste genormeerde kosten de onderhouds- en werkingskosten zijn, alsook de kosten voor leegstand en wanbetaling.

Als het resultaat negatief is zal de Vlaamse overheid het verschil tot aan de norm bijpassen. Is het resultaat positief dan mag de SHM dit surplus houden.

Het nieuwe systeem garandeert een betaalbare woning voor iedereen, onder meer door een nieuwe huurprijsberekening die is gebaseerd op het gezinsinkomen, de kwaliteit van de woning en het aantal kinderen ten laste. Door de invoering van de taal- en inburgeringsbereidheid en een tweejarige proefperiode krijgt de huurder naast rechten ook plichten. De toegang tot een sociale woning wordt gekoppeld aan het onbeperkt verblijfsrecht zodat wie nog geen onbeperkt verblijfsrecht heeft in ons land, niet in aanmerking komt.

1.2.2 Het Uitvoeringsprogramma en het belang van Lokaal Woonoverleg

Het uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks opgemaakt door de VMSW. Dit is een overzicht van alle projecten of verrichtingen die effectief kunnen opgestart of uitgevoerd worden in het betreffende jaar.

De dienst Wonen Oost-Vlaanderen zal de verrichtingen die opgenomen zijn in de voorlopige lijst toetsen aan de prioritaire noden aan sociale huisvesting binnen de gemeente, zoals vertaald in de resultaten van het lokaal woonoverleg. Dit rekening houdend met de plaatselijke opportuniteiten en knelpunten die de initiatiefnemers aan Wonen-Vlaanderen gemeld hebben.

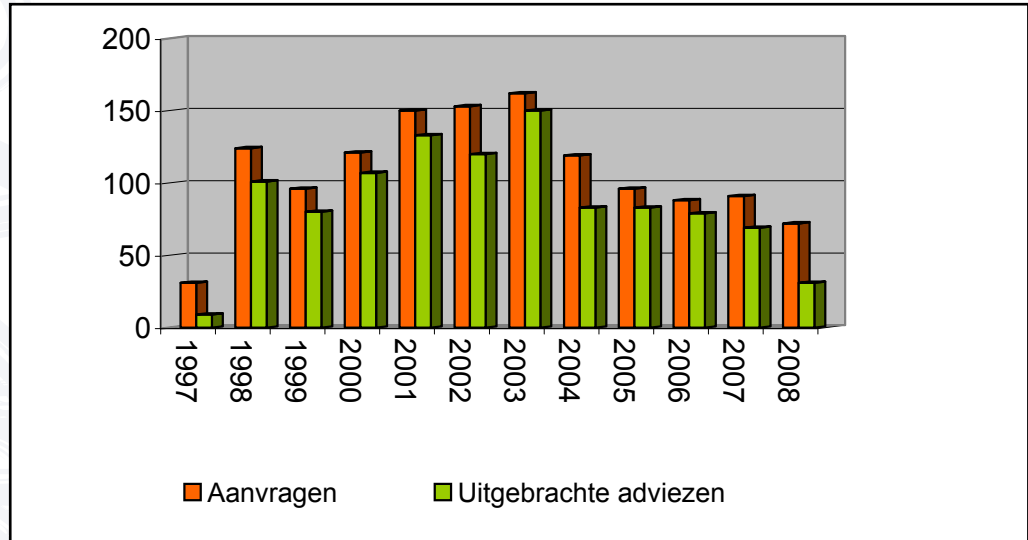
1.2.3 Sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen

In 2008 werden in onze provincie 612 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd, verspreid over 28 gemeenten. Op 31 december 2008 werden wel 121 woningen niet meer verhuurd omwille van renovatie of verkoop aan de huurder.

Er werden 72 aanvragen voor een projectsubsidie ingediend. Dit is minder dan in de voorgaande jaren, te verklaren door het nieuwe financieringssysteem. Er werden in de loop van 2008 31 dossiers stopgezet die nu via NFS2 behandeld worden.

De dossiers die op 23 november 2008 nog niet afgehandeld waren, zijn stopgezet en worden nu verwerkt volgens het UP-besluit (Uitvoeringsprogramma).

Jaar	Aanvragen	Uitgebrachte adviezen
1997	31	9
1998	124	101
1999	96	80
2000	121	107
2001	150	133
2002	153	120
2003	162	150
2004	119	83
2005	96	83
2006	88	79
2007	91	69
2008	72	31



De Vlaamse overheid wil tegen 2020 43.000 extra sociale huurwoningen realiseren. Voor Oost-Vlaanderen worden 9.918 bijkomende sociale huurwoningen voorzien¹.

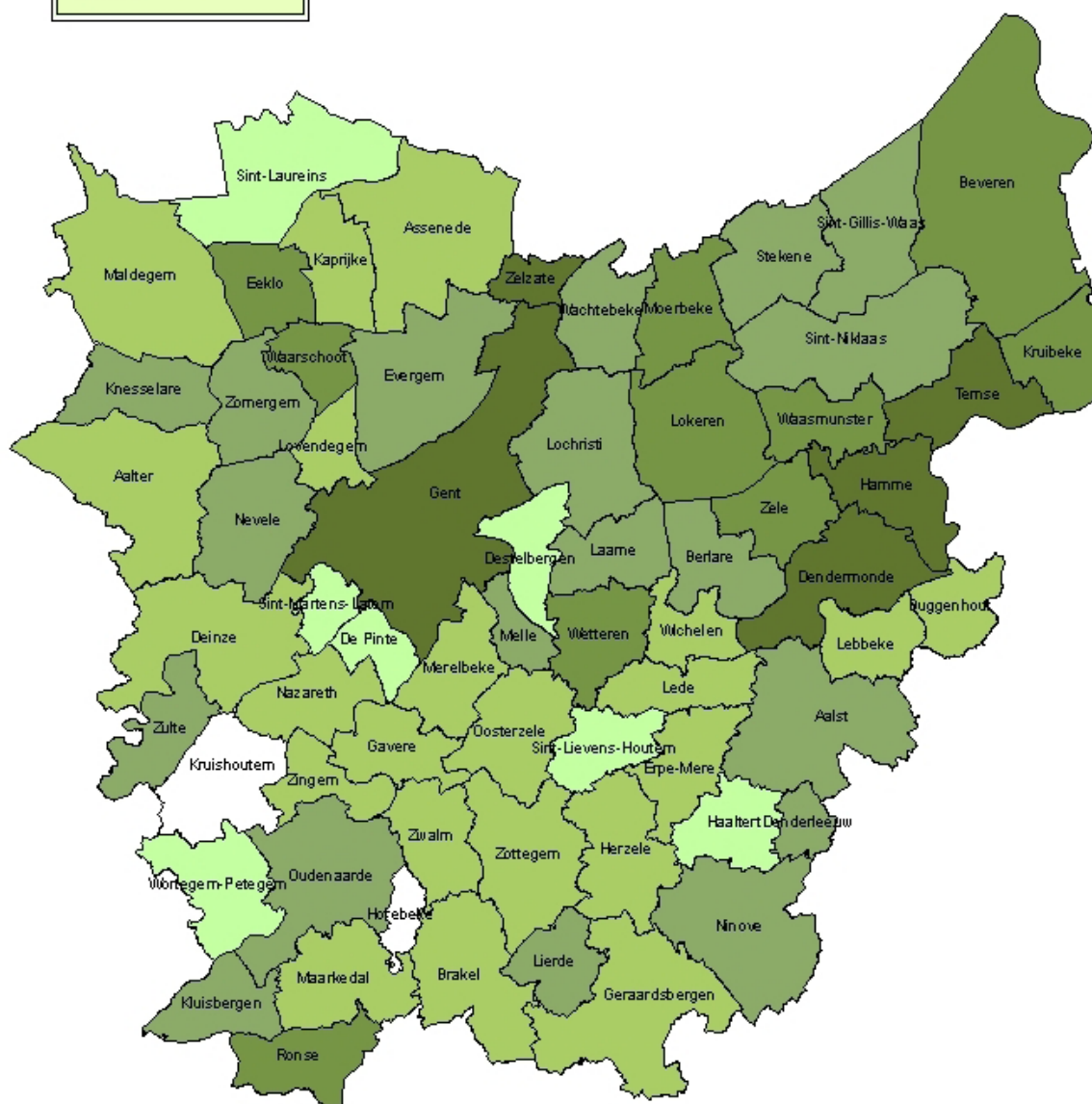
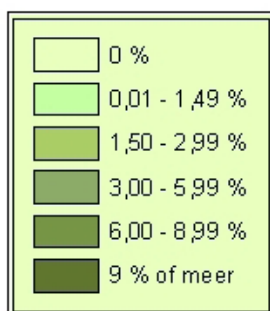
Omdat heel wat gemeenten en OCMW's ook woningen verhuren, zowel binnen als buiten het sociaal huurbesluit, hebben we deze ook in ons overzicht opgenomen. Voor het percentage sociale huurwoningen per gemeente tellen we de sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen samen met de huurwoningen verhuurd door het sociaal verhuurkantoor en de woningen die door de gemeente of het OCMW verhuurd worden onder het sociaal huurstelsel.

Op de kaart die volgt ziet u enerzijds het percentage sociale huurwoningen per gemeente in Oost-Vlaanderen en anderzijds het aantal aanvragen per duizend woningen voor een huursubsidie gedurende de afgelopen 8 jaren.

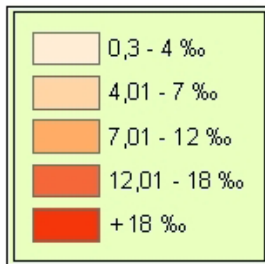
¹ Bron: ontwerpdecreet Grond- en pandenbeleid

Aandeel sociale huurwoningen per gemeente

Aandeel sociale huurwoningen (in handen van sociale huisvestingsmaatschappij, SVK, gemeente, OCMW of Vlaams Woningfonds) in verhouding tot het totaal aantal huishoudens van een gemeente op 31 december 2008.



Aanvragen huursubsidie



Aantal per 1000 huishoudens in 2001 - 2008



gemeente	Huurpatrimonium verhuurd onder het sociaal huurstelsel										Huurpatrimonium verhuurd buiten het sociaal huurstelsel			
	Huishoudens op 1/1/2008	Sociale huurwoningen 31/12/2003	Sociale huurwoningen 31/12/2007	Sociale huurwoningen SHM 31/12/2008	Huurooningen SVK	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door gemeente	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door OCMW	Huurwoningen Vlaams woningfonds	Totaal sociale huurwoningen 2008	% sociale huurwoningen 2008	Aantal woningen verhuurd buiten sociaal huurstelsel door OCMW	Noodwoningen en doorgangswoningen verhuurd door OCMW	Aantal woningen verhuurd buiten sociaal huurstelsel door gemeente	Noodwoningen en doorgangswoningen verhuurd door gemeente
Aalst	35082	1234	1329	1326	18	153	0	25	1522	4,34	0	0	129	0
Denderleeuw	7513	318	323	383	1	0	0	0	384	5,11	43	5	0	1
Erpe - Mere	7900	195	210	210	0	0	0	0	210	2,66	12	2	0	0
Geraardsbergen	13326	307	311	311	0	0	0	0	311	2,33	2	2	6	0
Haaltert	7308	114	110	108	0	0	0	0	108	1,48	14	1	0	0
Herzele	6906	64	92	93	38	0	0	0	131	1,90	0	0	0	0
Lede	7279	167	195	194	0	0	0	0	194	2,67	32	1	0	0
Ninove	15238	686	758	756	27	1	18	0	802	5,26	6	4	1	0
Sint-Lievenshoutem	3879	0	8	8	2	0	2	0	12	0,31	8	2	0	0
Zottegem	10528	203	228	254	7	0	2	0	263	2,50	2	7	4	0
Arr. Aalst	114959	3288	3564	3643	93	154	22	25	3937	3,42	119	24	140	1
Berlare	5945	288	318	318	19	0	0	0	337	5,67	0	3	0	0
Buggenhout	5705	90	93	108	21	0	1	0	130	2,28	27	1	0	0
Dendermonde	18736	1579	1739	1790	32	0	12	0	1834	9,79	0	16	0	0
Hamme	9572	1041	1122	1119	23	0	0	0	1142	11,93	5	0	0	2
Laarne	4860	122	122	138	11	0	0	0	149	3,07	35	4	0	0
Lebbeke	7379	117	139	158	0	21	1	0	180	2,44	24	3	40	0
Waasmunster	4096	242	227	248	0	19	2	0	269	6,57	48	0	0	0
Wetteren	10172	524	554	585	39	0	0	0	624	6,13	0	3	1	2
Wichelen	4611	77	85	85	14	0	0	0	99	2,15	1	0	0	0
Zele	7994	436	481	506	0	0	57	0	563	7,08	47	0	0	0
Arr. Dendermonde	79030	4496	4880	5055	159	40	73	0	5327	6,74	187	30	41	4
Assenede	5639	109	109	138	7	0	14	0	159	2,82	32	2	0	0
Eeklo	8937	624	692	686	41	0	0	0	727	8,13	16	2	0	0
Kaprijke	2464	43	29	43	3	0	0	0	46	1,87	15	1	15	1
Maldegem	9216	130	148	165	18	0	0	0	183	1,99	3	3	2	0
Sint-Laureins	2725	0	10	10	0	0	0	0	10	0,37	1	0	3	1
Zelzate	5376	645	797	798	0	0	30	0	828	15,40	60	0	1	0
Arr. Eeklo	34357	1551	1785	1840	69	0	44	0	1953	5,68	127	8	21	2
Brakel	5690	80	97	97	0	0	0	0	97	1,70	0	1	0	1
Horebeke	749	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0

Kluisbergen	2556	80	80	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	1	1	0	0	1	
Kruishoutem	3098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	1	1	0	0	1	
Lierde	2561	94	94	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1	1	0	0	0	
Maarkedal	2366	53	53	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	2	2	1	
Oudenaarde	12223	418	478	506	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	5	5	3	3	0	0	
Ronse	10267	609	607	629	35	0	44	2	44	2	44	2	44	2	44	2	44	2	0	6	22	5	22	2	2	
Wortegem-Petegem	2342	13	17	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	1	1	0	0	0	0	
Zingem	2792	38	83	81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	0	0	3	3	
Zwalm	3084	73	86	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	9	2	2	
Arr. Oudenaarde	47728	1458	1595	1642	45	0	44	2	44	2	44	2	44	2	44	2	44	2	71	21	21	36	1069	9	11	
Aalter	7474	127	156	200	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	
Deinze	11918	158	203	203	0	0	26	0	26	0	26	0	26	0	26	0	26	0	68	10	10	0	0	0	0	
De Pinte	3988	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	2	2	1	1	
Destelbergen	7135	0	51	51	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	
Evergem	13010	329	335	360	4	24	31	0	31	0	31	0	31	0	31	0	31	0	2	3	3	0	0	0	0	
Gavere	4839	32	70	70	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	5	5	0	0	0	0	
Gent	113847	11893	12303	12222	246	910	189	116	189	116	189	116	189	116	189	116	189	116	120	29	29	990	990	0	0	
Knesselare	3330	141	141	139	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	1	1	30	30	0	0	
Lochristi	7898	270	298	311	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	1	1	0	0	0	0	
Lovendegem	3796	81	79	81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	1	1	25	1	1	1	
Melle	4334	108	144	144	13	0	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	3	0	0	0	0	0	0	
Merelbeke	9078	131	166	201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1	1	7	7	2	2	
Moerbeke	2402	180	181	187	0	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	10	2	2	6	6	0	0	
Nazareth	4265	29	30	78	10	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	
Nevele	4478	116	141	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	
Oosterzele	5076	56	77	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	3	5	5	3	3	
Sint-Martens-Latem	3359	27	32	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	1	1	0	0	0	0	
Waarschoot	3200	242	241	236	0	0	24	0	24	0	24	0	24	0	24	0	24	0	11	0	0	2	2	0	0	
Wachtebeke	2765	315	79	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	5	0	0	0	0	
Zomergem	3233	166	165	162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	1	1	0	0	
Zulte	5832	160	188	188	0	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	85	0	0	0	0	1	1	
Arr. Gent	225257	14561	15080	15187	333	938	325	116	325	116	325	116	325	116	325	116	325	458	71	71	1069	1069	9	9	9	
Beveren	18697	1184	1212	1226	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	9	9	0	0	0	0	
Kruibeke	6278	364	510	508	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	2	2	4	4	1	1	
Lokeren	15355	1427	1318	1310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0	0	
Sint-Gillis-Waas	7143	309	335	335	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	
Sint-Niklaas	29812	1551	1583	1593	92	0	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	0	2	2	0	0	2	2
Stekene	6842	222	246	246	0	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	10	6	6	0	0	0	0	
Tersele	11044	1117	1187	1201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1	1	0	0	0	0	
Arr. Sint-Niklaas	95171	6174	6391	6419	119	0	14	25	14	25	14	25	14	25	14	25	14	166	27	27	9	9	9	3	3	



2 Kopen, renoveren of verbeteren van een eigen woning

De Vlaamse overheid wil het verwerven én het verbeteren van de kwaliteit van de woning stimuleren. Dit gebeurt via premies (renovatiepremie, verbeterings- en aanpassingspremie), het realiseren van sociale koopwoningen en kavels, het verstrekken van sociale leningen, ...

De dienst Wonen Oost-Vlaanderen behandelt de aanvragen voor de renovatiepremie en verbeterings- en aanpassingspremie. Ook de aanvragen voor een projectsubsidie (zie ook 1.2.1 Een nieuw financieringssysteem) worden door onze dienst behandeld.

In 2008 werd de dienst Wonen Oost-Vlaanderen versterkt met twee dossierbehandelaars en twee onderzoekers woonkwaliteit. Na de invoering van de renovatiepremie en de vernieuwing van de tegemoetkoming in de huurprijs was dit nodig om de enorme stijging van het aantal aanvragen voor deze premies te kunnen verwerken. Dankzij de versterking van het team kon de achterstand bij de verbeterings- en aanpassingspremie weggewerkt worden. De renovatiepremies worden binnen de termijn voorzien in de reglementering afgehandeld.

2.1 Sociale koopwoningen en kavels

Sociale huisvestingsmaatschappijen bieden sociale woningen te koop aan. Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning moet men aan een aantal voorwaarden voldoen op vlak van leeftijd, inkomen en eigendom.

In onze provincie werden vorig jaar 151 sociale koopwoningen gerealiseerd, verspreid over 14 gemeenten.

2.2 Verbeterings- en aanpassingspremie

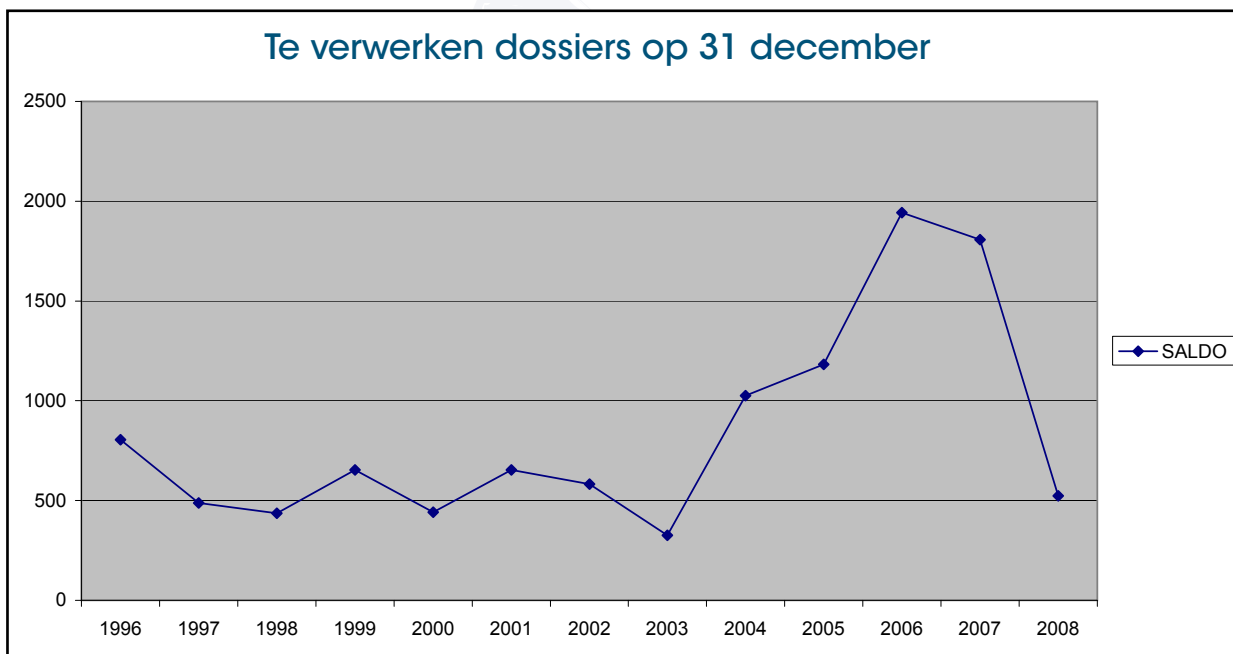
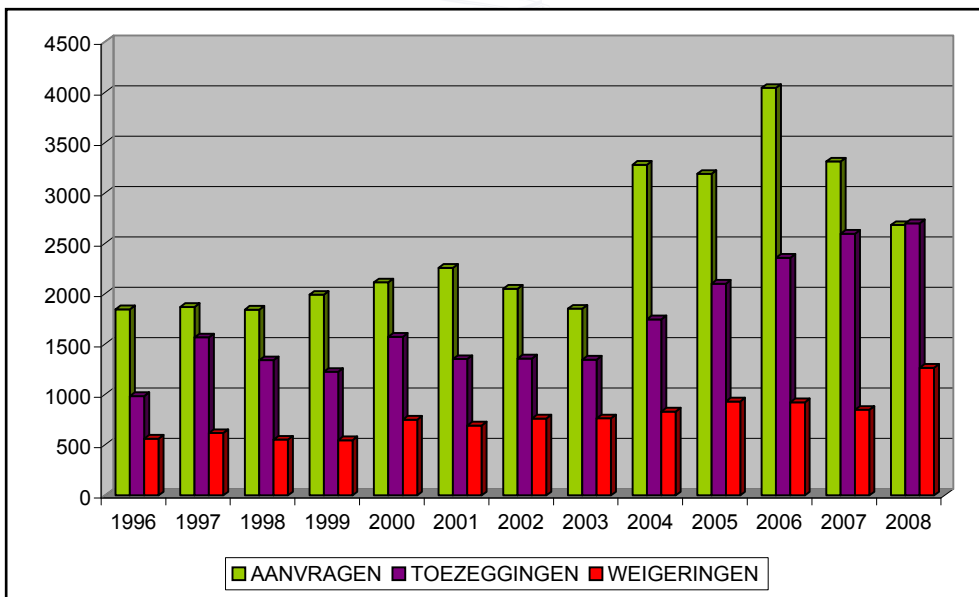
Onder bepaalde voorwaarden kunnen particulieren een verbeteringspremie krijgen voor bepaalde verbeterings- en/of verbouwwerken die aan hun woning werden uitgevoerd. Daarbovenop kunnen bejaarden een aanpassingspremie krijgen voor werken die werden uitgevoerd met het oog op de aanpassing van de woning aan hun fysieke gesteldheid. Voor personen met een handicap werd bij de invoering van de renovatiepremie de aanpassingspremie afgeschaft. Dit is voor hen een administratieve vereenvoudiging want zij krijgen dit bedrag nu rechtstreeks van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap.

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

Binnen een periode van tien jaar kan men drie aanvragen indienen, doch telkens voor een onderdeel dat voorheen nog niet gesubsidieerd werd.

De daling van het aantal aanvragen in 2007 en 2008 is te wijten aan de invoering van de renovatiepremie, die voor veel aanvragers voordeliger is. In bijgaande grafieken kan u ook zien dat de achterstand in 2008 weggewerkt is.

JAAR	AANVRAGEN	TOEZEGGINGEN	WEIGERINGEN	SALDO
1996	1847	985	562	805
1997	1870	1568	619	488
1998	1843	1341	553	437
1999	1990	1226	547	654
2000	2113	1573	752	442
2001	2257	1353	693	653
2002	2051	1359	762	583
2003	1853	1346	765	325
2004	3280	1747	833	1025
2005	3189	2100	932	1182
2006	4042	2357	924	1943
2007	3312	2597	850	1808
2008	2683	2700	1267	524



2.3 Renovatiepremie

De renovatiepremie werd ingevoerd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007.

De Vlaamse renovatiepremie ondersteunt eigenaars die hun enige woning wensen te renoveren. De renovatiepremie geeft hen de kans om de kwaliteit van hun woning aanzienlijk te verbeteren.

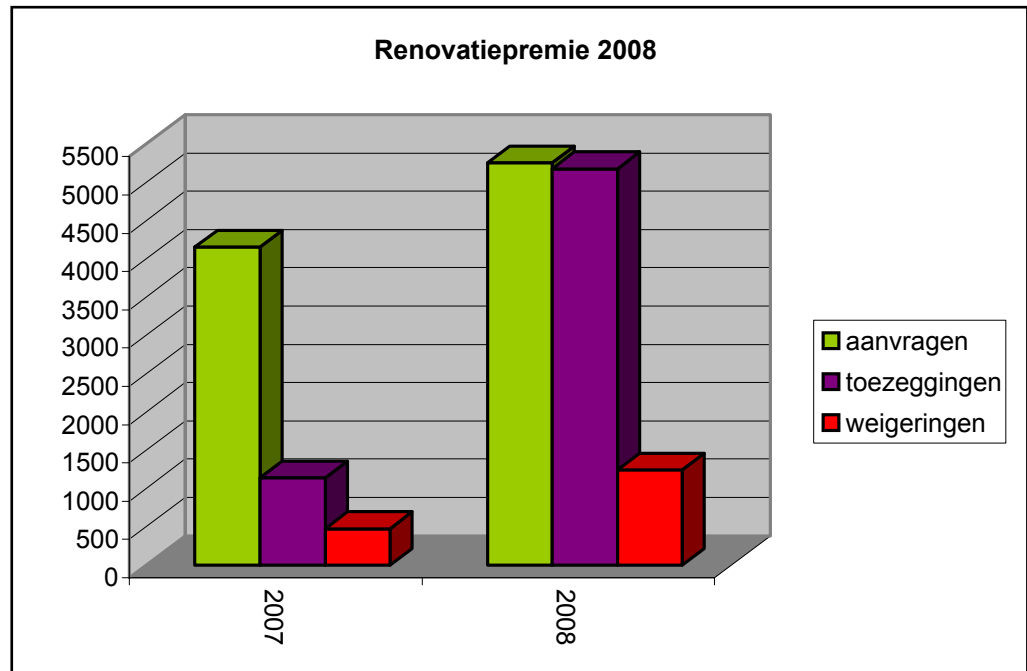
Doordat de inkomensgrenzen hoog zijn (53.350 euro voor samenwonenden, 2.990 euro per persoon ten laste extra, dit zijn de geïndexeerde bedragen vanaf 1 januari 2009) en er geen voorwaarden zijn wat betreft kadastraal inkomen van de woning, komen veel verbouwers in aanmerking voor deze premie.

Het bedrag van de renovatiepremie bedraagt 30% van de kostprijs, exclusief btw, van de aanvaarde kosten. De tegemoetkoming wordt berekend op basis van de voorgelegde facturen, minstens voor 10.000 euro, exclusief btw. Ze kan maximaal 10.000 euro bedragen.

Het succes van de renovatiepremie is overduidelijk en leidde in 2007 tot een achterstand in de verwerking van de aanvragen.

Dankzij de inspanningen van het team en de aanwerving van 2 dossierbehandelaars en 2 onderzoekers woonkwaliteit kon de opgelopen achterstand van 2007 weggewerkt worden. Dit zien we doordat de som van het aantal toegekende dossiers en het aantal geweigerde dossiers beduidend hoger is dan het aantal aanvragen in 2008. Dit betekent dat heel wat aanvragen uit 2007 afgehandeld werden in 2008.

	aanvragen	toezeggingen	weigeringen	saldo
2007	4156	1142	477	2537
2008	5253	5178	1241	1371



2.4 De cijfers per gemeente

Op de kaart die volgt ziet u het aantal aanvragen per 1.000 woningen voor een renovatiepremie of een verbeterings- en aanpassingspremie gedurende de laatste 2 jaren per gemeente in de provincie Oost-Vlaanderen.

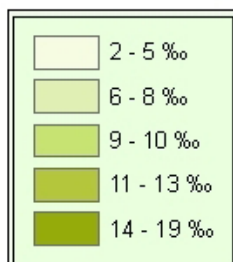
Op de tabel op de volgende pagina vindt u enerzijds een overzicht met het aantal aangevraagde premies per gemeente en anderzijds het aantal gerealiseerde koopwoningen per gemeente.



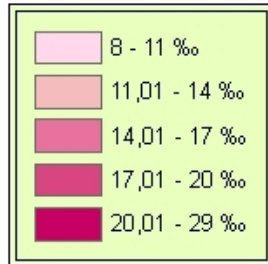
*Sint-Lievens-houtem
Paardenmarkt*

Aanvragen verbeterings- en aanpassingspremie (VAP)

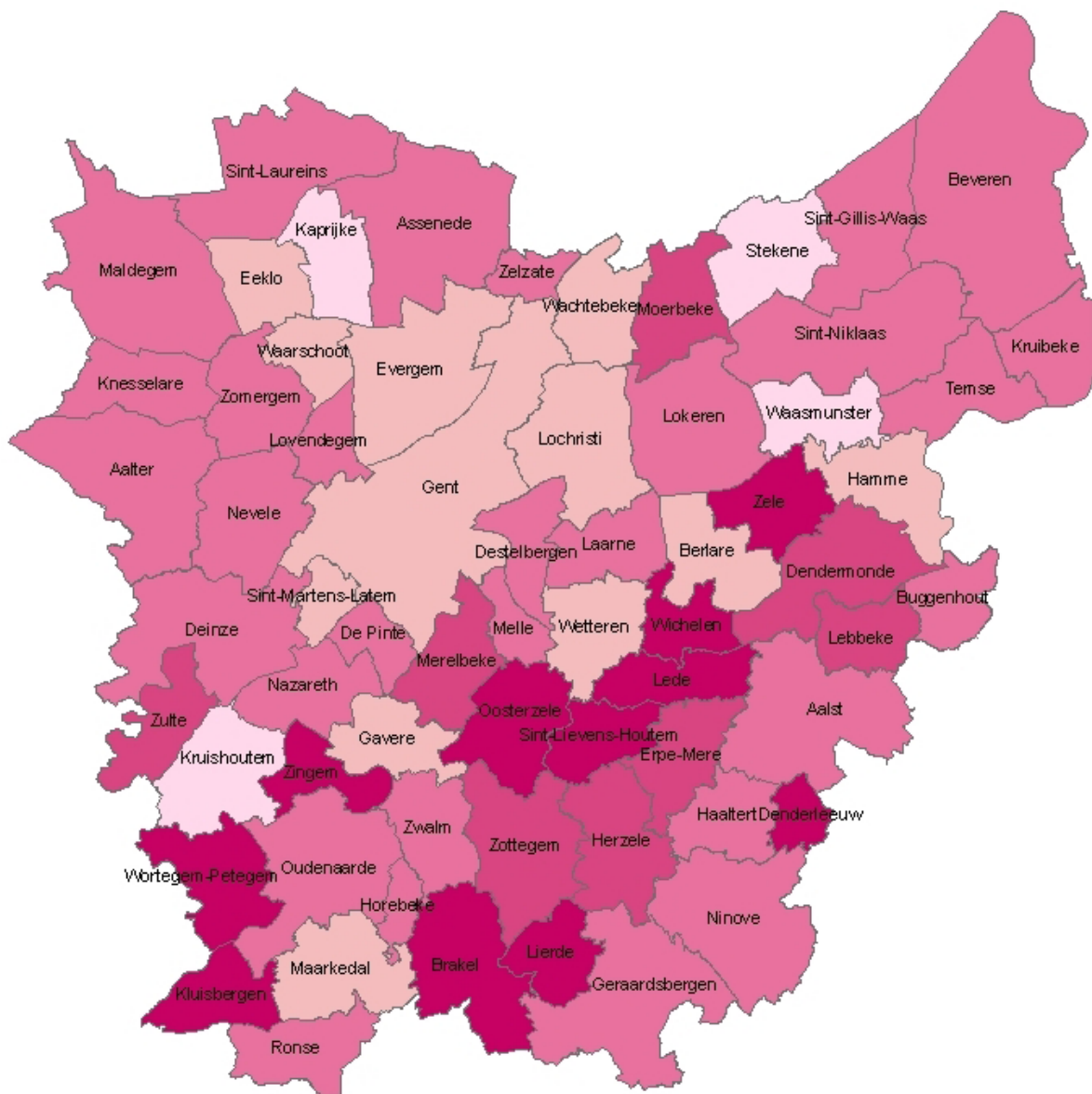
Aantal per 1000 huishoudens in de periode 2007 - 2008



Aanvragen voor renovatiepremie

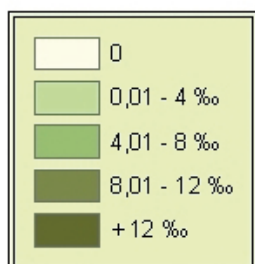


Aantal per 1000 huishoudens in de periode 2007 - 2008



Aandeel sociale koopwoningen

Aantal sociale koopwoningen jonger dan 20 jaar per 1000 huishoudens



gemeente	AANVRAGEN VOOR EEN TEGEMOETKOMING VAN DE VLAAMSE OVERHEID											SOCIALE KOOPWONINGEN						
	Patrimonium op 1/1/2003	VERBETERINGS-EN AANPASSINGSPREMIE								RENOVATIEPREMIE			Aantal gerealiseerde koopwoningen 1996 - 2000	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2001 - 2007	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008	Totaal koopwoningen < 20 jaar	Aantal koopwoningen < 20 jaar per 1000 huishoudens	
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	aantal aanvragen VAP per 1000 huishoudens in 2007+2008	2007	2008						aantal aanvragen RENO per 1000 huishoudens in 2007+2008
Aalst	36194	117	100	76	149	131	187	134	99	6,44	245	313	15,42	25	22	2	49	1,35
Denderleeuw	7372	34	28	24	54	37	70	40	45	11,53	73	79	20,62	25	44	0	106	14,38
Erpe - Mere	7911	47	38	44	44	49	62	53	42	12,01	55	84	17,57	0	0	0	62	7,84
Geraardsbergen	14026	65	57	57	86	79	94	68	59	9,05	100	129	16,33	17	0	0	21	1,50
Haaltert	7338	30	34	31	59	48	70	40	42	11,17	47	76	16,76	0	0	0	24	3,27
Herzele	6798	45	53	31	60	61	66	63	39	15,00	66	69	19,86	0	0	0	0	0,00
Lede	7253	33	47	37	68	61	64	60	36	13,24	63	86	20,54	0	0	0	0	0,00
Ninove	15359	53	62	75	100	91	93	89	74	10,61	101	141	15,76	27	0	0	42	2,73
Sint-Lievenshoutem	3862	29	25	21	52	37	44	39	29	17,61	32	47	20,46	0	16	11	27	6,99
Zottegem	10835	37	34	29	65	57	80	63	57	11,08	98	112	19,38	0	0	0	0	0,00
Arr. Aalst	116948	490	478	425	737	651	830	649	522	10,01	880	1136	17,24	94	82	13	331	2,83
Berlare	6810	36	20	15	39	24	39	23	17	5,87	36	52	12,92	10	0	0	10	1,47
Buggenhout	5816	17	18	20	32	33	45	25	23	8,25	34	56	15,47	0	0	0	12	2,06
Dendermonde	19262	64	55	61	114	128	150	119	103	11,53	153	183	17,44	50	15	0	143	7,42
Hamme	9877	41	43	29	74	71	73	48	49	9,82	54	77	13,26	0	9	0	9	0,91
Laarne	4849	14	10	12	18	18	18	23	12	7,22	37	45	16,91	0	0	14	28	5,77
Lebbeke	7625	35	58	36	46	53	80	78	68	19,15	60	71	17,18	11	14	10	63	8,26
Waasmunster	4439	8	8	7	16	12	19	5	10	3,38	23	20	9,69	0	0	8	30	6,76
Wetteren	10429	51	44	40	58	58	66	59	43	9,78	60	69	12,37	6	0	0	18	1,73
Wichelen	4717	18	29	23	50	34	36	46	34	16,96	52	70	25,86	11	0	3	30	6,36
Zele	8190	53	37	28	80	70	111	85	64	18,19	83	83	20,27	13	29	0	42	5,13
Arr. Dendermonde	82014	337	322	271	527	501	637	511	423	11,39	592	726	16,07	101	67	35	385	4,69
Assenede	5831	16	19	19	37	31	32	21	25	7,89	33	50	14,23	5	0	0	17	2,92
Eeklo	8905	41	18	21	42	33	57	42	31	8,20	44	62	11,90	0	39	0	39	4,38
Kaprijke	2508	5	6	3	14	6	8	3	5	3,19	11	11	8,77	0	0	0	8	3,19
Maldegem	9469	37	42	43	59	32	77	67	59	13,31	54	85	14,68	51	18	0	87	9,19
Sint-Laureins	2887	14	13	8	26	20	14	30	18	16,63	15	28	14,89	0	0	0	0	0,00
Zelzate	5556	16	23	14	13	25	35	26	20	8,28	51	36	15,66	52	31	0	83	14,94
Arr. Eeklo	35156	129	121	108	191	147	223	189	158	9,87	208	272	13,65	108	88	0	234	6,66
Brakel	5930	38	31	21	40	41	39	40	28	11,47	50	73	20,74	6	20	0	38	6,41
Horebeke	774	1	4	3	8	8	6	7	3	12,92	3	10	16,80	0	0	0	0	0,00
Kluisbergen	2682	14	16	11	23	11	16	17	11	10,44	39	33	26,85	0	0	0	0	0,00
Kruishoutem	3280	17	5	7	35	8	19	14	11	7,62	11	24	10,67	20	0	0	48	14,63
Lierde	2626	9	12	13	18	16	18	18	15	12,57	31	43	28,18	0	0	0	0	0,00
Maarkedal	2506	7	5	8	13	6	11	7	14	8,38	17	16	13,17	0	0	0	0	0,00
Oudenaarde	12353	54	51	44	62	55	83	69	63	10,69	87	120	16,76	0	8	0	8	0,85
Ronse	11152	75	53	53	98	112	104	97	73	15,24	81	106	16,77	15	14	0	48	4,30
Wortegem-Petegem	2395	9	3	4	10	7	10	16	11	11,27	22	34	23,38	0	0	0	0	0,00
Zingem	2793	15	21	9	16	12	16	10	3	4,65	23	33	20,05	0	0	0	0	0,00
Zwalm	3173	21	18	6	14	15	16	25	28	16,70	23	22	14,18	0	9	0	9	2,84
Arr. Oudenaarde	49664	234	188	158	297	250	338	320	260	11,68	387	514	18,14	41	51	0	151	3,04
Aalter	7617	19	22	21	35	31	29	21	26	6,17	45	67	14,70	18	9	0	27	3,54
Deinze	11910	53	38	30	88	79	63	57	46	8,65	76	101	14,86	11	24	0	53	4,45
De Pinte	3967	6	4	8	11	9	7	3	8	2,77	28	39	16,89	0	0	0	0	0,00
Destelbergen	7203	13	25	21	29	29	27	23	25	6,66	45	67	15,55	18	11	17	122	16,94
Evergem	12936	43	44	44	64	64	60	62	31	7,19	79	95	13,45	0	40	10	83	6,42
Gavere	4910	22	21	13	17	25	39	27	11	7,74	29	35	13,03	0	0	16	43	8,76
Gent	126200	304	291	273	501	635	747	605	428	8,19	658	885	12,23	70	88	11	222	1,76
Knesselare	3353	12	10	4	23	25	23	20	23	12,82	23	27	14,91	0	0	0	0	0,00
Lochristi	7571	14	14	6	23	32	31	24	17	5,42	43	57	13,21	12	29	0	41	5,42
Lovendegem	3821	9	10	7	9	16	18	13	7	5,23	30	30	15,70	0	0	0	0	0,00
Melle	4380	10	13	11	27	30	28	16	21	8,45	38	26	14,61	16	0	18	34	7,76
Merelbeke	9113	37	38	22	49	38	32	55	44	10,86	80	86	18,22	0	36	0	36	3,95
Moerbeke	2495	7	10	4	8	10	8	8	19	10,82	20	25	18,04	0	0	0	0	0,00
Nazareth	4335	13	10	7	16	18	23	15	14	6,69	31	30	14,07	8	8	0	16	3,69
Nevele	4507	15	18	13	18	22	25	23	25	10,65	22	44	14,64	8	33	0	47	10,43
Oosterzele	5221	16	9	13	22	25	36	25	17	8,04	64	45	20,88	7	17	0	47	9,00
Sint-Martens-Latem	3579	6	1	3	3	0	5	4	2	1,68	20	25	12,57	0	0	0	0	0,00
Waarschoot	3333	9	7	10	11	19	23	18	12	9,00	19	22	12,30	0	0	0	0	0,00
Wachtebeke	2968	7	7	9	15	12	11	6	10	5,39	20	18	12,80	0	28	0	58	19,54
Zomergem	3342	9	8	7	13	27	29	11	11	6,58	19	31	14,96	0	0	0	0	0,00
Zulte	5950	22	20	15	52	40	53	28	34	10,42	39	64	17,31	18	12	0	44	7,39
Arr. Gent	238711	646	620	541	1034	1186	1317	1064	831	7,94	1428	1819	13,60	186	335	72	873	3,66
Beveren	19151	41	51	46	73	66	114	112	93	10,70	134	161	15,40	33	74	0	150	7,83
Kruike	6213	23	23	16	43	50	37	46	34	12,88	46	47	14,97	6	4	3	17	2,74
Lokeren	15623	76	67	60	87	92	134	76	76	9,73	104	121	14,40	46	65	0	173	11,07
Sint-Gillis-Waas	7136	22	17	18	30	26	45	46	24	9,81	45	56	14,15	0	14	21	35	4,90
Sint-Niklaas	31016	87	73	78	149	188	260	193	177	11,93	232	261	15,90	59	56	0	182	5,87
Stekene	7635	14	28	27	41	42	38	42	34	9,95	28	52	10,48	2	31	7	102	13,36
Temse	10973	43	32	36	63	53	69	64	51	10,48	72	88	14,58	9	0	0	9	0,82
Arr. Sint-Niklaas	97747	306	291	281	486	517	697	579	489	10,93	661	786	14,80	155	244	31	668	6,83
totaal Oost-Vlaanderen	620240	2168	2020	1784	3272	3252	4042	3312	2683	9,67	4156	5253	15,17	685	867	151	2642	4,26

Denderleeuw
Rodenbachstraat



3 Kwaliteitsbewaking

3.1 Heffing op leegstand en verwaarlozing

Sinds 31 mei 1996 moeten het gewest of de gemeente een inventaris van leegstaande en verkrotte woningen bijhouden. Er zijn nog vier gemeenten die het inventarisbeheer zelf doen: Ninove, Sint-Lievens-Houtem, Denderleeuw en Aalter. Een grote verandering vorig jaar was dat Gent het inventarisbeheer teruggaf aan Wonen-Vlaanderen en met ingang van 1/1/2009 een eigen reglement en heffingssysteem heeft. Momenteel beheert Wonen-Vlaanderen in Oost-Vlaanderen 99% van alle geïnventariseerde panden op de lijsten leegstand of verwaarlozing.

De regelgeving onderging in 2008 geen fundamentele wijzigingen voor wat betreft de vaststellingen van leegstand of verwaarlozing. Maar het technische verslag dat gebruikt wordt voor het vaststellen van de woningkwaliteit veranderde wel volledig (zie verder). Een 15-tal gemeenten werd op basis van vermoedenslijsten, die de gemeenten zelf opmaakten, gescreend op leegstaande en verwaarloosde panden.

Er kwam voor de medewerkers meer tijd vrij om gemeenten bij te staan op het vlak van kwaliteitsbewaking en het invoeren van een gemeentelijke heffing.

3.1.1 Een gemeentelijk heffingsstelsel

Van de mogelijkheid om via artikel 25 van het heffingsdecreet een eigen heffingsstelsel in te voeren waarbij het Vlaamse gewest niet meer aanwezig is, kan nog geen gebruik gemaakt worden gezien dit specifieke artikel nog niet in uitvoering is. De volledige uitwerking zit in het nieuwe Grond- en Pandendecreet dat dit jaar nog in werking zal gaan. Hierin is bepaald (bij het luik rond Wonen) dat vanaf 1 januari 2010 in principe alle gemeenten zelf het beheer zullen moeten doen van de leegstand op hun grondgebied. En dat de gemeenten in dit kader zelf een eigen inventaris zullen (moeten) opstellen en beheren.

Verschillende gemeenten hebben intussen al gekozen om met een gemeentelijk reglement te werken en dus ook met een eigen heffing naast de gewestelijke heffing. In Sint-Niklaas, Dendermonde, Lokeren, Aalst, Eeklo, Herzele, Geraardsbergen, Ronse en vanaf 1 januari 2009 ook in Gent, is er momenteel een eigen reglement. Andere steden en gemeenten wachten af wat de gevolgen zullen zijn van het aangekondigde Grond- en Pandendecreet voor het lokale woonbeleid.

3.2 Procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

3.2.1 Nieuw Technisch Verslag (TV)

Vorig jaar stond grotendeels in het teken van de wijzigingen aan het technisch verslag dat gebruikt wordt om de kwaliteit van woningen en kamers te beoordelen. De wijzigingen zijn geïmplementeerd op 1 februari 2008. In de loop van het voorbije jaar werd het nodige gedaan om het computerprogramma aan te passen, opleidingen te voorzien voor eigen ambtenaren, gemeentepersoneel en andere geïnteresseerden.

Er kwam ook een nieuwe –omvangrijke– brochure met een zeer volledige uitleg hoe de beoordeling van elke rubriek in zijn werk gaat. Deze brochure is ook online te consulteren op www.bouwenenwonen.be. Eén van de meest in het oog springende wijzigingen is de gelijkschakeling van de grens voor geschiktheid met die voor conformiteit: voortaan zijn beide grenzen zo dat je géén 15 strafpunten mag hebben. Verder zijn sommige categorieën nu opgewaardeerd omdat ze voor veel problemen in de woning zorgen maar tot nog toe weinig strafpunten genereerden: zoals bijvoorbeeld de categorie vocht.

Voor het TV van kamers is het nu zo dat de gemeenschappelijke functies van de kamerwoning (bad, wc, keuken) nu mee beoordeeld en verrekend worden.

3.2.2 Recuperatie van de kosten en snelherstel

Een van de pijnpunten in de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren was het gebrek aan (tijdelijke) opvang. Bewoners van een onbewoonbaar verklaarde woning moeten die verlaten. Een kwaliteitsvol en betaalbaar alternatief vinden, is niet altijd gemakkelijk. De meeste gemeenten beschikken over weinig of geen noodwoningen om deze mensen tijdelijk in onder te brengen. Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben meestal lange wachtlijsten en kunnen dus op korte termijn ook niet voor een betaalbare herhuisvesting zorgen.

Om huurders die een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten, te helpen in hun zoektocht naar een betaalbare nieuwe woning is de Wooncode aangepast. Het is nu mogelijk om de eigenaar van de verlaten woning een gedeelte te laten betalen van de kosten die de verhuis met zich meebrengt, samen met een gedeelte van de huurprijs van de nieuwe woning. Ook de kosten om de bewoners tijdelijk op te vangen kunnen gerecupereerd worden.

Een andere decreetswijziging heeft tot doel te vermijden dat woningen onbewoonbaar zouden verklaard worden ten gevolge van ernstige gebreken die op heel korte termijn te herstellen zijn. Op advies van de gewestelijk ambtenaar kan de burgemeester een



maximale termijn van 15 dagen opleggen waarbinnen de werken moeten uitgevoerd worden. Gebeurt dit niet dan kan de burgemeester de werken laten uitvoeren en de kosten verhalen op de eigenaar.

3.3 Kwaliteitsbewaking in cijfers

3.3.1 Indicatoren met betrekking tot de procedure leegstand en verwaarlozing

Technisch Verslag Leegstand	126
Technisch Verslag Verwaarlozing	21
Administratieve Akte leegstand en verwaarlozing	160
Aangetekende zendingen administratieve akte	219
Bezwaren tegen de adm. akte	76
Effectieve inventarisaties leegstand en verwaarlozing	128

Deze tabel geeft voor Oost-Vlaanderen het aantal in onze databank ingevoerde technische verslagen weer met betrekking tot leegstand en verwaarlozing. Na een onderzoek ter plaatse van onze onderzoekers (op basis van de vermoedenslijst die de gemeente ons geeft) wordt een technisch verslag opgemaakt als het pand minstens 15 strafpunten heeft. Panden die onderzocht zijn maar niet voldoende strafpunten hebben, worden niet in de databank ingevoerd. Momenteel denken we dat meer dan tweederde van de onderzochte panden niét aan voldoende strafpunten komt en dus niet in de statistieken is terug te vinden.

Het aantal verstuurde Administratieve Akten (160 akten) is een indicatie van het aantal effectief opgestarte procedures: het versturen van de akten naar alle houders van een zakelijk recht (219 aangetekende zendingen) is de beslissende stap in de start van de procedure, alle doorlooptermijnen houden rekening met deze datum.

Omdat het niet de bedoeling is om panden in de inventaris op te nemen die ogenschijnlijk leeg staan of verwaarloosd zijn, maar na controle niet blijken te zijn, is er een bezwaarperiode van vier maanden. In 2008 zijn 76 bezwaren binnengekomen, een deel daarvan is –na eventueel een bijkomende controle op vraag van de houder van het zakelijke recht – ook ingewilligd.

Uiteindelijk heeft de procedure 128 effectieve inventarisaties tot gevolg gehad voor leegstand of verwaarlozing. De inventarisatie gebeurt automatisch na het verstrijken van de bezwaarperiode.

Verstuurde registratieattesten leegstand en verwaarlozing	126
Aangetekende zendingen ivm het registratieattest	179
Aantal beroepen tegen het registratieattest	30

De formele kennisgeving van de inventarisatie is het registratieattest. Dit versturen we binnen de dertig dagen na de effectieve inventarisatie opnieuw naar alle houders van een zakelijk recht. In 2008 waren er 30 beroepen tegen deze registratieattesten dus in ongeveer 1 op de 6 dossiers gaat men in beroep.

3.3.2 Indicatoren met betrekking tot de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Technisch Verslag Ongeschikt	641
Technisch Verslag Onbewoonbaar	1
Technisch Verslag Ongeschikt en Onbewoonbaar	231
Technisch Verslag níet Onbewoonbaar of Ongeschikt	803
Totaal aantal Technische Verslagen	1676

Deze tabel geeft voor Oost-Vlaanderen het aantal ingevoerde technische verslagen weer met betrekking tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Na een onderzoek ter plaatse (op basis van een vraag van de gemeente of van iemand die een belang kan aantonen) wordt altijd een technisch verslag opgemaakt en in de databank ingevoerd. Zoals uit de tabel valt op te maken was bij 803 onderzochte panden het eindresultaat "níet ongeschikt of onbewoonbaar". Dit betekent dat bijna 1 op 2 onderzochte panden, waarvan gedacht wordt dat ze niet voldoen aan de minimale normen, wél in orde zijn.

Dit cijfer wordt scheef getrokken doordat in 2008 een groot aantal onderzoeken zijn gedaan in het kader van de regelgeving "Tegemoetkoming in de huurprijs". Sinds 2008 voeren we de technische verslagen van dergelijke onderzoeken ook in ons



datasysteem in omdat er onder meer een conformiteitsattest moet verstrekt worden aan de verhuurder indien uit het onderzoek blijkt dat de woning conform is. Veel van de woningonderzoeken in het kader van de tegemoetkoming in de huurprijs betreffen een goede woning: logisch, want de huursubsidie moedigt mensen aan om van een slechte naar een conforme woning te gaan.

Er zijn bijzonder weinig technische verslagen die énkél een onbewoonbaarheid adviseren. De meeste gemeenten maken gebruik van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet om dringende situaties van onbewoonbaarheid aan te pakken.

Ondanks het feit dat de gemiddelde kwaliteit van het patrimonium verbeterd is, voldoen nog veel woningen in Oost-Vlaanderen niet aan het minimale comfort. Er verdwijnen weliswaar veel kwalitatief slechte woningen van de huurmarkt via verkoop en renovatie. Anderzijds zien we in veel gemeenten dat er onwennig met de procedure wordt omgesprongen en dat de essentie van de mogelijkheden van de procedure niet voldoende zijn doorgedrongen. Sensibilisering en verduidelijking naar de gemeenten is dus zeker nog nodig.

Aantal Adviezen Ongeschikt	499
Aantal Adviezen Onbewoonbaar	24
Aantal Adviezen Ongeschikt en Onbewoonbaar	225
Voldaan aan de norm	68
Advies niet mogelijk	33
Totaal aantal Adviezen	849
Beroepen art. 15	55
Effectieve inventarisaties OO	186

Na de invoer van de technische verslagen in de databank wordt beslist welk type advies wordt opgemaakt: ongeschikt of ongeschikt én onbewoonbaar, of enkel onbewoonbaar. De procedure is geen statisch gegeven en loopt over de jaarwisseling door. Dit verklaart bijvoorbeeld waarom er in 2008 maar 1 technisch verslag voor onbewoonbaarheid was, terwijl er toch 24 adviezen onbewoonbaarheid gegeven werden. Deze adviezen waren gebaseerd op technische verslagen van 2007.

“Advies niet mogelijk” wordt bijvoorbeeld meegedeeld/gegeven m.b.t. panden waar zware renovatiewerken aan de gang zijn op het moment van het onderzoek ter plaatse. In totaal zijn er effectief 849 adviezen uitgebracht in 2008, dit zijn er 200 meer dan in 2007.

Verder zijn er in 2008 55 beroepsprocedures (artikel 15 Vlaamse Wooncode) opgestart tegen de beslissingen van de burgemeester. Van alle opgestarte procedures in 2008 waren er uiteindelijk maar 186 die we effectief moesten inventariseren, in 2007 waren er 154 effectieve inventarisaties.

Uit de vergelijking tussen het aantal technische onderzoeken, het aantal uitgebrachte adviezen en het aantal inventarisaties blijkt duidelijk het succes van de procedure: het merendeel van de dossiers kent een oplossing tijdens de procedure. Bovendien toont de praktijk dat er veel aanvragen tot schrapping zijn binnen de 3 maand na een besluit van de burgemeester omdat de noodzakelijke werken zijn uitgevoerd of omdat het pand is verkocht en gerenoveerd wordt.

Als we de voorbije drie jaar bekijken is er één opvallend iets: de verschuiving van het aandeel adviezen ongeschiktheid én onbewoonbaarheid naar enkel ongeschiktheid. In 2006 bedroeg het aandeel "Advies -enkel ongeschikt -" net 27% en het aandeel "Advies -ongeschikt én onbewoonbaar" bijna 57%. Nu drie jaar verder zijn de rollen omgedraaid: in 2008 bedroeg het aandeel "Advies enkel ongeschikt -" bijna 59% en het aandeel "Advies - ongeschikt én onbewoonbaar- "maar 26"%.

Destelbergen
Magerstraat



Zottegem
Tramstatie



Zele
Heikant







4 Ondersteuning van het lokale woonbeleid

De Vlaamse overheid meet in de Vlaamse Wooncode een belangrijke rol toe aan de lokale besturen. De gemeente is - als regisseur van het lokaal woonbeleid - verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid 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.

Het belang van de regisseursrol wordt onder andere uitgedrukt in het sociaal huurbesluit, waar de gemeenten de mogelijkheid krijgen om een lokaal toewijzingsreglement op te stellen dat rekening houdt met de lokale noden. Ook in het uitvoeringsprogramma wordt veel belang gehecht aan de resultaten van het lokaal woonoverleg.

De Vlaamse overheid wil daarom de gemeenten ondersteunen bij het voeren van een gedegen woonbeleid.

De ondersteuning van het lokale woonbeleid wordt via verschillende methodieken uitgewerkt. Steden en gemeenten kunnen een beroep doen op Wonen Oost-Vlaanderen voor:

- de ondersteuning van het woonoverleg of de woonraad;
- de hulp bij een aanvraag voor subsidie van projecten ter ondersteuning van het (inter) lokaal woonbeleid;
- de ondersteuning bij de opmaak van een gemeentelijk toewijzingsbeleid;
- ondersteuning bij de opmaak van een woonbeleidsplan, een woonplan, een woonbehoefteplan, enz;
- individuele opleiding van nieuwe ambtenaren (tegemoetkomingen voor particulieren, kwaliteitsbewaking, projectsubsiëring);
- vormingsmoment voor groep lokale ambtenaren rond één van de woonthema's;
- informatiesessies voor beleidsmakers en ambtenaren rond een af te spreken thema.

De begeleiders lokaal woonbeleid hebben opleidingen gevolgd over conformiteitsattest, woonkwaliteit en wooninspectie, lokaal toewijzingsreglement, subsidie projecten intergemeentelijke samenwerking, het Decreet Ruimtelijke Ordening en het Grond- en Pandendecreet, meegroeiwonen, Decreet seizoenarbeiders, Arcmap, Wonen voor Ouderen, ... om zich verder te bekwamen in de diverse thema's van het lokaal woonbeleid.

4.1 Ondersteunen van woon(advies)raden of woonoverleg

De dienst Wonen Oost-Vlaanderen is aanwezig op het lokale woonoverleg of de woonadviesraad van de volgende gemeenten of regio's:

Aalst, Buggenhout, Denderleeuw, Dendermonde, Gent, Lierde, Meetjesland, Merelbeke, Sint-Niklaas, Wetteren, Zele, Zottegem en Zulte.

4.2 Bezoek aan gemeenten

In 2008 bezochten we 28 gemeenten in het kader van een informatieronde over het lokaal toewijzingsreglement, de subsidie van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en het investeringsprogramma/uitvoeringsprogramma.

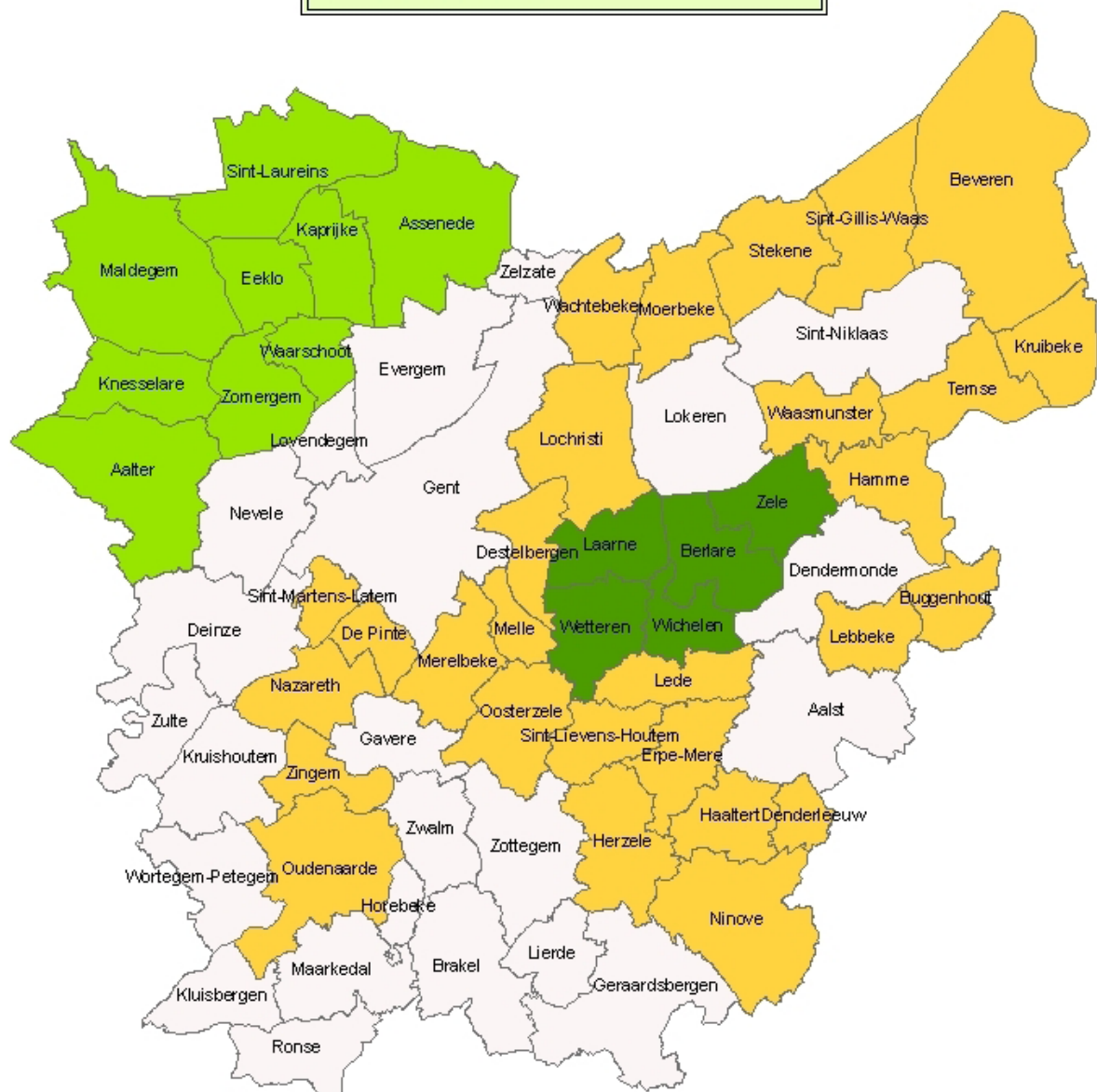
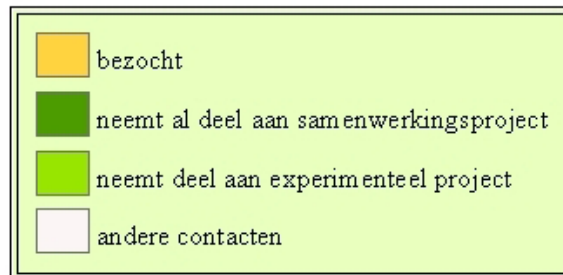
Op de kaart op de volgende pagina ziet u welke gemeenten bezocht werden.

*Dendermonde-Appels
Heidstraat*



Informatieronde in 2008

Gemeenten die Wonen Oost-Vlaanderen in 2008 bezocht om informatie te verstrekken over de subsidiemogelijkheden voor samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid en over het gemeentelijke toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.



4.3 Lokaal toewijzingsreglement

Een essentieel element van het lokaal woonbeleid is het beleid betreffende de toewijzing van sociale woningen. In het nieuwe kaderbesluit sociale huur wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels lokale accenten te leggen via een eigen toewijzingsreglement. Dit kan op drie gebieden: de lokale binding; de huisvesting van specifieke doelgroepen; de bevordering van de leefbaarheid.

a) De lokale binding

Het kaderbesluit sociale huur geeft al de mogelijkheid een optionele voorrang te verlenen voor de aanvrager die gedurende zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder.

Het lokale toewijzingsbesluit geeft de mogelijkheid deze optionele voorrang uit te breiden met drie bijkomende bindingsfactoren:

- Werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- Schoolgaande kinderen hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- Een te bepalen aantal jaren wonen of gewoond hebben in de buurt of de wijk waar de toe te wijzen woning gelegen is.

b) De huisvesting van specifieke doelgroepen

Om voorrang te kunnen verlenen aan een bepaalde doelgroep moet de specifieke lokale nood daartoe worden aangetoond in een doelgroepenplan. Hiervoor kan beroep worden gedaan op de gegevens van het Lokaal Sociaal Beleidsplan. Mogelijke criteria hierbij kunnen zijn: geen of weinig aangepast aanbod op de woningmarkt (bv. bejaarden), moeilijke toegang tot woningmarkt wegens psychosociale achtergrond (bv. ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, alleenstaande ouders, begeleid zelfstandig wonen), lokale bijzondere situatie (bv. herhuisvesting campingbewoners, bewoners wier wijk wordt gesaneerd). Naast de duidelijke omschrijving en afbakening van de doelgroep moet dit plan ook aangeven of het zal worden toegepast op heel het patrimonium of op een deel ervan en welke flankerende maatregelen daarbij genomen worden.

c) De bevordering van de leefbaarheid

Het gemeentelijke toewijzingsreglement geeft de mogelijkheid om afwijkende toewijzingsregels op te stellen om de ernstig bedreigde of verstoorde leefbaarheid in een bepaald complex of bepaalde wijk het hoofd te bieden.

Het moet gaan om een geïntegreerde totaalaanpak: niet alleen het eenzijdig ingrijpen op de bewonerssamenstelling of het toepassen van verhoogde inkomens, maar een combinatie van diverse maatregelen: wijzigingen in het gedrag of de houding van bewoners (woonbegeleidingsdienst), verbeteren van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving (rol publieke ruimte), wijziging van de bewonerssamenstelling via afwijkende toewijzingsregels en het toepassen van verhoogde inkomensgrenzen. Absolute voorwaarde is het opmaken van een leefbaarheidplan, bestaande uit een probleemanalyse, waarbij alle huisvestings- en relevante welzijnsfactoren worden betrokken en waarbij de zittende huurders geconsulteerd worden; de opsomming van maatregelen die al in het verleden zijn genomen; de opsomming van de vooropgestelde maatregelen en van de beoogde resultaten, een planning en timing, en achteraf: de evaluatie.

De dienst Wonen Oost-Vlaanderen ondersteunt en begeleidt gemeenten die werken aan een lokaal toewijzingsreglement.

In onze provincie is het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Zele goedgekeurd door de gemeenteraad en door het Departement RWO. De stad Gent heeft het lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd op de gemeenteraad en wacht nog op de beslissing van het Departement RWO. De stad Dendermonde en de gemeenten Kruibeke en Stekene werken aan een lokaal toewijzingsreglement.

*Gent - Ledeberg
Hospice*



4.4 Subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Ook in het subsidiekader 'projecten lokaal woonbeleid' staat de in de Vlaamse Wooncode opgenomen regisseursrol van de gemeenten centraal.

Met dit subsidiekader wil de Vlaamse Overheid de gemeenten stimuleren om een woonbeleid te voeren dat overdacht en overlegd is en strookt met de principes uit de Wooncode. Om een lokaal woonbeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk dat de gemeente de regie in handen neemt en dat de lokale woonactoren met elkaar overleggen en samenwerken.

In Oost-Vlaanderen zijn twee projecten goedgekeurd: "Woon+", een samenwerking tussen de gemeenten Laarne, Wetteren en Wichelen en "Woonbeleid Berlare-Zele", een samenwerking tussen de gemeenten Zele en Berlare.

De volgende gemeenten werken aan een project:

- Meetjesland, een experimenteel project, zal nu via dit subsidiekader een aanvraag indienen
- Geraardsbergen + Zottegem
- Denderleeuw + Ninove
- Destelbergen + Melle + Merelbeke + Oosterzele
- Sint-Lievens-Houtem + Herzele + Haaltert + Erpe-Mere

4.5 Vorming van ambtenaren van steden en gemeenten









4.5.1 Woonwinkeloverleg

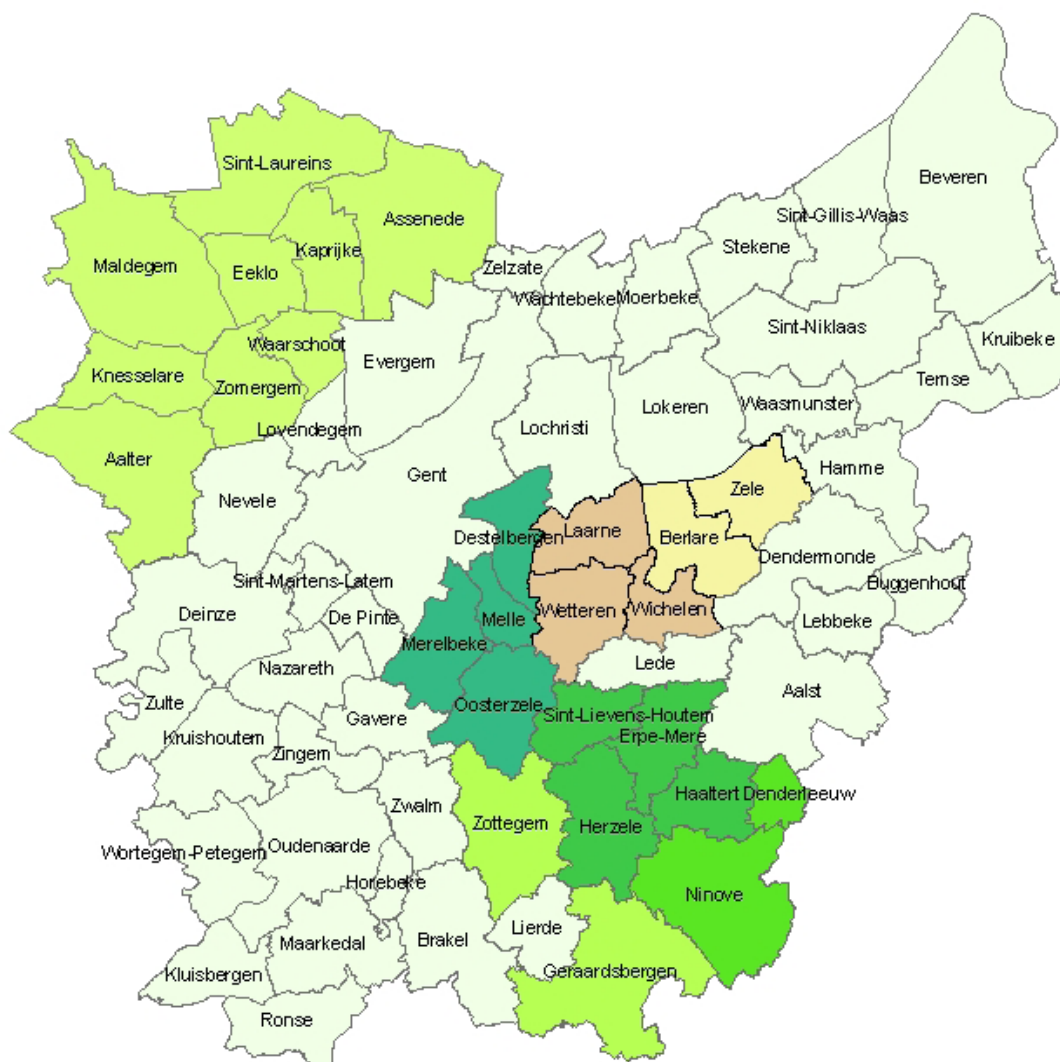
Tweemaal per jaar worden alle woonwinkelconsulenten uitgenodigd. Telkens wordt een thema inhoudelijk uitgediept, is er kans tot uitwisseling van ervaringen en nieuwe ontwikkelingen vanuit het werkveld.

Op donderdag 29 mei kwam Marc Timbremont, directeur van CVBA Volkshaard - CVBA Kleine Landeigendom Het Volk een toelichting geven over zijn praktijkervaring met het nieuwe sociaal huurbesluit. Hij besprak de nieuwe toewijzingsreglementen en de huurprijsberekening vanuit de praktijk.

Op donderdag 16 oktober gaf Joke de Vreeze, coördinator van de Wooninspectie Oost-Vlaanderen een uiteenzetting over de werking van de Wooninspectie, met extra aandacht voor de eerste ervaringen met de herstellvorderingen en de verruimde opdracht met betrekking tot de aspecten van ruimtelijke ordening.

Samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid (in aanvraag of voorbereiding voor 2009)

	Geen project		Wonen Rhode & Schelde
	GeZo Wonen		Wooncentrum Meetjesland
	WO-NI-DE		Woonplus (goedgekeurd in 2008)
	Intergemeentelijke Woonwijzer		Intergemeentelijk Woonbeleid Zele-Berlare (goedgekeurd in 2008)



4.5.2 Opleiding Huisvestingsconsulent

Wonen-Vlaanderen organiseert samen met de vijf provincies een cursus Huisvestingsconsulent. Elk jaar worden twee vormingsdagen georganiseerd, deelnemers die de volledige opleiding gevolgd hebben krijgen het attest van Huisvestingsconsulent.

- 19 februari 2008: woonkwaliteit en wooninspectie
- 9 december 2008: wonen van ouderen

4.5.3 Infosessie subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Naar aanleiding van de open oproep, die eind 2008 gelanceerd werd door de minister van Wonen, Marino Keulen, organiseerde de dienst Wonen Oost-Vlaanderen in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen een infomoment over deze subsidie. Jeroen Van Pottelberge gaf een toelichting bij het subsidiereglement. Els Jacobs, huisvestingsambtenaar van Laarne, stelde het project Woon+ voor. Daarna konden de aanwezigen vragen stellen en in discussie gaan met een panel dat bestond uit Els Jacobs, Bert Seys (coördinator wooncentrum Meetjesland), Jeroen Van Pottelberge en Gunther Gysemans, (coördinator projecten lokaal woonbeleid bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen).

Er waren 40 aanwezigen uit 21 verschillende gemeenten.

4.6 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 paritaire Huurcommissie in Gent;
- de stuurgroep fusie sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent;
- de provinciale woonraad
- de werkgroep Uitvoeringsprogramma (Departement RWO, VMSW en Agentschap Wonen-Vlaanderen)
- de werkgroep ondersteuning lokaal woonbeleid en communicatie (Departement RWO, Kabinet Minister Keulen, de provincies en het Agentschap Wonen-Vlaanderen)

4.7 Adviezen Ruimtelijke Plannen

Bij de opmaak van Ruimtelijke Structuurplannen, Bijzondere Plannen van Aanleg, het aansnijden van nieuwe woonuitbreidingsgebieden en planologische attesten vragen gemeenten om advies en nodigen ze Wonen Oost-Vlaanderen uit naar de plenaire vergaderingen.

In 2008 adviseerde Wonen Oost-Vlaanderen de volgende gemeenten: Berlare, Beveren, Deinze, Dendermonde, Eeklo, Erpe-Mere, Evergem, Gavere, Gent, Lebbeke, Lokeren, Maldegem, Ninove, Oudenaarde, Sint-Laureins, Temse, Waarschoot, Zelzate, Zulte. Er werd ook advies uitgebracht voor een aantal provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.

*Zeie
Deckerstraat*



*Zeie
Heikant*



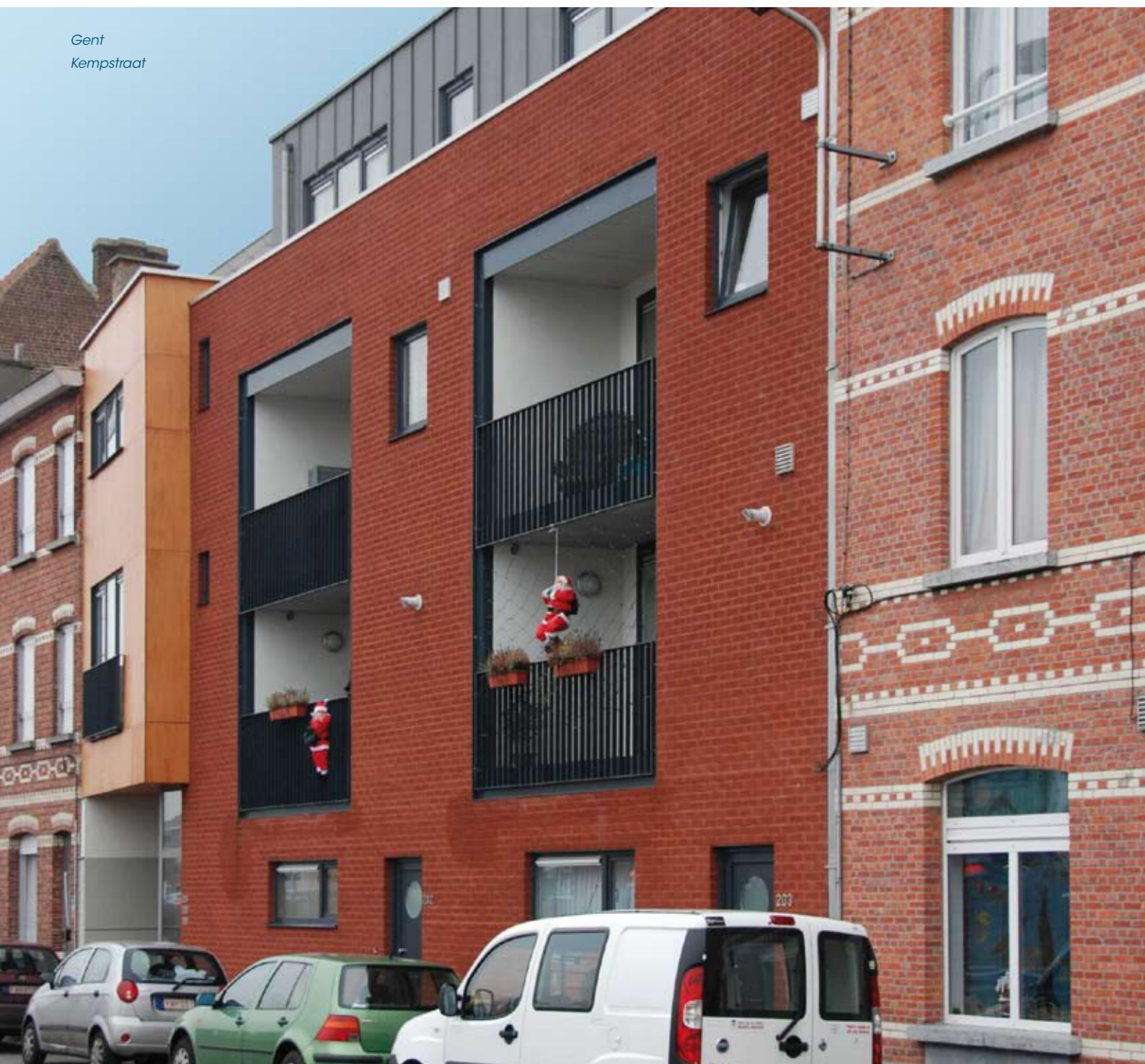
5 cijfers per gemeente

Bronnen van de cijfers:

Aantal sociale huur- en koopwoningen – Eigen bevraging bij de Sociale Huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, gemeenten en OCMW's van Oost-Vlaanderen.

Kwaliteitsbewaking en verleende tegemoetkomingen door de Vlaamse Overheid – Eigen cijfermateriaal.

Gent
Kempstraat



gemeente																			gemeente
	Huishoudens op 1/1/2008	Sociale huurwoningen SHM 31/12/2008	Huurwoningen SVK	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door OCMW	Woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel door gemeente	Huurwoningen Vlaams woningfonds	Totaal woningen verhuurd onder sociaal huurstelsel	% sociale huurwoningen 31/12/2008	Aantal woningen verhuurd buiten sociaal huurstelsel door OCMW	Noodwoningen en doorgangswoningen verhuurd door OCMW	Aantal woningen verhuurd buiten sociaal huurstelsel door gemeente	Noodwoningen en doorgangswoningen verhuurd door gemeente	Totaal aanbod huurwoningen van de overheid	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008	Onderzoeken Kwaliteitsbewaking 2008	Tegenwoordig in de huurprijs 2008	Verbeterings- en aanpassingspremie 2008	Renovatiepremie 2008	
Aalst	35082	1326	18	0	153	25	1522	4,34	0	0	129	0	1651	2	54	78	99	313	Aalst
Denderleeuw	7513	383	1	0	0	0	384	5,11	43	5	0	1	433	0	9	14	45	79	Denderleeuw
Erpe - Mere	7900	210	0	0	0	0	210	2,66	12	2	0	0	224	0	5	8	42	84	Erpe - Mere
Geraardsbergen	13326	311	0	0	0	0	311	2,33	2	2	6	0	321	0	43	17	59	129	Geraardsbergen
Haaltert	7308	108	0	0	0	0	108	1,48	14	1	0	0	123	0	9	3	42	76	Haaltert
Herzele	6906	93	38	0	0	0	131	1,90	0	0	0	0	131	0	12	8	39	69	Herzele
Lede	7279	194	0	0	0	0	194	2,67	32	1	0	0	227	0	5	6	36	86	Lede
Ninove	15238	756	27	18	1	0	802	5,26	6	4	1	0	813	0	5	17	74	141	Ninove
Sint-Lievenshoutem	3879	8	2	2	0	0	12	0,31	8	2	0	0	22	11	0	0	29	47	Sint-Lievenshoutem
Zottegem	10528	254	7	2	0	0	263	2,50	2	7	4	0	276	0	0	3	57	112	Zottegem
Arr. Aalst	114959	3643	93	22	154	25	3937	3,42	119	24	140	1	4221	13	142	154	522	1136	Arr. Aalst
Berlare	5945	318	19	0	0	0	337	5,67	0	3	1	0	341	0	7	8	17	52	Berlare
Buggenhout	5705	108	21	1	0	0	130	2,28	27	1	0	0	158	0	4	3	23	56	Buggenhout
Dendermonde	18736	1790	32	12	0	0	1834	9,79	0	16	0	0	1850	0	22	19	103	183	Dendermonde
Hamme	9572	1119	23	0	0	0	1142	11,93	5	0	0	2	1149	0	8	13	49	77	Hamme
Laarne	4860	138	11	0	1	0	150	3,09	35	4	1	3	193	14	2	4	12	45	Laarne
Lebbeke	7379	158	0	1	21	0	180	2,44	24	3	40	0	247	10	4	10	68	71	Lebbeke
Waasmunster	4096	248	0	2	19	0	269	6,57	48	0	0	0	317	8	1	4	10	20	Waasmunster
Wetteren	10172	585	39	0	0	0	624	6,13	0	3	1	2	630	0	15	15	43	69	Wetteren
Wichelen	4611	85	14	0	0	0	99	2,15	1	0	0	0	100	3	10	5	34	70	Wichelen
Zelee	7954	506	0	57	0	0	563	7,08	47	0	0	0	610	0	7	7	64	83	Zelee
Arr. Dendermonde	79030	5055	159	73	41	0	5328	6,74	187	30	43	7	5595	35	80	88	423	726	Arr. Dendermonde
Assenede	5639	138	7	14	0	0	159	2,82	32	2	0	0	193	0	1	3	25	50	Assenede
Eeklo	8937	686	41	0	0	0	727	8,13	16	2	40	0	785	0	73	15	31	62	Eeklo
Kaprijke	2464	43	3	0	0	0	46	1,87	15	1	15	1	78	0	0	1	5	11	Kaprijke
Maldegem	9216	165	18	0	0	0	183	1,99	3	3	2	0	191	0	0	8	59	85	Maldegem
Sint-Laureins	2725	10	0	0	0	0	10	0,37	1	0	3	1	15	0	0	0	18	28	Sint-Laureins
Zelzate	5376	798	0	30	0	0	828	15,40	60	0	1	0	889	0	35	4	20	36	Zelzate
Arr. Eeklo	34357	1840	69	44	0	0	1953	5,68	127	8	61	2	2151	0	109	31	158	272	Arr. Eeklo
Brakel	5690	97	0	0	0	0	97	1,70	0	1	0	1	99	0	1	1	28	73	Brakel
Horebeke	749	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	3	10	Horebeke
Kluisbergen	2556	79	0	0	0	0	79	3,09	36	1	0	1	117	0	2	2	11	33	Kluisbergen
Kruishoutem	3098	0	0	0	0	0	0	0,00	7	1	0	1	9	0	2	6	11	24	Kruishoutem
Lierde	2561	94	0	0	0	0	94	3,67	5	1	0	0	100	0	0	0	15	43	Lierde
Maarkedal	2366	53	0	0	0	0	53	2,24	0	3	2	1	59	0	1	0	14	16	Maarkedal
Oudenaarde	12223	506	10	0	0	0	516	4,22	13	5	3	0	537	0	6	16	63	120	Oudenaarde
Ronse	10267	629	35	44	0	2	710	6,92	0	5	22	2	739	0	30	14	73	106	Ronse
Wortegem-Petegem	2342	17	0	0	0	0	17	0,73	6	1	5	0	29	0	0	0	11	34	Wortegem-Petegem
Zingem	2792	81	0	0	0	0	81	2,90	3	3	0	3	90	0	0	1	3	33	Zingem
Zwalm	3084	86	0	0	0	0	86	2,79	1	9	2	2	98	0	1	0	28	22	Zwalm
Arr. Oudenaarde	47728	1642	45	44	0	2	1733	3,63	71	21	41	11	1877	0	43	40	260	514	Arr. Oudenaarde
Aalter	7474	200	0	0	1	0	201	2,69	23	0	0	0	224	0	1	8	26	67	Aalter
Deinze	11918	203	0	26	0	0	229	1,92	68	10	0	0	307	0	8	8	46	101	Deinze
De Pinte	3988	0	2	0	1	0	3	0,08	2	1	2	1	9	0	0	1	8	39	De Pinte
Destelbergen	7135	51	28	0	0	0	79	1,11	0	5	0	0	84	17	2	8	25	67	Destelbergen
Evergem	13010	360	4	31	24	0	419	3,22	2	3	0	0	424	10	12	6	31	95	Evergem
Gavere	4839	70	25	0	0	0	95	1,96	9	5	0	0	109	16	2	9	11	35	Gavere
Gent	113847	12222	246	189	910	116	13683	12,02	120	29	990	0	14822	11	267	455	428	885	Gent
Knesselare	3330	139	5	0	0	0	144	4,32	17	1	30	0	192	0	1	4	23	27	Knesselare
Lochristi	7898	311	0	0	0	0	311	3,94	21	1	0	0	333	0	5	7	17	57	Lochristi
Lovendegem	3796	81	0	0	0	0	81	2,13	57	1	25	1	165	0	1	4	7	30	Lovendegem
Melle	4334	144	13	36	0	0	193	4,45	3	0	0	0	196	18	2	9	21	26	Melle
Merelbeke	9078	201	0	0	0	0	201	2,21	4	1	7	2	215	0	1	5	44	86	Merelbeke
Moerbeke	2402	187	0	3	0	0	190	7,91	10	2	6	0	208	0	1	0	19	25	Moerbeke
Nazareth	4265	78	10	0	2	0	90	2,11	0	1	1	1	93	0	1	2	14	30	Nazareth
Nevele	4478	160	0	0	0	0	160	3,57	6	0	0	0	166	0	0	2	25	44	Nevele
Oosterzele	5076	77	0	0	0	0	77	1,52	2	3	5	3	90	0	0	2	17	45	Oosterzele
Sint-Martens-Latem	3359	32	0	0	0	0	32	0,95	16	1	0	0	49	0	3	1	2	25	Sint-Martens-Latem
Waarschoot	3200	236	0	24	0	0	260	8,13	11	0	2	0	273	0	0	2	12	22	Waarschoot
Wachtebeke	2765	85	0	0	0	0	85	3,07	1	5	0	0	91	0	2	1	10	18	Wachtebeke
Zomergem	3233	162	0	0	0	0	162	5,01	1	2	1	0	166	0	1	1	11	31	Zomergem
Zulte	5832	188	0	16	0	0	204	3,50	85	0	0	1	290	0	1	5	34	64	Zulte
Arr. Gent	225257	15187	333	325	938	116	16899	7,50	458	71	1069	9	18506	72	311	540	831	1819	Arr. Gent
Beveren	18697	1226	14	0	0	0	1240	6,63	139	9	0	0	1388	0	94	4	93	161	Beveren
Kruibeke	6278	508	6	0	0	0	514	8,19	12	2	4	1	533	3	7	3	34	47	Kruibeke
Lokeren	15355	1310	0	0	0	19	1329	8,66	0	0	5	0	1334	0	38	12	76	121	Lokeren
Sint-Gillis-Waas	7143	335	7	0	0	0	342	4,79	0	7	0	0	349	21	3	5	24	56	Sint-Gillis-Waas
Sint-Niklaas	29812	1593	92	30	0	6	1721	5,77	0	2	0	2	1725	0	54	78	177	261	Sint-Niklaas
Stekene	6842	246	0	14	0	0	260	3,80	10	6	0	0	276	7	6	3	34	52	Stekene
Temse	11044	1201	0	0	0	0	1201	10,87	5	1	0	0	1207	0	17	2	51	88	Temse
Arr. Sint-Niklaas	95171	6419	119	44	0	25	6607	6,94	166	27	9	3	6812	31	219	107	489	786	Arr. Sint-Niklaas
 totaal Oost-Vlaanderen	596502	33786	818	552	1133	168	36457	6,11	1128	181	1363	33	39162	151	914	960	2683	5253	 totaal Oost-Vlaanderen

WONEN VLAANDEREN



Samenstelling

Vlaamse overheid
Departement RWO
Agentschap Wonen- Vlaanderen
Wonen Oost-Vlaanderen
Willy Du Bois, Jimmy Eeckhout,
Ludwig Ponnet en Veerle Vandecasteele

Verantwoordelijke uitgever

Willy Du Bois
Diensthoofd Wonen Oost-Vlaanderen
Gebr. Van Eyckstraat 4-6
9000 Gent

Fotografie

VMSW, SHM Scheldevallei, SHM Denderstreek,
SHM Gewestelijke Maatschappij voor
Woningbouw Zele en SHM Volkshaard -
Kleine Landeigendom Het Volk.

Lay-out & druk

Digitale Drukkerij BZ
Nadia De Braekeler

Uitgave maart 2009

Depotnummer: D/2009/3241/107

78



IVA Wonen-Vlaanderen
Wonen Oost-Vlaanderen
Gebr. Van Eyckstraat 4-6
9000 Gent
T 09/265.45.11
F 09/265.46.51