

JAARVERSLAG 2007




WONEN
OOST-VLAANDEREN

Vlaamse Overheid
Departement RWO
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Wonen Oost-Vlaanderen

Kattenstraat - Eeklo
Zandvleuge



Voorwoord



Het Vlaamse woonbeleid is in volle ontwikkeling. In de loop van 2007 hadden wij met de meeste gemeenten van Oost-Vlaanderen een interessant gesprek over het woonbeleid in de gemeente en de ondersteuning die op dit vlak kan geboden worden door Wonen-Vlaanderen.

Op voorstel van de minister van Wonen nam de Vlaamse Regering op 21 september 2007 een besluit over de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Dit besluit geeft bijkomende financiële mogelijkheden aan gemeenten voor de verdere uitbouw van een gemeentelijk woonbeleid. De klemtoon hierbij ligt op de intergemeentelijke samenwerking zodat de krachten op dit vlak gebundeld kunnen worden.

Bij de projectsubsidies voor sociale woonprojecten is de lichte daling gestopt van het aantal aanvragen gedurende de laatste jaren.

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. 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.

Het aandeel sociale huurwoningen blijft heel traag toenemen. Het aantal gemeenten zonder sociale huurwoningen is gedaald naar 3: Kruishoutem, Horebeke en De Pinte.

Ook op het vlak van de woonkwaliteitsbewaking zijn een aantal nieuwe instrumenten van kracht en een aantal wijzigingen op til. 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, ondermeer door de invoering van een snelherstel en de mogelijkheid om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de betrokken eigenaars.

Tenslotte werden vorig jaar nieuwe initiatieven gelanceerd op het vlak van subsidies aan particulieren, namelijk de invoering van een renovatiepremie en een wijziging van de huursubsidie.

Inhoudstafel



1	Ondersteuning van het lokale woonbeleid	7
1.1	Aanbod voor de gemeenten en steden	7
1.2	Bezoeken aan gemeenten naar aanleiding van de nieuwe legislatuur in de gemeenten én de nieuwe opdracht van Wonen-Vlaanderen	7
1.2.1	Informatieavond Wonen	7-9
1.2.2	Een 'foto'	9
1.2.3	Op bezoek	9-10
1.3	Ondersteunen van woon(advies)raden of woonoverleg	10
1.4	Vorming van ambtenaren van gemeenten en steden	10
1.4.1	Woonwinkeloverleg	10
1.4.2	Opleiding Huisvestingsconsulent	10
1.4.3	Infosessie subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid	10
1.4.4	Individuele opleidingen voor lokale ambtenaren	11
1.5	Oriëntatiedag Lokaal Woonbeleid	11
1.6	Vertegenwoordiging in functie van het lokale woonbeleid	11
1.7	Adviezen BPA, RUP en WUG	11
2	Vorming voor medewerkers van de cel Huisvesting	13
2.1	Individuele opleidingen	13
2.2	In groep	13
3	Kwaliteitsbewaking	14
3.1	Heffing op leegstand en verwaarlozing	14
3.1.1	Een gemeentelijk heffingsstelsel	14
3.2	Procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	14

3.2.1	Wijzigingen op komst	14
3.2.2	Doorgevoerde wijzigingen: recuperatie van de kosten en snelherstel	15
3.3	De cijfers met betrekking tot de activiteiten in 2007 in verband met kwaliteitsbewaking	15
3.3.1	Indicatoren met betrekking tot de procedure leegstand en verwaarlozing	15-16
3.3.2	Indicatoren met betrekking tot de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	16-17
4	Projectsubsidies	19
4.1	Sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen	21
4.2	Een nieuw financieringssysteem	21
4.3	Voorkooprecht	21
5	Tegemoetkomingen voor particulieren	22
5.1	Tegemoetkoming in de huurprijs	22
5.1.1	Eindelijk hernieuwd	22
5.1.2	Achterstand ingehaald	23
5.2	Verbeterings- en aanpassingspremie	26
5.3	Renovatiepremie	27
6	Cijfers per gemeente	31



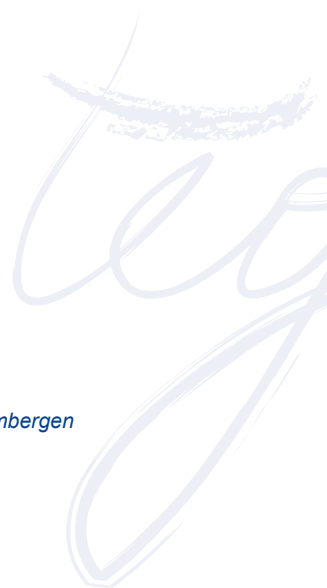
Canadezenlaan – Maldegem



Heidestraat – Appels – Dendermonde



Grootzand - Grembergen





1 Ondersteuning van het lokale woonbeleid

1.1 Aanbod voor de gemeenten en steden

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

- Ondersteuning van het woonoverleg of de woonraad
- Hulp bij een aanvraag voor subsidie van projecten ter ondersteuning van het (inter) lokaal woonbeleid
- Ondersteuning bij de opmaak van een gemeentelijk toewijzingsbeleid
- Ondersteuning bij de opmaak van een beleidsplan wonen, een woonplan, een woonbehoefteplan,...
- 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 één van de volgende thema's:
 - o kwaliteitsbewaking en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
 - o informatie over de afbakening van bijzondere gebieden
 - o reglementen van andere gemeenten over de afbakening van zones voor appartementen
 - o toewijsreglementen van andere gemeenten bij een gemeentelijke verkaveling
 - o reglementen van andere gemeenten die het aandeel sociale woningen in verkavelingen opleggen
 - o sociaal beheersrecht
 - o projectsubsiëring voor sociale woonprojecten

1.2 Bezoeken aan gemeenten naar aanleiding van de nieuwe legislatuur in de gemeenten én de nieuwe opdracht van Wonen-Vlaanderen

1.2.1 Informatieavond Wonen

De start van de nieuwe gemeentelijke legislatuur was een ideaal moment om kennis te maken met de nieuwe beleidsverantwoordelijken.

Hilde Van den Bosch, afdelingshoofd gaf een toelichting van de nieuwe organisatiestructuur.

Willy Du Bois, diensthoofd Wonen Oost-Vlaanderen, zette uiteen hoe gemeenten het lokaal woonbeleid vorm kunnen geven door

- de taak van de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid ;
- welk instrumentarium hebben lokale beleidsmakers ter beschikking voor het voeren van een

Achturenhuis - Denderleeuw



woonbeleid: korte toelichting van het Vlaams instrumentarium, de rol van de provincie en gemeentelijke instrumenten;

- kennis van de lokale woonsituatie, een eerste stap naar het voeren van een lokaal woonbeleid;
- aankondiging van het bezoek aan de gemeenten.

Er waren 6 burgemeesters, 23 schepenen, 1 gemeenteraadslid en 13 ambtenaren aanwezig op de informatieavond.

1.2.2 Een 'foto'

Om het gesprek met de gemeenten goed voor te bereiden werd van elke gemeente een 'foto' gemaakt. Deze 'foto' is een verzameldocument op de intranetsite van de Vlaamse Overheid waar alle nuttige informatie over een gemeente samengebracht wordt:

- Het bestuur: burgemeester, schepenen, hun bevoegdheden, ocmw-voorzitter.
- Contactpersonen binnen het gemeentelijke ambtenarenkorps (huisvestingsambtenaar, contactpersoon kwaliteitsbewaking, dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening, woondeskundige binnen het ocmw, ...)
- Cijfermateriaal in verband met het beleidsdomein wonen.
- Stand van zaken en elementen uit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, overzicht van de bestaande RUP's en BPA's, situering van de gemeente op het gewestplan en in het Vlaams Ruimtelijk Structuurplan.
- Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren op het grondgebied van de gemeente.
- Overzicht van de geplande en de lopende sociale woonprojecten.
- Overzicht van de inventaris op leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen.

1.2.3 Op bezoek

In Oost-Vlaanderen hebben we 60 van de 65 gemeenten bezocht. In de meeste gemeenten verliep dit eerste contact met de nieuwe bestuursploeg zeer goed.

We kregen van verschillende gemeenten de vraag naar infopakketjes over de verschillende woonthema's (bijzondere gebieden, wat met wildgroei appartementen, noodwoningen huurcontract of verblijfscontract, regelgeving serviceflats, levenslang wonen, SVK, gemeentelijke leegstandsheffingen, gemeentelijke premies, gemeentelijke verkavelingsverordeningen, toewijzingsreglement gemeentelijke verkaveling,...)

We probeerden zoveel mogelijk op deze behoeften in te gaan. We hebben daarom ook de cd-rom van 2004 geactualiseerd. Deze nieuwe cd-rom met goede praktijkvoorbeelden van gemeentelijke reglementen, premies en initiatieven op gebied van wonen werd in december verspreid naar de 65 gemeenten in Oost-Vlaanderen.

In alle gemeenten hebben we aangeboden om nieuwe personeelsleden een korte opleiding te geven in onze kantoren, om hen direct het werkveld te laten kennen. Drie ambtenaren (Merelbeke, Zulte en Dendermonde) kwamen bij ons over de vloer voor een korte opleiding over

de tegemoetkomingen, kwaliteitsbewaking en projectsubsidie.

Verder zijn er vanuit deze bezoeken aan de gemeenten ook extra ontmoetingen doorgegaan rond kwaliteitsbewaking en sociale woonprojecten.

1.3 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, Meetjesland, Sint-Niklaas, Zele, Zottegem en Zulte.

In Lierde werd naar aanleiding van het bezoek aan de gemeenten beslist om twee keer per jaar de woonactoren samen te brengen voor een woonoverleg.

In Oosterzele werd binnen de gemeenteraad een huisvestingscommissie opgericht.

1.4 Vorming van ambtenaren van gemeenten en steden

1.4.1 Woonwinkeloverleg

Twee maal 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 22 maart werd een toelichting gegeven over de twee nieuwe tegemoetkomingen voor particulieren, namelijk de renovatiepremie en de tussenkomst in de huurprijs.

Op donderdag 18 oktober gaf Magda Baeck (VZW Woonfonds, een Sociaal Verhuurkantoor uit Gent) een toelichting over de wijzigingen in de huurwet sinds mei 2007.

1.4.2 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.

13 maart 2007: Tegemoetkomingen voor particulieren en gemeentelijke (woon)communicatie

27 november 2007: Private huurwetgeving en sociale huurwetgeving.

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

In het kader van het besluit van 21 september 2007 over de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid nodigden we Gunther Gysemans uit, de coördinator van de ondersteuning lokaal Woonbeleid van Wonen Vlaanderen, om het besluit toe te lichten aan de gemeenten die een subsidiedossier aan het samenstellen zijn.

Ambtenaren uit de gemeenten Berlare, Zele, Zottegem, Geraarsbergen en Oudenaarde waren aanwezig.

1.4.4 Individuele opleidingen voor lokale ambtenaren

- 24 mei – projectsubsidie + renovatiepremie + verbeterings- en aanpassingspremie - Isis Verbeeck (gemeente Merelbeke), Veerle Vansteenbergh (gemeente Zulte) en Sarah Abassi (stad Dendermonde)
- 9 juli – kwaliteitsbewaking + tussenkomst in huurprijs - Isis Verbeeck (gemeente Merelbeke), Veerle Vansteenbergh (gemeente Zulte) en Sarah Abassi (stad Dendermonde)

1.5 Oriëntatiedag Lokaal Woonbeleid

Op 20 november 2007 namen Willy Du Bois, Jimmy Eeckhout, Ludwig Ponnet, Kathy Aelterman, Marleen Lefevre en Veerle Vandecasteele deel aan de oriëntatiedag lokaal woonbeleid samen met de collega's van Wonen-Vlaanderen die dagdagelijks bezig zijn met de ondersteuning van lokaal woonbeleid in het Kasteel van Ham in Steenokkerzeel. Veerle Geurts van het departement RWO gaf er een presentatie over de data ten behoeve van lokaal woonbeleid, nadien was het de beurt aan Peter Sels van de VVSG die het had over de link tussen het lokaal woonbeleid en het lokaal sociaal beleidsplan, gevolgd door Stephan Reniers van de provincie Vlaams-Brabant die tekst en uitleg gaf bij de link tussen het lokaal woonbeleid en ruimtelijke ordening.

In de namiddag stond een uiteenzetting over betaalbaar wonen en het nieuwe beleidskader voor lokaal woonbeleid door Pol Van Damme van het Departement RWO op het programma.

Hugo Beersmans, Administrateur-Generaal van Wonen-Vlaanderen, sloot de dag af met een voorstelling over de taken van Wonen-Vlaanderen inzake ondersteuning lokaal woonbeleid.

1.6 Vertegenwoordiging in functie van het lokale woonbeleid

Een vertegenwoordiger van Wonen Oost-Vlaanderen was aanwezig op:

- De toewijzingscommissie van Vlabinvest
- De stuurgroepen van het grootstedenbeleid in Gent en Sint-Niklaas
- De commissie Huisvesting van de Vereniging van Vlaamse Gemeenten en Steden
- De paritaire Huurcommissie in Gent

1.7 Adviezen BPA, RUP en WUG

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 2007 adviseerde Wonen Oost-Vlaanderen de volgende gemeenten: Aalst, Assenede, Beveren, Dendermonde, Eeklo, Erpe-Mere, Gavere, Gent, Geraardsbergen, Kruishoutem, Lokeren, Lovendegem, Maldegem, Ninove, Oudenaarde, Ronse, Sint-Laureins, Sint-Lievens-Houtem, Temse, Waarschoot, Zele, Zottegem, Zulte.



2 Vorming voor medewerkers van de Dienst Wonen

2.1 Individuele opleidingen

- Marleen Lefevre en Veerle Vandecasteele: opleiding Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, door Syntra West op 4, 11 en 18 december 2006 - 08, 15 en 22 januari 2007.
- Veerle Vandecasteele: Steden op koers? Stadsmonitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden – 27 maart 2007
- Willy Du Bois en Jimmy Eeckhout: studiedag: Nieuwe gegevens over woningen en bewoners in Vlaanderen – 9 maart 2007
- Willy Du Bois en Jimmy Eeckhout: studiedag: Een nieuw beleid voor de private huurmarkt? – 20 april 2007
- Willy Du Bois, Marleen Lefevre en Veerle Vandecasteele: studiedag: De toekomst van de sociale huisvesting – 21 juni 2007
- Ludwig Ponnet: studiedag Voorkooprecht – 18 oktober 2007
- Willy Du Bois, Jimmy Eeckhout, Ludwig Ponnet, Marleen Lefevre, Kathy Aelterman en Veerle Vandecasteele: studiedag: 10 jaar vlaamse Wooncode – 13 december 2007

2.2 In groep

- Voor alle medewerkers – 26 maart 2007 – uiteenzetting over de nieuwe premies – Tussenkost in de huurprijs en Renovatiepremie.
- Voor alle medewerkers van de cel kwaliteitsbewaking – 30 juli 2007 - de nieuwe Holv (informaticaprogramma voor kwaliteitsbewaking) en de toepassing van de nieuwe technische verslagen ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in Holv.
- Voor alle medewerkers van de cel kwaliteitsbewaking – 26 november 2007 - Nieuw kamerdecreet, aangepaste wetgeving en technisch verslag ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, technische achtergrond betreffende de opmaak van het nieuw technisch verslag.
- Voor de onderzoekers van de cel kwaliteitsbewaking - 26 november 2007 - Nieuw kamerdecreet, aangepaste wetgeving en technisch verslag ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, technische achtergrond betreffende de opmaak van het nieuw technisch verslag.
- Voor alle medewerkers van de cel kwaliteitsbewaking – 3 december 2007 - Herstelvordering en snelherstel.

3 Kwaliteitsbewaking

3.1 Heffing op leegstand en verwaarlozing

Sinds 31 mei 1996 moeten gewest of gemeente een inventaris van leegstaande en verkrotte woningen bijhouden. Sedert een paar jaar is het Vlaamse gewest in Oost-Vlaanderen inventarisbeheerder voor 59 van de 65 gemeenten. In 2007 bleef dit ongewijzigd. Gent, Ninove, Sint-Lievens-Houtem, Denderleeuw, Aalter en Zwalm zijn nog steeds zelf inventarisbeheerder.

De regelgeving onderging in 2007 geen wijzigingen, dit had als gevolg dat het jaar 2007 beschouwd kan worden als een "gewoon" jaar. In een 30 tal gemeenten werd op basis van vermoedenslijsten gescreend naar leegstaande en verwaarloosde panden.

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

Verschillende gemeenten kiezen daarom om een eigen gemeentelijk reglement uit te werken. In Sint-Niklaas, Dendermonde, Lokeren, Aalst, Eeklo, Herzele, Geraardsbergen en Ronse is er momenteel een eigen reglement. Andere steden en gemeenten zijn een reglement aan het uitwerken. In deze gemeenten is er een kans dat eigenaars van leegstaande, verwaarloosde of ongeschikt verklaarde woningen twee heffingen moeten betalen.

3.2 Procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

3.2.1 Wijzigingen op komst

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 werden 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.

Sportstraat – Zingem



3.2.2 Doorgevoerde wijzigingen: 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 werd 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 gec recupereerd worden.

De concrete modaliteiten worden momenteel bekeken. Daarna is het wachten op concrete dossiers om te kunnen uitmaken of de decreetwijziging werkbaar is in de praktijk.

Een andere decreetwijziging 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 De cijfers met betrekking tot de activiteiten in 2007 in verband met kwaliteitsbewaking

3.3.1 Indicatoren met betrekking tot de procedure leegstand en verwaarlozing

Technisch Verslag Leegstand	Technisch Verslag Leegstand	Administratieve Akte leegstand en Verwaarlozing	Aangetekende zendingen administratieve akte	Bezwaren tegen de administratieve akte	Effectieve inventarisaties leegstand en verwaarlozing
523	35	577	823	402	481

Deze tabel geeft voor Oost-Vlaanderen het aantal 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 18 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 (523 akten) is een indicatie van het aantal effectief opgestarte procedures: het versturen van de akten naar alle houders van een zakelijk recht (823 aangetekende zendingen) is de beslissende stap in de opstart van de procedure, alle doorlooptermijnen houden rekening met deze datum.

Omdat het niet de bedoeling is om panden op de inventaris te nemen die ogenschijnlijk leegstaan

of verwaarloosd zijn, maar dit in de feiten niet zijn, is er een bezwaarperiode van vier maanden. In 2007 zijn 402 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 481 effectieve inventarisaties tot gevolg gehad voor leegstand of verwaarlozing. De inventarisatie gebeurt automatisch na het verstrijken van de bezwaarperiode. Een aantal inventarisaties in 2007 vloeien voort uit procedures opgestart in 2006.

Verstuurd registratieattesten leegstand en verwaarlozing	Aangetekende zendingen ivm het registratieattest	Aantal beroepen tegen het registratieattest
525	736	59

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 2007 waren er 59 bezwaren tegen deze registratieattesten.

3.3.2 Indicatoren met betrekking tot de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Technisch Verslag Ongeschikt	Technisch Verslag Onbewoonbaar	Technisch Verslag Ongeschikt en Onbewoonbaar	Technisch Verslag niét Onbewoonbaar of Ongeschikt	Totaal aantal Technische Verslagen
223	5	211	169	608

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 169 onderzochte panden het eindresultaat “niét ongeschikt of onbewoonbaar”. Dit betekent dat meer dan 1 op 4 onderzochte panden, waarvan gedacht wordt dat ze niet voldoen aan de minimale normen, wél in orde zijn.

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 op te lossen.

Het is opvallend dat het aantal verzoeken om een procedure op te starten de laatste jaren vermindert. Dit fenomeen doet zich niet enkel in Oost-Vlaanderen voor maar in gans Vlaanderen. Oorzaken hiervoor kunnen velerlei zijn. Enerzijds is het zo dat de kwaliteit van het patrimonium verbeterd is. Veel kwalitatief slechte woningen verdwijnen van de huurmarkt. Anderzijds bestaat ook de mogelijkheid dat veel huurders van slechte woningen niet vertrouwd zijn met de bestaande procedures of zich neerleggen bij hun situatie omdat er geen alternatieven voorhanden zijn. Sensibilisering is dus zeker nog nodig.

Aantal Adviezen Ongeschikt	Aantal Adviezen Onbewoonbaar	Aantal Adviezen Ongeschikt en Onbewoonbaar	Voldaan aan de norm	Advies niet mogelijk	Totaal aantal Adviezen	Beroepen art. 15	Effectieve inventarisaties OO
264	9	3263	107	5	648	26	154

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, dit maakt dat technische verslagen en adviezen niet stoppen met het jaareinde. Dit maakt dat de cijfers over bijvoorbeeld "onbewoonbaarheid" er maar 5 technische verslagen waren in 2007, maar 9 adviezen ten gevolge van nog openstaande dossiers. "Advies niet mogelijk" zijn bijvoorbeeld panden waar zware renovatiewerken aan de gang zijn op het moment van het onderzoek ter plaatse. In totaal zijn er effectief 648 adviezen aan een burgemeester uitgebracht in 2007.

Verder zijn er in 2007 26 beroepsprocedures (artikel 15 Vlaamse Wooncode) opgestart tegen de beslissingen van de burgemeester. Van alle opgestarte procedures in 2007 zijn er uiteindelijk maar 154 die we effectief moesten inventariseren.

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.

Alfons van de Maelestraat
Erembodegem - Aalst





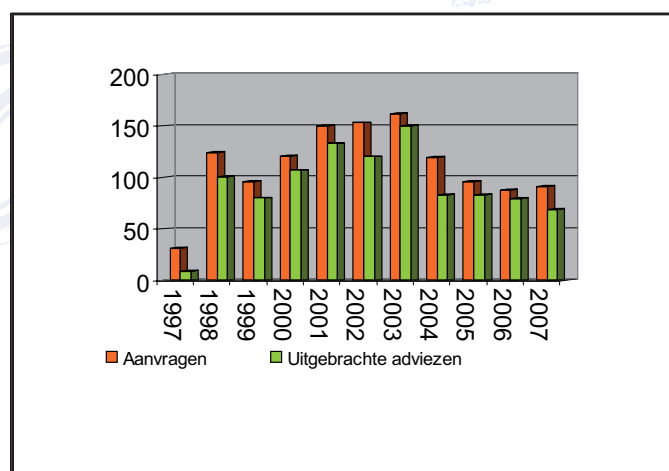
4 Projectsubsidies

Wonen Oost-Vlaanderen stond in voor het preliminaire advies over de opportuniteit van ingediende sociale woonprojecten door openbare initiatiefnemers (sociale huisvestingsmaatschappijen, Vlaams Woningfonds, gemeenten, intercommunales, OCMW's en SVK's)

Het volgende werd betoelaagd:

- de vererving van ongeschikte woningen/gebouwen of gronden (het verschil tussen de aankoopkosten en 30 of 50 euro/m², naargelang de ligging van het project. Van dit bedrag wordt 70% uitbetaald en wanneer er binnen de drie jaar gebouwd wordt, zal de overheid nog eens 15 % betalen)
- de aanleg van de infrastructuur (60 à 100 % van de kosten)
- nieuwbouw en/of renovatie.(60 % of 65 % van de kosten)

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



Van Durmestraat
- Sint-Niklaas



66

66

4.1 Sociale huurwoningen in Oost-Vlaanderen

Het aandeel sociale huurwoningen groeit traag, zeer traag in Oost-Vlaanderen. Vorig jaar schreven we hier dat dit deels te wijten was aan de wijze waarop de sociale huursector gefinancierd werd. De trage groei toont zich niet alleen in het feit dat er slechts 38 gemeenten zijn waar het aandeel sociale huurwoningen stijgt, met andere woorden waar de groei van het aandeel sociale huurwoningen sneller toeneemt dan de aangroei van het volledige woonpatrimonium.

Er zijn ook 10 gemeenten waar sinds 1997 geen sociale huurwoningen zijn bijgekomen. Dit zijn Knesselare, Kaprijke, Zomergem, Lovendegem, Laarne, Kluisbergen, Maarkedal, Kruishoutem, Horebeke en De Pinte. In de laatste drie gemeenten zijn tot op heden geen sociale huurwoningen.

De gemeenten met het grootste aandeel sociale huurwoningen zijn Zelzate (14,12%), Hamme (10,89%), Temse (10,36%), Gent (9,51%) en Dendermonde (8,77%).

Deze cijfers vindt u terug in de tabel in hoofdstuk 6.

4.2 Een nieuw financieringssysteem

Op 1 januari 2008 zijn een nieuw financieringssysteem voor sociale woningen en een nieuw sociaal huurbeduit 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, als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. In afwachting van de harmonisatie van het volledige stelsel geldt voor de andere verrichtingen nog het oude financieringssysteem.

Het nieuwe financieringssysteem is een lening van 0% op 33 jaar voor de aankoop van een grond, 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 de 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.

4.3 Voorkooprecht

In het kader van het voorkooprecht voorzien in de Vlaamse wooncode werden 12 dossiers ingediend. In het kader van de ondersteuning van lokaal woonbeleid stimuleert Wonen Oost-Vlaanderen de gemeenten om Bijzondere Gebieden af te bakenen zodat sociale huisvestingsmaatschappijen meer kansen krijgen om hun Recht van Voorkoop uit te oefenen voor de realisatie van nieuwe sociale woonprojecten.

5 Tegemoetkomingen voor particulieren

In 2007 werd de renovatiepremie gelanceerd en werd de individuele huursubsidie en installatiepremie omgevormd tot de tegemoetkoming in de huurprijs.

5.1 Tegemoetkoming in de huurprijs

5.1.1 Eindelijk hernieuwd

De tegemoetkoming in de huurprijs werd ingevoerd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007.

De belangrijkste verschilpunten met de individuele huursubsidie en installatiepremie zijn:

De inkomensgrens werd vastgesteld op € 14.550 (+ € 1.300 per persoon ten laste). Er wordt rekening gehouden met de netto belastbare inkomens van 3 jaar vóór de aanvraag.

De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd.

De maximale huurprijzen werden geactualiseerd van € 371 naar € 485, te verhogen met € 34 per persoon ten laste (beperkt tot maximaal 4). Ook deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Om de verhuiskost te verlichten wordt ook een eenmalige installatiepremie uitgekeerd van drie keer de maandelijkse huursubsidie.

De kwaliteit van deze woningen wordt gecontroleerd via de normen vermeld in de Vlaamse Wooncode.

De maximumduur van de huursubsidie wordt teruggebracht van 15 naar 6 jaar met een overgangperiode van 3 jaar, dus in totaal 9 jaar. Voor mensen met een handicap of bejaarden wordt de huursubsidie levenslang toegekend. Zij blijven maandelijks het bedrag van de eerste huursubsidie ontvangen.

De huursubsidie is degressief. Na 6 jaar is er een inkomenscontrole voorzien: personen van wie het inkomen gestegen is en die niet meer in aanmerking komen voor een huursubsidie, krijgen toch nog gedurende 3 jaar een 'jaarlijkse bonus' van 360 euro, huurders die zich niet verbeterd hebben krijgen gedurende 3 jaar de laagste huursubsidie van 60 euro per maand.

In onderstaand schema wordt dit duidelijk.

Inkomen drie jaar voor de aanvraag	1	2	3	4	5	6	7	8	9
max. 14.500	100	100	80	80	60	60	60	60	60
max. 12.500	150	150	120	120	90	90	60	60	60
max. 9.000	200	200	160	160	120	120	60	60	60

5.1.2 Achterstand ingehaald

Het grote aantal weigeringen in 2007 is toe te schrijven aan het stopzetten van het stelsel van de individuele huursubsidie en installatiepremie. Alle dossiers waarbij de aanvrager nog geen nieuwe huurwoning gevonden had werden afgesloten, zodat de aanvragers bij een eventuele verhuis een aanvraag kunnen indienen voor de nieuwe tegemoetkoming in de huurprijs.

Door een herschikking van personeel is er een nieuw team dossierbehandelaars dat er in 2007 in geslaagd is om de achterstand volledig weg te werken. Er zijn nog 79 dossiers van de oude huursubsidie die afgehandeld moeten worden. Het gaat hier om dossiers waar de aanvragers nog de nodige bewijsstukken moeten indienen.

Van de nieuwe tegemoetkoming in de huurprijs waren op 31 december 2007 nog 298 dossiers af te handelen. Samen met de 79 af te handelen dossiers van het oude stelsel betekent dit dat er op 31 december 2007 nog 377 dossiers af te handelen waren. (Op 31 december 2005 waren dit er 1126 en op 31 december 2006 waren dit er 883)

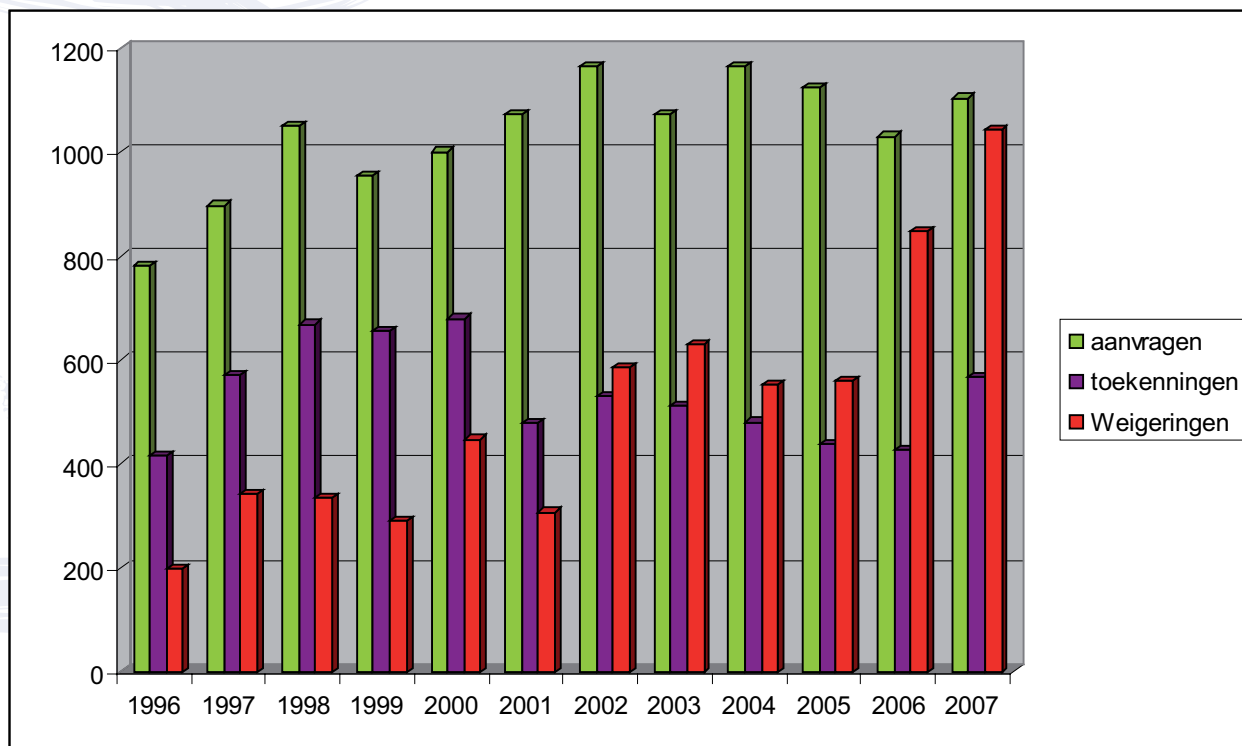
Dit betekent dat de aanvragers van een tegemoetkoming in de huurprijs binnen een aanvaardbare termijn een toekenning of weigering ontvangen.

*Hospice Hundelgemse Steenweg
Ledeberg*





	AANVRAGEN	TOEKENNINGEN	WEIGERINGEN	SALDO
1996	780	417	198	683
1997	897	570	343	667
1998	1050	668	334	715
1999	953	655	289	724
2000	1000	679	447	598
2001	1073	477	307	887
2002	1165	529	586	937
2003	1071	512	629	867
2004	1164	480	552	999
2005	1124	437	560	1126
2006	1030	426	847	883
2007	1102	566	1042	298(nieuw) + 79 (oud)



5.2 Verbeterings- en aanpassingspremie

Deze premie werd door de Vlaamse regering ingevoerd op 1 april 1993. In 2003 werd het stelsel van de verbeterings- en aanpassingspremie gewijzigd.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen particulieren een verbeteringspremie krijgen voor bepaalde verbeterings- en/of verbouwingswerken 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 uitbreidingswerken en aanpassingswerken).

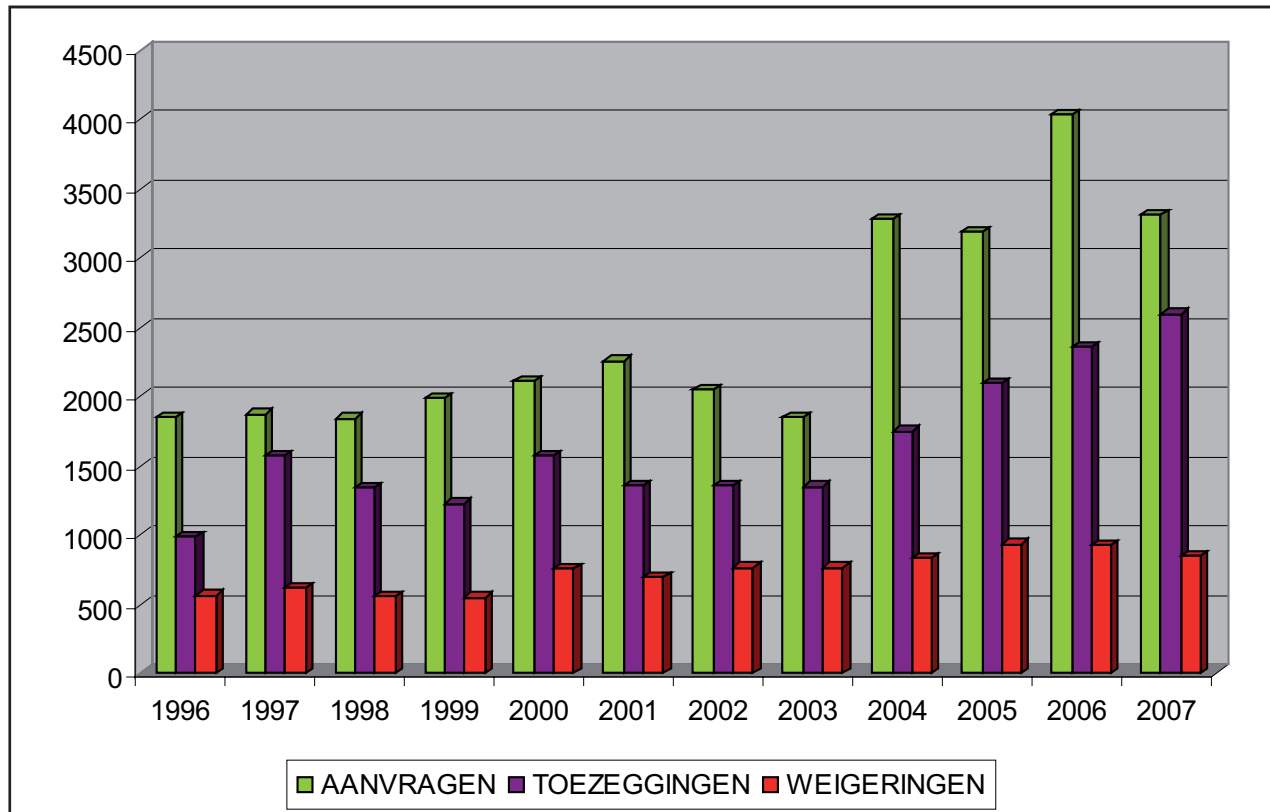
Binnen een periode van tien jaar kan men drie aanvragen indienen, doch telkens voor een onderdeel dat voorheen nog niet gesubsidieerd werd.

Uit de onderstaande cijfers blijkt dat de stijging van het aantal aanvragen vanaf 2004 als reactie op de wijziging van 28 november 2003 én de optrekking van de inkomensgrenzen in 2006 in 2007 gestopt is.

De daling van het aantal aanvragen is te wijten aan de invoering van de renovatiepremie, die voor veel aanvragers voordeliger is.

Door een extra inspanning van de dossierbehandelaars kon de achterstand in dossierbehandeling die opgebouwd werd door het stijgende aantal aanvragen de laatste drie jaren, in de eerste helft van 2007 afgebouwd worden. Door de invoering van de renovatiepremie én het enorme succes van deze nieuwe premie kon deze inspanning niet doorgezet worden tot het einde van het jaar. Toch is het saldo van te behandelen dossiers gedaald met 135 of 7,5 %.

	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



Neerheide - Heusden



5.3 Renovatiepremie

De renovatiepremie werd ingevoerd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007. De Vlaamse renovatiepremie ondersteunt de 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 (50.000 euro voor gehuwden of samenwonenden, 2.800 euro per persoon ten laste extra in 2007) 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.

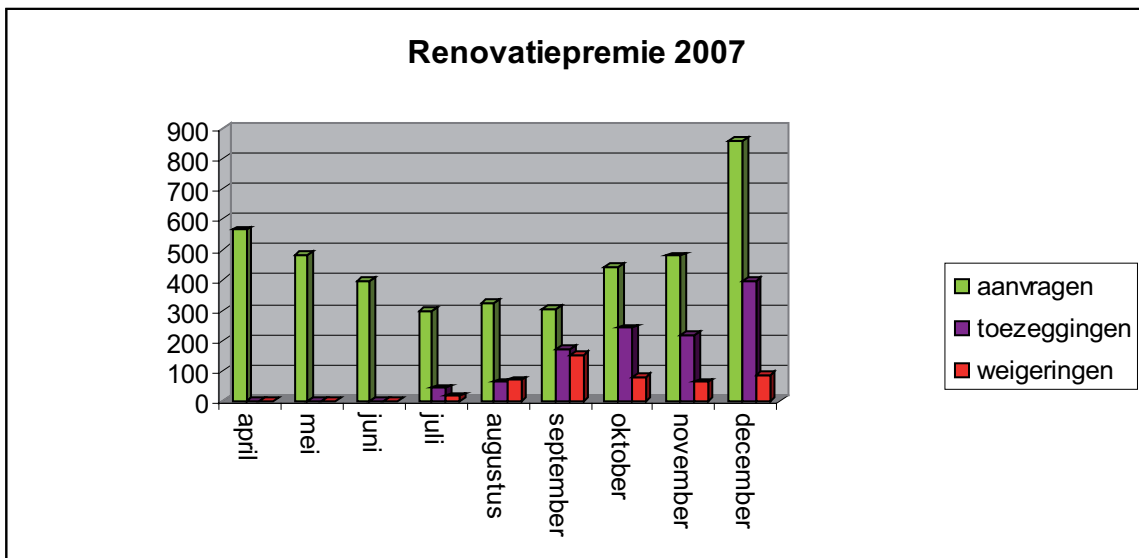
Het succes van de renovatiepremie is overduidelijk. Doordat deze premie lang op voorhand aangekondigd werd was er een onmiddellijke toevloed van aanvragen.

Ook de ICT-ondersteunende middelen waren nog niet beschikbaar in april, waardoor de dossierbehandelaars onmiddellijk geconfronteerd werden met een enorm groot saldo af te handelen dossiers. Een dossierbehandelaar kan 1000 dossiers verwerken per jaar. Er is echter maar één extra dossierbehandelaar aangeworven, waardoor er effectief een personeelstekort was om alle dossiers tijdig te kunnen afhandelen.

Daardoor was het gedurende 2007 zeer moeilijk om de dossiers binnen de gestelde termijnen te behandelen.

	AANVRAGEN	TOEZEGGINGEN	WEIGERINGEN	SALDO
april	565	0	0	565
mei	485	0	0	1050
juni	397	0	0	1447
juli	296	44	18	1681
augustus	324	65	71	1869
september	307	174	154	1848
oktober	444	243	83	1966
november	479	220	65	2160
december	859	396	86	2537
	4156	1142	477	





Kleinhulst - Hamme



6 Cijfers per gemeente

Bronnen van de cijfers:

Patrimonium op 1/1/2007 – Ecodata, Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand & Energie.

Aantal sociale huur-en koopwoningen – Eigen bevraging bij de Sociale Huisvestingsmaatschappijen van Oost-Vlaanderen.

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

*Hofkouter - Paardemarkt
Vierzele*



*Cauterhoek
Kruibeke*





Hovendaal - Michelbeke



gemeente	PATRIMONIUM									AANVRAGEN KWALITEITSONDERZOEKEN (ONGESCHIKT, ONBEWOONBAAR)						
	Patrimonium op 1/1/2003	Patrimonium op 1/1/2007	Sociale huurwoningen 31/12/2003	Sociale huurwoningen 31/12/2007	% sociale huurwoningen 2003	% sociale huurwoningen 2007	Aantal gerealiseerde koopwoningen 1996 - 2000	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2001 - 2004	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2005 - 2007	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aalst	36194	37210	1234	1329	3,41%	3,57%	25	22	0	16	11	35	53	*	38	46
Denderleeuw	7372	7655	318	323	4,31%	4,22%	25	36	8	5	11	6	11	*	5	12
Erpe - Mere	7911	8100	195	210	2,46%	2,59%	0	0	0	4	2	3	1	*	1	4
Geraardsbergen	14026	14347	307	311	2,19%	2,17%	17	0	0	45	23	27	23	*	38	56
Haaltert	7338	7640	114	110	1,55%	1,44%	0	0	0	1	3	0	2	*	6	0
Herzele	6798	7101	64	92	0,94%	1,30%	0	0	0	4	15	7	2	*	3	4
Lede	7253	7495	167	195	2,30%	2,60%	0	0	0	5	6	6	2	*	6	4
Ninove	15359	15906	686	758	4,47%	4,77%	27	0	0	7	15	12	6	*	8	8
Sint-Lievenshoutem	3862	4058	0	8	0,00%	0,20%	0	3	13	2	1	0	2	*	2	0
Zottegem	10835	11209	203	228	1,87%	2,03%	0	0	0	7	0	0	3	*	2	5
Arr. Aalst	116948	120721	3288	3564	2,81%	2,95%	94	61	21	96	87	96	105	0	109	139
Berlare	6810	7084	268	359	3,94%	5,07%	10	0	0	4	15	3	0	*	1	4
Buggenhout	5816	5967	90	93	1,55%	1,56%	0	0	0	2	2	4	3	*	0	3
Dendermonde	19262	19821	1579	1739	8,20%	8,77%	50	15	0	13	26	8	22	*	16	10
Hamme	9877	10307	1041	1122	10,54%	10,89%	0	0	9	13	4	11	1	*	5	2
Laarne	4849	5078	122	122	2,52%	2,40%	0	0	0	3	2	4	1	*	1	4
Lebbeke	7625	7794	117	139	1,53%	1,78%	11	0	14	22	0	3	0	*	0	2
Waasmunster	4439	4534	242	227	5,45%	5,01%	0	0	0	0	0	0	7	*	1	2
Wetteren	10429	10813	524	554	5,02%	5,12%	6	0	0	21	19	14	8	*	8	21
Wichelen	4717	4863	77	85	1,63%	1,75%	11	0	0	3	2	3	2	*	1	2
Zelee	8190	8407	436	481	5,32%	5,72%	13	11	18	10	2	8	11	*	4	14
Arr. Dendermonde	82014	84668	4496	4921	5,48%	5,81%	101	26	41	91	72	58	55	0	37	64
Assenede	5831	5942	109	109	1,87%	1,83%	5	0	0	3	0	4	2	*	2	4
Eeklo	8905	9288	624	702	7,01%	7,56%	0	26	13	4	8	4	6	*	30	6
Kaprijke	2508	2612	43	29	1,71%	1,11%	0	0	0	2	0	0	0	*	0	0
Maldegem	9469	9762	130	148	1,37%	1,52%	51	6	12	1	5	0	2	*	5	0
Sint-Laureins	2887	2920	0	10	0,00%	0,34%	0	0	0	0	0	0	0	*	0	1
Zelzate	5556	5643	645	797	11,61%	14,12%	52	26	5	6	9	2	1	*	3	4
Arr. Eeklo	35156	36167	1551	1795	4,41%	4,96%	108	58	30	16	21	10	11	0	40	15
Brakel	5930	6106	80	97	1,35%	1,59%	6	8	12	0	0	3	2	*	2	0
Horebeke	774	788	0	0	0,00%	0,00%	0	0	0	1	0	0	1	*	0	0
Kluisbergen	2682	2765	80	80	2,98%	2,89%	0	0	0	0	0	1	0	*	1	1
Kruishoutem	3280	3329	0	0	0,00%	0,00%	20	0	0	2	0	0	0	*	0	3
Lierde	2626	2676	94	94	3,58%	3,51%	0	0	0	0	2	1	0	*	0	4
Maarkedal	2506	2532	53	53	2,11%	2,09%	0	0	0	2	0	0	0	*	0	1
Oudenaarde	12353	12944	418	478	3,38%	3,69%	0	8	0	36	8	9	4	*	2	12
Ronse	11152	11317	609	607	5,46%	5,36%	15	0	14	18	48	48	60	*	48	27
Wortegem-Petegem	2395	2497	13	17	0,54%	0,68%	0	0	0	0	0	0	0	*	0	1
Zingem	2793	2927	38	83	1,36%	2,84%	0	0	0	0	2	1	0	*	0	2
Zwalm	3173	3269	73	86	2,30%	2,63%	0	0	9	0	0	0	1	**	0	0
Arr. Oudenaarde	49664	51150	1458	1595	2,94%	3,12%	41	16	35	59	60	63	68	0	53	51
Aalter	7617	7822	127	156	1,67%	1,99%	18	9	0	4	2	0	2	*	2	2
Deinze	11910	12507	158	203	1,33%	1,62%	11	24	0	6	5	2	8	*	4	3
De Pinte	3967	4128	0	0	0,00%	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	*	0	0
Destelbergen	7203	7404	0	51	0,00%	0,69%	18	11	0	4	0	3	0	*	0	3
Evergem	12936	13578	329	335	2,54%	2,47%	0	40	0	4	10	2	3	*	3	2
Gavere	4910	5102	32	70	0,65%	1,37%	0	0	0	2	0	0	1	*	2	3
Gent	126200	129308	11893	12303	9,42%	9,51%	70	58	30	325	547	544	500	*	273	152
Knesselare	3353	3435	141	141	4,21%	4,10%	0	0	0	0	0	0	1	*	1	0
Lochristi	7571	8081	270	298	3,57%	3,69%	12	0	29	2	7	5	3	*	4	5
Lovendegem	3821	3963	81	79	2,12%	1,99%	0	0	0	1	0	0	5	*	1	0
Melle	4380	4526	108	144	2,47%	3,18%	16	0	0	0	2	0	5	*	2	2
Merebeke	9113	9567	131	166	1,44%	1,74%	0	18	18	0	11	2	4	*	2	0
Moerbeke	2495	2548	180	181	7,21%	7,10%	0	0	0	5	2	2	4	*	4	1
Nazareth	4335	4445	29	30	0,67%	0,67%	8	0	8	1	1	0	8	*	0	0
Nevele	4507	4696	116	141	2,57%	3,00%	8	15	18	1	4	1	2	*	0	1
Oosterzele	5221	5357	56	77	1,07%	1,44%	7	7	10	0	1	0	2	*	1	2
Sint-Martens-Latem	3579	3645	27	32	0,75%	0,88%	0	0	0	0	1	0	1	*	0	3
Waarschoot	3333	3358	242	241	7,26%	7,18%	0	0	0	0	0	2	1	*	0	2
Wachtebeke	2968	3024	315	79	10,61%	2,61%	0	12	16	0	0	0	0	*	0	1
Zomergem	3342	3391	166	165	4,97%	4,87%	0	0	0	0	1	4	2	*	0	0
Zulte	5950	6117	160	188	2,69%	3,07%	18	12	0	5	1	6	2	*	2	3
Arr. Gent	238711	246002	14561	15080	6,10%	6,13%	186	206	129	360	595	573	554	0	301	185
Beveren	19151	19797	1184	1212	6,18%	6,12%	33	49	25	10	17	7	9	*	4	16
Kruibeke	6213	6576	364	510	5,86%	7,76%	6	4	0	6	5	8	4	*	4	6
Lokeren	15623	16170	1427	1318	9,13%	8,15%	46	25	40	29	20	21	42	*	15	25
Sint-Gillis-Waas	7136	7521	309	335	4,33%	4,45%	0	10	4	3	4	2	1	*	3	3
Sint-Niklaas	31016	31787	1551	1583	5,00%	4,98%	59	38	18	26	31	56	47	*	49	31
Stekene	7635	7805	222	246	2,91%	3,15%	2	19	12	3	2	1	0	*	2	1
Temse	10973	11461	1117	1187	10,18%	10,36%	9	0	0	2	8	2	7	*	5	11
Arr. Sint-Niklaas	97747	101117	6174	6391	6,32%	6,32%	155	145	99	79	87	97	110	0	82	93
totaal Oost-Vlaanderen	620240	639825	31528	33346	5,08%	5,21%	685	512	355	701	922	897	903	0	622	408

NR)	AANVRAGEN VOOR EEN TEGEMOETKOMING VAN DE VLAAMSE OVERHEID															gemeente
	INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE EN INSTALLATIEPREMIE							VERBETERINGS-EN AANPASSINGSPREMIE							RENO	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2007	
	58	73	74	81	107	84	70	117	100	76	149	131	187	134	245	Aalst
	5	0	3	7	8	3	13	34	28	24	54	37	70	40	73	Denderleeuw
	3	1	3	1	0	1	0	47	38	44	44	49	62	53	55	Erpe - Mere
	15	23	11	18	17	30	24	65	57	57	86	79	94	68	100	Geraardsbergen
	2	2	1	1	0	2	2	30	34	31	59	48	70	40	47	Haaltert
	8	2	0	4	13	1	3	45	53	31	60	61	66	63	66	Herzele
	3	1	0	0	1	1	2	33	47	37	68	61	64	60	63	Lede
	13	10	2	3	5	8	22	53	62	75	100	91	93	89	101	Ninove
	0	0	2	1	3	1	1	29	25	21	52	37	44	39	32	Sint-Lievenshoutem
	2	2	0	2	2	1	3	37	34	29	65	57	80	63	98	Zottegem
	109	114	96	118	156	132	140	490	478	425	737	651	830	649	880	Arr. Aalst
	1	4	0	5	3	3	2	36	20	15	39	24	39	23	36	Berlare
	2	2	1	1	6	2	3	17	18	20	32	33	45	25	34	Buggenhout
	15	19	15	6	14	10	20	64	55	61	114	128	150	119	153	Dendermonde
	3	16	26	26	13	23	14	41	43	29	74	71	73	48	54	Hamme
	1	1	3	3	2	9	0	14	10	12	18	18	18	23	37	Laarne
	5	5	6	12	8	6	6	35	58	36	46	53	80	78	60	Lebbeke
	0	1	2	3	1	2	2	8	8	7	16	12	19	5	23	Waasmunster
	8	7	4	8	13	6	16	51	44	40	58	58	66	59	60	Wetteren
	0	0	1	0	2	1	2	18	29	23	50	34	36	46	52	Wichelen
	11	18	10	15	10	7	11	53	37	28	80	70	111	85	83	Zele
	46	73	68	79	72	69	76	337	322	271	527	501	637	511	592	Arr. Dendermonde
	7	1	0	2	2	5	2	16	19	19	37	31	32	21	33	Assenede
	9	18	8	15	12	27	29	41	18	21	42	33	57	42	44	Eeklo
	1	0	0	0	2	2	2	5	6	3	14	6	8	3	11	Kaprijke
	3	3	3	2	8	2	7	37	42	43	59	32	77	67	54	Maldegem
	2	0	1	0	0	0	0	14	13	8	26	20	14	30	15	Sint-Laureins
	5	4	3	2	6	4	3	16	23	14	13	25	35	26	51	Zelzate
	27	26	15	21	30	40	43	129	121	108	191	147	223	189	208	Arr. Eeklo
	0	1	1	1	0	0	2	38	31	21	40	41	39	40	50	Brakel
	0	0	0	0	2	0	0	1	4	3	8	8	6	7	3	Horebeke
	0	0	1	0	0	1	3	14	16	11	23	11	16	17	39	Kluisbergen
	0	0	1	2	3	2	1	17	5	7	35	8	19	14	11	Kruishoutem
	2	0	3	0	1	1	1	9	12	13	18	16	18	18	31	Lierde
	0	0	0	1	0	1	1	7	5	8	13	6	11	7	17	Maarkedal
	32	6	13	16	10	8	19	54	51	44	62	55	83	69	87	Oudenaarde
	23	15	18	29	36	8	16	75	53	53	98	112	104	97	81	Ronse
	0	0	0	0	0	0	1	9	3	4	10	7	10	16	22	Wortegem-Petegem
	0	0	3	1	1	0	4	15	21	9	16	12	16	10	23	Zingem
	0	0	0	0	0	0	1	21	18	6	14	15	16	25	23	Zwalm
	57	22	40	50	53	21	49	234	188	158	297	250	338	320	387	Arr. Oudenaarde
	7	5	2	6	15	9	23	19	22	21	35	31	29	21	45	Aalter
	10	7	19	8	8	6	10	53	38	30	88	79	63	57	76	Deinze
	1	1	1	0	0	4	2	6	4	8	11	9	7	3	28	De Pinte
	6	3	3	9	3	3	8	13	25	21	29	29	27	23	45	Destelbergen
	10	8	13	5	9	5	10	43	44	44	64	64	60	62	79	Evergem
	0	1	0	4	1	7	3	22	21	13	17	25	39	27	29	Gavere
	577	709	652	728	626	593	585	304	291	273	501	635	747	605	658	Gent
	1	0	1	1	3	2	2	12	10	4	23	25	23	20	23	Knesselare
	3	6	4	4	4	4	4	14	14	6	23	32	31	24	43	Lochristi
	1	3	1	1	4	0	2	9	10	7	9	16	18	13	30	Lovendegem
	8	4	7	3	3	4	2	10	13	11	27	30	28	16	38	Melle
	4	3	3	5	4	4	3	37	38	22	49	38	32	55	80	Merelbeke
	1	0	2	0	0	0	2	7	10	4	8	10	8	8	20	Moerbeke
	0	0	3	0	1	3	2	13	10	7	16	18	23	15	31	Nazareth
	4	1	1	1	5	1	2	15	18	13	18	22	25	23	22	Nevele
	0	0	0	1	0	1	0	16	9	13	22	25	36	25	64	Oosterzele
	3	2	3	0	3	0	5	6	1	3	3	0	5	4	20	Sint-Martens-Latem
	0	2	1	2	1	4	8	9	7	10	11	19	23	18	19	Waarschoot
	0	1	7	3	4	0	2	7	7	9	15	12	11	6	20	Wachtebeke
	0	0	2	0	0	0	2	9	8	7	13	27	29	11	19	Zomergem
	4	7	4	3	0	3	8	22	20	15	52	40	53	28	39	Zulte
	640	763	729	784	694	653	685	646	620	541	1034	1186	1317	1064	1428	Arr. Gent
	6	4	5	1	2	10	5	41	51	46	73	66	114	112	134	Beveren
	1	1	3	3	4	1	1	23	23	16	43	50	37	46	46	Kruibeke
	27	38	29	34	22	30	17	76	67	60	87	92	134	76	104	Lokeren
	3	1	1	3	1	2	2	22	17	18	30	26	45	46	45	Sint-Gillis-Waas
	60	73	57	55	48	61	67	87	73	78	149	188	260	193	232	Sint-Niklaas
	8	5	4	6	6	7	10	14	28	27	41	42	38	42	28	Stekene
	10	7	5	10	7	4	7	43	32	36	63	53	69	64	72	Temse
	115	129	104	112	90	115	109	306	291	281	486	517	697	579	661	Arr. Sint-Niklaas
	994	1127	1052	1164	1095	1030	1102	2168	2020	1784	3272	3252	4042	3312	4156	totaal Oost-Vlaanderen



Samenstelling

Vlaamse Overheid

Departement RWO

Agentschap Wonen – Vlaanderen

Jimmy Eeckhout, Ludwig Ponnet en Veerle Vandecasteele

Verantwoordelijke uitgever

Willy Du Bois

Diensthofd Wonen Oost-Vlaanderen

Gebr. Van Eyckstraat 4-6

9000 Gent

Fotografie

VMSW,

SHM Vlaamse Ardennen,

SHM Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele,

SHM Volkshaard – Kleine Landeigendom Het Volk,

Sociale Bouw en Kredietmaatschappij arr. Dendermonde,

SHM De Gentse Haard,

Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren.

Lay-out & druk

Digitale Drukkerij BZ

Marieke Van Acoleyen

Nadia De Braekeler

Uitgave april 2008

Depotnummer: D/2008/3241/127

