



Vlaanderen  
is wonen



Choice

JACK & JONES

AGENTSCHAP  
WONEN-VLAANDEREN

WOONBELEID  
OOST-VLAANDEREN



### Voorwoord

Voor u ligt een nieuwe publicatie van Wonen Oost-Vlaanderen. Na een jarenlange traditie van jaarverslagen zijn we overgestapt op een volledig nieuwe formule.

We hebben er dit jaar voor gekozen om - naast de dienstverlening aan gemeenten via het lokaal woonoverleg - meer thematisch te werken.

Voor 2014 hebben we drie themamomenten voorzien.

Het eerste vond al plaats op 5 februari 2015 en ging over de gewijzigde werkwijze van de huursubsidie; deze infonamiddag was een groot succes.

Daarnaast houden we op 4 juni 2015 een groots opgezet wooninfomoment, waar verschillende sprekers het zullen hebben over thema's zoals woonbuddies, inzichten vanuit de nieuwe grote woonstudie, energie en wonen, tweede verblijven en leegstandsheffing. Kortom, thema's die inspireren...

De publicatie "Wonen in Oost-Vlaanderen" past in deze nieuwe aanpak. Geen groot jaarverslag, maar een gericht rapport met feiten en cijfers, met gegevens om te vergelijken. Cijfers, die de impact weergeven van beleidsbeslissingen op het aantal renovatieaanvragen, over een nieuw systeem van huursubsidie, over slaagpercentages van die vernieuwde regelgeving.

Ze schetsen een beeld van hoe de administratieve procedure rond woningkwaliteit sterk evolueerde, over de toename van het aantal sociale huurwoningen in beheer bij SHM's en SVK's in de gemeenten en uiteraard ook over de vele inspanningen die de Oost-Vlaamse gemeenten doen op vlak van de private en sociale woonmarkt. Het is een verhaal over actieprogramma's, specifieke beslissingen rond toewijzing van woningen in de gemeente, van intensief lokaal overleg en van samenwerking van tal van partners op het gemeentelijk niveau.

We willen met onze nieuwe werkwijze een antwoord geven op de vragen die we opvangen tijdens het lokaal woonoverleg. Vanuit die rechtstreekse dialoog, met alle actoren die dagdagelijks in elke gemeenten het woonbeleid vertalen en mogelijk maken, zien we tal van experimenten ontstaan.

We denken met deze publicatie en onze gewijzigde aanpak nog meer tegemoet te komen aan de vele vragen die leven in gemeenten. Vanuit de boeiende samenwerking de voorbije jaren, rond de uitdagende maar tegelijk complexe materie die woonbeleid is, streven we naar een nog betere ondersteuning van alle lokale actoren.

Dit naslagwerk is alvast een stap in die richting.

Jimmy Eeckhout  
Directeur Wonen Oost-Vlaanderen



## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Renoveren, verbeteren of aanpassen van de eigen woning – de Vlaamse premies</b> .....	<b>4</b>
1.1. De renovatiepremie .....	4
1.2. De verbeterings- en aanpassingspremie .....	6
1.3. De Vlaamse Premies – Aanvragen, toekenningen en weigeringen per gemeente .....	8
<b>2. Huren en verhuren</b> .....	<b>10</b>
2.1. De tegemoetkoming in de huurprijs .....	10
2.2. De huurpremie .....	12
2.3. De kwaliteit van de woningen .....	12
2.4. De sociale verhuurkantoren .....	14
<b>3. Sociaal Wonen</b> .....	<b>16</b>
3.1. Voortgangstoets 2014 en stand van zaken bindend sociaal objectief .....	16
3.2. De cijfers! .....	18
3.3. Projecten in beeld – nieuw in 2014! .....	20
<b>4. Een lokaal woonbeleid voeren</b> .....	<b>22</b>
4.1. Woonoverleg .....	22
4.2. De instrumenten uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid .....	23
Het actieprogramma .....	23
Leegstand .....	24
Sociaal woonbeleidsconvenant .....	25
4.3. Een lokaal toewijzingsreglement .....	26

# 1

## RENOVEREN, VERBETEREN OF AANPASSEN VAN DE EIGEN WONING – DE VLAAMSE PREMIES

### 1.1. De renovatiepremie

In 2014 besliste de Vlaamse Regering dat de renovatiepremie gewijzigd zou worden. De renovatiepremie kon aangevraagd worden tot en met 30 november. Veel Oost-Vlamingen dienden in oktober en november nog een aanvraag in, waardoor we een spectaculaire stijging zien in het aantal aanvragen, tot maar liefst 6.403 in 2014. Daarvan werd ruim de helft (3.543) tijdens de maanden oktober en november ingediend.

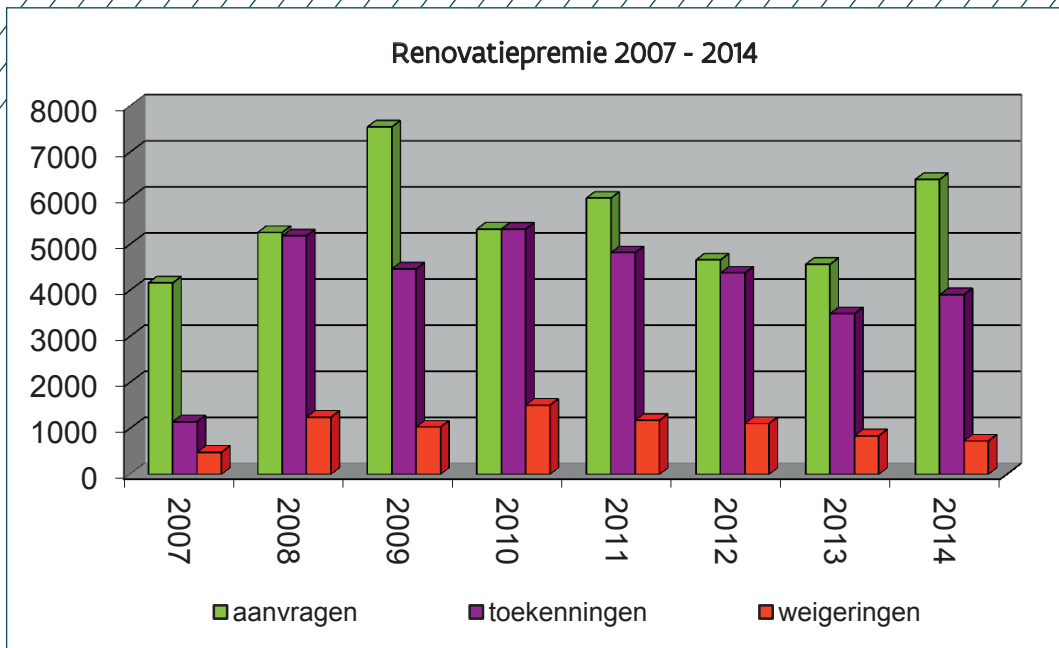
Sinds de invoering van de renovatiepremie in 2007 zijn er in Oost-Vlaanderen 43.896 aanvragen ingediend. Tot 31 december 2014 is voor 32.678 aanvragen een renovatiepremie toegekend. Dit betekent dat 5,32 % van de woningen in Oost-Vlaanderen sinds 2007 én gerenoveerd werden én daarvoor een renovatiepremie toegekend kregen. In de tabel op het einde van dit hoofdstuk kan u zien hoeveel aanvragen per gemeente ingediend zijn in de periode 2007-2014.

Het aandeel aanvragen dat in 2014 leidde naar een toekenning van de premie bedraagt 84,34%. De gemiddelde succesratio sinds 2007 bedraagt 80,17%.

In 2014 werd in totaal **€ 22.989.000** aan renovatiepremies uitbetaald in Oost-Vlaanderen. In de overzichtstabel Vlaamse premies' vindt u per gemeente het aantal aanvragen, het uitbetaalde bedrag en de succesratio.

### RENOVATIEPREMIE 2007 - 2014

	AANVRAGEN	TOEKENNINGEN	WEIGERINGEN	BESLISSINGEN	SUCCESSRATIO
2007	4.156	1.142	477	1.619	70,54%
2008	5.253	5.178	1.241	6.419	80,67%
2009	7.544	4.459	1.026	5.485	81,29%
2010	5.325	5.323	1.503	6.826	77,98%
2011	5.999	4.814	1.172	5.986	80,42%
2012	4.656	4.372	1.104	5.476	79,84%
2013	4.560	3.490	835	4.325	80,69%
2014	6.403	3.900	724	4.624	84,34%
<b>totaal</b>	<b>43.896</b>	<b>32.678</b>	<b>8.082</b>	<b>40.760</b>	<b>80,17%</b>



## 1.2. De verbeterings- en aanpassingspremie

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

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

De aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie bleven in 2014 op hetzelfde niveau als in 2012 en 2013: 2.477 Oost-Vlaamse gezinnen of alleenstaanden vroegen deze premie aan.

Het aandeel aanvragen dat leidde tot een toekenning van de premie is weer licht gedaald. De gemiddelde succesratio sinds 1996 bedraagt 68,2%. In 2014 lag het aandeel toekenningen iets lager dan dit gemiddelde, namelijk op 65,73%.

In 2014 werd in totaal **€ 1.853.800** aan verbeterings- en aanpassingspremies uitbetaald in Oost-Vlaanderen. Wanneer we dit bedrag verder uitsplitsen, zien we dat er **€ 1.400.250** werd uitbetaald aan verbeteringspremies, **€ 427.680** aan aanpassingspremies en **€ 25.870** aan verbouwingspremies.

In de overzichtstabel vindt u per gemeente het aantal aanvragen, het uitbetaalde bedrag en de succesratio.



Aalst - SM voor Huisvesting Gewest Aalst



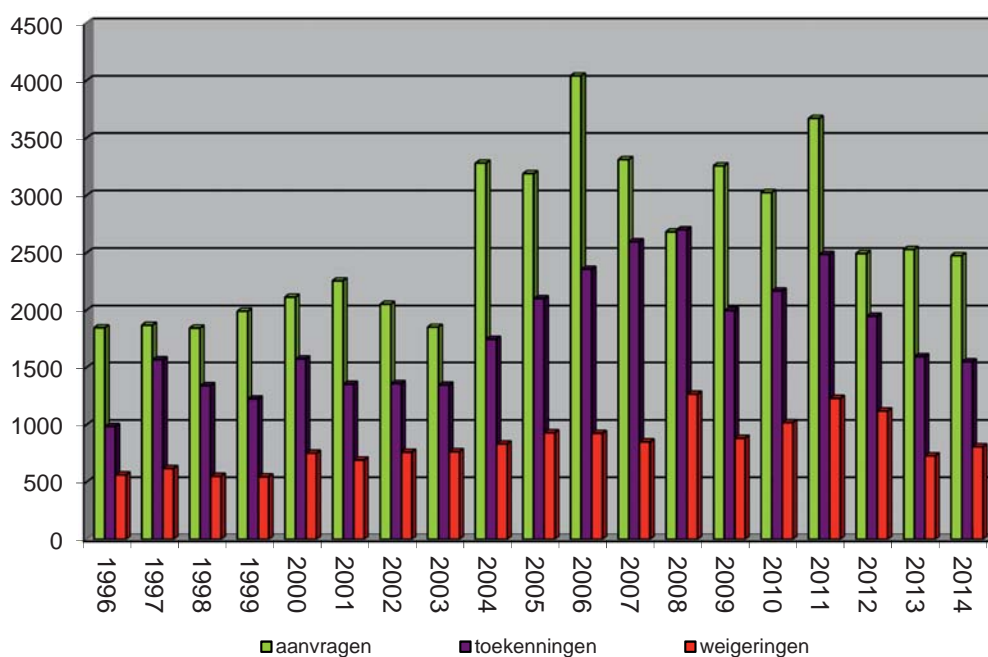
Zomergem - Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen



## VERBETERINGS- EN AANPASSINGSPREMIE 1996 - 2014

JAAR	AANVRAGEN	TOEKENNINGEN	WEIGERINGEN	AANTAL BESLISSINGEN	SUCCESSRATIO
1996	1.847	985	562	1.547	63,67%
1997	1.870	1.568	619	2.187	71,70%
1998	1.843	1.341	553	1.894	70,80%
1999	1.990	1.226	547	1.773	69,15%
2000	2.113	1.573	752	2.325	67,66%
2001	2.257	1.353	693	2.046	66,13%
2002	2.051	1.359	762	2.121	64,07%
2003	1.853	1.346	765	2.111	63,76%
2004	3.280	1.747	833	2.580	67,71%
2005	3.189	2.100	932	3.032	69,26%
2006	4.042	2.357	924	3.281	71,84%
2007	3.312	2.597	850	3.447	75,34%
2008	2.683	2.700	1.267	3.967	68,06%
2009	3.258	1.996	884	2.880	69,31%
2010	3.025	2.167	1.020	3.187	67,99%
2011	3.670	2.487	1.230	3.717	66,91%
2012	2.495	1.948	1.123	3.071	63,43%
2013	2.530	1.596	731	2.327	68,59%
2014	2.477	1.550	808	2.358	65,73%
<b>Totaal</b>	<b>49.785</b>	<b>33.996</b>	<b>15.855</b>	<b>49.851</b>	<b>68,20%</b>

Verbeterings- en aanpassingspremie 1996 - 2014



### 1.3. De Vlaamse Premies – Aanvragen, toekenningen en weigeringen per gemeente

De Vlaamse premies												
gemeente	Huishoudens op 1/1/2011	Verbeterings- en aanpassingspremie										
		Aanvragen 2010	Aanvragen 2011	aanvragen 2012	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Bevestigingen 2014	Toekenningen 2014	Weigeringen 2014	Succesratio	Gemiddeld uitbetaald bedrag	Totaal uitbetaald bedrag
Aalst	36.228	131	197	120	134	141	128	96	32	75,00%	€ 1.198	€ 104.200
Denderleeuw	7.854	51	47	30	23	35	29	18	11	62,07%	€ 1.119	€ 19.030
Erpe - Mere	8.112	52	40	23	28	32	28	17	11	60,71%	€ 1.359	€ 20.390
Geraardsbergen	13.732	82	100	80	65	56	53	26	27	49,06%	€ 1.053	€ 25.260
Haaltert	7.505	25	36	41	34	41	35	27	8	77,14%	€ 1.186	€ 33.200
Herzele	7.057	59	61	37	26	34	28	15	13	53,57%	€ 966	€ 15.460
Lede	7.495	46	57	38	32	42	31	18	13	58,06%	€ 1.382	€ 24.880
Ninove	15.637	68	103	66	60	63	60	38	22	63,33%	€ 1.419	€ 56.750
Sint-Lievens - Houtem	4.024	25	39	17	29	12	12	8	4	66,67%	€ 1.194	€ 10.750
Zottegem	10.866	53	86	59	60	60	45	34	11	75,56%	€ 1.314	€ 46.000
<b>Arr. Aalst</b>	<b>118.510</b>	<b>592</b>	<b>766</b>	<b>511</b>	<b>491</b>	<b>516</b>	<b>449</b>	<b>297</b>	<b>152</b>	<b>66,15%</b>		<b>€ 355.920</b>
Berlare	6.072	23	16	24	32	24	24	16	8	66,67%	€ 1.048	€ 14.670
Buggenhout	5.780	25	35	31	24	19	20	9	11	45,00%	€ 1.188	€ 9.500
Dendermonde	19.162	130	141	108	115	101	89	58	31	65,17%	€ 1.127	€ 64.250
Hamme	9.971	49	86	49	69	41	43	36	7	83,72%	€ 1.082	€ 42.190
Laarne	5.070	19	19	13	13	13	14	9	5	64,29%	€ 1.214	€ 8.500
Lebbeke	7.632	48	48	24	36	36	32	20	12	62,50%	€ 1.184	€ 22.500
Waasmunster	4.221	9	11	4	16	13	11	7	4	63,64%	€ 1.179	€ 8.250
Wetteren	10.456	53	86	52	44	30	31	24	7	77,42%	€ 1.196	€ 21.520
Wichelen	4.806	27	44	34	29	22	28	18	10	64,29%	€ 1.250	€ 22.500
Zele	8.174	74	58	62	51	30	29	17	12	58,62%	€ 1.044	€ 17.750
<b>Arr. Dendermonde</b>	<b>81.344</b>	<b>457</b>	<b>544</b>	<b>401</b>	<b>429</b>	<b>329</b>	<b>321</b>	<b>214</b>	<b>107</b>	<b>66,67%</b>		<b>€ 231.630</b>
Assenede	5.809	19	23	15	21	18	19	15	4	78,95%	€ 1.305	€ 16.970
Eeklo	9.067	60	79	41	49	34	33	24	9	72,73%	€ 908	€ 21.790
Kaprijke	2.533	13	10	13	10	7	5	3	2	60,00%	€ 1.250	€ 2.500
Maldegem	9.546	71	90	35	35	43	39	29	10	74,36%	€ 1.196	€ 32.300
Sint-Laureins	2.745	16	19	11	7	6	7	5	2	71,43%	€ 1.090	€ 5.450
Zelzate	5.447	29	25	20	11	8	10	7	3	70,00%	€ 1.375	€ 8.250
<b>Arr. Eeklo</b>	<b>35.147</b>	<b>208</b>	<b>246</b>	<b>135</b>	<b>133</b>	<b>116</b>	<b>113</b>	<b>83</b>	<b>30</b>	<b>73,45%</b>		<b>€ 87.260</b>
Brakel	5.845	29	46	23	29	33	29	19	10	65,52%	€ 1.329	€ 25.250
Horebeke	762	6	2	6	1	2	2	1	1	50,00%	€ 1.250	€ 1.250
Kluisbergen	2.614	12	15	12	9	8	8	4	4	50,00%	€ 1.863	€ 7.450
Kruishoutem	3.172	21	28	14	7	14	7	3	4	42,86%	€ 917	€ 2.750
Lierde	2.605	9	22	18	8	20	16	7	9	43,75%	€ 1.000	€ 6.000
Maarkedal	2.384	8	13	10	9	10	9	8	1	88,89%	€ 1.679	€ 13.430
Oudenaarde	12.664	63	68	41	80	86	85	52	33	61,18%	€ 1.218	€ 59.690
Ronse	10.409	63	91	59	51	74	57	46	11	80,70%	€ 1.196	€ 50.250
Wortegem-Petegem	2.443	10	9	1	4	12	12	5	7	41,67%	€ 1.100	€ 5.500
Zingem	2.898	16	21	10	16	7	5	4	1	80,00%	€ 2.150	€ 10.750
Zwalm	3.190	9	21	19	4	14	8	4	4	50,00%	€ 2.250	€ 9.000
<b>Arr. Oudenaarde</b>	<b>48.986</b>	<b>246</b>	<b>336</b>	<b>213</b>	<b>218</b>	<b>280</b>	<b>238</b>	<b>153</b>	<b>85</b>	<b>64,29%</b>		<b>€ 191.320</b>
Aalter	7.933	36	46	21	23	31	27	16	11	59,26%	€ 1.359	€ 21.750
Deinze	12.235	55	67	36	47	48	52	35	17	67,31%	€ 1.011	€ 35.370
De Pinte	4.091	7	13	6	4	7	3	1	2	33,33%	€ 3.125	€ 6.250
Destelbergen	7.302	17	27	16	25	25	26	16	10	61,54%	€ 1.544	€ 26.250
Evergem	13.428	50	62	26	38	52	48	28	20	58,33%	€ 1.445	€ 41.910
Gavere	5.022	15	39	24	30	21	19	11	8	57,89%	€ 1.273	€ 14.000
Gent	117.091	561	592	472	425	387	411	271	140	65,94%	€ 1.290	€ 350.750
Knesselare	3.429	19	28	9	14	17	15	10	5	66,67%	€ 1.050	€ 10.500
Lochristi	8.329	18	27	19	27	16	17	9	8	52,94%	€ 1.275	€ 12.750
Lovendegem	3.893	12	13	8	9	8	9	5	4	55,56%	€ 1.186	€ 5.930
Melle	4.445	24	25	16	16	22	17	8	9	47,06%	€ 1.107	€ 7.750
Merelbeke	9.385	23	31	19	34	52	51	36	15	70,59%	€ 1.127	€ 40.580
Moerbeke	2.494	18	16	6	9	12	12	6	6	50,00%	€ 1.230	€ 7.380
Nazareth	4.422	16	27	21	21	15	18	12	6	66,67%	€ 1.294	€ 16.820
Nevele	4.705	23	23	18	13	14	13	10	3	76,92%	€ 1.275	€ 12.750
Oosterzele	5.223	20	30	15	12	10	9	2	7	22,22%	€ 1.000	€ 2.000
Sint-Martens-Latem	3.401	7	4	2	4	6	5	4	1	80,00%	€ 3.000	€ 9.000
Waarschoot	3.283	32	25	29	20	29	31	17	14	54,84%	€ 1.112	€ 21.120
Wachtebeke	2.893	11	12	11	12	5	7	3	4	42,86%	€ 750	€ 2.250
Zomergem	3.330	19	19	17	17	12	13	10	3	76,92%	€ 1.336	€ 16.030
Zulte	6.108	34	54	27	32	28	35	16	19	45,71%	€ 1.078	€ 17.250
<b>Arr. Gent</b>	<b>232.442</b>	<b>1.017</b>	<b>1.180</b>	<b>818</b>	<b>832</b>	<b>817</b>	<b>838</b>	<b>526</b>	<b>312</b>	<b>62,77%</b>		<b>€ 678.390</b>
Beveren	19.064	87	83	60	58	64	52	33	19	63,46%	€ 1.012	€ 33.380
Kruibeke	6.497	34	49	32	26	31	29	21	8	72,41%	€ 1.556	€ 28.000
Lokeren	15.904	64	85	69	72	65	65	45	20	69,23%	€ 1.188	€ 49.900
Sint-Gillis-Waas	7.348	22	41	28	45	22	30	20	10	66,67%	€ 1.339	€ 28.120
Sint-Niklaas	30.519	188	206	152	145	155	147	107	40	72,79%	€ 1.194	€ 117.000
Stekene	7.131	46	51	31	36	35	35	28	7	80,00%	€ 1.093	€ 28.420
Temse	11.607	64	83	45	45	47	41	23	18	56,10%	€ 1.063	€ 24.460
<b>Arr. Sint-Niklaas</b>	<b>98.070</b>	<b>505</b>	<b>598</b>	<b>417</b>	<b>427</b>	<b>419</b>	<b>399</b>	<b>277</b>	<b>122</b>	<b>69,42%</b>		<b>€ 309.280</b>
<b>totaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>614.499</b>	<b>3.025</b>	<b>3.670</b>	<b>2.495</b>	<b>2.530</b>	<b>2.477</b>	<b>2.358</b>	<b>1.550</b>	<b>808</b>	<b>65,73%</b>	<b>€ 1.277</b>	<b>€ 1.853.800</b>

Bron: Eigen databeheer Wonen Vlaanderen

Renovatiepremie											gemeente
Aanvragen 2010	Aanvragen 2011	aanvragen 2012	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Beslissingen 2014	Toekenningen 2014	Weigeringen 2014	Succesratio	Gemiddeld uitbetaald bedrag	Totaal uitbetaald bedrag	
283	334	267	241	387	270	227	43	84,07%	€ 5.302	€ 1.208.960	Aalst
66	85	58	53	64	59	46	13	77,97%	€ 5.047	€ 232.170	Denderleeuw
79	94	65	82	100	80	59	21	73,75%	€ 5.666	€ 334.290	Erpe - Mere
135	132	136	120	166	126	103	23	81,75%	€ 5.273	€ 558.910	Geraardsbergen
87	89	68	63	95	65	56	9	86,15%	€ 5.487	€ 307.260	Haaltert
86	89	85	73	120	86	72	14	83,72%	€ 6.059	€ 448.400	Herzele
73	93	69	68	93	61	47	14	77,05%	€ 5.302	€ 254.500	Lede
144	165	127	134	178	139	112	27	80,58%	€ 5.475	€ 651.480	Ninove
39	51	44	41	41	32	27	5	84,38%	€ 6.872	€ 219.890	Sint-Lievens - Houtem
101	149	95	98	129	91	73	18	80,22%	€ 5.716	€ 423.000	Zottegem
<b>1.093</b>	<b>1.281</b>	<b>1.014</b>	<b>973</b>	<b>1.373</b>	<b>1.009</b>	<b>822</b>	<b>187</b>	<b>81,47%</b>		<b>€ 4.638.860</b>	<b>Arr. Aalst</b>
38	51	38	45	49	44	38	6	86,36%	€ 6.239	€ 243.330	Berlare
60	83	57	55	76	52	44	8	84,62%	€ 5.261	€ 247.260	Buggenhout
199	240	176	183	207	184	151	33	82,07%	€ 5.211	€ 792.120	Dendermonde
66	85	87	60	93	63	52	11	82,54%	€ 5.786	€ 312.430	Hamme
45	48	37	34	46	32	29	3	90,63%	€ 6.474	€ 174.800	Laarne
79	88	67	74	106	83	67	16	80,72%	€ 5.779	€ 398.720	Lebbeke
29	28	24	20	40	25	19	6	76,00%	€ 5.601	€ 106.410	Waasmunster
72	119	92	77	111	83	68	15	81,93%	€ 5.359	€ 369.760	Wetteren
53	60	59	49	58	41	36	5	87,80%	€ 4.937	€ 187.610	Wichelen
124	103	59	71	80	59	50	9	84,75%	€ 4.537	€ 222.320	Zele
<b>765</b>	<b>905</b>	<b>696</b>	<b>668</b>	<b>866</b>	<b>666</b>	<b>554</b>	<b>112</b>	<b>83,18%</b>		<b>€ 3.054.760</b>	<b>Arr. Dendermonde</b>
41	49	37	19	46	34	30	4	88,24%	€ 6.152	€ 184.570	Assenede
47	66	49	54	70	49	42	7	85,71%	€ 5.092	€ 224.040	Eeklo
10	18	12	13	13	12	11	1	91,67%	€ 5.540	€ 66.480	Kaprijke
55	70	51	52	96	71	64	7	90,14%	€ 5.254	€ 352.020	Maldegem
22	23	15	17	25	16	16	0	100,00%	€ 6.426	€ 102.810	Sint-Laureins
45	51	26	31	35	27	20	7	74,07%	€ 4.559	€ 91.180	Zelzate
<b>220</b>	<b>277</b>	<b>190</b>	<b>186</b>	<b>285</b>	<b>209</b>	<b>183</b>	<b>26</b>	<b>87,56%</b>		<b>€ 1.021.100</b>	<b>Arr. Eeklo</b>
60	79	69	55	78	63	52	11	82,54%	€ 6.146	€ 319.580	Brakel
7	8	5	4	13	12	9	3	75,00%	€ 5.710	€ 51.390	Horebeke
34	45	22	18	49	29	23	6	79,31%	€ 6.408	€ 147.380	Kluisbergen
22	27	14	16	30	17	11	6	64,71%	€ 6.899	€ 68.990	Kruishoutem
29	44	31	22	26	19	16	3	84,21%	€ 5.935	€ 94.960	Lierde
22	31	23	23	32	20	19	1	95,00%	€ 5.210	€ 98.990	Maarkedal
149	148	107	105	181	129	111	18	86,05%	€ 6.009	€ 648.940	Oudenaarde
120	134	91	94	117	116	102	14	87,93%	€ 5.422	€ 536.730	Ronse
16	18	21	12	38	25	21	4	84,00%	€ 8.254	€ 156.820	Wortegem-Petegem
39	35	26	26	52	31	27	4	87,10%	€ 6.463	€ 168.040	Zingem
27	32	30	19	47	19	17	2	89,47%	€ 7.215	€ 115.440	Zwalm
<b>525</b>	<b>601</b>	<b>439</b>	<b>394</b>	<b>663</b>	<b>480</b>	<b>408</b>	<b>72</b>	<b>85,00%</b>		<b>€ 2.407.260</b>	<b>Arr. Oudenaarde</b>
58	70	42	54	69	49	39	10	79,59%	€ 5.633	€ 230.960	Aalter
80	90	65	74	104	79	65	14	82,28%	€ 5.928	€ 385.340	Deinze
42	27	16	27	48	32	30	2	93,75%	€ 6.863	€ 205.890	De Pinte
62	60	54	51	73	41	36	5	87,80%	€ 6.370	€ 254.800	Destelbergen
116	106	90	88	123	88	74	14	84,09%	€ 5.685	€ 409.290	Evergem
48	52	41	43	55	31	26	5	83,87%	€ 4.465	€ 116.100	Gavere
912	1.053	825	850	1147	789	697	92	88,34%	€ 6.636	€ 4.665.120	Gent
25	40	25	25	41	28	24	4	85,71%	€ 5.623	€ 134.940	Knesselare
49	59	48	51	50	49	41	8	83,67%	€ 4.902	€ 220.570	Lochristi
29	23	22	18	22	19	14	5	73,68%	€ 5.887	€ 76.530	Lovendegem
42	54	46	41	49	35	31	4	88,57%	€ 7.045	€ 225.450	Melle
99	99	99	124	116	105	89	16	84,76%	€ 6.357	€ 565.810	Merelbeke
31	17	18	18	23	19	17	2	89,47%	€ 5.707	€ 114.140	Moerbeke
30	28	32	34	45	35	29	6	82,86%	€ 5.272	€ 152.900	Nazareth
36	30	29	22	52	35	25	10	71,43%	€ 5.697	€ 131.020	Nevele
60	58	36	32	55	38	34	4	89,47%	€ 6.471	€ 220.010	Oosterzele
20	15	6	9	22	12	11	1	91,67%	€ 7.640	€ 91.680	Sint-Martens-Latem
26	28	18	24	38	27	25	2	92,59%	€ 6.233	€ 143.370	Waarschoot
21	28	26	13	19	14	12	2	85,71%	€ 4.218	€ 50.620	Wachtebeke
18	36	20	22	34	23	19	4	82,61%	€ 6.318	€ 126.360	Zomergem
66	57	40	37	65	44	37	7	84,09%	€ 4.854	€ 189.300	Zulte
<b>1.870</b>	<b>2.030</b>	<b>1.598</b>	<b>1.657</b>	<b>2.250</b>	<b>1.592</b>	<b>1.375</b>	<b>217</b>	<b>86,37%</b>		<b>€ 8.710.200</b>	<b>Arr. Gent</b>
158	166	142	107	164	117	98	19	83,76%	€ 5.896	€ 577.770	Beveren
69	69	45	54	75	59	50	9	84,75%	€ 5.222	€ 271.530	Kruibeke
113	115	115	103	136	90	78	12	86,67%	€ 6.418	€ 481.350	Lokeren
58	58	60	45	59	48	41	7	85,42%	€ 5.068	€ 192.600	Sint-Gillis-Waas
298	312	242	265	372	250	215	35	86,00%	€ 5.664	€ 1.251.640	Sint-Niklaas
64	73	57	50	62	36	31	5	86,11%	€ 5.700	€ 176.690	Stekene
92	112	58	58	98	68	45	23	66,18%	€ 4.276	€ 205.240	Temse
<b>852</b>	<b>905</b>	<b>719</b>	<b>682</b>	<b>966</b>	<b>668</b>	<b>558</b>	<b>110</b>	<b>83,53%</b>		<b>€ 3.156.820</b>	<b>Arr. Sint-Niklaas</b>
<b>5.325</b>	<b>5.999</b>	<b>4.656</b>	<b>4.560</b>	<b>6.403</b>	<b>4.624</b>	<b>3.900</b>	<b>724</b>	<b>84,34%</b>	<b>€ 5.826</b>	<b>€ 22.989.000</b>	<b>totaal Oost-Vlaanderen</b>

### 2.1. De tegemoetkoming in de huurprijs

De tegemoetkoming in de huurprijs ondersteunt mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning. Sinds 1 mei 2014 is de regelgeving m.b.t. de huursubsidie gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- de aanvrager is verplicht zich in te schrijven als kandidaat-huurder bij een sociale huisvestingsmaatschappij die werkzaam is in de gemeente van de woning waarvoor hij de huursubsidie aanvraagt;
- het bedrag van de maandelijkse huursubsidie bedraagt 1/3de van de huurprijs met een maximum van € 120(\*), verhoogd met € 20(\*) per persoon ten laste;
- de maximale huurprijs van de nieuwe woning, € 570(\*) in 2014, mag verhoogd worden met 12,5% per persoon ten laste (in plaats van 7 % voorheen).

(\*)= indien de nieuwe woning gelegen is in Vlabinvestgebied, één van de 13 centrumsteden of het grootstedelijk gebied Antwerpen of Gent, wordt dit bedrag verhoogd met 10%.

De aanvragen voor een huursubsidie worden sinds de wijziging volledig digitaal behandeld. De aanvragen worden opgestuurd naar de centrale dienst in Brussel, die de documenten inscant en een digitaal dossier aanmaakt. De verdere behandeling van de aanvragen uit Oost-Vlaanderen gebeurt dan door de dossierbehandelaars in de decentrale dienst in Gent.

Door dit nieuwe softwarepakket is het nog niet mogelijk om de cijfers – zoals andere jaren – tot op het niveau van de gemeenten te geven. Zodra deze cijfers beschikbaar zijn, zullen we deze bezorgen aan de lokale besturen.

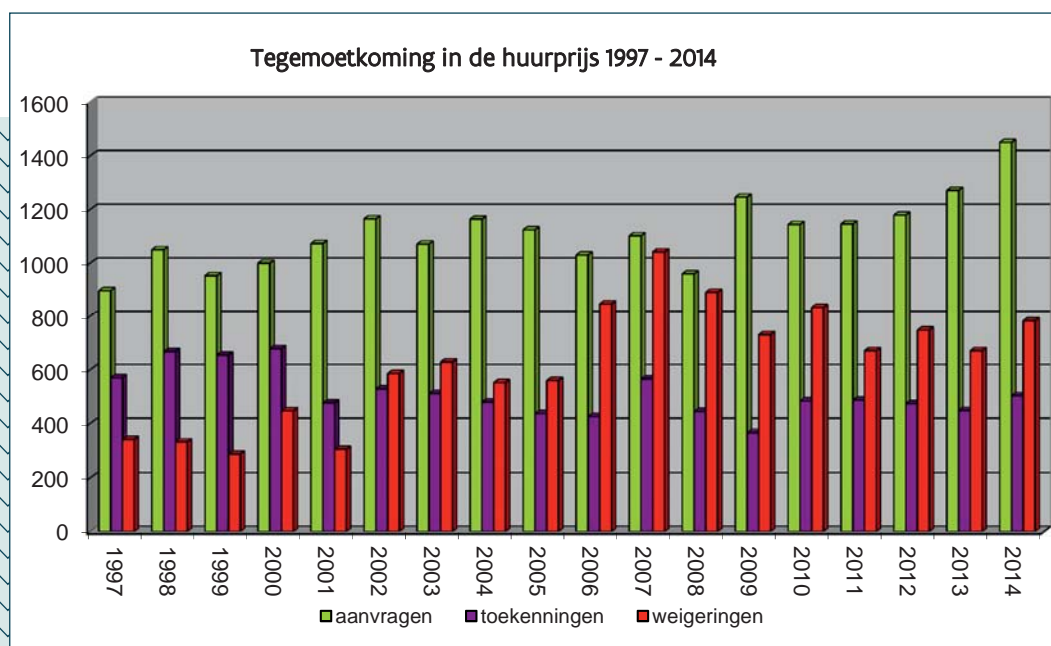
Het aantal aanvragen is in 2014 gestegen tot 1.450. De nieuwe huursubsidie werd vaker aangevraagd, maar de succesratio daalde. Ook hier dringt een analyse zich op.

Geraardsbergen - SHM Denderstreek



## HUURSUBSIDIE 1996 - 2014

JAAR	AANVRAGEN	TOEKENNINGEN	WEIGERINGEN	BESLISSINGEN	SUCCESRATIO
1996	780	417	198	615	67,80%
1997	897	570	343	913	62,43%
1998	1.050	668	334	1.002	66,67%
1999	953	655	289	944	69,39%
2000	1.000	679	447	1.126	60,30%
2001	1.073	477	307	784	60,84%
2002	1.165	529	586	1.115	47,44%
2003	1.071	512	629	1.141	44,87%
2004	1.164	480	552	1.032	46,51%
2005	1.124	437	560	997	43,83%
2006	1.030	426	847	1.273	33,46%
2007	1.102	566	1.042	1.608	35,20%
2008	960	445	891	1.336	33,31%
2009	1.246	368	731	1.099	33,48%
2010	1.144	484	834	1.318	36,72%
2011	1.146	487	671	1.158	42,06%
2012	1.179	474	748	1.222	38,79%
2013	1.271	449	671	1.120	40,09%
2014 - stelsel 2007	507	396	462	858	46,15%
2014 - stelsel 2014	943	108	321	429	25,17%
<b>2014 - totaal</b>	<b>1.450</b>	<b>504</b>	<b>783</b>	<b>1.287</b>	<b>39,16%</b>



## 2.2. De huurpremie

De huurpremie is een financiële tegemoetkoming voor mensen met een zeer laag inkomen (in 2014 < € 16.880, met nog 1.510 euro extra per persoon ten laste) die 4 jaar of langer kandidaat-huurder zijn voor een sociale huurwoning, maar er nog geen toegewezen kregen. Op die manier krijgen mensen, die noodgedwongen op de krappe huurmarkt zijn aangewezen, de kans om een betere woning te huren en dat zolang ze wachten op een sociale woning.

In 2014 werden in Oost-Vlaanderen 3.041 kandidaat-huurders aangeschreven. Zij kregen een formulier van de Vlaamse overheid om de nodige gegevens te bezorgen (onder andere een kopie van hun huurcontract) zodat de huurpremie kon uitbetaald worden. 1.022 gezinnen of alleenstaanden kregen de huurpremie in 2014.

## 2.3. De kwaliteit van de woningen

Het aantal uitgevoerde onderzoeken in het kader van de administratieve procedure woningkwaliteit is gedaald in vergelijking met 2013 (1.164 in 2014 t.o.v. 1.758 in 2013). Heel opvallend is dat het aantal procedures in Gent significant daalde (421 in 2014 t.o.v. 1.011 in 2013).

Opvallend is ook de stijging van het aantal onderzoeken naar aanleiding van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de huurprijs (1.042 in 2014 t.o.v. 760 in 2013). Van de onderzochte woningen scoorden 234 woningen meer dan 15 punten op het technisch verslag. Wanneer de onderzoeker van oordeel was dat de gebreken op korte termijn konden hersteld worden, werd de eigenaar gecontacteerd. Voor 76 woningen resulteerde dit in een tweede onderzoek. Indien er niet gereageerd werd of wanneer de gebreken onvoldoende hersteld waren, diende de tegemoetkoming geweigerd te worden en werd de burgemeester geadviseerd om de woning minstens ongeschikt te verklaren.

Ook bij controles van woningen die een SVK in huur wou nemen, dienden de onderzoekers van Wonen-Vlaanderen de woning vaak opnieuw te controleren. Van de 117 woningonderzoeken waren 43 onderzoeken hercontroles van woningen die bij een eerste onderzoek meer dan 15 punten scoorden. Wonen-Vlaanderen controleert geen potentiële SVK-woningen in Aalst, Gent en Sint-Niklaas. In deze steden worden de controles door gemeentelijke ambtenaren uitgevoerd.



Kruibeke - GM voor Huisvesting Beveren

GEMEENTE	Kwaliteitsbewaking - aantal onderzoeken												
	Aantal onderzoeken administratieve procedure Wooncode	Aantal onderzoeken huur nieuwe woning	Aantal onderzoeken huur verlaten woning	Beroep tegen weigering of niet tijdig CA	SVK onderzoeken	Totaal aantal woningonderzoeken	Aantal adviezen ongeschrifteld	Aantal adviezen ongeschrifteld onbewoonbaar	Geen advies mogelijk/woning voltoet	Totaal aantal adviezen	Aantal genomen besluiten O/O op basis van VVIC	Aantal genomen besluiten niet O/O op basis van VVIC	Aantal panden op de inventaris O/O op 31/12/2014
Aalst	107	113	27	0	0	247	84	30	4	118	48	40	138
Denderleeuw	7	8	0	0	2	17	2	2	0	4	2	3	7
Erpe - Mere	4	7	2	0	0	13	0	0	1	1	1	0	2
Geraardsbergen	45	38	3	0	9	95	17	6	6	29	10	2	30
Haaltert	9	4	0	0	0	13	5	1	0	6	2	0	13
Herzele	7	5	2	0	2	16	5	0	0	5	4	0	15
Lede	5	7	0	0	0	12	2	3	0	5	5	1	13
Ninove	7	16	2	0	6	31	3	1	0	4	3	1	14
Sint-Lievens - Houtem	3	4	0	0	0	7	2	1	0	3	1	0	2
Zottegem	10	24	1	0	1	36	3	2	1	6	0	5	1
Arr. Aalst	204	226	37	0	20	487	123	46	12	181	76	52	235
Berlare	11	5	0	0	3	19	3	2	0	5	4	1	15
Buggenhout	3	6	0	0	0	9	2	1	0	3	3	0	2
Dendermonde	19	29	2	0	9	59	11	5	2	18	11	0	38
Hamme	13	9	0	0	2	24	4	6	0	10	18	1	32
Laarne	6	5	0	0	0	11	2	1	0	3	2	0	3
Lebbeke	2	5	1	0	0	8	0	2	0	2	2	0	12
Waasmunster	7	9	1	0	2	19	8	2	0	10	3	2	5
Wetteren	27	35	3	0	9	74	12	6	9	27	14	9	40
Wichelen	3	11	2	0	1	17	0	3	0	3	0	2	6
Zele	13	6	2	0	0	21	8	2	2	12	17	1	37
Arr. Dendermonde	104	120	11	0	26	261	50	30	13	93	74	16	190
Assenede	2	0	0	1	0	3	0	2	0	2	4	1	12
Eeklo	27	31	8	0	4	70	25	1	2	28	19	12	27
Kaprijke	3	0	1	0	0	4	0	0	1	1	0	0	0
Maldegem	8	10	1	0	5	24	3	1	0	4	5	1	13
Sint-Laureins	3	4	0	0	6	13	0	2	0	2	1	0	5
Zelzate	16	5	0	0	2	23	7	0	3	10	0	3	3
Arr. Eeklo	59	50	10	1	17	137	35	6	6	47	29	6	60
Aalter	3	2	0	0	0	5	1	0	0	1	1	2	5
Deinze	6	21	0	0	0	27	5	2	0	7	1	8	8
De Pinte	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	6
Destelbergen	4	13	0	0	4	21	4	0	0	4	0	0	5
Evergem	4	7	0	0	0	11	3	2	0	5	1	0	10
Gavere	6	10	0	0	9	25	6	1	0	7	6	0	12
Gent	421	254	46	307	0	1.028	357	19	21	397	334	125	1.121
Knesselare	0	1	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	2
Lochristi	7	13	1	0	0	21	4	2	0	6	6	0	8
Lovendegem	13	1	0	0	0	14	11	1	1	13	10	0	14
Melle	9	6	0	0	0	15	2	2	0	4	3	0	11
Merelbeke	8	13	0	0	6	27	3	0	2	5	1	0	9
Moerbeke	3	1	0	0	0	4	2	1	0	3	1	2	6
Nazareth	0	6	0	0	2	8	0	0	0	0	0	1	3
Nevele	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	6
Oosterzele	0	3	0	0	0	3	0	0	1	1	0	0	2
Sint-Martens-Latem	4	1	0	0	3	8	1	0	0	1	0	0	4
Waarschoot	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	6
Wachtebeke	3	0	0	0	0	3	0	1	1	2	1	0	4
Zomergem	1	2	0	0	3	6	0	0	0	0	0	0	3
Zulte	2	3	2	0	0	7	1	1	0	2	2	0	9
Arr. Gent	494	362	50	307	28	1.241	400	32	26	458	367	138	1.254
Brakel	8	4	0	0	1	13	3	1	0	4	3	0	4
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	3	0	0	0	0	3	3	0	0	3	2	0	5
Kruishoutem	2	0	0	0	0	2	1	1	0	2	2	0	6
Lierde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
Maarkedal	1	1	0	0	0	2	1	0	0	1	1	1	3
Oudenaarde	16	38	1	0	5	60	6	3	0	9	4	1	17
Ronse	41	25	0	0	11	77	26	5	1	32	12	5	42
Wortegem-Petegem	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	2
Zingem	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Zwalm	2	2	0	0	0	4	2	0	0	2	2	0	3
Arr. Oudenaarde	74	70	1	0	18	163	43	10	1	54	26	10	83
Beveren	44	16	1	0	4	65	5	1	2	8	1	3	13
Kruibeke	12	11	2	0	2	27	7	4	0	11	7	5	16
Lokeren	19	19	5	0	0	43	14	8	0	22	14	20	43
Sint-Gillis-Waas	3	12	1	0	2	18	1	1	0	2	1	1	7
Sint-Niklaas	106	140	18	0	0	264	60	16	3	79	63	56	144
Stekene	16	7	2	2	0	27	9	2	0	11	6	6	13
Temse	29	9	1	0	0	39	18	9	3	30	16	4	25
Arr. Sint-Niklaas	229	214	30	2	8	254	114	41	8	163	108	95	261
<b>totaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>1.164</b>	<b>1.042</b>	<b>139</b>	<b>310</b>	<b>117</b>	<b>2.543</b>	<b>765</b>	<b>165</b>	<b>66</b>	<b>996</b>	<b>680</b>	<b>311</b>	<b>2.083</b>

## 2.4. De sociale verhuurkantoren

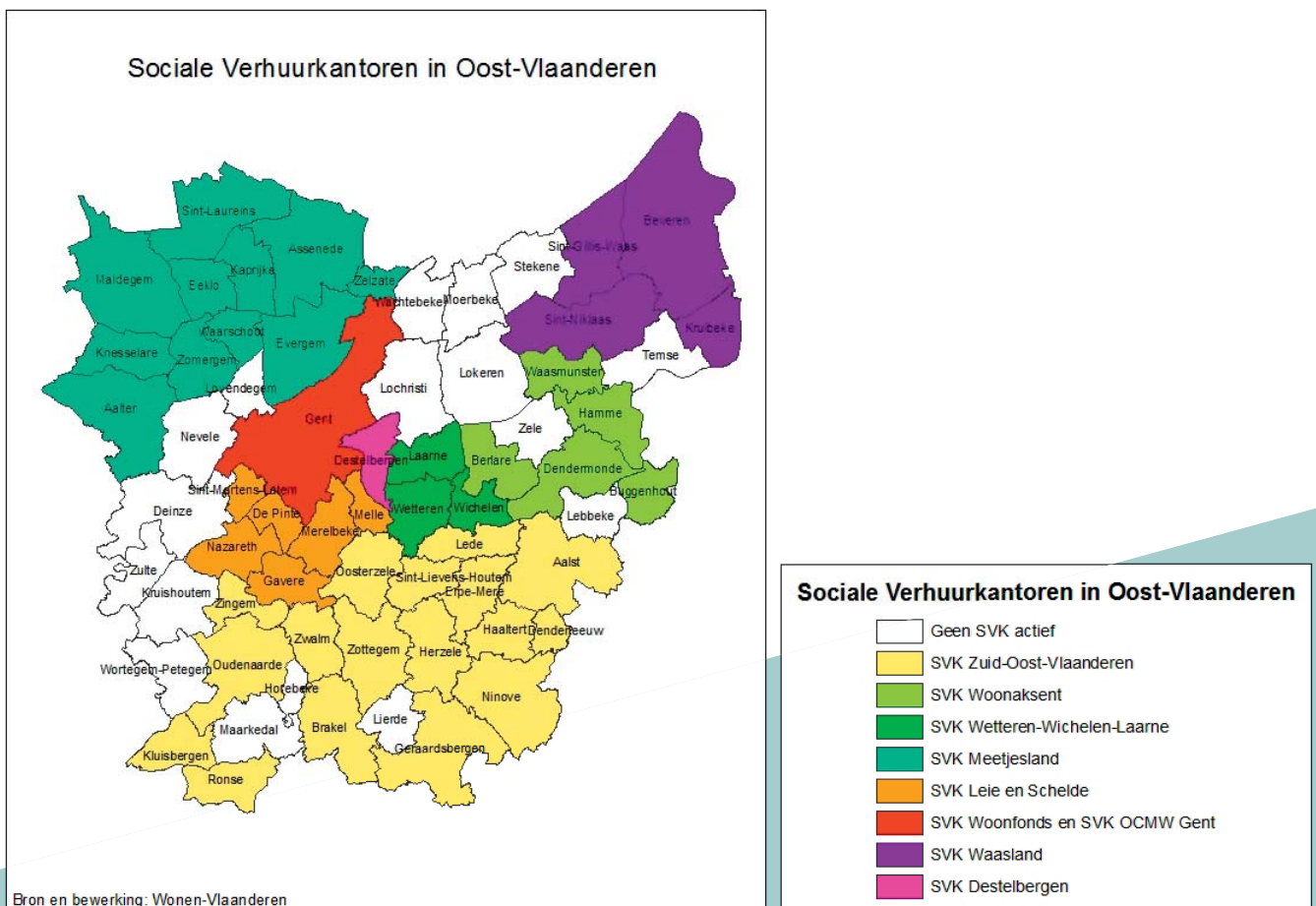
Het aantal woningen dat verhuurd wordt via een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) is in Oost-Vlaanderen gestegen van 996 in 2011 naar 1.255 in 2014. Deze stijging is goed nieuws, maar toch blijven we de provincie met het kleinste aantal SVK-woningen. Dit komt uiteraard doordat er in heel wat gemeenten geen SVK werkzaam is. Nochtans zou een SVK voor veel gemeenten een meerwaarde kunnen betekenen.

De kerntaken van een SVK zijn immers:

- prospecteren en inhuren van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen op de private huurmarkt;
- inschrijven van kandidaat-huurders en toewijzen van woningen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- begeleiden en ondersteunen van huurders en het opvolgen van het woningonderhoud;
- begeleiden en ondersteunen van eigenaars-verhuurders in functie van het verruimen van het woningaanbod;
- overleg en samenwerking met de lokale besturen en woon- en welzijnsactoren.

Erpe-Mere, Haaltert, Lede, Waasmunster en Zelzate hebben zich in 2013 of 2014 aangesloten bij een SVK.

Op de kaart ziet u het werkingsgebied van de SVK's uit Oost-Vlaanderen.





In de volgende tabel vindt u het aantal verhuurde woningen per SVK. De Vlaamse overheid streeft er naar om het woningenbestand van de SVK's te verhogen tot 150 woningen per SVK omdat dit beschouwd wordt als het minimum, gelet op een personeelsformatie met de nodige functieprofielen en competenties. Voor de SVK's in de steden met meer dan 150.000 inwoners wordt een bijkomend groeipad naar 250 woningen vooropgesteld. Er is dus nog werk aan de winkel in onze provincie.

<b>VERHUURDE WONINGEN VIA EEN SVK</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
SVK Laarne - Wetteren - Wichelen	89	124	129	125
SVK Leie en Schelde	54	56	65	81
SVK Meetjesland	94	97	92	108
SVK Waasland	163	176	188	196
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	205	259	274	297
SVK Trefpunt Aalst	7	7	nvt	nvt
SVK Destelbergen	nvt	30	30	32
SVK Woonaksent	107	116	114	120
SVK OCMW Gent	95	105	114	114
SVK Woonfonds	182	185	195	190
<b>Totaal</b>	<b>996</b>	<b>1155</b>	<b>1201</b>	<b>1263</b>

In de overzichtstabel met het volledige sociale woningenbestand van Oost-Vlaanderen vindt u per gemeente het aantal woningen verhuurd door een SVK.



### 3.1. Voortgangstoets 2014 en stand van zaken bindend sociaal objectief

Om de twee jaar organiseert Wonen-Vlaanderen een voortgangstoets die de inspanningen nagaat die steden en gemeenten leveren om het bindend sociaal objectief te halen. Gemeenten worden ingedeeld in 3 categorieën:

- categorie 1 heeft voldoende sociale huurwoningen en sociale koopwoningen gerealiseerd of in de financiële planning zitten om het groeiritme van Vlaanderen te volgen (47 gemeenten in Oost-Vlaanderen, 209 in Vlaanderen);
- categorie 2a heeft weliswaar onvoldoende woningen gerealiseerd of gepland, maar levert voldoende inspanningen volgens een goedgekeurd plan van aanpak of een begeleidingsovereenkomst die gesloten is na de voortgangstoets van 2012 (18 gemeenten in Oost-Vlaanderen, 92 in Vlaanderen);
- categorie 2b levert onvoldoende inspanningen (0 gemeenten in Oost-Vlaanderen, 7 in Vlaanderen).

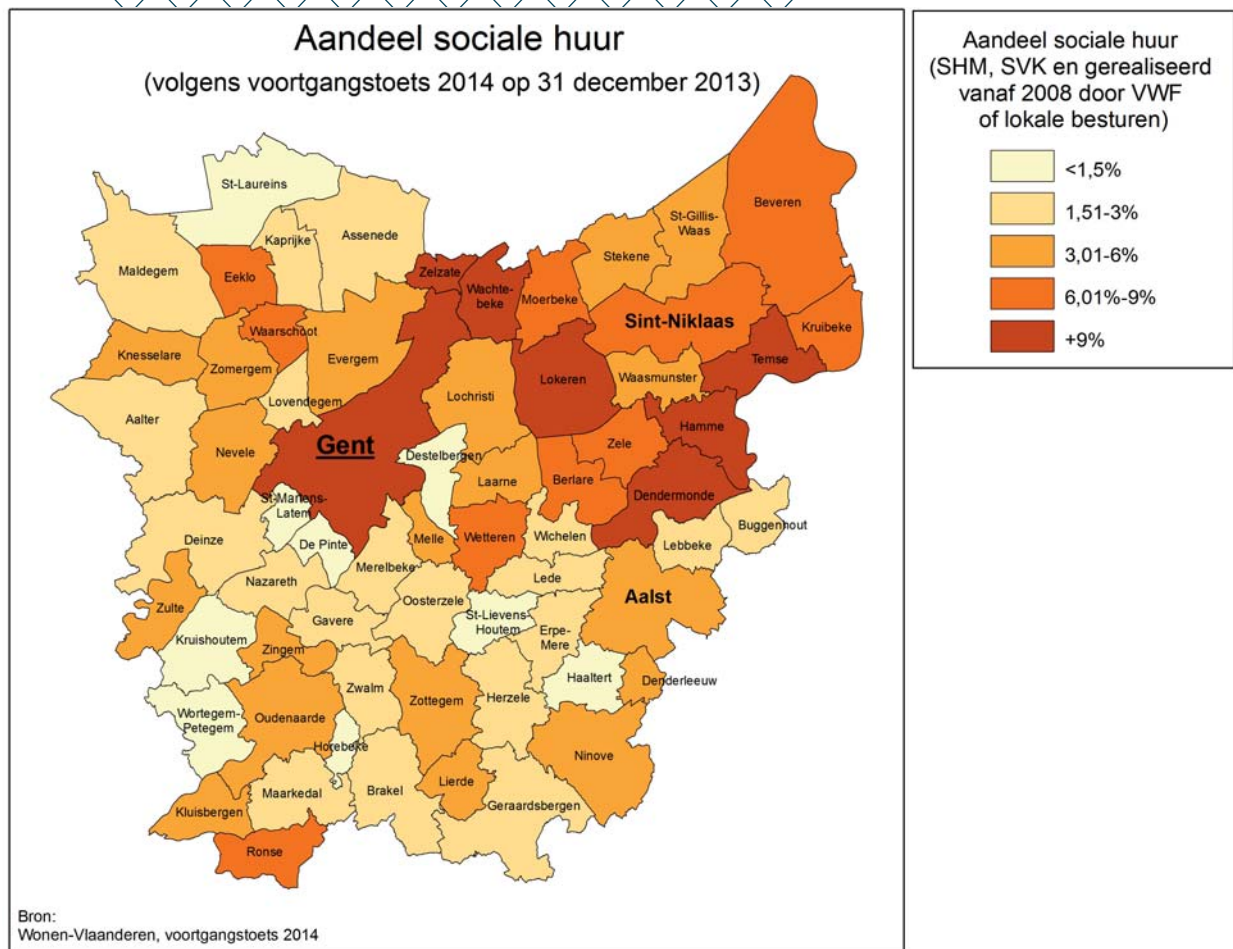
De meeste gemeenten in categorie 2a zijn landelijke gemeenten in het zuidwesten van Oost-Vlaanderen.



Volgt het groeiritme op 31 december 2013

- cat. 1 (met gerealiseerde en/of geplande woningen)
- cat. 2a (inspanningen met plan van aanpak of begeleidingsovereenkomst)

Op basis van de cijfers van de voortgangstoets 2014 is een overzicht gemaakt van het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens. Meegerekend zijn alle woningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), een sociaal verhuurkantoor (SVK) en woningen die een lokaal bestuur of het Vlaams Woningfonds (VWF) sinds 1 januari 2008 verhuurt volgens het Kaderbesluit Sociale Huur. Ten opzichte van de nulmeting (31 december 2007) steeg het aantal sociale huurwoningen, verhuurd door een SHM, in Oost-Vlaanderen van 33.955 naar 37.586 (31 december 2013). In diezelfde periode steeg het aantal woningen, verhuurd door een SVK, van 781 naar 1.196.







### 3.3 Projecten in beeld – nieuw in 2014!



Aalst - SHM Denderstreek ↗



↖ Aalter - Volkshaard



Gavere - SHM Vlaamse Ardennen ↗



↖ Evergem - Volkshaard



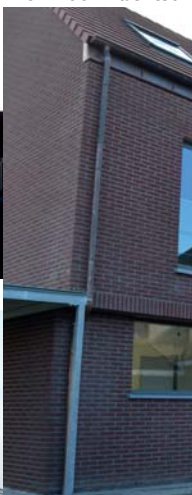
Beveren - GM voor Huisvesting



↖ Buggenhout - Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw



↖ Ronse - De Nieuwe Haard



↖ Sint-Niklaas - Waasse Landmaatschappij  
↖ Lochristi - KLE Het Volk



Assenede - Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen ↗



↖ Lokeren - Tuinwijk Lokeren



↖ Oudenaarde - SHM Vlaamse Ardennen





Lebbeke - SHM Denderstreek ↗



↖ Sint-Niklaas - Sint Niklase Maatschappij voor de Huisvesting



↗ g Beveren ↗



Deinze - Deinse Sociale Bouwmaatschappij ↗



Wetteren - Eigen Dak ↗

Zele - SBK arro Dendermonde ↘



↖ Wichelen - SBK arro Dendermonde ↖



Denderleeuw - Dewaco-Werkerwelzijn ↗



↖ Zingem - SHM Vlaamse Ardennen ↖



Maldegem - KLE Het Volk ↗



↖ Zottegem - SHM Denderstreek ↖

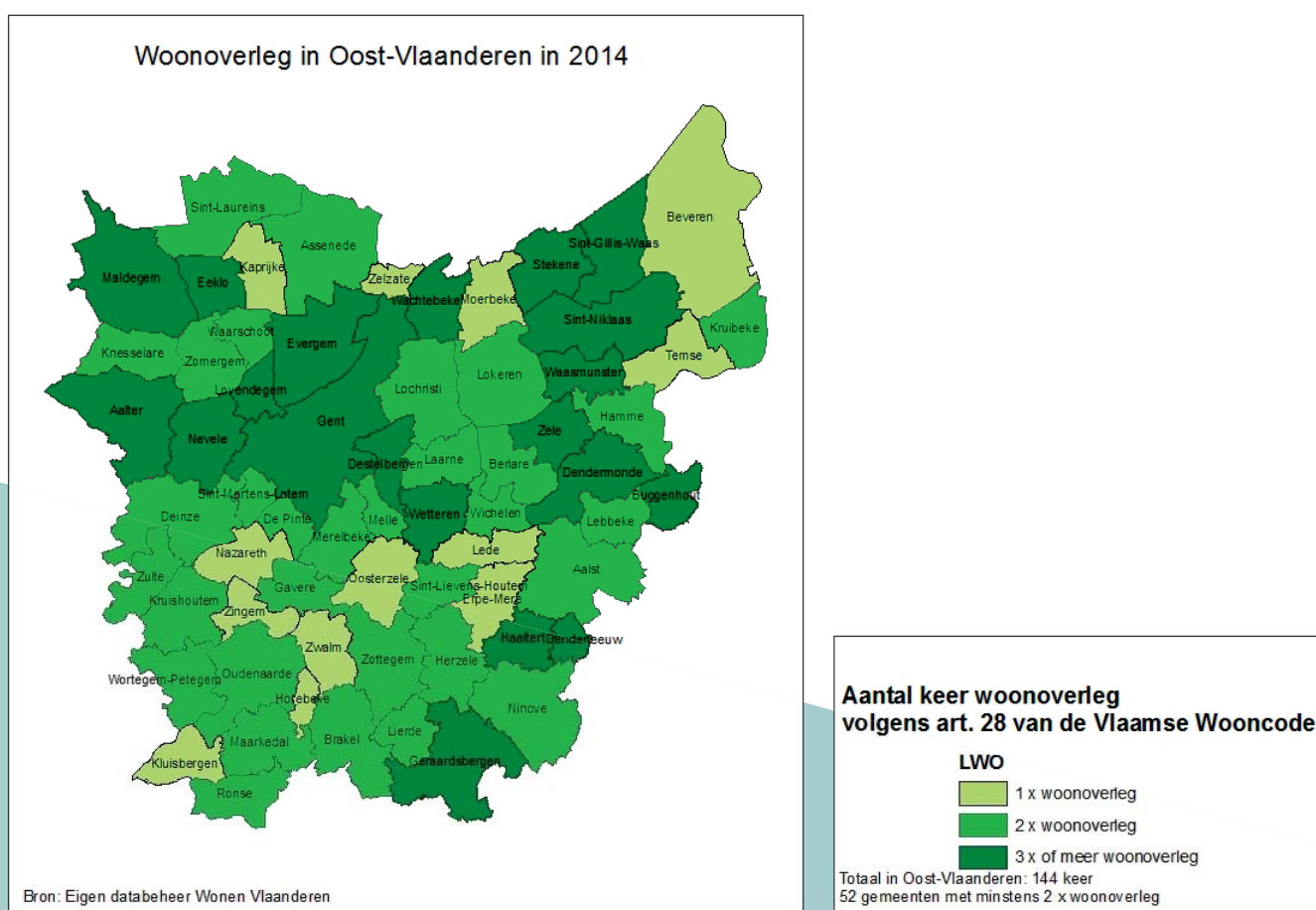


# 4 EEN LOKAAL WOONBELEID VOEREN

## 4.1. Woonoverleg

In 2014 ging er voor de eerste keer in elke gemeente van Oost-Vlaanderen een woonoverleg door. 52 gemeenten organiseerden minstens 2 keer een woonoverleg. In de 65 gemeenten samen kwamen de lokale woonactoren 144 keer samen. Het woonoverleg raakt daarmee jaar na jaar beter ingeburgerd.

Twee keer per jaar een woonoverleg samenroepen is een goede basis om de stand van zaken van sociale woonprojecten te bespreken, nieuwe projectmogelijkheden te zoeken, de lokale behoeften in kaart te brengen, nieuwe initiatieven van de Vlaamse Regering te bespreken, de wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en SVK's te analyseren, afspraken te maken over de aanpak van slechte woningen en/of het ontwikkelen van een lokaal gedragen visie.



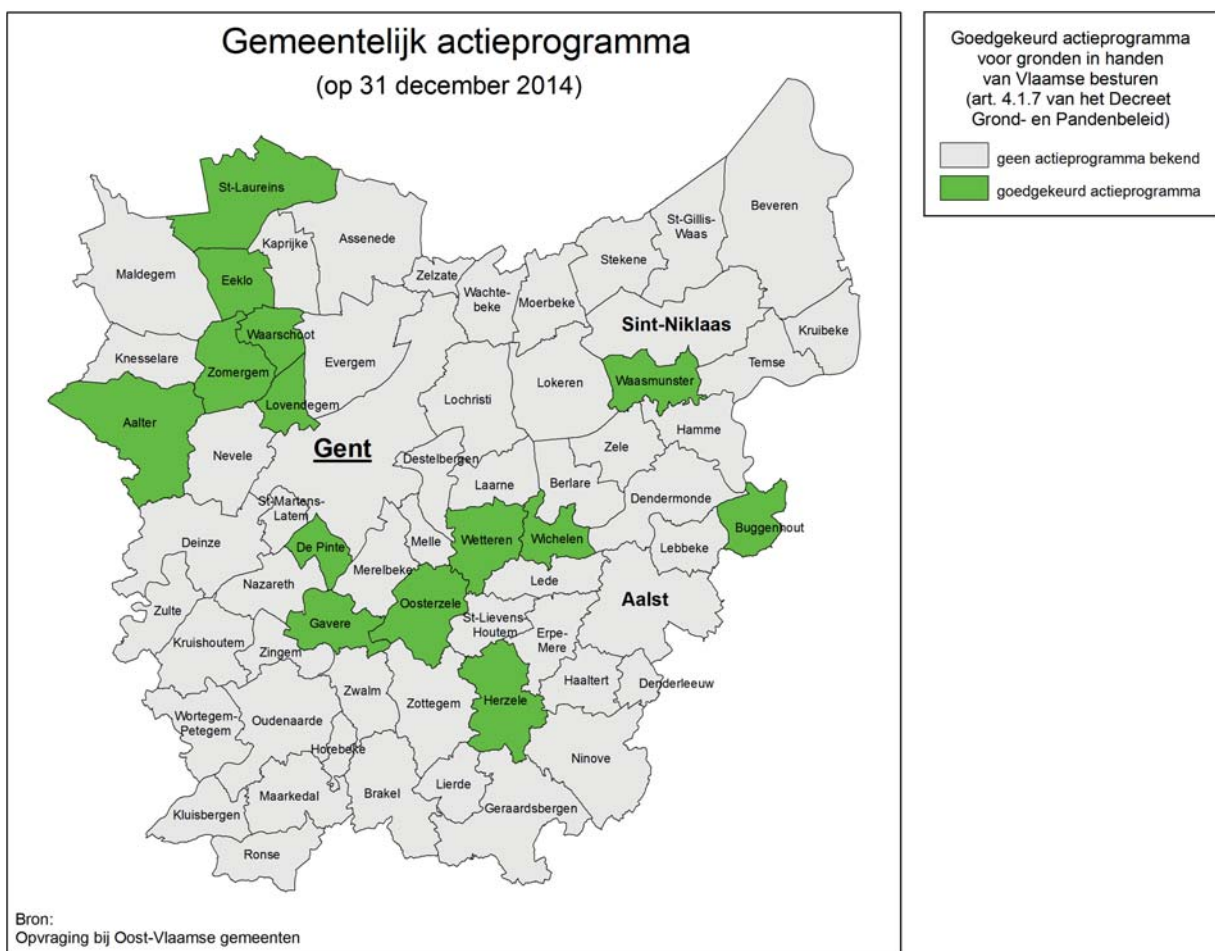


## 4.2. De instrumenten uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid

### Het actieprogramma

Eind 2014 beschikten 14 gemeenten in Oost-Vlaanderen over een door de gemeenteraad goedgekeurd actieprogramma. In zo'n actieprogramma sommen ze op welke gronden in handen zijn van een Vlaams bestuur of van een Vlaamse semipublieke rechtspersoon en selecteren ze minstens 25% van de oppervlakte voor sociale woningbouw (art. 4.1.7 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid). Op die manier is het actieprogramma een belangrijk instrument in de zoektocht naar locaties voor nieuwe projecten.

Vooraf gemeenten waar een intergemeentelijk samenwerkingsverband rond lokaal woonbeleid actief is, is reeds een actieprogramma goedgekeurd. Met dergelijk actieprogramma kan een gemeente ook aantonen dat ze voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te behalen.

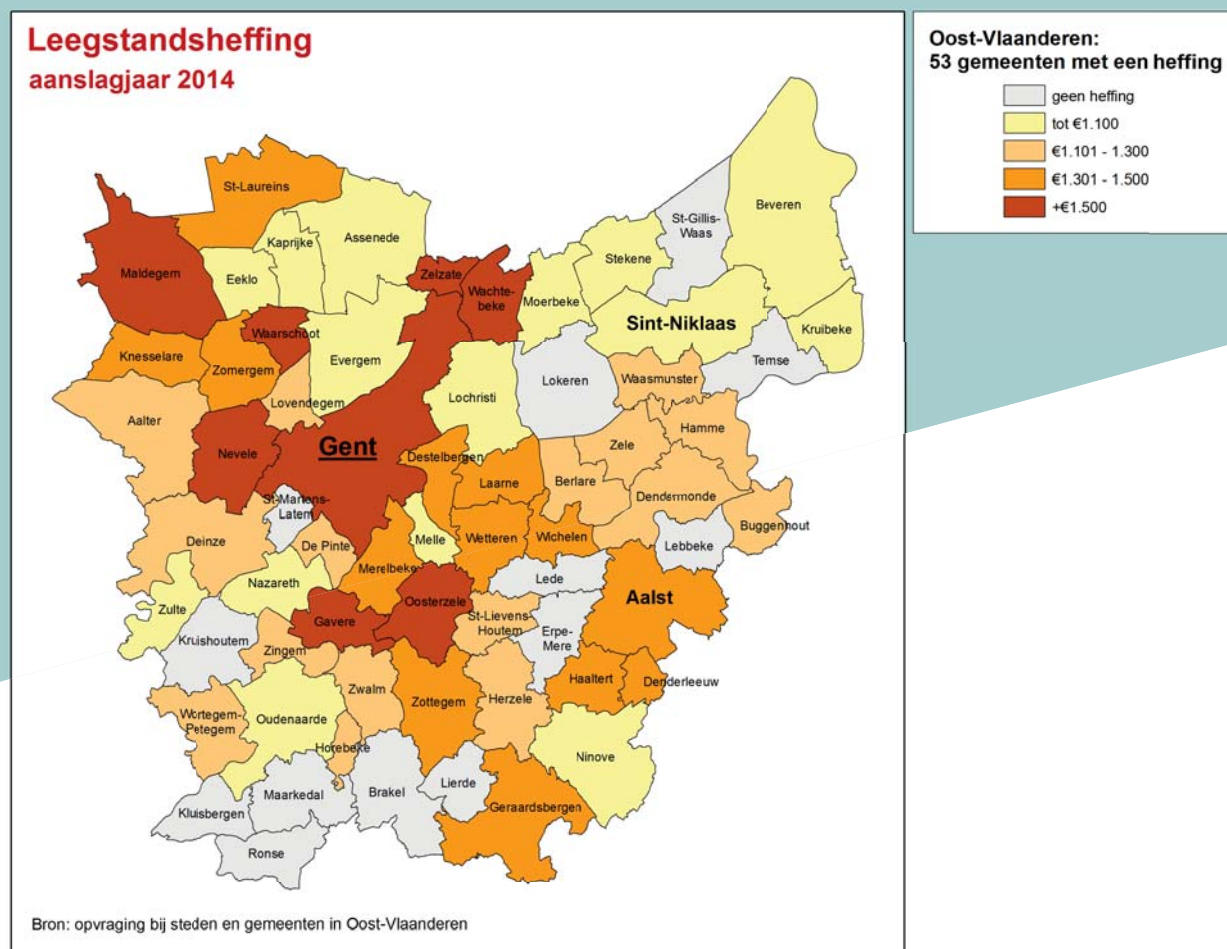


## Leegstand

Steeds meer gemeenten screenen hun grondgebied op leegstand van woningen en gebouwen. Bijgevoegde tabel geeft een overzicht van het aantal panden opgenomen in het leegstandsregister van 2012 tot en met 2014. Het meetpunt is voor elk jaar 2 mei. Dit is de eerste werkdag na de uiterste datum van 30 april om het gemeentelijk leegstandsregister te actualiseren in de gewestelijke webtoepassing RWO Data Manager. Uit het overzicht blijkt dat het aantal geregistreerde dossiers (leegstaande woningen en gebouwen samen) jaar na jaar toeneemt. Dit is toe te schrijven aan het feit dat steeds meer gemeenten leegstand actief opsporen. Gemeenten die al een tijd actief screenen, vertonen na een aanvankelijke stijging van het aantal panden op het leegstandsregister een terugloop. Dit is een indicatie dat leegstandsregistratie eigenaars ertoe aanzet om actie te ondernemen met hun panden en dat op die manier (langdurige) leegstand na verloop van tijd teruggedrongen wordt.

Steeds meer gemeenten koppelen aan hun leegstandsbeleid een leegstandsheffing. In 2012 hadden 48 Oost-Vlaamse gemeenten een leegstandsheffing, in 2013 waren dat er 50, in 2014 ging het om 53 gemeenten. De bijgevoegde kaart geeft een overzicht over de grootte van de heffing voor een leegstaande eengezinswoning die voor de eerste keer met een heffing belast wordt.

De gemiddelde heffing is in dezelfde periode ook toegenomen. Dit heeft onder meer te maken met de decretale minimumheffing. Voor het jaar 2015 liggen de minimumbedragen op € 1.100,82 voor een leegstaande eengezinswoning of gebouw, € 83,40 voor een leegstaande kamer en € 333,58 voor elke andere leegstaande woning.



Gemeente	Aantal dossiers 2 mei 2012	Aantal dossiers 2 mei 2013	Aantal dossiers 2 mei 2014	Heffing in 2014
Aalst	443	558	508	1.500 €
Denderleeuw	76	70	162	1.500 €
Geraardsbergen	199	207	299	1.500 €
Haaltert	0	0	104	1.500 €
Herzele	36	31	32	1.200 €
Lede	0	0	9	0 €
Ninove	58	66	55	1.000 €
Sint-Lievens-Houtem	1	4	40	1.200 €
Zottegem	6	6	145	1.500 €
Erpe-Mere	34	33	30	0 €
<b>Arr. Aalst</b>	<b>853</b>	<b>975</b>	<b>1.384</b>	
Berlare	6	6	6	1.250 €
Buggenhout	23	18	13	1.300 €
Dendermonde	46	62	127	1.188 €
Hamme	46	31	140	1.250 €
Laarne	1	9	9	1.500 €
Lebbeke	7	7	12	0 €
Waasmunster	14	13	16	1.300 €
Wetteren	172	145	151	1.500 €
Wichelen	53	49	61	1.500 €
Zeel	10	7	10	1.250 €
<b>arr. Dendermonde</b>	<b>378</b>	<b>347</b>	<b>545</b>	
Assenede	50	50	50	1.091,96 €
Eeklo	30	65	90	1.100 €
Kaprijke	10	10	9	1.100 €
Maldegem	1	0	0	2.200 €
Sint-Laureins	48	50	52	1.400 €
Zelzate	76	62	52	1.512 €
<b>arr. Eeklo</b>	<b>215</b>	<b>237</b>	<b>253</b>	
Aalter	0	0	7	1.300 €
Deinze	24	39	37	1.213,28 €
De Pinte	18	15	14	1.200 €
Destelbergen	9	25	32	1.500 €
Evergem	7	6	5	1.091,96 €
Gavere	28	35	51	2.000 €
Gent	152	230	286	2.500 €
Knesselare	57	71	78	1.500 €
Lochristi	1	1	2	1.091,96 €
Lovendegem	25	26	22	1.300 €
Melle	9	7	8	1.100 €
Merelbeke	1	1	0	1.500 €
Moerbeke	10	19	12	990 €
Nazareth	15	15	20	1.100 €
Nevele	3	1	1	2.000 €
Oosterzele	0	30	47	2.000 €
Sint-Martens-Latem	0	0	0	0 €
Waarschoot	24	49	55	2.000 €
Wachtebeke	2	2	15	2.000 €
Zomergem	54	56	58	1.500 €
Zulte	34	38	45	1.100 €
<b>arr. Gent</b>	<b>473</b>	<b>666</b>	<b>795</b>	
Kruishoutem	5	2	73	0 €
Oudenaarde	15	15	12	1.085 €
Ronse	59	62	77	0 €
Zingem	7	3	3	1.250 €
Brakel	4	4	4	0 €
Kluisbergen	10	10	3	0 €
Wortegem-Petegem	31	36	32	1.250 €
Horebeke	1	1	1	1.300 €
Lierde	50	50	54	0 €
Maarkedal	2	2	12	0 €
Zwalm	0	0	29	1.300 €
<b>arr. Oudenaarde</b>	<b>184</b>	<b>185</b>	<b>300</b>	
Beveren	5	10	19	1.050 €
Kruike	38	39	43	1.100 €
Lokeren	17	21	22	0 €
Sint-Gillis-Waas	0	0	6	0 €
Sint-Niklaas	261	606	531	1.091,96 €
Stekene	18	20	15	750 €
Temse	51	36	30	0 €
<b>arr. Sint-Niklaas</b>	<b>390</b>	<b>732</b>	<b>666</b>	
<b>Oost-Vlaanderen</b>	<b>2.493</b>	<b>3.142</b>	<b>3.943</b>	

## Sociaal woonbeleidsconvenant

Gemeenten die bij de voortgangstoets meer dan 9% sociale huurwoningen hebben (ten opzichte van het aantal huishoudens van 2008) komen in aanmerking voor het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant. Met deze mogelijkheid geeft het Decreet Grond- en Pandenbeleid (art. 4.1.4, §3) de mogelijkheid om extra sociale huurwoningen te realiseren, bovenop de objectieven. In Oost-Vlaanderen kwamen bij de voortgangstoets 2012 in totaal 7 gemeenten voor een dergelijke convenant in aanmerking, 4 gemeenten hebben effectief een convenant aangevraagd. De minister ondertekende alle convenanten op 12 mei 2014. In Vlaanderen zijn deze convenanten goed voor 3.513 bijkomende sociale huurwoningen, waarvan 1.531 in Oost-Vlaanderen.



Beveren - GM voor Huisvesting Beveren



Sint-Niklaas - Waasse Landmaatschappij

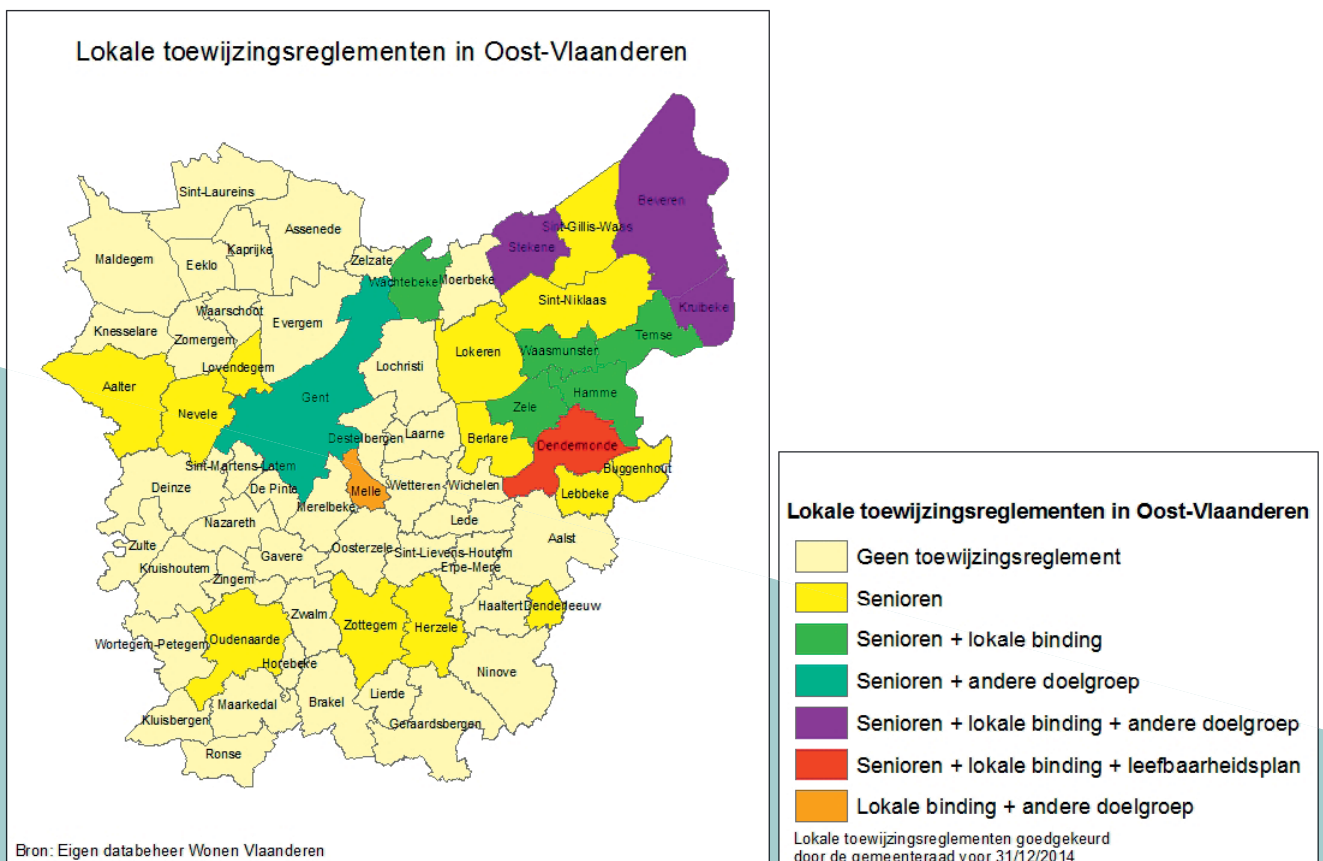
### 4.3. Een lokaal toewijzingsreglement

Het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 geeft aan gemeenten de mogelijkheid om beperkt in te grijpen in de voorrangregels bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Voorrang is mogelijk voor enkele vormen van lokale binding, voor bepaalde doelgroepen die moeilijk een aangepaste of betaalbare woning vinden en eventueel ook voor het wijzigen van de bewonerssamenstelling van een complex of wijk en het herstellen van de leefbaarheid.

Eind 2014 hadden 24 gemeenten in Oost-Vlaanderen één of meerdere toewijzingsreglementen goedgekeurd op de gemeenteraad. Ze hebben - op één na - een lokaal toewijzingsreglement dat voorrang geeft aan senioren. De andere doelgroepen zijn personen met een (mentale) beperking, personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen, personen met een handicap die zelfstandig wonen of willen wonen, jongeren uit de bijzondere jeugdzorg die zelfstandig wonen, personen met een licht of matige verstandelijke beperking of arbeidshandicap en grote gezinnen.

Er zijn ook 10 gemeenten die een lokaal toewijzingsreglement hebben met lokale binding. De regel die de meeste sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren (voorrang voor wie 3 jaar van de laatste 6 in de gemeente of het werkingsgebied gewoond heeft), wordt meestal uitgebreid zodat mensen die ooit langer (maar niet in aansluitende periodes) in de gemeente woonden eveneens voorrang krijgen.

Eén gemeente (Dendermonde) heeft een toewijzingsreglement met een leefbaarheidsplan opgemaakt, waarin de toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen werd opgenomen als maatregel om de leefbaarheid in een aantal wijken te verhogen.



gemeente	Huishoudens op 1/1/2011	Toewijzingsreglement	Lokale binding	Laebaarheid	Doelgroepen							gemeente
					Senioren	Personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen	Personen met een handicap die zelfstandig wonen of willen wonen	Personen met een handicap die zelfstandig wonen of willen wonen	Personen met een licht of matig verstandelijke beperking of arbeids handicap	jongeren uit de bijzondere jeugdzorg die zelfstandig wonen	Grote gezinnen	
Aalst	36.228											Aalst
Denderleeuw	7.854	x			x							Denderleeuw
Erpe - Mere	8.112											Erpe - Mere
Geraardsbergen	13.732											Geraardsbergen
Haaltert	7.505											Haaltert
Herzele	7.057	x			x							Herzele
Lede	7.495											Lede
Ninove	15.637											Ninove
Sint-Lievens - Houtem	4.024											Sint-Lievens - Houtem
Zottegem	10.866	x			x							Zottegem
<b>Arr. Aalst</b>	<b>118.510</b>	<b>3</b>			<b>3</b>							<b>Arr. Aalst</b>
Berlare	6.072	x			x							Berlare
Buggenhout	5.780	x			x							Buggenhout
Dendermonde	19.162	x	x	x	x							Dendermonde
Hamme	9.971	x	x		x							Hamme
Laarne	5.070											Laarne
Lebbeke	7.632	x			x							Lebbeke
Waasmunster	4.221	x	x		x							Waasmunster
Wetteren	10.456											Wetteren
Wichelen	4.806											Wichelen
Zele	8.174	x	x		x							Zele
<b>Arr. Dendermonde</b>	<b>81.344</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>7</b>							<b>Arr. Dendermonde</b>
Assenede	5.809											Assenede
Eeklo	9.067											Eeklo
Kaprijke	2.533											Kaprijke
Maldegem	9.546											Maldegem
Sint-Laureins	2.745											Sint-Laureins
Zelzate	5.447											Zelzate
<b>Arr. Eeklo</b>	<b>35.147</b>											<b>Arr. Eeklo</b>
Brakel	5.845											Brakel
Horebeke	762											Horebeke
Kluisbergen	2.614											Kluisbergen
Kruishoutem	3.172											Kruishoutem
Lierde	2.605											Lierde
Maarkedal	2.384											Maarkedal
Oudenaarde	12.664	x			x							Oudenaarde
Ronse	10.409											Ronse
Wortegem-Petegem	2.443											Wortegem-Petegem
Zingem	2.898											Zingem
Zwalm	3.190											Zwalm
<b>Arr. Oudenaarde</b>	<b>48.986</b>	<b>1</b>			<b>1</b>							<b>Arr. Oudenaarde</b>
Aalter	7.933	x			x							Aalter
Deinze	12.235											Deinze
De Pinte	4.091											De Pinte
Destelbergen	7.302											Destelbergen
Evergem	13.428											Evergem
Gavere	5.022											Gavere
Gent	117.091	x			x	x	x					Gent
Knesselare	3.429											Knesselare
Lochristi	8.329											Lochristi
Lovendegem	3.893	x			x							Lovendegem
Melle	4.445	x	x			x						Melle
Merelbeke	9.385											Merelbeke
Moerbeke	2.494											Moerbeke
Nazareth	4.422											Nazareth
Nevele	4.705	x			x							Nevele
Oosterzele	5.223											Oosterzele
Sint-Martens-Latem	3.401											Sint-Martens-Latem
Waarschoot	3.283											Waarschoot
Wachtebeke	2.893	x	x		x							Wachtebeke
Zomergem	3.330											Zomergem
Zulte	6.108											Zulte
<b>Arr. Gent</b>	<b>232.442</b>	<b>6</b>	<b>2</b>		<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>					<b>Arr. Gent</b>
Beveren	19.064	x	x		x			x	x	x		Beveren
Kruibeke	6.497	x	x		x					x		Kruibeke
Lokeren	15.904	x			x							Lokeren
Sint-Gillis-Waas	7.348	x			x							Sint-Gillis-Waas
Sint-Niklaas	30.519	x			x							Sint-Niklaas
Stekene	7.131	x	x		x					x		Stekene
Temse	11.607	x	x		x							Temse
<b>Arr. Sint-Niklaas</b>	<b>98.070</b>	<b>7</b>	<b>4</b>		<b>7</b>			<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>Arr. Sint-Niklaas</b>
<b> totaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>614.499</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b> totaal Oost-Vlaanderen</b>

Bron: Eigen databeheer Wonen Vlaanderen

## Wonen Oost-Vlaanderen

### **Samenstelling**

Vlaamse Overheid

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Dienst Wonen Oost-Vlaanderen

Kathy Aelterman, Jimmy Eeckhout, Marleen Lefèvre, Ludwig Ponnet, Jeroen Van Pottelberge, Veerle Vandecasteele

### **Verantwoordelijke uitgever**

Jimmy Eeckhout

Directeur Wonen Oost-Vlaanderen

Virginie Lovelinggebouw

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92

9000 Gent

### **Fotografie**

CV voor Huisvesting – Gewest Aalst, Deinse Sociale Bouwmaatschappij, De Nieuwe Haard, Dewaco-Werkerswelzijn, Eigen Dak, Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren, KLE Het Volk, Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen, SBK Arrondissement Dendermonde, SHM Denderstreek, SHM Vlaamse Ardennen, Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting, Tuinwijk Lokeren, Vlaams Woningfonds, Volkshaard, Waasse Landmaatschappij, Wonen Oost-Vlaanderen, WoninGent.

### **Lay-out en Druk**

Digitale Drukkerij BZ

Lidia Defossez

Uitgave juni 2015

Depotnummer D/2015/3241/094



Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92  
9000 Gent  
09/276.25.00  
wonoost-vlaanderen@rwo.vlaanderen.be

[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)