



Vlaanderen
is wonen



AGENTSCHAP
WONEN- VLAANDEREN

OOST- VLAANDEREN





WONEN IN OOST-VLAANDEREN - DE CIJFERS VAN 2015

Voorwoord

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

Die keuze om - naast de eerstelijnsdienstverlening aan gemeenten via het lokaal woonoverleg - meer thematisch te werken, kende een groot succes. De drie thematische sessies in 2015 konden op veel interesse rekenen en op dat enthousiasme van jullie hebben we dit jaar verder gebouwd.

Een eerste infomoment is dit voorjaar doorgedaan rond de rol die gemeenten kunnen spelen op vlak van huisvesting m.b.t. asielaanvragen. De nood aan samenwerking en het maken van afspraken tussen diverse partners was de spreekwoordelijke rode draad.

Dit jaar komt het thema van 'andere woonvormen' nog aan bod. Vanuit de eerstelijnswerking ervaren we tal van – sterk uiteenlopende – vragen hierover. Naast de onduidelijkheid welke lading deze vlag dekt, merken we vooral onzekerheid over welke rol een lokale overheid kan/moet spelen. Vooral de rol die sociale huisvestingsactoren en de lokale overheid kunnen vervullen zal centraal staan in het volgende infomoment. Op die manier willen we het voor gemeenten makkelijker maken om, binnen ieders diverse lokale woonsituatie, eigen krijtlijnen te definiëren, liever dan vaste richtlijnen mee te geven.

Zoals vorig jaar kiezen we dit jaar dus opnieuw voor thema's die inspireren en aanzetten tot nadenken wat die thema's wel of niet kunnen betekenen binnen de eigen werking of binnen het eigen woonbeleid. De publicatie "Wonen in Oost-Vlaanderen" is een onderdeel van deze vernieuwde aanpak en staat er niet los van, integendeel. Het is dan ook geen 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 ook 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 vernieuwde 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 gemeente het woonbeleid vertalen en mogelijk maken, zien we tal van experimenten ontstaan.

Ik denk dat we met deze publicatie en onze gewijzigde aanpak nog meer tegemoet komen aan de vele vragen die leven in gemeenten. Vanuit de boeiende samenwerking tijdens 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.
Ik wens jullie veel leesplezier!

Jimmy Eeckhout
Directeur



INHOUDSOPGAVE

1. Renoveren, verbeteren of aanpassen van de eigen woning - de vlaamse premies	4
1.1. De verbeterings- en aanpassingspremie	4
1.2. De renovatiepremie	6
1.3. De Vlaamse Premies - Aanvragen, toekenningen en weigerings per gemeente	8
2. Huren en verhuren	10
2.1. De tegemoetkoming in de huurprijs	10
2.2. De huurpremie	12
2.3. De kwaliteit van de woningen	14
2.4. De sociale verhuurkantoren	16
3. Sociaal wonen	18
3.1. Projecten in beeld - nieuw in 2015	20
4. Een lokaal woonbeleid voeren	22
4.1. Woonoverleg	22
4.2. De instrumenten uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid	23
Het actieprogramma	23
Leegstand	24
4.3. Een lokaal toewijzingsreglement	26

1

RENOVEREN, VERBETEREN OF AANPASSEN VAN DE EIGEN WONING - DE VLAAMSE PREMIES

1.1 De verbeterings- 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.

Eenzelfde 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 zaten in 2015 onder het niveau van de voorbije jaren: 2.278 Oost-Vlaamse gezinnen of alleenstaanden vroegen deze premie aan, tegenover telkens ca. 2.500 aanvragen de 3 jaren daarvoor.

Het aandeel aanvragen dat leidde tot een toekenning van de premie is opnieuw licht gedaald. De gemiddelde succesratio sinds 1996 bedraagt ca. 68%. In 2015 lag het aandeel toekenningen lager dan dit gemiddelde, namelijk op ca. 63%.

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



vervangingsbouw Eeklo - Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (MBV)

VERBETERINGS- EN AANPASSINGSPREMIE 1996-2015

Verbeterings- en Aanpassingspremie 1996 - 2015					
jaar	aanvragen	toekenningen	weigeringen	beslissingen	succesratio
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%
2015	2.278	1.423	834	2.257	63,05%
Totaal	52.063	35.419	16.689	52.108	67,97%



1.2 De renovatiepremie

In 2014 besliste de Vlaamse Regering dat de renovatiepremie gewijzigd zou worden, met eind 2014 een spectaculaire stijging van het aantal aanvragen tot gevolg. Een groot deel van die aanvragen zijn verwerkt en uitbetaald in de eerste jaarhelft van 2015.

De aangekondigde omvorming van de renovatiepremie liep in 2015 vertraging op. Door deze vertraging kon de vernieuwde renovatiepremie pas aangevraagd worden vanaf december 2015. Tegelijk werd een overgangsperiode – van 1/12/2015 tot 31/01/2016 - ingesteld voor het oude stelsel. De aanvrager diende zelf te kiezen onder welk stelsel hij zijn aanvraag indiende.

2015 was bijgevolg een zeer atypisch jaar met niet meer dan 1.934 aanvragen in vergelijking met de 6.403 het jaar voordien. Bovendien zijn de aanvragen voor beide stelsels allemaal ingediend in amper één maand tijd. Ongeveer twee derde van de aanvragen werd onder het nieuwe stelsel ingediend.

Sinds de invoering van de renovatiepremie in 2007 zijn er in Oost-Vlaanderen 45.830 aanvragen ingediend. Dit betekent dat in Oost-Vlaanderen sinds 2007 meer dan 5% van alle woningen gerenoveerd werd. In de tabel op het einde van dit hoofdstuk kan u op gemeentelijk niveau cijfers vinden van de afgelopen zes jaar.





Lede - SHM Denderstreek



Ronse - SHM Vlaamse Ardennen



Ninove - SHM Denderstreek



Eeklo - MBV



Dendermonde - Dendermondse Volkswoningen



Deinze - Deinse Sociale Bouwmaatschappij (DSB)



1.3 De Vlaamse premies - Aanvragen, toekenningen en weigeringen per gemeente

gemeente	Huishoudens op 1/1/2011	Verbeterings- en aanpassingspremie							
		Aanvragen 2010	Aanvragen 2011	Aanvragen 2012	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Beslissingen 2015	Toekenningen 2015
Aalst	36.228	131	197	120	134	141	136	135	83
Denderleeuw	7.854	51	47	30	23	35	17	17	6
Erpe - Mere	8.112	52	40	23	28	32	24	24	15
Geraardsbergen	13.732	82	100	80	65	56	55	55	35
Haaltert	7.505	25	36	41	34	41	35	35	25
Herzele	7.057	59	61	37	26	34	27	26	17
Lede	7.495	46	57	38	32	42	41	41	20
Ninove	15.637	68	103	66	60	63	57	56	35
Sint-Lievens - Houtem	4.024	25	39	17	29	12	12	12	6
Zottegem	10.866	53	86	59	60	60	44	44	27
Arr. Aalst	118.510	592	766	511	491	516	448	445	269
Berlare	6.072	23	16	24	32	24	22	22	18
Buggenhout	5.780	25	35	31	24	19	18	18	9
Dendermonde	19.162	130	141	108	115	101	97	94	50
Hamme	9.971	49	86	49	69	41	33	32	20
Laarne	5.070	19	19	13	13	13	25	25	19
Lebbeke	7.632	48	48	24	36	36	32	32	22
Waasmunster	4.221	9	11	4	16	13	9	8	6
Wetteren	10.456	53	86	52	44	30	47	47	30
Wichelen	4.806	27	44	34	29	22	17	17	12
Zele	8.174	74	58	62	51	30	44	44	37
Arr. Dendermonde	81.344	457	544	401	429	329	344	339	223
Assenede	5.809	19	23	15	21	18	14	13	8
Eeklo	9.067	60	79	41	49	34	34	34	22
Kaprijke	2.533	13	10	13	10	7	6	6	2
Maldegem	9.546	71	90	35	35	43	35	35	23
Sint-Laureins	2.745	16	19	11	7	6	9	9	8
Zelzate	5.447	29	25	20	11	8	17	17	12
Arr. Eeklo	35.147	208	246	135	133	116	115	114	75
Brakel	5.845	29	46	23	29	33	28	28	14
Horebeke	762	6	2	6	1	2	7	7	2
Kluisbergen	2.614	12	15	12	9	8	8	8	4
Kruishoutem	3.172	21	28	14	7	14	10	10	9
Lierde	2.605	9	22	18	8	20	11	11	7
Maarkedal	2.384	8	13	10	9	10	12	12	6
Oudenaarde	12.664	63	68	41	80	86	44	44	25
Ronse	10.409	63	91	59	51	74	75	74	43
Wortegem-Petegem	2.443	10	9	1	4	12	9	9	3
Zingem	2.898	16	21	10	16	7	17	16	6
Zwalm	3.190	9	21	19	4	14	18	18	9
Arr. Oudenaarde	48.986	246	336	213	218	280	239	237	128
Aalter	7.933	36	46	21	23	31	28	25	15
Deinze	12.235	55	67	36	47	48	28	27	19
De Pinte	4.091	7	13	6	4	7	7	7	1
Destelbergen	7.302	17	27	16	25	25	19	19	15
Evergem	13.428	50	62	26	38	52	29	29	14
Gavere	5.022	15	39	24	30	21	18	17	8
Gent	117.091	561	592	472	425	387	365	363	236
Knesselare	3.429	19	28	9	14	17	13	13	11
Lochristi	8.329	18	27	19	27	16	12	12	8
Lovendegem	3.893	12	13	8	9	8	7	7	5
Melle	4.445	24	25	16	16	22	16	16	8
Merelbeke	9.385	23	31	19	34	52	45	44	31
Moerbeke	2.494	18	16	6	9	12	6	6	2
Nazareth	4.422	16	27	21	21	15	12	12	4
Nevele	4.705	23	23	18	13	14	6	6	5
Oosterzele	5.223	20	30	15	12	10	12	12	8
Sint-Martens-Latem	3.401	7	4	2	4	6	3	3	2
Waarschoot	3.283	32	25	29	20	29	12	12	11
Wachtebeke	2.893	11	12	11	12	5	9	8	7
Zomergem	3.330	19	19	17	17	12	13	13	9
Zulte	6.108	34	54	27	32	28	27	27	18
Arr. Gent	232.442	1.017	1.180	818	832	817	687	678	437
Beveren	19.064	87	83	60	58	64	74	74	44
Kruikebeke	6.497	34	49	32	26	31	34	34	20
Lokeren	15.904	64	85	69	72	65	67	67	38
Sint-Gillis-Waas	7.348	22	41	28	45	22	39	38	21
Sint-Niklaas	30.519	188	206	152	145	155	153	153	122
Stekene	7.131	46	51	31	36	35	30	30	16
Temse	11.607	64	83	45	45	47	48	48	30
Arr. Sint-Niklaas	98.070	505	598	417	427	419	445	444	291
totaal Oost-Vlaanderen	614.499	3.025	3.670	2.495	2.530	2.477	2.278	2.257	1.423

Bron: Eigen databeheer Wonen Vlaanderen

se premies

		Renovatiepremie						
Megevingen 2015	Succesratio	Aanvragen 2010	Aanvragen 2011	aanvragen 2012	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	gemeente
52	61,48%	283	334	267	241	387	112	Aalst
11	35,29%	66	85	58	53	64	22	Denderleeuw
9	62,50%	79	94	65	82	100	28	Erpe - Mere
20	63,64%	135	132	136	120	166	53	Geraardsbergen
10	71,43%	87	89	68	63	95	17	Haaltert
9	65,38%	86	89	85	73	120	27	Herzele
21	48,78%	73	93	69	68	93	36	Lede
21	62,50%	144	165	127	134	178	64	Ninove
6	50,00%	39	51	44	41	41	22	Sint-Lievens - Houtem
17	61,36%	101	149	95	98	129	45	Zottegem
176	60,45%	1.093	1.281	1.014	973	1.373	426	Arr. Aalst
4	81,82%	38	51	38	45	49	17	Berlare
9	50,00%	60	83	57	55	76	25	Buggenhout
44	53,19%	199	240	176	183	207	69	Dendermonde
12	62,50%	66	85	87	60	93	43	Hamme
6	76,00%	45	48	37	34	46	10	Laarne
10	68,75%	79	88	67	74	106	32	Lebbeke
2	75,00%	29	28	24	20	40	11	Waasmunster
17	63,83%	72	119	92	77	111	31	Wetteren
5	70,59%	53	60	59	49	58	19	Wichelen
7	84,09%	124	103	59	71	80	32	Zele
116	65,78%	765	905	696	668	866	289	Arr. Dendermonde
5	61,54%	41	49	37	19	46	17	Assenede
12	64,71%	47	66	49	54	70	17	Eeklo
4	33,33%	10	18	12	13	13	10	Kaprijke
12	65,71%	55	70	51	52	96	27	Maldegem
1	88,89%	22	23	15	17	25	6	Sint-Laureins
5	70,59%	45	51	26	31	35	10	Zelzate
39	65,79%	220	277	190	186	285	87	Arr. Eeklo
14	50,00%	60	79	69	55	78	15	Brakel
5	28,57%	7	8	5	4	13	1	Horebeke
4	50,00%	34	45	22	18	49	8	Kluisbergen
1	90,00%	22	27	14	16	30	7	Kruishoutem
4	63,64%	29	44	31	22	26	11	Lierde
6	50,00%	22	31	23	23	32	5	Maarkedal
19	56,82%	149	148	107	105	181	46	Oudenaarde
31	58,11%	120	134	91	94	117	35	Ronse
6	33,33%	16	18	21	12	38	13	Wortegem-Petegem
10	37,50%	39	35	26	26	52	13	Zingem
9	50,00%	27	32	30	19	47	11	Zwalm
109	54,01%	525	601	439	394	663	165	Arr. Oudenaarde
10	60,00%	58	70	42	54	69	17	Aalter
8	70,37%	80	90	65	74	104	34	Deinze
6	14,29%	42	27	16	27	48	11	De Pinte
4	78,95%	62	60	54	51	73	24	Destelbergen
15	48,28%	116	106	90	88	123	35	Evergem
9	47,06%	48	52	41	43	55	20	Gavere
127	65,01%	912	1.053	825	850	1147	266	Gent
2	84,62%	25	40	25	25	41	15	Knesselare
4	66,67%	49	59	48	51	50	17	Lochristi
2	71,43%	29	23	22	18	22	14	Lovendegem
8	50,00%	42	54	46	41	49	13	Melle
13	70,45%	99	99	99	124	116	47	Merelbeke
4	33,33%	31	17	18	18	23	4	Moerbeke
8	33,33%	30	28	32	34	45	11	Nazareth
1	83,33%	36	30	29	22	52	22	Nevele
4	66,67%	60	58	36	32	55	9	Oosterzele
1	66,67%	20	15	6	9	22	6	Sint-Martens-Latem
1	91,67%	26	28	18	24	38	13	Waarschoot
1	87,50%	21	28	26	13	19	9	Wachtebeke
4	69,23%	18	36	20	22	34	16	Zomergem
9	66,67%	66	57	40	37	65	28	Zulte
241	64,45%	1.870	2.030	1.598	1.657	2.250	631	Arr. Gent
30	59,46%	158	166	142	107	164	63	Beveren
14	58,82%	69	69	45	54	75	16	Kruibeke
29	56,72%	113	115	115	103	136	43	Lokeren
17	55,26%	58	58	60	45	59	22	Sint-Gillis-Waas
31	79,74%	298	312	242	265	372	135	Sint-Niklaas
14	53,33%	64	73	57	50	62	24	Stekene
18	62,50%	92	112	58	58	98	33	Temse
153	65,54%	852	905	719	682	966	336	Arr. Sint-Niklaas
834	63,05%	5.325	5.999	4.656	4.560	6.403	1.934	totaal Oost-Vlaanderen

2 HUREN EN VERHUREN

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 conforme, aangepaste woning.

De stijging van het aantal aanvragen zette zich door in 2015. We kregen 1.726 aanvragen te verwerken. Eén aanvraag op drie heeft betrekking op een dakloze die een woning in huur neemt. Andere belangrijke redenen om een huursubsidie aan te vragen zijn het verhuizen van een onaangepaste woning (ofwel te klein, ofwel niet aangepast voor gehandicapte/bejaarde) en het in huur nemen van een SVK woning.

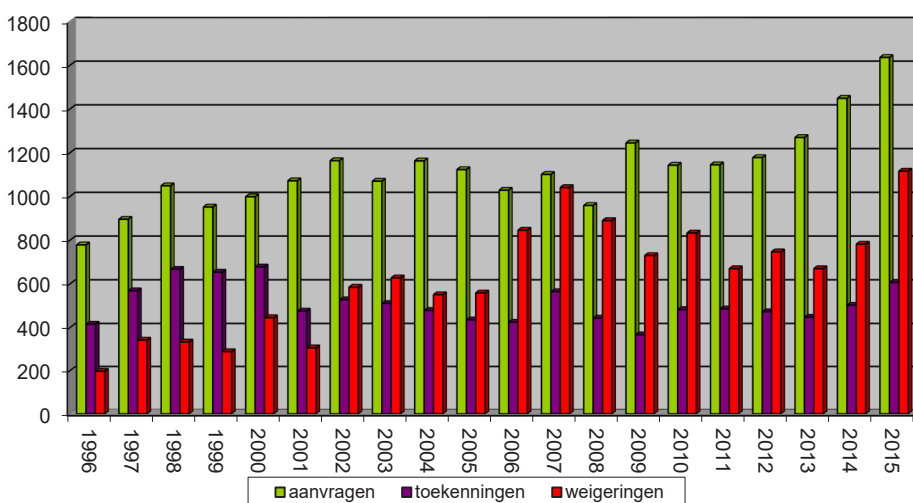
In 1.726 dossiers werd een beslissing genomen. Jammer genoeg waren slechts 35% hiervan positief. De meest voorkomende weigeringsgronden vindt u in een van onderstaande tabellen. De nieuwe verplichting om in te schrijven op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij, die actief is in de gemeente waar de subsidiewoning gelegen is, is één van de grootste struikelblokken.



HUURSUBSIDIE 1996 - 2015

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%
2014 - totaal	1.450	504	783	1.287	39,16%
2015	1.637	608	1117	1.725	35,25%

Tegemoetkoming in de huurprijs 1997 - 2015



Huursubsidie, reden aanvraag	2015	2014
Aanvrager was dakloos	32,99%	30,89%
Te kleine woning	21,44%	19,85%
Verhuis naar SVK woning	20,40%	19,32%
Onveilige/ongezonde woning	12,83%	13,16%
Onaangepaste woning	7,51%	7,32%
Niet ingevuld	3,05%	6,79%
Gesloopte woning	1,28%	1,91%
Geen woning maar garage	0,24%	0,32%
Verlaat een camping	0,24%	0,42%
	Geen 100%	

Weigeringsgrond huursubsidie

Cumul huursubsidie of huurpremie	10,01%
Geen geldig huurcontract	13,72%
Huursubsidiewoning voldoet niet aan kwaliteitsnormen	12,41%
Niet ingeschreven op wachtlijst domicilieSHM	12,26%
Overige	51,60%

2.2 De huurpremie

De huurpremie is een financiële tegemoetkoming voor mensen met een zeer laag inkomen (in 2015 < € 16.900 euro, verhoogd met 1.510 euro per persoon ten laste (gezamenlijk inkomen zoals gekend in het kandidatendossier bij de SHM)), 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 2015 werden in Oost- Vlaanderen 2.440 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. 983 gezinnen of alleenstaanden kregen de huurpremie in 2015.

	Huishoudens op 1/1/2011	Tegemoetkoming in de huurprijs									Huurpemie				
		Aanvragen 2010 - 2015					Beslissingen 2015				2014		2015		
		Aanvragen 2010	Aanvragen 2011	Aanvragen 2012	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Beslissingen 2015	Toekenningen 2015	Weigeringen 2015	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toekenningen	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toekenningen	
Aalst	36.228	97	106	106	104	139	138	152	36	116	132	42	141	65	Aalst
Denderleeuw	7.854	11	12	9	8	13	10	14	5	9	19	5	10	4	Denderleeuw
Erpe - Mere	8.112	4	4	4	3	12	6	7	2	5	14	5	9	5	Erpe - Mere
Geraardsbergen	13.732	41	45	35	25	66	59	71	22	49	29	4	24	11	Geraardsbergen
Haaltert	7.505	2	4	1	3	6	9	11	6	5	16	5	5	0	Haaltert
Herzele	7.057	11	5	11	6	8	9	9	5	4	22	2	12	3	Herzele
Lede	7.495	6	2	2	4	7	11	6	3	3	18	5	16	8	Lede
Ninove	15.637	27	26	22	17	28	19	26	7	19	33	11	34	13	Ninove
Sint-Lievens-Houtem	4.024	1	4	2	4	4	7	7	2	5	6	1	11	4	Sint-Lievens-Houtem
Zottegem	10.866	14	13	18	23	20	20	24	9	15	37	9	35	18	Zottegem
Arr. Aalst	118.510	214	221	210	197	303	288	327	97	230	326	89	297	131	Arr. Aalst
Berlare	6.072	4	6	13	6	8	11	11	1	10	9	5	9	2	Berlare
Buggenhout	5.780	8	5	12	5	13	16	13	5	8	21	7	16	6	Buggenhout
Dendermonde	19.162	35	32	31	33	48	41	43	19	24	55	19	65	17	Dendermonde
Hamme	9.971	13	6	12	8	3	14	8	1	7	22	9	19	9	Hamme
Laarne	5.070	7	4	5	8	3	5	3	2	1	3	2	6	3	Laarne
Lebbeke	7.632	10	8	5	7	11	4	7	2	5	37	4	31	7	Lebbeke
Waasmunster	4.221	4	2	0	2	8	6	7	4	3	8	4	5	2	Waasmunster
Wetteren	10.456	25	43	49	45	37	55	47	29	18	34	12	31	11	Wetteren
Wichelen	4.806	10	7	13	7	18	12	12	6	6	11	2	5	1	Wichelen
Zele	8.174	7	7	6	7	3	8	6	1	5	63	13	38	13	Zele
Arr. Dendermonde	81.344	123	120	146	128	152	172	157	70	87	263	77	225	71	Arr. Dendermonde
Assenede	5.809	4	3	7	4	7	5	7	3	4	4	1	10	5	Assenede
Eeklo	9.067	16	32	31	45	43	43	45	20	25	41	20	23	13	Eeklo
Kaprijke	2.533	1	2	2	1	0	3	1	0	1	4	1	2	1	Kaprijke
Maldegem	9.546	5	9	10	15	17	11	15	8	7	19	8	15	8	Maldegem
Sint-Laureins	2.745	2	3	2	4	12	1	3	3	0	1	0	2	0	Sint-Laureins
Zelzate	5.447	8	7	7	5	3	16	14	4	10	19	6	7	5	Zelzate
Arr. Eeklo	35.147	36	56	59	74	82	79	85	38	47	88	36	59	32	Arr. Eeklo
Brakel	5.845	0	0	1	3	8	8	13	5	8	6	1	3	1	Brakel
Horebeke	762	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Horebeke
Kluisbergen	2.614	2	2	1	3	3	1	2	1	1	0	0	3	0	Kluisbergen
Kruishoutem	3.172	2	2	0	0	1	3	0	0	0	0	0	2	2	Kruishoutem
Lierde	2.605	0	1	1	1	0	0	0	0	0	3	2	2	0	Lierde
Maarkedal	2.384	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	Maarkedal
Oudenaarde	12.664	21	31	37	33	27	35	44	17	27	30	8	19	4	Oudenaarde
Ronse	10.409	17	19	24	19	26	24	22	9	13	20	5	20	8	Ronse
Wortegem-Petegem	2.443	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	1	0	Wortegem-Petegem
Zingem	2.898	0	1	1	0	5	1	4	2	2	3	1	3	1	Zingem
Zwalm	3.190	2	0	0	2	0	1	0	0	0	3	0	3	1	Zwalm
Arr. Oudenaarde	48.986	46	57	65	61	70	73	85	34	51	68	19	57	18	Arr. Oudenaarde
Aalter	7.933	5	8	5	3	2	7	3	0	3	26	14	14	6	Aalter
Deinze	12.235	9	18	14	14	13	27	24	8	16	34	13	32	15	Deinze
De Pinte	4.091	1	2	0	2	1	9	4	4	0	5	1	5	2	De Pinte
Destelbergen	7.302	7	1	8	10	12	4	8	6	2	10	4	11	7	Destelbergen
Evergem	13.428	8	7	11	6	18	15	19	4	15	34	8	66	18	Evergem
Gavere	5.022	2	5	4	5	8	10	8	5	3	9	4	5	3	Gavere
Gent	117.091	470	458	434	529	508	575	592	169	423	1230	455	947	389	Gent
Knesselare	3.429	3	3	3	4	5	5	3	2	1	4	2	6	2	Knesselare
Lochristi	8.329	6	2	5	10	7	2	7	2	5	17	7	19	10	Lochristi
Lovendegem	3.893	3	1	2	1	3	1	3	3	0	11	1	16	7	Lovendegem
Melle	4.445	4	4	7	2	3	7	5	3	2	12	7	1	0	Melle
Merelbeke	9.385	3	3	10	11	16	19	18	8	10	29	11	13	4	Merelbeke
Moerbeke	2.494	2	1	3	1	1	2	1	0	1	3	2	3	1	Moerbeke
Nazareth	4.422	2	4	8	7	4	4	5	3	2	17	4	13	3	Nazareth
Nevele	4.705	1	4	2	3	1	0	1	1	0	10	3	15	4	Nevele
Oosterzele	5.223	2	1	1	0	0	1	0	0	0	9	3	5	4	Oosterzele
Sint-Martens-Latem	3.401	2	0	1	3	8	7	9	7	2	11	0	11	1	Sint-Martens-Latem
Waarschoot	3.283	2	1	1	4	2	2	1	1	0	6	2	3	1	Waarschoot
Wachtebeke	2.893	0	3	2	0	1	3	3	1	2	10	0	3		Wachtebeke
Zomergem	3.330	3	0	1	0	3	3	3	1	2	6	0	4	2	Zomergem
Zulte	6.108	12	11	9	3	7	9	10	1	9	15	7	13	4	Zulte
Arr. Gent	232.442	547	537	531	618	623	712	727	229	498	1.508	548	1.205	483	Arr. Gent
Beveren	19.064	11	6	17	11	18	14	15	8	7	195	39	84	34	Beveren
Kruibeke	6.497	7	5	7	7	8	10	10	7	3	45	14	19	6	Kruibeke
Lokeren	15.904	23	18	15	22	21	26	26	5	21	113	46	98	43	Lokeren
Sint-Gillis-Waas	7.348	15	8	12	11	15	14	17	9	8	17	7	14	6	Sint-Gillis-Waas
Sint-Niklaas	30.519	107	108	104	127	199	232	253	103	150	348	129	322	129	Sint-Niklaas
Stekene	7.131	4	5	7	5	14	6	11	7	4	19	4	17	7	Stekene
Temse	11.607	11	5	6	10	13	11	13	2	11	51	14	43	23	Temse
Arr. Sint-Niklaas	98.070	178	155	168	193	288	313	345	141	204	788	253	597	248	Arr. Sint-Niklaas
totaal Oost-Vlaanderen	614.499	1.144	1.146	1.179	1.271	1.518	1.637	1.726	609	1.117	3.041	1.022	2.440	983	totaal Oost-Vlaanderen

Bronnen: eigen cijfers Agentschap Wonen-Vlaanderen

2.3 De kwaliteit van de woningen

Het totaal aantal uitgevoerde woningonderzoeken in 2015 steeg met 27 % in vergelijking met 2014 (3.242 onderzoeken in 2015 t.o.v. 2.543 onderzoeken in 2014).

Deze stijging manifesteerde zich vooral in de onderzoeken aangevraagd door verhuurders van studentenkamers (540 in 2015 t.o.v. 310 in 2014) en onderzoeken aangevraagd door een sociaal verhuurkantoor (209 in 2015 t.o.v. 117 in 2014). De stijging van het aantal aanvragen huursubsidie had natuurlijk ook een stijging van het aantal onderzoeken tot gevolg.

237 woningen, waarvoor een huursubsidie aangevraagd werd, voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

We verstuurd in 2015 in totaal 1.441 adviezen aan de burgemeester om een woning hetzij ongeschikt, hetzij ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Er werden 911 besluiten genomen om een woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren.

De stad Sint-Niklaas werd op 1/11/2014 vrijgesteld van de adviesverplichting bij een procedure tot ongeschikt/onbewoonbaar verklaren van een woning. Dit betekent dat de stad een besluit kan nemen zonder het advies van de gewestelijk ambtenaar. Meer en meer steden en gemeenten denken er aan om dit voorbeeld te volgen. Naast een belangrijke tijdswinst voor de betrokken steden en gemeenten, zal dit ook een vermindering van de werklust voor Wonen-Vlaanderen met zich meebrengen.

De vrijgekomen tijd zal kunnen besteed worden aan een nog uitgebreidere begeleiding van gemeenten die niet over de noodzakelijke knowhow beschikken op het gebied van woningkwaliteit.



Stekene - OCMW



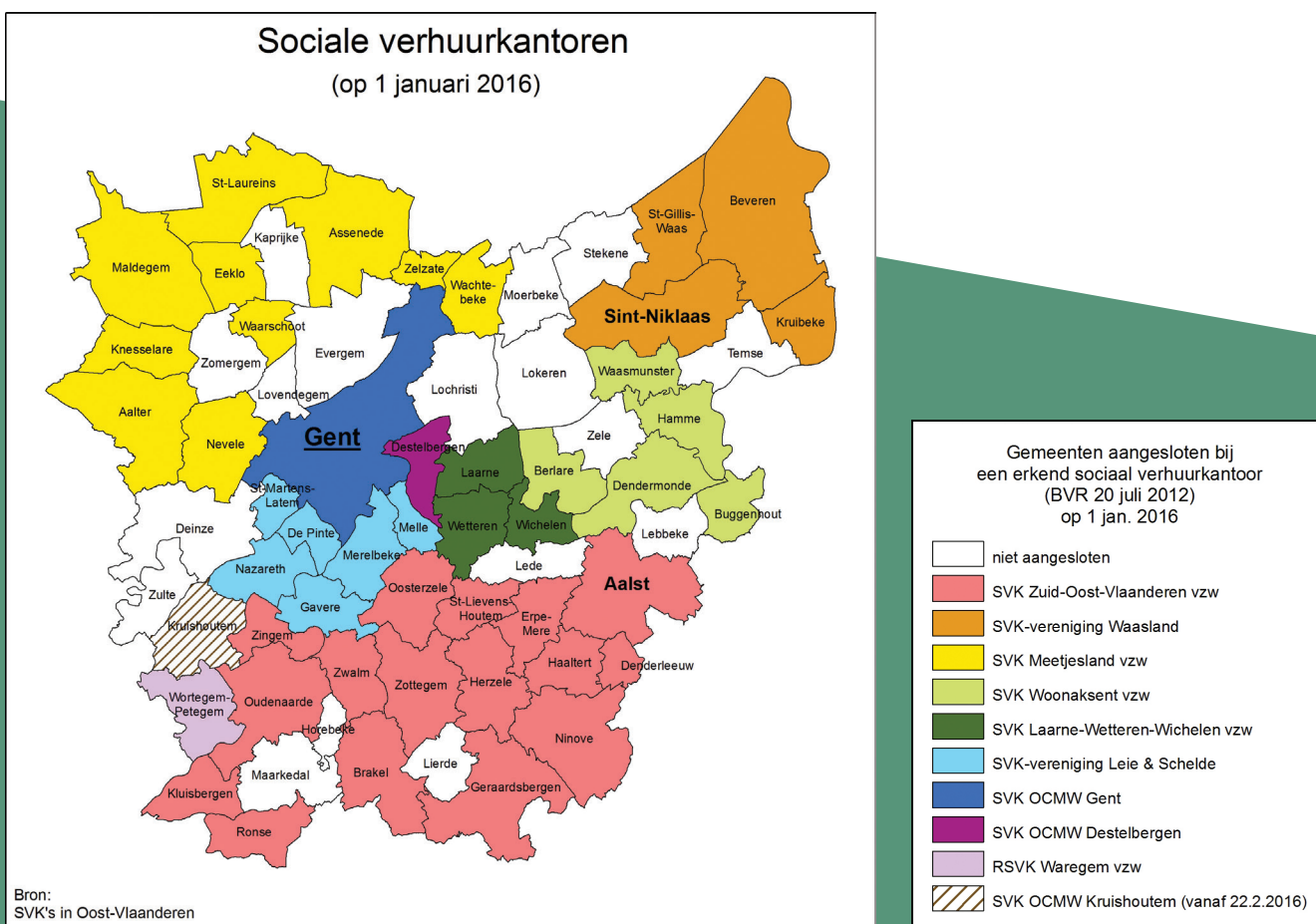
2.4 De sociale verhuurkantoren

Het aantal woningen dat verhuurd wordt via een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) is in Oost-Vlaanderen gestegen van 996 in 2011 naar bijna 1.200 in 2015. Deze stijging is goed nieuws, maar toch blijven we de provincie met het kleinste aantal SVK-woningen. Dit komt uiteraard doordat een aantal gemeenten niet bij een SVK is aangesloten. 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.

Op de kaart ziet u de gemeenten die aangesloten zijn bij een SVK:



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.

Verhuurde woningen via een SVK

Erkend en gesubsidieerd	Statuut	aantal gesubsidieerde woningen			
		op 1/11/2012	op 1/11/2013	op 1/11/2014	op 1/11/2015
SVK Meetjesland	vzw	91	93	109	115
SVK Woonaksent	vzw	114	112	115	123
SVK Woonfonds*	vzw	185	196	191	0*
SVK Waasland	OCMW	171	180	192	218
SVK Laarne, Wetteren, Wichelen	vzw	121	126	124	124
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	vzw	258	273	303	337
RSVK Waregem**	vzw	65 (0)	90 (0)	100 (0)	113 (0)
SVK Leie en Schelde	OCMW	51	63	77	105
Totaal Oost-Vlaanderen		991	1043	1111	1022

Erkend	statuut	aantal woningen in huur			
		op 1/11/2012	op 1/11/2013	op 1/11/2014	op 1/11/2015
SVK OCMW Gent	OCMW	105	114	114	114***
SVK OCMW Destelbergen	OCMW	31	32	32	34
Totaal		136	146	146	34
TOTAAL SVK-woningen		1127	1189	1257	1170

*SVK Woonfonds was eind 2015 in vereffening; een deel van de woningen worden overgenomen door SVK OCMW Gent

**RSVK Waregem heeft nog geen woningen in huur in Oost-Vlaanderen

***Zonder woningen overgenomen van SVK Woonfonds

3 SOCIAAL WONEN

Sociale woonmarkt									
gemeente	Huurpatrimonium verhuurd onder het sociaal huurstelsel								
	Huishoudens op 1/1/2015	Nulmeting op 31/12/2007	Bindend Sociaal Objectief sociale huurwoningen	Sociale huurwoningen SHM 31/12/2015	Woningen verhuurd door SVK 01/11/2015	Woningen gerealiseerd door gemeente*	Woningen gerealiseerd door OCMW*	Huurwoningen Vlaams Woningfonds	Totaal gerealiseerde sociale huurwoningen 2015
Aalst	37.193	1.322	583	1.403	61	24	0	4	1.492
Denderleeuw	8.084	327	125	417	13	0	0	0	430
Erpe - Mere	8.405	210	140	235	5	0	0	0	240
Geraardsbergen	14.173	311	247	350	48	0	0	0	398
Haaltert	7.713	110	153	104	10	0	0	0	114
Herzele	7.235	130	138	102	24	0	0	0	126
Lede	7.763	195	129	205	3	0	0	0	208
Ninove	16.040	775	253	813	45	0	0	0	858
Sint-Lievens-Houtem	4.195	10	95	19	7	0	0	0	26
Zottegem	11.323	233	198	354	26	0	0	0	380
Arr. Aalst	122.124	3.623	2.061	4.002	242	24	0	4	4.272
Berlare	6.236	337	99	366	20	0	0	0	386
Buggenhout	5.970	128	108	142	20	0	6	0	168
Dendermonde	19.624	1.781	0	1.928	54	0	0	0	1.982
Hamme	10.234	1.143	0	1.235	26	0	0	0	1.261
Laarne	5.242	132	85	175	11	0	0	0	186
Lebbeke	7.898	138	147	198	0	0	0	0	198
Waasmunster	4.350	245	68	245	4	0	0	0	249
Wetteren	10.891	621	169	627	88	0	0	0	715
Wichelen	4.963	97	89	99	26	0	0	0	125
Zelev	8.277	489	132	541	0	0	4	0	545
Arr. Dendermonde	83.685	5.111	897	5.556	249	0	10	0	5.815
Assenede	5.944	120	108	146	3	0	0	0	149
Eeklo	9.243	735	69	733	46	0	0	0	779
Kaprijke	2.589	46	49	61	1	0	0	0	62
Maldegem	9.860	171	183	217	25	0	0	0	242
Sint-Laureins	2.856	16	64	15	10	0	0	0	25
Zelzate	5.462	796	0	809	3	0	0	0	812
Arr. Eeklo	35.954	1.884	473	1.981	88	0	0	0	2.069
Brakel	6.099	97	115	128	6	0	0	0	134
Horebeke	758	0	18	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	2.652	81	43	79	5	0	0	0	84
Kruishoutem	3.254	0	78	12	0	0	20	0	32
Lierde	2.666	94	43	93	0	0	0	0	93
Maarkedal	2.397	53	44	51	0	0	0	0	51
Oudenaarde	13.252	486	203	584	33	0	0	0	617
Ronse	10.562	630	171	705	48	0	0	1	754
Wortegem-Petegem	2.494	17	54	31	0	0	4	0	35
Zingem	3.029	62	52	102	3	0	0	0	105
Zwalm	3.224	86	53	80	1	0	0	0	81
Arr. Oudenaarde	50.387	1.606	874	1.865	96	0	24	1	1.986
Aalter	8.261	172	138	232	8	0	0	0	240
Deinze	12.798	203	241	262	0	0	11	0	273
De Pinte	4.191	2	99	14	12	0	0	0	26
Destelbergen	7.453	81	157	51	32	0	0	0	83
Evergem	14.057	344	230	447	6	0	0	0	453
Gavere	5.185	94	95	88	26	0	0	0	114
Gent	117.505	12.654	0	14.279	137	0	0	12	14.428
Knesselare	3.446	145	55	143	8	0	0	0	151
Lochristi	8.656	298	131	330	0	0	0	0	330
Lovendegem	3.956	78	74	87	0	0	0	0	87
Melle	4.594	153	72	175	16	0	0	0	191
Merelbeke	9.900	162	184	251	28	0	0	0	279
Moerbeke	2.595	180	36	186	0	0	3	0	189
Nazareth	4.668	63	90	93	19	0	0	0	112
Nevele	4.864	126	77	211	0	0	0	0	211
Oosterzele	5.383	78	105	109	1	0	0	0	110
Sint-Martens-Latem	3.512	32	75	54	10	0	0	0	64
Waarschoot	3.369	244	44	238	0	0	16	0	254
Wachtebeke	3.014	347	0	359	0	0	0	0	359
Zomergem	3.454	173	54	193	5	0	0	0	198
Zulte	6.375	184	97	225	0	0	15	0	240
Arr. Gent	237.236	15.813	2.054	18.027	308	0	45	12	18.392
Beveren	19.660	1.222	311	1.303	22	0	0	0	1.325
Kruibeke	6.708	515	50	514	13	0	0	0	527
Lokeren	16.353	1.490	0	1.520	0	0	0	0	1.520
Sint-Gillis-Waas	7.608	344	119	368	11	0	0	0	379
Sint-Niklaas	31.436	1.700	496	1.827	171	0	0	0	1.998
Stekene	7.415	239	114	273	0	0	44	0	317
Temse	12.062	1.189	0	1.227	0	0	0	0	1.227
Arr. Sint-Niklaas	101.242	6.699	1.090	7.032	217	0	44	0	7.293
Oost-Vlaanderen	630.628	34.736	9.918	38.463	1.200	24	123	17	39.827

Bronnen: VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen, bevraging bij gemeenten, OCMW's, SVK's, VWF en SHM's.
* woningen gerealiseerd sinds de nulmeting

			Sociale Koopwoningen			Sociale Kavels			
% sociale huurwoningen in 2015	Netto gerealiseerde sociale huurwoningen van 2008 tot en met 2015	% gerealiseerde huurwoningen tov BSO	BSO sociale koopwoningen	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008-2015	% gerealiseerde koopwoningen tov BSO	BSO sociale kavels	Aantal gerealiseerde kavels 2008-2015	% gerealiseerde kavels tov BSO	
4,01%	170	29,16%	278	3	1,08%	16	0	0,00%	Aalst
5,32%	103	82,40%	60	35	58,33%	5	45	900,00%	Denderleeuw
2,86%	30	21,43%	63	6	9,52%	2	9	450,00%	Erpe - Mere
2,81%	87	35,22%	106	30	28,30%	8	0	0,00%	Geraardsbergen
1,48%	4	2,61%	57	0	0,00%	2	0	0,00%	Haaltert
1,74%	-4	-2,90%	55	0	0,00%	2	0	0,00%	Herzele
2,68%	13	10,08%	57	2	3,51%	2	0	0,00%	Lede
5,35%	83	32,81%	122	23	18,85%	9	0	0,00%	Ninove
0,62%	16	16,84%	31	12	38,71%	1	0	0,00%	Sint-Lievens-Houtem
3,36%	147	74,24%	85	35	41,18%	2	0	0,00%	Zottegem
3,50%	649	31,49%	914	146	15,97%	49	54	110,20%	Arr. Aalst
6,19%	49	49,49%	23	0	0,00%	0	0	nvt	Berlare
2,81%	40	37,04%	45	0	0,00%	21	0	0,00%	Buggenhout
10,10%	201	nvt	149	8	5,37%	10	0	0,00%	Dendermonde
12,32%	118	nvt	75	26	34,67%	3	18	600,00%	Hamme
3,55%	54	63,53%	40	14	35,00%	0	0	nvt	Laarne
2,51%	60	40,82%	59	34	57,63%	2	0	0,00%	Lebbeke
5,72%	4	5,88%	36	14	38,89%	10	15	150,00%	Waasmunster
6,57%	94	55,62%	80	20	25,00%	6	0	0,00%	Wetteren
2,52%	28	31,46%	37	10	27,03%	1	0	0,00%	Wichelen
6,58%	56	42,42%	62	10	16,13%	2	0	0,00%	Zele
6,95%	704	78,48%	606	136	22,44%	55	33	60,00%	Arr. Dendermonde
2,51%	29	26,85%	44	13	29,55%	1	0	0,00%	Assenede
8,43%	44	63,77%	71	1	1,41%	2	0	0,00%	Eeklo
2,39%	16	32,65%	20	17	85,00%	1	0	0,00%	Kaprijke
2,45%	71	38,80%	73	16	21,92%	14	0	0,00%	Maldegem
0,88%	9	14,06%	21	0	0,00%	1	1	100,00%	Sint-Laureins
14,87%	16	nvt	43	17	39,53%	1	0	0,00%	Zelzate
5,75%	185	39,11%	272	64	23,53%	20	1	5,00%	Arr. Eeklo
2,20%	37	32,17%	45	16	35,56%	1	0	0,00%	Brakel
0,00%	0	0,00%	6	0	0,00%	0	0	nvt	Horebeke
3,17%	3	6,98%	20	1	5,00%	1	0	0,00%	Kluisbergen
0,98%	32	41,03%	26	0	0,00%	0	0	nvt	Kruishoutem
3,49%	-1	-2,33%	20	0	0,00%	1	0	0,00%	Lierde
2,13%	-2	-4,55%	19	0	0,00%	1	0	0,00%	Maarkedal
4,66%	131	64,53%	98	26	26,53%	7	0	0,00%	Oudenaarde
7,14%	124	72,51%	81	8	9,88%	6	0	0,00%	Ronse
1,40%	18	33,33%	15	0	0,00%	0	0	nvt	Wortegem-Petegem
3,47%	43	82,69%	22	0	0,00%	1	0	0,00%	Zingem
2,51%	-5	-9,43%	24	0	0,00%	1	1	100,00%	Zwalm
3,94%	380	43,48%	376	51	13,56%	19	1	5,26%	Arr. Oudenaarde
2,91%	68	49,28%	59	0	0,00%	2	0	0,00%	Aalter
2,13%	70	29,05%	93	26	27,96%	6	0	0,00%	Deinze
0,62%	24	24,24%	32	0	0,00%	2	0	0,00%	De Pinte
1,11%	2	1,27%	56	17	30,36%	5	0	0,00%	Destelbergen
3,22%	109	47,39%	102	75	73,53%	8	9	112,50%	Evergem
2,20%	20	21,05%	38	22	57,89%	1	0	0,00%	Gavere
12,28%	1.774	nvt	954	126	13,21%	3	0	0,00%	Gent
4,38%	6	10,91%	30	0	0,00%	0	0	nvt	Knesselare
3,81%	32	24,43%	62	14	22,58%	2	0	0,00%	Lochristi
2,20%	9	12,16%	30	0	0,00%	0	0	nvt	Lovendegem
4,16%	38	52,78%	43	53	123,26%	2	0	0,00%	Melle
2,82%	117	63,59%	72	0	0,00%	5	0	0,00%	Merebeke
7,28%	9	25,00%	19	4	21,05%	1	0	0,00%	Moerbeke
2,40%	49	54,44%	34	11	32,35%	1	0	0,00%	Nazareth
4,34%	85	110,39%	36	11	30,56%	1	0	0,00%	Nevele
2,04%	32	30,48%	40	18	45,00%	0	0	nvt	Oosterzele
1,82%	32	42,67%	13	0	0,00%	0	0	nvt	Sint-Martens-Latem
7,54%	10	22,73%	25	0	0,00%	1	0	0,00%	Waarschoot
11,91%	12	nvt	22	0	0,00%	1	0	0,00%	Wachtebeke
5,73%	25	46,30%	30	16	53,33%	0	0	nvt	Zomergem
3,76%	56	57,73%	60	14	23,33%	1	0	0,00%	Zulte
7,75%	2.579	125,56%	1.850	407	22,00%	42	9	21,43%	Arr. Gent
6,74%	103	33,12%	167	56	33,53%	10	0	0,00%	Beveren
7,86%	12	24,00%	49	11	22,45%	1	0	0,00%	Kruibeke
9,29%	30	nvt	126	70	55,56%	9	0	0,00%	Lokeren
4,98%	35	29,41%	56	0	0,00%	2	0	0,00%	Sint-Gillis-Waas
6,36%	298	60,08%	257	150	58,37%	14	0	0,00%	Sint-Niklaas
4,28%	78	68,42%	54	33	61,11%	2	0	0,00%	Stekene
10,17%	38	nvt	0	0	nvt	2	0	0,00%	Temse
7,20%	594	54,50%	709	320	45,13%	40	0	0,00%	Arr. Sint-Niklaas
6,32%	5.091	51,33%	4.727	1.124	23,78%	225	98	43,56%	Oost-Vlaanderen

3.1 Projecten in beeld - nieuw in 2015



Waasmunster - Dendermondse Volkswoningen



Beveren - Gewes



Dendermonde - Dendermondse Volkswoningen



Nazareth - SHM V-A



Oudenaarde - SHM V-A



Beveren - Gewestelijke Maatsch. voor Huisvesting (GMVH)



Zottegem - SHM Denderstreek



Sint - Niklaas - Waasse Landmaatschappij



Denderleeuw - SHM Denderstreek



Wetteren - Eigen Dak



telijke Maatsch. voor Huisvesting (GMVH)



Gent - Het Volk



Gent - Woningent



Gent - Woningent



De Pinte - Volkshaard



Gent - Het Volk



Gent - Volkshaard



Aalter - Volkshaard



Beveren - GMVH

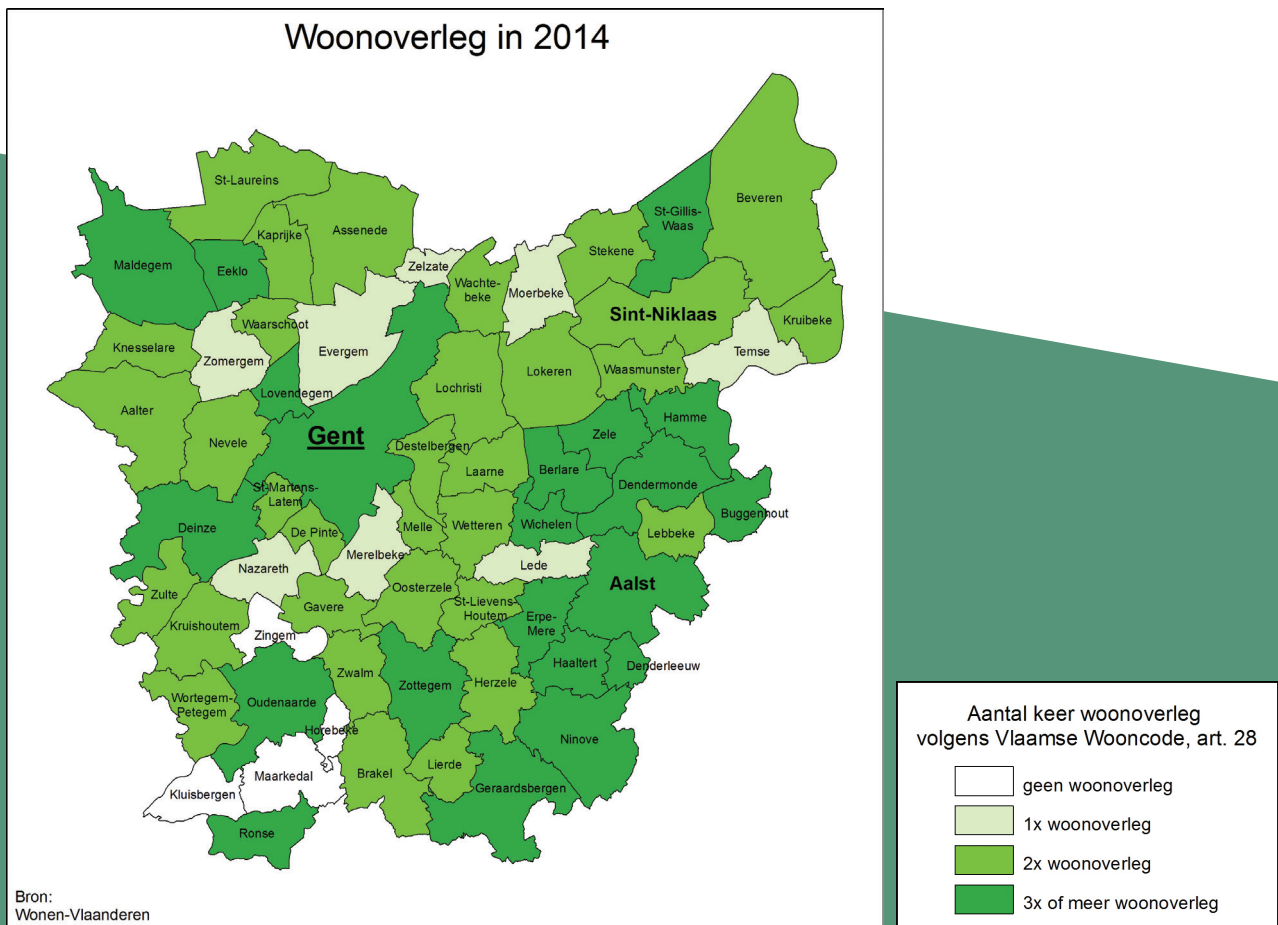


4 EEN LOKAAL WOONBELEID VOEREN

4.1 Woonoverleg

In 2014 vond er in elke gemeente van Oost-Vlaanderen minstens één keer een woonoverleg plaats. In 2015 konden we dit niet overdoen: slechts in 61 van de 65 gemeenten is het overleg samengekomen. 53 gemeenten organiseerden minstens 2 keer een woonoverleg. In de 65 gemeenten samen kwamen de lokale woonactoren 143 keer samen, wat nagenoeg even veel is als in 2014 (144 keer een woonoverleg). Dit betekent dat in de overgrote meerderheid van de gemeenten het woonoverleg ingeburgerd is geraakt, maar dat zich een kleine groep aftekent waar het woonoverleg slechts sporadisch plaatsvindt.

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.

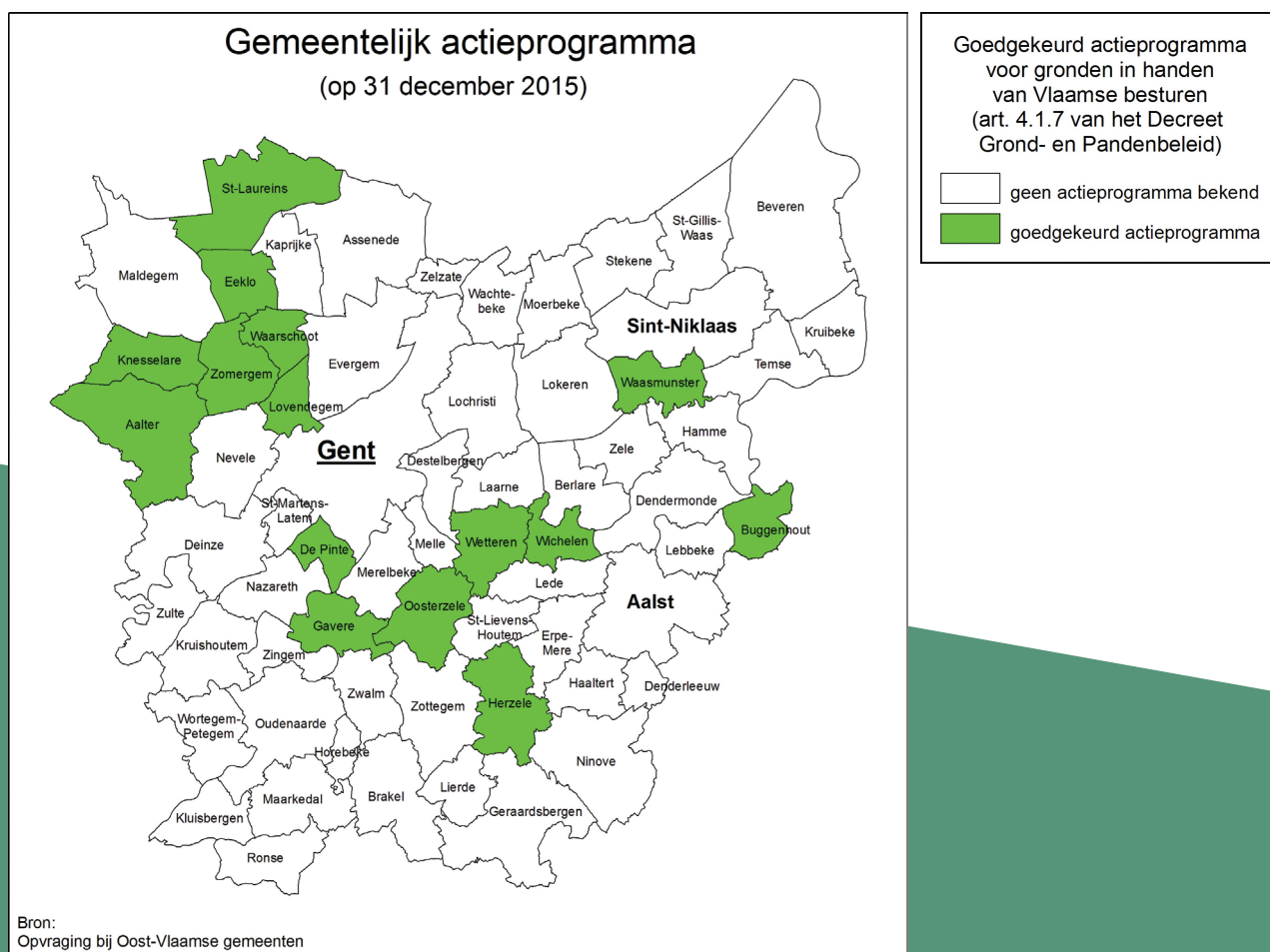


4.2 De instrumenten uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid

Actieprogramma

Eind 2015 beschikten 15 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

Verreweg de meeste gemeenten screenen regelmatig hun grondgebied op leegstaande woningen en gebouwen. Bijgevoegde tabel geeft een overzicht van het aantal panden opgenomen in het leegstandsregister van 2012 tot en met 2015. Het totale aantal geregistreerde panden neemt in de provincie Oost-Vlaanderen nog elk jaar toe, ook al is het inmiddels meer dan 5 jaar geleden dat deze bevoegdheid werd opgedragen aan de gemeenten. 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 stabilisatie of 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 en in 2015 is het aantal verder gestegen naar 54.

De gemiddelde heffing is in dezelfde periode ook toegenomen. Dit heeft onder meer te maken met de decretale minimumheffing. Voor het jaar 2016 liggen de minimumbedragen op € 1.099,34 voor een leegstaande eengezinswoning of gebouw, € 83,28 voor een leegstaande kamer en € 333,13 voor elke andere leegstaande woning. Heel wat gemeenten vragen echter hogere bedragen; een heffing van meer dan € 2.000 voor een leegstaande eengezinswoning is niet uitzonderlijk.

Gemeente	Aantal dossiers 2 mei 2012	Aantal dossiers 2 mei 2013	Aantal dossiers 2 mei 2014	Aantal dossiers 2 mei 2015	Heffing in 2015	Heffing in 2016
Aalst	443	558	508	545	1.500 €	1.500 €
Denderleeuw	76	70	162	131	1.500 €	1.500 €
Geraardsbergen	199	207	299	603	1.500 €	1.500 €
Haaltert	0	0	104	74	1.500 €	1.500 €
Herzele	36	31	32	48	1.200 €	1.200 €
Lede	0	0	9	8	0 €	0 €
Ninove	58	66	55	50	1.008,1 €	1.006,8 €
Sint-Lievens-Houtem	1	4	40	39	1.200 €	1.200 €
Zottegem	6	6	145	185	1.500 €	1.500 €
Erpe-Mere	34	33	30	110	1.300 €	1.300 €
Arr. Aalst	853	975	1.384	1.793		
Berlare	6	6	6	21	1.250 €	1.250 €
Buggenhout	23	18	13	10	1.300 €	1.300 €
Dendermonde	46	62	127	152	1.188 €	1.188 €
Hamme	46	31	140	154	1.250 €	1.250 €
Laarne	1	9	9	9	1.530 €	1.560,6 €
Lebbeke	7	7	12	10	0 €	0 €
Waasmunster	14	13	16	15	1.300 €	1.300 €
Wetteren	172	145	151	199	1.500 €	1.500 €
Wichelen	53	49	61	63	1.500 €	1.500 €
Zele	10	7	10	12	1.250 €	1.250 €
arr. Dendermonde	378	347	545	645		
Assenede	50	50	50	50	1.100,8 €	1.099,3 €
Eeklo	30	65	90	87	1.250 €	1.250 €
Kaprijke	10	10	9	7	1.108,9 €	1.107,4 €
Maldegem	1	0	0	0	2.200 €	2.200 €
Sint-Laureins	48	50	52	50	1.400 €	1.400 €
Zelzate	76	62	52	47	1.512 €	1.531 €
arr. Eeklo	215	237	253	241		
Aalter	0	0	7	26	1.300 €	1.300 €
Deinze	24	39	37	65	1.223,1 €	1.221,5 €
De Pinte	18	15	14	15	1.200 €	1.200 €
Destelbergen	9	25	32	46	1.500 €	1.500 €
Evergem	7	6	5	5	1.100,8 €	1.099,3 €
Gavere	28	35	51	48	2.000 €	2.000 €
Gent	152	230	286	271	2.500 €	2.500 €
Knesselare	57	71	78	83	1.500 €	1.666 €
Lochristi	1	1	2	4	1.100,8 €	1.099,3 €
Lovendegem	25	26	22	26	1.300 €	1.300 €
Melle	9	7	8	8	1.100 €	1.100 €
Merelbeke	1	1	0	12	1.500 €	1.500 €
Moerbeke	10	19	12	20	1.101 €	1.101 €
Nazareth	15	15	20	17	1.100 €	1.100 €
Nevele	3	1	1	9	2.000 €	2.000 €
Oosterzele	0	30	47	107	2.000 €	2.000 €
Sint-Martens-Latem	0	0	0	7	0 €	0 €
Waarschoot	24	49	55	69	2.000 €	2.000 €
Wachtebeke	2	2	15	39	2.000 €	2.000 €
Zomergem	54	56	58	72	1.500 €	1.500 €
Zulte	34	38	45	71	1.110 €	1.110 €
arr. Gent	473	666	795	1020		
Kruishoutem	5	2	73	81	0 €	0 €
Oudenaarde	15	15	12	12	1.085 €	1.085 €
Ronse	59	62	77	77	0 €	0 €
Zingem	7	3	3	75	1.250 €	1.250 €
Brakel	4	4	4	4	0 €	0 €
Kluisbergen	10	10	3	3	1.250 €	1.250 €
Wortegem-Petegem	31	36	32	34	1.250 €	1.250 €
Horebeke	1	1	1	1	1.300 €	1.300 €
Lierde	50	50	54	23	0 €	0 €
Maarkedal	2	2	12	12	0 €	990 €
Zwalm	0	0	29	22	1.300 €	1.300 €
arr. Oudenaarde	184	185	300	344		
Beveren	5	10	19	15	1.050 €	1.050 €
Kruibeke	38	39	43	31	1.100 €	1.100 €
Lokeren	17	21	22	25	0 €	0 €
Sint-Gillis-Waas	0	0	6	24	0 €	0 €
Sint-Niklaas	261	606	531	37	1.100,8 €	1.250,0 €
Stekene	18	20	15	11	1.100,8 €	1.099,3 €
Temse	51	36	30	48	0 €	0 €
arr. Sint-Niklaas	390	732	666	191		
Oost-Vlaanderen	2.493	3.142	3.943	4.234		

4.3 Een lokaal toewijzingsreglement

Het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 geeft aan gemeenten de mogelijkheid om beperkt in te grijpen in de voorrangsregels 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 2015 hadden 30 gemeenten in Oost-Vlaanderen één of meerdere toewijzingsreglementen goedgekeurd op de gemeenteraad. Ze hebben - op twee 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.

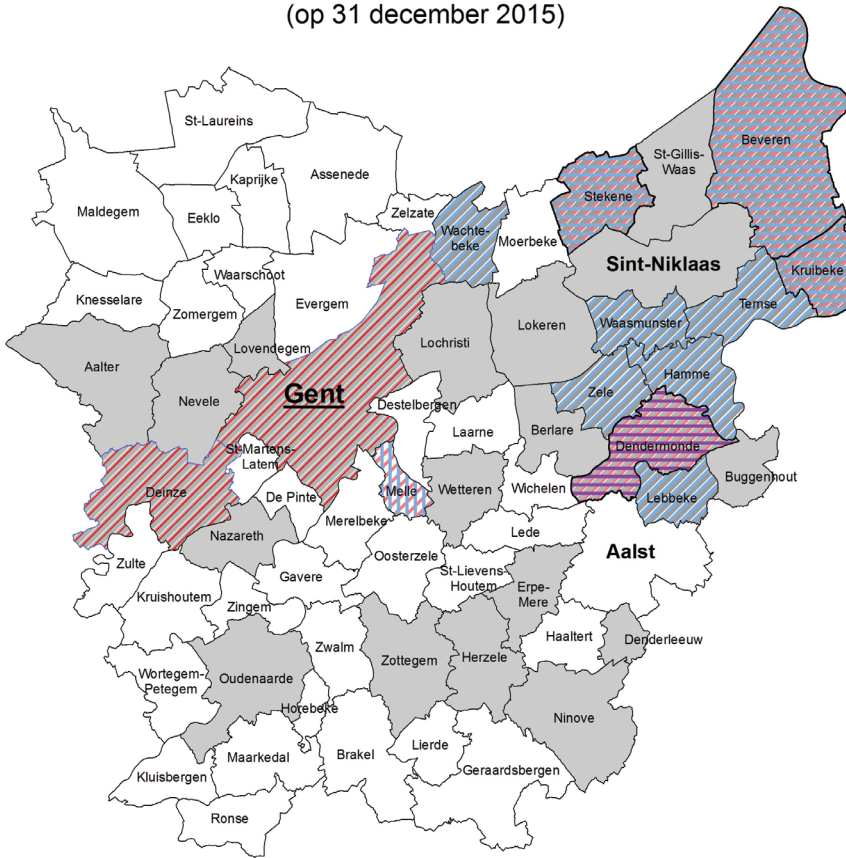
Er zijn ook 10 gemeenten die een lokaal toewijzingsreglement hebben met lokale binding. De regel die de meeste sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren (voorrang voor wie 3 jaar van de laatste 6 in de gemeente of het werkingsgebied gewoond heeft), wordt meestal uitgebreid zodat mensen die ooit langer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



Lokaal toewijzingsreglement

(op 31 december 2015)



Lokaal toewijzingsreglement
Kaderbesluit Sociale Huur, art. 25-29
Goedgekeurd door gemeenteraad
op 31 december 2015

- geen toewijzingsreglement
- doelgroep senioren
- doelgroep senioren + andere doelgroep
- doelgroep senioren + andere doelgroep + lokale binding
- doelgroep senioren + lokale binding + leefbaarheid
- doelgroep senioren + lokale binding
- andere doelgroep + lokale binding

Bron:
Eigen databeheer Wonen-Vlaanderen



gemeente	Huishoudens op 1/1/2015	Toewijzingsreglement	Lokale binding	Leefbaarheids	Doelgroepen							gemeente	
					Senioren	Personen met ernstige en langdurige psychische 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 versandelijke beperking of arbeids handicap	Grote gezinnen	zorgbehoevend maar zelfredzaam		Personen met een handicap
Aalst	37.216												Aalst
Denderleeuw	8.091	x			x								Denderleeuw
Erpe - Mere	8.413	x			x								Erpe - Mere
Geraardsbergen	14.188												Geraardsbergen
Haaltert	7.718												Haaltert
Herzele	7.242	x			x								Herzele
Lede	7.766												Lede
Ninove	16.052	x			x								Ninove
Sint-Lievens - Houtem	4.198												Sint-Lievens - Houtem
Zottegem	11.342	x			x								Zottegem
Arr. Aalst	122.226	5			5								Arr. Aalst
Berlare	6.239	x			x								Berlare
Buggenhout	5.976	x			x								Buggenhout
Dendermonde	19.652	x	x	x	x								Dendermonde
Hamme	10.242	x	x		x								Hamme
Laarne	5.246												Laarne
Lebbeke	7.904	x			x								Lebbeke
Waasmunster	4.357	x	x		x								Waasmunster
Wetteren	10.897	x			x								Wetteren
Wichelen	4.965												Wichelen
Zele	8.281	x	x		x								Zele
Arr. Dendermonde	83.759	8	4	1	8								Arr. Dendermonde
Assenede	5.948												Assenede
Eeklo	9.250												Eeklo
Kaprijke	2.592												Kaprijke
Maldegem	9.866												Maldegem
Sint-Laureins	2.857												Sint-Laureins
Zelzate	5.468												Zelzate
Arr. Eeklo	35.981												Arr. Eeklo
Brakel	6.110												Brakel
Horebeke	762												Horebeke
Kluisbergen	2.655												Kluisbergen
Kruishoutem	3.257												Kruishoutem
Lierde	2.667												Lierde
Maarkedal	2.402												Maarkedal
Oudenaarde	13.268	x			x								Oudenaarde
Ronse	10.576												Ronse
Wortegem-Petegem	2.495												Wortegem-Petegem
Zingem	3.031												Zingem
Zwalm	3.229												Zwalm
Arr. Oudenaarde	50.452	1			1								Arr. Oudenaarde
Aalter	8.264	x			x								Aalter
Deinze	12.819	x			x						x		Deinze
De Pinte	4.195												De Pinte
Destelbergen	7.457												Destelbergen
Evergem	14.093												Evergem
Gavere	5.195												Gavere
Gent	117.672	x			x	x	x						Gent
Knesselare	3.449												Knesselare
Lochristi	8.663	x			x								Lochristi
Lovendegem	3.963	x			x								Lovendegem
Melle	4.607	x	x			x							Melle
Merelbeke	9.923												Merelbeke
Moerbeke	2.596												Moerbeke
Nazareth	4.677	x			x								Nazareth
Nevele	4.870	x			x								Nevele
Oosterzele	5.388												Oosterzele
Sint-Martens-Latem	3.515												Sint-Martens-Latem
Waarschoot	3.374												Waarschoot
Wachtebeke	3.017	x	x		x								Wachtebeke
Zomergem	3.456												Zomergem
Zulte	6.379												Zulte
Arr. Gent	237.572	9	2		7	2	1				1		Arr. Gent
Beveren	19.674	x	x		x			x	x	x			Beveren
Kruibeke	6.713	x	x		x					x			Kruibeke
Lokeren	16.377	x			x								Lokeren
Sint-Gillis-Waas	7.611	x			x								Sint-Gillis-Waas
Sint-Niklaas	31.463	x			x								Sint-Niklaas
Stekene	7.419	x	x		x						x		Stekene
Temse	12.069	x	x		x								Temse
Arr. Sint-Niklaas	101.326	7	4		7			1	1	2	1		Arr. Sint-Niklaas
 totaal Oost-Vlaanderen	631.316	30	10	1	28	2	1	1	1	2	1	1	 totaal Oost-Vlaanderen

Bron: Eigen databeheer Wonen Vlaanderen



Hamme - De Zonnige Woonst



Samenstelling

Vlaamse Overheid
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Dienst Wonen Oost-Vlaanderen
Kathy Aelterman, Jimmy Eeckhout, Marleen Lefèvre, Ludwig Ponnet, Jeroen Van Pottelberge

Verantwoordelijke uitgever

Jimmy Eeckhout
Directeur Wonen Oost-Vlaanderen
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92
9000 Gent

Fotografie

Agentschap Wonen-Vlaanderen, Waasse Landmaatschappij, Eigen Dak, Dendermondse Volkswoningen, SHM Denderstreek, SHM Vlaamse Ardennen, De Nieuwe Haard, Deinse Sociale Bouwmaatschappij, Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen, KLE Het Volk, Volkshaard, Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren, WoninGent, De Zonnige Woonst, OCMW Stekene.

Gebruikte afkortingen:

SHM Vlaamse Ardennen (SHM V-A)
Deinse Sociale Bouwmaatschappij (DSB)
Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (MBV)
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren (GMVH)

Cover-foto: Lokeren - Waasse Landmaatschappij

Lay-out

David Eeckhout

Druk

Digitale Drukkerij BZ

Depotnummer: D/2016/3241/167

Uitgave juli 2016



