



# Wonen in cijfers

AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN



Vlaanderen  
is wonen

## Woord vooraf

Het streefdoel van Wonen-Vlaanderen blijft een goede en betaalbare woning voor iedereen. Ons agentschap probeert dan ook de drempel te verlagen voor mensen die een woning willen huren, kopen of renoveren. Dit gebeurt vooral door het drukken van de kosten via premies, subsidies of maatregelen die de risico's van een lening verminderen. Wonen-Vlaanderen waakt ook over de kwaliteit van de aangeboden woningen, bestrijdt misbruiken op de private huurmarkt en ondersteunt de lokale besturen bij hun woonbeleid.

Het is voor gemeenten een hele uitdaging om in Vlaanderen voldoende betaalbare woningen te voorzien. Naast een beperkt aanbod aan bouwterreinen zijn er de veranderende gezinssituaties, de groeiende vraag naar alternatieve woonvormen, de vraag naar een kwaliteitsvolle woonomgeving versus dichter wonen en de stijgende kwaliteitseisen voor woningen. Gelukkig zijn er verschillende actoren die werken aan bepaalde thema's of doelgroepen en staan de gemeenten er niet alleen voor.

Om alle actoren die direct of indirect betrokken zijn bij het brede thema 'wonen' te ondersteunen en te informeren via cijfers, tabellen en kaarten, hebben we ook dit jaar een overzicht gepubliceerd. Het is geen jaarverslag maar een gericht rapport met feiten en cijfers. Er is veel aandacht gegaan naar cijfers die op gemeentelijk niveau vergeleken kunnen worden. Cijfers die de impact weergeven van lokale of intergemeentelijke keuzes. Klassiek komen de lokale cijfers aan bod met betrekking tot de aanvragen voor een renovatie- en verbeterings-/aanpassingspremie en voor de huursubsidie.

De cijfers schetsen ook een beeld van hoe de administratieve procedure inzake woningkwaliteit evolueert en over de inspanningen die de Oost-Vlaamse gemeenten doen op vlak van de private en sociale woonmarkt. Er zijn dan ook gemeentelijke cijfers over de toename van het aantal sociale huurwoningen in beheer bij de SHM's en de SVK's.



Met dit overzicht denken we tegemoet te komen aan de vragen die we opvangen tijdens het lokaal woonoverleg. Het is vanuit die rechtstreekse dialoog met alle actoren die het dagdagelijkse gemeentelijk woonbeleid waarmaken, dat we inspiratie putten. Die inspiratie vertaalt zich onder andere in deze publicatie die als doel heeft voor een nog betere ondersteuning te zorgen.

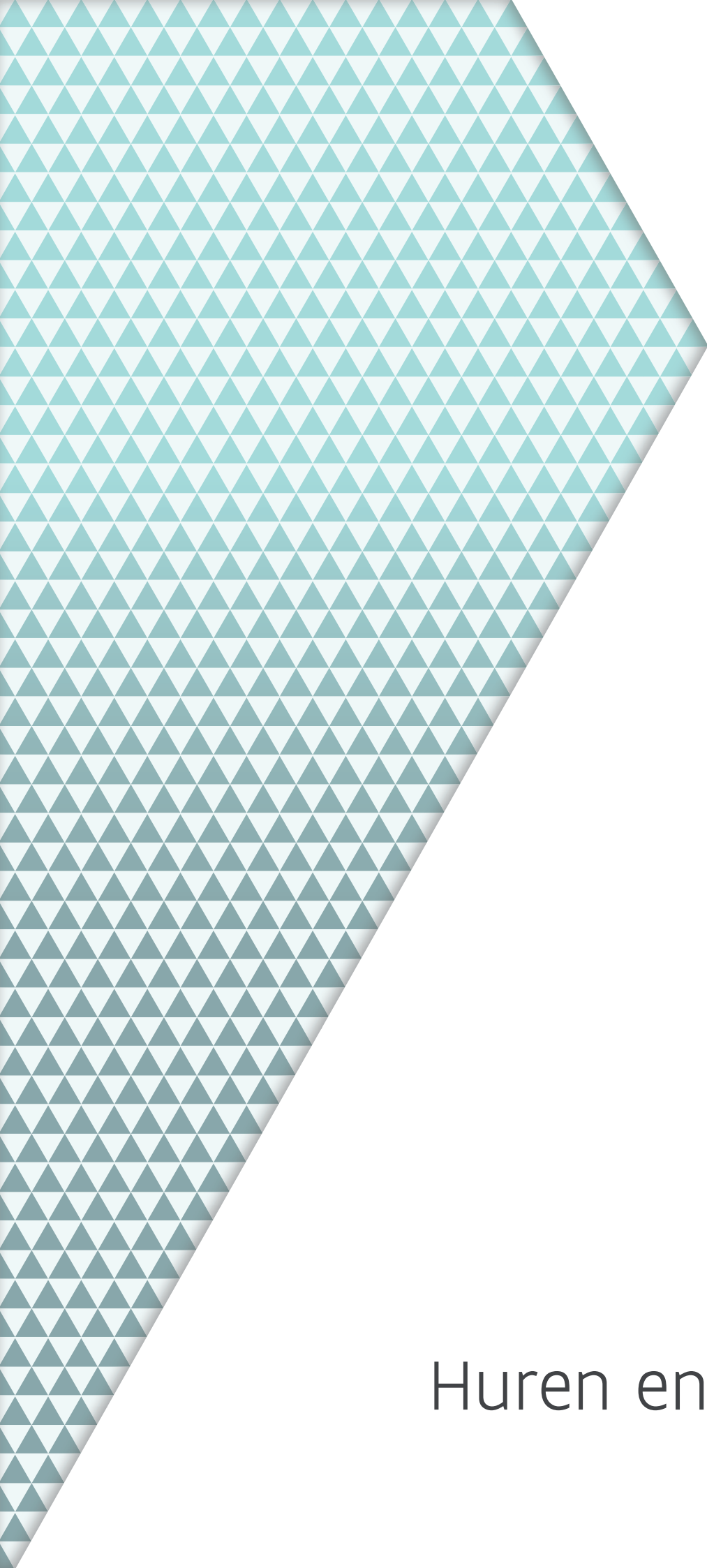
Ik wens jullie dan ook veel leesplezier!

Jimmy Eeckhout  
Directeur

Lebbeke SBK Dendermonde

## Inhoud

Woord vooraf	1
1. Huren en verhuren	4
1.1. De tegemoetkoming in de huurprijs	4
1.2. De huurpremie	7
1.3. Overzichtstabel cijfers per gemeente	8
1.4. Sociale verhuurkantoren	11
2. Woningkwaliteit	15
3. Renoveren, verbeteren of aanpassen van de eigen woning – de Vlaamse premies	20
3.1. De renovatiepremie	20
3.2. De verbeterings- en aanpassingspremie	23
3.3. Overzichtstabel cijfers per gemeente	25
4. Sociaal wonen	29
4.1. Bindend Sociaal Objectief en Voortgangstoets 2016	29
4.2. Woonbeleidsconvenanten	30
4.3. Sociaal huren – overzichtstabel per gemeente	33
4.4. Sociaal kopen – overzichtstabel per gemeente	38
5. Een lokaal woonbeleid voeren	42
5.1. Lokaal woonoverleg	42
5.2. Lokaal toewijzingsreglement	43
5.3. Actieprogramma	47
5.4. Leegstand	48
5.5. Verwaarlozing	51



1.

Huren en verhuren



# 1.

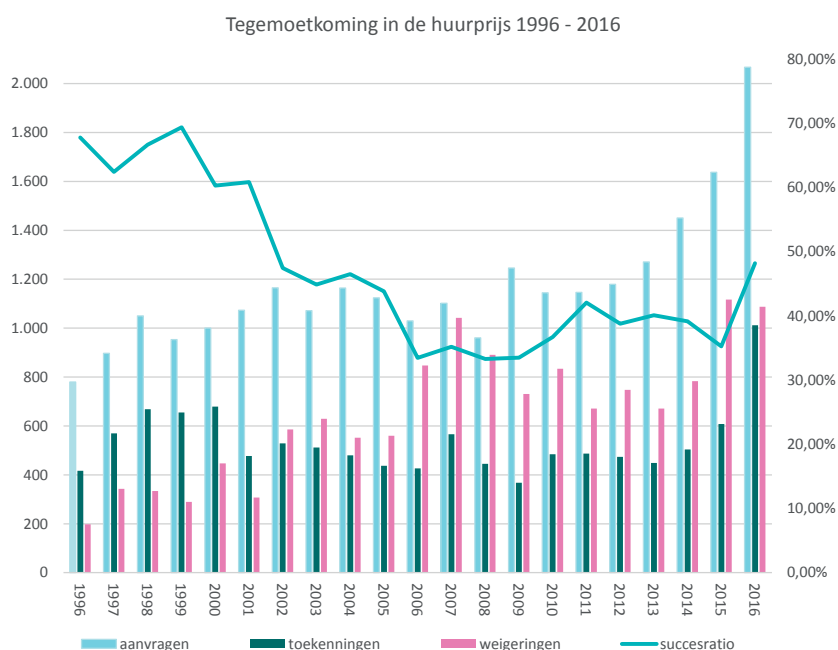
## Huren en verhuren

### 1.1. De tegemoetkoming in de huurprijs

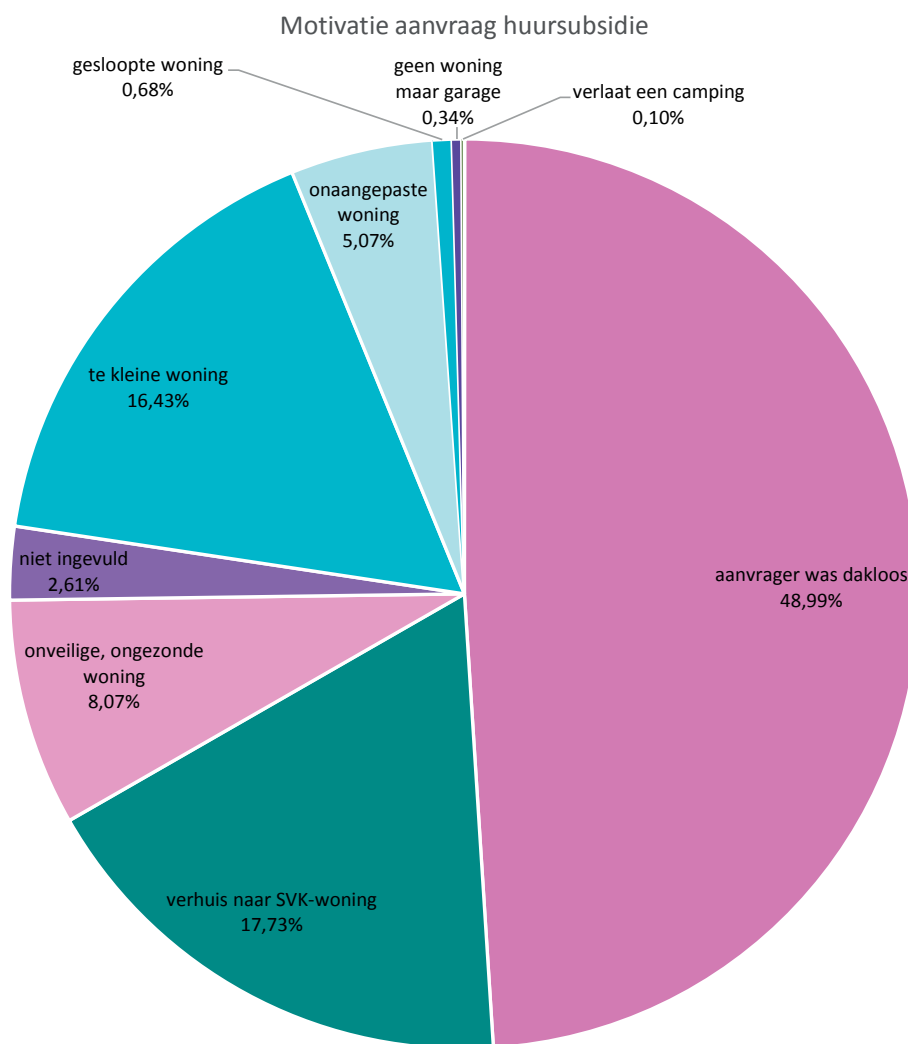
De tegemoetkoming in de huurprijs ondersteunt mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een conforme, aangepaste woning.

In Oost-Vlaanderen vroegen 2.067 gezinnen en alleenstaanden een tussenkomst in de huurprijs aan. De stijging van het aantal aanvragen zette zich dus door in 2016.

Tegemoetkoming in de huurprijs 1996-2016					
jaar	aanvragen	toekenningen	weigeringen	beslissingen	succesratio
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	1 450	504	783	1 287	39,16%
2015	1 637	608	1117	1 725	35,25%
2016	2 067	1012	1087	2 099	48,21%



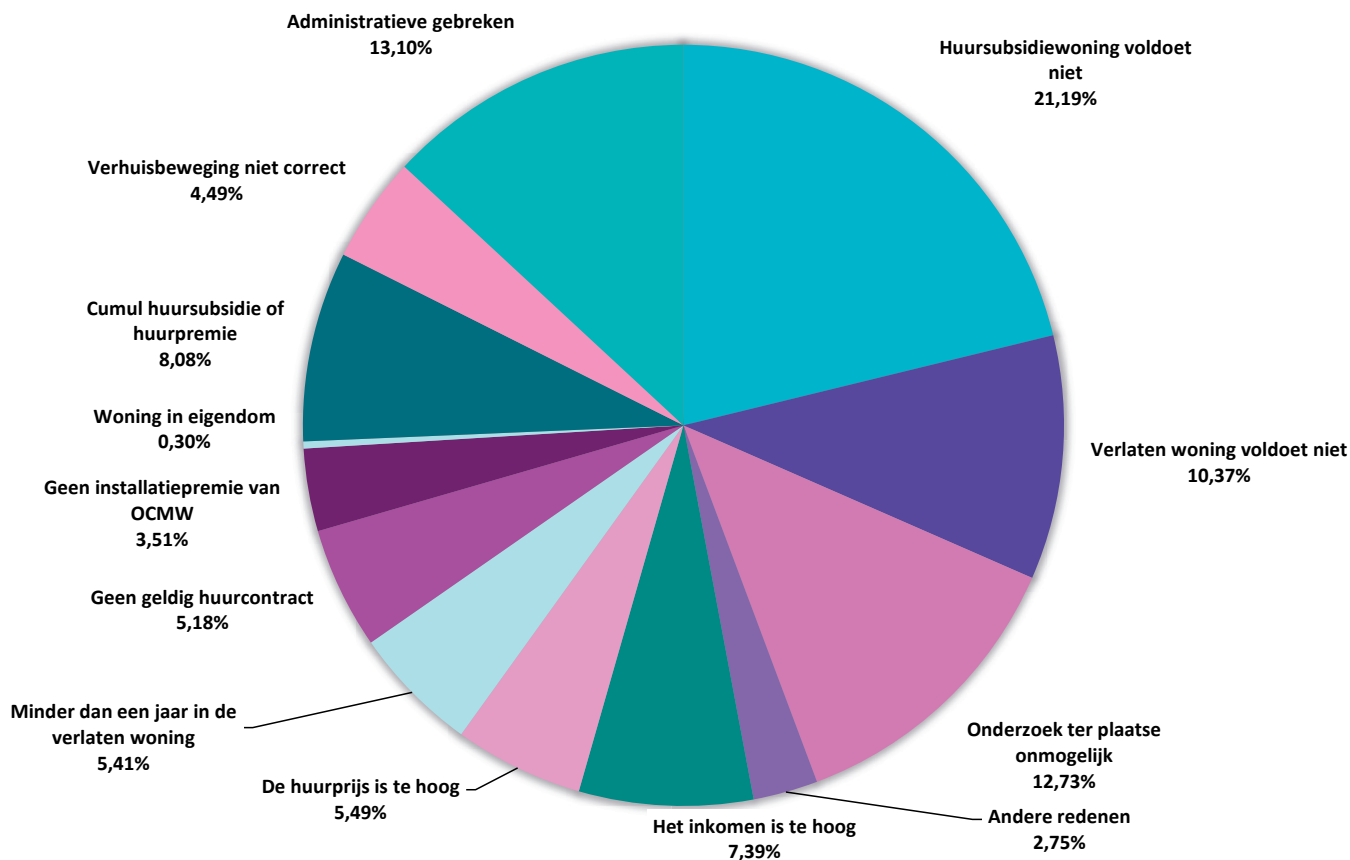
Bijna de helft van de aanvragen wordt ingediend door daklozen die een woning in huur nemen. Andere belangrijke redenen om een huursubsidie aan te vragen zijn het verhuizen van een onaangepaste woning (ofwel te klein, ofwel niet aangepast voor gehandicapte/bejaarde) en het in huur nemen van een SVK-woning.



In 2.099 dossiers werd een beslissing genomen. De succesratio is dit jaar gestegen, maar nog steeds amper de helft van de aanvragers krijgt uiteindelijk een tussenkomst in de huurprijs. De meest voorkomende weigeringsgronden vindt u in onderstaande tabel. Wie verhuist naar een SVK-woning of wie dakloos was en een woning huurt, heeft meest kans op een aanvraag met positief resultaat. Voor de andere aanvragers blijken er veel administratieve struikelblokken te zijn.

Reden weigering tegemoetkoming in de huurprijs			
Huursubsidiewoning	21,19%	Verlaten woning	10,37%
Huursubsidiewoning voldoet niet aan kwaliteitsnormen	11,89%	Verlaten woning heeft onvoldoende gebreken	8,31%
Huursubsidiewoning is een kamer	4,57%	Verlaten woning ligt niet in het Vlaamse gewest	2,06%
Huursubsidiewoning is niet aangepast 65+ / >66%	2,36%	Niet voldaan aan voorwaarden tegemoetkoming	35,36%
Huursubsidiewoning is een sociale woning	1,30%	Het inkomen is te hoog	7,39%
Huursubsidiewoning is conform maar onvoldoende groot	0,76%	De huurprijs is te hoog	5,49%
Huursubsidiewoning ligt niet in het Vlaamse gewest	0,08%	Minder dan een jaar in de verlaten woning	5,41%
Huursubsidiewoning is niet conform en onvoldoende groot	0,23%	Geen geldig huurcontract	5,18%
Administratieve gebreken	13,10%	Geen installatiepremie van OCMW	3,51%
Niet ingeschreven op wachtlijst domicilie-SHM	7,16%	Woning in eigendom	0,30%
Aanvraag te laat ingediend	4,34%	Cumul huursubsidie of huurpremie	8,08%
Geen volledig onder tekende aanvraag	0,99%	Onderzoek ter plaatse onmogelijk	12,73%
Ontbrekende documenten niet bezorgd	0,61%	Geen toegang tot verlaten woning	6,02%
Andere redenen	2,75%	Te laat om gebreken verlaten woning vast te stellen	3,58%
Persoonlijk verzoek annulatie/stopzetting	0,23%	Geen toegang tot huursubsidiewoning	3,13%
2e verhuis: afvoering van ambtswege	0,08%	Verhuisbeweging niet correct	4,49%
Geen PV Wooninspectie	0,08%	Niet op tijd verhuisd	2,36%
Andere reden	2,36%	Niet samen met alle medebewoners verhuisd	2,13%

## Reden weigering Tegemoetkoming in de huurprijs



### 1.2. De huurpremie

De huurpremie is een financiële tegemoetkoming voor mensen met een zeer laag inkomen (in 2016 < 17.230 euro, verhoogd met 1.540 euro per persoon ten laste (gezaamenlijk 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 2016 werden in Oost-Vlaanderen 1.980 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. 824 gezinnen of alleenstaanden kregen de huurpremie in 2016.



### 1.3. Overzichtstabel cijfers per gemeente

	Tegemoetkoming in de huurprijs						Huurpemie									
	Aanvragen 2013 - 2016					Beslissingen 2016			2014		2015		2016			
	Huishoudens op 1/1/2016	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Aanvragen 2016	Beslissingen 2016	Toekenningen 2016	Weigeringen 2016	slaagpercentage	Lopende dossiers op 20.01.2017	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toekenningen	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toekenningen	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toekenningen
Aalst	37.327	104	139	138	192	187	92	95	49,20%	227	132	42	141	65	203	105
Den-derleeuw	8.130	8	13	10	14	15	7	8	46,67%	19	19	5	10	4	12	7
Erpe - Mere	8.411	3	12	6	10	10	5	5	50,00%	12	14	5	9	5	11	8
Gerardaids-bergen	14.249	25	66	59	56	58	33	25	56,90%	87	29	4	24	11	41	22
Haaltert	7.759	3	6	9	6	6	4	2	66,67%	12	16	5	5	0	15	7
Herzele	7.290	6	8	9	8	9	6	3	66,67%	21	22	2	12	3	30	16
Lede	7.827	4	7	11	7	14	6	8	42,86%	12	18	5	16	8	22	8
Ninove	16.069	17	28	19	27	26	11	15	42,31%	40	33	11	34	13	67	25
Sint-Lievens-Houtem	4.216	4	4	7	6	7	5	2	71,43%	11	6	1	11	4	3	3
Zottegem	11.430	23	20	20	31	24	14	10	58,33%	35	37	9	35	18	57	22
<b>Arr. Aalst</b>	<b>122.708</b>	<b>197</b>	<b>303</b>	<b>288</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>183</b>	<b>173</b>	<b>51,40%</b>	<b>476</b>	<b>326</b>	<b>89</b>	<b>297</b>	<b>131</b>	<b>461</b>	<b>223</b>
Berlare	6.225	6	8	11	12	15	7	8	46,67%	19	9	5	9	2	10	5
Buggen-hout	5.982	5	13	16	14	14	9	5	64,29%	18	21	7	16	6	13	7
Dendermonde	19.837	33	48	41	72	75	44	31	58,67%	103	55	19	65	17	83	36
Hamme	10.304	8	3	14	6	10	8	2	80,00%	24	22	9	19	9	34	17
Laarne	5.262	8	3	5	3	5	2	3	40,00%	13	3	2	6	3	8	4

Lebbeke	7.928	7	11	4	8	8	4	4	4	50,00%	12	37	4	31	7	45	12
Waas- munster	4.381	2	8	6	21	18	6	12	33,33%	19	8	4	5	2	5	3	3
Wetteren	10.949	45	37	55	48	59	37	22	62,71%	111	34	12	31	11	56	30	30
Wichelen	4.956	7	18	12	19	20	15	5	75,00%	32	11	2	5	1	6	2	2
Zele	8.289	7	3	8	24	23	6	17	26,09%	10	63	13	38	13	51	20	20
<b>Arr. Dender- monde</b>	<b>84.113</b>	<b>128</b>	<b>152</b>	<b>172</b>	<b>227</b>	<b>247</b>	<b>138</b>	<b>109</b>	<b>55,87%</b>	<b>361</b>	<b>263</b>	<b>77</b>	<b>225</b>	<b>71</b>	<b>311</b>	<b>136</b>	<b>136</b>
Assenede	5.971	4	7	5	5	6	5	1	83,33%	11	4	1	10	5	9	3	3
Eeklo	9.320	45	43	43	56	56	24	32	42,86%	97	41	20	23	13	73	44	44
Kaprijke	2.590	1	0	3	2	4	3	1	75,00%	4	4	1	2	1	8	4	4
Maldegem	9.930	15	17	11	25	25	15	10	60,00%	42	19	8	15	8	48	24	24
Sint-Lau- reins	2.866	4	12	1	4	4	4	0	100,00%	13	1	0	2	0	1	1	1
Zelzate	5.408	5	3	16	13	10	4	6	40,00%	10	19	6	7	5	13	9	9
<b>Arr. Eeklo</b>	<b>36.085</b>	<b>74</b>	<b>82</b>	<b>79</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>52,38%</b>	<b>177</b>	<b>88</b>	<b>36</b>	<b>59</b>	<b>32</b>	<b>152</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
Brakel	6.155	3	8	8	8	6	2	4	33,33%	8	6	1	3	1	15	8	8
Horebeke	755	0	0	0	0	0	0	0	nvt	0	0	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	2.686	3	3	1	0	0	0	0	nvt	3	0	0	3	0	1	0	0
Kruishou- tem	3.269	0	1	3	3	5	2	3	40,00%	5	0	0	2	2	4	4	4
Lierde	2.670	1	0	0	0	0	0	0	nvt	1	3	2	2	0	5	2	2
Maarkedal	2.393	0	0	0	0	0	0	0	nvt	0	0	0	1	1	2	1	1
Oudenaar- de	13.403	33	27	35	43	37	19	18	51,35%	72	30	8	19	4	32	15	15
Ronse	10.627	19	26	24	34	35	20	15	57,14%	52	20	5	20	8	24	14	14
Wortegem- petegem	2.513	0	0	0	2	2	1	1	50,00%	1	3	2	1	0	2	0	0
Zingem	3.041	0	5	1	2	2	0	2	0,00%	2	3	1	3	1	4	2	2
Zwalm	3.239	2	0	1	6	5	4	1	80,00%	6	3	0	3	1	6	2	2
<b>Arr. Ouden- aarde</b>	<b>50.751</b>	<b>61</b>	<b>70</b>	<b>73</b>	<b>98</b>	<b>92</b>	<b>48</b>	<b>44</b>	<b>52,17%</b>	<b>150</b>	<b>68</b>	<b>19</b>	<b>57</b>	<b>18</b>	<b>95</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

Aalter	8.364	3	2	7	9	9	3	6	33,33%	11	26	14	14	6	20	8
Deinze	13.023	14	13	27	22	29	16	13	55,17%	64	34	13	32	15	69	33
De Pinte	4.232	2	1	9	4	10	8	2	80,00%	16	5	1	5	2	5	2
Destelbergen	7.512	10	12	4	4	1	1	0	100,00%	25	10	4	11	7	15	9
Evergem	14.193	6	18	15	16	19	6	13	31,58%	16	34	8	66	18	82	39
Gavere	5.265	5	8	10	12	14	11	3	78,57%	25	9	4	5	3	10	5
Gent	118.811	529	508	575	754	750	282	468	37,60%	781	1230	455	947	389	1535	780
Knesselare	3.446	4	5	5	5	6	4	2	66,67%	13	4	2	6	2	6	3
Lochristi	8.735	10	7	2	5	3	2	1	66,67%	13	17	7	19	10	24	13
Lovendegem	3.948	1	3	1	5	7	6	1	85,71%	10	11	1	16	7	20	14
Melle	4.634	2	3	7	12	12	7	5	58,33%	16	12	7	1	0	7	2
Merelbeke	10.022	11	16	19	21	21	10	11	47,62%	37	29	11	13	4	37	17
Moerbeke	2.645	1	1	2	2	3	1	2	33,33%	4	3	2	3	1	2	2
Nazareth	4.703	7	4	4	7	6	6	0	100,00%	15	17	4	13	3	23	9
Nevele	4.896	3	1	0	2	0	0	0	nvt	4	10	3	15	4	10	2
Oosterzele	5.396	0	0	1	2	3	2	1	66,67%	2	9	3	5	4	11	4
Sint-Martens-Latem	3.512	3	8	7	4	2	1	1	50,00%	11	11	0	11	1	14	3
Waarschoot	3.390	4	2	2	4	4	1	3	25,00%	8	6	2	3	1	6	4
Wachtebeke	3.055	0	1	3	1	2	2	0	100,00%	3	10	0	3		10	4
Zomergem	3.489	0	3	3	2	2	1	1	50,00%	7	6	0	4	2	10	4
Zulte	6.411	3	7	9	7	9	5	4	55,56%	18	15	7	13	4	24	12
<b>Arr. Gent</b>	<b>239.682</b>	<b>618</b>	<b>623</b>	<b>712</b>	<b>900</b>	<b>912</b>	<b>375</b>	<b>537</b>	<b>41,12%</b>	<b>1.099</b>	<b>1.508</b>	<b>548</b>	<b>1.205</b>	<b>483</b>	<b>1.940</b>	<b>969</b>
Beveren	19.723	11	18	14	28	30	19	11	63,33%	43	195	39	84	34	175	71
Kruikebeke	6.737	7	8	10	9	10	7	3	70,00%	19	45	14	19	6	37	18
Lokeren	16.475	22	21	26	57	52	22	30	42,31%	56	113	46	98	43	185	98
Sint-Gillis-Waas	7.649	11	15	14	5	9	7	2	77,78%	22	17	7	14	6	20	13
Sint-Niklaas	31.807	127	199	232	242	248	145	103	58,47%	410	348	129	322	129	422	234
Stekene	7.495	5	14	6	16	19	8	11	42,11%	20	19	4	17	7	23	10
Temse	12.082	10	13	11	23	19	5	14	26,32%	17	51	14	43	23	74	39
Arr. Sint-Niklaas	101.968	193	288	313	380	387	213	174	55,04%	587	788	253	597	248	936	483
<b>totala Oost-Vlaanderen</b>	<b>635.307</b>	<b>1.271</b>	<b>1.518</b>	<b>1.637</b>	<b>2.067</b>	<b>2.099</b>	<b>1.012</b>	<b>1.087</b>	<b>48,21%</b>	<b>2.850</b>	<b>3.041</b>	<b>1.022</b>	<b>2.440</b>	<b>983</b>	<b>3.895</b>	<b>1.944</b>

## 1.4. Sociale verhuurkantoren

Het aantal woningen dat verhuurd wordt via een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) is in Oost-Vlaanderen blijft stijgen. Ondertussen worden 1.392 woningen verhuurd via een SVK, dat is een stijging met ongeveer 8,5 %.

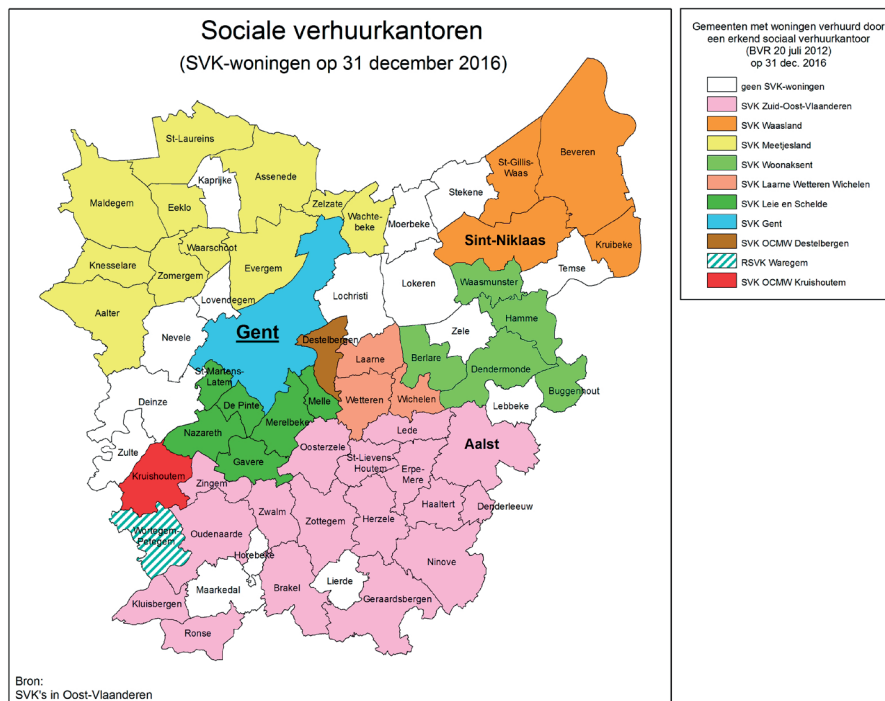
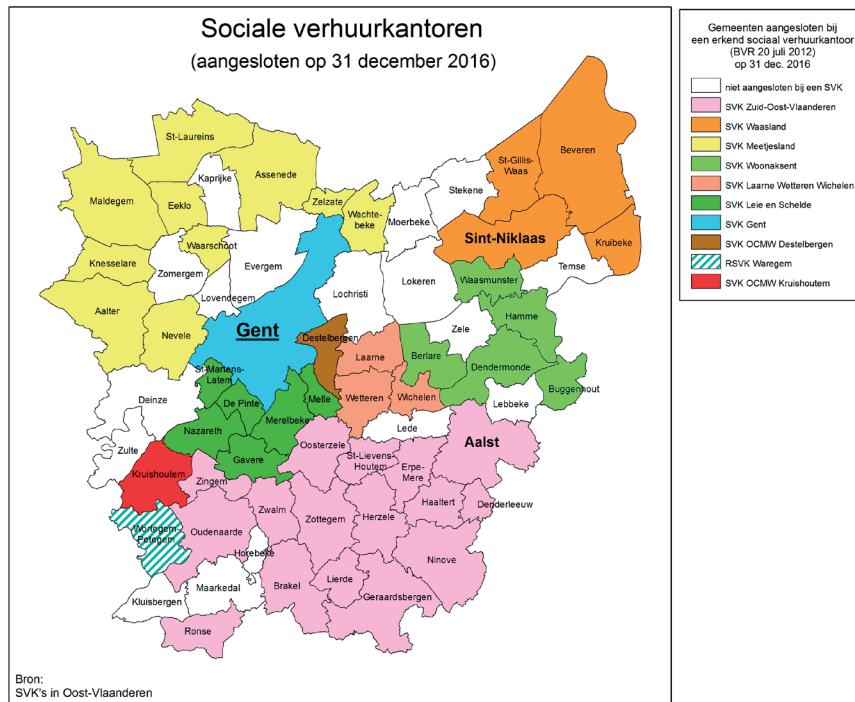
Op de eerste kaart ziet u de gemeenten die aangesloten zijn bij een SVK. Op de tweede kaart ziet u in welke gemeenten een SVK woningen huurt en verhuurt. Er zijn nog veel witte vlekken op de kaarten. Zowel de Vlaamse Overheid als de provincie stimuleren gemeenten om zich aan te sluiten bij een SVK.

Een SVK is immers een meerwaarde voor elke gemeente; de kerntaken zijn:

- 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.







In de volgende tabel vindt u het aantal verhuurde woningen per SVK. De Vlaamse overheid streeft ernaar 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.

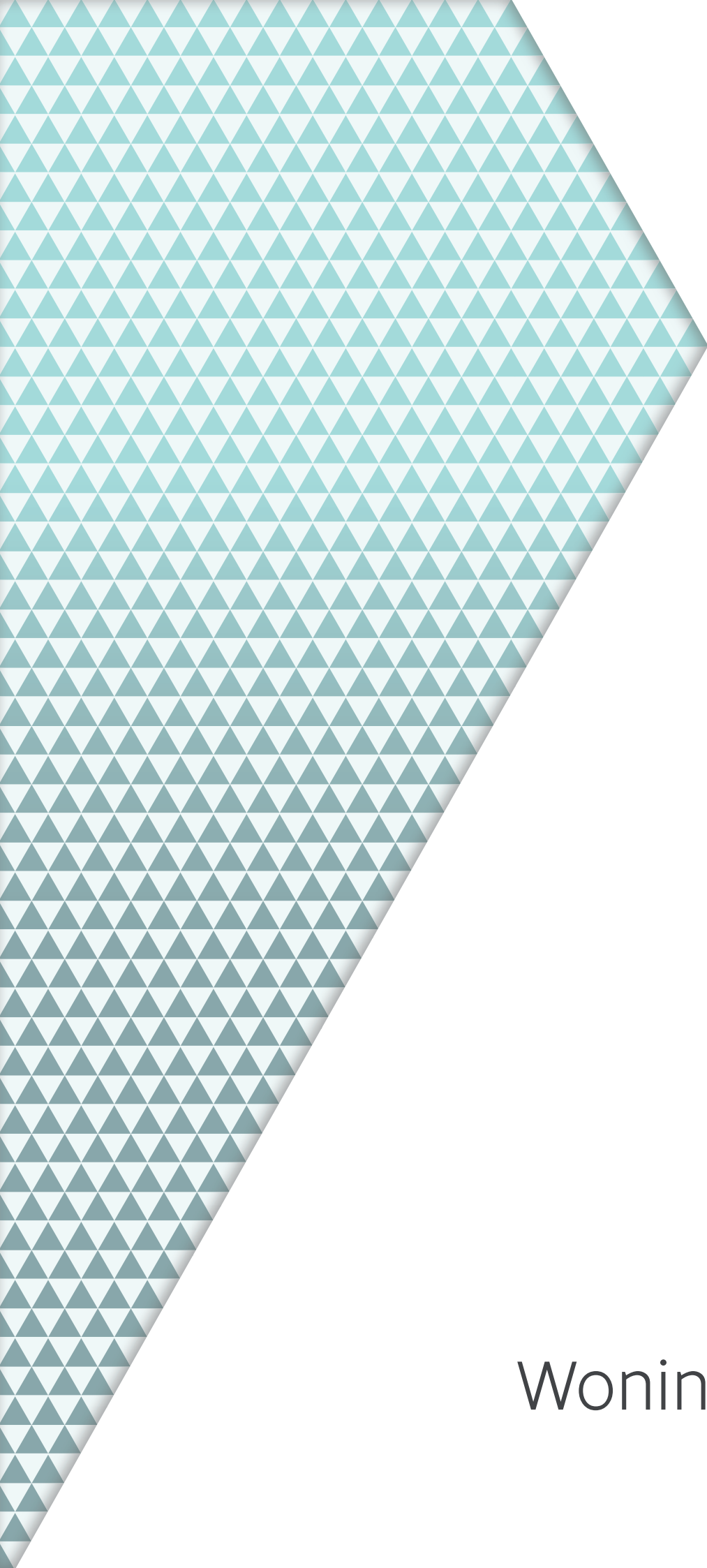
Erkend en gesubsidieerd	Aantal gesubsidieerde woningen in Oost-Vlaanderen					
	Statuut	2012	2013	2014	2015	2016
SVK Meetjesland	vzw	91	93	109	115	117
SVK Woonaksent	vzw	114	112	115	123	132
SVK Gent	OCMW-vereniging					210
SVK Woonfonds*	vzw	185	196	191	0*	
SVK Waasland	OCMW-vereniging	171	180	192	218	234
SVK Laarne, Wetteren, Wichelen	vzw	121	126	124	124	129
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	vzw	258	273	303	337	394
RSVK Waregem	vzw					1
SVK Leie en Schelde	OCMW-vereniging	51	63	77	105	130
Totaal Oost-Vlaanderen		991	1 043	1 111	1 022	1 347
Erkend	Statuut	Aantal woningen in huur				
		2 012	2 013	2 014	2 015	2 016
SVK OCMW Gent***	OCMW	105	114	114	114***	
SVK OCMW Kruishoutem	OCMW					14
SVK OCMW Destelbergen	OCMW	31	32	32	34	31
Totaal		136	146	146	148	45
<b>TOTAAL SVK-woningen</b>		<b>1 127</b>	<b>1 189</b>	<b>1 257</b>	<b>1 284</b>	<b>1 392</b>

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

\*\* is nu SVK Gent na de samenvoeging met SVK Woonfonds

\*\*\* Zonder woningen overgenomen van SVK Woonfonds

Bron: VMSW



# 2.

Woningkwaliteit

## 2. Woningkwaliteit

Het totaal aantal uitgevoerde woningonderzoeken in 2016 steeg licht tot 3.273. Ter vergelijking: in 2015 werden 3.242 onderzoeken uitgevoerd en in 2014 stond de teller op 2.543.

De stijging die we sinds 2014 vaststellen, is vooral te wijten aan het aantal aanvragen huursubsidie, waarvoor vaak een onderzoek nodig is in zowel de (te) verlaten woning als de nieuwe woning.

In 2016 werden ruim 1.600 woningonderzoeken uitgevoerd in het kader van de huursubsidie. 314 woningen, waarvoor een huursubsidie werd aangevraagd, voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast zien we een blijvende stijging in het aantal aanvragen van SVK's voor onderzoeken van woningen, die ze voor het eerst in huur nemen; zo waren er meer dan 140 in het afgelopen jaar. Opvallend is dat er beduidend minder aanvragen waren door verhuurders van studentenkamers: vorig jaar 341 t.o.v. 540 in 2015, maar nog steeds meer dan in 2014, toen er 310 aanvragen waren.



Zulte Deirse Sociale Bouwmaatschappij

We verstuurden in 2016 in totaal 1.308 adviezen aan de burgemeester om een woning hetzij ongeschikt (1.055), hetzij ongeschikt en onbewoonbaar (253) te verklaren. Dit is een daling van bijna 10% in vergelijking met 2015, toen 1.441 adviezen de deur uitgingen. Er werden afgelopen jaar 1.057 besluiten genomen om een woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren, een duidelijke stijging t.o.v. de 911 besluiten in 2015.

De gewestelijke inventaris VIVOO kende 757 nieuwe inventarisaties, terwijl er 807 woningen geschrapt werden; de helft van beide cijfers is voor rekening van Gent.

Aalst en Eeklo werden in 2016 vrijgesteld van de adviesverplichting bij een procedure tot ongeschikt/onbewoonbaar verklaren van een woning, dit nadat Sint-Niklaas het voortouw voor "ontvoogding" had genomen eind 2014. Dit betekent dat Eeklo en Aalst een besluit kunnen nemen zonder het advies van de gewestelijke ambtenaar. Meer en meer gemeenten denken er aan om dit voorbeeld te volgen, in 2017 zal Gent het voorbeeld volgen van de 3 voormelde steden. Naast een belangrijke tijdswinst voor de betrokken gemeenten, zal dit ook een vermindering van de werklast voor Wonen-Vlaanderen met zich meebrengen.

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



De kwaliteit van de woningen - aantal onderzoeken											Adviezen en besluiten	
GEMEENTE	Aantal onderzoeken administratieve procedure Wooncode	Aantal onderzoeken gerechtelijke procedure	Aantal onderzoeken huursubsidie nieuwe woning	Aantal onderzoeken huursubsidie verlaten woning	Aantal onderzoeken (Art 15 WVC, CA stilzitten of weigering)	SVK onderzoeken (nieuwe woningen, hercontroles, huursubsidie)	Hercontrole	Vooronderzoek	Totaal aantal woningonderzoeken	Totaal aantal adviezen	Aantal genomen besluiten O/O op basis van WVC	
Aalst	179	20	125	15	4	1	1	1	346	201	122	
Denderleeuw	4	9	10	4	0	2	0	1	30	7	4	
Erpe - Mere	2	0	4	3	0	5	0	0	14	6	1	
Geraardsbergen	24	4	44	2	0	9	0	0	83	35	30	
Haaltert	3	0	6	0	0	3	0	0	12	3	1	
Herzele	6	0	6	0	0	5	0	0	17	8	2	
Lede	5	0	13	2	0	0	0	0	20	7	5	
Ninove	32	3	23	3	0	8	0	0	69	21	8	
Sint-Lievens - Houtem	5	1	4	0	0	1	0	0	11	6	4	
Zottegem	9	2	16	2	0	4	0	0	33	14	0	
<b>Arr. Aalst</b>	<b>269</b>	<b>39</b>	<b>251</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>635</b>	<b>308</b>	<b>177</b>	
Berlare	6	0	9	0	0	1	0	0	16	9	9	
Buggenhout	2	0	11	0	0	1	0	0	14	4	8	
Dendermonde	32	3	40	3	0	10	0	2	90	29	28	
Hamme	12	2	11	0	0	1	0	0	26	11	9	
Laarne	0	1	3	1	0	2	0	0	7	3	4	
Lebbeke	3	0	14	1	0	0	0	0	18	3	2	
Waasmunster	8	1	16	2	0	1	0	0	28	7	5	
Wetteren	10	24	54	1	0	12	0	0	101	45	19	
Wichelen	3	0	7	1	0	7	0	0	18	3	6	
Zele	3	12	16	2	1	0	0	0	34	13	27	
<b>Arr. Dendermonde</b>	<b>79</b>	<b>43</b>	<b>181</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>352</b>	<b>127</b>	<b>117</b>	
Assenede	3	1	7	2	1	0	0	0	14	4	2	
Eeklo	3	0	44	4	0	7	0	0	58	17	15	

Kaprijke	5	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	9	3	1
Maldegem	3	0	18	3	0	0	0	0	0	0	0	24	11	5
Sint-Laureins	1	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	5	1	0
Zelzate	6	13	11	4	0	2	8	0	0	0	44	7	6	
<b>Arr. Eeklo</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>84</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	<b>43</b>	<b>29</b>		
Aalter	2	8	5	5	0	0	0	0	0	0	20	13	6	
Deinze	5	0	28	2	0	0	0	0	0	0	35	16	9	
De Pinte	1	0	5	0	0	3	0	0	0	0	9	1	1	
Destelbergen	8	0	6	1	1	4	0	0	0	0	20	8	7	
Evergem	13	9	15	3	0	0	0	0	0	0	40	26	4	
Gavere	10	0	8	0	0	7	0	0	0	0	25	9	8	
Gent	348	200	458	77	85	0	0	0	0	1.168	471	469		
Knesselare	1	7	3	0	0	1	0	0	0	0	12	6	6	
Lochristi	4	1	6	1	0	0	0	0	0	0	12	5	4	
Lovendegem	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	
Melle	9	3	5	0	0	4	0	0	0	0	21	8	4	
Merelbeke	13	2	6	1	0	11	0	0	0	0	33	16	6	
Moerbeke	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	5	0	1	
Nazareth	1	0	5	0	0	4	0	0	0	0	10	1	0	
Nevele	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	2	2	
Oosterzele	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	
Sint-Martens-Latem	3	0	2	1	0	5	0	0	0	0	11	3	3	
Waarschoot	0	0	4	3	0	1	0	0	0	0	8	1	0	
Wachtebeke	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	4	1	1	
Zomergem	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	2	
Zulte	2	0	9	6	0	0	0	0	0	0	17	5	2	
<b>Arr. Gent</b>	<b>428</b>	<b>231</b>	<b>576</b>	<b>101</b>	<b>86</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.463</b>	<b>594</b>	<b>535</b>		
Brakel	2	0	2	0	0	3	0	0	0	0	7	4	1	
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kluisbergen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kruisoutem	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	2	
Lierde	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1	

Maarkedal	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1
Oudenaarde	18	19	22	1	0	6	0	0	0	0	66	38	18
Ronse	29	12	22	3	1	6	0	0	0	0	73	35	26
Wortegem- Petegem	0	0	1	1	0	2	0	0	0	0	4	0	0
Zingem	1	1	0	1	0	2	0	0	0	0	5	2	2
Zwalm	1	0	0	1	0	17	0	0	0	0	19	1	2
<b>Arr. Oudenaarde</b>	<b>58</b>	<b>32</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>86</b>	<b>53</b>
Beveren	29	1	23	1	0	8	0	0	0	0	62	23	18
Kruidbeke	5	2	16	1	0	3	0	0	0	0	27	5	3
Lokeren	10	26	35	7	0	0	0	0	0	0	78	37	16
Sint-Gillis-Waas	4	4	13	0	0	0	0	0	0	0	21	5	4
Sint-Niklaas	8	38	157	20	3	0	0	0	0	0	226	46	84
Stekene	6	0	14	3	0	0	0	0	0	0	23	10	4
Temse	17	11	20	3	0	0	0	0	0	0	51	24	17
Arr. Sint- Niklaas	79	82	278	35	3	11	0	0	0	0	488	150	146
<b>TOTAAL</b>	<b>934</b>	<b>442</b>	<b>1.417</b>	<b>199</b>	<b>96</b>	<b>172</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>3.273</b>	<b>1.308</b>	<b>1.057</b>	<b>1.057</b>	



# 3.

Renoveren, verbeteren  
of aanpassen van  
de eigen woning -  
de Vlaamse premies



# 3.

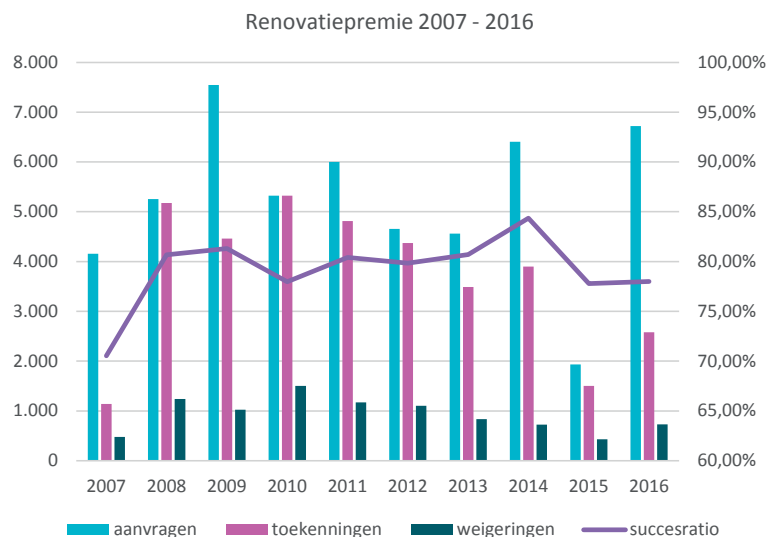
## Renoveren, verbeteren of aanpassen van de eigen woning – de Vlaamse premies

### 3.1. De renovatiepremie

De renovatiepremie werd ingevoerd in 2007 en ondertussen al enkele keren gewijzigd. Sinds 2007 zijn er in Oost-Vlaanderen 52.560 aanvragen ingediend. Dit betekent dat in Oost-Vlaanderen sinds 2007 meer dan 8,3% van de woningen gerenoveerd werd. 36.760 hiervan kregen een renovatiepremie. Dat betekent dat 5,8% van de woningen in Oost-Vlaanderen met hulp van de renovatiepremie verbouwd werd. In de tabel op het einde van dit hoofdstuk kan u op gemeentelijk niveau cijfers vinden van de afgelopen zeven jaar.

Qua aantal aanvragen overstijgen we het niveau van 2014. De succesratio blijft stabiel maar haalt niet meer het niveau van 2014. Toch is de renovatiepremie met 77% de premie met de grootste succesratio.

Renovatiepremie 2007 - 2016					
	aanvragen	toekenningen	weigeringen	beslissingen	succesratio
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%
2015	1 934	1 503	429	1 932	77,80%
2016	6 723	2 579	728	3 307	77,99%
totaal	52 553	36 760	9 239	45 999	79,91%





Denderleeuw Dewaco voor renovatie



Denderleeuw Dewaco na renovatie



Gent WoninGent voor renovatie



Gent WoninGentDewaco na renovatie



Hamme De Zonnige Woonst voor renovatie



Hamme De Zonnige Woonst na renovatie





Nevele Volkshaard voor renovatie



Nevele Volkshaard na renovatie



Lierde SHM Vlaamse Ardennen

## 3.2.

### 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.

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

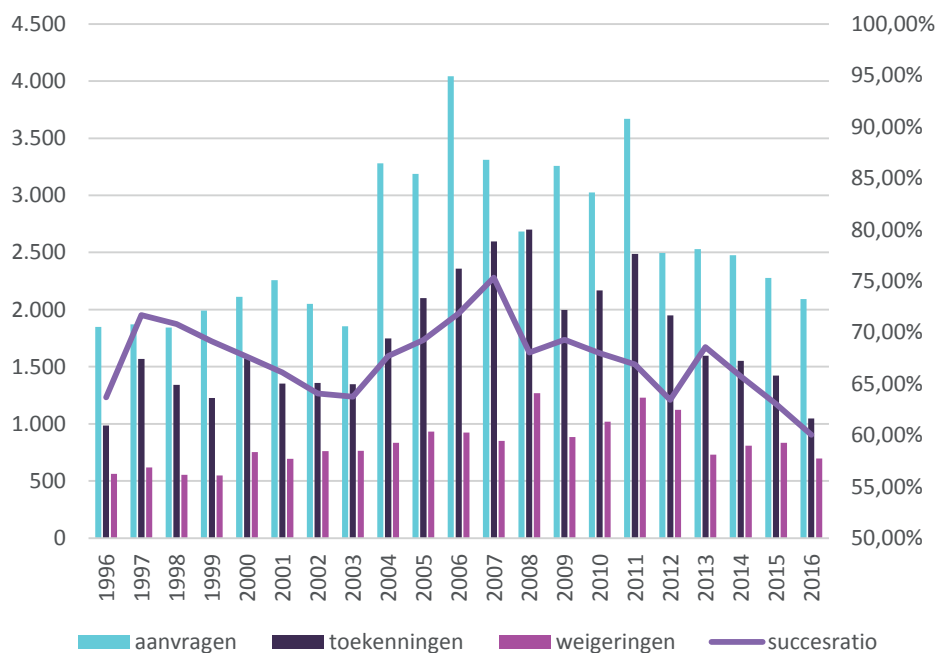
De aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie zaten net als in 2015 onder het niveau van de voorbije jaren: 2.092 Oost-Vlaamse gezinnen of alleenstaanden vroegen deze premie aan, tegenover telkens ongeveer 2.500 de 3 jaren daarvoor.

Het aandeel aanvragen dat leidde tot een toekenning van de premie is opnieuw licht gedaald. De gemiddelde succesratio sinds 1996 bedraagt ca. 68%. In 2016 lag het aandeel toekenningen lager dan dit gemiddelde, namelijk op ca. 60%.

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

Verbeterings- en Aanpassingspremie 1996 - 2016					
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%
2016	2 092	1 048	697	1 745	60,06%
Totaal	54 155	36 467	17 386	53 853	67,72%

### Verbeterings- en aanpassingspremie 1996 - 2016



### Vervangingsbouw Buggenhout – Volkswelzijn



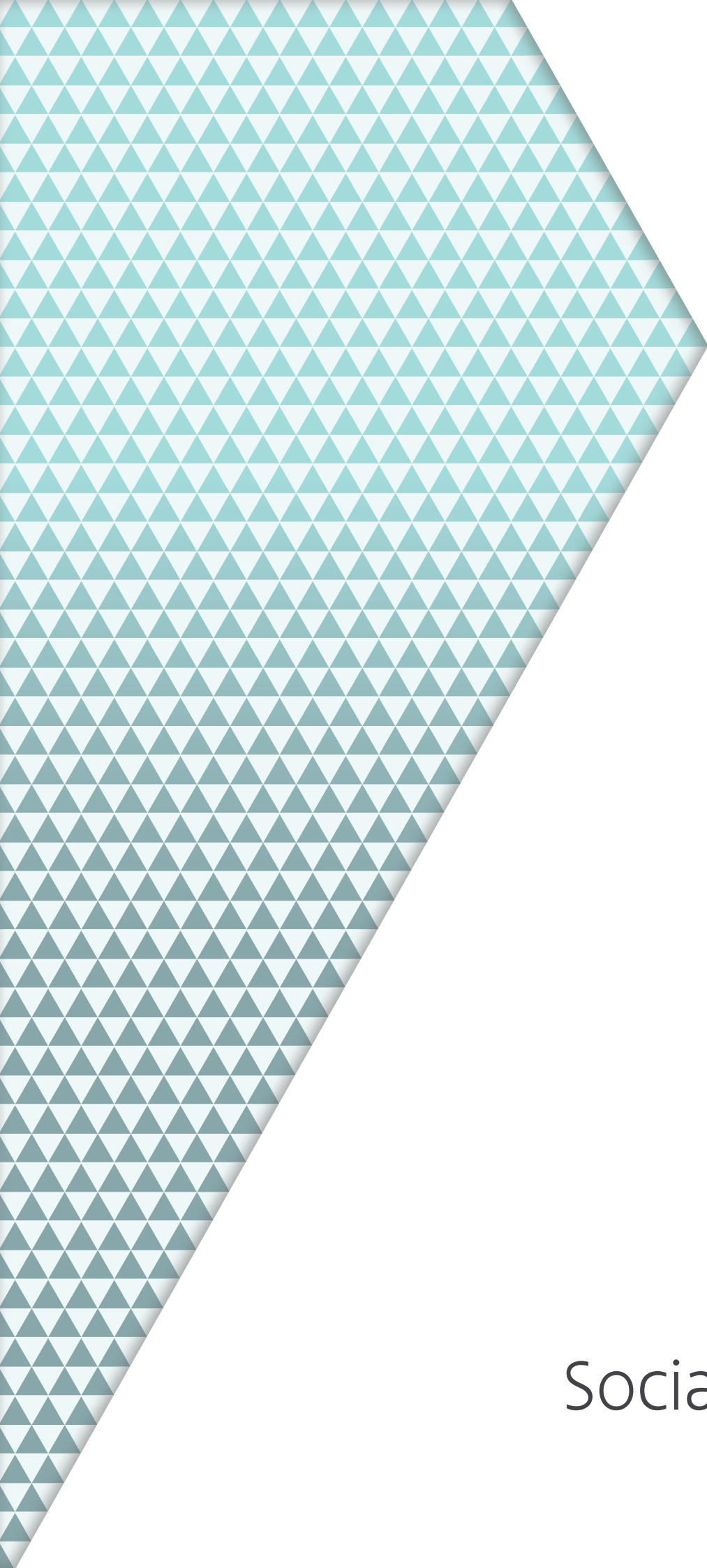
### 3.3. Overzichtstabel cijfers per gemeente

Gemeente	Huishoudens op 1/1/2016	De Vlaamse Premies																					
		Verbeterings- en aanpassingspremie										Renovatiepremie											
		Aanragen 2010	Aanragen 2011	aanragen 2012	Aanragen 2013	Aanragen 2014	Aanragen 2015	Aanragen 2016	Beslissingen 2016	Toekenningen 2016	Weigeringen 2016	Succesratio 2016	Aanragen 2010	Aanragen 2011	aanragen 2012	Aanragen 2013	Aanragen 2014	Aanragen 2015	aanragen 2016	Beslissingen 2016	Toekenningen 2016	Weigeringen 2016	succesratio 2016
Aalst	37.327	131	197	120	134	141	136	120	109	63	46	57,80%	283	334	267	241	387	112	428	221	176	45	79,64%
Den-derleuuw	8.130	51	47	30	23	35	17	18	13	6	7	46,15%	66	85	58	53	64	22	89	36	29	7	80,56%
Erpe - Mere	8.411	52	40	23	28	32	24	26	24	14	10	58,33%	79	94	65	82	100	28	92	52	36	16	69,23%
Geraards-bergen	14.249	82	100	80	65	56	55	60	49	19	30	38,78%	135	132	136	120	166	53	169	87	64	23	73,56%
Haaltert	7.759	25	36	41	34	41	35	43	39	22	17	56,41%	87	89	68	63	95	17	80	35	24	11	68,57%
Herzele	7.290	59	61	37	26	34	27	23	15	8	7	53,33%	86	89	85	73	120	27	136	72	48	24	66,67%
Lede	7.827	46	57	38	32	42	41	28	25	12	13	48,00%	73	93	69	68	93	36	107	58	43	15	74,14%
Ninove	16.069	68	103	66	60	63	57	56	48	31	17	64,58%	144	165	127	134	178	64	170	82	66	16	80,49%
Sint-Lievens - Houtem	4.216	25	39	17	29	12	12	10	10	6	4	60,00%	39	51	44	41	41	22	64	28	22	6	78,57%
Zottegem	11.430	53	86	59	60	60	44	28	21	8	13	38,10%	101	149	95	98	129	45	127	63	48	15	76,19%
Arr. Aalst	122.708	592	766	511	491	516	448	412	353	189	164	53,54%	1.093	1.281	1.014	973	1.373	426	1.462	734	556	178	75,75%
Berlare	6.225	23	16	24	32	24	22	15	14	10	4	71,43%	38	51	38	45	49	17	64	33	28	5	84,85%
Buggen-hout	5.982	25	35	31	24	19	18	16	14	6	8	42,86%	60	83	57	55	76	25	76	43	34	9	79,07%
Dendermonde	19.837	130	141	108	115	101	97	112	101	54	47	53,47%	199	240	176	183	207	69	239	110	80	30	72,73%
Hamme	10.304	49	86	49	69	41	33	34	28	18	10	64,29%	66	85	87	60	93	43	128	64	54	10	84,38%
Laarne	5.262	19	19	13	13	13	25	22	17	13	4	76,47%	45	48	37	34	46	10	51	22	18	4	81,82%
Lebbeke	7.928	48	48	24	36	36	32	27	22	14	8	63,64%	79	88	67	74	106	32	91	41	31	10	75,61%
Waas-munster	4.381	9	11	4	16	13	9	17	13	8	5	61,54%	29	28	24	20	40	11	40	26	19	7	73,08%
Wetteren	10.949	53	86	52	44	30	47	29	20	11	9	55,00%	72	119	92	77	111	31	101	50	43	7	86,00%



Wichelen	4.956	27	44	34	29	22	17	18	14	10	4	71,43%	53	60	59	49	58	19	67	28	24	4	85,71%	
Zele	8.289	74	58	62	51	30	44	27	26	17	9	65,38%	124	103	59	71	80	32	99	49	38	11	77,55%	
Arr. Den-dermonde	84.113	457	544	401	429	329	344	317	269	161	108	59,85%	765	905	696	668	866	289	956	466	369	97	79,18%	
Assenede	5.971	19	23	15	21	18	14	22	18	11	7	61,11%	41	49	37	19	46	17	67	33	25	8	75,76%	
Eeklo	9.320	60	79	41	49	34	34	41	34	25	9	73,53%	47	66	49	54	70	17	100	60	49	11	81,67%	
Kaprijke	2.590	13	10	13	10	7	6	6	5	3	2	60,00%	10	18	12	13	13	10	18	11	10	1	90,91%	
Maldegem	9.930	71	90	35	35	43	35	22	20	17	3	85,00%	55	70	51	52	96	27	79	44	32	12	72,73%	
Sint-Lau-reins	2.866	16	19	11	7	6	9	10	8	4	4	50,00%	22	23	15	17	25	6	25	14	10	4	71,43%	
Zelzate	5.408	29	25	20	11	8	17	13	12	7	5	58,33%	45	51	26	31	35	10	55	18	12	6	66,67%	
Arr. Eeklo	36.085	208	246	135	133	116	115	114	97	67	30	69,07%	220	277	190	186	285	87	344	180	138	42	76,67%	
Brakel	6.155	29	46	23	29	33	28	24	18	11	7	61,11%	60	79	69	55	78	15	72	34	30	4	88,24%	
Horebeke	755	6	2	6	1	2	7	3	3	1	2	33,33%	7	8	5	4	13	1	11	3	2	1	66,67%	
Kluisber-gen	2.686	12	15	12	9	8	8	5	5	3	2	60,00%	34	45	22	18	49	8	37	18	14	4	77,78%	
Kruishou-tem	3.269	21	28	14	7	14	10	14	11	6	5	54,55%	22	27	14	16	30	7	36	19	16	3	84,21%	
Lierde	2.670	9	22	18	8	20	11	9	7	3	4	42,86%	29	44	31	22	26	11	29	16	13	3	81,25%	
Markedal	2.393	8	13	10	9	10	12	5	2	2	0	100,00%	22	31	23	23	32	5	27	14	8	6	57,14%	
Ouden-aarde	13.403	63	68	41	80	86	44	51	43	24	19	55,81%	149	148	107	105	181	46	181	87	63	24	72,41%	
Ronse	10.627	63	91	59	51	74	75	30	28	15	13	53,57%	120	134	91	94	117	35	157	82	68	14	82,93%	
Worte-gem-	2.513	10	9	1	4	12	9	8	8	4	4	50,00%	16	18	21	12	38	13	26	15	13	2	86,67%	
Petegem																								
Zingem	3.041	16	21	10	16	7	17	15	12	5	7	41,67%	39	35	26	26	52	13	54	23	18	5	78,26%	
Zwalm	3.239	9	21	19	4	14	18	10	8	4	4	50,00%	27	32	30	19	47	11	49	20	14	6	70,00%	
Arr. Ouden-aarde	50.751	246	336	213	218	280	239	174	145	78	67	53,79%	525	601	439	394	663	165	679	331	259	72	78,25%	
Aalter	8.364	36	46	21	23	31	28	20	16	13	3	81,25%	58	70	42	54	69	17	75	41	32	9	78,05%	
Deinze	13.023	55	67	36	47	48	28	32	28	15	13	53,57%	80	90	65	74	104	34	99	56	44	12	78,57%	
De Pinte	4.232	7	13	6	4	7	7	7	6	4	2	66,67%	42	27	16	27	48	11	46	24	16	8	66,67%	
Destelber-gen	7.512	17	27	16	25	25	19	27	24	15	9	62,50%	62	60	54	51	73	24	73	35	27	8	77,14%	
Evergem	14.193	50	62	26	38	52	29	41	33	18	15	54,55%	116	106	90	88	123	35	135	77	66	11	85,71%	
Gavere	5.265	15	39	24	30	21	18	22	18	12	6	66,67%	48	52	41	43	55	20	55	29	23	6	79,31%	

Gent	118.811	561	592	472	425	387	365	308	250	150	100	60,00%	912	1.053	825	850	1147	266	988	442	351	91	79,41%
Knesselare	3.446	19	28	9	14	17	13	11	10	8	2	80,00%	25	40	25	25	41	15	43	18	13	5	72,22%
Lochristi	8.735	18	27	19	27	16	12	25	22	15	7	68,18%	49	59	48	51	50	17	55	36	27	9	75,00%
Lovendegem	3.948	12	13	8	9	8	7	10	8	4	4	50,00%	29	23	22	18	22	14	47	24	16	8	66,67%
Melle	4.634	24	25	16	16	22	16	17	16	10	6	62,50%	42	54	46	41	49	13	41	22	18	4	81,82%
Merebeke	10.022	23	31	19	34	52	45	43	36	28	8	77,78%	99	99	99	124	116	47	129	47	43	4	91,49%
Moerbeke	2.645	18	16	6	9	12	6	8	7	6	1	85,71%	31	17	18	18	23	4	25	14	10	4	71,43%
Nazareth	4.703	16	27	21	21	15	12	13	8	5	3	62,50%	30	28	32	34	45	11	47	22	17	5	77,27%
Nevele	4.896	23	23	18	18	13	14	6	13	10	8	80,00%	36	30	29	22	52	22	44	26	21	5	80,77%
Oosterzele	5.396	20	30	15	12	10	12	16	11	5	6	45,45%	60	58	36	32	55	9	61	34	25	9	73,53%
Sint-Martens-Latem	3.512	7	4	2	4	6	3	0	0	0	0	nvt	20	15	6	9	22	6	18	10	5	5	50,00%
Waar-schoot	3.390	32	25	29	20	29	12	11	9	8	1	88,89%	26	28	18	24	38	13	34	17	15	2	88,24%
Wachtebeke	3.055	11	12	11	12	5	9	3	3	3	0	100,00%	21	28	26	13	19	9	31	13	12	1	92,31%
Zomergem	3.489	19	19	17	17	12	13	16	13	6	7	46,15%	18	36	20	22	34	16	37	16	11	5	68,75%
Zulte	6.411	34	54	27	32	28	27	17	13	5	8	38,46%	66	57	40	37	65	28	64	36	29	7	80,56%
Arr. Gent	239.682	1.017	1.180	818	832	817	687	660	541	338	203	62,48%	1.870	2.030	1.598	1.657	2.250	631	2.147	1.039	821	218	79,02%
Beveren	19.723	87	83	60	58	64	74	86	61	35	26	57,38%	158	166	142	107	164	63	191	100	76	24	76,00%
Kruidbeke	6.737	34	49	32	26	31	34	23	22	11	11	50,00%	69	69	45	54	75	16	86	46	36	10	78,26%
Lokeren	16.475	64	85	69	72	65	67	64	50	37	13	74,00%	113	115	115	103	136	43	178	99	76	23	76,77%
Sint-Gillis-Waas	7.649	22	41	28	45	22	39	45	37	25	12	67,57%	58	58	60	45	59	22	72	28	20	8	71,43%
Sint-Niklaas	31.807	188	206	152	145	155	153	127	112	72	40	64,29%	298	312	242	265	372	135	412	194	155	39	79,90%
Stekene	7.495	46	51	31	36	35	30	23	20	15	5	75,00%	64	73	57	50	62	24	64	28	25	3	89,29%
Temse	12.082	64	83	45	45	47	48	47	38	20	18	52,63%	92	112	58	58	98	33	132	62	48	14	77,42%
Arr. Sint-Niklaas	101.968	505	598	417	427	419	445	415	340	215	125	63,24%	852	905	719	682	966	336	1.135	557	436	121	78,28%
Totaal O.VI.	635.307	3.025	3.670	2.495	2.530	2.477	2.278	2.092	1.745	1.048	697	60,06%	5.325	5.999	4.656	4.560	6.403	1.934	6.723	3.307	2.579	728	77,99%



# 4.

Sociaal wonen

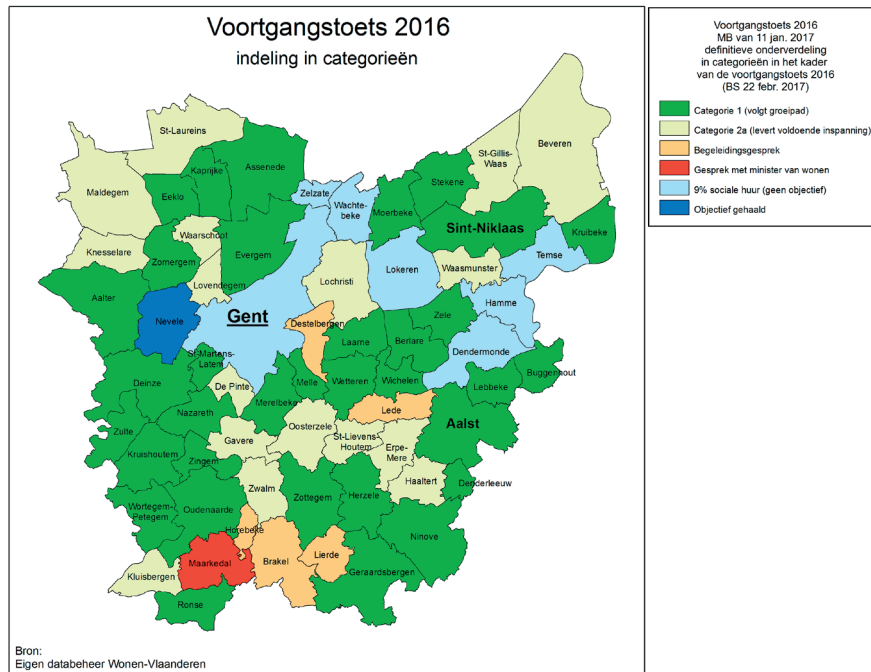
# 4. Sociaal wonen

## 4.1. Bindend Sociaal Objectief en Voortgangstoets 2016

Het decreet van 16 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft het bindend sociaal objectief ingrijpend hervormd. Om te beginnen werden de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels op gemeentelijk niveau afgeschaft. Enkel op gewestelijk niveau is er nog een objectief sociale eigendomsverwerving (sociale koop en sociale leningen samen). Dit objectief is verdeeld tot op het niveau van de provincies, maar niet meer verder over gemeenten. Sociale woonorganisaties en lokale besturen kunnen zeker nog sociale koopwoningen en kavels realiseren, maar hiervoor gelden geen vastgelegde gemeentelijke objectieven meer en overigens - sinds enige tijd - ook geen subsidies.

De looptijd van het bindend sociaal objectief, dat nu enkel nog uit sociale huurwoningen bestaat, is verlengd van 2023 naar 2025 en tegelijk opgetrokken van 43.440 naar 50.000 huurwoningen. De ca. 6.500 sociale huurwoningen die er daardoor zijn bijgekomen, worden niet verdeeld over provincies en gemeenten, maar komen in een grotere pot terecht van sociale huurwoningen die te verdelen zijn over gemeenten die geen bindend sociaal objectief hebben (omdat ze bij de nulmeting in 2008 9% of meer sociale huurwoningen hadden) en over gemeenten die al vóór 2025 hun objectief en bijkomende projecten wensen te realiseren. Deze verdeling gebeurt via sociale woonbeleidsconvenanten (zie 4.2). Dit betekent dat de objectieven sociale huurwoningen - zoals die in 2009 zijn vastgesteld - voor gemeenten ongewijzigd blijven, maar dat gemeenten een paar jaar extra krijgen om ze te realiseren.

In 2016 organiseerde het agentschap Wonen-Vlaanderen opnieuw een tweejaarlijkse voortgangstoets. Op basis van de stand van zaken op 31 december 2015 ging het agentschap na of gemeenten op koers zaten om hun objectief sociale huurwoningen te halen tegen 2025. Dit werd afgetoetst aan het zogenaamde groeipad. Het groeipad bepaalt dat een gemeente eind 2015 minstens 42,22% van zijn objectief sociale huur gerealiseerd moest hebben of dat op dat moment minstens 50,66% van het objectief hetzij gerealiseerd moest zijn, hetzij in uitvoering of opgenomen moet zijn in de financiële planning (meerjarenplanning zoals geregeld door het Procedurebesluit en bijgehouden door de VMSW).



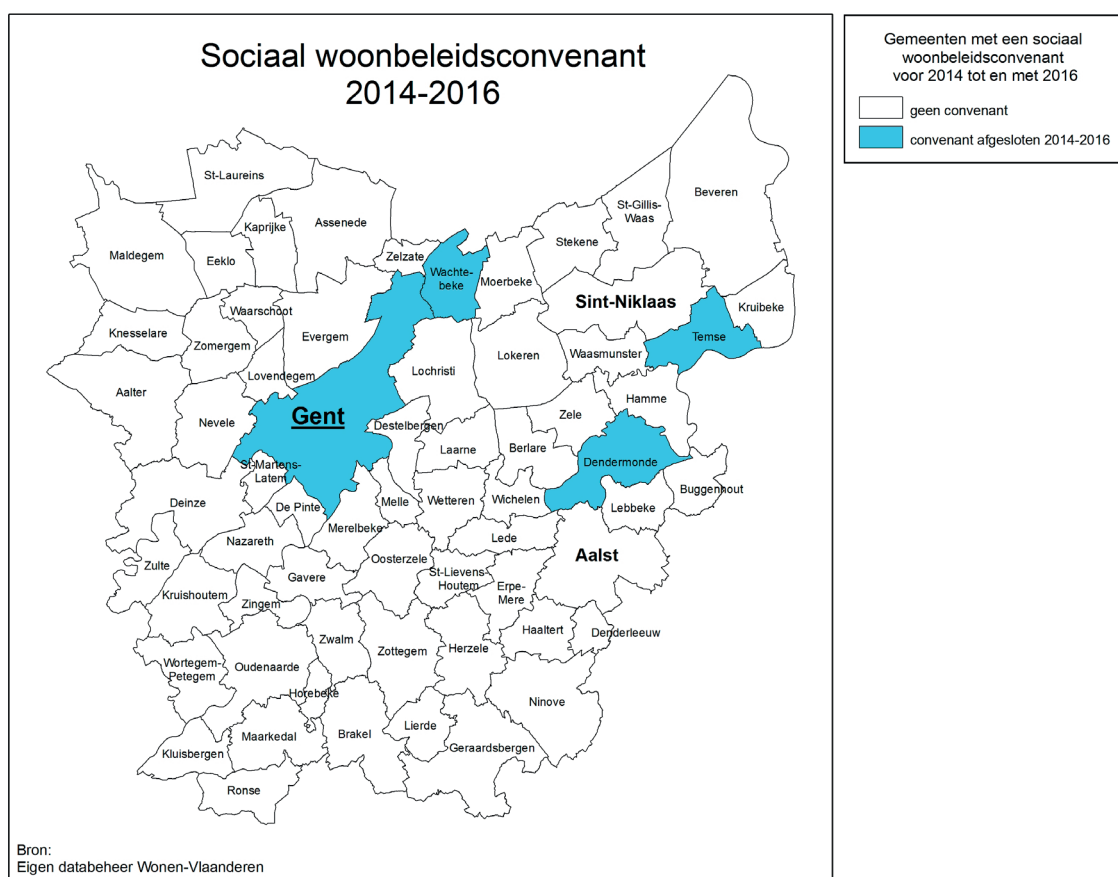
In Oost-Vlaanderen zijn er 7 gemeenten die in 2008 9% of meer sociale huurwoningen hadden en geen bindend sociaal objectief huur opgelegd kregen. Van de overige 58 gemeenten heeft ondertussen één het objectief al gehaald (Nevele) en volgen 34 het groeipad. 17 gemeenten volgden het groeipad niet, maar leverden wel voldoende inspanningen, doordat ze de instrumenten voor het sociaal woonbeleid inzetten en/of omdat zij met hun grondreserves en een goede planning het objectief in 2025 kunnen halen. 5 gemeenten hadden te weinig grondreserves en maakten niet consequent van alle instrumenten gebruik. Wonen-Vlaanderen heeft deze gemeenten in het voorjaar van 2017 uitgenodigd voor een begeleidingsgesprek, om te kijken hoe knelpunten kunnen worden weggewerkt om sociale huurwoningen te realiseren. Tenslotte was er één gemeente die bij verschillende opeenvolgende voortgangstoetsen te weinig inspanningen kon aantonen; die gemeente werd uitgenodigd voor een gesprek met het kabinet van de Vlaams minister van Wonen.

## 4.2. Woonbeleidsconvenanten

Nu in steeds meer gemeenten het objectief sociale huurwoningen binnen bereik komt, winnen sociale woonbeleidsconvenanten aan belang. Zolang het bindend sociaal objectief nog niet gehaald is, is de financiering van bijkomende sociale huurwoningen gegarandeerd. Maar om bijkomende sociale huurwoningen te laten financieren, moet een gemeente die 9% sociale huurwoningen heeft of haar bindend sociaal objectief huur gehaald heeft, een convenant afsluiten. In zo'n convenant verbindt de gemeente zich ertoe om samen met de lokale woonactoren binnen een periode van drie jaar de uitvoering of de gunningsprocedure op te starten van een bepaald aantal sociale huurwoningen in projecten op haar grondgebied.

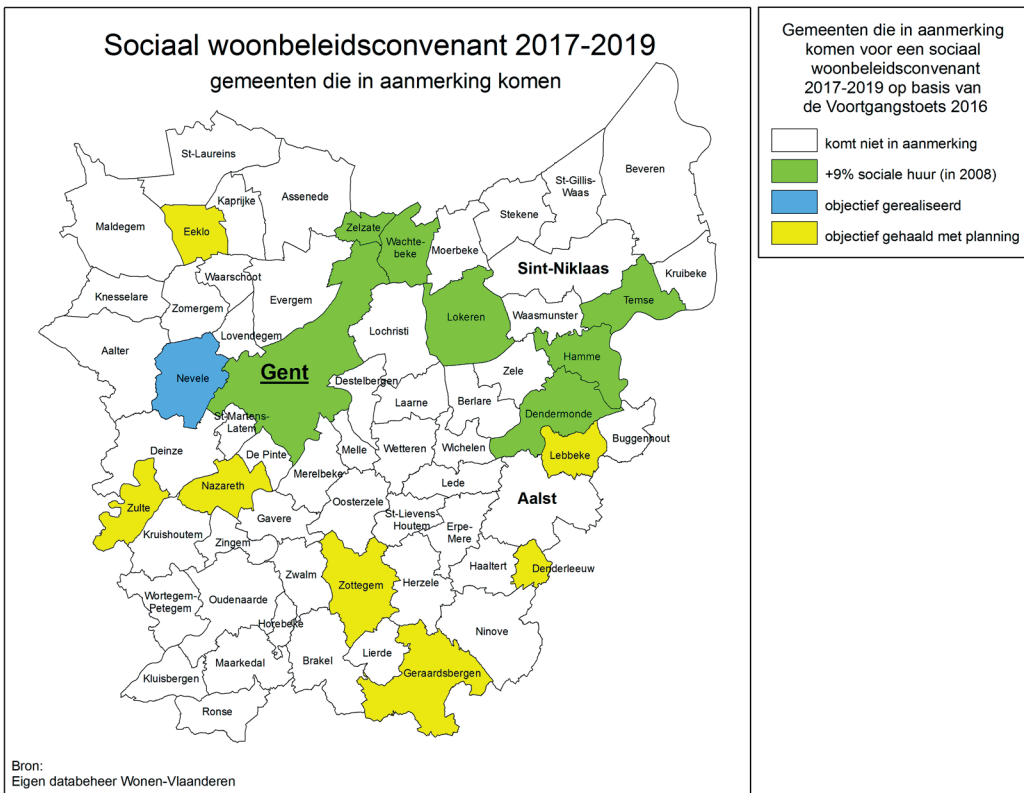
Een gemeente komt in aanmerking voor een sociaal woonbeleidsconvenant als uit de jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod blijkt dat het objectief gerealiseerd is of gerealiseerd zal worden met de sociale huurwoningen die opgenomen zijn in de financiële planning (meerjarenplanning of korte termijnplanning bij de VMSW).

Op basis van de voortgangstoets van 2016 kwamen in Oost-Vlaanderen 7 gemeenten in aanmerking voor een sociaal woonbeleidsconvenant omdat ze een aandeel van 9% sociale huur hebben (ten opzicht van het aantal huishoudens in 2008), 1 gemeente omdat ze het objectief gerealiseerd heeft en nog eens 7 gemeenten omdat ze op basis van de sociale huurwoningen in de financiële planning het objectief virtueel gehaald hebben.





## Sociaal woonbeleidsconvenant 2017-2019 gemeenten die in aanmerking komen



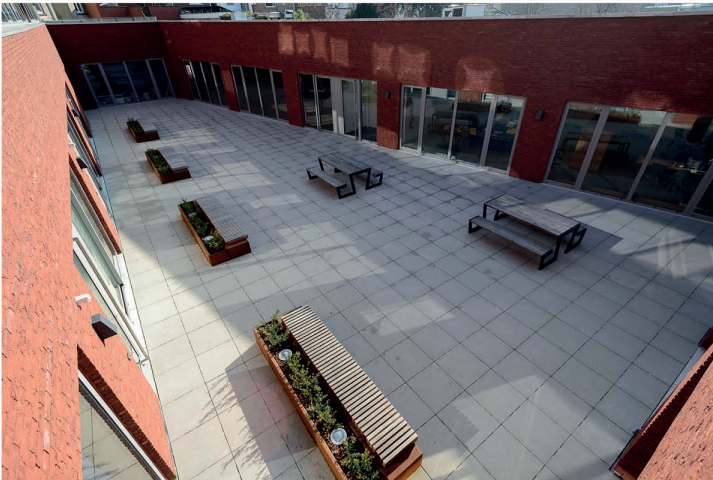
### Sociaal huren – overzichtstabel per gemeente

Gemeente	Nulmeting				Huurpatrimonium verhuurd onder het sociaal huurstelsel												
	Huishoudens op 1/1/2008	Nulmeting op 31/12/2007	% sociale huurwoningen 2007	Bindend Sociaal Objectief sociale huurwoningen	Sociale huurwoningen SHM 31/12/2016	Woningen verhuurd door SVK 01/11/2016	Woningen gerealiseerd door gemeente* 31/12/2016	Woningen gerealiseerd door OCMW* 31/12/2016	Huurwoningen Vlaams Woningfonds* 31/12/2016	Totaal gerealiseerde sociale huurwoningen 2016	Huishoudens op 1/1/2016	% sociale huurwoningen in 2016	Netto gerealiseerde sociale huurwoningen van 2008 tot en met 2016	% gerealiseerde huurwoningen tov BSO			
Aalst	35.082	1.322	3,77%	<b>583</b>	1.493	88	24	0	6	<b>1.611</b>	37.327	4,32%	<b>289</b>	49,57%			
Denderleeuw	7.513	327	4,35%	<b>125</b>	421	14	0	0	0	<b>435</b>	8.130	5,35%	<b>108</b>	86,40%			
Erpe - Mere	7.900	210	2,66%	<b>140</b>	235	7	0	0	0	<b>242</b>	8.411	2,88%	<b>32</b>	22,86%			
Getaradsbergen	13.326	311	2,33%	<b>247</b>	350	54	0	0	0	<b>404</b>	14.249	2,84%	<b>93</b>	37,65%			
Haaltert	7.308	110	1,51%	<b>153</b>	112	9	0	0	0	<b>121</b>	7.759	1,56%	<b>11</b>	7,19%			
Herzele	6.906	130	1,88%	<b>138</b>	102	25	0	0	0	<b>127</b>	7.290	1,74%	<b>-3</b>	-2,17%			
Lede	7.279	195	2,68%	<b>129</b>	203	2	0	0	0	<b>205</b>	7.827	2,62%	<b>10</b>	7,75%			
Ninove	15.238	775	5,09%	<b>253</b>	877	46	0	0	0	<b>923</b>	16.069	5,74%	<b>148</b>	58,50%			
Sint-Lievens-Houtem	3.879	10	0,26%	<b>95</b>	19	7	0	0	0	<b>26</b>	4.216	0,62%	<b>16</b>	16,84%			
Zottegem	10.528	233	2,21%	<b>198</b>	354	29	0	0	0	<b>383</b>	11.430	3,35%	<b>150</b>	75,76%			
<b>Arr. Aalst</b>	<b>114.959</b>	<b>3.623</b>	<b>3,15%</b>	<b>2.061</b>	<b>4.166</b>	<b>281</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>4.477</b>	<b>122.708</b>	<b>3,65%</b>	<b>854</b>	<b>41,44%</b>			
Berlare	5.945	337	5,67%	<b>99</b>	366	20	0	0	0	<b>386</b>	6.225	6,20%	<b>49</b>	49,49%			
Buggenhout	5.705	128	2,24%	<b>108</b>	154	20	0	6	0	<b>180</b>	5.982	3,01%	<b>52</b>	48,15%			
Dendermonde	18.736	1.781	9,51%	<b>0</b>	1.908	62	0	0	0	<b>1.970</b>	19.837	9,93%	<b>189</b>	nvt			
Hamme	9.572	1.143	11,94%	<b>0</b>	1.283	25	0	0	0	<b>1.308</b>	10.304	12,69%	<b>165</b>	nvt			
Laarne	4.860	132	2,72%	<b>85</b>	173	10	0	0	0	<b>183</b>	5.262	3,48%	<b>51</b>	60,00%			
Lebbeke	7.379	138	1,87%	<b>147</b>	193	0	0	0	0	<b>193</b>	7.928	2,43%	<b>55</b>	37,41%			
Waasmunster	4.096	245	5,98%	<b>68</b>	259	5	0	0	0	<b>264</b>	4.381	6,03%	<b>19</b>	27,94%			



Moerbeke	2.402	180	7,49%	<b>36</b>	201	0	0	3	0	<b>204</b>	2.645	7,71%	<b>24</b>	66,67%
Nazareth	4.265	63	1,48%	<b>90</b>	90	22	0	0	0	<b>112</b>	4.703	2,38%	<b>49</b>	54,44%
Nevele	4.478	126	2,81%	<b>77</b>	214	0	0	0	0	<b>214</b>	4.896	4,37%	<b>88</b>	114,29%
Oosterzele	5.076	78	1,54%	<b>105</b>	114	1	0	0	0	<b>115</b>	5.396	2,13%	<b>37</b>	35,24%
Sint-Martens-Latem	3.359	32	0,95%	<b>75</b>	58	13	0	0	0	<b>71</b>	3.512	2,02%	<b>39</b>	52,00%
Waarschoot	3.200	244	7,63%	<b>44</b>	238	1	0	16	0	<b>255</b>	3.390	7,52%	<b>11</b>	25,00%
Wachtebeke	2.765	347	12,55%	<b>0</b>	359	1	0	0	0	<b>360</b>	3.055	11,78%	<b>13</b>	nvt
Zomergem	3.233	173	5,35%	<b>54</b>	206	4	0	0	0	<b>210</b>	3.489	6,02%	<b>37</b>	68,52%
Zulte	5.832	184	3,16%	<b>97</b>	226	0	0	15	0	<b>241</b>	6.411	3,76%	<b>57</b>	58,76%
<b>Arr. Gent</b>	<b>225.257</b>	<b>15.813</b>	<b>7,02%</b>	<b>2.054</b>	<b>18.375</b>	<b>399</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>18.831</b>	<b>239.682</b>	<b>7,86%</b>	<b>3.018</b>	<b>146,93%</b>
Beveren	18.697	1.222	6,54%	<b>311</b>	1.334	27	0	0	0	<b>1.361</b>	19.723	0,00%	<b>139</b>	44,69%
Kruibeke	6.278	515	8,20%	<b>50</b>	510	14	0	0	0	<b>524</b>	6.737	7,78%	<b>9</b>	18,00%
Lokeren	15.355	1.490	9,70%	<b>0</b>	1.419	0	0	0	0	<b>1.419</b>	16.475	8,61%	<b>-71</b>	nvt
Sint-Gillis-Waas	7.143	344	4,82%	<b>119</b>	367	9	0	0	0	<b>376</b>	7.649	4,92%	<b>32</b>	26,89%
Sint-Niklaas	29.812	1.700	5,70%	<b>496</b>	1.818	184	0	0	0	<b>2.002</b>	31.807	6,29%	<b>302</b>	60,89%
Stekene	6.842	239	3,49%	<b>114</b>	273	0	0	44	0	<b>317</b>	7.495	4,23%	<b>78</b>	68,42%
Temse	11.044	1.189	10,77%	<b>0</b>	1.233	0	0	0	0	<b>1.233</b>	12.082	10,21%	<b>44</b>	nvt
Arr. Sint-Niklaas	95.171	6.699	7,04%	<b>1.090</b>	6.954	234	0	44	0	<b>7.232</b>	101.968	7,09%	<b>533</b>	48,90%
<b>Oost-Vlaanderen</b>	<b>596.502</b>	<b>34.736</b>	<b>5,82%</b>	<b>9.918</b>	<b>39.126</b>	<b>1.392</b>	<b>24</b>	<b>123</b>	<b>19</b>	<b>40.684</b>	<b>635.307</b>	<b>6,40%</b>	<b>5.948</b>	<b>59,97%</b>





SHM Aalst



Buggenhout Volkswelzijn



Eeklo Meetjeslandse Bouwmaatschappij



Eeklo Meetjeslandse Bouwmaatschappij



Gent WoninGent



Hamme De Zonnige Woonst





Lebbeke Denderstreek



Maldegem Volkshaard



Zele Gewestelijke Maatsch. voor Woningbouw



Zele Gewestelijke Maatsch. voor Woningbouw



Zomergem Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen



## 4.4.

## Sociaal kopen – overzichtstabel per gemeente

Sociale woonmarkt	Koop	Kavels
Gemeente	Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008-2016	Aantal gerealiseerde kavels 2008-2016
Aalst	11	0
Denderleeuw	44	45
Erpe - Mere	6	10
Geraardsbergen	30	1
Haaltert	0	0
Herzele	0	0
Lede	2	0
Ninove	26	0
Sint-Lievens-Houtem	12	0
Zottegem	44	0
<b>Arr. Aalst</b>	<b>175</b>	<b>56</b>
Berlare	0	0
Buggenhout	0	0
Dendermonde	23	0
Hamme	26	18
Laarne	14	0
Lebbeke	34	0
Waasmunster	14	15
Wetteren	20	0
Wichelen	10	0
Zele	10	2
<b>Arr. Dendermonde</b>	<b>151</b>	<b>35</b>
Assenede	13	0
Eeklo	13	0
Kaprijke	17	14
Maldegem	22	0
Sint-Laureins	0	1
Zelzate	17	0
<b>Arr. Eeklo</b>	<b>82</b>	<b>15</b>
Brakel	16	0
Horebeke	0	0
Kluisbergen	1	0
Kruishoutem	0	0
Lierde	0	0
Maarkedal	0	0
Oudenaarde	26	0

Ronse	14	0
Wortegem-Petegem	0	0
Zingem	0	0
Zwalm	0	1
Arr. Oudenaarde	57	1
Aalter	0	0
Deinze	26	0
De Pinte	0	0
Destelbergen	14	0
Evergem	76	12
Gavere	22	0
Gent	137	0
Knesselare	0	0
Lochristi	14	0
Lovendegem	6	0
Melle	53	0
Merelbeke	0	0
Moerbeke	13	0
Nazareth	11	0
Nevele	11	0
Oosterzele	18	0
Sint-Martens-Latem	0	0
Waarschoot	0	0
Wachtebeke	0	0
Zomergem	16	0
Zulte	14	0
Arr. Gent	431	12
Beveren	65	0
Kruikebeke	11	0
Lokeren	77	1
Sint-Gillis-Waas	0	0
Sint-Niklaas	188	0
Stekene	33	0
Temse	0	0
Arr. Sint-Niklaas	374	1
Oost-Vlaanderen	1.270	120

Bronnen: VMSW



SHM Aalst



SHM Denderleeuw



SHM Dendermonde



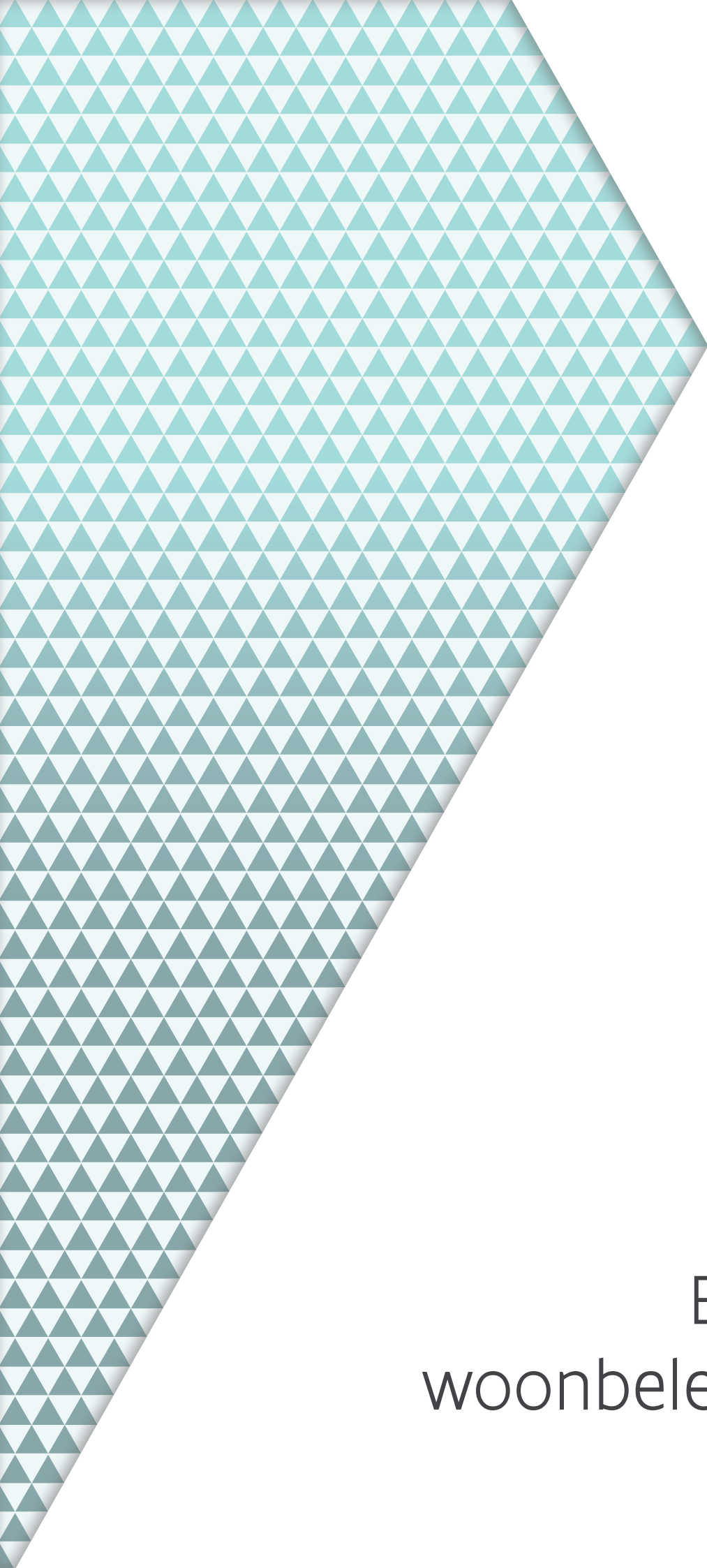
SHM Maldegem



SHM Ninove



SHM Sint-Niklaas



5.

Een lokaal  
woonbeleid voeren

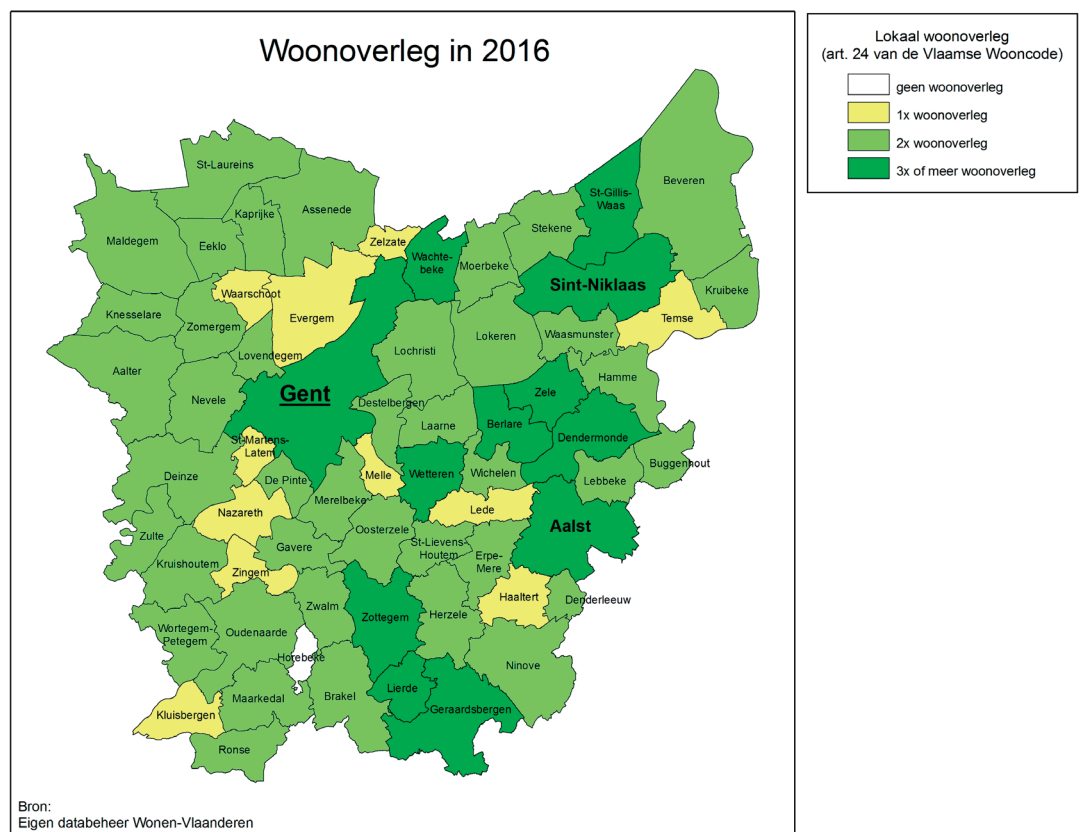
# 5.

## Een lokaal woonbeleid voeren

### 5.1. Lokaal woonoverleg

In 2016 vond er in 64 van de 65 gemeenten van Oost-Vlaanderen minstens één keer een woonoverleg plaats. 41 gemeenten organiseerden minstens 2 keer een woonoverleg. In de 65 gemeenten samen kwamen de lokale woonactoren 133 keer samen, wat minder is dan in 2014 en 2015. Dit komt omdat 11 gemeenten maar één keer het woonoverleg organiseerden.

Nochtans is twee keer per jaar een woonoverleg samenroepen 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.





## 5.2. 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 2016 hadden 36 gemeenten in Oost-Vlaanderen één of meer 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 die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn, 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.

12 gemeenten hebben een lokaal toewijzingsreglement met lokale binding. De regel die de meeste sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren (voorrang voor wie gedurende 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. De toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen werd opgenomen als maatregel om de leefbaarheid in een aantal wijken te verhogen. Deze verhoogde inkomensgrenzen kunnen na de laatste aanpassingen aan het sociaal huurbesluit alleen nog toegepast worden voor kandidaat-huurders die ingeschreven waren voor 1 maart 2017.



Gemeente	Huishoudens op 1/1/2016	Toewijzingsre-glement	Lokale binding	Leefbaarheid	Doelgroepen													
					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	Jongeren uit de bijzondere jeugdzorg die zelfstandig wonen	Personen met een licht of matige beperking of arbeidshan-dicap	Grote gezinnen	Zorgbehoevend maar zelfredzaam	Personen met een handicap/beperking					
Aalst	37.327	X			X													
Denderleeuw	8.130	X			X													
Erpe - Mere	8.411	X			X													
Geraardsbergen	14.249																	
Haaltert	7.759																	
Herzele	7.290	X			X													
Lede	7.827																	
Ninove	16.069	X			X													
Sint-Lievens - Houtem	4.216																	
Zottegem	11.430	X			X													
<b>Arr. Aalst</b>	<b>122.708</b>	<b>6</b>			<b>6</b>													
Berlare	6.225	X			X													
Buggenhout	5.982	X			X													
Dendermonde	19.837	X	X		X	X												
Hamme	10.304	X		X		X												
Laarne	5.262																	
Lebbeke	7.928	X			X													
Waasmunster	4.381	X		X	X													
Wetteren	10.949	X			X													
Wichelen	4.956	X			X													
Zele	8.289	X		X	X													
<b>Arr. Dendermonde</b>	<b>84.113</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>9</b>													
Assenede	5.971																	
Eeklo	9.320																	
Kaprijke	2.590																	
Maldegem	9.930																	

Sint-Laureins	2.866								
Zelzate	5.408								
<b>Arr. Eeklo</b>	<b>36.085</b>								
Brakel	6.155								
Horebeke	755								
Kluisbergen	2.686								
Kruishoutem	3.269								
Lierde	2.670								
Maarkedal	2.393								
Oudenaarde	13.403	X				X			
Ronse	10.627								
Wortegem- Petegem	2.513								
Zingem	3.041								
Zwalm	3.239								
<b>Arr. Ouden- aarde</b>	<b>50.751</b>	<b>1</b>				<b>1</b>			
Aalter	8.364	X				X			
Deinze	13.023	X				X			X
De Pinte	4.232								
Destelbergen	7.512	X		X		X			
Evergem	14.193								
Gavere	5.265								
Gent	118.811	X				X	X		X
Knesselare	3.446								
Lochristi	8.735	X				X			
Lovendegem	3.948	X				X			
Melle	4.634	X		X			X		
Merelbeke	10.022								
Moerbeke	2.645								
Nazareth	4.703	X				X			
Nevele	4.896	X				X			
Oosterzele	5.396								

Sint- Martens- Latem	3.512																			
Waarschoot	3.390																			
Wachtebeke	3.055	X	X				X													
Zomergem	3.489																			
Zulte	6.411	X																		X
<b>Arr. Gent</b>	<b>239.682</b>	<b>11</b>	<b>3</b>			<b>9</b>	<b>2</b>	<b>1</b>											<b>1</b>	<b>2</b>
Beveren	19.723	X	X			X			X											X
Kruibeke	6.737	X	X			X			X											X
Lokeren	16.475	X				X			X											
Sint-Gillis- Waas	7.649	X	X			X			X											
Sint-Niklaas	31.807	X				X			X											
Stekene	7.495	X	X			X			X											X
Temse	12.082	X	X			X			X											
<b>Arr. Sint- Niklaas</b>	<b>101.968</b>	<b>7</b>	<b>5</b>			<b>7</b>			<b>1</b>										<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Totaal O.-Vl.</b>	<b>635.307</b>	<b>34</b>	<b>12</b>			<b>32</b>	<b>2</b>	<b>1</b>											<b>1</b>	<b>3</b>

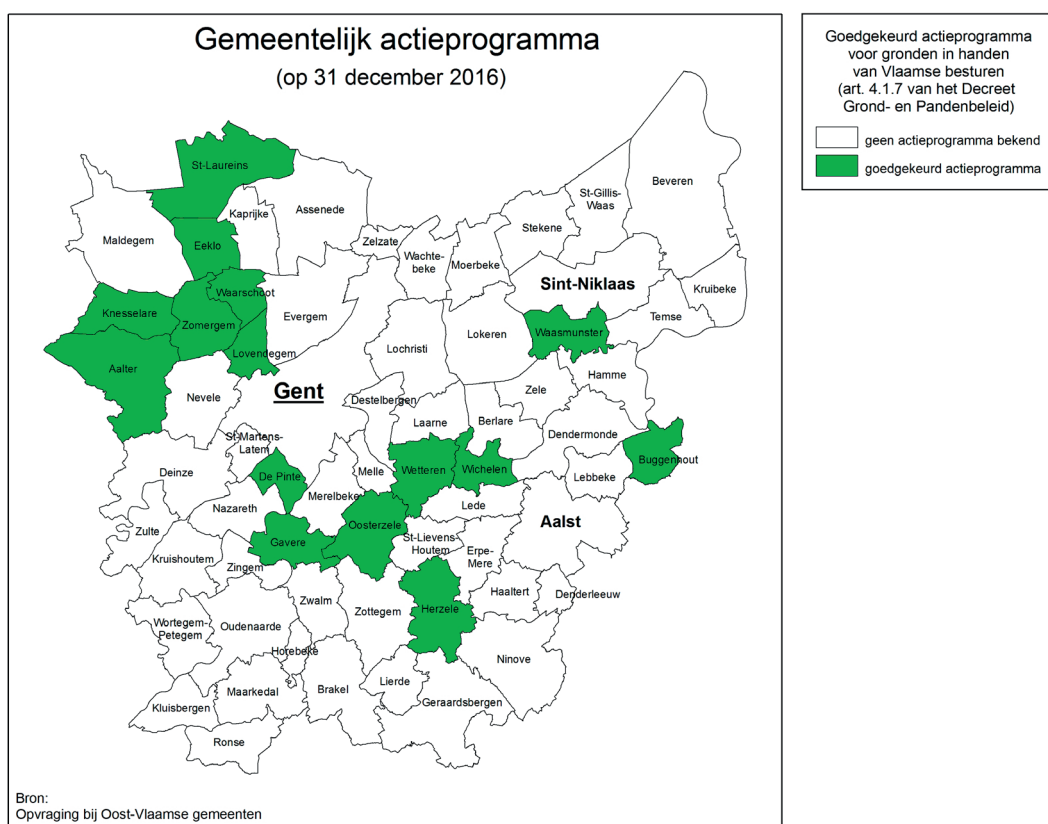
### 5.3.

## Actieprogramma

Eind 2016 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 (art. 4.1.7 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid). Tot voor kort moest men daarbij ook minstens 25% van de oppervlakte selecteren voor sociale woningbouw, maar deze verplichting is weggefallen door het decreet van 16 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Het actieprogramma blijft een belangrijk instrument in de zoektocht naar locaties voor nieuwe sociale woonprojecten.

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



## 5.4. 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 2016. Het totale aantal geregistreerde panden neemt in de provincie Oost-Vlaanderen nog elk jaar toe, ook al is het inmiddels meer dan 6 jaar geleden dat deze bevoegdheid werd overgedragen 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, terwijl in 2016 niet minder dan 55 gemeenten (85%) een leegstandsheffing kenden.

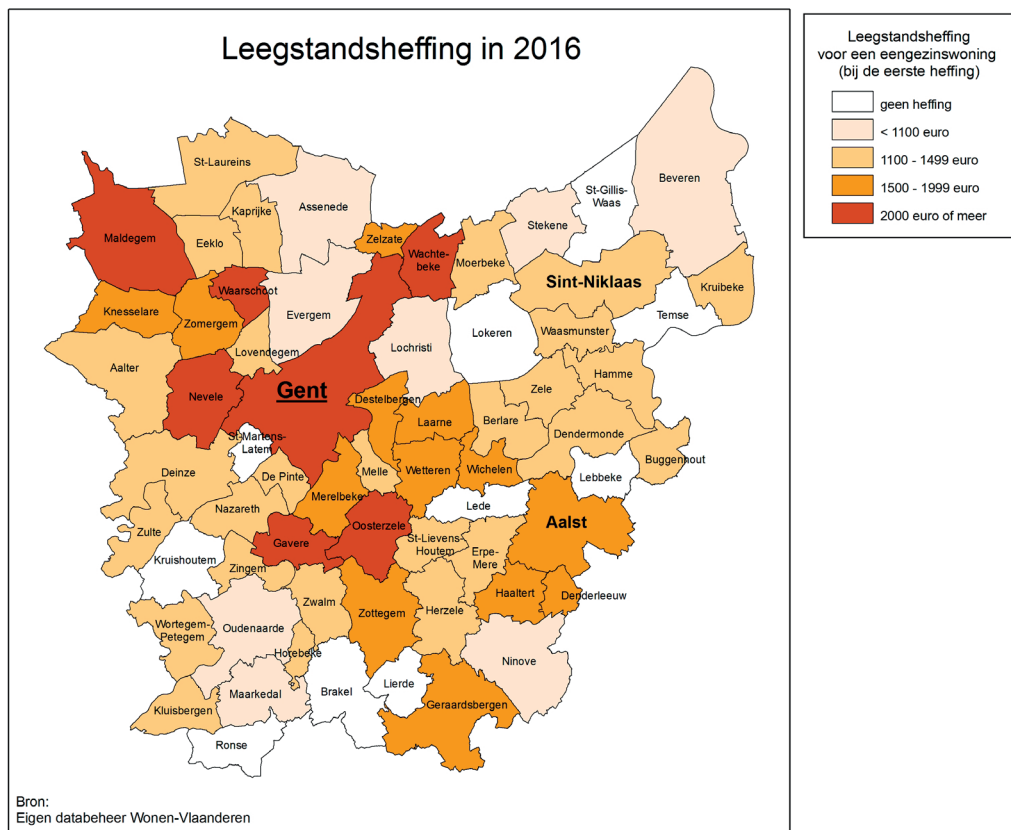
Bij de gemeenten met een leegstandsheffing in 2016 varieerde het bedrag voor een eengezinswoning – bij een eerste heffing - van 990 tot 2.500 euro, met een gemiddelde van 1.384 euro.

Gemeente	Aantal dossiers 2 mei 2012	Aantal dossiers 2 mei 2013	Aantal dossiers 2 mei 2014	Aantal dossiers 2 mei 2015	Aantal dossiers 2 mei 2016	Heffing in 2016
Aalst	443	558	508	545	619	1.500 €
Denderleeuw	76	70	162	131	86	1.500 €
Geraardsbergen	199	207	299	603	439	1.500 €
Haaltert	0	0	104	74	57	1.500 €
Herzele	36	31	32	48	45	1.200 €
Lede	0	0	9	8	8	0 €
Ninove	58	66	55	50	51	1.006,77 €
Sint-Lievens- Houtem	1	4	40	39	64	1.200 €
Zottegem	6	6	145	185	186	1.500 €
Erpe-Mere	34	33	30	110	112	1.300 €
<b>Arr. Aalst</b>	<b>853</b>	<b>975</b>	<b>1.384</b>	<b>1.793</b>	<b>1.667</b>	
Berlare	6	6	6	21	39	1.250 €
Buggenhout	23	18	13	10	10	1.300 €
Dendermonde	46	62	127	152	175	1.188 €
Hamme	46	31	140	154	131	1.250 €
Laarne	1	9	9	9	43	1.560,60 €
Lebbeke	7	7	12	10	8	0 €
Waasmunster	14	13	16	15	12	1.300 €
Wetteren	172	145	151	199	199	1.500 €
Wichelen	53	49	61	63	55	1.500 €

Zelee	10	7	10	12	7	1.250 €
arr. Dendermonde	378	347	545	645	679	
Assenede	50	50	50	50	50	1.099,34 €
Eeklo	30	65	90	87	91	1.250 €
Kaprijke	10	10	9	7	32	1.107,44 €
Maldegem	1	0	0	0	181	2.200 €
Sint-Laureins	48	50	52	50	36	1.400 €
Zelzate	76	62	52	47	194	1.531 €
arr. Eeklo	215	237	253	241	584	
Aalter	0	0	7	26	29	1.300 €
Deinze	24	39	37	65	65	1.221,49 €
De Pinte	18	15	14	15	10	1.200 €
Destelbergen	9	25	32	46	16	1.500 €
Evergem	7	6	5	5	5	1.099,34 €
Gavere	28	35	51	48	94	2.000 €
Gent	152	230	286	271	226	2.500 €
Knesselare	57	71	78	83	93	1.666 €
Lochristi	1	1	2	4	4	1.099,34 €
Lovendegem	25	26	22	26	42	1.300 €
Melle	9	7	8	8	12	1.100 €
Merelbeke	1	1	0	12	14	1.500 €
Moerbeke	10	19	12	20	25	1.101 €
Nazareth	15	15	20	17	17	1.100 €
Nevele	3	1	1	9	14	2.000 €
Oosterzele	0	30	47	107	107	2.000 €
Sint-Martens-Latem	0	0	0	7	7	0 €
Waarschoot	24	49	55	69	86	2.000 €
Wachtebeke	2	2	15	39	33	2.000 €
Zomergem	54	56	58	72	49	1.500 €
Zulte	34	38	45	71	84	1.110 €
arr. Gent	473	666	795	1020	1032	
Kruishoutem	5	2	73	81	88	0 €
Oudenaarde	15	15	12	12	22	1.085 €
Ronse	59	62	77	77	71	0 €
Zingem	7	3	3	75	68	1.250 €
Brakel	4	4	4	4	67	0 €
Kluisbergen	10	10	3	3	114	1.250 €
Wortegem-Petegem	31	36	32	34	37	1.250 €
Horebeke	1	1	1	1	1	1.300 €



Lierde	50	50	54	23	23	0 €
Maarkedal	2	2	12	12	10	990 €
Zwalm	0	0	29	22	24	1.300 €
arr. Oudenaarde	184	185	300	344	525	
Beveren	5	10	19	15	15	1.050 €
Kruike	38	39	43	31	32	1.100 €
Lokeren	17	21	22	25	34	0 €
Sint-Gillis-Waas	0	0	6	24	33	0 €
Sint-Niklaas	261	606	531	37	638	1.250,00 €
Stekene	18	20	15	11	49	1.099,34 €
Temse	51	36	30	48	53	0 €
arr. Sint-Niklaas	390	732	666	191	854	
Oost-Vlaanderen	2.493	3.142	3.943	4.234	5.341	



## 5.5.

### Verwaarlozing

2016 was het laatste jaar waarin het Vlaams gewest op de inventaris van verkrotting ook een lijst met verwaarloosde woningen en gebouwen bijhield. Op 1 januari 2017 ging de bevoegdheid om verwaarlozing te registreren en te belasten over naar de gemeenten.

Deze nieuwe gemeentelijke bevoegdheid is een gevolg van het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, dat het oude Heffingsdecreet van 1995 ingrijpend wijzigde. Het decreet legt slechts enkele minimale regels vast, onder meer de definitie van verwaarlozing: er is sprake van verwaarlozing als een woning of gebouw ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont. Uitgesloten van het gemeentelijk register zijn verder ook leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen, die onder de toepassing vallen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Het decreet laat uitdrukkelijk de mogelijkheid open om verwaarlozing door een intergemeentelijk samenwerkingsverband te laten registreren.

Mogelijk ontstaat ook hier, naar het voorbeeld van de leegstandsregistratie die in 2010 werd overgedragen naar de gemeenten, een nieuwe dynamiek. Eind 2016 stonden er voor alle Oost-Vlaamse gemeenten 172 woningen en gebouwen op de lijst verwaarlozing van de gewestelijke inventaris. Dit is naar alle waarschijnlijkheid een onderschatting van het reële aantal verwaarloosde panden in de provincie.

**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

Virginie Lovelinggebouw

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92

9000 Gent

**Fotografie**

Keuze en samenstelling van de foto's: Marleen Lefèvre

Dewaco Aalst, Volkswelzijn, SBK, WoninGent, Deinse Sociale Bouwmaatschappij, Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele, SHM Denderstreek, Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen, KLE Het Volk, Volkshaard, De Zonnige Woonst, SHM Vlaamse Ardennen, SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, Waasse Landmaatschappij, Agentschap Wonen Vlaanderen.

**Lay-out**

Lien Van Cromphaut

**Depotnummer**

D/2017/3241/241

Uitgave september 2017