



# Lokaal woonbeleid in cijfers in 2017

Oost-Vlaanderen  
AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN



Vlaanderen  
is wonen



# Inhoudsopgave

Woord vooraf.....	3
1. Huren en verhuren.....	5
1.1. De tegemoetkoming in de huurprijs.....	5
1.2. De huurpremie.....	12
1.3. Sociale verhuurkantoren.....	15
2. Woningkwaliteit.....	17
3. Renoveren, verbeteren of aanpassen van de eigen woning – de Vlaamse premies.....	29
3.1. De renovatiepremie.....	29
3.2. De verbeterings- en aanpassingspremie.....	33
4. Sociaal wonen.....	37
4.1. Bindend Sociaal Objectief en Voortgangstoets 2018.....	37
4.2. Woonbeleidsconvenanten.....	37
5. Een lokaal woonbeleid voeren.....	39
5.1. Lokaal woonoverleg.....	39
5.2. Lokaal toewijzingsreglement.....	40
5.3. Actieprogramma.....	42
5.4. Leegstand.....	43
5.5. Verwaarlozing.....	43



## Woord vooraf

Drie jaar geleden zijn we afgestapt van een klassiek jaarverslag. Met een thematische aanpak en een rapportering met feiten en cijfers zetten we sindsdien in op gerichte dienstverlening aan alle lokale besturen. In 2017 zijn we daarin nog een stap verder gegaan en hebben we thematische overlegtafels opgestart die “op locatie” in meerdere regio’s in Oost-Vlaanderen plaatsvonden. In totaal zijn er 7 overlegtafels georganiseerd met als thema’s: verwaarlozing, leegstand en het verplicht conformiteitsattest. Deze vorm van ondersteuning werd zeer gesmaakt en krijgt in 2018 een vervolg.

De gemeenten maakten in 2017 kennis met het nieuwe procedurebesluit sociale huisvesting en de bijhorende infosessies. Ook het projectportaal sociale huisvesting zag het levenslicht met onder meer als voordeel dat gemeenten voortaan zélf groen licht kunnen geven aan sociale woonprojecten.

In Oost-Vlaanderen zijn momenteel 4 intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS) lokaal woonbeleid actief, die samen 17 gemeenten bedienen. Dat zouden er gerust meer mogen zijn. Het nieuwe besluit van de Vlaamse regering dat de subsidiëring van dergelijke projecten voor de komende lokale beleids- en beheerscyclus regelt, is in de maak en heeft alles in zich om een nieuw elan te geven. Na de publicatie van dit besluit in het Belgisch Staatsblad zullen we geïnteresseerde gemeenten uitnodigen en ondersteunen bij een projectaanvraag. Samenwerking is essentieel om de nodige expertise te behouden, de dienstverlening uit te breiden en over te stappen naar een meer actief en preventief woonbeleid.

Naast de begeleiding van gemeenten is er ook de dienstverlening naar de burger met de behandeling van aanvragen voor tegemoetkomingen (verbeteringspremie, aanpassingspremie, renovatiepremie, huursubsidie). Woningen aanpassen, renoveren, energiezuiniger maken, ... Elk jaar zien we een blijvende nood aan ondersteuning bij premie-aanvragen. In 2017 startte de samenwerking met de dienst 1700, de algemene infolijn Vlaamse overheid. Voortaan helpt het 1700-nummer alle burgers met hun algemene vragen en schakelt door naar de dossierbehandelaars bij specifiekere vragen. De burger heeft hiermee de duidelijkheid van één info-portaal en Wonen-Vlaanderen heeft het voordeel gericht te kunnen helpen. Met de gewonnen tijd is in 2017 de afhandelingstermijn van de premie-aanvragen sterk ingekort.

Woningkwaliteitsbewaking is naast de ondersteuning van gemeenten en de ondersteuning van particulieren de derde pijler in onze werking. Na Sint-Niklaas in 2016 zijn in 2017 ook Aalst, Eeklo en Gent vrijgesteld van de verplichting om het advies van Wonen-Vlaanderen aan te vragen. Deze gemeenten voldeden aan alle voorwaarden en kunnen de onderzoeken woningkwaliteit sindsdien volledig zelf uitvoeren. Tegelijk kunnen ze nog steeds rekenen op de ondersteuning van onze dienst.

2017 was het jaar dat opvallend meer gemeenten begonnen met een positief preventief beleid gericht op de private huurmarkt.

2017 was ook het jaar van een aantal interne verschuivingen; zo zijn bijvoorbeeld alle onderzoekers woningkwaliteit zowel van de administratieve procedure als van de strafrechtelijke procedure in één pool opgenomen. Door middel van provinciale meldpunten woningkwaliteit verdelen we de taken. Dit maakt de communicatie naar de burger én naar lokale besturen eenduidiger en verhoogt de inzetbaarheid van onze woningcontroleurs voor beide procedures.

Deze bundel geeft zicht op ontwikkelingen op lokaal niveau, vanuit het perspectief van Oost-Vlaanderen en het Vlaams gewest. We wensen je daarbij veel leesplezier.

*Jimmy Eeckhout, directeur*

# 1. Huren en verhuren

## 1.1. De tegemoetkoming in de huurprijs

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

In Oost-Vlaanderen vroegen 2.078 gezinnen en alleenstaanden in 2017 een tegemoetkoming in de huurprijs aan. Op de stijging van het aantal aanvragen die we in 2016 merkten, volgde dus geen terugval.

De onderstaande tabel geeft niet enkel het aantal ingediende aanvragen in een bepaald jaar weer, maar ook het aantal beslissingen en in het bijzonder de verhouding tussen toekenningen en weigeringen.

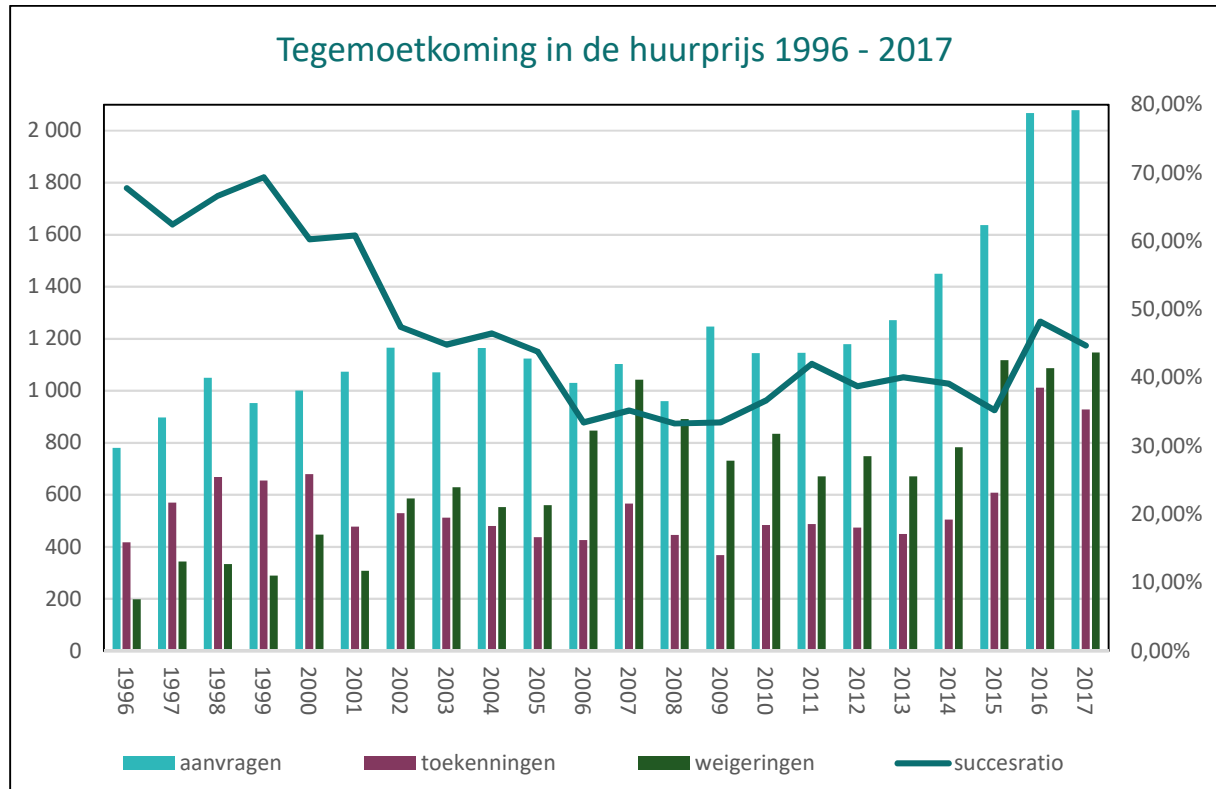
Opmerking: een aanvraag wordt niet altijd in hetzelfde jaar beslist, en omgekeerd gaan niet alle beslissingen van een bepaald jaar over aanvragen die datzelfde jaar ingediend zijn. Dat verklaart het verschil tussen het aantal aanvragen en het aantal beslissingen in een en hetzelfde jaar.

Tabel 1

Tegemoetkoming in de huurprijs 2007 - 2017					
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	1 117	1 725	35,25%
2016	2 067	1 012	1 087	2 099	48,21%
2017	2 078	928	1 147	2 075	44,72%

Als we dezelfde cijfers van tabel 1 uitzetten in een staafdiagram zoals hierna in figuur 1 (met de succesratio als grafieklijn), is duidelijk te zien dat vanaf 2013 een stijging van het aantal aanvragen is ingezet, waarbij in 2017 een voorlopig plafond is bereikt. De slaagkansen zijn daarbij sinds ca. 2006 vrij laag, met slechts de laatste paar jaar een lichte verbetering.

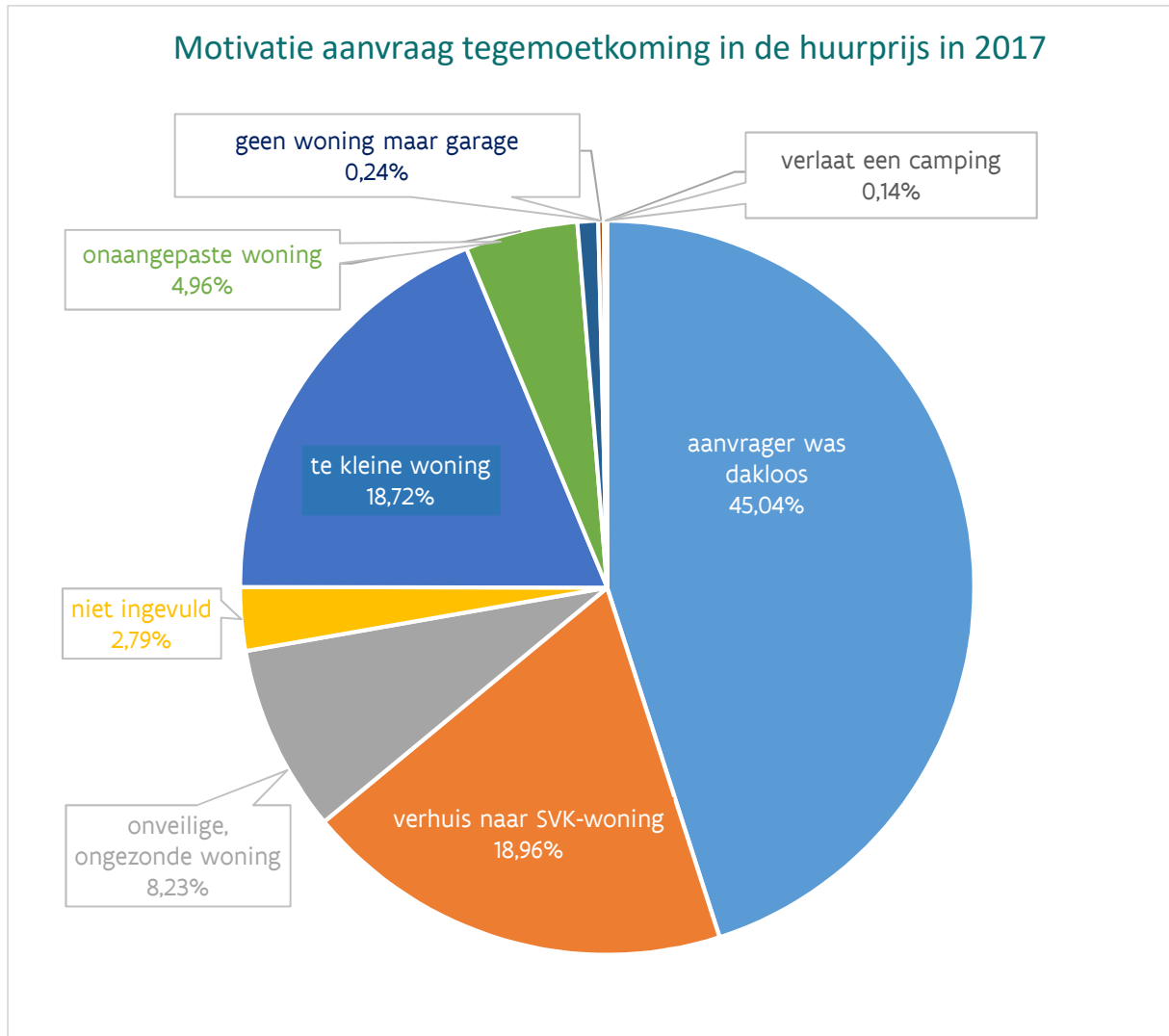
Figuur 1



De motivering om een tegemoetkoming in de huurprijs aan te vragen, kan zeer divers zijn, maar we zien dat slechts drie motieven goed zijn voor ruim driekwart van de aanvragen (zie figuur 2). Bijna de helft van de aanvragen wordt ingediend door daklozen die een woning in huur nemen. De overige belangrijke redenen om een huursubsidie aan te vragen zijn het verhuizen naar een SVK-woning en het verlaten van een onaangepaste woning (vooral te klein, maar ook onaangepast voor een gehandicapte of bejaarde, of onveilig of ongezond).



Figuur 2



Zoals al te lezen was in tabel 1, werd in 2017 in 2.075 dossiers een beslissing genomen. Amper de helft van de aanvragers krijgt uiteindelijk een tussenkomst in de huurprijs. Er zijn wel grote verschillen afhankelijk van de aanvrager. Verhuizen naar een SVK-woning of na dakloos te zijn geweest vormen niet alleen de meest voorkomende redenen om een huursubsidie aan te vragen, maar bieden ook de grootste kans op een goedkeuring van de aanvraag. In deze gevallen hoeft er geen verlaten woning onderzocht te worden, maar zeer vaak worden deze mensen ook begeleid door een OCMW of door een SVK, wat cruciaal blijkt voor een succesvolle aanvraag. Voor andere aanvragers blijken er veel administratieve struikelblokken te zijn.

Een overzicht van de weigeringsgronden vindt u in tabel 2 en figuur 3. De meest voorkomende reden waarom een aanvraag geweigerd wordt, is met afstand dat de aanvrager niet ingeschreven is op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij die woningen verhuurt in de gemeente waar hij of zij woont (d.w.z. niet ingeschreven bij een zogenaamde "domiciliemaatschappij", afgekort "domicilie-SHM"). Een andere veel voorkomende reden waarom

een tegemoetkoming in de huurprijs wordt geweigerd, vormen de gebreken aan de huursubsidiewoning (de woning waar de aanvrager naar verhuist, voldoet niet aan de basisnormen inzake veiligheid en basiscomfort). Opvallend is dat vaak ook een geldig huurcontract ontbreekt.

Tabel 2

Redenen voor de weigering van de tegemoetkoming in de huurprijs in 2017	
Niet op de wachtlijst bij domicilie-SHM	21,56%
Problemen met de huursubsidiewoning:	17,34%
voldoet niet aan de kwaliteitsnormen	10,26%
voldoet, maar is onvoldoende groot	1,64%
voldoet niet aan de kwaliteitsnormen en is onvoldoende groot	1,28%
is een kamer	2,62%
is niet aangepast aan 65-plusser of 66% handicap	1,03%
is een sociale woning	0,46%
ligt niet in het Vlaams gewest	0,05%
Problemen met de verlaten woning:	6,97%
heeft onvoldoende gebreken	4,92%
ligt niet in het Vlaams gewest	2,05%
Onderzoek van de woning(en) is onmogelijk	7,84%
Geen toegang tot de verlaten woning	2,87%
Geen toegang tot de huursubsidiewoning	2,56%
Te laat om gebreken aan de verlaten woning vast te stellen	2,41%
Verhuisbeweging niet correct	3,28%
Niet op tijd verhuist	1,38%
Niet samen met alle medebewoners verhuist	1,90%
Voorwaarden niet vervuld	36,14%
Geen geldig huurcontract	10,92%
Cumulatie huursubsidie of huurpremie	8,15%
Het inkomen is te hoog	4,41%
De huurprijs is te hoog	4,41%
Aanvrager woonde minder dan een jaar in de verlaten woning	4,05%
Geen installatiepremie van het OCMW	4,05%
Aanvrager bezit een woning	0,15%
Administratieve gebreken	5,48%
Aanvraag te laat ingediend	3,59%
Geen volledig ondertekende aanvraag	1,33%
Documenten ontbreken of zijn niet nagestuurd	0,56%
Andere redenen	1,39%
Aanvrager zet aanvraag stop	0,21%
Geen campingverlater	0,10%
Overige	1,08%

Een meer visueel overzicht van de weigeringsgronden biedt figuur 3.

Figuur 3



Tabel 3

Tegemoetkoming in de huurprijs									
Gemeente	Aanvragen 2013 - 2017					Beslissingen 2017			
	2013	2014	2015	2016	2017	Beslist	Toegekend	Geweigerd	Succesratio
Aalst	104	139	138	192	204	198	100	98	50,51%
Denderleeuw	8	13	10	14	10	12	9	3	75,00%
Erpe-Mere	3	12	6	10	12	12	7	5	58,33%
Geraardsbergen	25	66	59	56	71	74	34	40	45,95%
Haaltert	3	6	9	6	5	6	4	2	66,67%
Herzele	6	8	9	8	14	9	5	4	55,56%
Lede	4	7	11	7	8	8	3	5	37,50%
Ninove	17	28	19	27	35	36	18	18	50,00%
Sint-Lievens-Houtem	4	4	7	6	6	4	1	3	25,00%
Zottegem	23	20	20	31	45	37	14	23	37,84%
Arr. Aalst	197	303	288	357	410	396	195	201	49,24%
Berlare	6	8	11	12	15	11	8	3	72,73%
Buggenhout	5	13	16	14	12	14	10	4	71,43%
Dendermonde	33	48	41	72	62	67	33	34	49,25%
Hamme	8	3	14	6	17	16	9	7	56,25%
Laarne	8	3	5	3	4	3	3	0	100,00%
Lebbeke	7	11	4	8	4	8	1	7	12,50%
Waasmunster	2	8	6	21	8	13	6	7	46,15%
Wetteren	45	37	55	48	55	64	38	26	59,38%
Wichelen	7	18	12	19	10	13	8	5	61,54%
Zelee	7	3	8	24	24	21	8	13	38,10%
Arr. Dendermonde	128	152	172	227	211	230	124	106	53,91%
Assenede	4	7	5	5	9	10	4	6	40,00%
Eeklo	45	43	43	56	62	60	32	28	53,33%
Kaprijke	1	0	3	2	3	3	2	1	66,67%
Maldegem	15	17	11	25	16	17	14	3	82,35%
Sint-Laureins	4	12	1	4	7	6	5	1	83,33%
Zelzate	5	3	16	13	22	23	4	19	17,39%
Arr. Eeklo	74	82	79	105	119	119	61	58	51,26%
Brakel	3	8	8	8	6	6	5	1	83,33%
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0	0	nvt
Kluisbergen	3	3	1	0	2	2	2	0	100,00%
Kruishoutem	0	1	3	3	6	6	3	3	50,00%
Lierde	1	0	0	0	2	2	2	0	100,00%
Maarkedal	0	0	0	0	0	0	0	0	nvt
Oudenaarde	33	27	35	43	50	53	26	27	49,06%
Ronse	19	26	24	34	28	26	11	15	42,31%
Wortegem-Petegem	0	0	0	2	1	2	2	0	100,00%
Zingem	0	5	1	2	3	3	3	0	100,00%
Zwalm	2	0	1	6	7	9	6	3	66,67%
Arr. Oudenaarde	61	70	73	98	105	109	60	49	55,05%

Tegemoetkoming in de huurprijs (vervolg)

Gemeente	Aanvragen 2013 - 2017					Beslissingen 2017			
	2013	2014	2015	2016	2017	Beslist	Toegelend	Geweigerd	Succesratio
Aalter	3	2	7	9	6	7	2	5	28,57%
Deinze	14	13	27	22	29	25	8	17	32,00%
De Pinte	2	1	9	4	3	2	1	1	50,00%
Destelbergen	10	12	4	4	24	23	16	7	69,57%
Evergem	6	18	15	16	18	17	6	11	35,29%
Gavere	5	8	10	12	11	10	8	2	80,00%
Gent	529	508	575	754	687	699	252	447	36,05%
Knesselare	4	5	5	5	5	4	2	2	50,00%
Lochristi	10	7	2	5	9	10	3	7	30,00%
Lovendegem	1	3	1	5	3	0	0	0	nvt
Melle	2	3	7	12	5	6	4	2	66,67%
Merelbeke	11	16	19	21	20	21	8	13	38,10%
Moerbeke	1	1	2	2	3	2	1	1	50,00%
Nazareth	7	4	4	7	5	7	6	1	85,71%
Nevele	3	1	0	2	3	3	0	3	0,00%
Oosterzele	0	0	1	2	1	1	0	1	0,00%
Sint-Martens-Latem	3	8	7	4	3	5	5	0	100,00%
Waarschoot	4	2	2	4	2	3	1	2	33,33%
Wachtebeke	0	1	3	1	3	2	1	1	50,00%
Zomergem	0	3	3	2	4	3	1	2	33,33%
Zulte	3	7	9	7	11	7	4	3	57,14%
Arr. Gent	618	623	712	900	855	857	329	528	38,39%
Beveren	11	18	14	28	25	22	11	11	50,00%
Kruibeke	7	8	10	9	13	7	2	5	28,57%
Lokeren	22	21	26	57	51	51	16	35	31,37%
Sint-Gillis-Waas	11	15	14	5	19	17	13	4	76,47%
Sint-Niklaas	127	199	232	242	234	234	108	126	46,15%
Stekene	5	14	6	16	12	9	2	7	22,22%
Temse	10	13	11	23	24	24	7	17	29,17%
Arr. Sint-Niklaas	193	288	313	380	378	364	159	205	43,68%
Oost-Vlaanderen	1 271	1 518	1 637	2 067	2 078	2 075	928	1 147	44,72%

## 1.2. De huurpremie

De huurpremie is een maandelijkse financiële tegemoetkoming voor mensen die 4 jaar of langer kandidaat-huurder zijn voor een sociale huurwoning, maar er nog geen toegewezen kregen. Tegelijk vallen ze onder een zeer lage inkomensgrens: in 2017 ging het om een inkomen van maximum 17.500 euro, verhoogd met 1.570 euro per persoon ten laste (gezamenlijk inkomen zoals bekend in het kandidatendossier van de sociale huisvestingsmaatschappij waar ze zijn ingeschreven). 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.

Een huurpremie kan men in principe niet zelf aanvragen, maar wordt deels automatisch toegekend. De potentieel rechthebbenden worden door Wonen-Vlaanderen aangeschreven op basis van de wachtlijstgegevens van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De aangeschreven kandidaat-huurders moeten dan enkele gegevens aanvullen, in hoofdzaak een kopie van het huurcontract bezorgen, om na te gaan dat zij effectief huurder zijn en dat de huurprijs niet boven het toegestane maximum ligt.

In 2017 werden in Oost-Vlaanderen 1.235 kandidaat-huurders aangeschreven. 984 gezinnen of alleenstaanden kregen in 2017 de huurpremie voor minstens één maand toegekend.

Tabel 4 geeft een overzicht van het aantal aangeschreven kandidaat-huurders (zoals bekend bij de sociale huisvestingsmaatschappijen) en het aantal toegekende huurpremies voor de laatste vijf jaar (2013-2017). Wanneer een kandidaat-huurder in een bepaald jaar aangeschreven is, betekent dat niet noodzakelijk dat in hetzelfde jaar ook de beslissing over zijn dossier is gevallen.

Tabel 4

Huurpremie								
Gemeente	2014		2015		2016		2017	
	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend
Aalst	132	42	141	65	203	105	96	73
Denderleeuw	19	5	10	4	12	7	12	4
Erpe-Mere	14	5	9	5	11	8	5	4
Geraardsbergen	29	4	24	11	41	22	22	14
Haaltert	16	5	5	0	15	7	7	4
Herzele	22	2	12	3	30	16	13	10
Lede	18	5	16	8	22	8	7	5
Ninove	33	11	34	13	67	25	22	14
Sint-Lievens-Houtem	6	1	11	4	3	3	4	3
Zottegem	37	9	35	18	57	22	27	15
Arr. Aalst	326	89	297	131	461	223	215	146
Berlare	9	5	9	2	10	5	3	2
Buggenhout	21	7	16	6	13	7	6	5
Dendermonde	55	19	65	17	83	36	25	19
Hamme	22	9	19	9	34	17	14	12
Laarne	3	2	6	3	8	4	1	2
Lebbeke	37	4	31	7	45	12	8	3
Waasmunster	8	4	5	2	5	3	0	0
Wetteren	34	12	31	11	56	30	21	17
Wichelen	11	2	5	1	6	2	5	2
Zelev	63	13	38	13	51	20	13	8
Arr. Dendermonde	263	77	225	71	311	136	96	70
Assenede	4	1	10	5	9	3	3	2
Eeklo	41	20	23	13	73	44	19	18
Kaprijke	4	1	2	1	8	4	1	1
Maldegem	19	8	15	8	48	24	12	12
Sint-Laureins	1	0	2	0	1	1	3	3
Zelzate	19	6	7	5	13	9	6	3
Arr. Eeklo	88	36	59	32	152	85	44	39

Huurpremie (vervolg)								
Gemeente	2014		2015		2016		2017	
	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend
Brakel	6	1	3	1	15	8	4	4
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	0	0	3	0	1	0	0	0
Kruishoutem	0	0	2	2	4	4	1	2
Lierde	3	2	2	0	5	2	2	1
Maarkedal	0	0	1	1	2	1	0	0
Oudenaarde	30	8	19	4	32	15	18	13
Ronse	20	5	20	8	24	14	11	8
Wortegem-Petegem	3	2	1	0	2	0	0	0
Zingem	3	1	3	1	4	2	2	1
Zwalm	3	0	3	1	6	2	1	1
Arr. Oudenaarde	68	19	57	18	95	48	39	30
Aalter	26	14	14	6	20	8	5	4
Deinze	34	13	32	15	69	33	11	8
De Pinte	5	1	5	2	5	2	2	2
Destelbergen	10	4	11	7	15	9	5	5
Evergem	34	8	66	18	82	39	23	22
Gavere	9	4	5	3	10	5	4	3
Gent	1 230	455	947	389	1 535	780	445	364
Knesselare	4	2	6	2	6	3	2	2
Lochristi	17	7	19	10	24	13	11	6
Lovendegem	11	1	16	7	20	14	3	4
Melle	12	7	1	0	7	2	4	2
Merelbeke	29	11	13	4	37	17	11	6
Moerbeke	3	2	3	1	2	2	0	0
Nazareth	17	4	13	3	23	9	6	5
Nevele	10	3	15	4	10	2	4	4
Oosterzele	9	3	5	4	11	4	1	2
Sint-Martens-Latem	11	0	11	1	14	3	0	0
Waarschoot	6	2	3	1	6	4	3	3
Wachtebeke	10	0	3		10	4	3	3
Zomergem	6	0	4	2	10	4	1	0
Zulte	15	7	13	4	24	12	10	9
Arr. Gent	1 508	548	1 205	483	1 940	969	554	454



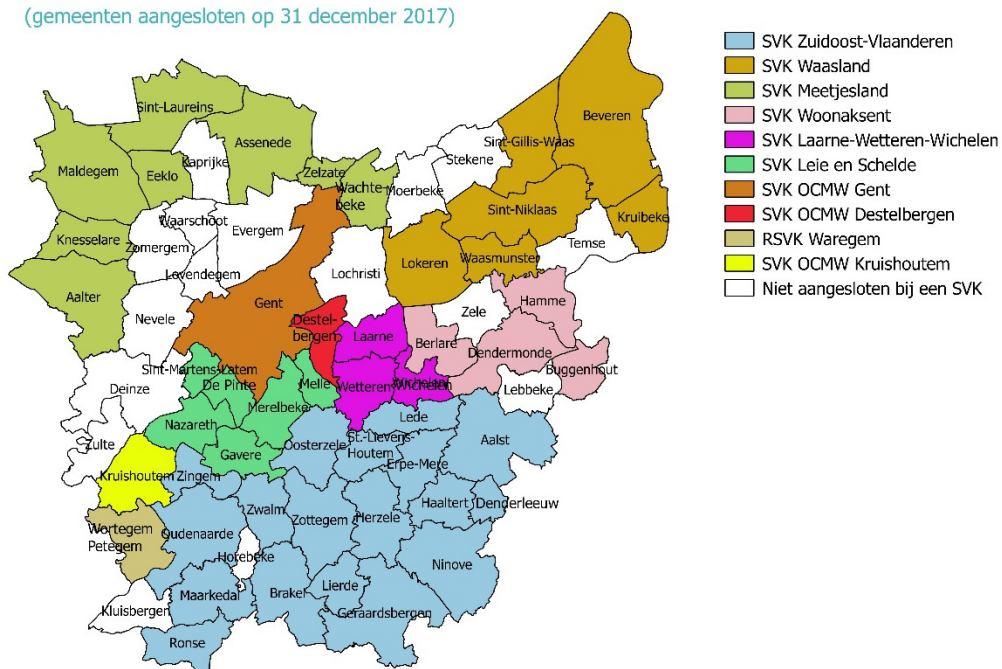
Huurpremie (vervolg)								
Gemeente	2014		2015		2016		2017	
	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend	Aangeschreven kandidaat-huurders	Toegekend
Beveren	195	39	84	34	175	71	27	23
Kruibeke	45	14	19	6	37	18	12	7
Lokeren	113	46	98	43	185	98	52	42
Sint-Gillis-Waas	17	7	14	6	20	13	6	5
Sint-Niklaas	348	129	322	129	422	234	175	156
Stekene	19	4	17	7	23	10	5	4
Temse	51	14	43	23	74	39	10	8
Arr. Sint-Niklaas	788	253	597	248	936	483	287	245
Oost-Vlaanderen	3041	1022	2440	983	3895	1944	1235	984

### 1.3. Sociale verhuurkantoren

Het aantal woningen dat verhuurd wordt via een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) stijgt elk jaar, maar in 2017 was deze stijging veel sterker dan voorgaande jaren: maar liefst 208 bijkomende sociale huurwoningen, wat neerkomt op een stijging van bijna 15% t.o.v. 2016 (ter vergelijking: van 2015 naar 2016 groeide het bestand met 8,5%).

Ook de dekingsgraad van de SVK-werking in Oost-Vlaanderen is toegenomen. In de loop van 2017 zijn Lokeren, Maarkedal en Lede aangesloten bij een erkend sociaal verhuurkantoor.

Sociale verhuurkantoren  
(gemeenten aangesloten op 31 december 2017)



Tabel 5

Erkend en gesubsidieerd	Aantal gesubsidieerde woningen in Oost-Vlaanderen					
	Statuut	2013	2014	2015	2016	2017
SVK Meetjesland	vzw	93	109	115	117	138
SVK Woonaksent	vzw	112	115	123	132	155
SVK Gent	OCMW-vereniging				210	231
SVK Woonfonds*	vzw	196	191	0*		
SVK Waasland	OCMW-vereniging	180	192	218	234	283
SVK Laarne Wetteren Wichelen	vzw	126	124	124	129	142
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	vzw	273	303	337	394	455
RSVK Waregem	vzw				1	2
SVK Leie en Schelde	OCMW-vereniging	63	77	105	130	141
<b>Totaal Oost-Vlaanderen</b>		<b>1043</b>	<b>1111</b>	<b>1022</b>	<b>1347</b>	<b>1547</b>
Erkend	Aantal woningen in huur					
	Statuut	2013	2014	2015	2016	2017
SVK OCMW Gent**	OCMW	114	114	114***		
SVK OCMW Kruishoutem	OCMW				14	14
SVK OCMW Destelbergen	OCMW	32	32	34	31	39
<b>Totaal Oost-Vlaanderen</b>		<b>146</b>	<b>146</b>	<b>148</b>	<b>45</b>	<b>53</b>
<b>Totaal SVK-woningen</b>		<b>1189</b>	<b>1257</b>	<b>1284</b>	<b>1392</b>	<b>1600</b>

\* SVK Woonfonds ging 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

## 2. Woningkwaliteit

### 2.1. Het conformiteitsonderzoek

Een van de belangrijkste bijdragen van Wonen-Vlaanderen aan het lokale woningkwaliteitsbeleid zijn de onderzoeken naar basiscomfort en veiligheid in woningen, “conformiteitsonderzoeken” genoemd. In 2017 werden in totaal 3.035 woningonderzoeken gedaan door het team van controleurs in Oost-Vlaanderen. Dat aantal ligt al enkele jaren boven de 3.000. Er zijn de voorbije jaren belangrijke verschuivingen gebeurd in de reden waarom de conformiteitsonderzoeken plaatsvinden, zoals blijkt uit tabel 6 hieronder.

Tabel 6

Conformiteitsonderzoeken in Oost-Vlaanderen door Wonen-Vlaanderen								
Reden	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Administratieve procedure	940	1 515	1 564	1 839	1 234	1 208	975	786
Gerechtelijke procedure	486	473	406	417	514	434	442	585
Huursubsidie nieuwe woning	729	623	674	760	1 041	1 142	1 417	1 229
Huursubsidie verlaten woning	244	235	203	182	139	191	199	185
SVK-woningen	0	0	0	143	212	214	172	189
Aanvraag conformiteitsattest (beroep)	2	0	0	0	310	553	68	60
Overige	57	7	1	1	2	0	0	1
<b>Totaal</b>	<b>2 458</b>	<b>2 853</b>	<b>2 848</b>	<b>3 342</b>	<b>3 452</b>	<b>3 742</b>	<b>3 273</b>	<b>3 035</b>

Het aantal conformiteitsonderzoeken dat Wonen-Vlaanderen in 2017 uitvoerde in het kader van de administratieve procedure woningkwaliteit klokte af op 786. Dat is aanzienlijk minder dan het piekjaar 2013. Dat jaar telden we 1.839 woningonderzoeken in Oost-Vlaanderen. Deze trend is overigens in heel het Vlaams gewest merkbaar, waar het aantal daalde van 5.673 onderzoeken in 2013 naar 1.960 in 2017. De redenen daarvoor zijn niet moeilijk te vinden. De voorbije jaren zijn een aantal grotere gemeenten (met traditioneel veel woningonderzoeken) vrijgesteld van de verplichting om in de procedure woningkwaliteit advies te vragen aan de gewestelijke ambtenaar. Zo voeren de steden Aalst, Eeklo, Gent en Sint-Niklaas het gros van de onderzoeken in hun gemeente zélf uit en dat weerspiegelt zich in de cijfers. Meer en meer gemeenten denken er aan om dit voorbeeld te volgen. Vooral in een intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid levert dit voordelen op, o.a. een belangrijke tijdsinstorting doordat een woning maar één keer onderzocht hoeft te worden en de gemeente daarmee onmiddellijk over een rechtsgeldig technisch verslag beschikt op basis waarvan de burgemeester een beslissing kan nemen om de woning al dan niet ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren.

De tijd die door de vermindering van het aantal onderzoeken in de administratieve procedure vrijgekomen is, wordt volledig opgesoupeerd door de aanzienlijke stijging bij de aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs (huursubsidie). Ook deze tendens tekent zich al enkele jaren af, zoals in hoofdstuk 1.1 al te lezen viel. Om dit verder te illustreren: in 2013 waren er 942

onderzoeken in het kader van een aanvraag voor een huursubsidie (in de verlaten of in de nieuwe woning); in 2017 waren het er 1.415. Dat is de helft meer in vier jaar tijd.

De Vlaamse stimulansen voor sociale verhuurkantoren om meer woningen in te huren, vertalen zich ook in Oost-Vlaanderen in een stijgend aantal woningonderzoeken, zowel in het bestaande als in het nieuw ingehuurde woningenbestand. Tegelijk hebben gemeenten de mogelijkheid om zelf woningonderzoeken uit te voeren voor het sociale verhuurkantoor op hun grondgebied. Zo controleert Wonen-Vlaanderen sinds 2012 geen potentiële woningen meer voor sociale verhuurkantoren in Aalst, Sint-Niklaas en Gent: daar staan de gemeentelijke ambtenaren in voor de onderzoeken. Vanaf 1 januari 2018 is dit ook het geval in Erpe-Mere, Herzele en Sint-Lievens-Houtem.

Tabel 7

Conformiteitsonderzoeken door Wonen-Vlaanderen						
Gemeente	Onderzoeken administratieve procedure *	Onderzoeken gerechtelijke procedure	Onderzoeken huursubsidie nieuwe woning	Onderzoeken huursubsidie verlaten woning	Inhuring nieuwe SVK- woning**	Totaal woningonderzoeken* **
Aalst	21	57	205	30	0	313
Denderleeuw	9	0	5	1	4	19
Erpe-Mere	5	0	3	3	5	16
Geraardsbergen	74	2	30	4	26	136
Haaltert	9	0	7	1	1	18
Herzele	5	0	10	0	5	20
Lede	10	0	5	1	1	17
Ninove	14	0	18	4	8	44
Sint-Lievens-Houtem	5	0	6	1	0	12
Zottegem	14	5	26	2	8	55
Arr. Aalst	166	64	315	47	58	650
Berlare	6	1	12	1	5	25
Buggenhout	3	0	8	2	5	18
Dendermonde	22	8	44	1	17	92
Hamme	9	2	13	0	3	27
Laarne	2	0	4	0	0	6
Lebbeke	6	1	4	3	0	14
Waasmunster	4	0	7	0	0	11
Wetteren	7	37	21	0	11	76
Wichelen	8	0	6	0	7	21
Zelee	9	18	7	5	0	39
Arr. Dendermonde	76	67	126	12	48	329

Conformiteitsonderzoeken door Wonen-Vlaanderen (vervolg)						
Gemeente	Onderzoeken administratieve procedure *	Onderzoeken gerechtelijke procedure	Onderzoeken huursubsidie nieuwe woning	Onderzoeken huursubsidie verlaten woning	Inhuring nieuwe SVK- woning**	Totaal woningonderzoeken* ***
Assenede	8	1	1	0	5	15
Eeklo	2	53	29	5	9	98
Kaprijke	0	0	3	1	0	4
Maldegem	4	1	8	5	5	23
Sint-Laureins	3	0	1	0	2	6
Zelzate	9	14	9	2	2	36
Arr. Eeklo	26	69	51	13	23	182
Aalter	0	7	2	2	4	15
Deinze	9	4	21	3	0	37
De Pinte	2	0	0	1	4	7
Destelbergen	4	0	7	1	8	20
Evergem	0	6	15	1	0	22
Gavere	3	0	1	0	3	7
Gent	328	257	375	78	0	1098
Knesselare	0	1	3	0	1	5
Lochristi	5	8	8	1	0	22
Lovendegem	4	12	1	0	0	17
Melle	2	0	3	1	4	10
Merelbeke	5	3	9	1	2	20
Moerbeke	0	0	4	0	0	4
Nazareth	1	0	2	0	2	5
Nevele	1	1	5	2	0	9
Oosterzele	0	0	0	0	0	0
Sint-Martens-Latem	2	0	5	0	5	12
Waarschoot	3	0	2	0	0	5
Wachtebeke	4	0	2	1	0	7
Zomergem	1	0	3	2	0	6
Zulte	3	0	4	0	0	7
Arr. Gent	377	299	472	94	33	1335

Conformiteitsonderzoeken door Wonen-Vlaanderen (vervolg)						
Gemeente	Onderzoeken administratieve procedure *	Onderzoeken gerechtelijke procedure	Onderzoeken huursubsidie nieuwe woning	Onderzoeken huursubsidie verlaten woning	Inhuring nieuwe SVK- woning**	Totaal woningonderzoeken* ***
Brakel	5	0	7	0	2	14
Horebeke	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	0	0	1	0	0	1
Kruishoutem	2	0	6	0	2	10
Lierde	4	0	2	0	0	6
Maarkedal	0	0	0	0	0	0
Oudenaarde	17	10	37	2	5	71
Ronse	24	18	20	0	2	64
Wortegem-Petegem	1	0	0	0	1	2
Zingem	1	0	1	0	1	3
Zwalm	0	0	1	0	1	2
Arr. Oudenaarde	54	28	75	2	14	173
Beveren	26	2	13	0	6	47
Kruibeke	3	0	5	1	1	10
Lokeren	14	9	29	7	0	59
Sint-Gillis-Waas	2	0	12	0	3	17
Sint-Niklaas	18	41	112	8	1	180
Stekene	7	5	8	1	0	21
Temse	17	1	13	0	0	32
Arr. Sint-Niklaas	87	58	192	17	11	366
Oost-Vlaanderen	786	585	1231	185	187	3035

\* inclusief 24 beroepen, 5 vooronderzoeken en 2 hercontroles

\*\* inclusief 3 SVK-huursubsidiedossiers

\*\*\* stemt overeen met het totaal van alle rubrieken, met twee uitzonderingen: 1 onderzoek in huurpremie dossier in Temse en 60 beroepen van een geweigerd c-attest in Gent, die in het totaal voor die gemeente zijn inbegrepen, maar niet thuishoorden in een van de rubrieken.

## 2.2. Advies aan de burgemeester

Zowel de onderzoeken in het kader van de administratieve procedure woningkwaliteit als de onderzoeken in het kader van de huursubsidie kunnen aanleiding geven tot een advies aan de burgemeester om een woning al of niet ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. In 2017 zijn in totaal 1.225 adviezen verstrekt aan de Oost-Vlaamse burgemeesters. De meerderheid daarvan waren adviezen ongeschiktheid, nl. 910. De teller van de adviezen ongeschiktheid en onbewoonbaarheid kwam uit op 224. Daarnaast waren er nog een 100-tal adviezen met de mededeling dat de onderzochte woning ofwel minder dan 15 strafpunten scoorde, of dat we geen toegang kregen, zodat er bijgevolg geen advies nodig of mogelijk was.

Hoewel er dus niet wezenlijk minder woningonderzoeken gebeuren dan vroeger, geeft Wonen-Vlaanderen in totaal iets minder adviezen dan bv. in 2015, toen het er nog ruim 1.400 waren. Dat is logisch, aangezien intussen meerdere (grotere) gemeenten vrijgesteld zijn van de adviesverplichting. Bijkomend stellen we vast dat onderzoeken in het kader van de huursubsidie veel minder aanleiding geven tot een advies ongeschiktheid of onbewoonbaarheid, in tegenstelling tot onderzoeken in het kader van de administratieve procedure woningkwaliteit. Ook dat is logisch: de huursubsidie is een tegemoetkoming die aangevraagd wordt als iemand verhuist naar een goede woning. De nieuw ingehuurde woningen zijn dus vaak in orde of met minimale gebreken. Bijgevolg geven ze minder vaak aanleiding tot een advies ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.

Niet alle adviezen leiden tot een besluit van de burgemeester: regelmatig worden gebreken nog snel opgelost, waardoor de burgemeester beslist dat een besluit niet nodig is. De Oost-Vlaamse burgemeesters namen in 2017 na de adviezen exact 1.068 besluiten ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid in het kader van de procedure volgens de Vlaamse Wooncode.

Tabel 8

Adviezen aan de burgemeester en besluiten							
Gemeente	Adviezen					Besluiten	
	Ongeschiktheid	Ongeschikt en onbewoonbaar	Woning voldoet	Geen toegang	Totaal	Besluiten ongeschikt of onbewoonbaar (Wooncode)	Besluiten onbewoonbaar (art. 135 NGW)
Aalst	48	15	2	5	70	71	4
Denderleeuw	7	0	1	0	8	6	1
Erpe-Mere	1	1	0	1	3	0	0
Geraardsbergen	44	6	16	5	71	28	0
Haaltert	4	1	1	1	7	3	1
Herzele	4	2	1	1	8	8	0
Lede	6	4	0	0	10	10	0
Ninove	16	0	1	0	17	18	1
Sint-Lievens-Houtem	2	1	1	0	4	2	0
Zottegem	13	2	0	0	15	5	0
Arr. Aalst	145	32	23	13	213	151	7
Berlare	3	1	1	0	5	5	0
Buggenhout	5	0	0	0	5	4	0
Dendermonde	30	9	0	0	39	29	2
Hamme	6	6	0	0	12	10	0
Laarne	1	2	0	0	3	1	0
Lebbeke	3	1	0	0	4	5	0
Waasmunster	4	1	0	0	5	4	0
Wetteren	12	10	0	0	22	36	1
Wichelen	6	1	2	0	9	7	0
Zele	11	10	0	0	21	9	0
Arr. Dendermonde	81	41	3	0	125	110	3
Assenede	0	3	0	2	5	4	1
Eeklo	45	11	0	1	57	38	1
Kaprijke	0	0	0	0	0	1	0
Maldegem	4	4	0	0	8	6	0
Sint-Laureins	1	0	0	1	2	1	0
Zelzate	26	2	1	1	30	19	0
Arr. Eeklo	76	20	1	5	102	69	2



## Adviezen aan de burgemeester en besluiten (vervolg)

Gemeente	Adviezen					Besluiten	
	Ongeschiktheid	Ongeschikt en onbewoonbaar	Woning voldoet	Geen toegang	Totaal	Besluiten ongeschikt of onbewoonbaar (Wooncode)	Besluiten onbewoonbaar (art. 135 NGW)
Aalter	9	0	0	0	9	8	0
Deinze	13	4	0	1	18	14	0
De Pinte	3	0	0	0	3	1	0
Destelbergen	5	2	0	0	7	4	0
Evergem	7	0	0	0	7	5	0
Gavere	2	0	0	0	2	3	0
Gent	355	56	12	13	436	433	19
Knesselare	2	2	0	0	4	3	1
Lochristi	4	2	0	0	6	6	0
Lovendegem	9	1	0	0	10	8	0
Melle	5	0	0	1	6	5	0
Merelbeke	5	3	0	0	8	8	0
Moerbeke	1	0	0	0	1	0	0
Nazareth	0	1	0	0	1	1	0
Nevele	1	1	0	0	2	0	0
Oosterzele	0	0	0	0	0	0	0
Sint-Martens-Latem	2	0	0	0	2	1	0
Waarschoot	2	1	0	0	3	3	0
Wachtebeke	2	1	0	0	3	2	0
Zomergem	1	1	0	1	3	3	0
Zulte	0	0	1	0	1	2	0
Arr. Gent	428	75	13	16	532	510	20
Brakel	3	0	2	0	5	4	2
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	1	0	0	0	1	1	0
Kruishoutem	3	1	0	0	4	4	1
Lierde	2	1	0	0	3	2	0
Maarkedal	0	0	0	0	0	0	0
Oudenaarde	20	5	1	0	26	20	0
Ronse	16	17	3	1	37	17	0
Wortegem-Petegem	1	0	0	0	1	1	0
Zingem	1	0	0	0	1	1	0
Zwalm	0	0	0	0	0	0	1
Arr. Oudenaarde	47	24	6	1	78	50	4

Adviezen aan de burgemeester en besluiten (vervolg)							
Gemeente	Adviezen					Besluiten	
	Ongeschiktheid	Ongeschikt en onbewoonbaar	Woning voldoet	Geen toegang	Totaal	Besluiten ongeschikt of onbewoonbaar (Wooncode)	Besluiten onbewoonbaar (art. 135 NGW)
Beveren	10	1	4	1	16	7	0
Kruikeke	4	1	0	0	5	5	0
Lokeren	28	7	0	0	35	40	0
Sint-Gillis-Waas	2	1	0	0	3	3	0
Sint-Niklaas	69	10	0	3	82	98	1
Stekene	6	5	1	0	12	2	3
Temse	14	7	0	1	22	23	0
Arr. Sint-Niklaas	133	32	5	5	175	178	4
Oost-Vlaanderen	910	224	51	40	1 225	1 068	40

### 2.3. De Vlaamse inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (VIVOO)

In 2017 kwamen er 674 nieuwe woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's en kamers) op de gewestelijke inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Op 31 december 2017 waren 1.789 woningen opgenomen. Dat is een relatief laag aantal nieuwe opnames. Het totale aantal opnames aan het einde van het jaar is niet echt lager dan anders, wat het gevolg is van het kleinere aantal woningen die in 2017 uit de inventaris konden worden geschrapt.

Tabel 9

Gewestelijke inventaris (VIVOO) in Oost-Vlaanderen								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
nieuwe opnames	582	921	885	1 280	721	963	741	674
totaal einde jaar	1 147	1 479	1 626	2 034	1 847	1 974	1 858	1 789

Voor woningen die een jaar op de inventaris staan, moet ten slotte een heffing betaald worden. In 2017 trad een regeling in werking die dubbele heffingen (een Vlaamse en gemeentelijke voor hetzelfde pand) moet vermijden. In de meeste gemeenten is nog steeds de Vlaamse heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen van toepassing (50 gemeenten). Sommige van die gemeenten (13) vestigen opcentiemen op die Vlaamse heffing. Maar als een gemeente zelf een belasting invoert op woningen die opgenomen zijn op de inventaris, kan de Vlaamse heffing wegvallen. Dat kan als de gemeente minstens 990 euro vraagt voor een zelfstandige woning (of

minstens 500 euro voor een kamer) én het reglement tijdig overgemaakt heeft aan de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel). Dat was in 2017 in 15 gemeenten het geval. Een gevolg van de nieuwe regeling is dat de feitelijke belasting op een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning sterk uiteenliep in 2017, gaande van een aantal gemeenten die 100% opcentiemen vestigen op de Vlaamse heffing (die dan oploopt tot 3.960 euro) over een Vlaamse heffing van 1.980 euro, tot gemeenten die hun heffing aanzienlijk verlaagden tot 500 euro.

Om af te sluiten: het voorbije jaar reikten de diensten van Wonen-Vlaanderen in Oost-Vlaanderen 1.882 conformiteitsattesten uit. Ook hier zien we reeds enkele jaren een positieve tendens. Dat is enerzijds te verklaren door het groeiend aantal aanvragen om een tegemoetkoming in de huurprijs, maar ook doordat meer verhuurders van studentenkamers een conformiteitsattest aanvroegen, door meer aanvragen voor woningen die een SVK in huur wil nemen en ook doordat we in Oost-Vlaanderen onze eerste gemeente hebben die het conformiteitsattest voor huurwoningen verplicht heeft, nl. Geraardsbergen.

In 2018 volgen nog meer gemeenten dit positieve voorbeeld, waarbij overgestapt wordt naar een preventieve en stimulerende aanpak.

Tabel 10

Gewestelijke inventaris (VIVOO)					
Gemeente	Nieuwe opnames in 2017	Woningen op de inventaris eind 2017	Woningen ooit op de inventaris	Belasting in 2017 (voor een eengezinswoning)*	Uitgereikte conformiteitsattesten
Berlare	4	13	42	1 980 €	13
Buggenhout	2	4	34	1 980 € +100 opc.	9
Dendermonde	11	39	191	1 188 €	38
Hamme	3	19	171	1 980 €	17
Laarne	1	3	14	1 980 € +100 opc.	4
Lebbeke	0	7	31	1 980 €	5
Waasmunster	0	1	14	1 980 € +60 opc.	4
Wetteren	11	25	208	3 000 €	38
Wichelen	2	7	39	1 980 € +100 opc.	11
Zelee	6	31	177	1 980 €	6
Arr. Dendermonde	40	149	921	nvt.	145
Assenede	3	5	37	1 980 €	5
Eeklo	18	31	140	500 €	44
Kaprijke	1	1	2	1 980 €	4
Maldegem	1	9	30	1 980 €	14
Sint-Laureins	0	3	13	1 980 €	4
Zelzate	12	15	87	1 557 €	10
Arr. Eeklo	35	64	309	nvt.	81

\*Heffingsbedragen die teruggaan op een eigen gemeentelijke belasting in plaats van een Vlaamse heffing zijn gemarkeerd.

Gewestelijke inventaris (VIVOO) (vervolg)

Gemeente	Nieuwe opnames in 2017	Woningen op de inventaris eind 2017	Woningen ooit op de inventaris	Belasting in 2017 (voor een eengezinswoning)	Uitgereikte conformiteitsattesten
Aalter	8	12	23	1 980 €	6
Deinze	7	12	47	1 980 € + 50 opc.	19
De Pinte	1	5	11	1 980 €	3
Destelbergen	0	2	16	1 500 €	17
Evergem	1	4	27	1 980 €	12
Gavere	2	7	35	1 980 € + 100 opc.	5
Gent	357	950	5 238	2 500 €	616
Knesselare	3	4	20	1 500 €	5
Lochristi	2	7	45	1 980 €	8
Lovendegem	8	12	31	1 980 €	1
Melle	3	7	47	1 980€ +100 opc.	5
Merelbeke	1	7	35	1 980€ + 50 opc.	6
Moerbeke	0	2	21	1 980 €	3
Nazareth	1	5	15	1 980 €	4
Nevele	0	1	15	1 500 €	3
Oosterzele	0	2	11	1 980 €	0
Sint-Martens-Latem	1	5	21	1 980 €	2
Waarschoot	0	0	16	1 980 €	5
Wachtebeke	1	3	11	1 980 €	1
Zomergem	2	7	23	1 500 €	2
Zulte	2	6	31	1 980 €	4
Arr. Gent	400	1 060	5 739	nvt.	727
Brakel	4	3	22	1 980 €	6
Horebeke	0	0	0	1 980 €	0
Kluisbergen	0	1	7	1 980€ +100 opc.	0
Kruishoutem	3	6	25	1 980 €	5
Lierde	0	0	9	1 980 €	4
Maarkedal	0	2	7	1 980 €	0
Oudenaarde	8	18	91	1 980 €	37
Ronse	13	53	259	1 500 €	14
Wortegem-Petegem	0	2	8	1 980 €	1
Zingem	0	1	21	1 980€ +50 opc.	2
Zwalm	1	2	12	1 980 €	1
Arr. Oudenaarde	29	88	461	nvt	70

Gewestelijke inventaris (VIVOO) (vervolg)

Gemeente	Nieuwe opnames in 2017	Woningen op de inventaris eind 2017	Woningen ooit op de inventaris	Belasting in 2017 (voor een eengezinswoning)	Uitgereikte conformiteitsattesten
Beveren	1	10	64	1 980 €	16
Kruibeke	2	17	48	1 980 €	9
Lokeren	21	47	308	500 €	17
Sint-Gillis-Waas	0	6	26	1 980 €	13
Sint-Niklaas	66	94	704	3 250 €	267
Stekene	3	13	54	990 €	8
Temse	12	19	175	1 980 €	17
Arr. Sint-Niklaas	105	206	1 379	nvt.	347
Oost-Vlaanderen	675	1 789	9 949	nvt.	1 882

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

### 3.1. De renovatiepremie

De renovatiepremie werd ingevoerd in 2007 en is in de loop van zijn bestaan enkele keren gewijzigd. De meest ingrijpende wijziging vond plaats in 2015, toen de premie een tijdlang niet aangevraagd kon worden en vervangen werd door een stelsel waarin men de premie niet meer in één keer kon aanvragen voor alle werken, maar gespreid over twee aanvragen met minimum één jaar en maximum twee jaar tussen beide aanvragen.

Dit nieuwe stelsel heeft alvast in 2017 nog niet tot wezenlijk meer aanvragen geleid dan vroeger. Er zijn geen gegevens over de verdeling over eerste en tweede aanvragen in Oost-Vlaanderen in 2017, maar voor het Vlaams gewest bedroeg de verhouding 85,29% voor eerste aanvragen en 14,71% voor tweede aanvragen.

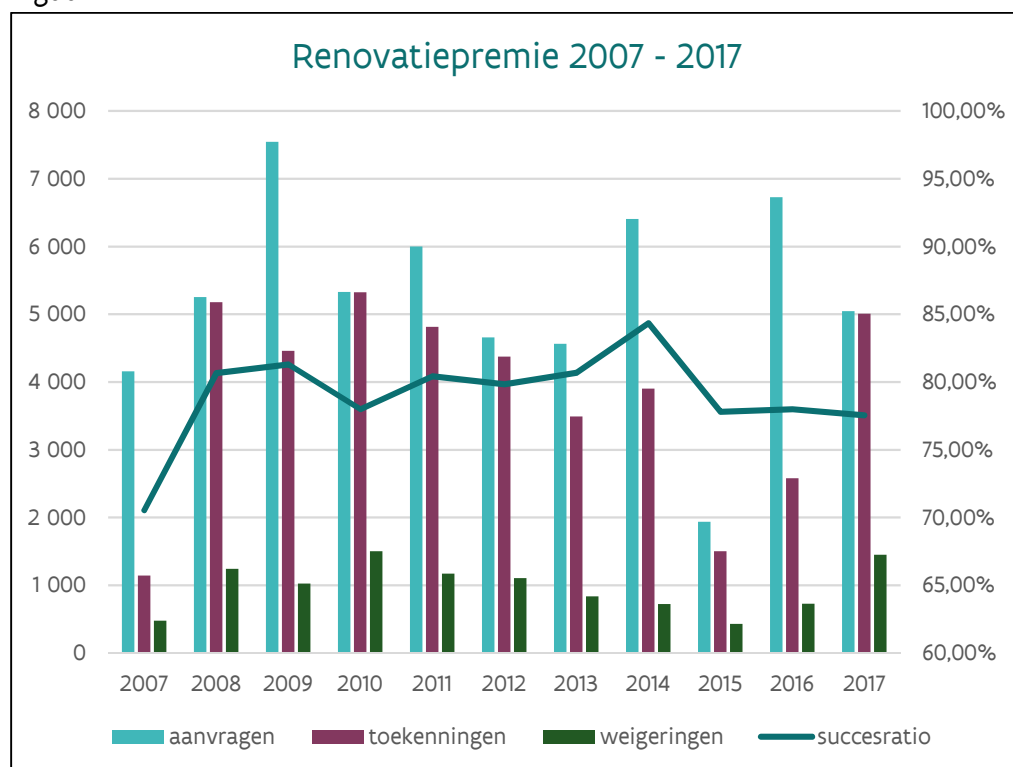
Tabel 11 geeft een overzicht over de renovatiepremie in Oost-Vlaanderen sinds 2007. Dezelfde cijfers zijn gevisualiseerd in figuur 4. Tabel 12 geeft cijfers op gemeentelijk niveau van de afgelopen vijf jaar.

Tabel 11

Renovatiepremie 2007 - 2017					
jaar	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%
2017	5 045	5 004	1 450	6 454	77,53%
totaal	57 598	41 764	10 689	52 453	79,62%

\*Van 1 dec. 2014 tot en met 30 november 2015 bestond de renovatiepremie niet.

Figuur 4



Tabel 12

Renovatiepremie									
Gemeente	Aanvragen 2013-2017					Beslissingen 2017			
	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Aanvragen 2016	Aanvragen 2017	Beslissingen 2017	Toekenningen 2017	Weigeringen 2017	Succesratio 2017
Aalst	241	387	112	428	312	414	311	103	75,12%
Denderleeuw	53	64	22	89	62	80	60	20	75,00%
Erpe - Mere	82	100	28	92	61	70	47	23	67,14%
Geraardsbergen	120	166	53	169	144	149	104	45	69,80%
Haaltert	63	95	17	80	67	89	69	20	77,53%
Herzele	73	120	27	136	91	119	89	30	74,79%
Lede	68	93	36	107	93	108	80	28	74,07%
Ninove	134	178	64	170	142	168	139	29	82,74%
Sint-Lievens-Houtem	41	41	22	64	30	54	39	15	72,22%
Zottegem	98	129	45	127	93	115	93	22	80,87%
Arr. Aalst	973	1 373	426	1 462	1 095	1 366	1 031	335	75,48%



Renovatiepremie (vervolg)									
Gemeente	Aanvragen 2013-2017					Beslissingen 2017			
	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Aanvragen 2016	Aanvragen 2017	Beslissingen 2017	Toekenningen 2017	Weigeringen 2017	Succesratio 2017
Berlare	45	49	17	64	47	64	49	15	76,56%
Buggenhout	55	76	25	76	47	60	43	17	71,67%
Dendermonde	183	207	69	239	187	236	183	53	77,54%
Hamme	60	93	43	128	95	126	98	28	77,78%
Laarne	34	46	10	51	43	50	37	13	74,00%
Lebbeke	74	106	32	91	58	86	63	23	73,26%
Waasmunster	20	40	11	40	33	31	24	7	77,42%
Wetteren	77	111	31	101	100	121	95	26	78,51%
Wichelen	49	58	19	67	65	76	58	18	76,32%
Zelev	71	80	32	99	72	88	69	19	78,41%
Arr. Dendermonde	668	866	289	956	747	938	719	219	76,65%
Assenede	19	46	17	67	45	56	46	10	82,14%
Eeklo	54	70	17	100	59	83	71	12	85,54%
Kaprijke	13	13	10	18	20	19	13	6	68,42%
Maldegem	52	96	27	79	73	92	80	12	86,96%
Sint-Laureins	17	25	6	25	20	22	18	4	81,82%
Zelzate	31	35	10	55	40	55	39	16	70,91%
Arr. Eeklo	186	285	87	344	257	327	267	60	81,65%
Brakel	55	78	15	72	44	58	44	14	75,86%
Horebeke	4	13	1	11	7	12	10	2	83,33%
Kluisbergen	18	49	8	37	24	38	27	11	71,05%
Kruishoutem	16	30	7	36	22	31	26	5	83,87%
Lierde	22	26	11	29	38	32	24	8	75,00%
Maarkedal	23	32	5	27	15	17	15	2	88,24%
Oudenaarde	105	181	46	181	139	177	130	47	73,45%
Ronse	94	117	35	157	111	169	141	28	83,43%
Wortegem-Petegem	12	38	13	26	15	24	17	7	70,83%
Zingem	26	52	13	54	38	57	43	14	75,44%
Zwalm	19	47	11	49	20	44	34	10	77,27%
Arr. Oudenaarde	394	663	165	679	473	659	511	148	77,54%

Renovatiepremie (vervolg)									
Gemeente	Aanvragen 2013-2017					Beslissingen 2017			
	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Aanvragen 2016	Aanvragen 2017	Beslissingen 2017	Toekenningen 2017	Weigeringen 2017	Succesratio 2017
Aalter	54	69	17	75	50	68	53	15	77,94%
Deinze	74	104	34	99	76	95	66	29	69,47%
De Pinte	27	48	11	46	31	41	30	11	73,17%
Destelbergen	51	73	24	73	60	69	55	14	79,71%
Evergem	88	123	35	135	104	129	90	39	69,77%
Gavere	43	55	20	55	44	57	39	18	68,42%
Gent	850	1 147	266	988	857	1 030	825	205	80,10%
Knesselare	25	41	15	43	31	42	35	7	83,33%
Lochristi	51	50	17	55	33	40	29	11	72,50%
Lovendegem	18	22	14	47	20	38	34	4	89,47%
Melle	41	49	13	41	41	44	36	8	81,82%
Merelbeke	124	116	47	129	82	108	91	17	84,26%
Moerbeke	18	23	4	25	13	22	16	6	72,73%
Nazareth	34	45	11	47	17	33	24	9	72,73%
Nevele	22	52	22	44	32	40	33	7	82,50%
Oosterzele	32	55	9	61	50	64	45	19	70,31%
Sint-Martens-Latem	9	22	6	18	9	12	10	2	83,33%
Waarschoot	24	38	13	34	25	31	27	4	87,10%
Wachtebeke	13	19	9	31	24	32	30	2	93,75%
Zomergem	22	34	16	37	30	37	31	6	83,78%
Zulte	37	65	28	64	55	63	50	13	79,37%
Arr. Gent	1 657	2 250	631	2 147	1 684	2 095	1 649	446	78,71%
Beveren	107	164	63	191	129	173	140	33	80,92%
Kruibeke	54	75	16	86	63	84	57	27	67,86%
Lokeren	103	136	43	178	107	145	114	31	78,62%
Sint-Gillis-Waas	45	59	22	72	74	86	67	19	77,91%
Sint-Niklaas	265	372	135	412	270	384	305	79	79,43%
Stekene	50	62	24	64	44	64	50	14	78,13%
Temse	58	98	33	132	102	133	94	39	70,68%
Arr. Sint-Niklaas	682	966	336	1 135	789	1 069	827	242	77,36%
Oost-Vlaanderen	4 560	6 403	1 934	6 723	5 045	6 454	5 004	1 450	77,53%

### 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.

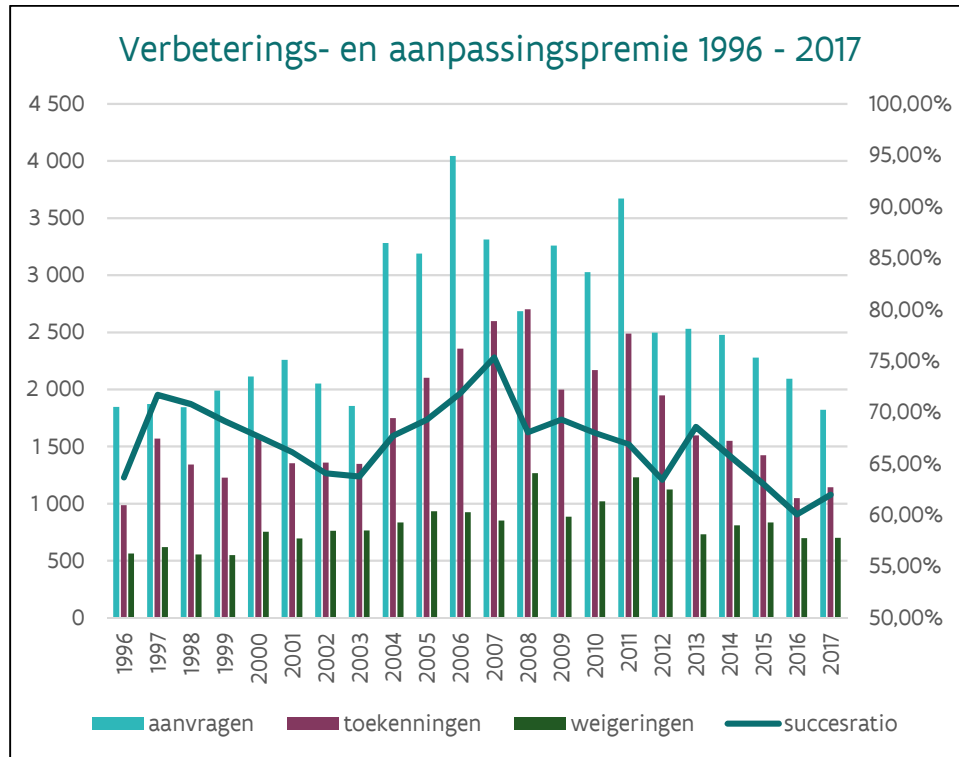
Eenzelfde bewoner kan over een periode van tien jaar drie aanvragen indienen, maar enkel voor werken waarvoor hij eerder nog geen premie kreeg.

Tabel 13 geeft een overzicht over de verbeterings- en aanpassingspremie in Oost-Vlaanderen sinds 1996. Dezelfde cijfers zijn gevisualiseerd in figuur 5. Tabel 14 geeft cijfers op gemeentelijk niveau van de afgelopen vijf jaar.

Tabel 13

Verbeterings- en aanpassingspremie 2007 - 2017					
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%
2017	1 821	1 141	700	1 841	61,98%
<b>totaal</b>	<b>55 976</b>	<b>37 608</b>	<b>18 086</b>	<b>55 694</b>	<b>67,53%</b>

Figuur 5



Tabel 14

Gemeente	Verbeterings- en aanpassingspremie								
	Aanvragen 2013-2017					Beslissingen 2017			
	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Aanvragen 2016	Aanvragen 2017	Beslissingen 2017	Toekenningen 2017	Weigeringen 2017	Succesratio 2017
Aalst	134	141	136	120	92	91	58	33	63,74%
Denderleeuw	23	35	17	18	26	26	17	9	65,38%
Erpe-Mere	28	32	24	26	21	22	15	7	68,18%
Geraardsbergen	65	56	55	60	48	40	23	17	57,50%
Haaltert	34	41	35	43	20	23	12	11	52,17%
Herzele	26	34	27	23	23	25	15	10	60,00%
Lede	32	42	41	28	27	27	18	9	66,67%
Ninove	60	63	57	56	48	50	36	14	72,00%
Sint-Lievens-Houtem	29	12	12	10	15	7	3	4	42,86%
Zottegem	60	60	44	28	30	32	20	12	62,50%
Arr. Aalst	491	516	448	412	350	343	217	126	63,27%

## Verbeterings- en aanpassingspremie (vervolg)

Gemeente	Aanvragen 2013-2017					Beslissingen 2017			
	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Aanvragen 2016	Aanvragen 2017	Beslissingen 2017	Toekenningen 2017	Weigeringen 2017	Succesratio 2017
Berlare	32	24	22	15	16	17	15	2	88,24%
Buggenhout	24	19	18	16	13	14	6	8	42,86%
Dendermonde	115	101	97	112	57	58	32	26	55,17%
Hamme	69	41	33	34	36	38	21	17	55,26%
Laarne	13	13	25	22	19	22	10	12	45,45%
Lebbeke	36	36	32	27	36	42	26	16	61,90%
Waasmunster	16	13	9	17	11	14	10	4	71,43%
Wetteren	44	30	47	29	37	41	19	22	46,34%
Wichelen	29	22	17	18	20	22	8	14	36,36%
Zelee	51	30	44	27	27	21	12	9	57,14%
Arr. Dendermonde	429	329	344	317	272	289	159	130	55,02%
Assenede	21	18	14	22	17	22	15	7	68,18%
Eeklo	49	34	34	41	37	39	28	11	71,79%
Kaprijke	10	7	6	6	8	7	3	4	42,86%
Maldegem	35	43	35	22	35	33	23	10	69,70%
Sint-Laureins	7	6	9	10	10	12	8	4	66,67%
Zelzate	11	8	17	13	15	12	7	5	58,33%
Arr. Eeklo	133	116	115	114	122	125	84	41	67,20%
Brakel	29	33	28	24	21	20	14	6	70,00%
Horebeke	1	2	7	3	3	3	1	2	33,33%
Kluisbergen	9	8	8	5	6	5	3	2	60,00%
Kruishoutem	7	14	10	14	6	10	6	4	60,00%
Lierde	8	20	11	9	4	4	2	2	50,00%
Maarkedal	9	10	12	5	9	10	7	3	70,00%
Oudenaarde	80	86	44	51	45	45	27	18	60,00%
Ronse	51	74	75	30	32	32	16	16	50,00%
Wortegem-Petegem	4	12	9	8	7	6	5	1	83,33%
Zingem	16	7	17	15	7	10	3	7	30,00%
Zwalm	4	14	18	10	6	8	5	3	62,50%
Arr. Oudenaarde	218	280	239	174	146	153	89	64	58,17%

## Verbeterings- en aanpassingspremie (vervolg)

Gemeente	Aanvragen 2013-2017					Beslissingen 2017			
	Aanvragen 2013	Aanvragen 2014	Aanvragen 2015	Aanvragen 2016	Aanvragen 2017	Beslissingen 2017	Toekenningen 2017	Weigeringen 2017	Succesratio 2017
Aalter	23	31	28	20	23	18	12	6	66,67%
Deinze	47	48	28	32	33	31	19	12	61,29%
De Pinte	4	7	7	7	15	13	9	4	69,23%
Destelbergen	25	25	19	27	20	18	13	5	72,22%
Evergem	38	52	29	41	35	42	26	16	61,90%
Gavere	30	21	18	22	12	10	8	2	80,00%
Gent	425	387	365	308	285	263	174	89	66,16%
Knesselare	14	17	13	11	11	10	7	3	70,00%
Lochristi	27	16	12	25	10	9	6	3	66,67%
Lovendegem	9	8	7	10	11	12	5	7	41,67%
Melle	16	22	16	17	21	14	10	4	71,43%
Merelbeke	34	52	45	43	34	35	15	20	42,86%
Moerbeke	9	12	6	8	14	12	9	3	75,00%
Nazareth	21	15	12	13	14	16	10	6	62,50%
Nevele	13	14	6	13	14	15	11	4	73,33%
Oosterzele	12	10	12	16	10	11	6	5	54,55%
Sint-Martens-Latem	4	6	3	0	4	2	2	0	100,00%
Waarschoot	20	29	12	11	10	7	6	1	85,71%
Wachtebeke	12	5	9	3	8	8	7	1	87,50%
Zomergem	17	12	13	16	12	12	7	5	58,33%
Zulte	32	28	27	17	13	10	6	4	60,00%
Arr. Gent	832	817	687	660	609	568	368	200	64,79%
Beveren	58	64	74	86	63	70	44	26	62,86%
Kruikebeke	26	31	34	23	26	28	15	13	53,57%
Lokeren	72	65	67	64	54	68	44	24	64,71%
Sint-Gillis-Waas	45	22	39	45	38	42	26	16	61,90%
Sint-Niklaas	145	155	153	127	77	91	53	38	58,24%
Stekene	36	35	30	23	39	37	23	14	62,16%
Temse	45	47	48	47	25	27	19	8	70,37%
Arr. Sint-Niklaas	427	419	445	415	322	363	224	139	61,71%
Oost-Vlaanderen	2 530	2 477	2 278	2 092	1 821	1 841	1 141	700	61,98%

## 4. Sociaal wonen

### 4.1. Bindend sociaal objectief

Eind 2017 hadden twee Oost-Vlaamse gemeenten hun bindend sociaal objectief reeds behaald: Eeklo en Nevele. Voor heel Oost-Vlaanderen is dit echter nog lang niet het geval: van de 9.918 sociale huurwoningen die Oost-Vlaanderen vóór 2025 moet halen, zijn er op 31 december 2017 6.018 effectief gerealiseerd en toegewezen (60,68%). De verschillen tussen de gemeenten onderling zijn echter zeer groot (zie tabel 15).

Het gros van de 6.018 bijkomende sociale huurwoningen die sinds 2008 (nulmeting) gerealiseerd zijn, zijn voor rekening van sociale huisvestingsmaatschappijen (5.032, zijnde 83,62%). De sociale verhuurkantoren zijn de tweede belangrijkste actor, met 819 woningen (13,61% van de realisaties). De bijdrage van de overige twee actoren tussen 2008 en 2017 is bescheiden: 147 sociale huurwoningen door lokale besturen, 20 stuks door het Vlaams woningfonds.

### 4.2. Sociale 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.

In de periode 2014-2016 hadden al 4 gemeenten een sociaal woonbeleidsconvenant afgesloten, goed voor 1.531 woningen (deze zijn niet allemaal in die periode gerealiseerd). Sinds 2017 is een nieuwe werkwijze van start, waardoor om het half jaar gekeken wordt of gemeenten voor een convenant in aanmerking komen en de gelegenheid krijgen om er een af te sluiten. In 2017 hebben 12 Oost-Vlaamse gemeenten een convenant afgesloten: Buggenhout, Dendermonde, Eeklo, Gent, Geraardsbergen, Hamme, Lokeren, Nazareth, Nevele, Temse, Zelzate en Zottegem.

Tabel 15

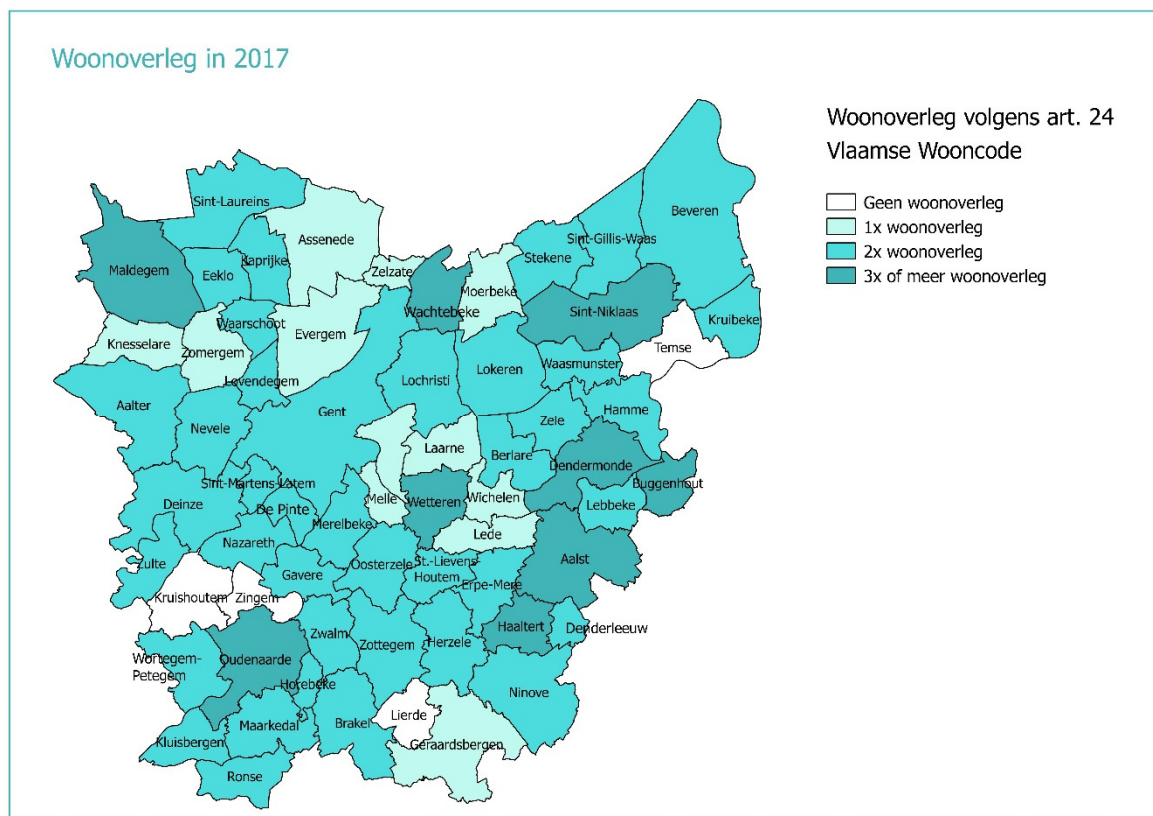
Sociale woonmarkt	Nulmeting 2008				Sociale woningen verhuurd onder het sociaal huurstelsel								
	Huishoudens op 1.1.2008	Sociale huurwoningen op 31.12.2007	Aandeel sociale huur	Bindend Sociaal Objectief huurwoningen	SHM's op 31.12.2017	SVK op 31.12.2017	Lokaal bestuur (enkel realisaties 1.1.2008 tot 31.12.2017)	Vlaams Woningfonds (enkel realisatie 1.1.2008 tot 31.12.2017)	Totaal op 31.12.2017	Huishoudens op 1.1.2018	Aandeel sociale huur op 31.12.2017	Netto gerealiseerd van 2008 tot en met 2017	Gerealiseerd objectief
Gemeente													
Aalst	35 082	1 322	3,77%	583	1 514	113	24	6	1 657	38 158	4,34%	335	57,46%
Denderleeuw	7 513	327	4,35%	125	437	13	0	0	450	8 472	5,31%	123	98,40%
Erpe-Mere	7 900	210	2,66%	140	235	12	0	0	247	8 549	2,89%	37	26,43%
Geraardsbergen	13 326	311	2,33%	247	350	71	0	0	421	14 494	2,90%	110	44,53%
Haaltert	7 308	110	1,51%	153	112	10	0	0	122	7 986	1,53%	12	7,84%
Herzele	6 906	130	1,88%	138	126	24	0	0	150	7 523	1,99%	20	14,49%
Lede	7 279	195	2,68%	129	203	3	0	0	206	8 005	2,57%	11	8,53%
Ninove	15 238	775	5,09%	253	871	49	0	0	920	16 403	5,61%	145	57,31%
Sint-Lievens-Houtem	3 879	10	0,26%	95	19	7	0	0	26	4 307	0,60%	16	16,84%
Zottegem	10 528	233	2,21%	198	351	37	0	0	388	11 700	3,32%	155	78,28%
Arr. Aalst	114 959	3 623	3,15%	2 061	4 218	339	24	6	4 587	125 597	3,65%	964	46,77%
Berlare	5 945	337	5,67%	99	366	23	0	0	389	6 354	6,12%	52	52,53%
Buggenhout	5 705	128	2,24%	108	157	25	6	0	188	6 066	3,10%	60	55,56%
Dendermonde	18 736	1 781	9,51%	0	2 034	76	0	0	2 110	20 132	10,48%	329	nvt
Hamme	9 572	1 143	11,94%	0	1 253	26	0	0	1 279	10 447	12,24%	136	nvt
Laarne	4 860	132	2,72%	85	173	10	0	0	183	5 324	3,44%	51	60,00%
Lebbeke	7 379	138	1,87%	147	242	0	0	0	242	8 155	2,97%	104	70,75%
Waasmunster	4 096	245	5,98%	68	275	5	0	0	280	4 411	6,35%	35	51,47%
Wetteren	10 172	621	6,10%	169	646	100	0	0	746	11 310	6,60%	125	73,96%
Wichelen	4 611	97	2,10%	89	99	32	0	0	131	5 005	2,62%	34	38,20%
Zele	7 954	489	6,15%	132	603	0	4	0	607	8 520	7,12%	118	89,39%
Arr. Dendermonde	79 030	5 111	6,47%	897	5 848	297	10	0	6 155	85 724	7,18%	1 044	116,39%
Assenede	5 639	120	2,13%	108	178	7	0	0	185	6 081	3,04%	65	60,19%
Eeklo	8 937	735	8,22%	69	752	55	0	0	807	9 526	8,47%	72	104,35%
Kaprijke	2 464	46	1,87%	49	61	0	0	0	61	2 655	2,30%	15	30,61%
Maldegem	9 216	171	1,86%	183	231	28	0	0	259	10 124	2,56%	88	48,09%
Sint-Laureins	2 725	16	0,59%	64	15	14	0	0	29	2 887	1,00%	13	20,31%
Zelzate	5 376	796	14,81%	0	817	5	0	0	822	5 476	15,01%	26	nvt
Arr. Eeklo	34 357	1 884	5,48%	473	2 054	109	0	0	2 163	36 749	5,89%	279	58,99%
Brakel	5 690	97	1,70%	115	127	9	0	0	136	6 239	2,18%	39	33,91%
Horebeke	749	0	0,00%	18	0	0	0	0	0	774	0,00%	0	0,00%
Kluisbergen	2 556	81	3,17%	43	79	4	0	0	83	2 725	3,05%	2	4,65%
Kruishoutem	3 098	0	0,00%	78	12	14	20	0	46	3 302	1,39%	46	58,97%
Lierde	2 561	94	3,67%	43	93	2	0	0	95	2 719	3,49%	1	2,33%
Maarkedal	2 366	53	2,24%	44	51	0	0	0	51	2 534	2,01%	-2	-4,55%
Oudenaarde	12 223	486	3,98%	203	576	39	0	0	615	13 702	4,49%	129	63,55%
Ronse	10 267	630	6,14%	171	722	46	0	1	769	10 857	7,08%	139	81,29%
Wortegem-Petegem	2 342	17	0,73%	54	31	2	4	0	37	2 575	1,44%	20	37,04%
Zingem	2 792	62	2,22%	52	102	4	0	0	106	3 090	3,43%	44	84,62%
Zwalm	3 084	86	2,79%	53	78	11	0	0	89	3 297	2,70%	3	5,66%
Arr. Oudenaarde	47 728	1 606	3,36%	874	1 871	131	24	1	2 027	51 814	3,91%	421	48,17%
Aalter	7 474	172	2,30%	138	241	11	0	0	252	8 628	2,92%	80	57,97%
Deinze	11 918	203	1,70%	241	260	0	11	0	271	13 323	2,03%	68	28,22%
De Pinte	3 988	2	0,05%	99	14	16	0	0	30	4 334	0,69%	28	28,28%
Destelbergen	7 135	81	1,14%	157	65	39	0	0	104	7 681	1,35%	23	14,65%
Evergem	13 010	344	2,64%	230	461	4	0	0	465	14 545	3,20%	121	52,61%
Gavere	4 839	94	1,94%	95	88	32	0	0	120	5 408	2,22%	26	27,37%
Gent	113 847	12 654	11,11%	0	14 116	231	0	13	14 360	120 300	11,94%	1 706	nvt
Knesselare	3 330	145	4,35%	55	143	9	0	0	152	3 500	4,34%	7	12,73%
Lochristi	7 898	298	3,77%	131	345	0	0	0	345	8 924	3,87%	47	35,88%
Lovendegem	3 796	78	2,05%	74	98	0	0	0	98	4 007	2,45%	20	27,03%
Melle	4 334	153	3,53%	72	175	20	0	0	195	4 847	4,02%	42	58,33%
Merelbeke	9 078	162	1,78%	184	242	36	0	0	278	10 343	2,69%	116	63,04%
Moerbeke	2 402	180	7,49%	36	212	0	3	0	215	2 710	7,93%	35	97,22%
Nazareth	4 265	63	1,48%	90	106	24	0	0	130	4 786	2,72%	67	74,44%
Nevele	4 478	126	2,81%	77	211	0	0	0	211	4 999	4,22%	85	110,39%
Oosterzelse	5 076	78	1,54%	105	117	1	0	0	118	5 485	2,15%	40	38,10%
Sint-Martens-Latem	3 359	32	0,95%	75	58	13	0	0	71	3 520	2,02%	39	52,00%
Waarschoot	3 200	244	7,63%	44	239	1	16	0	256	3 483	7,35%	12	27,27%
Wachtebeke	2 765	347	12,55%	0	359	1	0	0	360	3 165	11,37%	13	nvt
Zomergem	3 233	173	5,35%	54	206	3	0	0	209	3 520	5,94%	36	66,67%
Zulte	5 832	184	3,16%	97	242	0	15	0	257	6 556	3,92%	73	75,26%
Arr. Gent	225 257	15 813	7,02%	2 054	17 998	441	45	13	18 497	244 064	7,58%	2 684	130,67%
Beveren	18 697	1 222	6,54%	311	1 323	31	0	0	1 354	20 267	6,68%	132	42,44%
Kruibeke	6 278	515	8,20%	50	507	15	0	0	522	6 790	7,69%	7	14,00%
Lokeren	15 355	1 490	9,70%	0	1 401	1	0	0	1 402	16 982	8,26%	-88	nvt
Sint-Gillis-Waas	7 143	344	4,82%	119	368	10	0	0	378	7 846	4,82%	34	28,57%
Sint-Niklaas	29 812	1 700	5,70%	496	1 869	226	0	0	2 095	32 518	6,44%	395	79,64%
Stekene	6 842	239	3,49%	114	273	0	44	0	317	7 668	4,13%	78	68,42%
Temse	11 044	1 189	10,77%	0	1 257	0	0	0	1 257	12 346	10,18%	68	nvt
Arr. Sint-Niklaas	95 171	6 699	7,04%	1 090	6 998	283	44	0	7 325	104 417	7,02%	626	57,43%
Oost-Vlaanderen	596 502	34 736	5,82%	9 918	38 987	1 600	147	20	40 754	648 365	6,29%	6 018	60,68%



## 5. Een lokaal woonbeleid voeren

### 5.1. Lokaal woonoverleg

In 2017 vond in 61 van de 65 gemeenten in Oost-Vlaanderen minstens één keer een woonoverleg plaats. Dat betekent dat er in vier gemeenten geen woonoverleg plaatsvond (ter vergelijking: in 2015 was dat ook in vier gemeenten, in 2016 in slechts één gemeente). In 49 gemeenten vond het woonoverleg minstens twee keer plaats in de loop van het jaar (ter vergelijking: in 2016 was dat in 41 gemeenten). In 2017 kwamen lokale woonactoren 121 keer samen op een woonoverleg, wat minder is dan in 2016 (133 keer) en 2015 (143 keer). De conclusie is dat in de loop der tijd in meer gemeenten het woonoverleg geregeld samenkomt (twee keer per jaar), met minder gemeenten die frequenter vergaderen.



## 5.2. Lokaal toewijzingsreglement

Het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2017 geeft aan gemeenten de mogelijkheid om beperkt in te grijpen in de voorrangsregels bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Voorrang is enkel mogelijk voor bepaalde 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. De mogelijkheid om inkomensgrenzen in het kader van leefbaarheid op te trekken, is bij de wijziging van het Kaderbesluit in 2017 afgeschaft (uitdovend bestaat het nog in het toewijzingsreglement voor leefbaarheid in Dendermonde).

Eind 2017 had meer dan de helft van de Oost-Vlaamse gemeenten een lokaal toewijzingsreglement (35 gemeenten). Veruit de meeste van die gemeenten hebben een voorrang voor ouderen (meestal voor 65-plussers volgens de verkorte procedure van Omzendbrief W/2014/01 van 23 januari 2014). Het tweede meest populaire voorrangcriterium is lokale binding (14 gemeenten). Andere doelgroepen komen maar sporadisch aan bod.

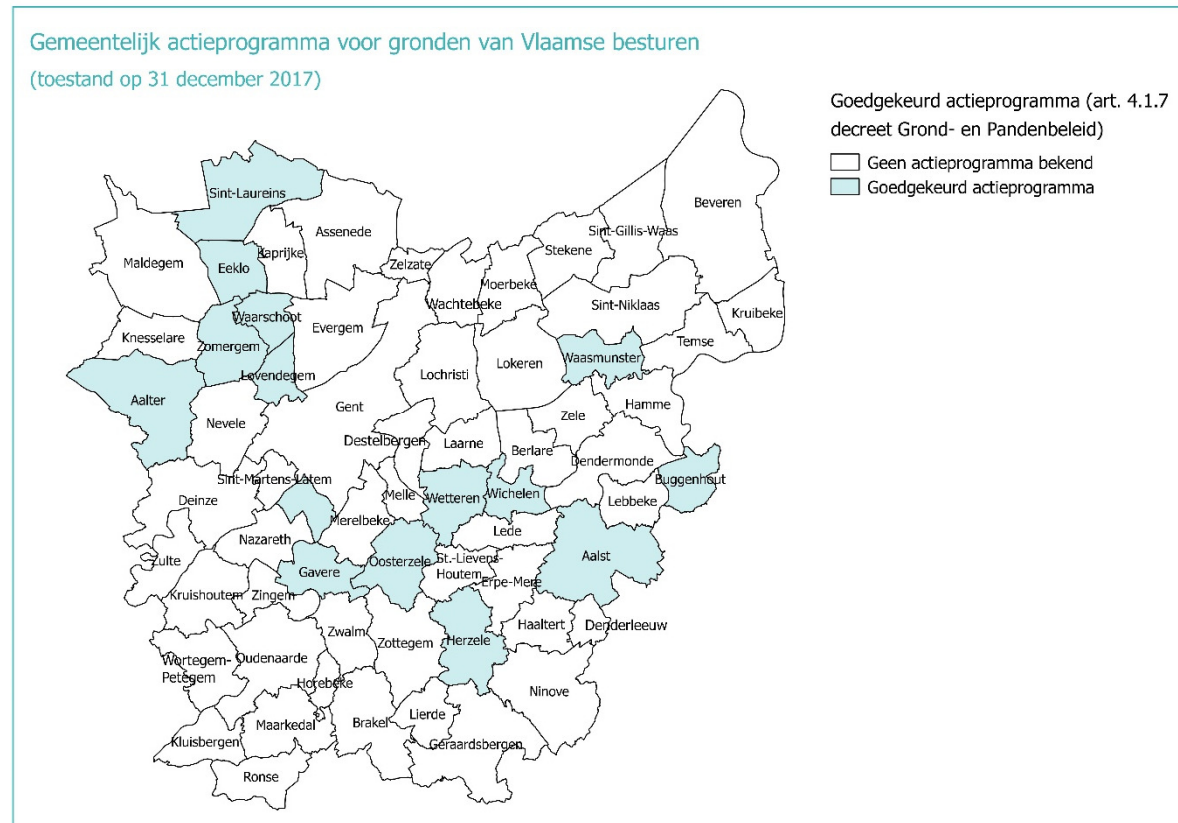
Tabel 16

Goedgekeurde lokale toewijzingsreglementen in Oost-Vlaanderen										
Gemeente	Toewijzings-reglement	Lokale binding	Leefbaar-heid	Doelgroepen						
				Senioren	Psychiatrische problemen	Handicap	Jongeren uit de bijzondere jeugdzorg	Grote gezinnen	weekend-verblijven	Zorgbehoevend maar zelfredzaam
Aalst	x			x						
Denderleeuw	x			x						
Erpe-Mere	x			x						
Geraardsbergen										
Haaltert										
Herzele	x			x						
Lede										
Ninove	x			x						
Sint-Lievens-Houtem										
Zottegem	x			x						
Arr. Aalst	6			6						
Berlare	x	x		x						x
Buggenhout	x			x						
Dendermonde	x	x	x	x						
Hamme	x	x		x						
Laarne										
Lebbeke	x			x						
Waasmunster	x	x		x						
Wetteren	x			x						
Wichelen	x			x						
Zele	x	x		x						
Arr. Dendermonde	9	5	1	9						1
Assenede										
Eeklo										
Kaprijke										
Maldegem										
Sint-Laureins										
Zelzate										
Arr. Eeklo	0									
Brakel										
Horebeke										
Kluisbergen										
Kruishoutem										
Lierde										
Maarkedal										
Oudenaarde	x			x						
Ronse										
Wortegem-Petegem										
Zingem										
Zwalm										
Arr. Oudenaarde	1			1						
Aalter	x			x						
Deinze	x			x						x
De Pinte										
Destelbergen	x	x		x						
Evergem										
Gavere										
Gent	x			x	x	x				
Knesselare	x							x		
Lochristi	x			x						
Lovendegem	x			x						
Melle	x	x			x					
Merelbeke										
Moerbeke										
Nazareth	x			x						
Nevele	x			x						
Oosterzele										
Sint-Martens-Latem										
Waarschoot										
Wachtebeke	x	x		x						
Zomergem										
Zulte	x	x				x				
Arr. Gent	12	4		9	2	2		1		1
Beveren	x	x		x		x	x	x		
Kruibeke	x	x		x				x		
Lokeren	x			x						
Sint-Gillis-Waas	x	x		x						
Sint-Niklaas	x			x						
Stekene	x	x		x		x				
Temse	x	x		x						
Arr. Sint-Niklaas	7	5		7		2	1	2		
Oost-Vlaanderen	35	14	1	32	2	4	1	2	1	2

### 5.3. Actieprogramma

Eind 2017 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).

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



## 5.4. Leegstand

Sinds 1 januari 2017 is leegstandsregistratie niet langer verplicht. Niettemin zijn bijna alle gemeenten doorgegaan met hun leegstandsbeleid zoals dit is opgebouwd sinds 2010, toen leegstandsbestrijding voor het eerst een gemeentelijke bevoegdheid werd. Dit wordt geïllustreerd door het feit dat 56 gemeenten (op 65) in Oost-Vlaanderen ook in 2017 een leegstandsbelasting kenden (wat een actueel leegstandsregister veronderstelt).

Met de verplichting om leegstand te registreren verviel ook de verplichting om elk jaar cijfers over te maken aan het Vlaams gewest. Om die reden is er geen overzicht van de stand van de gemeentelijke leegstandsregister in de loop of aan het einde van 2017.

Een overzicht van de gemeenten met een leegstandsbelasting en de bedragen is te vinden in tabel 17 (samen met verwaarlozing).

## 5.5. Verwaarlozing

Op 1 januari 2017 trok het Vlaams gewest zich terug uit de opsporing en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen. Vanaf dat ogenblik waren uitsluitend gemeenten bevoegd. Samen met de Vlaamse heffing viel ook de mogelijkheid tot gemeentelijke opcentiemen op die heffing weg. Een gemeentelijke belasting was ook voor 2017 mogelijk, zodat een gewestelijke en gemeentelijke belasting naast elkaar konden bestaan, wat in 15 Oost-Vlaamse gemeenten ook effectief het geval was tot 2016. De stopzetting van het Vlaams verwaarlozingsbeleid gebeurde zonder overgangsregeling of dossieroverdracht.

Tabel 17 laat zien hoe deze overgang verlopen is. In 2016 waren er 15 gemeenten met een eigen belasting – naast de Vlaamse heffing – en nog eens 13 gemeenten vestigden opcentiemen op de Vlaamse heffing. In 2017 hadden 19 gemeenten een of andere vorm van belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen. In de loop van 2018 zal blijken dat het aantal gemeenten met een belasting verder toeneemt (28 Oost-Vlaamse gemeenten bij afsluiting van de redactie van deze brochure).

Tabel 17

Gemeente	Verwaarlozingsbelasting			Leegstandsbelasting
	Eigen belasting 2016	Opcentiemen 2016	Belasting 2017	Belasting 2017 (eengezinswoning bij eerste heffing)
Aalst	1 500 €		1 500 €	1 500 €
Denderleeuw				1 500 €
Geraardsbergen	1 000 €	100	1 000 €	1 500 €
Haaltert				1 500 €
Herzele		50		1 200 €
Lede				1 200 €
Ninove	1 000 €		1 020,30 €	1 020 €
Sint-Lievens-Houtem				1 200 €
Zottegem				1 500 €
Erpe-Mere		40	1 300 €	1 300 €
Berlare				1 250 €
Buggenhout		100		1 300 €
Dendermonde	1 188 €		1 188 €	1 250 €
Hamme				1 250 €
Laarne		100	1 500 €	1 591,81 €
Lebbeke				0 €
Waasmunster		60		1 300 €
Wetteren	1 500 €		1 500 €	1 500 €
Wichelen			1 500 €	1 500 €
Zele		100		1 250 €
Assenede				1 114,12 €
Eeklo	500 €		500 €	1 250 €
Kaprijke				1 100 €
Maldegem				2 200 €
Sint-Laureins				1 400 €
Zelzate		83	1 557 €	1 557 €
Aalter				1 300 €
Deinze		50		1 100 €
De Pinte				1 200 €
Destelbergen	1 500 €			1 500 €
Evergem				1 114,12 €
Gavere		100		2 000 €
Gent	2 500 €		2 500 €	2 500 €
Knesselare				1 688,06 €
Lochristi				1 114,12 €
Lovendegem				1 300 €
Melle	2 200 €		afgeschaft	1 100 €

Gemeente	Verwaarlozingsbelasting			Leegstandsbelasting
	Eigen belasting 2016	Opcntiemen 2016	Belasting 2017	Belasting 2017 (leengezinswoning bij eerste heffing)
Merelbeke		50	2 000 €	1 500 €
Moerbeke				1 100 €
Nazareth				1 100 €
Nevele				2 000 €
Oosterzele				2 000 €
Sint-Martens-Latem				0 €
Waarschoot				2 000 €
Wachtebeke				2 000 €
Zomergem			1 500 €	1 500 €
Zulte				1 110 €
Kruishoutem				0 €
Oudenaarde				1 085 €
Ronse	1 250 €		1 250 €	0 €
Zingem		50		1 250 €
Brakel				0 €
Kluisbergen		100		Afgeschaft
Wortegem-Petegem				1 250 €
Horebeke				1 300 €
Lierde				0 €
Maarkedal				990 €
Zwalm				1 300 €
Beveren				500 €
Kruikebeke	1 100 €		1 150 €	1 150 €
Lokeren	500 €		500 €	0 €
Sint-Gillis-Waas				0 €
Sint-Niklaas	1 250 €		1 250 €	1 250 €
Stekene	600 €		600 €	1 114,12 €
Temse	800 €		800 €	0 €



### **Samenstelling**

Vlaamse overheid

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Dienst Wonen Oost-Vlaanderen

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

### **Verantwoordelijke uitgever**

Jimmy Eeckhout

Directeur

Virginie Lovelinggebouw

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92

9000 Gent

### **Foto's omslag**

SHM Volkshaard/Het Volk (Nazareth, project Drapstraat)

### **Depotnummer**

D/2018/3241/255