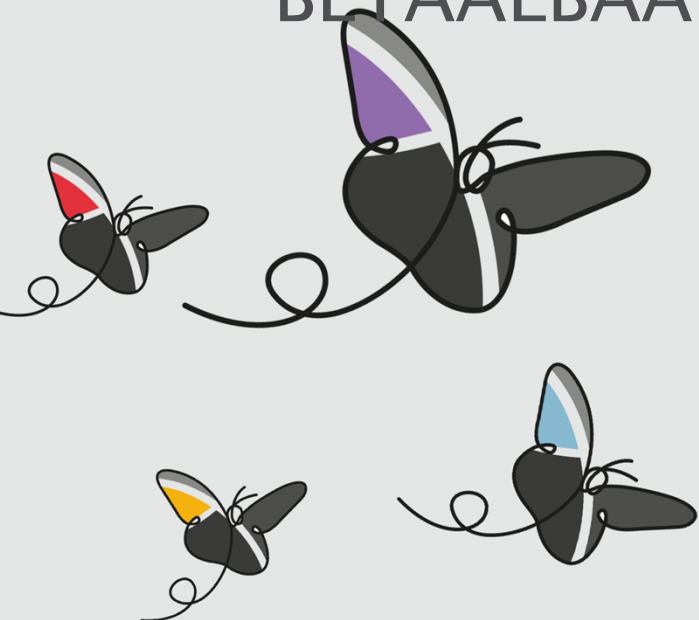


Denderleeuw *in beweging*



MEERJARENPLAN 2020-2025

BD100 – INZETTEN OP EEN
DIVERS, KWALITEITSVOL EN
BETAALBAAR WOONAAANBOD



Gemeente Denderleeuw

A. De Cockstraat 1 - 9470 Denderleeuw
NIS-code: 41011

Algemeen directeur: Jimmy Geeraerts
Financieel directeur: Jo Waterloos

Denderleeuw
Vertrouwde schakel





ACTIEPLANNEN

AP1000 Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren

	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Ontvangsten	23.250	72.090	69.558	88.659	124.155	127.500
Uitgaven	0	0	0	170	4.420	2.000
Totaal Exploitatie	23.250	72.090	69.558	88.489	119.735	125.500

ACTIES

A10000 Opmaak van een woningkwaliteitsreglement met conformiteitsattesten om proactief op te treden en de strijd tegen huisjesmelkers op te voeren

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Sinds **2022** voert Lokaal Bestuur Denderleeuw stelselmatig en tegen betaling het **verplichte conformiteitsattest** in. Eerst aan bod komen de oudste huurwoningen op ons grondgebied en nieuwe inhuurnemingen. Nieuwe aanvragen worden binnen de voorziene termijn van 60 dagen afgehandeld. Het conformiteitsattest moet garanderen dat huurwoningen minstens aan de minimale normen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit voldoen, zoals in de Vlaamse Codex Wonen wordt omschreven. Het conformiteitsattest draagt zo rechtstreeks bij tot het proactief optreden tegen huisjesmelkers. Uiteraard wordt verder ingezet op de nodige communicatie naar de sector van de private verhuurder via diverse communicatiekanalen.

In **2021** boden we verhuurders eerder al de mogelijkheid om het conformiteitsattest **gratis** aan te vragen. Dit was ideaal om te sensibiliseren én werd een groot succesverhaal. De aanvragen stroomden massaal binnen. Zo veelvuldig, dat niet alle aanvragen afgehandeld konden worden binnen de voorgeschreven termijn en dus iets later alsnog gratis gecontroleerd werden.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal aanvragen conformiteitsattesten	712	30	55	97	111
Afgeleverde conformiteitsattesten	93	206	99	101	65
Weigeringsbeslissing	48	167	66	28	40
Uitgevoerde conformiteitscontroles waarvan het resultaat -	77	4			



attest of weigering - nog te verwerken is

Conformiteitsattest afgeleverd in kader van een ongeschikt en/of onbewoonbaarheidsprocedure

8	0	7	7	2
---	---	---	---	---

Weigering afgeleverd in kader van een ongeschikt en/of onbewoonbaarheidsprocedure

		3	1	
--	--	---	---	--

Afgeleverde PV van herstel in kader van gerechtelijke procedures

				18
--	--	--	--	----

Ook in de dossiers "**weigeringen**" wordt via bemiddeling met de eigenaar gepoogd de nodige herstellingen aan de woningen te laten uitvoeren. Dit is in de meeste gevallen succesvol zodat we alsnog een conformiteitsattest kunnen afleveren. Sommige aanvragen tot een conformiteitsattest werden door de aanvrager zelf geannuleerd.

Een **intern stappenplan** werd opgesteld voor dossieropvolging om na te gaan wie er moet voldoen aan de verplichting van het hebben van een conformiteitsattest, dit gebeurt door data uit verschillende gegevensbronnen te combineren en in samenwerking met de dienst burgerzaken:

- Bevolkingsregister: inzake nieuwe inschrijvingen/vertrekkers
- Kadaster: inzake bouwjaar, eigenaarsgegevens

Leegstaande panden worden preventief aangeschreven.

Om op te treden tegen huisjesmelkers wordt er tot slot ook geopteerd om bij ongeschikt/onbewoonbare panden over te gaan tot het **aanplakken van het ongeschikt/onbewoonbaarheidsbesluit** op de gevel van de woning in kwestie en met de controle op het vroegtijdig wegnemen van de aanplakking. Per collegebesluit van 16 januari 2024 werd dit geformaliseerd. Bij verwijdering is er de mogelijkheid om een GAS-boete op te leggen.

Op 30 januari 2025 keurde de gemeenteraad de **vernieuwing van het reglement voor het invoeren van het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen** goed. Een aanpassing bleek noodzakelijk op het vlak van de bestraffing van het niet hebben van een verplicht conformiteitsattest, waarbij in een vervangende GAS-boete werd voorzien. De eerder voorziene belasting hierop werd immers door bepaalde rechtspraak als onwettmatig afgedaan.

Deze actie wordt verdergezet binnen de contouren van een nieuw IGS en zal tegen 2031 volledig zijn uitgerold wanneer de verplichting van toepassing is op alle huurwoningen ouder dan 15 jaar.

In de maand december 2025 werd nog een vernieuw retributiereglement vastgesteld om de kostprijs van een conformiteitsattest af te stemmen op de dienstverlening dewelke ertegenover staat. Binnen het meerjarenplan 2026-2031 wordt dit dan ook een blijvend speerpunt binnen het beleid van de gemeente rond wonen.

Tijd (indicator)





Geld (indicator)

	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Ontvangsten	0,00	2.340,00	4.680,00	8.910,00	6.030,00	12.500,00
Uitgaven	0,00	0,00	0,00	170,00	4.420,00	2.000,00
Totaal Exploitatie	0,00	2.340,00	4.680,00	8.740,00	1.610,00	10.500,00

A10001 Afsprakenkader opstellen met het Sociaal Verhuurkantoor voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken
(indicator)

Stand van zaken (toelichting)

Bij een nieuwe inhuurname door het Sociaal Verhuurkantoor wordt systematisch een conformiteitsonderzoek aangevraagd bij het Intergemeentelijk Samenwerkingsproject (IGS) Lokaal Woonbeleid. Op die manier zetten we in op meer woonkwaliteit voor onze inwoners. De procedure hiertoe werd vastgelegd in een afsprakenkader met het Sociaal Verhuurkantoor (SVK).

	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal conformiteitsonderzoeken in woningen te huur via SVK met het oog op nieuwe inhuurname	5	4	0	0	0
Afgeleverde conformiteitsattesten (woningen conform)	5	4	0	0	0

In het kader van IGS-subsidies was er een overeenkomst met het SVK om voor alle inhuurnemingen een gratis conformiteitsattest af te leveren. Het nieuwe afsprakenkader met de Woonmaatschappij is intussen goedgekeurd en kan worden toegepast. Voorlopig worden er nog geen nieuwe woningen ingehuurd omdat de Woonmaatschappij nog in volle transitie is. De Woonmaatschappij wil voor alle woningen dezelfde kwaliteitsstandaard en dezelfde huurprijs hanteren.

Tijd (indicator)

Geld (indicator)

A10002 Leegstand en verwaarlozing frequenter controleren, registreren en streng aanpakken

Status

Continu

Stand van zaken
(indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Ook het voorbije jaar bleef ons lokaal bestuur zich onverminderd inzetten voor de verbetering van de woonkwaliteit en de strijd tegen verloedering van de leef- en woonomgeving. Minstens éénmaal per jaar wordt een **actualisatie van het gemeentelijk register van leegstand en verwaarlozing** doorgevoerd. Dit betekent de integrale behandeling van beroepen, vrijstellingsaanvragen, aanvragen tot schrapping en bezwaren tegen de heffing. Hiermee sporen we eigenaars aan tot actie (renovatie, verkoop, ...). Zolang een pand niet geschrapt is uit het register, is er immers een belasting verschuldigd.

De **werkwijze** voor het opsporen van verwaarlozing is wat **bijgestuurd**: er is een samenwerking met de gemeenschapswachten die de panden zullen signaleren. Het bijhouden van het register verwaarlozing en inkohieren heffing verwaarlozing blijft aangehouden.

De **opnamebrief** leegstand en verwaarlozing werd **geüpdatet**, en informeert de eigenaars over mogelijke opties ivm:

- Duurzaam renoveren - gratis bouw- en renovatieadvies
- Verhuren via woonmaatschappij Dender-Zuid
- Het conformiteitsattest

De cijfers:

	2021	2022	2023	2024	2025
Inventaris leegstaande woningen & gebouwen	73	79	87	114	137
Inventaris verwaarloosde woningen & gebouwen	10	8	10	11	13
Inventaris ongeschikt-onbewoonbare panden	31	36	38	18	19

De opnames in 2025 zijn als volgt betreft leegstand:

Nieuwe opnames op 17/12/2025 : 54

Lopende vrijstellingen in totaliteit: 26

De opnames in 2025 zijn als volgt betreft verwaarlozing:

Nieuwe opnames op 17/12/2025: 3

Lopende vrijstellingen in totaliteit: 5

Het **procentueel beperkt aantal dossiers die aanleiding geven tot (gedwongen) invorderingen & het lage aantal heffingen a rato van 6.000 EUR (maximum)** tonen aan dat de ruimtelijk onwenselijke situatie inzake leegstand/verwaarlozing (aanleiding tot kraakpanden, versnelde verloedering woningen en gebrek aan sociale controle), in veruit de meeste gevallen opgelost raakt onder druk van de reglementering. Ook de opnamedata weergegeven in de registers tonen dit aan. Vele eigenaars leveren inspanningen om leegstand of verwaarlozing weg te werken voor ze heffingsplichtig worden, en gebruiken daar al dan niet de in de reglementen voorziene vrijstellingsgronden voor.



Het **kohier belasting op leegstaande woningen en gebouwen en verwaarloosde woningen en gebouwen** werd goedgekeurd door het schepencollege op 29 april 2025. Daaruit blijken de volgende cijfers:

Leegstand:

- 10 voor een 1e heffing (1500 euro)
- 11 voor een 2e heffing (3000 euro)
- 3 voor een 3e heffing (6000 euro)
- 2 voor een 4e heffing (6000 euro)
- 3 voor een 5e heffing (6000 euro)
- 2 voor een 6e heffing (6000 euro)

Verwaarlozing:

- 2 voor een 1e heffing (1500 euro)
- 1 voor een 2e heffing (3000 euro)
- 1 voor een 4e heffing (6000 euro)

Vanaf 1 januari 2025 is de gemeente Denderleeuw vrijgesteld van de adviesverplichting in de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid, door de Vlaamse minister van Wonen. Deze vrijstelling van adviesverplichting geeft de lokale besturen de kans zelfstandig, zonder advies in te grijpen bij woningkwaliteitsproblemen en zo soms sneller de procedure af te werken.

De heffingsreglementen ikv wonen zijn vernieuwd en goedgekeurd op de gemeenteraad dd. 18 december 2025. Daarbij zijn de reglementen niet louter opnieuw aangenomen, maar werden ze ook uitvoerig herwerkt met oog op het toekennen van een ruimere autonomie voor het lokaal bestuur bij het toepassen van vrijstellingsgronden, en werd het reglement aangepast aan enkele gebreken en tekortkomingen dewelke bij de eerdere uitrol naar voor zijn gekomen.

Op deze manier willen we betreft leegstand de komende jaren nog meer en beter de vinger aan de pols houden.

Een bijkomend belastingreglement op Ongeschikte en/of Onbewoonbare woningen werd eveneens goedgekeurd op de gemeenteraad dd. 18 december 2025. Een belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen is een logische aanvulling op de belastingreglementen betreffende leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen en zorgt voor een geïntegreerd woningbeleid. Het lokaal bestuur wil hiermee de kwaliteit van woningen op haar grondgebied bewaken om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente Denderleeuw te vrijwaren. Bovendien is het voorzien van een lokale heffing ook logisch vanuit het perspectief dat deze dossiers een intensieve personeelsinzet vragen en een belasting vormen voor de dienst, gelet op de vele administratieve plichtplegingen die ermee gepaard gaan.

Het mag duidelijk zijn dat ook deze actie een speerpunt blijft in het meerjarenplan 2026-2031.

Tijd (indicator)



Geld (indicator)





	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Ontvangsten	23.250,00	69.750,00	64.877,54	79.749,17	118.124,95	115.000,00
Totaal Exploitatie	23.250,00	69.750,00	64.877,54	79.749,17	118.124,95	115.000,00

A10003 Lokale partners betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid via structurele samenwerking

Status

Continu

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Er is een **taskforce Leeuwbrug** in het leven geroepen die ook problematieken inzake woonkwaliteit en huisjesmelkers behartigt in deze wijk. Deze taskforce bestaat uit administratieve en politieke vertegenwoordigers vanuit de verschillende gemeentelijke relevante diensten, de politie, ... Op die manier wordt één van de meest kwetsbare wijken in de gemeente gemonitord. Deze taskforce is de laatste jaren minder actief geweest, mede door het Wijkverbeteringstraject "Leeuwbrug Beweegt", waarbij 2- tot 3-maandelijks stuurgroepen georganiseerd werden die de facto doorgingen als taskforce Leeuwbrug. Via het **wijkverbeteringstraject** (o.a. samenwerking met Rots) werden methodieken gezocht om mensen (ook eigenaar-verhuurders) te stimuleren om te renoveren (zie A10013).

Daarnaast is er een **taskforce Huisjesmelkers** die huisjesmelkerij of minderwaardige huisvesting over heel het grondgebied in kaart moet brengen. Deze komt enkel samen indien noodzakelijk en op afroep. Op dergelijke taskforce wordt er voorzien in politionele, ambtelijke (Sociaal huis, Wonen, Omgeving, Veiligheid) en politieke vertegenwoordiging. Er kan verwezen worden naar onder meer de volgende dienstoverschrijdende taskforces: 9 maart 2021, 28 april 2021, 9 januari 2023, 20 juni 2023, 26 januari 2026.

De maatschappelijk werkers, wijkinspecteurs, gemeenschapswachten, ... vormen een belangrijke bron van informatie bij de eerste detectie van gebrekkige woningkwaliteit. Daarom werden deze actoren tijdens een **vormingsmoment** op 9 februari 2023 geïnformeerd over:

- de minimale woningkwaliteitsnormen
- de nadelen van een slechte woning: risico op ongezonde leefsituatie op gezondheidsvlak / mentaal vlak / sociaal vlak
- naar welke dienst kan er doorverwezen worden voor meer gedetailleerde info of opstart/voortzetting van het dossier.

Het vormingsmoment was een gelegenheid om alle betrokken actoren bij elkaar te brengen en praktische tips uit te wisselen, als startpunt om gebrekkige woningkwaliteit aan te pakken.



De laatste jaren worden onze diensten geconfronteerd met een stijgend aantal dossiers inzake **verhuur van illegale kamerwoningen**. Dit noodzaakte een geïntegreerde aanpak. Door een nauwe samenwerking met diensten Omgeving, Huisvesting en Burgerzaken i.k.v. woonkwaliteit en leegstand worden deze clandestiene opdelingen van woningen in verschillende kamerwoningen opgespoord én actief bestreden. Zo wordt elke (verdachte) nieuwe inschrijving in het bevolkingsregister nauwgezet gecontroleerd, met name of de administratieve adressituatie met de stedenbouwkundige situatie overeenstemt. Een politionele controle is bij twijfel een vanzelfsprekendheid. Huisjesmelkers krijgen zo geen kans. Indien nodig wordt de procedure inzake ongeschikt- en onbewoonbaarheid opgestart in samenwerking met Wonen in Vlaanderen. Ook stedenbouwkundige handhaving op basis van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening is soms mogelijk. In dit kader vond er ook een werkgroep plaats op 12 juni 2024 met de diensten Omgeving, Huisvesting, Burgerzaken en het agentschap Wonen in Vlaanderen om de werkwijze te bekijken inzake dossiers waarbij er sprake is van een clandestiene opdeling van een woonentiteit in meerdere woonentiteiten. Een **leidraad illegale kamerwoningen** werd afgeklopt en zorgt voor een gestroomlijnde werking tussen de diensten onderling in het geval van probleemdossiers.

Tijd (indicator) 

Geld (indicator) 

A10004 Preventiecampagnes opzetten rond ongezonde woningen

Status

Continu

Stand van zaken
(indicator) 

Stand van zaken (toelichting)

Er werd ingezet op een **interne preventiecampagne rond het detecteren van ongezonde woningen** in de vorm van een **opleiding voor de maatschappelijk assistenten, wijkagenten, gemeenschapswachten, ...** Dit zijn collega's die rechtstreeks of onrechtstreeks in contact komen met minderwaardige huisvesting van inwoners. Hoe kan je snel een slecht pand detecteren? Aan wie en hoe geven we de info door? Zo willen we slechte woningen verbeteren en huisjesmelkers aanpakken. Dit laat mensen toe in een gezondere, energiezuiniger woning te verblijven. Deze vorming werd georganiseerd op 9 februari 2023 en werd gegeven met ondersteuning van RenoseeC, onze partner binnen het wijkverbeteringscontract Leeuwbrug.

Via dit **wijkverbeteringscontract** zetten we ook in op **externe preventiecampagnes**. Zo werden **thema-avonden** gehouden **rond specifieke risicovolle situaties op het vlak van huisvesting** met een grote impact op de leefkwaliteit. In het voorjaar van 2024 werd een thema-avond georganiseerd met focus op eigenaar-verhuurders. Er waren 44 aanwezigen. Het renovatie-aanbod van de vzw ROTS in het kader van het wijkverbeteringscontract Leeuwbrug werd uit de doeken gedaan en er werd uitleg gegeven over het conformiteitsattest door ons lokaal bestuur en sociale verhuur door het SVK. In de loop van de maand juni werd een follow-up brief gestuurd aan de eigenaar-verhuurders.

De werking van het wijkverbeteringscontract liep nog verder tot eind 2025. Er werd in dit kader een **tijdelijk premiereglement** goedgekeurd op de gemeenteraad van 28 november 2024 om in de loop van 2025 een aantal premies te kunnen toekennen **voor woningen in eigendom van personen binnen een bepaalde inkomenscategorie**. De premie focuste maximaal op het verbeteren van **woonkwaliteit en veiligheid** door in te zetten op:



- Verbeteringswerken inzake woonconformiteit en het conformiteitsattest;
- Eigenaar-bewoners met de hoogste noden om mattheüs-effecten te voorkomen - fenomeen waarbij mensen die al in een gunstige positie verkeren (bijvoorbeeld financieel sterk staan) meer voordelen krijgen/aanvragen, dan mensen die het moeilijk hebben en verder benadeeld worden).

Er werden in dit kader 7 premies toegekend. Gezien het reglement slechts liep tot het einde van de looptijd van het wijkverbeteringstraject, met name december 2025, is het op vandaag niet meer van toepassing.

In juni 2024 werd ook een interne **leidraad verhuur illegale kamerwoningen** afgeklopt aangezien ook daar vaak gebrekkige woonkwaliteit bij komt kijken. Deze wordt toegepast.

Daarnaast werd per collegebesluit van 9 december 2025 beslist om opnieuw in te stappen in het provinciale aanbod tot het **aanbieden van renovatieadvies aan inwoners** (werking Steunpunt DUBO). Dit past binnen de doelstellingen en acties van het klimaat- en woonplan van Lokaal bestuur Denderleeuw. Zo willen we via onafhankelijk advies van een expert onze inwoners stimuleren en heel concreet op weg zetten om duurzaam en toekomstgericht te renoveren. Het advies gaat verder dan energetische aspecten. Er is ook aandacht voor waterbesparing, -opvang, en -infiltratie, duurzame materiaalkeuze, hittebestendig wonen, erfgoed en natuur inclusief bouwen. De adviseur stelt een stappenplan voor met de verschillende renovatie-ingrepen, inclusief een ruwe inschatting van de kostprijs. We blijven inzetten op promotie hierrond naar inwoners om hen te overtuigen om te renoveren.

Tijd (indicator) ■

Geld (indicator) ■

A10005 Invoering sloop- en gevelrenovatiepremie gekoppeld aan energiebesparingen en hervorming gemeentelijke energieprijzen

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator) ■

Stand van zaken (toelichting)

De **wijziging van het bestaande gemeentelijk subsidiereglement** werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 januari 2021. De oude premies werden vervangen door:

- een premie voor gevelrenovatie gekoppeld aan isolatie in bipool Dorp-Station,
- een premie voor het aanpassen van de woning aan de eigen zorgnoden en
- een premie om in basisveiligheid/basiswoonkwaliteit te voorzien.

De premie voor de plaatsing van een hemelwaterinstallatie in een bestaande woning bleef behouden.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aanvragen gevelrenovatiepremie	0	0	1	-	-



Aanvragen subsidie om woning aan te passen aan zorgnoden	7	7	5	2	2
---	---	---	---	---	---

Aanvragen premie basisveiligheid	2	1	3	3	0
---	---	---	---	---	---

Uit een **evaluatie van het premiestelsel** is naar voor gekomen dat met name

- Voor de **premie aanpassing van de woning aan een zorgbehoevende** niet de doelgroep wordt bereikt waarvoor de premie in het leven werd geroepen en dat de focus van deze premie meer verlegd dient te worden naar het aspect zorgbehoefte. In het gemeentelijk subsidiereglement werd de doelgroep van personen van 65 jaar of ouder zonder een specifieke zorgbehoefte daarom geschrapt en kan de subsidie enkel nog aangevraagd worden voor aanpassingswerken die uitgevoerd werden om tegemoet te komen aan de noden van een zorgbehoevende. Daarnaast werd ook een inkomensgrens ingevoerd zoals gehanteerd voor de Vlaamse aanpassingspremie. In het reglement wordt eveneens duidelijker omschreven wat onder een zorgbehoevende wordt verstaan.
- Bij de **premie basisveiligheid** werden de inkomenscategorieën waaraan de aanvrager dient te voldoen geschrapt en vervangen door een financieel en sociaal onderzoek van de aanvrager. Op die manier is maatwerk mogelijk en kan de premie gericht worden toegekend. Daarnaast werd de aanvraagprocedure verduidelijkt.
- Gezien het geringe aantal aanvragen voor de **premie gevelisolatie** gekoppeld aan gevelrenovatie werd deze premie geschrapt.

Het **aangepast reglement** werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 21 december 2023.

Dit werd ook mee opgenomen vanuit de engagementen aangegaan in het wijkverbeteringscontract "Leeuwbrug Beweegt" (zie A10103).

Alle subsidiereglementen werden geëvalueerd in het kader van het meerjarenplan 2026-2031. **Er werd door de gemeenteraad van 18 december 2025 beslist om de premies voor het uitrusten van een woning tot zorgwoning en werken in het kader van basisveiligheid in de woning stop te zetten met ingang van 1 januari 2026 omwille van volgende redenen:**

- Budgettaire redenen
- Verschuiven van beleidsprioriteiten waarbij sterker wordt ingezet op andere vormen van ondersteuning die inwoners meer responsabiliseren en een grotere eigen inbreng vragen zoals groepsaankopen, sensibiliseringsacties en gelijkaardige initiatieven. Dit betekent concreet dat Denderleeuw zich voortaan inzet op beleidslijnen die een grotere betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheid van de inwoners stimuleren, in plaats van individuele premies of subsidies toe te kennen.
- Daarnaast is in de praktijk gebleken dat de toekenning van de premie basisveiligheid vaak slechts één problematiek oplost binnen een woning met een grotere risico- en veiligheidsproblematiek. De subsidiëring van werken waarbij de bestaande veiligheidsrisico's en veiligheidsnormeringen slechts partieel worden weggewerkt mist zijn doel.
- Voor de behandeling van voormelde subsidies dient rekening te worden gehouden met een hele resem voorwaarden waaraan dient voldaan te worden, wat concreet betekent dat het hele traject van indienen tot de uiteindelijke uitbetaling met daar alle tussenin gelegen tussenstappen een zware belasting betekent voor de administratie.



- Tot slot wordt opgemerkt dat via de Vlaamse Mijnverbouwpremie en de Vlaamse Aanpassingspremie er een duidelijke beleidstaak is opgenomen door de Vlaamse overheid om beide categorieën bovenlokaal te subsidiëren.

Deze actie wordt in het meerjarenplan 2026-2031 dan ook niet verdergezet.

Tijd (indicator) ■

Geld (indicator) ■

ACTIEPLANNEN

AP1001 Advies en begeleiding verstrekken over wonen, met focus op ondersteuning van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden

	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Ontvangsten	0	172.592	172.592	226.149	0	158.435
Uitgaven	0	111.122	163.643	109.325	192.842	213.135
Totaal Exploitatie	0	61.470	8.949	116.824	-192.842	-54.700
Investing						
Uitgaven	0	0	64.861	0	0	40.000
Totaal Investering	0	0	-64.861	0	0	-40.000

ACTIES

A10010 Inrichten van een Woonloket

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator) ■

Stand van zaken (toelichting)

Met de inwerkingtreding van de nieuwe gemeentelijke premies is de **eenmaking van het woon- en energieloket** sinds april 2021 een feit. Dit was één van de vereisten binnen onze intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid (IGS-project) waarvoor we als lokaal bestuur subsidies ontvangen van de Vlaamse overheid. Bij ons [woon- en energieloket](#) kunnen burgers terecht met hun vragen rond premies en duurzaam wonen, maar ook rond kwaliteitsvol huren en verhuren. We geven hen advies en bieden informatie aan en hulp waar nodig. Ook de **communicatie** rond de werking van het woonloket wordt verdergezet via nieuwsberichten, onze nieuwsbrief en sociale media; net als de communicatie rond de nieuwe Mijn VerbouwPremie en -Lening, zonnepanelen en thuisbatterijen, energie besparen, woningkwaliteit, conformiteitsattesten, Denderleeuw renoveert, ... Daarnaast wordt de actualiteit blijvend opgevolgd door middel van opleidingen voor eerstelijnsloketten inzake wonen rond energiedelen, energiescans, ... zodat vragen van burgers systematisch kunnen beantwoord worden.

Het woonloket richt zich verder op het informeren en betrekken van inwoners alsook eigenaar-verhuurders, met volgende focus in 2025:



- Gratis onderhoud verwarmingsketel voor mensen met een laag inkomen; gratis aangeboden door Energiehuis SOLVA
- Mijn EPC-labelpremie om je woning energiezuiniger te maken
- Mijn VerbouwLening over de daling van de rentevoet
- De sociale lening of Vlaamse woonlening

Generiek fungeert het Woonloket ook als ondersteunend voor de indiening van dossiers betreft de Vlaamse Mijn Verbouwpremie, vragen rond huisvesting en wonen in het algemeen (woonkwaliteit, huurmarkt, discriminatie, procedures ongeschikt- en onbewoonbaarheid, conformiteitsattesten, leegstand, verwaarlozing, vragen betreft het verhuren van private woningen...).

Vanuit de hernieuwde IGS-werking zullen in de loop van 2026 nieuwe specifieke aandacht- en beleidspunten bepaald worden.

De werking van het woonloket wordt verdergezet in het meerjarenplan 2026-2031.

Tijd (indicator)



Geld (indicator)



A10011 Promoten van bestaande ontzorgingstrajecten, groepsaankopen, premies, leningen, gratis renovatieadvies, ... & meer preventief te werk gaan in de aanpak van de woon- en energiecrisis

Status

Continu

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Met een gerichte kwaliteitsscreening willen we eigenaars adviseren en ondersteunen om renovatiewerken uit te voeren voor het behalen van de woonkwaliteitsnormen inzake dakisolatie, dubbele beglazing, ...

Het **traject 'Denderleeuw renoveert'** houdt in dat mensen renovatieadvies kunnen aanvragen én begeleiding en ontzorging kunnen krijgen tijdens de renovatiewerken. Vanaf 2022 werd dit adviesaanbod uitgebreid met bijkomende inzet op klimaatadaptieve ingrepen in en om de woning. Er werd een nieuwe renovatiebegeleider aangesteld: de Milieuadvieswinkel. Zij zorgen voor renovatieadvies en begeleiding van de klanten. Deze gerichte opvolging betreft een win-win situatie: vanaf de aanvraag tot en met opvolging en uitvoering wordt men bijgestaan door éénzelfde gezicht/persoon. We blijven inzetten op promo van ons lokale renovatietraject, o.a. met de publicatie van [een promofilmje op onze sociale media en website](#), een folder in de onthaaltas voor nieuwe inwoners en ook regelmatige posts op facebook, artikel in De Schakel, ...

	2021	2022	2023	2024	2025
Renovatiebegeleidingen en ontzorging	19 adviezen waarvan 3	24 adviezen waarvan 6	11 adviezen waarvan 1	9 adviezen en 9	12 adviezen



'Denderleeuw renoveert'	ontzorgings dossiers	ontzorgings dossiers	ontzorgings dossier	ontzorgings dossiers
Renovatiebegeleidingen en ontzorging 'Leeuwbrug renoveert'		17 adviezen waarvan 5 begeleiding en ontzorging en opgestart	33 adviezen waarvan 28 begeleiding en ontzorgings dossiers	24 adviezen waarvan 18 ontzorging en 2 adviezen waarvan 1 ontzorging
MijnVerbouwBegeleidingen / Energiehuis SOLVA				4 MijnVerbouwBegeleidingen 2 renovatieadviezen zonder verdere begeleiding

In 2023 werd verwacht dat via het **traject "Leeuwbrug Beweegt"** de adviezen nog sterk zouden toenemen waarbij nog meer de focus wordt gelegd op renovatiebegeleiding en ontzorging (zie ook A10013), en op basis van de cijfers klopt dit dus ook. Om nog meer inwoners van Leeuwbrug aan te sporen om mee te werken aan het project is er vanaf september 2023 gestart met **deur-aan-deur bezoeken in de wijk**. Hierbij werd gefocust op de eigenaar-verhuurders in de wijk die normaliter enige kapitaalkracht kennen, daarvoor werd op 29 februari 2024 een thema-avond georganiseerd waar met 44 aanwezigen van een grote opkomst kan worden gesproken.

Een **tijdelijk premiereglement binnen het wijkverbeteringscontract Leeuwbrug** werd aangenomen in november 2024. Dit werd volledig budgettair uitgeput: er werden 7 premies toegekend door het college van burgemeester en schepenen. Dit liep gelijktijdig af met de stopzetting van het wijkverbeteringstraject Leeuwbrug.

Ter ondersteuning van de lokale besturen stuurt SOLVA tot slot wekelijks een **actuele lijst van de beschikbare huurpanden < 750 euro** in de regio. Dit kan ons helpen om een geschikte en betaalbare woning te vinden voor onze inwoners.

Sinds 2025 wordt er geen renovatiebegeleiding door het project 'Zuid-Oost-Vlaanderen renoveert!' aangeboden, maar werd **MijnVerbouwBegeleiding** opgestart door de lokale Energiehuizen.

Via het gemeentelijk Woonloket wordt er ondersteund op het vlak van het samenstellen en indienen van **mijn Verbouwpremies**. Er werden sinds 1 oktober 2024 reeds 32 dossiers voorbereid en ingediend samen met inwoners. Deze ontzorging via het gemeentelijke woonloket maakt de toegankelijkheid tot de mijn Verbouwpremie een stuk groter.



Deze ondersteunende acties zullen ook in het nieuwe meerjarenplan 2026-2031 verdergezet worden. Zo zal bvb ook in 2026-2031, zoals beslist door het college van burgemeester en schepenen van 9 december 2025 het aanbieden van gratis renovatie-adviezen via steunpunt DUBO - provincie - verdergezet worden. Alsook via de generieke werking van het woonloket wordt dit opgevolgd.

Tijd (indicator) ■

Geld (indicator) ■

	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Uitgaven	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal Exploitatie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

A10012 Installeren van een meldpunt discriminatie huurmarkt

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator) ■

Stand van zaken (toelichting)

Discriminatie vormt soms een hindernis bij het zoeken van een woning op de private huurmarkt. Ons meldpunt discriminatie huurmarkt werd opgezet in 2021. Dit [meldpunt](#) maakt deel uit van het Woonloket van ons lokaal bestuur. We zetten in op bekendmaking van ons meldpunt via diverse communicatiekanalen. Op die manier kunnen we dit (schijnbaar onzichtbaar) probleem wat beter onder de aandacht brengen.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal meldingen bij ons lokaal bestuur inzake discriminatie huurmarkt	0	0	0	1	0

Er werd in 2024 één mondelinge melding ontvangen. De melder werd doorverwezen naar het Vlaams Mensenrechteninstituut waarbij een klacht kan worden ingediend.

In het nieuwe meerjarenplan zal het meldpunt niet hernomen worden als afzonderlijk actiepoint. Het meldpunt is immers sinds enkele jaren actief & meldingen blijven mogelijk bij ons lokaal bestuur binnen de generieke werking van het Woonloket.

Tijd (indicator) ■

Geld (indicator) ■

A10013 Leeuwbrug beweegt - woonwijkverbetering voor particulieren

Status

Uitgevoerd



Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Lokaal bestuur Denderleeuw wil de wijk Leeuwbrug nieuw leven inblazen en diende in de zomer van 2021 een subsidieoproep in voor de **projectoproep 'Wijkverbeteringscontracten'** bij Vlaams minister Bart Somers. De Vlaamse Regering keurde ons dossier goed in de zitting van 17 december 2021. We werden hiervoor als enige gemeente geselecteerd samen met 10 steden. Hierdoor konden we rekenen op een subsidie van 575.306 euro.

Midden januari 2022 werd hiervoor een kick-off ingepland met **Renoseec (sinds 1/3/2024 nieuwe naam: Rots)** om de inwoners van Leeuwbrug te ondersteunen in het doorvoeren van kwalitatieve en energetische renovaties. Er werd ook aandacht besteed aan sociale begeleiding bij renovaties voor inwoners.

Op 6 oktober 2022 werd het **nieuwe ontmoetings- en renovatiecentrum De Cement** officieel geopend, recht tegenover de Sint-Annakerk. Hier konden buurtbewoners terecht voor gratis renovatieadvies voor kleine of grote verbouwplannen en buurtactiviteiten. Een medewerker van Rots stond mensen met raad en daad bij en stuurde een volledig renovatietraject op maat voor een woning aan. Er werd zowel gefocust op wooncomfort als op energetische ingrepen. Mensen kregen ook hulp bij het administratieve luik, het aanvragen van premies, zorgen over geld, ... Via allerlei activiteiten wilden we bovendien de beleving in de wijk stimuleren. Zo wilden we de wijk een stevige boost geven inzake woonkwaliteit en sociale cohesie. Op 18 oktober 2022 werd een eerste groot informatiemoment voor de buurt georganiseerd om het project voor te stellen en kennis te maken met de projectmedewerkers.

In de huidige cijfers komt de goede werking naar voor. Volgens het tussenrapport van februari 2025 zijn dit de cijfers:

Renovatie(begeleiding)



Totaal renovatie-adviezen	71
Actieve dossiers	25
Begeleiding	
Geen	21
Kleine begeleiding	32
Intensieve begeleiding	18
Opgeleverde werken	
Aantal opgeleverde werken	10
Aantal huishoudens met opgeleverde werken	15
Afgesloten	35
geen contact meer	9
zelfstandig verder werken opgeleverd	6
Niet tevreden	7
Verhuisd	1
Geen interesse meer	3
Geen budget	3
	6
Huishoudens met niet getekende offertes	14
Huishouden met werken on hold	19
Geen budget	15
Persoonlijke omstandigheden	3
Geen contact meer	1

Intensieve begeleiding: werken zijn opgevolgd van start tot einde, of er heeft een intensieve begeleiding plaatsgevonden

Kleine begeleiding: Werken zijn voor een deel van het proces begeleid. Bijvoorbeeld controle en aanvraag van offertes, het beantwoorden van technische vragen, begeleiding van een klein werk.

Sociale begeleiding

- De buurtopbouwwerker van Groep INTRO startte in januari 2025. Via Rots vzw kreeg buurtopbouwwerker Tania een overzicht van wijkbewoners die mogelijk baat hadden bij sociale begeleiding en die een renovatieadvies hadden gekregen. Zij ging huis-aan-huis om te bekijken wat er in het kader van het wijkverbeteringstraject nog kon gebeuren.



- Hulpvragen die rechtstreeks verband houden met de renovatiebegeleiding waren het opvragen en indienen van de gevraagde documenten, vragen over verzekeringen, vragen over elektriciteit, gas en water, vragen over premies, vragen over veiligheid en gezond wonen.
De buurtopbouwwerker maakte de nieuwe voorwaarden van de **gemeentelijke premie** voor 2025 kenbaar onder de buurtbewoners die renovatieadvies hadden ingewonnen maar door gebrek aan middelen geen renovatie waren aangegaan. De gemeentelijke premie omvat een bedrag van €5000 dat wordt ingezet om de woning aan de basisveiligheid te laten voldoen.
- Zij maakte ook het aanbod van de **klusjesdienst** van Rots vzw bekend in de wijk.
- In de tweede helft van 2025 zette de buurtopbouwwerker een **evaluatie** op over de renovatiebegeleiding, de opvolging van de geveltuinjes en de klusjesdienst.
 - In de evaluatie die de buurtopbouwwerker afnam, werd er vooral gefocust op de sociale kant. Bij enkele inwoners die een renovatieadvies kregen, maar afzagen van de renovatie omwille van financiële middelen, was de feedback eerder negatief.
 - De gezinnen die geholpen werden met de gemeentelijke premie zijn zeer erkentelijk. Het maakt voor hun leefsituatie een groot verschil.
 - Uiteindelijk werd er op de klusjesdienst weinig beroep gedaan.
- De buurtopbouwwerker kon veel vragen capteren van buurtbewoners over gas, elektriciteit, maar ook over bijvoorbeeld vuilnisophaling en waterverbruik dankzij de deur-aan-deur-rondes in het kader van het wijkverbeteringstraject.
- De buurtopbouwwerker had met 2 gezinnen die een woningbrand kenden in de wijk meermaals contact.

Informatiemomenten en activiteiten ontmoeting in 2025

- De buurtopbouwwerker verspreidde de hernieuwde flyer over het aanbod van de Cement in de wijk. Naast het ontzorgingstraject renovatie wijkverbetering, kunnen inwoners ook in de Cement terecht voor nuldelijnsvragen, digipunt, zitdag seniorenconsulent, rap-op-stap, soepmoment, ... Deze toeleiders zorgen ook voor de bekendmaking van het wijkverbeteringstraject.
- Sinds januari 2025 is er 1 keer per maand een soepmoment in het OC van de Sint-Annakerk aan de Cement. Mensen hebben dan de kans om nieuwe wijkbewoners te leren kennen en zo wordt er ingezet op ontmoeting.
- Sinds februari 2025 heeft vzw Rots een aanbod om kleine klussen in huis aan te pakken. Dit werd bekendgemaakt door de opbouwwerker en via allerlei toeleiders (sociaal huis).
- Kermis Leeuwbrug werd ook georganiseerd (13, 14 en 15 juni 2025) vanuit het wijkverbeteringscontract. Er werden allerlei activiteiten voorzien in de wijk, alsook was er een rommelmarkt.
- Er werd eveneens eind 2025 samen met de school Landuiterke een natuurinclusief project gerealiseerd.

Het wijkverbeteringsproject liep ten einde op 31 december 2025. Jammer genoeg koos Vlaanderen Stedenbeleid ervoor geen verlenging van de subsidies te voorzien. Er wordt nog in een (financiële, inhoudelijke) eindrapportage en eindvordering voorzien tegen uiterlijk 1 mei 2026.



We leren uit de afgelopen periode dat:

- er veel woningen in Leeuwbrug aan renovatie toe zijn
- er in de kern van de wijk een 80-tal renovatie-adviezen/audit werden uitgebracht, maar een derde de nodige renovatiewerken niet kan aanvangen wegens geen budget
- er nood is in Denderleeuw om inwoners te ondersteunen in hun renovatieprojecten
- er via het wijkverbeteringsproject ook huisjesmelkers en slechte huurpanden in kaart werden gebracht
- ondanks een centraal fysiek punt midden in de wijk, inwoners het vlotst bereikbaar zijn door deur-aan-deur bezoeken uit te voeren en in te zetten op ontmoetingsmomenten waarbij burens elkaar beter leren kennen en in een verdere fase elkaar kunnen ondersteunen op allerlei vlakken
- identiteitsvorming van de wijk een uitdaging blijft o.a. gezien de ligging aan het station
- we blijvend moeten inzetten in de wijk op inrichting openbaar domein, creatie extra openbaar domein (groen), vernieuwen van infrastructuur, aantrekken van nieuwe handelaars, ontwikkelen van stationsvernieuwing, verbeteren mobiliteit, ...

Tijd (indicator)



Geld (indicator)



Geld

Vlaamse projectsubsidie van 575.306 euro + eigen inbreng vanuit ons lokaal bestuur van 143.000 euro

	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Ontvangsten	0,00	172.591,80	172.591,80	226.149,40	0,00	158.435,00
Uitgaven	0,00	111.121,88	163.642,57	109.325,00	192.842,07	213.135,00
Totaal Exploitatie	0,00	61.469,92	8.949,23	116.824,40	-192.842,07	-54.700,00
Investing						
Uitgaven	0,00	0,00	64.861,00	0,00	0,00	40.000,00
Totaal Investering	0,00	0,00	-64.861,00	0,00	0,00	-40.000,00

ACTIEPLANNEN

AP1002 Invoeren van een woonbeleidsvisie met het oog op een kwalitatieve invulling van de beschikbare open ruimte en om een verdere verdichting van de gemeente tegen te gaan

ACTIES

A10020 Ontwikkeling van een woningtypetoets

Status

Uitgevoerd



Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Open ruimte is een schaars goed waarmee zorgvuldig omgesprongen moet worden opdat de leefbaarheid in de gemeente gegarandeerd kan worden. Zeker in Denderleeuw, als dichtstbevolkte gemeente van Oost-Vlaanderen op de stad Gent na. Om kwaliteitsvol woonweefsel dat aangepast is aan de noden van de bevolking te blijven garanderen, is het belangrijk om hierover een gemeentelijk beleid uit te stippelen.

De **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen** die enkele jaren terug werd goedgekeurd, bewaakt de woon- en leefkwaliteit van appartementen en vormde hierin een eerste stap. De gemeente wordt echter geconfronteerd met een sterke toename van de aanvragen voor meergezinswoningen en dit op plaatsen waar dit niet altijd gewenst is. Zo lenen bepaalde straten zich niet voor de inplanting van meergezinswoningen omwille van het kleinschalige karakter van de bebouwing. Op andere plekken vormen meergezinswoningen een bedreiging van de woonkwaliteit van de aanpalende woningen.

Tegelijk dient erover gewaakt te worden dat de traditionele eengezinswoning niet weggedrukt wordt uit de woningmarkt door omvorming ervan naar meergezinswoning. De huishoudensevolutie maakt weliswaar duidelijk dat de vraag naar appartementen, bij uitstek een geschikt woningtype voor kleinere en/of verouderende gezinnen, nog zal toenemen. Ook het aantal grotere gezinnen, die vaak op zoek zijn naar een woning met een tuin, zal niet afnemen in de komende jaren. Ook voor hen moet er dus voldoende aanbod op de woningmarkt blijven.

Bijkomend werd de [stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen](#) vastgesteld op de gemeenteraad van februari 2022. Deze vormt het kader voor nieuwe woonontwikkelingen in Denderleeuw. De richtlijn bestaat uit twee onderdelen: de woningtypetoets en de richtlijn bijzondere projecten. De projectkenmerken bepalen wanneer je welk van beide hanteert. Is de oppervlakte van terrein in woongebied groter dan 2500 m² en/of bestaat de kans dat er nieuwe wegenis wordt voorzien in het project? Dan is de richtlijn bijzondere projecten van toepassing. In alle andere gevallen bepaalt de woningtypetoets de mogelijkheden van een terrein. De stedenbouwkundige richtlijn wonen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

De stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen werd met succes geïntegreerd in de dienstverlening. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1 §2 VCRO kan worden **beoordeeld als succesvol**. De beleidsrichtlijn verreed alvast verschillende aanvragen van projectontwikkelaars voor de bouw van appartementsgebouwen op minder geschikte locaties, hetgeen een procedureel voordeel betekent (geen administratieve last bij het formuleren van weigeringsbeslissingen, noch administratieve opvolging vereist bij beroepsprocedures). De stedenbouwkundige beleidsrichtlijn zorgt voor de rechtszekerheid die nodig was om geruggesteund op vragen aangaande projectontwikkeling voor meergezinswoningen te kunnen antwoorden.

Tijd (indicator)



Geld (indicator)





A10021 Ontwikkeling van een visie op projecten met meer dan 1 woongelegenheden

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Open ruimte is een schaars goed waarmee zorgvuldig omgesprongen moet worden opdat de leefbaarheid in de gemeente gegarandeerd kan worden. Zeker in Denderleeuw, ondertussen de dichtstbevolkte gemeente van Oost-Vlaanderen, op de stad Gent na.

Om kwaliteitsvol woonweefsel dat aangepast is aan de noden van de bevolking te blijven garanderen, is het belangrijk om hierover een gemeentelijk beleid uit te stippelen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen die enkele jaren terug werd goedgekeurd, bewaakt de woon- en leefkwaliteit van appartementen en vormt hierin een eerste stap. De gemeente wordt echter geconfronteerd met een sterke toename van de aanvragen voor meergezinswoningen en dit op plaatsen waar dit niet altijd gewenst is. Zo lenen bepaalde straten zich niet voor de inplanting van meergezinswoningen omwille van het kleinschalige karakter van de bebouwing. Op andere plekken vormen meergezinswoningen een bedreiging van de woonkwaliteit van de aanpalende woningen.

Tegelijk dient erover gewaakt te worden dat de traditionele eengezinswoning niet weggedrukt wordt uit de woningmarkt door omvorming ervan naar meergezinswoning. De huishoudensevolutie maakt weliswaar duidelijk dat de vraag naar appartementen, bij uitstek een geschikt woningtype voor kleinere en/of verouderende gezinnen, nog zal toenemen. Ook het aantal grotere gezinnen, die vaak op zoek zijn naar een woning met een tuin, zal niet afnemen in de komende jaren. Ook voor hen moet er dus voldoende aanbod op de woningmarkt blijven.

De stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen is vastgesteld op de gemeenteraad van februari 2022. Deze beleidsrichtlijn vormt het kader voor nieuwe woonontwikkelingen in Denderleeuw. De richtlijn bestaat uit twee onderdelen: de woningtypetoets en de richtlijn bijzondere projecten. De projectkenmerken bepalen wanneer je welk van beide hanteert. Is de oppervlakte van terrein in woongebied groter dan 2500 m² en/of bestaat de kans dat er nieuwe wegenis wordt voorzien in het project? Dan is de richtlijn bijzondere projecten van toepassing. In alle andere gevallen bepaalt de woningtypetoets de mogelijkheden van een terrein. De stedenbouwkundige richtlijn wonen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is de woningtypetoets dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', in de zin van art. 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen, en m.n. de richtlijn bijzondere projecten, wordt met de 10 geformuleerde ontwerpprincipes steeds overgemaakt aan potentiële ontwikkelaars van gronden groter dan 2.500m² of projecten waarbij nieuwe wegenis wordt voorzien. Op die manier merken we een duidelijke impact op het planmatige aspect. Op basis van deze door de gemeenteraad gevalideerde richtlijn blijkt het een stuk makkelijker om planaanpassingen af te dwingen voor ontwikkelaars die hun project (meer) confirmeren met de 10 geformuleerde ontwerpprincipes.

Voor percelen kleiner dan 2500m² of zonder wegenis, speelt de nieuw in werking getreden algemene stedenbouwkundige verordening (sinds 2023), die ontwerpprincipes bepaalt indien een project (1) de woningtypetoets doorstaat en (2) conform is met de goede ruimtelijke ordening.



Tijd (indicator) ■

Geld (indicator) ■

A10022 Opmaak van een algemene stedenbouwkundige verordening

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken
(indicator) ■

Stand van zaken (toelichting)

Denderleeuw wil een aantrekkelijke gemeente zijn en legt de lat hoog op het vlak van **beeldkwaliteit**. Elk project of elke ingreep moet passen binnen de bestaande ruimtelijke context.

Op de **GECORO** van 16 juni 2022 werd de algemene stedenbouwkundige verordening **in voorontwerp voorgelegd**. Er kan verwezen worden naar het verslag van de GECORO van 16 juni 2022 waaruit bleek dat de verordening als een welgekomen en rechtszekerheid biedend instrument onthaald werd. Er waren enkele inhoudelijke opmerkingen die verwerkt werden.

Op 15 november 2022 **besliste het college van burgemeester en schepenen tot de opmaak van een verordening en het nemen van alle nodige maatregelen daartoe**. Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moeten immers een aantal stappen doorlopen worden. Zo moet **het ontwerp voor advies worden voorgelegd aan** het departement, de deputatie en de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Bij volgende instanties werd advies gevraagd en verkregen:

- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap Wegen en Verkeer
- De Vlaamse Waterweg
- Departement Landbouw en Visserij
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Oost-Vlaanderen
- Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

De inhoudelijke opmerkingen die in de adviezen waren geformuleerd, werden in de verordening ingeschreven en aangepast.

Op 25 mei 2023 keurde de gemeenteraad de algemene stedenbouwkundige verordening definitief goed. Bedoeling is om het bouwen binnen onze gemeente te reglementeren, de minimale bouwkwiteit te garanderen en aangename buurten te creëren voor inwoners.



Door de formele aanneming van deze verordening, met enkele regels inzake bvb minimale gevelbreedte, slagen we erin aanvragen nog beter en sneller te sturen in de richting van de beleidsmatig gewenste richting alsook conflicterende aanvragen ongunstig te beoordelen. Door projecten op een terrein groter dan 2.500m² uit te sluiten van de toepassing van de verordening, slagen we er anderzijds in vernieuwde woonontwikkelingen waar mogelijk wél nog een kans te geven, waarvan diverse lopende en afgeronde dossiers getuige zijn.

In de nieuwe beleidsperiode 2026-2031 wordt de verordening geëvalueerd en aangepast indien, en waar, nodig.

Tijd (indicator) ■

Geld (indicator) ■

ACTIEPLANNEN

AP1003 Opmaak van een lokaal sociaal woonbeleid

	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Uitgaven	3.080	3.115	3.145	0	0	3.500
Totaal Exploitatie	-3.080	-3.115	-3.145	0	0	-3.500

ACTIES

A10030 Uitwerken visie op sociaal wonen rekening houdend met behalen bindend sociaal objectief en het groeipad van het Sociaal verhuurkantoor (SVK)

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator) ■

Stand van zaken (toelichting)

Groeipad met het SVK

In het kader van sociaal wonen stellen we de werking van het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) systematisch in de kijker via gerichte communicatie-acties o.a. met een artikel in de Schakel, eigenaars van leegstaande woningen laten kennismaken via een brochure van het SVK en het flyeren in alle "te huur" aangeboden woningen.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal huurwoningen via het SVK in onze gemeente	11	15	17	17	17	17



Voor een oud en grootschalig administratief gebouw in de Kruisstraat werd in mei 2024 een omgevingsaanvraag ingediend voor de reconversie van dit verouderd pand naar wonen in SVK-verband, een aantal generieke woningen en het voorzien van een kinderopvang. De invulling van dit administratief gebouw werd gestuurd vanuit diverse gemeentelijke diensten waaruit bleek dat een mix van functies een meerwaarde op diverse vlakken kan creëren voor de bredere omgeving. Dergelijk inbreidingsproject met verschillende functies wordt aangemoedigd om stedelijke kernen op te waarderen.

Visie sociaal wonen

De visie op sociaal wonen werd op de gemeenteraad van 21 december 2021 goedgekeurd. In de nieuwe visie onderschrijven we dat:

- Nieuwe sociale huurwoningen niet bij voorbaat uitgesloten worden wanneer het gaat om een verbouwingsproject binnen een al bestaande sociale woonwijk. Indien een verbouwingsproject minder dan 20% bijkomende sociale woningen genereert op wijkniveau, hoeft de toets aan het bindend sociaal objectief immers niet gevoerd te worden.
- Sociale koopwoonprojecten blijven mogelijk aangezien ook deze projecten de toets aan het bindend sociaal objectief niet moeten doorstaan.
- Daarnaast worden blijvend de schouders gezet onder het promoten van het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen.
- Bijkomend sociale huurwoningen creëren via nieuwbouw dan wel via het aansnijden van nieuwe projectgrond is niet mogelijk.

Met deze maatregelen willen we als lokaal bestuur het aanbod voor sociaal wonen binnen onze gemeentegrenzen verhogen, gelet op het feit dat de vraag blijft toenemen. Tegelijkertijd is het de bedoeling om via deze visie een betere sociale mix te creëren door bijkomende sociale woningen beter te spreiden.

Evolutie naar 1 Woonactor voor de hele regio

Tegen 1 januari 2023 moesten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: **de woonmaatschappij**. De oprichting van de woonmaatschappij wordt door de Vlaamse overheid gezien als een ambitieus project met als ultiem doel de groei van het aantal sociale huurwoningen te versnellen en de sociale huurder nog meer centraal te stellen. Bedoeling is om met de woonmaatschappij:

- de dienstverlening te verhogen: via een éénloketsysteem, één inschrijvingsregister, een duidelijker zicht op het volledige aanbod,...
- de complementaire werking van SVK en SHM te verenigen
- de transparantie te verhogen met één duidelijke actor, één toewijssysteem, een centrale klachtenbehandeling, ...
- de regierol van het lokale bestuur te doen primeren



Om deze woonmaatschappijen te vormen, tekende de Vlaamse Regering een regelgevend- en implementatietraject uit. Op 28 oktober 2021 keurde de gemeenteraad het voorstel goed om Denderleeuw tot een **werkingsgebied** met Aalst, Lede, Erpe-Mere, Haaltert, Ninove en Geraardsbergen te laten behoren. Deze regio werd door de minister 'de Denderregio Zuid' gedoopt en Wichelen werd er nog aan toegevoegd. In een bijhorend **afsprakenkader** werden de verwachtingen van de lokale besturen bij de vorming van de woonmaatschappij geformaliseerd.

Om de Woonmaatschappijen Dender-Zuid en Vlaamse Ardennen-Oost te vormen, dienden er een aantal operaties plaats te vinden.

- In de eerste plaats vond er een fusie plaats tussen SHM Denderstreek, Dewaco Werkerswelzijn en Ninove Welzijn. SVK Zuid-Oost-Vlaanderen is daarnaast zowel actief in het werkingsgebied Dender-Zuid als Vlaamse Ardennen-Oost. Beide regio's werden in een eerste fase ingekanteld in SHM Denderstreek, waarna het de bedoeling is dat de activiteit Vlaamse Ardennen-Oost wordt afgesplitst in een volgende fase.
- SBK-Dendermonde is een sociale bouw- en koopmaatschappij, gevestigd te Dendermonde, en was in het verleden beperkt actief in de regio Dender-Zuid (net zoals in 4 andere regio's). Gezien SBK-Dendermonde eveneens moet inkantelen in de diverse woonmaatschappijen werd eveneens voorzien in een partiële splitsing (en restfusie) van deze vennootschap naar de regio's waar zij actief was. Woonmaatschappij Dender-Zuid ontvangt het partieel afgesplitste deel van SBK-Dendermonde met betrekking tot werkingsgebied Dender-Zuid.


Het organogram is ondertussen vastgesteld; er is een nieuwe directeur aangesteld. Vanaf 18 maart 2024 is het **CIR (Centraal InschrijvingsRegister)** van de Vlaamse overheid, in werking getreden. Het **traject naar een nieuw (gemeentelijk) toewijsreglement** zal verder lopen in samenwerking met de lokale besturen van Dender-Zuid.


Er komt een nieuw bindend sociaal objectief (BSO), voor de periode 2026-2042, voor de gemeenten/steden. De verwerking van de cijfers om te komen tot een nieuw bindend sociaal objectief omvat verschillende stappen en acties, samen met de lokale besturen, die momenteel gezet worden. Dit omvat het nazicht van de beschikbare cijfers door gemeenten en het vormgeven van een gewestelijk minimumdoel dat wordt vertaald naar de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen.

Een eerste meting van de bestaande sociale huurwoningen op datum van 31/12/2024 is geteld. Een tweede nazicht cijfers sociaal wonen op datum van 31/12/2025 zal begin 2026 dienen te gebeuren.

De doelstelling is om 50.000 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren. Gemeenten die hun vorige doelstellingen niet haalden, moeten een inhaalbeweging doen. Voor de gemeente Denderleeuw - dat het vorige BSO wel gehaald heeft- betekent dit, **voorlopig** een nieuw BSO van +-131 eenheden.

Als gevolg van dit alles zal er dan ook mogelijk een aangepaste visietekst sociaal wonen komen, en dit in functie van de resultaten van het nieuwe Bindend Sociaal Objectief.

Tijd (indicator) 

Geld (indicator) 



	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Uitgaven	3.079,80	3.115,35	3.144,90	0,00	0,00	3.500,00
Totaal Exploitatie	-3.079,80	-3.115,35	-3.144,90	0,00	0,00	-3.500,00

A10031 Opmaak lokaal toewijzingsreglement voor sociale woningen met klemtoon op bindingsfactoren met de gemeente

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Denderleeuw is een aantrekkelijke gemeente om te wonen, onder meer door de aanwezigheid van het treinstation. Dit trekt mensen van buiten de gemeente aan, maar hun leven ligt vaak elders (werk, boodschappen, sociaal leven). Op 23 januari 2020 keurde de gemeenteraad het **lokaal toewijsreglement sociale huurwoningen in kader van lokale binding op het grondgebied van Denderleeuw** goed. Hiermee kan ons lokaal bestuur uitdrukkelijke voorrang geven aan sociale huurders die hier sinds hun geboorte wonen, ongeacht hun leeftijd. Ook mensen die in Denderleeuw wonen en/of opgegroeid zijn of lang gewoond hebben en een band gecreëerd hebben met de gemeente, kunnen we zo de kans geven om in Denderleeuw te blijven wonen of terug te komen naar hun vertrouwde omgeving en dit in een aangepaste en betaalbare sociale woning.

Met de verplichte oprichting van een nieuwe woonactor werden de verschillende huisvestingsmaatschappijen in onze regio in 2023 samengebracht in 1 orgaan: de Woonmaatschappij Dender-Zuid. Dit is ook zichtbaar in de cijfers in onderstaande tabel.

Een stand van zaken m.b.t. de toewijzingen door de bevoegde partners:

	2021	2022	2023	2024	2025
Toewijzingen SVK	6	7	4	4	
waarvan volgens criterium 3 (in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Denderleeuw wonen)	4	5	4	4	
Toewijzingen SHM Denderstreek	4	4	4	3	
waarvan volgens criterium 1 (sinds de geboorte in Denderleeuw)	1			1	
waarvan volgens criterium 2 (minimaal 15 jaar inwoner van Denderleeuw)	1	3	4	1	



waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	2	1		
interne mutatie				1
Toewijzingen SHM Dewaco	19	25	40	8
waarvan volgens criterium 1 (zie supra)	2	3	2	1
waarvan volgens criterium 2 (zie supra)	16	15	8	4
waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	1	2	8	1
Toewijzing gezin uit Oekraïne		2	2	
Interne mutatie		3	14	2
65+		1	1	
Aangepaste woning gehandicapten	65+	1		
<i>Overlijden referentiehurder</i>			1	
<i>ADL-woningen</i>			4	
Toewijzingen Woonmaatschappij Dender-Zuid			20	52
waarvan volgens criterium 1 (sinds de geboorte in Denderleeuw)			1	2
waarvan volgens criterium 2 (minimaal 15 jaar inwoner van Denderleeuw)			6	19
waarvan volgens criterium 3 (5 jaar in de laatste 10 jaar)			2	6
Interne mutatie (onderbezetting)			6	3
Interne mutatie (medische reden)			1	
Interne mutatie (overbezetting)				1
Interne mutatie (renovatie, sloop)				6



65+	1	5
Aangepaste woning	1	2
Versnelde toewijs	2	6
Einde Hoofdhuurcontract		1
Prevenda		1

Naar aanleiding van de vorming van de Woonmaatschappij Dender-Zuid, en conform de Vlaamse Codex Wonen, zal een nieuw toewijzingsreglement moeten worden opgemaakt. De inhoud en draagwijdte van dit reglement zal in de loop van van 2026 verder bepaald worden. Noodzakelijke aanpassingen dienen doorgevoerd te worden, aangezien het bv. niet langer wettelijk toegelaten is een lokale binding sinds de geboorte/levenslang op te nemen. Dit zal dus haar doorwerking hebben in de nieuwe beleidsperiode 2026-2031.

Tijd (indicator)



Geld (indicator)



Financiële tabel BD100 - Inzetten op een divers, kwaliteitsvol en betaalbaar woonaanbod

	Rekening 2021	Rekening 2022	Rekening 2023	Rekening 2024	Rekening 2025	(A)MJP 2025
Exploitatie						
Ontvangsten	23.250	244.682	242.149	314.809	124.155	285.935
Uitgaven	3.080	114.237	166.787	109.495	197.262	218.635
Totaal Exploitatie	20.170	130.445	75.362	205.314	-73.107	67.300
Investing						
Uitgaven	0	0	64.861	0	0	40.000
Totaal Investering	0	0	-64.861	0	0	-40.000

Opvolgingsrapportering



2020

