

BD100 - Inzetten op een divers, kwaliteitsvol en betaalbaar woonaanbod

Actieplannen

AP1000 - Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren

Acties

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

Als lokaal bestuur kunnen we een aantal proactieve maatregelen nemen om de woningkwaliteit op ons grondgebied te verbeteren. Het uitwerken van een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement is er daar een van. We kunnen hierbij onder meer kiezen om met het conformiteitsattest aan de slag te gaan. Dit is een attest waaruit blijkt dat een woning die verhuurd/ter beschikking gesteld wordt voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen én aan de rookmeldersverplichting. Op de huurmarkt biedt dit zowel de verhuurder als de huurder meer zekerheid. Voor de huurder is er de zekerheid dat het pand voldoet aan de elementaire woningkwaliteitsvereisten. De verhuurder heeft bewijs dat het pand in orde is.

Weigert een eigenaar om gebreken te herstellen, terwijl hij toch de intentie heeft om de woning opnieuw te verhuren, wordt de procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid opgestart. Zo is er een stok achter de deur wanneer de woonkwaliteit niet in orde zou zijn.

Status

Uitgevoerd

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	43
Afgeleverde conformiteitsattesten	93	206	99	101	29
Weigeringsbeslissing	48	167	66	28	13
Uitgevoerde conformiteitscontroles waarvan het resultaat - attest of weigering - nog te verwerken is	77	4			

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.

Er wordt momenteel een nieuwe actie voorbereid - **gratis conformiteitsattest gekoppeld aan renovatietraject**. Wat is de bedoeling? Het koppelen van een gratis conformiteitsattest aan verhuurders die een renovatietraject hebben doorlopen, met als voorwaarde het plaatsen van één bijkomende energiezuinige maatregel. Dubbele beglazing en dakisolatie behoren sowieso tot de minima. Dit tot slot gekoppeld aan een gunstige EPC-score. Zo proberen we in te zetten op een kwalitatief en gevarieerd woonaanbod en wordt er ook belang gehecht aan de energienormen voor huurwoningen.

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.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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

Voor de ondersteuning van ons lokaal woonbeleid wil de gemeente een beroep doen op de expertise van SOLVA via het zogenaamde IGS-project woonbeleid. Eén van de zaken die binnen dit project zou opgenomen worden is het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het sociaal verhuurkantoor. Deze conformiteitsonderzoeken zouden uitgevoerd worden door een technisch expert van SOLVA.

Status

Uitgevoerd

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 vroeger 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.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



A10002 Leegstand en verwaarlozing frequenter controleren, registreren en streng aanpakken

Het voorkomen en bestrijden van langdurige leegstand/verwaarlozing van woningen en gebouwen vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk woonbeleid. Het is noodzakelijk om dit aan te pakken omdat langdurige leegstand/verwaarlozing op verschillende wijzen hinder en mogelijk gevaar kunnen veroorzaken. Het is ook van belang voor de beeldkwaliteit van een buurt.

Het doel van een leegstands- en verwaarlozingsbelasting is dat er zoveel mogelijk woningen en/of gebouwen van goede kwaliteit effectief volgens hun functie gebruikt worden. Dit bepaalt dat in Denderleeuw een register verwaarlozing en een register leegstand wordt bijgehouden en hierop frequent gecontroleerd wordt om streng aan te pakken waar nodig.

Status

Continu

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 verloederen 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

Om langdurige leegstand/verwaarlozing/ongeschikt-onbewoonbaarheid te bestrijden zal 'het toepassen van het sociaal beheersrecht' vanuit het intergemeentelijke samenwerkingsverband woonbeleid Denderleeuw-Haaltert-Ninove worden onderzocht naar haalbaarheid en budget. Een eerste opstartvergadering werd ingepland en het is nu de bedoeling om met de gekregen input over de betekenis, de procedure & de doelstelling van de actie aan de slag te gaan.

De cijfers:

	2021	2022	2023	2024	2025
Inventaris leegstaande woningen & gebouwen	73	79	87	114	95
Inventaris verwaarloosde woningen & gebouwen	10	8	10	11	11
Inventaris ongeschikt-onbewoonbare panden	31	36	38	18	17

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 verloederen 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 (renovatienota (1 jaar) of vrijstelling wegens omgevingsvergunning (2 jaar)).

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

Leegstand:

- 9 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)

De heffingsreglementen ikv wonen worden in het najaar gecontroleerd en mogelijk herzien.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



A10003 Lokale partners betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid via structurele samenwerking

Door een samenwerking tussen onze dienst Wonen, de lokale politie, de Vlaamse Wooninspectie, ... willen we bijkomende inspanningen leveren op het vlak van woningkwaliteit bij huurwoningen. Samen met lokale partners kunnen we woningkwaliteitsproblemen detecteren eventueel door middel van een meldingsfiche. Zo zouden politie, thuisverpleging, maatschappelijk werkers, ... woningkwaliteitsproblemen eenvoudig kunnen melden wanneer ze op huisbezoek gaan.

Status

Continu

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.

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.

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 voordelen van een goede 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.

Via het **wijkverbeteringstraject** (o.a. samenwerking met Rots) worden daarnaast methodieken gezocht om mensen (ook eigenaar-verhuurders) te stimuleren om te renoveren (zie A10013).

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.

In het kader van verontrustende situaties was er een overleg op 26 februari 2025 tussen politie/sociale dienst/Veiligheid/Wonen/Huis van het Kind. Bedoeling is om de communicatie & de samenwerking tussen de diensten te verbeteren & ideeën uit te wisselen.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



A10004 Preventiecampagnes opzetten rond ongezonde woningen

We brengen 90% van onze tijd binnen door, waarvan ongeveer twee derde thuis. Een gezonde woning is dus van belang. 1 op de 8 Belgen geeft aan in een ongezonde woning te leven. Dit is een woning die niet beantwoordt aan het absolute minimum op het vlak van hygiëne: bijvoorbeeld een vochtig gebouw met onaangepaste temperaturen of een tekort aan daglicht. Wie in een te vochtige woning woont heeft 65% meer kans op gezondheidsproblemen. In een gebouw met een gebrek aan daglicht hebben bewoners 79% meer kans om in een slechtere gezondheid te verkeren dan mensen die natuurlijk licht in overvloed hebben in hun woning. Ook tal van andere factoren spelen mee zoals een opeenstapeling van afval in sommige woningen met geurhinder en ongedierte tot gevolg. We zetten in op preventiecampagnes om inwoners te sensibiliseren met praktische tips om woningen gezond te houden.

Status

Continu

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 worden **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 loopt 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 focust 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.

Er werden in dit kader reeds 6 premies toegekend.

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

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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

Kiezen voor duurzaam wonen is een bewuste keuze om zoveel mogelijk rekening te houden met mens en milieu en verspilling van energie en grondstoffen tegen te gaan. Duurzaam wonen hoeft geen handenvol geld te kosten. Vaak kan met relatief goedkope ingrepen, zoals dakisolatie, de energiefactuur fors worden teruggedrongen en is de investering na enkele jaren terugverdiend.

Denderleeuw geeft een financiële ruggensteun aan de verbouwer die in zijn woning energiebesparende werken uitvoert. Om maximaal rendement uit die investering te halen zal het huidige premiestelsel aangepast worden. Zo wordt onderzocht of een sloop- en/of gevelrenovatiepremie kan worden ingevoerd als extra stimulans om energiezuinig te verbouwen.

Status

Uitgevoerd

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	0
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).

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



Actieplannen

[AP1001 - Advies en begeleiding verstrekken over wonen, met focus op ondersteuning van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden](#)

Acties

A10010 Inrichten van een Woonloket

De regio Zuid-Oost-Vlaanderen wordt gekenmerkt door een relatief oud patrimonium met een hogere kans op slechtere woonkwaliteit. Met de inrichting van een Woonloket willen we inwoners gratis en onafhankelijk advies bieden over wonen of huisvesting. Het uitgangspunt is het grondwettelijk recht op wonen waarborgen. Mensen kunnen bij het Woonloket terecht met tal van vragen en ondersteuning bij aanvragen, inschrijvingen, woonkwaliteit, rechten en plichten, ... De opstart is afhankelijk van een subsidieproject dat samen met Solva is ingediend.

Status

Uitgevoerd

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, in 2025 met volgende focus:

- 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

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

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

De woningen van mensen met een laag inkomen scoren vaak slecht op vlak van veiligheid, woningkwaliteit en energiezuinigheid. Bedoeling is dat we via het IGS-project Woonbeleid vooral deze doelgroep sociaal en/of technisch begeleiden en toeleiden naar bestaande ontzorgingstrajecten, energiescans en -leningen, gratis renovatieadvies aan huis, ... We zetten in op preventieve acties & ondersteunende maatregelen om inwoners weerbaar maken voor de woon- en energiecrisis (zoals het voorkomen van uithuiszettingen).

Status

Continu

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
--	------	------	------	------	------

Renovatatiebegeleidingen en ontzorging 'Denderleeuw renoveert'	19 adviezen waarvan 3 ontzorgings dossiers	24 adviezen waarvan 6 ontzorgings dossiers	11 adviezen waarvan 1 ontzorgings dossier	9 adviezen en 9 ontzorgings dossiers	11 adviezen
Renovatatiebegeleidingen en ontzorging 'Leeuwbrug renoveert'		17 adviezen waarvan 5 begeleiding en ontzorgingen opgestart	33 adviezen waarvan 28 begeleiding en ontzorgings dossiers	24 adviezen waarvan 18 ontzorgingen	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**. Er wordt in 2024 vooral ingezet op de uitvoering van maatregelen, zodat het niet blijft bij enkel adviezen. Hiervoor zal worden 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, en reeds 6 premies werden toegekend.

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.

Vanaf 2025 wordt er geen renovatiebegeleiding door het project 'Zuid-Oost-Vlaanderen renoveert!' aangeboden. Maar zal **MijnVerbouwBegeleiding** opgestart worden 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.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



A10012 Installeren van een meldpunt discriminatie huurmarkt

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Toch vinden sommige huurders moeilijker een woning omwille van discriminatie. Als lokaal bestuur willen we een meldpunt installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen en het informeren/sensibiliseren van huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars.

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

Deze actie werd volledig afgerond in 2021. Het meldpunt maakt deel uit van het Woonloket.

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

Discriminatie vormt soms een hindernis bij het zoeken van een woning op de private huurmarkt. We zetten daarom in op bekendmaking van ons meldpunt via diverse communicatiekanalen, zoals facebook. Een brochure rond discriminatie op de huurmarkt is besteld bij Wonen in Vlaanderen om zo ter beschikking van de inwoners te kunnen leggen. Op die manier kunnen we dit (schijnbaar onzichtbaar) probleem wat beter onder de aandacht te brengen.

Er werd in 2024 één mondelinge melding ontvangen. Betrokkene werd per mail de gegevens bezorgd van het Vlaams Mensenrechteninstituut waarbij vervolgens een klacht kan worden ingediend.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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

De vraag naar appartementen blijft toenemen. Dit op plaatsen die niet altijd geschikt zijn voor appartementen. De woningtypetoets voor Denderleeuw zal een kader bieden waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar ééngezinswoningen verplicht zijn en waar andere woningtypes tot de mogelijkheid behoren. Meergezinswoningen integreren zich immers niet (altijd) in elke omgeving omwille van de plaatselijke context.

We streven ernaar om bij renovaties bestaande ééngezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard nog mogelijk, maar niet het aantal woongelegenheden moet voorop staan, maar de kwaliteit van het ontwerp op zich én de inpassing ervan in de omgeving.

Status

Uitgevoerd

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 vermeed 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.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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

We ontwikkelen een visie op projecten met meer dan 1 woongelegenheid. Deze visie gaat uit van woonkwaliteit enerzijds en inpassing in de omgeving anderzijds. Dit geldt zowel voor de projecten waar meergezinswoningen wel nog toegelaten worden, als voor projecten met meerdere eengezinswoningen. In dit kader wordt de 'klassieke verkaveling' verlaten.

Bij elk nieuw project met meerdere woongelegenheden willen we inzetten op een gezonde mix van woningtypes én de aandacht vestigen op groene (openbare) ruimte, een meerwaarde creëren voor de toekomstige bewoners en de buurt, voldoende parkeerplaatsen voorzien, ...

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

Deze actie werd volledig afgerond door de invoering van de stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen in 2022 (zie ook A10020).

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.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



Actieplannen

AP1003 - Opmaak van een lokaal sociaal woonbeleid

Acties

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

In 2007 liet de Vlaamse overheid een nulmeting uitvoeren waaruit bleek dat Denderleeuw over 327 sociale huurwoningen beschikte. Net als de andere lokale besturen kreeg Denderleeuw een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Dit BSO is een richtlijn om het sociaal woonaanbod in Vlaanderen uit te breiden en ook evenwichtig te spreiden. Tegen 2025 zou elke gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen moeten realiseren. Concreet voor Denderleeuw betekende dit: tegen 2025 125 nieuwe sociale huurwoningen, ofwel 452 woningen in totaal, realiseren. In tegenstelling tot de ons omliggende gemeenten heeft Denderleeuw deze doelstelling al bereikt. Daarom besliste het bestuur dat er voorlopig geen nieuwe sociale huurwoningen meer zullen bijkomen op ons grondgebied.

Daarnaast houden we de vinger aan de pols bij het groeipad van het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) dat eigenaars stimuleert om hun woning tegen een meer bescheiden huurprijs aan te bieden op de markt in ruil voor tal van voordelen via het SVK. Het doel van een sociaal verhuurkantoor is zoveel mogelijk kwalitatieve gezinswoningen te kunnen aanbieden op de huurmarkt. Als lokaal bestuur zorgen we mee voor de promotie van het SVK bij onze inwoners.

Op initiatief van SOLVA zal onze gemeente toetreden tot een intergemeentelijke samenwerking ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Één van de activiteiten zal zijn om een visie op sociaal wonen uit te werken, door o.a. de lokale woningmarkt in kaart te brengen, een partnerschap waar te maken met het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente, ...

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, krijgen de lokale besturen een trekkersrol.

Status

Uitgevoerd

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 flyereren 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 koopwoningprojecten 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.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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

De gemeente, als regisseur van het lokaal woonbeleid, beschikt over de autonomie om zelf beleidskeuzes te maken die een oplossing bieden aan de problemen op de lokale woonmarkt of die inspelen op lokale opportuniteiten. Om een woonbeleid te creëren ter realisatie van een optimale leefbaarheid van de wijken is het beleid inzake de toewijzing van de sociale woningen een essentiële factor.

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

Deze actie is volledig afgerond in 2020. Een stand van zaken m.b.t. de toewijzingen door de bevoegde partners:

	2021	2022	2023	2024	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				
Overlijden referentiehurder			1			
ADL-woningen			4			
Toewijzingen Woonmaatschappij Dender- Zuid					20	29

waarvan volgens criterium 1 (sinds de geboorte in Denderleeuw)	1	2
waarvan volgens criterium 2 (minimaal 15 jaar inwoner van Denderleeuw)	6	11
waarvan volgens criterium 3 (5 jaar in de laatste 10 jaar)	2	2
Interne mutatie (onderbezetting)	6	2
Interne mutatie (medische reden)	1	
Interne mutatie (overbezetting)		1
Interne mutatie (renovatie, sloop)		6
65+	1	1
Aangepaste woning	1	
Versnelde toewijs	2	2
Einde Hoofdhuurcontract		1
Voor leeftijd van 25 jaar - 10 jaar inwoner		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 zullen in de loop van het najaar van 2025 verder bepaald worden.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)

