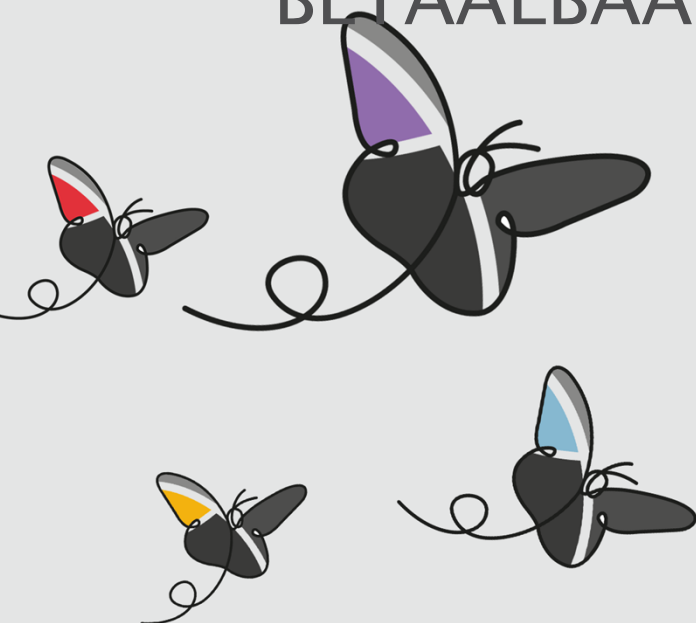


Denderleeuw *in beweging*



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





AP1000 Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
Exploitatie			
Ontvangsten	69.558	88.659	110.000
Uitgaven	0	170	2.000
Totaal Exploitatie	69.558	88.489	108.000

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	
Afgeleverde conformiteitsattesten	93	206	99	101	
Weigeringsbeslissing	48	167	66	28	
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
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. Deze actie wordt in het voorjaar van 2025 ter goedkeuring voorgelegd.

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.

Begin 2025 zal aan de gemeenteraad de vernieuwing van het reglement voor het invoeren van het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen voorgelegd worden.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)





Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
E Exploitatie			
Ontvangsten	4.680,00	8.910,00	10.000,00
Uitgaven	0,00	170,00	2.000,00
Totaal Exploitatie	4.680,00	8.740,00	8.000,00

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 is vastgelegd in een afsprakenkader met het Sociaal Verhuurkantoor (SVK). We voorzien in de verdere toepassing van dit afsprakenkader.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal conformiteitsonderzoeken in woningen te huur via SVK met het oog op nieuwe inhuurname	5	4	0	0	
Afgeleverde conformiteitsattesten (woningen conform)	5	4	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. Er was aanvankelijk gezegd dat er geen nieuwe overeenkomst nodig is, maar dat blijkt nu wel het geval te zijn. De hernieuwing is al op de raad van bestuur van de Woonmaatschappij geweest. Dit moet nog geagendeerd worden op de gemeenteraad.

Voorlopig wordt er niet meer ingehuurd. Enerzijds omdat er nog een achterstand weg te werken is bij de toewijzingen, anderzijds omdat de Woonmaatschappij voor alle woningen dezelfde kwaliteitsstandaard wil hanteren.

Tijd (indicator)



Tijd





Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

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.

Ook in 2024 werd de uitvoering leegstandsreglement verder gezet en opgevolgd.

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 ge-update, 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 de aanvullende activiteit vanuit het intergemeentelijke samenwerkingsverband woonbeleid Denderleeuw-Haaltert-Ninove, "het toepassen van het sociaal beheersrecht" worden onderzocht naar haalbaarheid en budget. En dit in samenwerking met stad Ninove. 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	
Inventaris verwaarloosde woningen & gebouwen	10	8	10	11	





Inventaris ongeschikt-onbewoonbare panden	31	36	38	18
---	----	----	----	----

In 2023 werd een **nieuwe softwaremodule** uitgerold. De *aankoop* hiervan werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 4 oktober 2022. Dit vervangt handmatige opvolging via excellijsten, vergemakkelijkt hulp aan burgers en maakt centrale dossiervorming mogelijk. Door een GIS-koppeling vond er ook informatieverrijking plaats bij het genereren van vastgoedinformatie hetgeen zowel interne als externe voordelen genereert. Het woonbeleid digitaliseren past in het leveren van efficiëntere dienstverlening aan inwoners en een betere dienstoverschrijdende opvolging. Alle data inzake de leegstandsinventarisatie, het verwaarlozingsregister en de ongeschikt-onbewoonbaar verklaarde panden zijn intussen verzameld in het softwareprogramma. Dit zal het updaten van de registers gemakkelijker laten verlopen, levert een tijdsbesparing op voor de dienst huisvesting en ook andere diensten zijn gebaat bij de integratie van deze software in de organisatie.

Het voorlopig procentueel beperkte aantal dossiers die aanleiding geven tot (gedwongen) invorderingen toont 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. Ook de opnamedata weergegeven in de registers toont dit aan. Het beleid rond leegstand is in 2010 opgestart, rond verwaarlozing in 2019.

In totaliteit is er een actieve opname voor 83 panden. Het lage aantal heffingen a rato van 6.000 EUR (maximum) toont aan dat veruit de meeste leegstands- en verwaarlozingssituaties, onder druk van de reglementering, worden verholpen.

Het kohier belasting op leegstaande woningen en gebouwen en verwaarloosde woningen en gebouwen werd goedgekeurd door het schepencollege op 4 juni 2024 en daaruit blijken de volgende cijfers:

Leegstand:

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

Verwaarlozing:

- 1 voor een 1e heffing (1500 euro)
- 1 voor een 2e heffing (3000 euro)
- 1 voor een 3e heffing (6000 euro)

Vele eigenaars leveren inspanningen om leegstand of verwaarlozing weg te werken voor ze heffingsplichtig worden (renovatienota (1 jaar) of vrijstelling wegens omgevingsvergunning (2 jaar)).

De procedure voor ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring verloopt volgens de decretaal bepaalde voorschriften. Een woning wordt opgenomen na een besluit 'ongeschikt of onbewoonbaarverklaring' van de burgemeester. De burgemeester kan dit op eigen initiatief of op verzoek, en dit na advies van de gewestelijk ambtenaar en na het horen van de eigenaar en bewoner.



Vanaf 1 januari 2025 heeft de Vlaamse minister van Wonen onze gemeente vrijgesteld van de adviesverplichting. Deze vrijstelling van adviesverplichting geeft de lokale besturen de kans zelfstandig, zonder advies in te grijpen bij woningkwaliteitsproblemen en zo sneller de procedure af te werken.

De procedure ongeschikt- onbewoonbaarheid start meestal vanuit een klacht van de bewoner over de kwaliteit van de woning. De private huurders worden getroffen door steeds grotere betaal- en kwaliteitsproblemen, maar durven doorgaans niets meer te ondernemen omdat een ander huis vinden niet eenvoudig is. Dit met als gevolg dat men daardoor dus ook niet meer de Ongeschikt/Onbewoonbaarheidsprocedure durft opstarten uit angst om op straat terecht te komen.

Met onze actie, het verplicht hebben van een conformiteitsattest bij verhuur, spelen we hier op in. Door het verplichten van een conformiteitsonderzoek bij verhuur, verzekeren we de woonkwaliteit en is deze niet meer afhankelijk van een klacht van de huurder.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

		Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
E	Exploitatie			
	Ontvangsten	64.877,54	79.749,17	100.000,00
	Totaal Exploitatie	64.877,54	79.749,17	100.000,00

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.



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. In 2024 was dit niet het geval.

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 gezondheidvlak / 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).

In 2023 en 2024 werden de diensten verder 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)



Tijd

Geld (indicator)



Geld



	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

A10004 Preventiecampagnes opzetten rond ongezonde woningen

Status

Continu

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Er wordt 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 eerste instantie worden deze toegespitst op de wijk Leeuwbrug, maar het is de bedoeling deze informatie- en kennisverstrekking ook gemeentebreed te kunnen delen.

In het voorjaar van 2024 werd een nieuwe **thema-avond** georganiseerd met de focus op eigenaar-verhuurders. Er waren in totaliteit 44 aanwezigen. Het renovatie-aanbod van de vzw ROTS in het kader van het wijkverbeteringscontract Leeuwbrug, uitleg over het conformiteitsattest door ons lokaal bestuur en uitleg omtrent sociaal verhuur door het SVK werden verstrekt. In de loop van de maand juni werd een follow-up brief gestuurd aan de eigenaar-verhuurders.

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

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------





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	
Aanvragen premie basisveiligheid	2	1	3	3	

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 en is in werking getreden op 1 februari 2024.





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

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

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

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
Exploitatie			
Ontvangsten	172.592	226.149	168.200
Uitgaven	163.643	109.325	168.200
Totaal Exploitatie	8.949	116.824	0
Investering			
Uitgaven	64.861	0	0
Totaal Investering	-64.861	0	0

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.





Vanuit het intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid, cluster Denderleeuw/Haaltert/Ninove en in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen is er op 9 november 2023 een infoavond georganiseerd rond "fossielvrij verwarmen". Met thema's: isoleren, lage temperatuur en duurzame warmtebron. De eerder georganiseerde infosessie SVK-werking werd geannuleerd wegens te weinig inschrijvingen.

Het woonloket richt zich verder op het informeren en betrekken van inwoners alsook eigenaar-verhuurders, in 2024 met volgende focus:

- Informeren over de nieuwe oproep 'Duurzaam renovatieadvies op maat van appartementen. Dit is een pilootproject van het Steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen met als doel in te zetten op collectieve renovatie van appartementsgebouwen.
- Het aanbieden van het Groepsaanbod bij energetische renovatiewerken door energievooperatie Energent en Energiehuis SOLVA
- Gratis onderhoud verwarmingsketel voor mensen met een laag inkomen; gratis aangeboden door Energiehuis SOLVA
- In samenwerking met Rots vzw werd een informatievergadering op 29 februari georganiseerd omtrent wat het project Leeuwbrug Beweegt kan betekenen voor de eigenaar-verhuurder op vlak van de woonkwaliteit van huurwoningen, alsook uitleg omtrent het gratis renovatieadvies en renovatiebegeleiding en de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest.
- Het meehelpen verspreiden van de nieuwe zitdagen van de Woonmaatschappij Dender-Zuid; het onder de aandacht brengen van de sociale kandidaat-huurders om hun dossier te 'actualiseren'

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

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. Sinds eind 2021 is er een sterke stijging van het aantal adviesaanvragen en het aantal uitgevoerde adviezen. 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
Renovatiebegeleiding en ontzorging 'Denderleeuw renoveert'	19 adviezen waarvan 3 ontzorgingsdossiers	24 adviezen waarvan 6 ontzorgingsdossiers	11 adviezen waarvan 1 ontzorgingsdossier	9 adviezen en 9 ontzorgingsdossiers	
Renovatiebegeleiding en ontzorging 'Leeuwbrug renoveert'		17 adviezen waarvan 5 begeleidingen en ontzorgingen opgestart	33 adviezen waarvan 28 begeleidingen en ontzorgingsdossiers	24 adviezen waarvan 18 ontzorgingen	

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.

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.

Er wordt momenteel een nieuwe actie uitgerold - het **gratis conformiteitsattest gekoppeld aan een renovatietraject**. De bedoeling is om het koppelen van een gratis conformiteitsattest aan verhuurders die een renovatietraject hebben doorlopen, met als voorwaarde het plaatsen van één bijkomende energiezuinige maatregel. Dubbel beglazing en dakisolatie behoren sowieso tot de minima. En tot slot gekoppeld aan een gunstige EPC-score. Dit wordt begin 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd.



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

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

A10012 Installeren van een meldpunt discriminatie huurmarkt

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



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	

Er werd tot nu toe slechts 1 melding gedaan, toch blijkt dat discriminatie een hindernis vormt bij het zoeken van een woning op de private huurmarkt. We zetten daarom ook in 2025 in op bekendmaking 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.

Tijd (indicator)



Tijd



Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

A10013 Leeuwbrug beweegt - woonwijkverbetering voor particulieren

Status

In uitvoering

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 kunnen we rekenen op een subsidie van 575.306 euro.

Midden januari 2022 werd hiervoor een kick-off ingepland. We werken samen 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 wordt 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 kunnen buurtbewoners terecht voor gratis renovatieadvies voor kleine of grote bouwplannen en buurtactiviteiten. Een medewerker van Renoseec (Rots) staat mensen met raad en daad bij en stuurt een volledig renovatietraject op maat voor jouw woning aan. Er wordt zowel gefocust op wooncomfort als op energetische ingrepen. Mensen krijgen ook hulp bij het administratieve luik, het aanvragen van premies, zorgen over geld, ... Via allerlei activiteiten willen we bovendien de beleving in de wijk stimuleren. Zo willen we de wijk een stevige boost geven inzake woonkwaliteit en sociale cohesie. Op 18 oktober 2022 werd een eerste grote 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. Door de extra capaciteit in de wijk Leeuwbrug, proberen we hier zeer resultaatgericht te werken. Daarbij zal ook cijfermatig worden bijgehouden wat de impact van de uitgevoerde renovatiewerken is op vlak van klimaat en besparing, als onderdeel van het subsidiedossier. Uit de laatste rapportage zijn de volgende cijfers naar voor gekomen, sinds opstart van het traject:

1) Wat betreft bouwtechnische begeleiding:

**Aantal renovatie-adviezen**

Totaal	43
--------	----

Begeleiding

Actief	26
--------	----

On Hold	7
---------	---

Stopgezet	6
-----------	---

Aantal maatregelen

Totaal	87
--------	----

Fase van maatregelen

1 .	Begeleiding	22
-----	-------------	----

2 .	Geen budget	14
-----	-------------	----

3 .	Aannemer gecontacteerd	6
-----	------------------------	---

4 .	Offerte ontvangen	6
-----	-------------------	---

5 .	On hold	8
-----	---------	---

6 .	Offerte goedgekeurd	2
-----	---------------------	---

7 .	In uitvoering	1
-----	---------------	---

8 .	Opgeleverd	3
-----	------------	---

9 .	Doe-het-zelf	19
-----	--------------	----

10 .	Doe-het-zelf opgeleverd	6
------	-------------------------	---

11 .	Stopgezet	0
------	-----------	---

Type maatregel

Dak	23
-----	----

Buitenmuren	13
-------------	----

Vloer	4
-------	---

Verwarming en sanitair warm water	7
-----------------------------------	---

Ramen en deuren	2
-----------------	---

Binnenrenovatie	7
-----------------	---

Elektriciteit & ventilatie	7
----------------------------	---

Zonnepanelen	2
--------------	---

Vocht	10
-------	----

Riolering	1
-----------	---

Ander	0
-------	---

2) Wat betreft sociale begeleiding:



1. Overzicht sociale begeleiding 2023

Aantal technische renovatieadviezen	
TOTAAL	49

Aantal sociale begeleidingen	
TOTAAL	28
Fases van sociale begeleidingen	
Onthaal	4
Vraagverheldering	2
Begeleiding	22

Stopzettingen	
TOTAAL	9
Redenen stopzettingen	
Geen Budget	2
Verhuisd	6
Zelfstandig verderzetten renovatietraject	1

Deze cijfers worden na afloop van het werkingsjaar 2024 opnieuw geactualiseerd in het kader van de voortgangsrapportage. In de loop van februari 2025 worden de rapportagecijfers verwacht.

Eind 2023 werd de samenwerking met de externe partner die instond voor de sociale begeleiding van inwoners bij hun renovatietrajecten stopgezet. Via overheidsopdracht werd een nieuwe externe partner gezocht om deze rol op te nemen. De opdracht werd in juni 2024 gegund. In januari 2025 kon uiteindelijk de vacature ook effectief worden ingevuld, en ging GROUP INTRO van start in de wijk Leeuwbrug ter ondersteuning van ROTS vzw.

Er bestaat een nauwe samenwerking met Rots vzw (vroeger Renoseec) en ons lokaal bestuur (sociaal huis, dienst wonen) om zo de beste oplossing voor (kwetsbare) inwoners te vinden (zowel eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders).

3) Wat betreft informatiemomenten en activiteiten rond ontmoeting in 2024:

- website www.denderleeuw.be uitgebreid met informatie over het wijkverbeteringstraject
- door het ontbreken van een **buurtopbouwwerker** voor wijk Leeuwbrug in het voorjaar van 2024 was er dit jaar geen initiatief tijdens het kermisweekend in juni 2024. Medewerkers van Rots vzw geven aan dat ze signalen van inwoners opvangen dat ze graag hebben en zelfs verwachten dat het lokaal bestuur of een sociale partner uit het middenveld een wijkfeest organiseert.
- Op 29 februari 2024 werd een **infoavond** georganiseerd voor **eigenaar-verhuurders**. Er was een grote opkomst waarbij eigenaar-verhuurders meer info kregen over aanbod Rots vzw, aanbod gemeente en SVK-voordelen.
- Op 21 juni 2024 vond een **infoavond** omtrent **geveltuinen** plaats in samenwerking met Velt. Er werd ook een deur-aan-deur actie georganiseerd, waaruit bleek dat een 150-tal woningen in de Leeuwbrug in aanmerking komen om een (gratis)geveltuin te laten plaatsen.



- 3 juli 2024: **officiële opening Sint-Annapleintje**. Het perceel aan de A. Rodenbachstraat met de Sint-Annastraat werd volledig ingericht als speel- en ontmoetingsterrein (zie participatietraject in 2021). Het plein kreeg de naam Sint-Annapleintje en werd officieel geopend op 3 juli 2024. De hele buurt werd uitgenodigd en getrakteerd op een gratis ijsje. Het plein bevindt zich in de kern van de wijk Leeuwbrug en geeft bewoners de kans zich in de openbare ruimte te ontspannen, elkaar te ontmoeten, te spelen,... De nieuwe opbouwwerker van Groep Intro kan hier in de toekomst samen met de inwoners activiteiten ontwikkelen.
- **Infoavond Vochtproblematiek** 6 november 2024

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

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

		Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
E	Exploitatie			
	Ontvangsten	172.591,80	226.149,40	168.200,00
	Uitgaven	163.642,57	109.325,00	168.200,00
	Totaal Exploitatie	8.949,23	116.824,40	0,00
I	Investering			
	Uitgaven	64.861,00	0,00	0,00
	Totaal Investering	-64.861,00	0,00	0,00

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

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 vermeldt 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)



Tijd

Geld (indicator)



Geld



	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



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.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

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. Om dit te bereiken kan op vandaag al gebruik gemaakt worden van een intensieve toets aan de goede ruimtelijke ordening dat voorhanden is via het vergunningscriterium ex artikel 4.3.1 VCRO waarbij de overheid nagaat of het project inpasbaar is in haar omgeving en dit naar schaal, ruimtegebruik, functionele inpasbaarheid, bouwdichtheid en visueelvormelijke elementen toe. Het zijn deze criteria van de goede ruimtelijke ordening die samen moeten zorgen voor een ‘inpasbaarheid’ in het straatbeeld.

Maar met enkel het aspect van de ‘goede ruimtelijke ordening’ hebben we als vergunningverlenende overheid een minder grote overtuigingskracht dan wanneer de beleidslijnen staan uitgeschreven in stedenbouwkundige verordenende voorschriften. Om de beeldkwaliteit te vrijwaren is de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet voldoende gebleken, en is een stedenbouwkundige verordening vereist.

Op de **GECORO** van 16 juni 2022 werd de algemene stedenbouwkundige verordening reeds **in voorontwerp voorgelegd**. Op die manier werden verschillende insteken vanuit de GECORO al voorafgaandelijk verwerkt aan de initiatie van de vaststelling van de verordening. 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.

Na de beslissing over de ontheffing van de planMER-plicht naar aanleiding van de overgemaakte adviezen en de gemaakte plan-MER-screening, werd de herwerkte verordening aan de GECORO voorgelegd voor advies en kon het openbaar onderzoek georganiseerd worden.

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 aanname 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.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

AP1003 Opmaak van een lokaal sociaal woonbeleid

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
Exploitatie			
Uitgaven	3.145	0	3.500
Totaal Exploitatie	-3.145	0	-3.500

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

Status

In uitvoering

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	





Voor een oud en grootschalig administratief gebouw in de Kruisstraat nr. 28 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 incorporerende verschillende functies wordt aangemoedigd om stedelijke kernen op te waarderen. In het najaar van 2024 zal dit omgevingsdossier worden behandeld ten gronde.

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.

De organisatiestructuur en werking van de woonmaatschappij zullen ook in 2024 nog verder uitgewerkt moeten worden. De nodige fusies en eigendomsoverdrachten zijn nog niet afgerond. Op heden wordt er nog steeds gewerkt vanuit vier hoofdzetels, <https://www.woonmaatschappijdenderzuid.be/>. Het organogram is ondertussen vastgesteld; er is een nieuwe directeur aangesteld.

Ook zal het **traject naar een nieuw (gemeentelijk) toewijsreglement** verder lopen in samenwerking met de lokale besturen van Dender-Zuid.

Vanaf 18 maart 2024 is het **CIR** (Centraal InschrijvingsRegister) van de Vlaamse overheid, in werking getreden. Maar de doorstroming van de informatie tussen het digitaal webplatform CIR en het softwarepakket van de woonmaatschappij is nog steeds niet optimaal. Tijdens zitdagen wordt er ondersteuning geboden aan de kandidaat-huurders bij hun online inschrijving op de wachtlijst of het beheren van hun dossier online via CIR, hierover communiceert de woonmaatschappij uitgebreid via <https://www.woonmaatschappijdenderzuid.be/zitdagen>.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
E Exploitatie			
Uitgaven	3.144,90	0,00	3.500,00
Totaal Exploitatie	-3.144,90	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)

Deze actie is volledig afgerond in 2020. 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
Overlijden referentiehuurder		1
ADL-woningen		4
Toewijzingen Woonmaatschappij Dender-Zuid		20
waarvan volgens criterium 1 (sinds de geboorte in Denderleeuw)		1
waarvan volgens criterium 2 (minimaal 15 jaar inwoner van Denderleeuw)		6
waarvan volgens criterium 3 (5 jaar in de laatste 10 jaar)		2
Interne mutatie (onderbezetting)		6
Interne mutatie (medische reden)		1
65+		1
Aangepaste woning		1
Versnelde toewijs		2

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 2025 verder bepaald worden.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld



	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
--	---------------	---------------	-----------------------

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

	Rekening 2023	Rekening 2024	(A)MJP 2024 v_2024005
Exploitatie			
Ontvangsten	242.149	314.809	278.200
Uitgaven	166.787	109.495	173.700
Totaal Exploitatie	75.362	205.314	104.500
Investing			
Uitgaven	64.861	0	0
Totaal Investering	-64.861	0	0

Opvolgingsrapportering

2020



