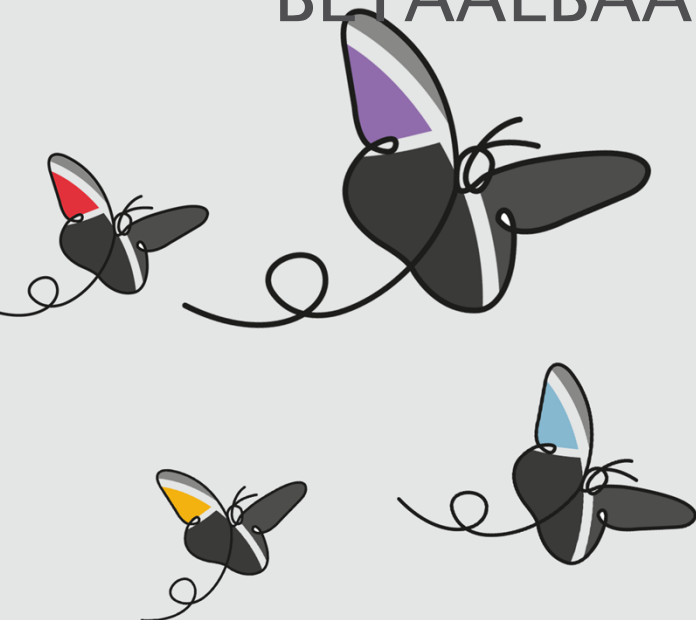


Denderleeuw *in beweging*



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 2021	MJP 2021 NIEUW
Exploitatie		
Ontvangsten	23.250	30.000
Uitgaven	0	19.500
Totaal Exploitatie	23.250	10.500

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

(Budget) Jaarrekening

	Rekening 2021	MJP 2021 NIEUW
Exploitatie		
Totaal Exploitatie	0,00	-2.000,00

Trekker CBS: Jo Fonck

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2020

Uitgevoerd



Stand van zaken

Vanaf 2022 voert Lokaal Bestuur Denderleeuw het verplichte **conformiteitsattest** in. Dit attest moet garanderen dat huurwoningen minstens aan de minimale normen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit voldoen, zoals in de Vlaamse Wooncode wordt omschreven. Lokaal Bestuur Denderleeuw biedt de mogelijkheid aan verhuurders om het conformiteitsattest gratis aan te vragen in het jaar 2021. Hiermee kan een eigenaar-verhuurder aantonen dat de kwaliteit van zijn woning in orde is op vlak van veiligheid, gezondheid en het aantal toegelaten bewoners. Het conformiteitsattest draagt dan ook rechtstreeks bij tot het proactief optreden tegen huisjesmelkers.

2021 geldt als een overgangsjaar. Vanaf 2022 wordt het attest stelselmatig verplicht ingevoerd. De oudste huurwoningen op ons grondgebied en bij nieuwe inhuurneming komen hierbij eerst aan bod. Uiteraard wordt verder ingezet op de nodige communicatie naar de sector van de private verhuurder via diverse



communicatiekanalen. We blijven inzetten op een uitgebreide informatie- en sensibiliseringscampagne omtrent het conformiteitsattest.



HET CONFORMITEITSATTEST

Gezond en kwaliteitsvol wonen!



Wil je als verhuurder een positief signaal geven dat jouw woning in orde is? Dan biedt het lokaal bestuur Denderleeuw tijdelijk de mogelijkheid om een **GRATIS** conformiteitsattest aan te vragen.

Denderleeuw 
Vertrouwde schakel

www.denderleeuw.be/conformiteitsattest

2021 was ideaal om te sensibiliseren én werd een groot succesverhaal dankzij de mogelijkheid om dit gratis aan te vragen. De aanvragen stroomden massaal binnen. Zo snel, dat niet alle aanvragen afgehandeld konden worden binnen de verplichte termijn van 60 dagen. Een aanvraag vereist immers een huisbezoek door de woningcontroleur. Sommigen die nog in 2021 hun aanvraag indienden, zullen dus pas in 2022 gratis gecontroleerd worden.

Ook in de dossiers "**weigeringen**" wordt via bemiddeling met de eigenaar gepoogd de nodige herstellingen aan de woningen uit te voeren. Dit is in de meeste gevallen succesvol zodat we alsnog een conformiteitsattest kunnen afleveren.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal aanvragen conformiteitsattesten	712				



Afgeleverde conformiteitsattesten	93
Weigeringsbeslissing	48
Uitgevoerde conformiteitscontroles waarvan het resultaat - attest of weigering - nog te verwerken is	77
Conformiteitsattest afgeleverd in kader van een ongeschikt en/of onbewoonbaarheidsprocedure	8

Bovendien werd een **taskforce** in het leven geroepen om de **strijd tegen huisjesmelkers** op te voeren. N.a.v. deze taskforce werd onder meer al voorgesteld over te gaan tot affichage van ongeschikt- en/of onbewoonbare woningen indien het om malafide verhuurders gaat. Zo kunnen we potentiële huurders tijdig alarmeren en verhuurders responsabiliseren.



Tijd



Geld

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

(Budget) Jaarrekening

0,00	0,00
------	------

Trekker CBS: Jan De Nul

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2020

Uitgevoerd



Stand van zaken

Bij een nieuwe inhuurname door het sociaal verhuurkantoor wordt systematisch een conformiteitsonderzoek aangevraagd bij het Intergemeentelijk Samenwerkingsproject (IGS) Lokaal Woonbeleid. 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				
Afgeleverde conformiteitsattesten (woningen conform)	5				



Tijd



Geld

A10002 Leegstand en verwaarlozing frequenter controleren, registreren en streng aanpakken

(Budget) Jaarrekening

	Rekening 2021	MJP 2021 NIEUW
Exploitatie		
Totaal Exploitatie	23.250,00	30.000,00

Trekker CBS: Jo Fonck

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2025

In uitvoering



Stand van zaken

Ook in 2021 blijft ons lokaal bestuur zich onverminderd inzetten voor de verbetering van de woonkwaliteit en de strijd tegen verloedering van de leef- en woonomgeving.

Met de jaarlijkse actualisatie van het leegstands- en verwaarlozingsregister sporen we eigenaars aan tot actie (renovatie, verkoop, ...). Maar het bijhouden van het register heeft uiteraard weinig zin zonder verder gevolg. Zolang een pand niet geschrapt is uit het register, is er een belasting verschuldigd. Minstens éénmaal per jaar wordt 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.

Het kohier op **verwaarloosde woningen en gebouwen** werd goedgekeurd door het schepencollege op 8 juni 2021, met hierop 3 panden waarvan:

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

Een week later keurde het college van burgemeester en schepenen ook het kohier belasting op **leegstaande woningen en gebouwen** goed. Dit bevatte 10 woningen waarvan

- 5 voor een 1e heffing (1500 euro),
- 4 voor een 2de heffing (3000 euro) en
- eentje voor het 7de jaar op rij (6000 euro)

Er werd een **stappenplan** opgesteld **voor de opname van leegstaande woningen/gebouwen in het register**. Dit omdat er werd vastgesteld dat in een aantal gevallen leegstaande gebouwen en/of woningen ontsnapten aan de heffing doordat er op het adres van het pand een vestiging van een vennootschap geregistreerd wordt terwijl het onroerend goed de facto toch leegstaat. Dit plan van aanpak werd samen met een advocatenkantoor uitgewerkt in het kader van sterkere handhaving.

Eind december wordt de jaarlijkse actualisatie van onze registers voorzien en geeft volgend beeld (al dan niet met lopende vrijstelling):

	2021	2022	2023	2024	2025
Inventaris leegstaande woningen & gebouwen	73				
Inventaris verwaarloosde woningen & gebouwen	10				
Inventaris ongeschikt-onbewoonbare panden	31				



Tijd



Geld

A10003 Lokale partners betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid via structurele samenwerking

(Budget) Jaarrekening



0,00	0,00
------	------

Trekker CBS: Jo Fonck

Startdatum: 01-01-2023 Einddatum: 31-12-2024

Nog niet gestart



Stand van zaken

Een structurele samenwerking met onze lokale partners moet nog worden opgezet.



Tijd

Deze actie is later voorzien in deze legislatuur.



Geld

A10004 Preventiecampagnes opzetten rond ongezonde woningen

(Budget) Jaarrekening

0,00	0,00
------	------

Trekker CBS: Jo Fonck

Startdatum: 01-01-2023 Einddatum: 31-12-2024

Nog niet gestart



Stand van zaken

Deze specifieke preventiecampagnes moeten nog worden voorbereid.



Tijd

Deze actie is later ingepland in deze legislatuur.



Geld

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

(Budget) Jaarrekening

	Rekening 2021	MJP 2021 NIEUW
Exploitatie		
Totaal Exploitatie	0,00	-17.500,00

Trekker CBS: Andy Depetter

Startdatum: 01-01-2022 Einddatum: 31-12-2022



Uitgevoerd



Stand van zaken

De wijziging van het bestaande gemeentelijk subsidiereglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 januari 2021. Concreet betekent dit dat met ingang van 1 april 2021 de gemeentelijke premies voor dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsbeglazing en een zonneboiler vervallen. Deze premies worden immers door andere overheden of netbeheerder Fluvius aangeboden. De premie voor de plaatsing van een hemelwaterinstallatie in een bestaande woning bleef behouden.

De oude premies werden vervangen door:

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

Gevelrenovatiepremie in bipool Dorp-Station

De komende jaren focust lokaal bestuur Denderleeuw op de opwaardering en vernieuwing van de as tussen het Dorp en de stationsbuurt. Daarom wordt de gevelrenovatiepremie specifiek toegespitst op gebouwen van minimum 30 jaar oud die gelegen zijn op het Dorp, in de Guido Gezellestraat, de Stationsstraat en de A. Rodenbachstraat. Zo wordt het verouderd woonpatrimonium in die buurt opgewaardeerd en tegelijkertijd het energiezuinig verbouwen gestimuleerd.

Subsidie om woning aan te passen aan zorgnoden

Met de subsidie ‘woning aanpassen aan zorgnoden’ wordt ondersteuning aangeboden aan mensen die thuis willen blijven wonen en daar de nodige aanpassingswerken voor moeten uitvoeren. Deze subsidie geldt uiteraard niet enkel voor ouderen, maar voor iedere inwoner met een specifieke zorgbehoefte.

Premie basisveiligheid

De premie voor basisveiligheid is gekoppeld aan een inkomensgrens en komt met een bijhorend ontzorgingstraject. Met deze maatregel wil het lokaal bestuur zeer gericht in ongeveer vier woningen basiswerken kunnen laten uitvoeren, die noodzakelijk zijn om kwalitatief te kunnen wonen. Denk hierbij aan het conform maken van de elektriciteit, opstijgend vocht aanpakken, enz.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aanvragen gevelrenovatiepremie	0				
Aanvragen subsidie om woning aan te passen aan zorgnoden	7				
Aanvragen premie basisveiligheid	2				



Communicatie

Omtrent het bestaan van deze premies wordt uitgebreid gecommuniceerd via sociale media, een uitgebreide pagina én artikel op de website en de schakel.

Evaluatie

In de loop van 2022 wordt het hervormde premiestelsel geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. Dit wordt mee opgenomen vanuit de engagementen aangegaan in het wijkverbeteringscontract "Leeuwbrug Renoveert". In de loop van december 2021 werd bekend dat Denderleeuw geselecteerd werd binnen deze projectoproep en een subsidiebedrag zal worden toegekend. Details en uitwerking vanaf de eerste helft van 2022. Zie ook A10103.



Tijd



Geld

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

A10010 Inrichten van een Woonloket

(Budget) Jaarrekening

0,00	0,00
------	------

Trekker CBS: Jo Fonck

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2021

In uitvoering



Stand van zaken

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. Op de planning staat nog een verdere uitbreiding van het energieloket met de bekendmaking van de energiescans, de energielening, ... in samenwerking met Solva.

Ook de **gemeentelijke energieprijzen** die in 2021 werden hervormd kunnen aangevraagd worden via het Woonloket. Omtrent het woonloket en met welke zaken men er terecht kan, werd zowel veelvuldig via sociale media als de schakel geïnformeerd (pg. 24 e.v. De



Schakel april omtrent gemeentelijke energiepremies, pg. 20 De Schakel februari omtrent discriminatie op de huurmarkt; pg. 18 De Schakel november omtrent de uitvoering van gratis energiescans en het aanvragen van een gratis conformiteitsattest; pg. 27 De Schakel september omtrent de organisatie van een webinar kwaliteitsvol wonen).

Ook op de **website** verscheen een uitgebreid artikel en de relevante pagina's op de website werden aangepast met onder elke relevante pagina de contactgegevens van het nieuwe woon- en energieloket.

In het najaar is door het woonloket een **webinar 'Kwaliteitsvol wonen en leven'** georganiseerd. Deze digitale infosessie ging over de regelgeving inzake woonkwaliteitsnormen, de ondersteuningsmaatregelen inzake renovatie en de mogelijkheid om zorgeloos te verhuren via Sociaal Verhuurkantoor.

In 2022 wordt de **communicatie** rond en de werking van het woonloket verdergezet.

 **Tijd**

 **Geld**

A10011 Promoten van bestaande ontzorgingstrajecten, groepsaankopen, premies, leningen, gratis renovatieadvies, ...

(Budget) Jaarrekening

0,00	0,00
------	------

Trekker CBS: Jan De Nul

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2023

In uitvoering

Stand van zaken

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.

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.

Met de start van riolerings- en wegeniswerken in de Polderstraat, zijn in samenwerking met de dienst Openbare ruimte alle betrokken bewoners geïnformeerd over 'Denderleeuw renoveert'. Ook is er ter plaatse een promohuisje opgesteld waar de affiche 'Denderleeuw renoveert' in kan schuiven en folders in kunnen worden voorzien.

Sinds 1 oktober 2021 is er voor het lokaal renovatietraject 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.

	2021	2022	2023	2024	2025
Renovatieadviezen	19 nieuwe aanvragen van woningeigenaars in Denderleeuw				
Bouwadviezen	0				
Renovatiebegeleidingen en ontzorging	3				
Aantal toegekende renteloze energieleningen bij het Energiehuis voor inwoners van Denderleeuw	7 (3 x dakisolatie, 2 x hoogrendementsbeglazing, 1 x verwarming & 1 x muurisolatie)				
Groepsaankoop groene stroom en elektriciteit 2020-2021	57 overgestapt via het gemeentelijk loket van Denderleeuw				

Voor de **groepsaankoop groene stroom en elektriciteit 2020-2021** vanuit de provincie liep de inschrijvingsperiode van december 2020 tot februari 2021. Voor de mensen die de overstap maakten naar de leverancier kwam er op 7 december 2021 echter slecht nieuws: de Vlaamse Energieleverancier ging failliet waardoor alle klanten met een contract voor elektriciteit en aardgas via de provinciale groepsaankoop zonder leverancier vielen. Fluvius trad op als tijdelijk noodleverancier, maar de overstap naar een nieuwe (goedkopere) leverancier moest zo snel mogelijk in orde worden gebracht. De klanten die via het gemeenteloket elk jaar intekenen voor de groepsaankoop zijn echter niet vertrouwd met internet (voornamelijk



senioren). Via het gemeenteloket werden zij begeleid bij de tijdelijke overstap naar een nieuwe leverancier.



Ter ondersteuning van de lokale besturen met betrekking tot hun lokaal woon- en energiebeleid, heeft SOLVA een nieuwe dienstverlening uitgewerkt en stuurt 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.

■ Tijd

■ Geld

A10012 Installeren van een meldpunt discriminatie huurmarkt

(Budget) Jaarrekening

	0,00	0,00
--	------	------

Trekker CBS: Jan De Nul

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2021

Uitgevoerd

■ **Stand van zaken**

Om het grondrecht op wonen voor iedereen te kunnen garanderen, moet discriminatie op de woonmarkt worden aangepakt. Vanaf 1 januari 2021 is het meldpunt discriminatie huurmarkt voor onze gemeente een feit. Het meldpunt wordt voorzien binnen het Woonloket. Het meldpunt helpt de burger bij het verzamelen van eventuele bewijzen en



het invullen van het online meldingsformulier van Unia en stuurt dit door naar Unia, die hieraan het nodige gevolg geeft. We zetten in op brede bekendmaking via diverse communicatiekanalen.

Op de gemeentelijke website werd een specifieke webpagina uitgewerkt met de nodige info voor huurders, verhuurders en professionele spelers zoals vastgoedmakelaars (o.m. in de vorm van een informatiebrochure) en de mogelijkheid om online een melding door te geven aan het Woonloket. Voor de medewerkers van het OCMW en de opbouwwerkers van vzw Samenlevingsopbouw werd een opleiding georganiseerd rond de basisprocedure en mogelijke documenten ter ondersteuning.

Er verscheen een uitgebreid artikel in de schakel van februari 2021 over de aanwezigheid van het meldpunt.

Er werden via ons meldpunt discriminatie huurmarkt geen meldingen ontvangen.

De communicatiekanalen zullen in de loop van 2022 opnieuw worden aangewend.



Tijd



Geld

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

(Budget) Jaarrekening

	0,00	0,00
--	------	------

Trekker CBS: Yves De Smet

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 01-03-2022

In onderzoek



Stand van zaken

De tekst van de woningtypetoets is voorbereid. De afbeeldingen en visualisaties die een belangrijke rol spelen in dit document, worden opgemaakt door Solva. Het document kan vervolgens gefinaliseerd worden met het oog op de goedkeuring en bekendmaking ervan in het voorjaar 2022.



Tijd

De tekst van de woningtypetoets is klaar. De afbeeldingen en visualisaties, die een belangrijke rol spelen in dit document, worden momenteel opgemaakt door Solva. Het document is dus bijna klaar om te finaliseren.



Geld

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

(Budget) Jaarrekening

	0,00	0,00
--	------	------

Trekker CBS: Yves De Smet

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2021

In onderzoek



Stand van zaken

De visie op projecten met meer dan 1 woongelegenheid werd al voorgesteld aan de GECORO. Deze visie heeft linken met de visie op meergezinswoningen (A10020) en zal parallel daaraan gefinaliseerd worden. De tekst van het beleidskader is voorbereid. De afbeeldingen en visualisaties, die een belangrijke rol spelen in dit document, worden opgemaakt door Solva. Het document is dus bijna klaar om te finaliseren met het oog op de goedkeuring en bekendmaking ervan in het voorjaar 2022.



Tijd

De tekst van het beleidskader is klaar. De afbeeldingen en visualisaties, die een belangrijke rol spelen in dit document, worden momenteel opgemaakt door Solva. Het document is dus bijna klaar om te finaliseren.



Geld

AP1003 Opmaak van een lokaal sociaal woonbeleid

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

(Budget) Jaarrekening

	Rekening 2021	MJP 2021 NIEUW
Exploitatie		



Totaal Exploitatie	-3.079,80	-3.535,00
--------------------	-----------	-----------

Trekker CBS: Jan De Nul

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2025

In uitvoering



Stand van zaken

Na het organiseren van een webinar eind 2020 is de **werking van het Sociaal verhuurkantoor (SVK)** toegelicht op de gemeenteraad van januari 2021. In de loop van 2021 werd er verder gecommuniceerd over het SVK via:

- sociale media
- website
- Webinar 'Kwaliteitsvol wonen en leven' op 23 september 2021

De communicatie wordt in 2022 verdergezet.

De uitwerking van een **visie op sociaal wonen** is één van de doelstellingen binnen het intergemeentelijk samenwerkingsproject Woonbeleid. Een lokaal bestuur heeft immers, als regisseur van het lokaal woonbeleid, de taak om partners te stimuleren om voldoende kwalitatieve en betaalbare huisvesting te voorzien voor gezinnen en alleenstaanden die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Onze visie op sociaal wonen kwam tot stand rekening houdend met de beleidskeuze om geen nieuwe sociale huurwoningen te voorzien gelet op het feit dat Denderleeuw het bindend sociaal objectief al bereikte (opgelegde norm voor sociale woningen in steden en gemeenten).

Bij de visievorming betrokken we maximaal externe partners. Er werd een enquête uitgestuurd naar alle relevante actoren (sociale huisvestingsmaatschappijen actief op het grondgebied, maar ook andere welzijnspartners zoals de (Ge)buren vzw en SAAMO) waarin ze bevestigd werden naar hun verwachtingen over de toekomst van sociaal wonen in Denderleeuw. Daarnaast werd o.m. via de sociale huisvestingsmaatschappijen al het nodige cijfermateriaal vergaard en geanalyseerd. Dit alles om tot een breed gedragen en op cijfers gesteunde visie op sociaal wonen te komen.

Ondanks het beslist beleid rond het niet langer toelaten van nieuwe sociale huurwoningen (cfr. behalen bindend sociaal objectief), zijn we als lokaal bestuur niet blind gebleven voor de acute nood aan huisvesting voor de meest kwetsbaren die resulteerde uit de enquête en cijfergegevens. 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. Het gaat dan bijvoorbeeld over de mogelijkheid tot het ontdebelen van een grote sociale huurwoning tot twee appartementen om deze geschikt te maken voor het huisvesten van een zeer kwetsbare en grote groep, m.n. alleenstaanden. Wel moet dan nog steeds bekeken worden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mogelijk is vanuit



ruimtelijk oogpunt. Het opdelen van bestaande woningen is immers vergunningsplichtig.

- Sociale koopwoonprojecten blijven mogelijk aangezien ook deze projecten de toets aan het bindend sociaal objectief niet moeten doorstaan. Ook hier is het zo dat de stedenbouwkundige toets onverkort blijft gelden.
- Daarnaast worden blijvend de schouders gezet onder het promoten van het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen. Het SVK ZOV huurt betaalbare en kwalitatieve panden van private eigenaars en verhuurt deze vervolgens aan een sociale doelgroep. Samen met het SVK ZOV zal begin 2022 bekeken worden hoe deze vorm van verhuur extra gestimuleerd kan worden. Voordeel aan verhuur via het SVK is immers dat de sociale mix beter gegarandeerd blijft.
- Bijkomend sociale huurwoningen creëren via nieuwbouw dan wel via het aansnijden van nieuwe projectgrond is niet mogelijk. Het is niet wenselijk nog bijkomende sociale wijken te creëren of bestaande sociale wijken in ruimtelijke omvang nog te laten toenemen. Daarmee wordt ook de tering naar de nering gezet wat betreft de uitvoering van het meerjarenplan.

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. De visie op sociaal wonen werd op de gemeenteraad van 21 december 2021 goedgekeurd.



Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) 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 lokale besturen een trekkersrol. 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, tekent de Vlaamse Regering een regelgevend- en implementatietraject uit. Hierbij werd gevraagd om tegen eind oktober 2021 een voorstel van werkingsgebied in te dienen dat in onderling overleg tot stand kwam, besproken werd op het lokale woonoverleg en gedragen is door de gemeenteraad. 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.



Tijd



Geld

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

(Budget) Jaarrekening

0,00	0,00
------	------

Trekker CBS: Jan De Nul

Startdatum: 01-01-2020 Einddatum: 31-12-2020

Uitgevoerd



Stand van zaken

Op 23 januari 2020 keurde de gemeenteraad het lokaal toewijzingsreglement rond sociale huurwoningen met het oog op lokale binding goed. Hiertoe werden adviezen ingewonnen bij het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen (SVK), het OCMW en sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) Denderstreek en Dewaco. Een stand van zaken m.b.t. de toewijzingen door de bevoegde partners:

	2021	2022	2023	2024	2025
Toewijzingen SVK	6				



waarvan volgens criterium 3 (in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Denderleeuw wonen)	4
Toewijzingen SHM Denderstreek	4
waarvan volgens criterium 1 (sinds de geboorte in Denderleeuw)	1
waarvan volgens criterium 2 (minimaal 15 jaar inwoner van Denderleeuw)	1
waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	2
Toewijzingen SHM Dewaco	19
waarvan volgens criterium 1 (zie supra)	2
waarvan volgens criterium 2 (zie supra)	16
waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	1



Tijd



Geld

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

.	Rekening 2021	MJP 2021 NIEUW
Exploitatie		
Ontvangsten	23.250	0
Uitgaven	3.080	0
Totaal Exploitatie	20.170	0

Opvolgingsrapportering



2020

