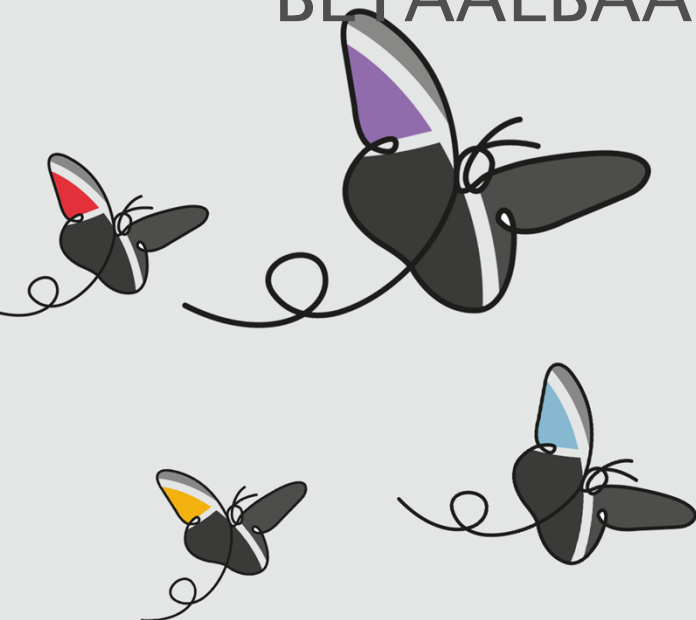


Denderleeuw *in beweging*



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

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)

Vanaf **2022** voert Lokaal Bestuur Denderleeuw stelselmatig het **verplichte conformiteitsattest** in. Eerst aan bod komen de oudste huurwoningen op ons grondgebied en nieuwe inhuurnemingen. Nieuwe aanvragen, worden betalend en 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 Wooncode 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 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.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal aanvragen conformiteitsattesten	712	11			



Afgeleverde conformiteitsattesten	93	148
--	----	-----

Weigeringsbeslissing	48	67
-----------------------------	----	----

Uitgevoerde conformiteitscontroles waarvan het resultaat - attest of weigering - nog te verwerken is	77	
---	----	--

Conformiteitsattest afgeleverd in kader van een ongeschikt en/of onbewoonbaarheidsprocedure	8	0
--	---	---

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.



Tijd



Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2020

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. 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			

In de eerste helft van 2022 zijn er geen conformiteitsonderzoeken gebeurd voor het Sociaal Verhuurkantoor.



Tijd



Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2020

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

In uitvoering



Stand van zaken (toelichting)

Ook in 2022 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 een actualisatie van het gemeentelijk register van leegstand en verwaarlozing doorgevoerd. Dit betekent de integrale behandeling van beroepen, vrijstellingsaanvragen, aanvragen tot schraping en bezwaren tegen de heffing.

Het kohier op **verwaarloosde woningen en gebouwen** werd goedgekeurd door het schepencollege op 28 juni 2022:

- 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:

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

In de tweede helft van 2022 wordt de jaarlijkse actualisatie van onze registers voorzien.

	2021	2022	2023	2024	2025
Inventaris leegstaande woningen & gebouwen	73	62			
Inventaris verwaarloosde woningen & gebouwen	10	8			
Inventaris ongeschikt-onbewoonbare panden	31	33			



Tijd





Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2025

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

In uitvoering



Stand van zaken (toelichting)

Een structurele samenwerking met onze lokale partners voor heel Denderleeuw is nog niet opgezet.

Er is wel een taskforce Leeuwbrug in het leven geroepen dewelke ook problematieken inzake woonkwaliteit en huisjesmelkers behartigt. Deze taskforce bestaat uit administratieve en politieke vertegenwoordigen vanuit de verschillende gemeentelijke relevante diensten, SAAMO, de politie en Uit De Marge vzw. Op die manier wordt één van de meest kwetsbare wijken in de gemeente wel al gemonitord.



Tijd

Deze actie wordt al deels uitgevoerd via de Taskforce Leeuwbrug.



Geld

Startdatum

01-01-2023



Einddatum

31-12-2024

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

Nog niet gestart



Stand van zaken (toelichting)

Deze specifieke preventiecampagnes moeten nog worden voorbereid.



Tijd

Deze actie is later ingepland in deze legislatuur.



Geld

Startdatum

01-01-2023

Einddatum

31-12-2024

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

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			
Aanvragen subsidie om woning aan te passen aan zorgnoden	7	5			
Aanvragen premie basisveiligheid	2	1			

Er is een grote vraag naar de premie voor aanpassing van de woning aan een zorgbehoevende. Het tekort aan premieaanvragen voor gevelrenovatie is meer dan waarschijnlijk te wijten aan de specifieke vereisten van de premie (waaronder de afbakening van de zone van gebouwen die in aanmerking komen).

Evaluatie

In de loop van 2022 wordt het hervormde premiestelsel geëvalueerd en indien nodig bijgestuurd. Dit wordt mee opgenomen vanuit de engagementen aangegaan in het wijkverbeteringscontract "Leeuwbrug Renoveert". Zie ook A10103.



Tijd





Geld

Er werden tot en met 30 juni 2022 4 aanvragen voor het aanpassen van de woning aan een zorgbehoevende ingediend en goedgekeurd door:

- het college van burgemeester en schepenen van 18 januari 2022 (twee premies ten bedrage van 2500 euro elk)
- het college van burgemeester en schepenen van 25 januari 2022 (premie ten bedrage van 1785 euro)
- het college van 14 juni 2022 (premie ten bedrage van 2500 euro)

Een 5e aanvraag voor het aanpassen van de woning aan een zorgbehoevende voor een bedrag van 2500 euro is geagendeerd op het college van burgemeester en schepenen van 5 juli 2022.

Startdatum

01-01-2022

Einddatum

31-12-2022

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

In uitvoering



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. 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 **communicatie** rond de werking van het woonloket wordt verdergezet.

Zo werden de inwoners in het eerste halfjaar van 2022 geïnformeerd over onder meer:

- verplicht EPC voor gemeenschappelijke delen in meergezinswoningen
- publiciteit voor de infosessie zonnepanelen en thuisbatterij, Is jouw woning klaar voor de toekomst?

Ook folders liggen ter beschikking van de inwoners:

- Mijn VerbouwPremie ;
- Energie sparen vanaf 2022? ;
- Vraag je premie aan!

We blijven zelf de actualiteit opvolgen in deze thematiek door het deelnemen aan opleidingen eerstelijnsloketten:

- Fluvius-premie
- EPC-labelpremie
- Mijn VerbouwPremie
- Energiedelen
- Zuid-Oost-Vlaanderen renoveert
- renovatiecoach Solva
- Energiescans via energiesnoeiërs en Energiehuis SOLVA
- Zonnepanelen en thuisbatterijen
- Renteloze energielening en energielening
- Uitsluitend nachttariefmeter en praktische kijk voor de uitstap uit dit systeem.

Op die manier zijn we in de mogelijkheid specifieke vragen van burgers systematisch te beantwoorden.



Tijd



Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2021



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

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, ...

Status

In uitvoering



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.

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. De cijfers voor advies aanvragen worden hieronder voor de eerste jaarthelft van 2022 alvast aangevuld:

	2021	2022	202	202	202
			3	4	5
Renovatieadviezen 'Denderleeuw renoveert'	19 nieuwe aanvragen van woningeigenaars in Denderleeuw	14 adviesverslagen na bezoeken			
Traject 'Denderleeuw renoveert'		19 klantendossiers			



Traject 'Leeuwbrug renoveert'		2 klantendossier 5
Bouwadviezen	0	0
Renovatiebegeleiding en ontzorging 'Denderleeuw renoveert'	3	1 opgestarte begeleiding
Renovatiebegeleiding en ontzorging 'Leeuwbrug renoveert'		0
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	



In het najaar van 2021 startte de provincie Oost-Vlaanderen de 11e provinciale groepsaankoop van 100% groene stroom en aardgas op. Met de groepsaankoop wordt aan de inschrijvers een



energiecontract van 100% groene stroom en aardgas onder de meest prijsgunstige voorwaarden aangeboden. De provincie neemt opnieuw een coördinerende en ondersteunende rol op. Projectbegeleider Pricewise zal opnieuw instaan voor de praktische afhandeling. Inschrijven kon gedurende een periode van 10 weken vanaf eind november 2021. Wie beslist om in te gaan op het aanbod had daarvoor de tijd tot en met 30 april 2022.

De inschrijvingen en acceptaties verlopen zo veel mogelijk digitaal. Het college van burgemeester en schepenen besliste ook over te gaan tot het inrichten van een gemeentelijk loket, waarbij inwoners die geen toegang hebben tot internet zich na afspraak via de gemeentediensten kunnen laten inschrijven voor deelname aan de groepsaankoop en eventuele acceptatie van het aanbod.

Ter ondersteuning van de lokale besturen stuurt SOLVA 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

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2023

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. We zetten in op brede bekendmaking via diverse communicatiekanalen.



	2021	2022	2023	2024	2025
aantal meldingen discriminatie huurmarkt	0	0			



Tijd



Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2021

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 woonegelegenheden 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 vormt hierin een eerste stap. De gemeente wordt echter geconfronteerd met een sterke toename van de aanvragen voor meergezinswoningen en dit op plaatsen waar dit niet altijd gewenst is. Zo lenen bepaalde straten zich niet voor de inplanting van meergezinswoningen omwille van het kleinschalige karakter van de bebouwing. Op andere plekken vormen meergezinswoningen een bedreiging van de woonkwaliteit van de aanpalende woningen.

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

Bijkomend is nu 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.



Tijd

Afgewerkt.



Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum



01-03-2022

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).



Tijd

Afgewerkt



Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2021

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 systematisch in de kijker via gerichte communicatie-acties. In het najaar van 2022 wordt met het Sociaal Verhuurkantoor getracht een nieuw informatiemoment op te zetten en ditmaal fysiek.

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

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. 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.



Evolutie naar 1 Woonactor voor de hele regio

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, tekende 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. In een bijhorend afsprakenkader werden de verwachtingen van de lokale besturen bij de vorming van de woonmaatschappij geformaliseerd. Op deze manier werd de visie van de lokale besturen op sociaal wonen bij de vorming van de nieuwe woonmaatschappij meegegeven aan de betrokken sociale woonactoren. Zij zullen nu rond de tafel zitten om de woonmaatschappij effectief te vormen.

Deze regio werd door de minister 'de Denderregio Zuid' gedoopt en Wichelen werd er nog aan toegevoegd.

Op vandaag zijn de woonactoren via een facilitator met elkaar in overleg om tot een ééngemaakte woonmaatschappij te komen tegen 1 januari 2023. Indien nodig kan eventueel een verlenging van de erkenning worden aangevraagd tot 30 juni 2023.



Tijd



Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2025

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	2025
Toewijzingen SVK	6	2			
waarvan volgens criterium 3 (in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Denderleeuw wonen)	4	2			
Toewijzingen SHM Denderstreek	4	3			
waarvan volgens criterium 1 (sinds de geboorte in Denderleeuw)	1				
waarvan volgens criterium 2 (minimaal 15 jaar inwoner van Denderleeuw)	1	2			
waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	2	1			
Toewijzingen SHM Dewaco	19	14			
waarvan volgens criterium 1 (zie supra)	2	3			
waarvan volgens criterium 2 (zie supra)	16	9			
waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	1	1			
Toewijzing gezin uit Oekraïne		1			





Tijd



Geld

Startdatum

01-01-2020

Einddatum

31-12-2020

Opvolgingsrapportering

2020

