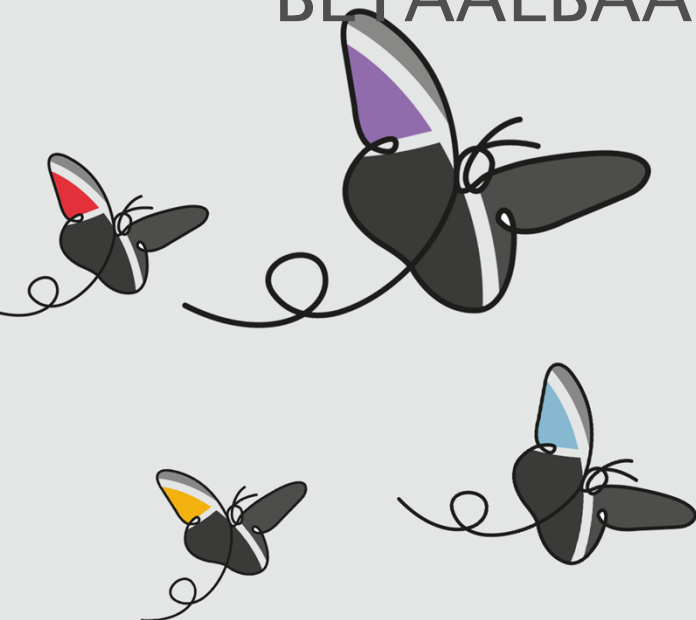


Denderleeuw *in beweging*



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





Omschrijving BD

Denderleeuw is op relatief korte tijd sterk veranderd. De gestage instroom van (anderstalige) nieuwkomers heeft het gevoel van cohesie van binnenuit ondermijnd in de zin dat heel wat burgers het veilige thuisgevoel dat een gemeente hoort te bieden niet duidelijk meer ervaren. In plaats van met elkaar, leven mensen te vaak naast elkaar. Wederzijds onbegrip voedt het wij-zijgevoel. Wij willen opnieuw een verbindend verhaal brengen, dat bruggen bouwt tussen mensen over de diversiteit heen, en over de grenzen van buurten, wijken en deelgemeenten heen. Een verhaal dat komaf maakt met vooroordelen en focust op gemeenschappelijke thema's die iedereen aanbelangen en weten te boeien. Thema's die culturele, gender- en leeftijdsbarrières overstijgen, die voor iedereen herkenbaar zijn en net het wij-gevoel onderlijnen, zoals mobiliteit, vergroening, recreatie, ... Wijken zijn geen eilanden. Het zijn de kleine leefgemeenschappen die samen vormen wat we zijn: Denderleeuw.

Elke inwoner in Denderleeuw moet zich thuis voelen in zijn straat en wijk. Een echte samenleving wordt gebouwd daar waar het goed leven is. Waardering is de motor. Het is oprechte aandacht, openheid, toegankelijkheid en empathie, vanuit het principe dat iedereen gelijkwaardig is dat maakt dat mensen zich gewaardeerd voelen.

Samen bouwen aan Denderleeuw, onze deelgemeenten, onze buurten betekent concreet: inzetten op een divers, kwaliteitsvol en betaalbaar woonaanbod zodat mensen zich thuis voelen in eigen huis én onze ruimtelijke kwaliteit versterken door straten en plein te verfraaien en extra groene longen te creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. We maken slimme mobiliteitskeuzes met focus op de zwakke weggebruiker en steken de handen uit de mouwen voor een propere buurt. We maken duidelijke keuzes en afspraken op vlak van veiligheid en handhaving en plaatsen de klimaatuitdagingen hoog op onze agenda. We werken aan samenleven in diversiteit in de brede zin van het woord (jong en oud, armer of rijker, ...), zetten opbouwwerkers in in enkele buurten met het specifieke doel om aan gemeenschapsvorming te doen.

We erkennen de eigenheid van elke deelgemeente en elke buurt door in te zetten op hun sterktes en door werk te maken van hun verbeterpunten: zo gaan we voor een aantrekkelijk ingerichte stationsomgeving als centrum van bedrijvigheid en zetten we een bruisende dorpskern op de kaart als centrum van dienstverlening. Met een modern ontmoetingshuis gaan we in wijk Hemelrijk voor verbinding en gemeenschapsvorming. In Huissegem werken we verder aan meer woon- en leefkwaliteit en ook in deelgemeenten Welle en Iddergem dragen we ons steentje bij tot aangename woon- en leefomgevingen voor alle inwoners. Als bestuur zullen we de komende jaren belangrijke inspanningen leveren om te bouwen aan onze buurten. Maar we kunnen dit niet alleen. Bouwen aan buurten doen we allemaal door elkaar beter te leren kennen, we roepen op om samen te gaan 'buurten'.

ACTIEPLANNEN

AP1000 Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren

ACTIES

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

Als lokaal bestuur kunnen we een aantal proactieve maatregelen nemen om de woningkwaliteit op ons grondgebied te verbeteren. Het uitwerken van een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement is er daar een van. We kunnen hierbij onder meer kiezen om met het conformiteitsattest aan de slag te gaan. Dit is een attest waaruit blijkt dat een woning die verhuurd/ter beschikking gesteld wordt voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen én aan de



rookmeldersverplichting. Op de huurmarkt biedt dit zowel de verhuurder als de huurder meer zekerheid. Voor de huurder is er de zekerheid dat het pand voldoet aan de elementaire woningkwaliteitsvereisten. De verhuurder heeft bewijs dat het pand in orde is.

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

Trekker CBS: Jo Fonck

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

Uitgevoerd



Stand van zaken

2021 geldt als een overgangsjaar waarin we verhuurders de mogelijkheid bieden om het conformiteitsattest gratis aan te vragen, nadien wordt dit betalend. Vanaf 2022 wordt het attest stelselmatig verplicht ingevoerd. De oudste huurwoningen op ons



grondgebied komen hierbij eerst aan bod. Uiteraard wordt verder ingezet op de nodige communicatie naar de sector van de private verhuurder.

Er blijft nood aan promo voeren via diverse communicatiekanalen. We blijven bijkomend 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

Tot hiertoe hebben we 41 conformiteitsattesten mogen afleveren, waren er 9 weigeringen en zijn er nog een aantal aanvragen lopende. 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.

Aantal aanvragen januari/juni 2021	54
Conformiteitsattest afgeleverd	41
Geweigerd	9



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

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.

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.

Begín juli start het sociaal verhuurkantoor met de campagne Woningteller om tegen eind 2021 minstens 50 bijkomende huurwoningen te vinden in de regio Zuid-Oost-Vlaanderen.

■ **Tijd**

■ **Geld**

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.



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)

In het voorjaar van 2021 werden bij besluit burgemeester

- 3 woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard
- 1 appartement ongeschikt verklaard

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 ontsnapt 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.



Tijd



Geld



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.

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

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.

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

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.

Trekker CBS: Andy Depetter

Startdatum: 01-01-2021 Einddatum: 01-04-2021

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.

In het voorjaar van 2021 werd deze premie al eenmaal uitbetaald voor een bedrag van 2500 euro. Een tweede premieaanvraag werd ontvangen en moet nog ter goedkeuring voorgelegd worden.

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.

Een eerste premieaanvraag werd ontvangen en moet nog ter goedkeuring voorgelegd worden.

■ **Tijd**

■ **Geld**

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.

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.

■ **Tijd**

■ **Geld**

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, ...

Trekker CBS: Jan De Nul

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

In uitvoering

■ Stand van zaken

De doelstelling van deze actie is door een gerichte kwaliteitsscreening eigenaars te adviseren en te 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. Sinds de start van het project is er voor 8 woningen ingetekend, waarvan bij 1 woning de BENOvatiecoach bezig is met begeleiding en ontzorging van de werken. Bij enkele andere woningen wenste de eigenaar uiteindelijk toch geen begeleiding, werden de werken nog wat uitgesteld, werd beslist met een architect te werken, ... Bij enkele woningen is de BENOvatiecoach nog in gesprek met de klant om een mogelijke begeleiding op te starten.

We blijven inzetten op promo van ons lokale renovatietraject, o.a. met de publicatie van een promofilmpje op onze sociale media en website, een folder in de onthaaltas voor nieuwe inwoners, en ook regelmatige posts op facebook.

<i>jan 2021 - juni 2021</i>	
<i>Renovatieadviezen</i>	12 nieuwe aanvragen van woningeigenaars in Denderleeuw
<i>Bouwadviezen</i>	
<i>Traject 'Denderleeuw renoveert'</i>	8
<i>Renovatiebegeleidingen en ontzorging</i>	1
<i>Inschrijvingen provinciale groepsaankoop groene stroom & aardgas</i>	611 inwoners uit Denderleeuw, waarvan 57 via een medewerker van ons lokaal bestuur
<i>Effectieve overstappers provinciale groepsaankoop groene stroom & aardgas</i>	388, waarvan 50 via ons lokaal bestuur



■ Tijd

■ Geld

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.

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.

In het voorjaar van 2021 werden via ons meldpunt discriminatie huurmarkt geen meldingen ontvangen.



Tijd



Geld

ACTIEPLANNEN

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

ACTIES

A10020 Ontwikkeling van een woningtypetoets

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

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

Trekker CBS: Yves De Smet

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

In onderzoek



Stand van zaken

De insteek en het kader voor de woningtypetoets werden al voorgesteld aan de GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening). De reeds vergunde meergezinswoningen werden in kaart gebracht om het geheel te kunnen kaderen. Het document wordt gefinaliseerd.



Tijd



Geld

/

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

We ontwikkelen een visie op projecten met meer dan 1 woongelegenheden. 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, ...

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 woongelegheden werd al voorgesteld aan de GECORO. Deze visie heeft linken met de visie op meergezinswoningen (A10020) en zal parallel daaraan gefinaliseerd worden. Ondertussen heeft het college van burgemeester en schepenen de criteria en voorwaarden voor deze visie verder afgeklopt en wordt de visie gefinaliseerd met het oog op de goedkeuring en bekendmaking ervan in het najaar van 2021.



Tijd



Geld

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, ...

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 SVK toegelicht op de gemeenteraad van januari 2021. In de loop van 2021 zal er verder communicatie worden voorzien via de Schakel, website, FB, ...

Eén van de doelstellingen in het IGS-project Woonbeleid is het opstellen van een lokale visie op sociaal wonen. De gemeente werkt een visie uit, rekening houdend met het bestaande sociaal woonaanbod van de lokale sociale woonactoren (met spreiding, typologie, ligging t.o.v. voorzieningen) en zet dit af tegen de wachtlijsten. De verkoop- en renovatieplanning van de sociale huisvestingsmaatschappij(en), het groeipad van het sociaal verhuurkantoor, geplande nieuwe sociale woonprojecten, strategische keuzes van de sociale huisvestingsmaatschappij, de woonnoden en vragen van specifieke doelgroepen,... worden mee in beschouwing genomen.

Bedoeling is deze lokale visie op sociaal wonen eind 2021 ter goedkeuring voor te leggen op de raad.



Tijd



Geld

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.

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, het OCMW en sociale



huisvestingsmaatschappijen (SHM) Denderstreek en Dewaco. Een stand van zaken m.b.t. de toewijzingen door de bevoegde partners:

- Het sociaal verhuurkantoor tekende op 1 maart 2021 2 reguliere toewijzingen op volgens criterium 3. Dit betekent in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Denderleeuw wonen.
- Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek kende een wooneenheid toe volgens criterium 1 (levenslang in Denderleeuw) en een volgens criterium 3 (zie supra).
- Bij sociale huisvestingsmaatschappij Dewaco waren er 8 toewijzingen in de eerste helft van dit jaar waarvan 2 volgens criterium 1 (levenslang in Denderleeuw), 5 volgens criterium 2 (15 jaar inwoner van Denderleeuw) en 1 interne mutatie.

 **Tijd**

 **Geld**

Opvolgingsrapportering

2020



