

BD100 - Inzetten op een divers, kwaliteitsvol en betaalbaar woonaanbod

Actieplannen

AP1000 - Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren

Acties

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

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

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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

Sinds **2022** voert Lokaal Bestuur Denderleeuw stelselmatig en tegen betaling het **verplichte conformiteitsattest** in. Eerst aan bod komen de oudste huurwoningen op ons grondgebied en nieuwe inhuurnemingen. Nieuwe aanvragen worden binnen de voorziene termijn van 60 dagen afgehandeld. Het conformiteitsattest moet garanderen dat huurwoningen minstens aan de minimale normen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit voldoen, zoals in de Vlaamse 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 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	38		
Afgeleverde conformiteitsattesten	93	206	48		
Weigeringsbeslissing	48	167	22		
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	5
--	---	---	---

Weigering afgeleverd in kader van een ongeschikt en/of onbewoonbaarheidsprocedure			1
--	--	--	---

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.

In 2022 kwamen de woningen met het bouwjaar 1940 en eerder én bij nieuwe inhuurneming aan de beurt. In 2023 komen de woningen met bouwjaar 1970 en eerder en bij nieuwe inhuurnemingen in het vizier.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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

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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

Bij een nieuwe inhuurname door het Sociaal Verhuurkantoor wordt systematisch een conformiteitsonderzoek aangevraagd bij het Intergemeentelijk Samenwerkingsproject (IGS) Lokaal Woonbeleid. Op die manier zetten we in op meer woonkwaliteit voor onze inwoners. De procedure hiertoe 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		

Afgeleverde conformiteitsattesten (woningen conform) 5 4 0

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



A10002 Leegstand en verwaarlozing frequenter controleren, registreren en streng aanpakken

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

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

Status

In uitvoering

Stand van zaken (toelichting)

Ook in 2023 blijft 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.

Eind 2022 is de jaarlijkse actualisatie van onze registers uitgevoerd, met 37 nieuwe registraties leegstand, 3 nieuwe registraties gebouwen - waarvan 1e pv vaststelling werd opgesteld en 1 nieuwe registratie verwaarlozing.

	2021	2022	2023	2024	2025
Inventaris leegstaande woningen & gebouwen	73	79	56		
Inventaris verwaarloosde woningen & gebouwen	10	8	7		
Inventaris ongeschikt-onbewoonbare panden	31	36	46		

In 2023 wordt een **nieuwe softwaremodule** uitgerold. De aankoop hiervan werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 4 oktober 2022. Dit moet handmatige opvolging via

excellijsten vervangen, hulp aan burgers vergemakkelijken en centrale dossiervorming mogelijk maken. Door een GIS-koppeling zal er ook informatieverrijking plaatsvinden 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. Zo kunnen ook bezwaren en procedures mee geïntegreerd en opgevolgd worden.

Het kohier belasting op leegstaande woningen en gebouwen en verwaarloosde woningen en gebouwen werd goedgekeurd door het schepencollege op 23 mei 2023.

Leegstand:

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

Verwaarlozing:

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

Zie ook A10003 Lokale partners betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid via structurele samenwerking.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



A10003 Lokale partners betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid via structurele samenwerking

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

Status

In uitvoering

Stand van zaken (toelichting)

Er is een **taskforce Leeuwbrug** in het leven geroepen die ook problematieken inzake woonkwaliteit en huisjesmelkers behartigt. Deze taskforce bestaat uit administratieve en politieke

vertegenwoordigers vanuit de verschillende gemeentelijke relevante diensten, vzw SAAMO, de politie en Uit De Marge vzw. Op die manier wordt één van de meest kwetsbare wijken in de gemeente gemonitord.

Daarnaast is een **taskforce Huisjesmelkers geïnstalleerd** die huisjesmelkerij of minderwaardige huisvesting over heel het grondgebied in kaart moet brengen. Het is de doelstelling om met de relevante actoren te werken aan een **draaiboek huisjesmelkers**. In dit draaiboek wordt dan beschreven welke stappen kunnen genomen worden wanneer minderwaardige huisvesting gedetecteerd zou worden, en dit vanuit het standpunt van de verschillende betrokken diensten en externe actoren. Het is alvast de bedoeling dergelijk draaiboek in de loop van 2023 te kunnen formaliseren.

De maatschappelijke werkers, wijkinspecteurs, opbouwwerkers, gemeenschapswachten vormen een belangrijke bron van informatie bij de eerste detectie van gebrekkige woningkwaliteit. Daarom werden deze actoren tijdens een vormingsmoment op 9 februari 2023 geïnformeerd over:

- de minimale woningkwaliteitsnormen
- de voordelen van een goede woning: risico op ongezonde leefsituatie op gezondheidsvlak / mentaal vlak / sociaal vlak
- naar welke dienst kan er doorverwezen worden voor meer gedetailleerde info of opstart/voortzetting van het dossier.

Het vormingsmoment was een gelegenheid om alle betrokken actoren bij elkaar te brengen en praktische tips uit te wisselen, als startpunt om gebrekkige woningkwaliteit aan te pakken.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



A10004 Preventiecampagnes opzetten rond ongezonde woningen

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

Status

In uitvoering

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, opbouwwerkers en de 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 een **externe preventiecampagne**. 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 traject ter sensibilisering van woningkwaliteitsnormen is er op 7 maart 2023 een info-avond georganiseerd voor alle eigenaars/verhuurders van de wijk Leeuwbrug in Denderleeuw. Volgende onderwerpen kwamen aan bod:

- * project Leeuwbrug Beweegt
- * minimale woningkwaliteitsnormen
- * verplicht conformiteitsattest
- * premiestelsels
- * verhuren via Sociaal Verhuur Kantoor

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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

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

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

Status

In uitvoering

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	3		
Aanvragen premie basisveiligheid	2	1	0		

Het aantal aanvragen voor de premie voor aanpassing van de woning voor een zorgbehoevende ligt in de lijn van 2021 en 2022 (7 aanvragen op jaarbasis in 2021 en 2022 tegenover 3 aanvragen gedurende de eerste helft van 2023). Voor de premie gevelrenovatie is er 1 premieaanvraag lopende. De afhandeling van de premieaanvraag voor gevelisolatie gebeurt in 2 stappen. Stap 1 (aanvraag van de premie met alle nodige bewijsstukken en bij een volledig dossier voorleggen ter goedkeuring het college van burgemeester en schepenen) werd afgehandeld, stap 2 (uitbetaling van de premie) gebeurt na kennisgeving van de aanvrager van voltooiing van de werken en indien aan alle voorwaarden werd voldaan. Voor de premie basisveiligheid werd in 2023 geen aanvraag ingediend.

Evaluatie

Uit een evaluatie van het huidige premiestelsel is naar vorgekomen 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. Om de doelgroep voor deze premie nog verder te verfijnen zal aan deze premie eveneens een inkomensvoorwaarde worden gekoppeld zoals deze reeds bij de premie basisveiligheid van toepassing is. Hiervoor werd reeds samengezeten met de sociale dienst van het OCMW en de betrokken schepenen.

Gezien het geringe aantal aanvragen voor de premie gevelisolatie gekoppeld aan gevelrenovatie zal deze premie worden geschrapt. Een aangepast en verfijnd ontwerpereglement met een duidelijke aflijning van het begrip zorgbehoevende en een precisering van de inkomensgrenzen wordt uitgewerkt met als doel dit in het najaar van 2023 te agenderen op de gemeenteraad.

Dit werd ook mee opgenomen vanuit de engagementen aangegaan in het wijkverbeteringscontract "Leeuwbrug Beweegt". Zie ook A10103.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Er werden in kwartaal 1 en kwartaal 2 van 2023 3 aanvragen voor het aanpassen van de woning aan een zorgbehoevende en 1 premieaanvraag voor gevelisolatie gekoppeld aan renovatie ingediend:

premie aanpassing van de woning aan een zorgbehoevende :

- college van burgemeester en schepenen van 7 maart 2023 (premie ten bedrage van 2500 euro)
- college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2023 (premie ten bedrage van 752,25 euro)
- college van burgemeester en schepenen van 18 maart 2023 (premie ten bedrage van 2500 euro)

premie gevelisolatie gekoppeld aan renovatie :

- college van burgemeester en schepenen van 28 maart 2023 (premiebedrag 50% exclusief btw van de aanvaarde facturen, uit te betalen na kennisgeving van voltooiing van de werken door de aanvrager en indiening van de facturen)

Geld (indicator)



Actieplannen

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

Acties

A10010 Inrichten van een Woonloket

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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

Met de inwerkingtreding van de nieuwe gemeentelijke premies is de **eenmaking van het woon- en energieloket** sinds april 2021 een feit. Dit was één van de vereisten binnen onze intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid (IGS-project) waarvoor we als lokaal bestuur subsidies ontvangen van de Vlaamse overheid. Bij ons woon- en energieloket kunnen burgers terecht met hun vragen rond premies en duurzaam wonen, maar ook rond kwaliteitsvol huren en verhuren. We geven hen advies en bieden informatie aan en hulp waar nodig. Ook de **communicatie** rond de werking van het woonloket wordt verdergezet via nieuwsberichten, onze nieuwsbrief en sociale media; net als de communicatie rond de nieuwe Mijn VerbouwPremie en -Lening, zonnepanelen en thuisbatterijen, energie besparen, woningkwaliteit, conformiteitsattesten, Denderleeuw renoveert, ... Daarnaast wordt de actualiteit blijvend opgevolgd door middel van opleidingen voor eerstelijnsloketten inzake wonen rond energiedelen, energiescans, ... zodat vragen van burgers systematisch kunnen beantwoord worden.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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. 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	63 adviezen van januari tot juni 2023 waarvan 6 ontzorgingsdossiers opgestart		
Renovatiebegeleiding en ontzorging 'Leeuwbrug renoveert'		17 adviezen waarvan 5 begeleidingen en ontzorgingen opgestart	36 renovatieadviezen sinds opstart waarvan slechts 7 zonder (voorlopig) gevolg		

In 2023 wordt verwacht dat via het traject **"Leeuwbrug Beweegt"** de adviezen nog sterk zullen toenemen waarbij nog meer de focus zal liggen op renovatiebegeleiding en ontzorging (zie ook A10013).

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.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



A10012 Installeren van een meldpunt discriminatie huurmarkt

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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

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

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

Er werden tot nu toe geen meldingen gedaan, toch blijkt dat discriminatie een hindernis vormt bij het zoeken van een woning op de private huurmarkt. We zetten daarom in op brede 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.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



Actieplannen

[AP1002 - Invoeren van een woonbeleidsvisie met het oog op een kwalitatieve invulling van de beschikbare open ruimte en om een verdere verdichting van de gemeente tegen te gaan](#)

Acties

A10020 Ontwikkeling van een woningtypetoets

De vraag naar appartementen blijft toenemen. Dit op plaatsen die niet altijd geschikt zijn voor appartementen. De woningtypetoets voor Denderleeuw zal een kader bieden waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar ééngezinswoningen verplicht zijn en waar

andere woningtypes tot de mogelijkheid behoren. Meergezinswoningen integreren zich immers niet (altijd) in elke omgeving omwille van de plaatselijke context.

We streven ernaar om bij renovaties bestaande ééngezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard nog mogelijk, maar niet het aantal 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 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. Nu de eerste verjaardag ervan nadert, kan deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1 §2 VCRO worden **beoordeeld als succesvol**. De beleidsrichtlijn vermeed alvast verschillende aanvragen van projectontwikkelaars voor de bouw van appartementsgebouwen op minder geschikte locaties, hetgeen een procedureel voordeel betekent (geen administratieve last bij het formuleren van weigeringsbeslissingen, noch administratieve opvolging vereist bij beroepsprocedures). De stedenbouwkundige beleidsrichtlijn zorgt voor de rechtszekerheid die nodig was om geruggesteund op vragen aangaande projectontwikkeling voor meergezinswoningen te kunnen antwoorden.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Afgewerkt.

Tijd (indicator)**Geld****Geld (indicator)****A10021 Ontwikkeling van een visie op projecten met meer dan 1 woonegelegenheid**

We ontwikkelen een visie op projecten met meer dan 1 woonegelegenheid. 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 woonegelegenheden willen we inzetten op een gezonde mix van woningtypes én de aandacht vestigen op groene (openbare) ruimte, een meerwaarde creëren voor de toekomstige bewoners en de buurt, voldoende parkeerplaatsen voorzien, ...

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

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

De stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen, en m.n. de richtlijn bijzondere projecten, wordt met de 10 geformuleerde ontwerpprincipes steeds overgemaakt aan potentiële ontwikkelaars van gronden groter dan 2.500m² of projecten waarbij nieuwe wegenis wordt voorzien. Op die manier merken we een duidelijke impact op het planmatige aspect. Op basis van deze door de gemeenteraad gevalideerde richtlijn blijkt het een stuk makkelijker om planaanpassingen af te dwingen voor ontwikkelaars die hun project (meer) confirmeren met de 10 geformuleerde ontwerpprincipes. In 2023 worden daar mogelijk al de eerste vruchten van geplukt wanneer enkele projectontwikkelingen een finale vergunningsfase ingaan.

Stand van zaken (indicator)**Tijd**

Afgewerkt

Tijd (indicator)**Geld****Geld (indicator)**

Actieplannen

AP1003 - Opmaak van een lokaal sociaal woonbeleid

Acties

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

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

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

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

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

Status

In uitvoering

Stand van zaken (toelichting)

Groeipad met het SVK

In het kader van sociaal wonen stellen we de werking van het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) systematisch in de kijker via gerichte communicatie-acties o.a. met een artikel in de Schakel, eigenaars van leegstaande woningen laten kennismaken via een brochure van het SVK en het flyereren in alle "te huur" aangeboden woningen.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal huurwoningen via het SVK in onze gemeente	11	15	17	17		

Visie sociaal wonen

De visie op sociaal wonen werd op de gemeenteraad van 21 december 2021 goedgekeurd. In de nieuwe visie onderschrijven we dat:

- Nieuwe sociale huurwoningen niet bij voorbaat uitgesloten worden wanneer het gaat om een verbouwingsproject binnen een al bestaande sociale woonwijk. Indien een verbouwingsproject minder dan 20% bijkomende sociale woningen genereert op wijkniveau, hoeft de toets aan het bindend sociaal objectief immers niet gevoerd te worden.
- Sociale koopwoningprojecten blijven mogelijk aangezien ook deze projecten de toets aan het bindend sociaal objectief niet moeten doorstaan.

- Daarnaast worden blijvend de schouders gezet onder het promoten van het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen.
- Bijkomend sociale huurwoningen creëren via nieuwbouw dan wel via het aansnijden van nieuwe projectgrond is niet mogelijk.

Met deze maatregelen willen we als lokaal bestuur het aanbod voor sociaal wonen binnen onze gemeentegrenzen verhogen, gelet op het feit dat de vraag blijft toenemen. Tegelijkertijd is het de bedoeling om via deze visie een betere sociale mix te creëren door bijkomende sociale woningen beter te spreiden.

Evolutie naar 1 Woonactor voor de hele regio

Tegen 1 januari 2023 moesten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: **de woonmaatschappij**. Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, kregen 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. 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.

De woonactoren zijn er ook via een facilitator niet in geslaagd tot een ééngemaakte woonmaatschappij te komen tegen 1 januari 2023. Er werd een erkenning van de verlenging aangevraagd tot 30 juni 2023 en toegestaan. Na diverse transitieraden en stuurgroepen, werd op de gemeenteraad van 29 juni 2023 kennis genomen van de **structuur en werking van de toekomstige woonmaatschappij** en werd daaraan gekoppeld **de afvaardiging en het stemgedrag** namens ons lokaal bestuur bepaald op de algemene vergadering van 30 juni 2023.

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 in de tweede helft van 2023 nog verder uitgewerkt worden. Ook zal het **traject naar een nieuw (gemeentelijk) toewijsreglement** worden opgestart in samenwerking met de lokale besturen van Dender-Zuid.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)



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

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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (toelichting)

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Toewijzingen SVK	6	7	3		
waarvan volgens criterium 3 (in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Denderleeuw wonen)	4	5	3		
Toewijzingen SHM Denderstreek	4	4		<i>tot nu nog geen enkele toewijzing</i>	
waarvan volgens criterium 1 (sinds de geboorte in Denderleeuw)	1				
waarvan volgens criterium 2 (minimaal 15 jaar inwoner van Denderleeuw)	1	3			
waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	2	1			
Toewijzingen SHM Dewaco	19	25	18		
waarvan volgens criterium 1 (zie supra)	2	3			
waarvan volgens criterium 2 (zie supra)	16	15	7		

waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	1	2	4
Toewijzing gezin uit Oekraïne		2	2
Interne mutatie		3	
65+		1	
Aangepaste woning gehandicapten 65+		1	
<i>Onderbezetting</i>			1
<i>Absolute voorrangsregel; kandidaat-huurder beschikt over een onbewoonbaar- en/of ongeschiktverklaring</i>			2
<i>ADL-woningen</i>			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 het najaar van 2023 verder bepaald worden.

Stand van zaken (indicator)



Tijd

Tijd (indicator)



Geld

Geld (indicator)

