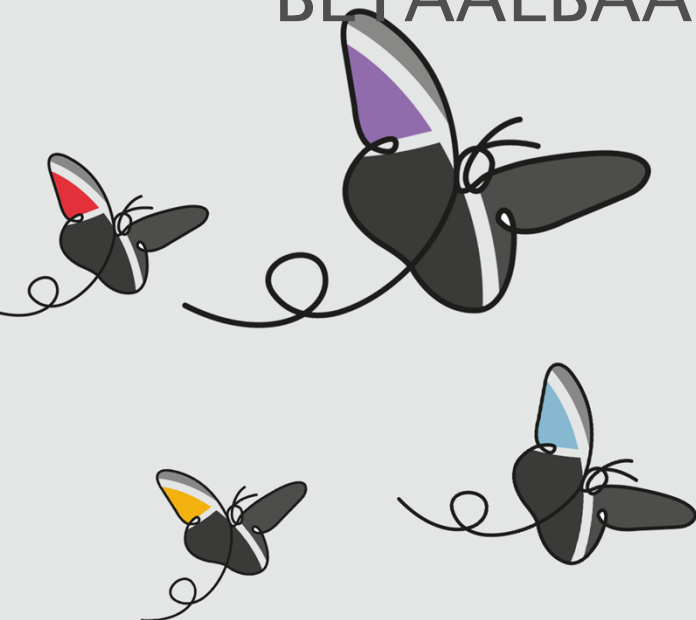


Denderleeuw *in beweging*



MEERJARENPLAN 2020-2025

BD100 – INZETTEN OP EEN
DIVERS, KWALITEITSVOL EN
BETAALBAAR WOONAAANBOD



Gemeente Denderleeuw

A. De Cockstraat 1 - 9470 Denderleeuw
NIS-code: 41011

Algemeen directeur: Jimmy Geeraerts
Financieel directeur: Jo Waterloos

Denderleeuw
Vertrouwde schakel





AP1000 Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Ontvangsten	23.250	72.090	84.000
Uitgaven	0	0	9.500
Totaal Exploitatie	23.250	72.090	74.500

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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

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 veelvuldig, dat niet alle aanvragen afgehandeld konden worden binnen de voorgeschreven termijn van 60 dagen. Een aanvraag vereist immers een huisbezoek door de woningcontroleur, en de veelheid van aanvragen kon door een te beperkte capaciteit niet verwerkt worden. Sommigen die nog in 2021 hun aanvraag indienden, werden dus pas in 2022 gratis gecontroleerd.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal aanvragen conformiteitsattesten	712	30			
Afgeleverde conformiteitsattesten	93	206			
Weigeringsbeslissing	48	167			



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
--	---	---

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.

Er is een verordening waarbij het verplicht conformiteitsattest gefaseerd wordt ingevoerd. In 2022 kwamen de woningen met het bouwjaar 1940 en eerder én bij nieuwe inhuurneming aan de beurt. Deze panden werden aangeschreven, en worden verder opgevolgd voor het verkrijgen van een gunstig conformiteitsattest, met als mogelijk gevolg een belasting op het niet hebben van een conformiteitsattest.

In 2023 komen de woningen met bouwjaar 1970 en eerder bij nieuwe inhuurnemingen in het vizier.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Ontvangsten	0,00	2.340,00	14.000,00
Uitgaven	0,00	0,00	2.000,00
Totaal Exploitatie	0,00	2.340,00	12.000,00

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

Status



Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Bij een nieuwe inhuurname door het Sociaal Verhuurkantoor wordt systematisch een conformiteitsonderzoek aangevraagd bij het Intergemeentelijk Samenwerkingsproject (IGS) Lokaal Woonbeleid. Op die manier zetten we in op meer woonkwaliteit voor onze inwoners. De procedure hiertoe is vastgelegd in een afsprakenkader met het Sociaal Verhuurkantoor (SVK). We voorzien in de verdere toepassing van dit afsprakenkader.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal conformiteitsonderzoeken in woningen te huur via SVK met het oog op nieuwe inhuurname	5	4			
Afgeleverde conformiteitsattesten (woningen conform)	5	4			

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
--	---------------	---------------	----------------

A10002 Leegstand en verwaarlozing frequenter controleren, registreren en streng aanpakken

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)





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 verwaarloozingsregister 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 schrapping 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)
 - Waarvan 2 bezwaarschriften tegen de heffing behandeld
 - en 1 dossier in een lopende gerechtelijke procedure

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 8e jaar op rij (6000 euro)
 - Waarvan 8 bezwaarschriften/beroepen tegen de heffing behandeld

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			
Inventaris verwaarloosde woningen & gebouwen	10	8			
Inventaris ongeschikt-onbewoonbare panden	31	36			

In 2023 wordt bovendien een **nieuwe softwaremodule** uitgerold. De aankoop hiervan werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 4 oktober 2022. Op vandaag wordt er met de betrokken leveranciers gewerkt aan de uitrol van de software. 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 vastgoed informatie hetgeen zowel interne als externe voordelen genereert.

Een dergelijke opvolgtoepassing levert een tijdsbesparing op voor de dienst Huisvesting en verkleint de foutenmarge aanzienlijk. 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 woonbeleid digitaliseren past in het leveren van efficiëntere dienstverlening aan inwoners en een betere dienstoverschrijdende opvolging.

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

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Ontvangsten	23.250,00	69.750,00	70.000,00
Totaal Exploitatie	23.250,00	69.750,00	70.000,00

A10003 Lokale partners betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid via structurele samenwerking

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Er is een **taskforce Leeuwbrug** in het leven geroepen die ook problematieken inzake woonkwaliteit en huisjesmelkers behartigt. 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 in oprichting** die huisjesmelkerij of minderwaardige huisvesting over heel het grondgebied in kaart moet brengen. Er wordt momenteel bekeken en opgevolgd vanuit de politie of het Protocol bestuurlijke handhaving volstaat om informatie-uitwisseling binnen de taskforce mogelijk te maken. Indien dit niet voldoende is, zal een afzonderlijk protocol voor deze taskforce moeten worden voorzien. Daarnaast is het alvast 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.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
--	---------------	---------------	----------------

A10004 Preventiecampagnes opzetten rond ongezonde woningen

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Er wordt ingezet op een **interne preventiecampagne rond het detecteren van ongezonde woningen** in de vorm van een **opleiding voor de maatschappelijk assistenten, wijkagenten, 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. De opleiding is voorzien in het voorjaar van 2023 en wordt gegeven door 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. Begin 2023 wordt een eerste thematische avond voor Leeuwbrug georganiseerd waarbij alle buurtbewoners worden uitgenodigd rond het bespreken van vochtproblemen in huis.



Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
--	---------------	---------------	----------------

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

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

De wijziging van het bestaande gemeentelijk subsidiereglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 januari 2021. De oude premies werden vervangen door:

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

De premie voor de plaatsing van een hemelwaterinstallatie in een bestaande woning bleef behouden.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aanvragen gevelrenovatiepremie	0	0			
Aanvragen subsidie om woning aan te passen aan zorgnoden	7	7			
Aanvragen premie basisveiligheid	2	1			

Er is een grote vraag naar de premie voor aanpassing van de woning voor een zorgbehoevende. Het gebrek 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). Er werd 1 aanvraag voor een premie basisveiligheid ingediend. De premie kon niet verder behandeld worden aangezien het op te leggen bedrag bovenop de gemeentelijke subsidie voor uitvoering van de werken voor de aanvrager financieel niet haalbaar was.

Evaluatie

In de loop van 2022 werd het hervormde premiëstelsel geëvalueerd. Bedoeling is nu dit stelsel bij te sturen en een aangepast reglement ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad in de eerste helft van 2023.

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

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

Er werden in 2022 7 aanvragen voor het aanpassen van de woning aan een zorgbehoevende ingediend waarvan 4 premies werden goedgekeurd:

- het college van burgemeester en schepenen van 14 juni 2022 (premie ten bedrage van 2500)
- het college van burgemeester en schepenen van 9 augustus 2022 (premie ten bedrage van 1796, 84 euro)
- het college van burgemeester en schepenen van 29 november 2022 (premie ten bedrage van 1775 en premie ten bedrage van 1465,22 euro)
- 1 premie was niet ontvankelijk aangezien op hetzelfde adres reeds een premie werd aangevraagd en toegekend voor werken binnen dezelfde categorie en het reglement stelt dat slechts 1 maal om de 10 jaar voor één en dezelfde categorie binnen de premie aanpassen van de woning aan een zorgbehoefte een premie kan worden toegekend.
- 2 Premieaanvragen konden niet behandeld worden wegens uitputting van de kredieten maar kunnen conform het reglement en na ontvangst van een nieuwe premieaanvraag in 2023 worden behandeld.

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Uitgaven	0,00	0,00	7.500,00
Totaal Exploitatie	0,00	0,00	-7.500,00



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

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Ontvangsten	0	172.592	73.328
Uitgaven	0	111.122	111.328
Totaal Exploitatie	0	61.470	-38.000
Investing			
Uitgaven	0	0	0
Totaal Investering	0	0	0

A10010 Inrichten van een Woonloket

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Met de inwerkingtreding van de nieuwe gemeentelijke premies is de **eenmaking van het woon- en energieloket** sinds april 2021 een feit. Dit was één van de vereisten binnen onze intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid (IGS-project) waarvoor we als lokaal bestuur subsidies ontvangen van de Vlaamse overheid. Bij ons woon- en energieloket kunnen burgers terecht met hun vragen rond premies en duurzaam wonen, maar ook rond kwaliteitsvol huren en verhuren. We geven hen advies en bieden informatie aan en hulp waar nodig. Ook de **communicatie** rond de werking van het woonloket wordt verdergezet.

Zo werden de inwoners in 2022 geïnformeerd over onder meer:

- het verplicht EPC voor gemeenschappelijke delen in meergezinswoningen
- de infosessie rond zonnepanelen en thuisbatterij - 'Is jouw woning klaar voor de toekomst?'
- Beperking indexatie huurprijzen ten gevolge van de energiecrisis
- Mijn VerbouwPremie
- Mijn VerbouwLening
- ...

Vanaf 1 juli 2022 werden de renovatiepremie van Wonen-Vlaanderen en de energieprijzen van Fluvius samengevoegd in de "Mijn VerbouwPremie". Dit nieuwe premiestelsel werd i.s.m de IGS-cluster (Denderleeuw, Haaltert & Ninove) aan de inwoners via een webinar toegelicht op 17 november 2022. Voor verdere info en hulp bij het indienen van Mijn Verbouwpremie kan men steeds terecht bij ons Woon- en Energieloket.

Vanaf 1 september 2022 werd de Vlaamse renteloze energielening vervangen door de "Mijn VerbouwLening". Ze geldt voor werken die de woningkwaliteit en de energiestatistiek verbeteren. Deze basisinformatie werd ook i.s.m. de IGS-cluster aan de inwoners via een webinar toegelicht op 24 november 2022. Voor verdere info en hulp bij het indienen van Mijn



VerbouwLening kan via het Woon-en Energieloket een zitdag met het Energiehuis geregeld worden.

Ook heel wat folders stellen we ter beschikking van de inwoners:

- Mijn VerbouwPremie
- Energie sparen vanaf 2022? Vraag je premie aan!
- Wonen doe je niet op goed geluk - Check de woningkwaliteitsnormen -- agentschap Wonen Vlaanderen
- Verhuur gerust - SVK
- Het conformiteitsattest - Leidraad voor kwaliteitsvolle woningverhuur in Denderleeuw
- Denderleeuw Renoveert
- Wat als je woning niet in orde is? -- agentschap Wonen Vlaanderen

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

- Fluvius-premie
- EPC-labelpremie
- Mijn VerbouwPremie
- Mijn VerbouwLening
- Energiedelen
- Zuid-Oost-Vlaanderen renoveert
- Renovatiecoach Solva
- Energiescans via energiesnoeiërs en Energiehuis SOLVA
- Zonnepanelen en thuisbatterijen
- Uitsluitend nachttariefmeter en praktische kijk voor de uitstap uit dit systeem
- Ondersteunen van huurders op de private markt

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

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld



(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
--	---------------	---------------	----------------

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

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Met een gerichte kwaliteitsscreening willen we eigenaars adviseren en ondersteunen om renovatiewerken uit te voeren voor het behalen van de woonkwaliteitsnormen inzake dakisolatie, dubbele beglazing, ...

Het **traject 'Denderleeuw renoveert'** houdt in dat mensen renovatieadvies kunnen aanvragen én begeleiding en ontzorging kunnen krijgen tijdens de renovatiewerken. Vanaf 2022 wordt dit adviesaanbod uitgebreid met bijkomende inzet op klimaatadaptieve ingrepen in en om de woning.

Het afgelopen jaar, maar ook al vanaf eind 2021, is er een sterke stijging van het aantal adviesaanvragen en het aantal uitgevoerde adviezen. Sinds dit najaar is er gestart met een nieuwe manier om particuliere woningeigenaars met een adviesaanvraag verder te helpen via een (korter online) adviesgesprek met de technische adviseur. Deze manier van werken is niet opgenomen in het aantal uitgebreide renovatieadviezen.

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 regelmatig posts op facebook, artikel in De Schakel.

Met de start van riolerings- en wegeniswerken in de Polderstraat en de Moreelstraat, 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 om het aanbod van het gratis renovatieadvies en -begeleiding voor de particuliere woningeigenaars bekend te maken.

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 adviesaanvragen worden hieronder voor de eerste jaarhelft van 2022 alvast aangevuld:

2021	2022	202	202	202
		3	4	5



Renovatieadviezen 'Denderleeuw renoveert'	19 nieuwe aanvragen van woningeigenaars in Denderleeuw	24 adviesverslagen na bezoeken
Traject 'Denderleeuw renoveert'		19 klantendossiers
Traject 'Leeuwbrug Beweegt'		2 klantendossiers
Bouwadviezen	0	0
Renovatiebegeleiding en ontzorging 'Denderleeuw renoveert'	3	6
Renovatiebegeleiding en ontzorging 'Leeuwbrug renoveert'		17 adviezen waarvan 5 begeleidingen en ontzorgingen opgestart
Aantal toegekende renteloze energieleningen bij het Energiehuis voor inwoners van Denderleeuw	7 (3 x dakisolatie, 2 x hoogrendementsbeglazing, 1 x verwarming & 1 x muurisolatie)	<i>cijfers vanuit het Energiehuis nog niet gekend</i>
Groepsaankoop groene stroom en elektriciteit 2020-2021	57 overgestapt via het gemeentelijk loket van Denderleeuw (vnl. hulp aan onze senioren)	

In 2023 wordt verwacht dat via het **traject "Leeuwbrug Beweegt"**, cfr. wijkverbeteringscontract Leeuwbrug, de adviezen nog sterk zullen toenemen waarbij ook nog meer de focus zal liggen op renovatiebegeleiding en ontzorging. In de huidige cijfers komt de goede werking al naar voor. Door de extra capaciteit in de wijk Leeuwbrug, proberen we hier zeer resultaatgericht te werken. Daarbij zal ook cijfermatig worden bijgehouden wat de impact van de uitgevoerde renovatiewerken is op vlak van klimaat en besparing, als onderdeel van het subsidiedossier.



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. Wie besliste 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. De groepsaankoop die de provincie in het voorjaar van 2022 lanceerde leverde geen tariefvoorstel op voor de ingeschreven consumenten. Geen enkele leverancier diende immers een voorstel in als gevolg van de hoge energieprijzen.

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.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Ontvangsten	0,00	0,00	0,00
Uitgaven	0,00	0,00	0,00
Totaal Exploitatie	0,00	0,00	0,00
Investing			
Uitgaven	0,00	0,00	0,00
Totaal Investering	0,00	0,00	0,00

A10012 Installeren van een meldpunt discriminatie huurmarkt

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)





Stand van zaken (toelichting)

Deze actie werd volledig afgerond in 2021. Het meldpunt maakt deel uit van het Woonloket. We zetten in op brede bekendmaking via diverse communicatiekanalen, zoals facebook:



Ook de brochure is beschikbaar gesteld via de webpagina.

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

Er werden tot nu toe geen meldingen gedaan. Er wordt ingezet op periodieke communicatie en sensibilisering.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld



(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
--	---------------	---------------	----------------

A10013 Leeuwbrug beweegt - woonwijkverbetering voor particulieren

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Lokaal bestuur Denderleeuw wil de wijk Leeuwbrug nieuw leven inblazen en diende in de zomer van 2021 een subsidieoproep in voor de **projectoproep 'Wijkverbeteringscontracten'** bij Vlaams minister Bart Somers. De Vlaamse Regering keurde ons dossier goed in de zitting van 17 december 2021. We werden hiervoor als enige gemeente geselecteerd samen met 10 steden. Hierdoor kunnen we rekenen op een subsidie van 575.306 euro.

Midden januari 2022 werd hiervoor een kick-off ingepland. We werken samen met **Renoseec** om de inwoners van Leeuwbrug te ondersteunen in het doorvoeren van kwalitatieve en energetische renovaties. Ook gaat een **buurtopbouwwerker van Saamo** aan de slag om enerzijds inwoners naar Renoseec toe te leiden en anderzijds om het samenhangingsgevoel in de wijk aan te wakkeren. Bedoeling is ook het aangekochte perceel aan de A. Rodenbachstraat structureel onder handen te nemen om er een fijne ontmoetingsplek van te maken.

Op 6 oktober 2022 werd het **nieuwe ontmoetings- en renovatiecentrum De Cement** officieel geopend, recht tegenover de Sint-Annakerk. Hier kunnen buurtbewoners terecht voor gratis renovatieadvies voor kleine of grote verbouwplannen en buurtactiviteiten. Een medewerker van Renoseec staat mensen met raad en daad bij en stuurt een volledig renovatietraject op maat voor jouw woning aan. Er wordt zowel gefocust op wooncomfort als op energetische ingrepen. Mensen krijgen ook hulp bij het administratieve luik, het aanvragen van premies, zorgen over geld, ... Via allerhande activiteiten willen we bovendien de beleving in de wijk stimuleren. Zo willen we de wijk een stevige boost geven inzake woonkwaliteit en sociale cohesie. Op 18 oktober 2022 werd een eerste grote informatiemoment voor de buurt georganiseerd om het project voor te stellen en kennis te maken met de projectmedewerkers.

	2022	2023	2024	2025
Renovatiebegeleidingen en ontzorging 'Leeuwbrug renoveert'	17 adviezen waarvan 5 begeleidingen & ontzorgingen opgestart			

In 2023 wordt verwacht dat het aantal adviezen nog sterk zal toenemen waarbij ook nog meer de focus zal liggen op renovatiebegeleiding en ontzorging. In de huidige cijfers komt de goede werking al naar voor. Door de extra capaciteit in de wijk Leeuwbrug, proberen we hier zeer resultaatgericht te werken. Daarbij zal ook cijfermatig worden bijgehouden wat de impact van de uitgevoerde renovatiewerken is op vlak van klimaat en besparing, als onderdeel van het subsidiedossier.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

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

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Ontvangsten	0,00	172.591,80	73.328,00
Uitgaven	0,00	111.121,88	111.328,00
Totaal Exploitatie	0,00	61.469,92	-38.000,00
Investering			
Uitgaven	0,00	0,00	0,00
Totaal Investering	0,00	0,00	0,00

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

A10020 Ontwikkeling van een woningtypetoets

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Open ruimte is een schaars goed waarmee zorgvuldig omgesprongen moet worden opdat de leefbaarheid in de gemeente gegarandeerd kan worden. Zeker in Denderleeuw, als dichtstbevolkte gemeente van Oost-Vlaanderen op de stad Gent na. Om kwaliteitsvol woonweefsel dat aangepast is aan de noden van de bevolking te blijven garanderen, is het belangrijk om hierover een gemeentelijk beleid uit te stippelen.

De **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen** die enkele jaren terug werd goedgekeurd, bewaakt de woon- en leefkwaliteit van appartementen en vormde hierin een eerste stap. De gemeente wordt echter geconfronteerd met een sterke toename van de aanvragen voor meergezinswoningen en dit op plaatsen waar dit niet altijd gewenst is. Zo lenen bepaalde straten zich niet voor de inplanting van meergezinswoningen



omwille van het kleinschalige karakter van de bebouwing. Op andere plekken vormen meergezinswoningen een bedreiging van de woonkwaliteit van de aanpalende woningen.

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

Bijkomend werd de **stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen** vastgesteld op de gemeenteraad van februari 2022. Deze vormt het kader voor nieuwe woonontwikkelingen in Denderleeuw. De richtlijn bestaat uit twee onderdelen: de woningtypetoets en de richtlijn bijzondere projecten. De projectkenmerken bepalen wanneer je welk van beide hanteert. Is de oppervlakte van terrein in woongebied groter dan 2500 m² en/of bestaat de kans dat er nieuwe wegenis wordt voorzien in het project? Dan is de richtlijn bijzondere projecten van toepassing. In alle andere gevallen bepaalt de woningtypetoets de mogelijkheden van een terrein. De stedenbouwkundige richtlijn wonen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

De stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen werd met succes geïntegreerd in de dienstverlening. 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.

Tijd (indicator)



Tijd

Afgewerkt.

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW



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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

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

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

Tijd (indicator)



Tijd

Afgewerkt

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
--	---------------	---------------	----------------

A10022 Opmaak van een algemene stedenbouwkundige verordening

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)





Stand van zaken (toelichting)

Denderleeuw wil een aantrekkelijke gemeente zijn en legt de lat hoog op het vlak van **beeldkwaliteit**. Elk project of elke ingreep moet passen binnen de bestaande ruimtelijke context. Om dit te bereiken kan op vandaag al gebruik gemaakt worden van een intensieve toets aan de goede ruimtelijke ordening dat voorhanden is via het vergunningscriterium ex artikel 4.3.1 VCRO waarbij de overheid nagaat of het project inpasbaar is in haar omgeving en dit naar schaal, ruimtegebruik, functionele inpasbaarheid, bouwdichtheid en visueelvormelijke elementen toe. Het zijn deze criteria van de goede ruimtelijke ordening die samen moeten zorgen voor een 'inpasbaarheid' in het straatbeeld.

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

Op de **GECORO** van 16 juni 2022 werd de algemene stedenbouwkundige verordening reeds **in voorontwerp voorgelegd**. Op die manier werden verschillende insteken vanuit de GECORO al voorafgaandelijk verwerkt aan de initiatie van de vaststelling van de verordening. Er kan verwezen worden naar het verslag van de GECORO van 16 juni 2022 waaruit bleek dat de verordening als een welgekomen en rechtszekerheid biedend instrument onthaald werd. Er waren enkele inhoudelijke opmerkingen die verwerkt werden.

Op 15 november 2022 **besliste het college van burgemeester en schepenen tot de opmaak van een verordening en het nemen van alle nodige maatregelen daartoe**. Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moeten immers een aantal stappen doorlopen worden. Zo moet **het ontwerp voor advies worden voorgelegd aan** het departement, de deputatie en de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Bij volgende instanties werd advies gevraagd en verkregen:

- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap Wegen en Verkeer
- De Vlaamse Waterweg
- Departement Landbouw en Visserij
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Oost-Vlaanderen
- Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

Ondertussen is de adviestermijn voorbij en werden de inhoudelijke opmerkingen die in de adviezen waren geformuleerd, in de verordening ingeschreven en aangepast.

In 2023 verwachten we de beslissing over de ontheffing van de planMER-plicht naar aanleiding van de overgemaakte adviezen en de gemaakte plan-MER-screening. Hierna zal op de GECORO de herwerkte verordening worden voorgelegd voor advies en kan het openbaar onderzoek georganiseerd worden. De definitieve vaststelling van de algemene



stedenbouwkundige verordening wordt voorzien in de loop van 2023. Hiervoor zitten we op schema.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
--	---------------	---------------	----------------

AP1003 Opmaak van een lokaal sociaal woonbeleid

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Uitgaven	3.080	3.115	3.570
Totaal Exploitatie	-3.080	-3.115	-3.570

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

Status

In uitvoering

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

Groeipad met het SVK

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal huurwoningen via het SVK in onze gemeente	11	15	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. Het gaat dan bijvoorbeeld over de mogelijkheid tot het ontubbelen 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 koopwoningprojecten 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. 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. 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.

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. Dit is de uiterste datum om de woonmaatschappij te vormen, een bijkomende verlenging van de erkenning is niet mogelijk. De woonactoren zullen nu verder rond de tafel zitten om de woonmaatschappij effectief te vormen.

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Uitgaven	3.079,80	3.115,35	3.570,35
Totaal Exploitatie	-3.079,80	-3.115,35	-3.570,35

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

Status

Uitgevoerd

Stand van zaken (indicator)



Stand van zaken (toelichting)

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Toewijzingen SVK	6	7			
waarvan volgens criterium 3 (in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Denderleeuw wonen)	4	5			
Toewijzingen SHM Denderstreek	4	4			



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
waarvan volgens criterium 1 (zie supra)	2	3
waarvan volgens criterium 2 (zie supra)	16	15
waarvan volgens criterium 3 (zie supra)	1	2
Toewijzing gezin uit Oekraïne		2
Interne mutatie		3
65+		1
Aangepaste woning gehandicapten	65+	1

Tijd (indicator)



Tijd

Geld (indicator)



Geld

(Budget) Jaarrekening 2022

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
--	---------------	---------------	----------------



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

	Rekening 2021	Rekening 2022	MJP 2022 NIEUW
Exploitatie			
Ontvangsten	23.250	244.682	157.328
Uitgaven	3.080	114.237	124.398
Totaal Exploitatie	20.170	130.445	32.930
Investing			
Uitgaven	0	0	0
Totaal Investering	0	0	0

Opvolgingsrapportering

2020

