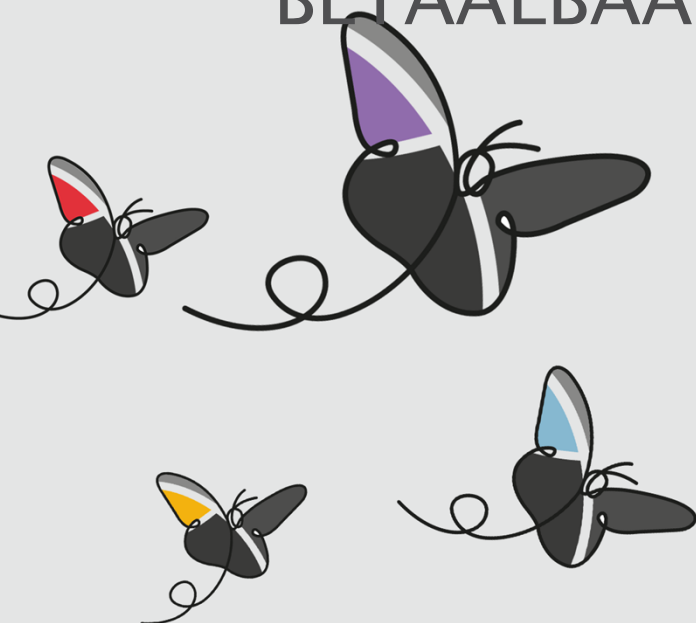


Denderleeuw *in beweging*



MEERJARENPLAN 2020-2025

BD100 – INZETTEN OP EEN
DIVERS, KWALITEITSVOL EN
BETAALBAAR WOONAAVBOD



Gemeente Denderleeuw

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

Algemeen directeur: Jimmy Geeraerts
Financieel directeur: Jo Waterloos

Denderleeuw
Vertrouwde schakel





Omschrijving BD100 - Inzetten op een divers, kwaliteitsvol en betaalbaar woonaanbod

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

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
Exploitatie				
Ontvangsten	110.000	114.000	114.000	114.000
Uitgaven	2.000	2.000	2.000	2.000
Totaal Exploitatie	108.000	112.000	112.000	112.000





ACTIES

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

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
E Exploitatie				
Ontvangsten	10.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00
Uitgaven	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Totaal Exploitatie	8.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00

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

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

A10002 Leegstand en verwaarlozing frequenter controleren, registreren en streng aanpakken

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
E Exploitatie				
Ontvangsten	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Totaal Exploitatie	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00

A10003 Lokale partners betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid via structurele samenwerking

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

A10004 Preventiecampagnes opzetten rond ongezonde woningen

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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

Omschrijving (toelichting)

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 ruggeleuning 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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

ACTIEPLANNEN

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

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
Exploitatie				
Ontvangsten	168.200	158.435	0	0
Uitgaven	168.200	158.435	0	0
Totaal Exploitatie	0	0	0	0
Investering				
Uitgaven	0	40.000	0	0
Totaal Investering	0	-40.000	0	0

ACTIES

A10010 Inrichten van een Woonloket

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

A10011 Promoten van bestaande ontzorgingstrajecten, groepsaankopen, premies, leningen, gratis renovatieadvies, ... & meer preventief te werk gaan in de aanpak van de woon- en energiecrisis

Omschrijving (toelichting)

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, ...





Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

A10012 Installeren van een meldpunt discriminatie huurmarkt

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

A10013 Leeuwbrug beweegt - woonwijkverbetering voor particulieren

Omschrijving (toelichting)

Via 'Leeuwbrug Beweegt' wil Lokaal Bestuur Denderleeuw samen met externe partners en steun van de Vlaamse Overheid inwoners begeleiden bij het renoveren en samenleven in Leeuwbrug. Bedoeling is om zoveel mogelijk woningen efficiënt en betaalbaar te renoveren tot een gezonde, energiezuinige en ecologische woning, de publieke ruimte aantrekkelijker in te richten én om de wijk te laten uitgroeien tot een betrokken, solidaire buurt.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
E Exploitatie				
Ontvangsten	168.200,00	158.435,00	0,00	0,00
Uitgaven	168.200,00	158.435,00	0,00	0,00
Totaal Exploitatie	0,00	0,00	0,00	0,00
I Investering				
Uitgaven	0,00	40.000,00	0,00	0,00
Totaal Investering	0,00	-40.000,00	0,00	0,00

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

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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

Omschrijving (toelichting)

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, ...

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

A10022 Opmaak van een algemene stedenbouwkundige verordening

Omschrijving (toelichting)

Een aangename buurt creëren is een gedeelde verantwoordelijkheid. Enerzijds investeert de gemeente in de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein door straten en pleinen te verfraaien en door extra groene longen te creëren waar mensen kunnen ontspannen en elkaar kunnen ontmoeten. Anderzijds dienen ook private ontwikkelingen bij te dragen tot kwaliteit van de omgeving. Daarom is het belangrijk de randvoorwaarden waaraan ruimtelijke ontwikkelingen in Denderleeuw dienen te voldoen, duidelijk te communiceren. Een nieuwe algemene stedenbouwkundige verordening vormt de leidraad die de gemeente hanteert bij het beoordelen van vergunningsaanvragen. Dit kan zowel gaan over een kleine verbouwing van een eengezinswoning als over een grootschalig ontwikkelingsproject.

De algemene stedenbouwkundige verordening vormt een overzichtelijk, toegankelijk en eenvoudig te hanteren handleiding met een logische opbouw en duidelijke regels. Het zijn stedenbouwkundige spelregels die de 'goede ruimtelijke ordening' weergeven. Elke Denderleeuenaar dient ook als een 'goede huisvader' zorg te dragen voor zijn persoonlijk 'stukje' Denderleeuw. Al deze stukjes samen maken Denderleeuw tot de diverse gemeente die ze vandaag is.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------





ACTIEPLANNEN

AP1003 Opmaak van een lokaal sociaal woonbeleid

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
Exploitatie				
Uitgaven	3.500	3.500	3.500	3.500
Totaal Exploitatie	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500

ACTIES

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

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
E Exploitatie				
Uitgaven	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Totaal Exploitatie	-3.500,00	-3.500,00	-3.500,00	-3.500,00

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

Omschrijving (toelichting)

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.

Overzicht Aanpassing MJP 2024

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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

	(A)MJP 2024 v_2024005	(A)MJP 2025 v_2024005	(A)MJP 2026 v_2024005	(A)MJP 2027 v_2024005
Exploitatie				
Ontvangsten	278.200	272.435	114.000	114.000
Uitgaven	173.700	163.935	5.500	5.500
Totaal Exploitatie	104.500	108.500	108.500	108.500
Investering				
Uitgaven	0	40.000	0	0
Totaal Investering	0	-40.000	0	0

Opvolgingsrapportering

2020

