

Activiteitenverslag 2013 Woondienst Regio Roeselare

Ardooie-Hooglede-Lichtervelde-Moorslede-Staden-Roeselare



woondienst
REGIO ROESELARE

ARDOOIE – HOOGLEDE – LICHTERVELDE – MOORSLEDE – ROESELARE - STADEN

Botermarkt 2, 8800 Roeselare, tel. 051 26.24.36, lgoddyn@roeselare.be

Voor u ligt het jaarverslag 2013 van de projectvereniging Woondienst Regio Roeselare. Het jaarverslag geeft u een overzicht van de uitgevoerde activiteiten in dit eerste werkingsjaar van de tweede subsidieperiode.

Op 01 januari 2013 startte een nieuwe politieke legislatuur. Voor de projectvereniging Woondienst Regio Roeselare betekende dit dat er op bestuursniveau heel wat wijzigingen plaatsvonden. Het kenbaar maken van de werking van De Woondienst en het introduceren van het woonbeleid bij de nieuwe beleidsmakers, was in de eerste maanden van het jaar een prioriteit. Ook het opnieuw samenstellen van de raad van bestuur en dagelijks bestuur en het aanstellen van een voorzitter nam enige tijd in beslag.

De opmaak van nieuwe beleidsplannen volgens de BBC-methodiek vormden voor De Woondienst een opportuniteit om in elke gemeente het woonbeleid op de politieke agenda te plaatsen. Zowel in Roeselare als in de gemeenten werd een uitgewerkte woonbeleidsvisie uitgetekend. Dit leidde tot beleidsnota's die de inhoudelijke toetssteen vormen voor het woonbeleid in de periode 2014-2019.

Naast het inhoudelijke luik van de projectvereniging werd ook gestreefd naar een akkoord omtrent het financieel kader voor de komende legislatuur. Door de financiële beperktheden van de lokale besturen en het degressieve subsidiekader voor de projecten 'lokaal woonbeleid' werd het afspreken van een sluitend financieel kader een moeilijke oefening. Met de goedkeuring van de financiële meerjarenplanning wil de raad van bestuur duidelijkheid scheppen voor alle partners, waardoor in de komende jaren verder volop kan ingezet worden op inhoudelijke thema's.

Ook wat betreft de klantgerichte dienstverlening kende de woondienst een rijk gevuld jaar. Het woonloket in de gemeenten en stad Roeselare realiseerden samen bijna 9.000 klantencontacten. Huishoudelijke energie blijft de mensen bezighouden en het aantal aanvragen naar woningkwaliteitsonderzoeken op de private huurmarkt blijft stijgen. Voor elke nieuwe inhuurname van een S.V.K.-woning werd een conformiteitsattest afgeleverd.

Uit de resultaten van de activiteit woonbegeleiding blijkt nogmaals dat het voor heel wat gezinnen heel moeilijk is om zich te handhaven op de huisvestingsmarkt. Ook een aanbod van woonbegeleiding buiten de sociale huisvestingsmarkt is op vlak van preventie voor uithuiszetting en overlast een noodzaak. In 2013 werd eveneens gestart met een effectenmeting van woonbegeleidingsdossiers op middellange termijn.

Wat betreft het grond- en pandendecreet werden belangrijke stappen gezet in de aanpak van leegstand. De gemeentelijke reglementen werden op elkaar afgestemd op gebied van de vaststelling en de heffing bij leegstaande woningen en gebouwen. De vernietiging van een aantal bepalingen uit het decreet zorgt bij de besturen en SHM's voor heel wat vragen. De stafmedewerker woonbeleid volgt de evoluties in dit thema op en probeert op de vele vragen een gepast en concreet antwoord te vinden.

Het relaas van dit boeiend werkingsjaar vindt u in bijgaand jaarverslag. Veel leesplezier.

Hans Delameilleure
Voorzitter

Lieven Goddyn
Projectcoördinator

In het activiteitenverslag wordt een overzicht en evaluatie gegeven van de verschillende activiteiten en meetindicatoren zoals deze bepaald werden in het projectdossier. In de bijlagen vindt u de gegevens en cijfers per deelnemende gemeente.

Activiteit 1 : Ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie

Inhoudelijk

In 2013 werd in elke gemeente volop ingezet op het ontwikkelen van een woonbeleidsvisie voor de komende legislatuur. De doelstelling hierbij was het integreren van een aantal beleidsdoelstellingen binnen de algemene beleidsplanning van de gemeenten in de beleids- en beheerscyclus. Voor elke gemeente werd een beleidsnota 2014-2019 opgesteld, waarbij vanuit een lokale omgevingsanalyse, acties werden voorgesteld. De beleidsnota zal tijdens de legislatuur dienen als opvolgingsinstrument voor het gevoerde beleid en de basis vormen voor verdere acties.

Ook in de stad Roeselare werd een Beleidstekst Wonen uitgewerkt. De strategische doelstellingen op vlak van huisvesting werden opgenomen in het stedelijk meerjarenplan 2014.

Meetindicatoren :

- *Omgevingsanalyse Roeselare op basis van de woonmonitor.*

De lokale huisvestingssituatie wordt doorheen de tijd gescreend op basis van een 20-tal parameters. Deze methodiek wordt door De Woondienst ook in de kleine gemeenten uitgebouwd. De monitoring levert een jaarlijks opvolgingsrapport op over alle huisvestingsgerelateerde thema's.

- *Uitgewerkte beleidsvisie Wonen 2014-2019 in elke deelnemende gemeente.*

Zoals onder vorig punt aangegeven is er in 2013 sterk ingezet op het uitwerken van lokale beleidsvisies. Dit leidde in alle gemeentes tot een woonbeleidsnota. In de kleine gemeenten werden de beleidsnota's voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Het kader werd geschapen om binnen deze doelstellingen de acties uit de beleidsnota te integreren in de algemene beleidsvisies van de gemeenten.

In de stad Roeselare werden de strategische doelstellingen op vlak van huisvesting opgenomen in het meerjarenplan 2014.

(Bijlage 1.1. : Data van gemeentelijke werkgroepen in het kader van beleidsacties huisvesting)

- *Regionale SWOT-analyse Wonen.*

In 2013 werd gestart met de opmaak van een regionale SWOT-analyse. Dit kon op vandaag nog niet afgerond worden. In 2014 zal aan deze regionale analyse verder gewerkt worden. Hierbij zal een regionale screening gebeuren van de parameters zoals deze zijn opgenomen in de woonmonitor van Roeselare.

- Verslag (presentatie) van een georganiseerd vormingsmoment

Bij de aanvang van de legislatuur werden de bestuursorganen van de projectvereniging opnieuw samengesteld. Voor heel wat bestuurders en mandatarissen waren de materie en de organisaties rond huisvesting nieuw. Samen met het S.V.K. regio Roeselare werd voor de mandatarissen van de gemeenten een vormingsmoment georganiseerd, waarbij de woonactoren uit de regio werden voorgesteld. Op dit vormingsmoment werd een presentatie voorgesteld die een overzicht weergeeft van de initiatieven en lopende acties omtrent het thema huisvesting in de regio.

In de commissie persoonsgebonden aangelegenheden van de stad Roeselare werden het woonbeleid en de actoren voorgesteld aan de gemeenteraadsleden samen met de aanbieders van sociale huisvesting.

- Tussentijds verslag project Proef-Wonen-Midden-West-Vlaanderen

Op 25-02-2013 werd het inhoudelijk tussentijds verslag van het project Proef-Wonen-Midden-West-Vlaanderen overgemaakt aan de betrokken departementen van de Vlaamse overheid. Het tussentijds verslag en de werking werden positief beoordeeld.

Opgenomen acties omtrent woonbeleid buiten de meetindicatoren :

- In Roeselare, Hooglede, Ardoorie en Lichtervelde werd een analyse gemaakt van de (sociale) huisvestingssituatie door vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Uit de analyse werd in Roeselare een sociaal woonprogramma uitgewerkt. In de gemeenten werd de analyse besproken in het lokaal woonoverleg. In 2014 komen de gemeenten Moorslede en Staden aan de beurt.

- In Roeselare werd een brochure verkavelingen uitgewerkt. De brochure geeft een leidraad om tot een goed, volwaardig concept van een woonverkaveling te komen. Ze dient als handleiding voor studiebureaus, professionele verkavelaars, landmeters, bouwheren en particulieren die wensen te verkavelen op het grondgebied Roeselare. De stafmedewerker woonbeleid nam een trekkersrol op om dit tot een goed einde te brengen. In 2014 wordt gekeken in welke mate de inzichten op stedelijk niveau bruikbaar zijn in de gemeenten.

- In 2013 werd gestart met een overleg met de immo-kantoren. De doelstellingen waren kennismaking met de sector en wederzijdse informatiedeling. Het overleg zal in de komende jaren verder gezet worden en kan leiden tot het opnemen van een aantal specifieke acties, zoals een actie over de affichering van de huurprijs.

Activiteit 2 : Het faciliteren van het lokaal woonoverleg met alle woonactoren

Inhoudelijk

In de meeste deelnemende gemeenten was er voor de oprichting van de intergemeentelijke woondienst een vorm van lokaal woonoverleg opgestart, dat vaak gegroeid was vanuit een Werkgroep Wonen voor de opmaak van een lokaal sociaal beleidsplan. De woondienst neemt in het lokaal woonoverleg in de verschillende gemeenten zijn rol op als trekker, waarbij zij in samenwerking met de betrokken actoren het woonoverleg laat uitgroeien tot een instrument voor beleidsvoorbereidend werk. De sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor worden telkens uitgenodigd om deel te nemen aan het overleg en hebben een bepalende inbreng in het samenstellen van de agenda.

In alle gemeenten werd de doelstelling van 2 lokale bijeenkomsten van het lokaal woonoverleg gehaald. Voor een aantal nieuw samengestelde besturen was het bij de opstart van de nieuwe legislatuur wat zoeken naar de invulling en samenstelling van het lokaal woonoverleg. In alle gemeenten kwam de ontwikkeling van de lokale beleidsvisie inzake wonen op de agenda. Technische werkgroepen die samengesteld waren uit ambtenaren en beleidsmakers zorgden hierbij voor de inhoudelijke inbreng.

Het lokaal woonoverleg speelde verder haar rol bij de adviseringsopdracht inzake sociale huisvesting en het halen van het bindend sociaal objectief. In elke lokaal woonoverleg stelde de sociale huisvestingsmaatschappij haar meerjarenplanning voor inzake verkoop, sloop, herbouw en renovatie van het woningpatrimonium. Samen met de opgemaakte analyses van de wachtlijsten kan het lokaal woonoverleg op deze manier haar adviserende opdracht optimaal uitvoeren. Met de sociale huisvestingsmaatschappij en sociaal verhuurkantoor zijn er afspraken om alle projecten tijdig in het lokaal woonoverleg te bespreken.

Meetindicatoren :

- Formaliseren van het lokaal woonoverleg
- Minstens 2 Bijeenkomsten en verslaggeving van lokaal woonoverleg
- Opgestelde procedure aanmelding projecten sociale huisvesting ter bespreking van het lokaal woonoverleg.
- Bespreking werkingsverslag Woondienst 2012 en eventuele voorstellen tot bijsturing

Uitgevoerde activiteiten

- *Formaliseren van het lokaal woonoverleg*

In de gemeenten Hooglede en Moorslede werd een nieuw huishoudelijk reglement opgesteld dat de werking van het lokaal woonoverleg stuurt. In de overige gemeenten werd de werking van het lokaal woonoverleg behouden zoals in de vorige jaren. In elke gemeente wordt het lokaal woonoverleg samengesteld uit de bevoegde mandatarissen, ambtenaren van de betrokken diensten en O.C.M.W., aanbieders van sociale huisvesting en Wonen Vlaanderen. Op agenda worden er in het lokaal woonoverleg ook welzijnspartners uitgenodigd. In Moorslede en Hooglede gebeurt dit standaard. Voor de bespreking van lokale private projecten en voorstelling van het invullen van sociale last worden de private ontwikkelaars uitgenodigd naar het lokaal woonoverleg. De ervaring uit

2013 leert dat de huidige werkmethode garant staat voor een goede samenstelling en inhoud van de vergadering.

- Minstens 2 bijeenkomsten en verslaggeving van het lokaal woonoverleg

In elke gemeente werd het quotum van 2 bijeenkomsten van het lokaal woonoverleg gehaald. In Roeselare vonden er 4 vergaderingen plaats. Van elke bijeenkomst werd een verslag opgemaakt dat overgemaakt werd aan alle leden van de vergadering en de buitendienst van Wonen Vlaanderen.

(Bijlage 2.1. : overzicht van het lokaal woonoverleg per gemeente)

- Opgestelde procedure aanmelding projecten sociale huisvesting ter bespreking in het lokaal woonoverleg

Zowel in Roeselare als in de gemeenten worden in het lokaal woonoverleg nieuwe en lopende projecten van De Mandel besproken. De woondienst heeft hiervoor afspraken gemaakt met De Mandel, zodanig de vergadering kan beschikken over gestructureerde informatie.

In 2013 werden ook een aantal private initiatieven geadviseerd inzake sociale last. In Roeselare is hiervoor een interne procedure uitgetekend. Dit processchema zorgt er voor dat de adviezen van de verschillende diensten aan nieuwe projecten gekoppeld worden. In dit proces wordt de verkavelaar ook uitgenodigd op het lokaal woonoverleg om hun voorstel toe te lichten en wordt er een advies gegeven over het sociaal woonaanbod.

In de gemeenten worden private ontwikkelingen ook besproken op het lokaal woonoverleg. Hierbij worden de verkavelaars ook steeds uitgenodigd. Gezien de schaalgrootte komt dit echter veel minder voor dan in de stad Roeselare.

- Bespreking werkingsverslag Woondienst 2012 en eventuele voorstellen tot bijsturing

Het werkingsverslag van het dienstjaar 2012 werd in elke gemeenteraad geagendeerd ter kennisgeving. Voorstellen tot bijsturing werden opgenomen in het projectdossier 2013-2015.

Opgenomen acties omtrent woonbeleid buiten de meetindicatoren :

- In elke gemeente stelde SHM De Mandel zijn meerjarenplanning voor op het lokaal woonoverleg. De voorstelling geeft de gemeenten een inzicht in de plannen van de sociale huisvestingsmaatschappij inzake nieuwe projecten, verkoop van patrimonium, sloop en herbouw. Met de meerjarenplanning, de opvolging van het B.S.O. en de analyse van de vraag en aanbod naar sociale huisvesting kan de lokaal woonoverleg volop zijn adviserende rol opnemen.

Activiteit 3 : Basisinformatie aan inwoners

Inhoudelijk

De registratiegegevens van 2013 bevestigden dat er heel wat gezinnen beroep deden op het woonloket. Het blijft opvallend dat de meest gestelde vragen handelen over huishoudelijke energie. Het aantal vragen over premies is doorheen de jaren licht gedaald. Het aantal vragen omtrent huren en verhuren zit duidelijk in stijgende lijn. De tandem, die de loketbediende en technisch adviseur vormen, blijft een belangrijke meerwaarde in het aanpakken en oplossen van woningkwaliteitsproblemen.

In de gemeenten vormt de loketmedewerker ook een belangrijke schakel in de toeleiding naar sociale huisvesting. Vanuit het loket kan een inschrijving op de wachtlijst uitgevoerd worden of kunnen klachten of problemen gemeld worden aan de sociale verhuurders.

Meetindicatoren :

- Stijging van het aantal klantencontacten uit werkingsjaar 2012 met 5%
- Evaluatierapport registratiesysteem
- Folder en artikel ter bekendmaking in elke gemeente
- Deelname aan de Bouwbeurs in Roeselare
- Wekelijkse zitdag Huurdersbond
- Inzet van woonbuddy's in 10 dossiers

Uitgevoerde activiteiten

- *Stijging van het aantal klantencontacten uit werkingsjaar 2012 met 5%*

In alle deelnemende gemeenten vond een wekelijks zitdag plaats voor het verstrekken van basisinformatie aan de burger.

Het woonloket Roeselare heeft openingsuren waarbij de burger dagelijks beroep kan doen op de dienstverlening.

(bijlage 3.1.: overzicht van de uitgevoerde zitdagen in de deelnemende gemeenten)

(bijlage 3.2. overzicht van de openingsuren woondienst Roeselare)

(bijlage 3.3. : overzicht van de openingsuren energieloket Roeselare)

Tijdens het woonloket in Lichtervelde, Ardoonie, Staden, Hooglede en Moorslede werden samen 2970 klantencontacten gerealiseerd. Dit is een lichte stijging in vergelijking met het werkingsjaar 2012. (2012: 2778 klantencontacten, 2011 : 1771 klantencontacten). Met deze stijging werd de meetindicator van 5% bijkomende klantencontacten gehaald.

In 2012 vonden 2055 unieke klanten de weg naar de woonloketten in de deelnemende gemeenten. In 2011 en 2012 werden respectievelijk 1146 en 2103 unieke klantencontacten geregistreerd.

Het woonloket van Roeselare registreerde 5443 klantencontacten in 2013. Dit is iets minder dan 2012 waar 6195 klantencontacten genoteerd werden. In werkingsjaar 2011 werden 5149 klantencontacten geregistreerd.

(bijlage 3.4. Registratiegegevens van de woonloketten in de gemeenten Ardoonie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede en Staden)

(bijlage 3.5. Registratiegegevens woondienst Roeselare)

- Evaluatierapport registratiesysteem

Net zoals in de meeste intergemeentelijke woondiensten wordt in de regio Roeselare gebruik gemaakt van het registratieprogramma 'Woonbeheer' van de firma Tales. Op overlegmomenten met de collega's van de andere samenwerkingsverbanden is gebleken dat er omtrent de werking van het registratieprogramma heel wat vragen bestonden. Door onze dienst werd initiatief genomen om op provinciale schaal een overlegmoment te organiseren met de firma Tales en de gebruikers van het registratieprogramma. Dit leidde tot een oplijsting van mogelijke aanpassingen en verbeteringen aan het registratieprogramma. De firma Tales heeft een voorstel met aanpassingen beloofd. Deze werden eind 2013 nog niet overgemaakt aan de verschillende intergemeentelijke samenwerkingsverbanden wonen.

- Folder en artikel ter bekendmaking in elke gemeente

In elke deelnemende gemeente werd een brochure ontwikkeld waarbij een bevattelijk overzicht van alle lokale en bovenlokale premies is opgenomen. De brochure is vaak het eerste informatiekanaal voor de burger inzake premies. Waar mogelijk werd ook opnieuw gebruik gemaakt van de lokale infobladen en nieuwsbrieven om de burger te informeren over geplande initiatieven.(infoavond, groepsaankoop gas en elektriciteit)

In Roeselare werden 3 nieuwe folders ontwikkeld, namelijk Huren, Dakisolatie en Energie. Er werd eveneens een oplijsting gemaakt van alle beschikbare folders en informatiekanalen voor de burger.

- Deelname aan de Bouwbeurs in Roeselare

De intergemeentelijke woondienst nam samen met de woondienst van Stad Roeselare deel aan De Bouwbeurs met een infostand. Op De Bouwbeurs kan de bezoeker kennismaken met de plaatselijke actoren op vlak van bouwen en wonen. Het aantal raadplegingen bij de stand van de Woondienst was op de Bouwbeurs eerder beperkt. Na evaluatie werd dan ook beslist om in 2014 niet meer deel te nemen aan dit evenement.

- Wekelijkse zitdag Huurdersbond

Binnen de kantoren van De Woondienst organiseert De Huurdersbond twee maal per week een zitdagmoment. (maandag 15u-17u en woensdag 10u-12u). In 2013 werden in de lokale werking 312 dossiers behandeld van burgers binnen de intergemeentelijke samenwerking. De aanwezigheid van de huurdersbond is voor heel wat huurders zeker een meerwaarde. Daarnaast kunnen de woonwinkelmedewerkers terugvallen op hun kennis en expertise bij huurvragen tijdens de loketwerking.

(Bijlage 3.6. : registratie gegevens van de huurdersbond)

- Inzet van woonbuddy's in 10 dossiers

De woonbuddywerking werd binnen De Woondienst opgestart in 2010. Dit gebeurde samen de Regionale Welzijnsraad en het C.A.W. Een woonbuddy was binnen dit project een vrijwilliger die actief mee op pad ging met een (kwetsbare) cliënt tijdens de zoektocht naar een woning op de private huurmarkt. Het bleek reeds van bij aanvang van het project een heel moeilijke opdracht om voldoende vrijwilligers te engageren om als woonbuddy op te treden.

In 2013 werd aan de woonbuddywerking een nieuwe impuls gegeven door een vernieuwde, ruimere samenwerking tussen verschillende partners. (Stad Roeselare, Woondienst Regio Roeselare, CAW, OCMW Roeselare en Meldpunt Discriminatie Regio Roeselare). In de samenwerking engageren de partners zich om de woonbuddy werking, naast de inzet van vrijwilligers, ook te laten gebeuren via 't Werkspoor (lokale diensteneconomie)

De methodiek van de woonbuddy's werd opgenomen in een nieuwe infomap en heeft de ambitie om overdraagbaar te zijn naar andere woondiensten. De vernieuwde werking kon van start gaan in juli 2013. Op het einde van het werkingsjaar waren reeds 28 dossiers aangemeld om door een woonbuddy's te worden opgenomen. De eerste ervaringen met de vernieuwde methodiek waren zeker positief
(bijlage 3.7. Woonbuddywerking 2013)

Andere specifieke activiteiten buiten de meetindicatoren

- Communicatie van De Woondienst in een nieuw kleedje.

In 2013 werden een aantal stappen gezet om de communicatie naar de burger en andere diensten te verbeteren. Hiervoor werd op twee sporen gewerkt. Voor het eerst werd een nieuwsbrief uitgebracht voor professionelen. Deze nieuwsbrief richt zich op nieuwe initiatieven, wetgeving, good practices, ... Voor informatie naar de burger wordt de website van De Woondienst vernieuwd. De webstek moet de burger in staat stellen om vlot relevante informatie te verkrijgen. Bij dit alles werd een nieuw logo gelanceerd dat de zichtbaarheid van De Woondienst moet verhogen.

- Samenwerking met het project "energiesnoeiers"

De energiesnoeiers is de organisatie die instaat voor de uitvoering van de energiescans in de gemeenten van de samenwerking. De woondienst ondersteunt de gemeentelijke diensten bij het rekruteren van de huishoudens waar een energiescan kan doorgaan en informeert gericht de betrokken personen omtrent rationeel energiegebruik.

- Groepsaankoop Groene Stroom Provincie West-Vlaanderen

De Woondienst fungeerde in dit provinciaal initiatief als sensibilisatie- en informatiekanaal en trad op als lokaal loket voor inschrijvingen. Met de sociale diensten van de lokale O.C.M.W.'s werden afspraken gemaakt om ook de meest kwetsbare gezinnen te bereiken. Deze actie wordt verder besproken onder activiteit 7.

- Fonds ter Reductie van de energiekost –W.V.I.

In de verschillende deelnemende gemeenten sensibiliseert en informeert de woonwinkel de burger over het FRGE. Met de lokale entiteit W.V.I. zijn er praktische afspraken gemaakt voor een vlotte dienstverlening. De W.V.I. hield in 2013 6 zitdagen in de kantoren van de Woondienst. Deze actie wordt verder besproken onder activiteit 7.

Activiteit 4 : Verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium

Inhoudelijk

In het kader van woningkwaliteit werden in 2013 heel wat acties ondernomen. Binnen de eigen dienstverlening werd een procedure uitgetekend die gevolgd wordt van bij de start tot het einde van een woningkwaliteitsvraag. Via vooronderzoeken en gericht advies aan de verhuurder wordt gepoogd om conforme woningen op de private huurmarkt te krijgen. Waar het onmogelijk blijkt om afspraken te maken met de verhuurder wordt een officiële procedure opgestart. De intergemeentelijke woondienst begeleidt hierbij de gemeenten op administratief en uitvoerend vlak. De bepalingen van het integratiedecreet werden opgenomen in de dagelijkse werking.

Het afsprakenkader tussen Wonen Vlaanderen, de gemeenten en het sociaal verhuurkantoor ter controle van de conformiteit bij inhuurname van nieuwe S.V.K. woningen werd opgestart. Een aanzienlijk aantal S.V.K. woningen kregen een conformiteitsonderzoek en –attest. Gemeenten en O.C.M.W.'s met een eigen patrimonium deden beroep de technisch adviseur voor een woningonderzoek en gericht renovatieadvies.

Op Midwest-niveau werd de problematiek van tijdelijke huisvesting van buitenlandse arbeiders in kaart gebracht. Via het burgemeestersoverleg werd gezocht naar een gemeenschappelijke aanpak van dit probleem over de gemeentegrenzen. Deze actie wordt verder gezet in 2014.

Meetindicatoren :

- Stijging van het aantal woningonderzoeken woonkwaliteit ten opzichte van werkingsjaar 2012 met 5%
- Aantal uitgereikte conformiteitsattesten
- Oplijsting van verwaarloosde woningen per gemeente
- 30 gescreende SVK-woningen

Uitgevoerde activiteiten

- *Stijging van het aantal woningonderzoeken ten opzichte van jaar 2012*

Het aantal vragen in verband met woningkwaliteit en conformiteit van huurwoningen steeg in 2013 gevoelig. Over de ganse regio werden 45 officiële woningonderzoeken uitgevoerd. 2 op 3 van deze onderzoeken vonden in de stad Roeselare plaats. In de kleinere gemeenten waren er heel wat tussenkomsten van de technisch adviseur door het uitvoeren van een vooronderzoek. Meestal kan na het vooronderzoek met de verhuurders tot een afspraak gekomen worden om de gebreken in de woning weg te werken.

In de gemeente Ardoioe werden 9 en in Staden 2 woningen gescreend van het eigen gemeentelijk patrimonium.

(bijlage 4.1. Verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium)

- Aantal uitgereikte conformiteitsattesten (CA)

In 2013 werden over het ganse werkingsgebied 88 conformiteitsattesten (CA) uitgereikt. Voor het SVK werden 48 CA opgesteld. Er waren 33 CA voor private huurwoningen en 6 CA voor kamerwoningen.

- Oplijsting van verwaarloosde woningen

In Roeselare stonden eind 2013 24 woningen op de gewestelijke inventaris verwaarlozing. In de gemeenten ging dit maar om 5 woningen. In 2014 zal er samen met de gemeentelijke diensten stedenbouw nagezien worden of dit een correcte weergave is van de actuele toestand.

- 30 gescreende S.V.K. Woningen

Deze meetindicator werd vlot gehaald. Er werden 48 woningen gescreend van het S.V.K. Voor alle gescreende woningen kon er een conformiteitsattest worden afgeleverd.

Andere specifieke activiteiten buiten de meetindicatoren

- Project herhuisvesting bij een beslissing Ongeschikt/onbewoonbaar

Samen met de andere centrumsteden participeerde Roeselare in een project omtrent de herhuisvesting van huurders van een ongeschikt/onbewoonbare woning. In 2013 werd de eerste resultaten van dit project geëvalueerd.

- Tijdelijke huisvesting buitenlandse arbeiders

De Woondienst nam deel aan een werkgroep op Midwest-niveau die de tijdelijke huisvesting van buitenlandse arbeiders in onze regio wil onder de loep nemen. Het is de bedoeling op termijn over gemeentegrenzen heen een gestructureerde en uniforme aanpak te creëren voor deze specifieke problematiek.

Activiteit 5 : Het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen.

Inhoudelijk

In de eerst subsidieperiode 2010-2012 van de intergemeentelijke woondienst werden heel wat initiatieven opgestart in het kader van een grond- en pandenbeleid. Elke gemeente beschikt reeds enige tijd over actuele leegstandsregisters. Inzake leegstand werd in 2013 gewerkt rond een gemeenschappelijk heffingsreglement voor alle gemeenten.

Ook rond onbebouwde percelen werd door de intergemeentelijk woondienst ondersteuning gegeven in de opmaak van het register en het invoeren van een eventuele heffing.

Het bindend sociaal objectief wordt over het ganse werkingsgebied nauwgezet bijgehouden. Deze opvolging vormt samen de doorlichting van vraag en aanbod binnen sociale huisvesting en het sociaal woonprogramma, de voedingsbodem voor gefundeerd advies op het lokaal woonoverleg. Eind 2013 werden we geconfronteerd met het arrest van het grondwettelijk hof over de vernietiging van een aantal bepalingen uit het decreet. Dit zorgde voor een resem vragen omtrent lopende en toekomstige projecten met sociale last. De woondienst volgde de ontwikkelingen op de voet en adviseerde de gemeenten waar nodig.

Meetindicatoren :

- geactualiseerde inventarissen leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen
- registratie van tussenkomsten bij vragen. (helpdesk)
- Actie proactieve benadering leegstand is uitgevoerd in Roeselare
- Overzicht bindend sociaal objectief is halfjaarlijks bijgewerkt
- Nota voor CBS van de deelnemende gemeenten inzake ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en het aanduiden van een woonbehoefte
- Verslaggeving lokaal woonoverleg

Uitgevoerde activiteiten

- *Geactualiseerde inventarissen leegstand en onbebouwde percelen*

In elke gemeente is er een actuele inventaris leegstand. Er werd voor alle gemeente een processchema en timing vastgelegd, die garanties bieden op een stelselmatige actualisatie van de registers. In 2013 werd voor het eerst duidelijk dat de leegstandsregisters korter worden, waardoor we kunnen stellen dat de aanpak wel degelijk activerend werkt.

Over het werkingsgebied werd gestreefd naar een gemeenschappelijke reglementering. In alle gemeenteraden werd een nieuw reglement leegstandsheffing goedgekeurd. Samen met de nieuwe reglementen leegstand werden in een aantal gemeenten ook de reglementen tweede verblijven en onbebouwde percelen goedgekeurd.

Waar nodig bood de intergemeentelijke Woondienst ondersteuning in de opmaak van het register onbebouwde percelen. De meeste gemeenten zijn hierbij reeds goed opgeschoten en zullen deze actie kunnen afronden in 2014.

(Bijlage 5.1. : Evolutie leegstaande gebouwen/woningen op 31-12-2013)

- Registratie van tussenkomsten bij vragen

De bepalingen en de mogelijkheden van het decreet roepen nog steeds heel wat vragen op. De medewerker woonbeleid kreeg in 2013 van de betrokken gemeentelijke administraties 32 concrete vragen over de toepassing van het decreet.

(Bijlage 5.2. : Helpdesk en backoffice grond- en pandendecreet)

- Actie proactieve benadering leegstand is uitgevoerd in Roeselare

De actie proactieve benadering van leegstand is lopende in Roeselare. Net zoals in de andere gemeenten wordt in Roeselare steeds gewerkt met een voorprocedure ‘vermoeden van leegstand’. In het kader van de vernieuwde aanpak werd in Roeselare ook een folder leegstand ontwikkeld. De individuele benadering van een eigenaar met een leegstaand pand heeft als doel om de mogelijkheden tot activatie duidelijk te stellen.

- Overzicht bindend sociaal objectief is halfjaarlijks bijgewerkt

In elke gemeente wordt het bindend sociaal objectief continu bijgehouden en besproken in het lokaal woonoverleg. Het uitgezette woonbeleid inzake sociale huisvesting streeft er naar om het objectief in elke gemeente te bereiken.

- Nota voor CBS van de deelnemende gemeenten inzake ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en het aanduiden van een woonbehoefte

Acties om deze meetindicator te halen werden niet uitgevoerd, gezien de wijzigingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West Vlaanderen inzake de lokale woonprogrammatie. Het is voor een gemeente niet langer noodzakelijk om zelf een woonbehoefte aan te duiden in het nieuw ontwikkelde systeem. Om te komen tot de netto-taakstelling dienen de gemeenten wel aan een aantal voorwaarden te voldoen, namelijk een actueel leegstandsregister en register onbebouwde percelen kunnen voorleggen. De woondienst heeft dan ook ingezet op het kunnen voorleggen van deze voorwaarden.

- Verslaggeving lokaal woonoverleg

In elke gemeente werd het quotum van 2 bijeenkomsten van het lokaal woonoverleg gehaald. Er werd van alle bijeenkomsten een verslag gemaakt die bezorgd werd aan de leden van het overleg. In de verslaggeving wordt telkens een historiek meegegeven van de lopende projecten en worden de adviezen uit het lokaal woonoverleg opgenomen.

Activiteit 6 : Aanbieden van integrale en intensieve woonbegeleiding

Inhoudelijk

Een beperkt deel van de bevolking heeft het heel moeilijk om zich op de woningmarkt te handhaven en kent een zeer turbulente wooncarrière. Vaak leidt dit tot sociale vervreemding, uithuiszetting, burenlachten, ... en komt het basisrecht op wonen in het gedrang.

Voor de opstart van de intergemeentelijke woondienst had het C.A.W. Midden-West-Vlaanderen via een project in Roeselare ervaring opgebouwd in het aanbieden van verregaande en intensieve woonbegeleiding. In 2010 werd de werking van de woondienst opgestart met als doel om ook de woonbegeleiding binnen het C.A.W. verder te versterken en de opgedane ervaring uit te breiden naar de regio. De grote meerwaarde van het ontwikkelen van deze activiteit binnen de woondienst is de multidisciplinaire samenwerking met een welzijnsdienst. Tussen het C.A.W. en de Woondienst ontstaat een kruisbestuiving die resulteert in een breed georiënteerde benadering van de cliënt vanuit welzijns- en woonperspectief.

Meetindicatoren :

- 25 woonbegeleidingsdossier en 15 onthaaldossiers
- jaarrapport woonbegeleiding met signalen en effecten
- verslag halfjaarlijks overleg methodiek woonbegeleiding
- uitgewerkte matrix van het begeleidingsaanbod van alle woon- en welzijnsactoren in Roeselare
- Verslag halfjaarlijks overleg Cluster Wonen

Uitgevoerde activiteiten

- *25 woonbegeleidingsdossiers en 15 onthaaldossiers*

In 2013 nam de Woondienst 28 verschillende woonbegeleidingsdossiers en 12 onthaaldossiers voor haar rekening. We merken dat alle gemeenten hierbij aan de beurt kwamen. Vooral de lokale O.C.M.W.'s blijken doorverwijzer te zijn naar de werking. Het valt op dat er heel wat dossiers begeleid worden uit de private huurmarkt (12) en bij gezinnen met een woning in eigendom (9).

(bijlage 6.1. : Overzicht van de vast overlegmomenten van de woonbegeleidster)

(bijlage 6.2. : Overzicht van de gevolgde opleidingen in het kader van woonbegeleiding)

(bijlage 6.3. : Overzicht van de woonbegeleidingsdossiers)

- Jaarrapport, signalen en effecten van woonbegeleiding

De doelstellingen van de lopende dossiers en de bereikte effecten werden in 2013 op dossierniveau in kaart gebracht. In 2013 werd een effectmeting uitgevoerd in zeven afgesloten dossiers uit 2010 en 2011. Hierbij werd nagegaan welk effect de woonbegeleiding op vandaag nog heeft voor de huidige situatie van de cliënt. Deze effectmeting van woonbegeleiding op midden-lange termijn zal zeker ook in 2014 verder gezet worden.

(bijlage 6.4. : Overzicht van de doelstellingen binnen de lopende dossiers woonbegeleiding)

(bijlage 6.5. : Overzicht van de bereikte doelstellingen binnen de afgesloten dossiers woonbegeleiding)

(bijlage 6.6. : Effectmeting afgesloten dossiers 2010-2011)

- Verslag halfjaarlijks overleg methodiek woonbegeleiding door de Woondienst, S.V.K., CAW en O.C.M.W.

Dit overleg werd in 2013 op vraag van de woonbegeleidsters zelf niet opgestart. Binnen het CAW is er reeds een regionale werkgroep intervisie woonbegeleiding, die eigenlijk gelijklopend is qua inhoud met het voorziene overleg. De woonbegeleidster van de Woondienst participeerde tweemaal aan dit overleg in werkingsjaar 2013.

- Uitgewerkte matrix van het begeleidingsaanbod van alle woon- en welzijnsactoren in Roeselare

De matrix wonen en welzijn werd volledig uitgewerkt op schaal van de stad Roeselare. In de matrix worden alle welzijnsactoren in kaart gebracht op vlak van woningaanbod, begeleidingsluik en doelgroep. Hierbij werd een confrontatie gemaakt tussen vraag en aanbod. In het kader van de studie naar de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement in Roeselare werd er ook een koppeling gemaakt naar de doorstroombmogelijkheden binnen sociale huisvesting van doelgroepen. Deze studie zal bij de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement de basis vormen van het doelgroepenplan.

- Verslag halfjaarlijks overleg Cluster Wonen

In het kader van de opmaak van de bovenvermelde matrix werden alle welzijnsactoren bevraagd. De resultaten van de bevraging werden besproken in een overleg dat bestaat uit de deelnemers van de bijeenkomsten Cluster Wonen. Hierbij werd de inhoudelijke documentatie ter beschikking gesteld van de deelnemers.

Uitgevoerde activiteiten buiten de meetindicatoren

- Proef-Wonen-Midden-West-Vlaanderen

In samenwerking met 3 regionale woondiensten (regio Izegem, regio Roeselare en regio Tielt) werd het experimenteel project ‘Proef-wonen Midden West-Vlaanderen’ opgezet. Dit project loopt van september 2011 tot en met augustus 2014.

Door Proef-wonen krijgen kwetsbare doelgroepen de kans op een duurzaam woontraject binnen de sociale huisvestingsmaatschappij:

- personen die op de woonmarkt willen komen, maar onvoldoende woonervaring hebben (bv. residentieel verleden, gevangenisverleden, jonge leeftijd enz.)

- personen die reeds zelfstandig gewoond hebben, maar problemen hebben om op een zelfstandige manier te leven en te wonen (bv. wooncultuur, hinder voor burens,...)

Deze personen krijgen voorrang voor sociale huisvesting waarbij aan hun woontraject begeleiding gekoppeld wordt vanuit de welzijnssector. Op die manier wordt via (intensieve) begeleiding door de welzijnssector meer kansen geboden aan kwetsbare doelgroepen die er niet of moeilijk in slagen om duurzame huisvesting te realiseren.

In het kader van het project waren in de regio Roeselare 9 dossiers lopende in 2013. Zoals reeds aangegeven onder activiteit 1 werd een tussentijds werkingsverslag ingediend en positief beoordeeld.

Activiteit 7 : Het nemen van initiatieven, die rationeel energiegebruik, duurzaam (ver)bouwen en duurzame energieproductie stimuleren.

Inhoudelijk

De activiteit “huishoudelijke energie en duurzaamheid” werd in 2013 voor het eerst opgenomen in het subsidiedossier van de Woondienst. Uit het aantal gestelde vragen op dit thema blijkt dat huishoudelijke energie een hot item is bij de burger. Heel wat personen kunnen zonder of met beperkte ondersteuning hun weg vinden op de energiemarkt. Met de woondienst proberen wij op dit thema vooral in te zetten op de kwetsbare gezinnen voor wie deze opdracht heel wat moeilijker verloopt.

Ook met de milieu- en duurzaamheidsambtenaren werd er een nauwer contact onderhouden. In de komende werkingsjaren zal dit ongetwijfeld leiden tot beter afgestemde en gemeenschappelijke initiatieven op vlak van duurzaamheid en rationeel energieverbruik.

Meetindicatoren :

- Verslag van een bovenlokaal overleg woondienst, gemeentelijke diensten milieu en duurzaamheid
- Regionale zitdag FRGE
- Zitdag V.Z.W. Zonnewindt
- Operationeel loket groepsaankoop Groende Stroom
- Bijeenkomst, actieprogramma en verslag stuurgroep energiearmoede

Uitgevoerde activiteiten

- Verslag van een bovenlokaal overleg woondienst, gemeentelijke diensten milieu en duurzaamheid

Met de milieudiensten van de gemeenten werden in 2013 afzonderlijk afgestemd op een aantal thema's, zoals bv. de groepsaankoop, actie omtrent dakisolatie, ...
Het was in 2013 nog niet mogelijk om dit bovenlokaal te organiseren. Deze activiteit wordt verder gezet in 2014. Een aantal gemeenschappelijke initiatieven zitten reeds in de pijplijn.

- Regionale zitdag FRGE

De regionale zitdag van lokale entiteit W.V.I. voor de FRGE-lening vond zesmaal plaats. Voor het volledige werkingsgebied werden 76 leningen goedgekeurd. (55 gewone leningen en 21 doelgroepdossiers). Het totaal ontleende bedrag in 2013 was ruim 530.000€.

(bijlage 7.1. Overzicht aantal FRGE-leningen).

- Zitdag V.Z.W. Zonnewindt

Na evaluatie werd de zitdag van V.Z.W. Zonnewindt afgeschaft. In 2013 vonden dus geen zittingen plaats. Burgers die wensten beroep te doen op de V.Z.W. Zonnewind(t) werden rechtstreeks naar deze organisatie doorverwezen.

- Operationeel loket groepsaankoop Groende Stroom

Over het volledige werkingsgebied is er een operationeel loket voor de groepsaankoop groene stroom van de provincie West-Vlaanderen. Heel wat gezinnen richten zich tot de woondienst in hun zoektocht naar de goedkoopste energieleverancier. Het initiatief van groepsaankoop heeft er toe geleid dat gezinnen bewuster kiezen op vlak van energieleverancier. Uit de cijfers die opgenomen zijn in activiteit 3 blijkt ook duidelijk dat energievragen het grootste aantal vormen.

(bijlage 7.2. Overzicht inschrijvingen en bevestigingen groepsaankoop).

- Bijeenkomst, actieprogramma en verslag stuurgroep energiearmoede (Roeselare)

In Roeselare werd een omgevingsrapport energie opgesteld met alle woon- en welzijnsactoren. Hierbij werd binnen de verschillende diensten gevraagd naar hun dienstverlening op vlak van huishoudelijke energie voor de burger. Daarnaast werd gepeild naar de knelpunten die de diensten ervaren op vlak van bestrijding van energiearmoede. Deze bevraging leidde tot een energieraster, dat op beleidsniveau gepresenteerd werd. Het in kaart brengen van de mogelijkheden en knelpunten is een eerste stap in het verder ontwikkelen van een vangnet om energiearmoede tegen te gaan. Deze actie zal worden verdergezet in 2014 in een werkgroep energiearmoede. Medewerkers van De Woondienst volgden de georganiseerde opleidingen inzake de gewijzigde werking van de lokale adviescomités (LAC).