

# Activiteitenverslag 2015 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](mailto:lgoddyn@roeselare.be)

## Voorwoord

In 2015 werden heel wat woonbeleidsacties uitgerold. In elke gemeente werd hiervoor het opgestelde woonbeleidsplan als leidraad gebruikt. Vanzelfsprekend werd er ook ingegaan op opportuniteiten, waardoor soms niet voorziene acties werden uitgerold.

De uitgevoerde acties kunnen ingedeeld worden in een drietal categorieën. Vooreerst werd heel wat aandacht besteed aan de aanbodzijde van de woonmarkt. Via het lokaal woonoverleg in elke gemeente werd sturend opgetreden wat betreft het aanbod sociale huisvesting. De goede samenwerking met de sociale huisvesters zorgt voor een positief klimaat waarbij kwaliteitsvolle realisaties kunnen bereikt worden. Elke gemeente in de regio heeft zicht op het halen van het bindend sociaal objectief.

De private huurmarkt werd ondersteund door de specifieke aanpak en begeleiding van eigenaars in een kwaliteitsvolle renovatie van hun huurwoning. Er werden verkennende gesprekken gestart met de immosector. De continue opvolging van leegstaande en verwaarloosde gebouwen geeft op vlak van activatie van het woningpatrimonium een positieve invloed. Het lokaal woonoverleg ging meer en meer een sturende rol spelen in advies omtrent grote private woonontwikkelingen.

Een tweede luik kadert in een gestructureerde dienstverlening. Opnieuw werden er meer dan 7000 klantencontacten gerealiseerd aan het woonloket. Als woonwinkel zien wij het als taak om kwetsbare gezinnen meer dan enkel basisinformatie te bezorgen. De verdere inzet van de woonbuddy's en woonbegeleiding, alsook de inspanningen in het kader van huishoudelijke energie bewijzen hun nut voor de meest kwetsbare gezinnen. Heel wat aandacht werd besteed aan het aanhalen van de banden met de welzijnspartners. De reeds bestaande connectie tussen woon- en welzijnspartners werd verder uitgediept, wat leidde tot een structurele benadering van moeilijke cliëntendossiers. Een regionale strategie in de aanpak van dak- en thuisloosheid werd uitgewerkt en resulteerde in een goedgekeurd Impulsproject bij de provincie West-Vlaanderen. Het bovenlokaal toewijzingsreglement Proef-Wonen is een voorbeeld van een goede praktijk op vlak van intersectorale en bovenlokale samenwerking. In centrumstad Roeselare werden stappen gezet in de preventie van uithuiszetting. De inschrijvingsprocedure voor de sociale huisvesters werd sterk vereenvoudigd door de invoering van een uniek inschrijvingsformulier.

Tenslotte bleef ook het luik huishoudelijke energie belangrijk. Het project "Samen bouwen aan een duurzame thuis" kreeg verder vorm. De straat van morgen kan rekenen op heel wat enthousiaste bewoners.

Op beleidsvlak werd de tweede subsidieperiode afgesloten. De gemeente Ardoos besliste om uit de projectvereniging te stappen om budgettaire redenen vanaf 2016. Een onderbouwd subsidiedossier met participatie van Roeselare, Lichtervelde, Hoogdele, Moorslede en Staden leidde tot een goedkeuring voor een derde werkingsperiode (2016-2018). Eind 2015 werd voorzitter Hans Delameilleure opgevolgd door Rita Demaré. Het is zeker op zijn plaats om de oud-voorzitter te danken voor zijn inzet en dossierkennis. Onder zijn leiding kon de werking verder groeien met tastbare resultaten voor alle deelnemende gemeenten en hun burgers.

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

Op vlak van woonbeleid werd er in elke gemeente een specifieke woonbeleidsvisie uitgetekend bij het begin van de legislatuur. Het lokaal woonoverleg nam de taak op zich om de uitgewerkte beleidsacties verder op te volgen en bij te sturen waar nodig.

### Meetindicatoren :

#### *- Evaluatie van beleidsacties en opmaak van een tussentijds rapport*

In alle gemeenten werd een woonplan uitgewerkt (met uitzondering van de gemeente Ardoonie). Aan dit woonplan werd een actieprogramma gekoppeld voor de periode 2014-2019. De opgenomen acties werden afgetoetst en opgenomen binnen het algemeen beleidsprogramma van de gemeenten. Op het lokaal woonoverleg van deze gemeenten werd in de periode 2014-2015 een stand van zaken opgemaakt inzake de geplande acties. De gemeente Ardoonie besliste om geen specifieke woonbeleidsacties op te nemen in hun gemeentelijke beleidsplanning. Alle activiteiten die opgenomen zijn in het subsidiedossier 2013-2015 van de projectvereniging Woondienst Regio Roeselare kwamen, net als in de andere gemeenten, wel aan bod.

In de stad Roeselare werden de strategische doelstellingen opgenomen in het stedelijk meerjarenplan. Jaarlijks wordt een opvolgingsrapport opgesteld omtrent de uitgevoerde acties.

#### *- Uitwerking van 2 regionale beleidsacties*

In het jaar 2015 werden er verschillende regionale dossiers opgestart. Deze projecten werden telkens gebaseerd op een regionale analyse waarin verschillende knelpunten aanbod kwamen.

Vanuit diverse hoeken werd in de afgelopen jaren herhaaldelijk gesignaleerd dat er in de regio Roeselare nog geen gedragen strategisch beleid rond de thuis- en dakloosheid-problematiek is uitgewerkt. Mensen die zich in een situatie bevinden van dak- of thuisloosheid, zijn vaak alle verbinding met de samenleving kwijt. Om deze verbinding te helpen herstellen liggen er hier heel wat uitdagingen voor diverse sectoren (AWW, GGZ, VAPH, BJZ,...), domeinen (welzijn, wonen, gezondheid, werk, vrije tijd,...) én beleid. Met het CAW als penhouder, werkte de Woondienst een Impulsdossier uit voor provinciale ondersteuning op dit thema. Dit dossier kreeg provinciale goedkeuring en zal zich toespitsen op drie doelstellingen :

- 1) Opstarten van een permanente nachtopvang die voor alle deelnemende gemeenten in de regio toegankelijk is.
- 2) Een regionale afstemming van het tijdelijke (woon)aanbod
- 3) Multidisciplinair overleg om de instroom/uitstroom in het tijdelijke woonaanbod te kanaliseren en te zoeken naar een best geschikt aanbod op korte termijn met perspectief op een oplossing voor langere termijn.

In de kleinere gemeenten rond Roeselare zijn heel wat land- en tuinbouwbedrijven actief. Vaak wordt in deze bedrijven met seizoenarbeiders gewerkt. Daarnaast zien we steeds meer buitenlandse arbeiders zich huisvesten in de regio (buiten de landbouwsector). Beide vormen van huisvesting vereisen een regionale aanpak. Samen met de Woonwinkels van Tielt en Izegem werd afgestemd op dit thema en geleerd van elkaars goede praktijken. In de Woondienst Regio Roeselare werd het gros van de landbouwbedrijven reeds bereikt voor screening rond de huisvesting van seizoenarbeiders. De problemen met de huisvesting van buitenlandse arbeiders vereisen een andere aanpak. Op Mid-West-niveau werd dit probleem aangekaart door de Woondienst en zullen de acties verder regionaal afgestemd worden.

*- 2 gepubliceerde nieuwsbrieven*

In werkingsjaar 2015 werden 3 nieuwsbrieven ontwikkeld door de Woondienst Regio Roeselare. De nieuwsbrieven richten zich voornamelijk naar professionelen die in meer of mindere mate binding hebben met het woonbeleid. De nieuwsbrief probeert op een laagdrempelige manier te informeren omtrent gewijzigde wetgeving, nieuwe initiatieven, good practices, ...

De website van de Woondienst werd in 2015 verder aangepast en bijgewerkt. Ook op de sociale media werd de Woondienst actief. Na een wat aarzelende start merken we toch dat we op deze manier vooral jonge gezinnen bereiken.

*- Regionale woonmonitor is volledig operationeel.*

De regionale woonmonitor werd in 2015 op punt gesteld. Bij opmaak van het jaarverslag werden de verschillende parameters nog verder aangevuld. De regionale bespreking zal meegenomen worden in de verschillende woonoverleggen die voorzien worden in de gemeenten.

Opgenomen acties omtrent woonbeleid buiten de meetindicatoren :

- In de gemeenteraden van Roeselare, Moorslede, Staden, Hooglede en Lichtervelde werd het bovenlokaal toewijzingsreglement Proef-Wonen goedgekeurd. De methodiek Proef-Wonen werd op deze manier ingebed in een regulier kader. In 2015 startten ook de eerste teams Proef Wonen en werden de eerste begeleidingstrajecten opgestart. Met Proef Wonen geeft de regio een specifieke invulling aan het begeleidingskader binnen sociale huisvesting. De kennis omtrent Proef Wonen werd met andere regio's gedeeld op diverse fora.

- In de stad Roeselare werd binnen de focusgroep armoede een traject uitgewerkt dat voornamelijk gericht is op de preventie van uithuiszetting. Het dossier werd in 2015 opgesteld en goedgekeurd. De uitwerking van de verschillende doelstellingen is voor 2016 gepland.

- De O.C.M.W.'s van Moorslede en Hooglede bouwden hun capaciteit aan sociale huisvesting verder uit door het ontwikkelen van eigen projecten. De woondienst bood in 2015 ondersteuning in het uitwerken of bijwerken van het intern huurreglement voor deze

woongelegenheden. In Moorslede nam de Woondienst de praktische uitvoering op zich wat betreft de inschrijving voor de sociale huisvesting van het OCMW.

- De Woondienst werkte in nauwe samenwerking met het SVK en SHM De Mandel een uniek inschrijvingsformulier uit voor kandidaat-huurders in onze regio. De manier van werken is niet alleen voor de kandidaat-huurders een grote stap vooruit. Ook beide organisaties plukken de vruchten van een goede samenwerking, o.a. in het actualiseren van de wachtlijsten.

- In navolging van de ambitienota Gitsestraat, Roeselare vonden er 3 overleggen plaats in het kader van het voorzien van een sociaal woonaanbod. Eind 2015 kon SHM De Mandel in dit gebied grond verwerven. Het terrein is 2 hectare groot en biedt ruimte voor 70 a 200 sociale woongelegenheden.

- De stad Roeselare maakte verder werk van een stedenbouwkundige verordening. Vanuit verschillende diensten werden er de topics opgesteld die in de verordening wenselijk zijn. Gezien de drukte binnen de stadsdiensten, werd beslist om de opmaak van een algemene stedenbouwkundige verordening uit te besteden aan een externe werkgroep. Publius werd aangesteld om de verschillende topics verder vorm te geven. Er wordt gestreefd naar een definitieve versie tegen zomer 2016. De kennis omtrent het proces en de inhoud om te komen tot een stedenbouwkundige verordening werd gedeeld met de stedenbouwkundige diensten van de gemeenten.

- In 2015 werd door de woondienst een interne studie meergezinswoningen afgerond in Roeselare. De interne studie werd opgesteld in samenwerking met dienst stedenbouw en ruimtelijke planning. De vergunde en geplande meergezinswoningen werden opgesteld en tegenover de huishoudens geprojecteerd. De vaststellingen werden gekaderd en geformuleerd in beleidsvoorstellen. Eén van de beleidsvoorstellen is het sensibiliseren van de projectontwikkelaars d.m.v. een infoavond. Deze infoavond zal in 2016 plaatsvinden. De opgedane kennis werd gebruikt in besprekingen met de gemeenten omtrent de toename van het aantal meergezinswoningen.

- Naast de studie meergezinswoningen werd een interne studie kamerwoningen opgestart. Er werd onderzocht of de confrontatie vraag en aanbod op vandaag in evenwicht is. De kamerwoningen werden opgesteld, gescreend naar (over)concentratie op kaartniveau en Vives en IC Dien werden bevestigd. Vanuit de beschikbare kanalen kon er geen onevenwicht vastgesteld worden. Bijgevolg werd er geen verder gevolg gegeven aan de studie.

- In Roeselare werd bij aanvang van de legislatuur het sociaal woonprogramma 2014-2019 goedgekeurd. De prognoses van de huishoudens stijgen sterker dan initieel verwacht. Om de doelstelling uit het bestuursakkoord te kunnen bereiken, nl. 8% sociale huur tegen 2019, werd het groeipad van het SVK bijgesteld. In de gemeenten wordt gestreefd naar het behalen van het bindend sociaal objectief. Door de inspanningen van de laatste jaren kan verwacht worden dat alle gemeenten het objectief kunnen/zullen halen.

- Naar aanleiding van een stijgend aantal nieuwbouwaanvragen voor het SVK vond in 2015 een eerste overleg plaats om de kwaliteit van nieuwbouwprojecten te bewaken en een transparant afsprakenkader op te stellen. Het richtinggevend kader en afsprakenkader meergezinswoningen kent zijn definitieve vorm in het voorjaar van 2016.

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

### Inhoudelijk

De Woondienst neemt de rol op als trekker van het lokaal woonoverleg. Samen met de gemeentelijke diensten staat de Woondienst in voor de inhoudelijke voorbereiding en verslaggeving van het overleg. Het lokaal woonoverleg heeft zich in de laatste jaren in elke gemeente verder ontwikkeld tot het overlegmoment inzake woonbeleid. In alle gemeenten werd de doelstelling van 2 lokale bijeenkomsten van het lokaal woonoverleg in 2015 gehaald. Naast de vaste agenda-items zoals advies sociale huisvesting, opvolging B.S.O., ... is het lokaal woonoverleg de motor voor het lokale woonbeleid. Het platform biedt de mogelijkheid om optimaal in te spelen op een lokale situatie. In 2015 kwamen heel wat agendapunten aanbod die zich richten naar kwetsbare gezinnen of doelgroepen. In alle gemeenten werden ook de lokale welzijnsactoren betrokken in het lokaal woonoverleg. Dit was o.a. het geval voor de voorstelling van de methodiek Proef Wonen en de aanpak van dak- en thuisloosheid.

Bovenlokaal werd een woonoverleg georganiseerd omtrent het thema sociale huisvesting en het regionaal toewijzingsreglement Proef-Wonen. In het dagelijks bestuur en de raad van bestuur worden steeds inhoudelijke thema's geagendeerd.

### Meetindicatoren :

- Tussentijds rapport genomen beleidsacties en aanbevelingen
- Verslag van een bijeenkomst van het regionaal woonoverleg
- Bespreking werkingsverslag Woondienst 2014 en uitwerking toekomstvisie

### Uitgevoerde activiteiten

- *Tussentijds rapport beleidsacties en aanbevelingen*

Alle gemeenten (exclusief Ardoorie) hadden bij het begin van de legislatuur specifieke woonbeleidsacties opgenomen in de meerjarenplanning. In het lokaal woonoverleg werd telkens geëvalueerd hoever de uitgestippelde acties gevorderd waren. Bijna alle voorziene acties waren in 2015 reeds aangevat of afgewerkt.

(bijlage 2.1.: overzicht van de bijeenkomsten van het LWO in de deelnemende gemeenten)

- *Verslag van een bijeenkomst van het regionaal woonoverleg*

De goedkeuring van het bovenlokaal toewijzingsreglement Proef-Wonen vormde een ideale gelegenheid om een regionaal woonoverleg te organiseren. Op dit forum waarbij alle de secretarissen en beleidsverantwoordelijkheden van OCMW en gemeenten uitgenodigd werden, werd ingegaan op het regionaal aanbod en vraag naar sociale huisvesting. Er werd eveneens een beeld geschetst van de uitdagingen en het belang van bovenlokale afstemming. Het CAW Midden-West-Vlaanderen vertegenwoordigde de welzijnssector. De Woondienst Regio Roeselare was de trekker van dit initiatief dat plaatsvond op 22/04/2015. Van elke gemeente waren beleidsverantwoordelijken aanwezig uit meerderheid en oppositie. Mede dankzij dit overleg werd in de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten aan dit project het voorstel van bovenlokaal toewijzingsreglement Proef Wonen unaniem goedgekeurd. De gemeente Ardoorie besliste om niet te participeren binnen Proef-Wonen.

*- Bespreking werkingsverslag Woondienst Regio Roeselare en uitwerking toekomstvisie*

Zoals elk jaar werd het werkingsverslag ter kennis voorgelegd aan de gemeenteraden.

In het kader van het verlengingsdossier werd in de raad van bestuur het inhoudelijk en financieel kader uitgewerkt voor de periode 2016-2018. Inhoudelijk werd beslist om als optionele activiteiten in te zetten op het luik huishoudelijke energie en de ondersteuning van de private huurmarkt. Met het CAW werden afspraken gemaakt over de continuering van de intensieve woonbegeleiding die voorheen gebeurde door een medewerker van de Woondienst. Het financieel meerjarenplan 2014-2019 dat uitgewerkt werd aan het begin van de legislatuur kon gehandhaafd blijven.

### Activiteit 3 : Basisinformatie aan inwoners

#### Inhoudelijk

De registratiegegevens van 2015 tonen aan dat opnieuw heel wat gezinnen beroep deden op het woonloket. In alle gemeenten is het aantal unieke klanten nog gestegen. In Roeselare daalde het aantal klantencontacten beperkt in vergelijking met 2014.

Door het aanbod van het uniek inschrijvingsformulier voor sociale huisvesting kon de loketwerking op dit segment versterkt worden. De Woondienst is als organisatie heel goed geplaatst voor opvolging en vragen van kandidaat-huurders van een sociale woning. De heropstart van de Vlaamse renovatiepremie eind 2015 zorgde voor een grote druk op de loketten.

Opvallend is ook de trend dat heel wat klanten kiezen voor een afspraak buiten de loketuren van de gemeente. Deze afspraken worden gebundeld op maandag en woensdagnamiddag in Roeselare. Indien nodig wordt hierbij flexibel omgegaan met de loketuren.

#### Meetindicatoren :

- Bestendigen van aantal klantencontacten uit werkingsjaar 2014
- Evaluatierapport en aanbevelingen loketwerking (Roeselare)

#### Uitgevoerde activiteiten

- *Bestendigen van aantal klantencontacten uit werkingsjaar 2014*

In alle deelnemende gemeenten vond een wekelijkse 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)

Tijdens het woonloket in Lichtervelde, Ardooie, Staden, Hooglede en Moorslede werden samen 3104 klantencontacten gerealiseerd. Dit is een lichte stijging in vergelijking met het werkingsjaar 2014. (2014: 3057, 2013: 2970, 2012: 2778, 2011 : 1771 klantencontacten).

In 2015 vonden 2299 unieke bezoekers de weg naar de woonloketten in de deelnemende gemeenten, in 2014 waren dat er 2147 (2013 : 2103, 2012: 2055, 2011: 1146 unieke klanten).

Het woonloket van Roeselare registreerde 4042 klantencontacten in 2015. Dit is iets minder dan 2014 waar 4570 klantencontacten genoteerd werden. In werkingsjaar 2013 werden nog 5443 klantencontacten geregistreerd. De daling heeft voornamelijk te maken met de doorgevoerde wijzigingen op vlak van de lokale premies.

(bijlage 3.3. Registratiegegevens van de woonloketten in de gemeenten Ardooie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede en Staden)  
(bijlage 3.4 Registratiegegevens woondienst Roeselare)



*- Evaluatierapport en aanbevelingen loketwerking Roeselare*

In 2015 werd de organisatiestructuur van de stad Roeselare volledig herschikt. Deze herschikking heeft eveneens een directe invloed op de dienstverlening naar de burger wat betreft woonvragen. Binnen het departement ruimte wordt een eerstelijnsdienstverlening uitgebouwd waarin de woonvragen worden opgenomen. In voorbereiding van de omschakeling die in 2016 gebeurt, werd een productcatalogus opgesteld van alle vragen die aan het woonloket gesteld worden.

In september 2015 opende welzijnshuis Roeselare haar deuren. In het welzijnshuis kan je terecht met vragen omtrent inschrijving sociale verhuur, huurvragen en huursubsidie, huishoudelijke energie voor kwetsbare groepen, ... Het uitwerken van een goede samenwerking tussen beide departementen waardoor de kwaliteit van de dienstverlening naar de burger stijgt, is een uitdaging binnen de organisatiestructuur.

Andere specifieke activiteiten buiten de meetindicatoren

*- Communicatie via de gemeentelijke infobladen.*

Elke gemeente in het werkingsgebied beschikt over een gemeentelijk infoblad dat heel wat inwoners bereikt. De Woondienst leverde dit jaar regelmatig artikels aan (wijziging Renovatiepremie, Groepsaankoop, ...) om de inwoners van de gemeenten op deze manier te informeren.

*- Groepsaankoop Groene Stroom Provincie West-Vlaanderen*

De Woondienst fungeerde in dit provinciaal initiatief als sensibilisatie- en informatiekanal en trad op als lokaal loket voor inschrijvingen en bevestigingen. In 2015 kende de groepsaankoop algemeen een heel groot succes in West-Vlaanderen met meer dan 65.000 inschrijvers. Dit succes was duidelijk voelbaar aan de woonloketten in de periode november-december. Met de sociale diensten van de lokale O.C.M.W.'s werden afspraken gemaakt om ook de meest kwetsbare gezinnen te bereiken en er voor te zorgen dat zij kunnen genieten van een voordelig energietarief.

*- De Vlaamse Energielening.*

In de verschillende deelnemende gemeenten sensibiliseert en informeert de woonwinkel de burger over de Vlaamse Energielening. Met de lokale entiteit W.V.I. zijn er praktische afspraken gemaakt voor een vlotte dienstverlening. De cijfers tonen aan dat in onze regio de Vlaamse Energielening al een groot succes kent. De inspanningen van de Woondienst wat betreft, promotie, ondersteuning bij aanvraag en administratieve opvolging liggen hier aan de basis.

*- Zitdag van de huurdersbond*

Ook in 2015 vonden er wekelijks twee zitdagmomenten plaats van de huurdersbond in de kantoren in Roeselare (vanaf september 2015 in het Welzijnshuis). 316 Dossiers werden opgenomen vanuit het antennepunt voor de regio Roeselare.

(bijlage 3.5.: Zitdag van de huurdersbond)

- *Woonbuddywerking*

In de regio Roeselare worden de woonbuddy's ingezet voor personen die zelfstandig moeilijk een woning vinden op de private huurmarkt. Vorig jaren werden binnen de werking 46 dossier behandeld. Ongeveer de helft van de dossiers leidde tot het vinden van een huurwoning. Voor het eerst wordt ook vanuit de gemeenten regelmatig gebruik gemaakt van de woonbuddy.

(bijlage 3.6.: Woonbuddywerking)

- *Folders "Verhuren van woning" en "Vlot op Kot"*

De Woondienst Regio Roeselare stelde in 2015 een informatiemap samen omtrent het verhuren van een woning. Deze map kwam er naar aanleiding van de infoavonden voor verhuurders die plaatsvonden in de periode najaar 2015-voorjaar 2016.

In samenwerking met de Woondienst van Izegem, Tielt en Diksmuide werd de folder "Vlot op Kot" opgemaakt. Begin 2016 werd de folder gelanceerd. Deze actie kadert al in de doelstellingen van het subsidiedossier 2016-2018.

## Activiteit 4 : Verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium

### Inhoudelijk

In 2015 zette de woondienst de werking verder omtrent de aanpak van woningkwaliteitsdossiers. De uitgewerkte procedure, waarbij op basis van een vooronderzoek bemiddeld wordt tussen huurder en verhuurder, geeft vaak het beste resultaat. Ook binnen de stad Roeselare wordt telkens gepoogd om te komen tot een onderhandelde oplossing.

Afgelopen jaar viel op dat meer verhuurders de weg vonden naar de woondienst voor gericht advies inzake conformiteit.

De woondienst werkt eveneens samen met het SVK bij de inhuurname van woningen en voert hierin ook conformiteitsonderzoeken uit. Op regelmatige basis wordt tussen de Woondienst en SVK afgestemd omtrent de procedure.

In de regio Midden-West-Vlaanderen zijn veel buitenlandse arbeiders aan de slag. Zoals reeds aangegeven onder activiteit 2 werden bovenlokale afspraken gemaakt tussen verschillende actoren (Woondiensten, gemeentebesturen, lokale politie, ...). In de gemeenten Moorslede en Hooglede werden eveneens alle landbouwbedrijven bezocht die seizoenarbeiders huisvesten. In de gemeente Staden werden de bezoeken in 2014 opgestart.

### Meetindicatoren :

- Bestendigen van het aantal woningkwaliteitsonderzoeken ten opzicht van 2014
- Aantal uitgereikte conformiteitsattesten stijgt
- 30 gescreende SVK-woningen

### Uitgevoerde activiteiten

- *Bestendigen van het aantal woningkwaliteitsonderzoeken ten opzicht van 2014*

In 2015 waren er voor de ganse regio (inclusief Roeselare) 150 tussenkomsten van een technisch adviseur waarbij een woningonderzoek werd uitgevoerd. Hiermee stijgt het aantal tussenkomsten met 25%. Ongeveer 1 op 3 van deze tussenkomsten is in het kader van het afsprakenkader met het SVK. De inzet van het vooronderzoek leidt er toe dat heel wat woningen conform geplaatst worden alvorens een officiële procedure gestart wordt of alvorens een beslissing ongeschikt/onbewoonbaarheid moet genomen worden.

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

- *Aantal uitgereikte conformiteitsattesten stijgt*

In 2015 werden er 86 conformiteitsattesten uitgereikt. Dat is iets minder dan het jaar 2014 (101). De daling situeert zich volledig in het aantal CA-attesten dat uitgereikt werd voor kamers in Roeselare.

- *30 gescreende SVK woningen*

In 2015 werden 48 SVK gescreend op conformiteit.

## Andere specifieke activiteiten buiten de meetindicatoren

### *- Huisvesting buitenlandse arbeiders*

In de gemeente Staden werden in 2014 alle landbouwers (52) bezocht die seizoenarbeiders huisvesten. In 2015 werden in Moorslede en Hooglede samen nog 28 landbouwbedrijven bezocht. Tijdens de controles en bij de verslaggeving wordt de kwaliteit en de bezettingsgraad nagegaan van de aangeboden huisvesting. Binnen de geldende kwaliteitsvereisten probeert de Woondienst de landbouwers optimaal te ondersteunen. Met de diensten bevolking wordt afgestemd in het kader van de bezettingsgraad. Om de huisvesting buitenlandse arbeiders onder de loep te nemen en een aanpak op te zetten werd in elke gemeente een aparte werkgroep opgericht. De Woondienst wordt steeds om advies gevraagd bij nieuwe stedenbouwkundige aanvragen omtrent de huisvesting van seizoenarbeiders.

Bovenlokaal werd er met de Woondiensten van regio Izegem en Tielt afgestemd en geleerd uit elkaars ervaringen. In het overleg werd ook de brandweer als de belangenorganisaties uit de landbouwsector betrokken.

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

### Inhoudelijk

Binnen het grond- en pandendecreet kunnen de activiteiten voornamelijk ondergebracht worden in twee items. Enerzijds het luik activering dat zich voornamelijk toespitst op het voeren van een leegstandsbeleid. Anderzijds komt het luik ontwikkeling van sociale huisvesting aanbod. Hierbij gaat dit voornamelijk over de monitoring van het bindend sociaal objectief, het adviseren van nieuwe projecten en het opstellen van een actieprogramma register onbebouwde percelen.

In alle deelnemende gemeenten werd in 2015 opnieuw een update van het leegstandsregister uitgevoerd. Op een aantal gemeentelijke accenten na, zijn de reglementen (vaststelling en heffing) uniform voor de regio. De woondienst staat in voor de vaststellingen, administratieve afhandeling en de behandeling van de bezwaarschriften. De woondienst probeert tijdens de procedure leegstand op meerdere momenten de eigenaars aan te zetten tot activering van de woning. Zo ontvangen de eigenaars al een schrijven voor de opname op het register en krijgen zij ook voor de eigenlijke heffing nog een verwittiging. De woondienst ondersteunde Roeselare, Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede in de opmaak van een register onbebouwde percelen. In deze gemeenten werden ook de percelen in eigendom van publieke of semipublieke eigenaars aangeduid. De opmaak van een actieprogramma werd in alle gemeenten afgerond en goedgekeurd.

### Meetindicatoren :

- Verderzetting van de activiteiten uit werkingsjaar 2
- Regionaal woonoverleg met insteek voor bovenlokale aanpak van de instrumenten uit het grond- en pandenbeleid

### Uitgevoerde activiteiten

- *Verderzetting van de activiteiten uit werkingsjaar 2*

In elke gemeente kreeg het leegstandsregister een update. De evolutie van de cijfers geeft duidelijk aan dat het registeren en belasten van leegstaande woningen een activerend effect heeft. De woondienst werkt voor de opmaak van de leegstandsregisters nauw samen met de gemeentelijke diensten stedenbouw en bevolking.

(Bijlage 5.1. : Evolutie leegstaande gebouwen/woningen op 31-12-2015)

In 2015 kwamen er uit de gemeentelijke administraties bijna geen vragen meer omtrent het “grond- en pandenbeleid”. In het verleden handelden de meeste vragen over het vervullen van een sociale last. Deze passages werden geschrapt uit het grond- en pandendecreet.

De opvolging van het bindend sociaal objectief is binnen de woondienst een continu proces. Deze opvolging vormt samen met de doorlichting vraag en aanbod en de meerjarenplanning van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de voedingsbodem voor gefundeerd advies omtrent de realisatie van nieuwe sociale huisvestingsprojecten.

*- Regionaal woonoverleg met insteek voor bovenlokale aanpak van de instrumenten uit het grond- en pandenbeleid*

Zoals aangegeven onder activiteit 2 vond een bovenlokaal woonoverleg plaats in de regio. In het overleg werd de vraag en het aanbod wat betreft sociale huisvesting in kaart gebracht. Het was in de bijeenkomst niet de bedoeling om op vlak van instrumenten uit het grond- en pandenbeleid te komen tot een bovenlokale afstemming.

*- Actie proactieve benadering leegstand is uitgevoerd in de deelnemende gemeenten*

Zowel in de stad Roeselare als in de deelnemende gemeenten worden eigenaars van een leegstaande woning gecontacteerd alvorens opname op het register of het krijgen van een heffing. Bij deze contacten wordt duidelijk gesteld hoe een schrapping van het leegstandsregister kan bekomen worden. In Roeselare werd hiervoor een specifieke folder ontwikkeld. De ervaringen met deze aanpak leren dat op deze manier een aantal eigenaars versneld opnieuw hun woning activeren, bijvoorbeeld door verhuur via het sociaal verhuurkantoor.

*- Concrete dossiers en projecten worden opgevolgd en besproken op het lokaal woonoverleg*

In elk lokaal woonoverleg worden de concrete projecten geagendeerd en besproken. In Roeselare is een werkgroep actief die instaat voor de kwalitatieve en duurzame ontwikkeling van het gebied Gitsestraat, waarbij de medewerkers van de intergemeentelijke woondienst sterk betrokken zijn.

In de gemeente Lichtervelde, die op korte tijd heel wat uitbreiding kent in aantal woningen (zowel eengezins als meergezinswoningen) werd op het lokaal woonoverleg een overzicht gepresenteerd van de gekende woonontwikkelingen. Een strikte opvolging vanuit het woonoverleg geeft een meerwaarde aan het beleid wat betreft flankerende beleidsdomeinen zoals mobiliteit, onderwijs, ...

#### Andere specifieke activiteiten buiten de meetindicatoren

*- Actieprogramma Register onbebouwde percelen*

In 2015 werd het actieprogramma register onbebouwde percelen opgemaakt en goedgekeurd door de gemeenteraad op 23/11/2015 in Roeselare. Ook in Lichtervelde, Staden, Moorslede en Hooglede werd het actieprogramma opgesteld aan voorgelegd aan het college. Er werd vastgesteld dat er in de gemeenten maar een heel beperkt aantal gronden voorwerp konden uitmaken van het actieprogramma.

*- Vernieuwende woonvormen*

Op 09/02/2015 werd een infoavond georganiseerd voor geïnteresseerden in vernieuwende woonvormen. Gemeenschappelijk wonen voor ouderen (Abbeyfield), wonen met gemeenschappelijke tuinen (Project Bostoën) en cohousing (Project Gitsestraat) werden voorgesteld. In navolging van de infoavond werden twee cohousingprojecten bezocht en met een beperkte groep een workshop georganiseerd onder begeleiding van VZW Samenhuizen.

## **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.

Een voltijds woonbegeleidster werd vanuit de Woondienst vanaf 2010 gedetacheerd om het luik intensieve woonbegeleiding te versterken binnen hun aanbod van het CAW. Vanuit een duidelijk omschreven methodiek bleek doorheen de jaren de woonbegeleiding puikere resultaten te behalen, waardoor heel wat gezinnen hun woonsituatie konden verbeteren. Om budgettaire redenen werd geopteerd om in de derde subsidieperiode 2016-2018 de activiteit Woonbegeleiding niet meer op te nemen vanuit de Woondienst Regio Roeselare. Het werkingsjaar 2015 werd dus een jaar dat voornamelijk in het tekenen stond van het afsluiten van cliëntendossiers. Met het CAW zelf werd afgesproken hoe binnen hun eigen reguliere werking toch nog verder woonbegeleiding kan aangeboden worden. Mede dankzij de inzet van een woonbegeleidster van 2010 tot met 2015, werd de noodzaak van woonbegeleiding duidelijk, zowel op de sociale en private huurmarkt als bij eigenaars. Dit wordt ook erkend op Vlaams niveau waardoor middelen ter beschikking gesteld worden van het CAW voor het opnemen van deze activiteit in de toekomst.

### Meetindicatoren :

- 20 woonbegeleidingsdossier en 10 onthaaldossiers
- Coördinatie van 10 leertrajecten in het kader van Proef-Wonen-Midden-West-Vlaanderen
- Eindevaluatie woonbegeleiding is besproken met de deelnemende gemeenten, toekomstvisie woonbegeleiding is vastgelegd

### Uitgevoerde activiteiten

- 25 woonbegeleidingsdossiers en 15 onthaaldossiers

In 2015 nam de Woondienst 22 verschillende woonbegeleidingsdossiers op. Het aantal onthaaldossiers was beperkt tot 4. Het aantal aanmeldingen werd vanaf eind oktober gestopt omdat er op dit moment geen duidelijkheid was of er al dan niet nog een begeleiding ging kunnen worden opgestart in 2016. Vooral de lokale O.C.M.W.'s blijken doorverwijzer te zijn naar de werking. Meer dan de helft van de dossiers werd opgestart binnen sociale huurwoningen. In 2015 waren dit er iets meer dan de begeleidingen op de private huurmarkt.

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

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

(bijlage 6.3. : Overzicht van de woonbegeleidingsdossiers)

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

- *Coördinatie van 10 leertrajecten in het kader van Proef-Wonen-Midden-West-Vlaanderen*

Het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen kon van start gaan na goedkeuring van de minister op 01/09/2015. Om de doorverwijzers afdoende te informeren werd voor de welzijns- en woonactoren twee infovergaderingen voorzien half

september. In de periode oktober-december kwam het team Proef-Wonen maandelijks bijeen, waarbij reeds zes aanmeldingen van de welzijnsdiensten beoordeeld werden. Uit de zes aanmeldingen werden al drie trajecten opgestart. Eén traject stond nog on-hold voor opstart in 2016.

In 2015 werden eveneens nog twee trajecten positief afgerond uit de experimentele periode.

De methodiek Proef Wonen heeft in de experimentele periode reeds bewezen dat de koppeling Wonen-Welzijn werkt. Door het bovenlokaal toewijzingsreglement kan deze methodiek vanaf 2015 in een regulier kader verdergezet worden. Dankzij het team Proef-Wonen, waarin de woon- en welzijnsactoren gericht begeleidingstrajecten opstellen en evalueren, geeft Proef Wonen kansen aan mensen die het heel moeilijk hebben op de huisvestingsmarkt. Dit lokaal toewijzingsreglement is een meerwaarde voor de regio.

*- Eindevaluatie woonbegeleiding is besproken met de deelnemende gemeenten, toekomstvisie woonbegeleiding is vastgelegd*

Bij de opmaak van de meerjarenplanning werd beslist om vanaf 2016 de activiteit woonbegeleiding vanuit de intergemeentelijke woondienst niet meer op te nemen. Ondanks dat het bestuur van de projectvereniging overtuigd was van de zinvolle werking van woonbegeleiding, lagen budgettaire redenen aan de grondslag van deze beslissing. Doorheen de jaren merkten we ook dat het begeleidingsaanbod heel versnipperd en gegroeid was. Er was een versterking van : de huurdersbegeleiding binnen het SVK, de preventieve woonbegeleiding van het CAW binnen sociale huisvesting, de opstart van het focusproject armoede dat gericht is op preventie uithuiszetting, een beperkte begeleidingscapaciteit voor erkende asielzoekers vanaf 2016... Ook de vraag en noodzaak naar meer begeleiding bleek in deze periode duidelijk te stijgen.

In de raad van bestuur van november 2015 werd een overzicht opgemaakt omtrent alle begeleidingsvormen in de regio. De lopende dossiers eind 2015 kunnen verder binnen de werking van CAW opvolging krijgen in 2016, waardoor continuïteit in de begeleiding gegarandeerd wordt. De regionale woondienst neemt verder de taak op zich om actief mee te werken aan het uittekenen van initiatieven en beleidsacties die gericht zijn op het versterken van kwetsbare gezinnen op de huisvestingsmarkt en doet dit in samenwerking met de lokale en regionale welzijnspartners.



## **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 als facultatieve activiteit. De woondienst wordt dagelijks geconfronteerd met een aantal vragen over huishoudelijke energie. Een groot aantal gezinnen kunnen zonder of met beperkte ondersteuning hun weg niet vinden op de energiemarkt. Hun vragen zijn dan ook vaak specifiek. Voor deze groep proberen we themagericht aan de hand van infomomenten in te gaan op nieuwe en specifieke thema’s. (bv. zelf plaatsen van dakisolatie, na-isoleren van spouwmuren, ...) Daarnaast merken we ook dat dit voor kwetsbare gezinnen een stuk moeilijker loopt. Hun energiekosten zijn vaak hoog ten gevolge van slechte woningkwaliteit of een verkeerde attitude. Een gemeenschappelijke aanpak van het OCMW, Woondienst, energiesoeliers ... is in deze omstandigheden noodzakelijk.

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. In de gemeenten Moorslede en Lichtervelde werd de Woondienst betrokken met het uitwerken van de acties in het kader van de burgemeestersconvenant.

### Meetindicatoren :

- Operationeel loket groepsaankoop groene stroom
- Minstens 2 acties ter bestrijding van energiearmoede
- Energieprestatie screening van 10 woningen in werkingsgebied

### Uitgevoerde activiteiten

- *Operationeel loket groepsaankoop groene stroom*

Over het volledige werkingsgebied is er een operationeel loket voor de groepsaankoop groene stroom van de provincie West-Vlaanderen. Voor de editie 2015-2016 deden 841 gezinnen beroep op het woonloket om zich in te schrijven. Ook voor de bevestiging kunnen ingeschrevenen terecht op het woonloket. Naast de groepsaankoop kan je bij het woonloket ook terecht voor een V-test. Uit de cijfers die opgenomen zijn in activiteit 3 (woonloket) blijkt ook duidelijk dat energievragen het grootste aantal vormen. In de regio zijn er contacten met de OCMW’s om de meest kwetsbare gezinnen te ondersteunen in het veranderen naar een goedkopere leverancier of om hen te begeleiden voor inschrijving in de groepsaankoop.

(bijlage 7.2. Overzicht inschrijvingen en bevestigingen groepsaankoop).

- *Minstens twee acties ter bestrijding van energiearmoede*

Met de Woondienst hebben we gemerkt dat het heel moeilijk is om op dit thema te werken. Heel vaak zijn gezinnen in energiearmoede binnen de Woondienst niet gekend. Binnen het Welzijnshuis Roeselare wordt samengewerkt met energiesoeliers, die via een zitdag kwetsbare gezinnen specifiek gaan begeleiden op dit thema. In de kleinere

gemeenten wordt door de Woondienst via contacten met de sociale dienst gepoogd om ook hier stappen voorwaarts te zetten. Ook hier zorgt de Woondienst op regelmatige basis voor doorverwijzing naar de energiesnoeiers voor de uitvoering van een energiescan. De Woondienst kon in 2015 via het sociaal dakisolatieproject een aantal eigenaars motiveren om in hun huurwoning dakisolatie te plaatsen.

*- Energieprestatie screening van 10 woningen in werkingsgebied*

Vanuit de eigen dienst was het niet mogelijk om voor de technisch adviseur de nodige opleidingen te voorzien in het kader van energieprestatie screening. Er werd beslist om deze actie uit het subsidiedossier niet op te starten, omdat kan verwacht worden dat de inspanning inzake tijd en middelen niet opweegt tegen de meerwaarde voor de dienst.

- Activiteiten buiten de meetindicatoren

*- Blekerijstraat*

In 2014 keurde het Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie (IWT) tien projecten goed waaronder het project van de stad Roeselare ‘Samen bouwen aan een duurzame (t)huis’ dat over een periode van vier jaar loopt. In een eerste fase (2014-2015) werd het project specifiek uitgebouwd rond één specifieke straat in Roeselare, namelijk de Blekerijstraat. Het project “Blekerijstraat, straat van morgen” beoogt een duurzame woningrenovatie in het stadscentrum.

In 2015 kregen 30 van de 66 woningen in de Blekerijstraat een volledige huisscan. Deze huisscan resulteert in een rapport waarin de aspecten woningkwaliteit, EPC, energiescan, waterscan, thermografisch onderzoek en brandveiligheid zijn opgenomen. Met het uitgebreide rapport in de hand, werd samen met de eigenaars de mogelijkheden bekeken tot een renovatie van de woning met aandacht voor energiezuinigheid.

Daarnaast kreeg ook de kijkwoning in de Blekerijstraat verder vorm. De raad van bestuur van de Woondienst kon bij een bezoek zelf kennis maken met de nieuwe technieken op vlak van renovatie.

Het project kent nog een vervolgtraject in 2016 en 2017 waarbij renovatiebegeleiding op straatniveau en individueel centraal staat.

*- Infoavond Spouwmuurisolatie Lichtervelde*

De Woondienst Regio Roeselare participeerde aan de infoavond “Spouwmuurisolatie” in Lichtervelde op 13/03/2015.

*- Ondersteuning aanvraag en opvolging Vlaamse energielening.*

De Woondienst promoot actief de Vlaamse Energielening en zorgt voor ondersteuning en opvolging voor burgers die dit wensen. Op deze manier merken we dat er een significant hoger aantal leningen wordt afgesloten in onze regio in vergelijking met andere gebieden.

(Bijlage 7.1. : Overzicht Vlaamse Energielening 2015)