

Activiteitenverslag 2018 Woondienst Regio Roeselare

Hooglede-Lichtervelde-Moorslede-Staden-Roeselare



woondienst
REGIO ROESELARE

HOOGLEDE – LICHTERVELDE – MOORSLEDE – ROESELARE - STADEN

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

In het activiteitenverslag wordt een overzicht en evaluatie gegeven van de verschillende activiteiten en meetindicatoren zoals deze bepaald werden in het projectdossier 2017-2019. Elk jaar worden er ook een aantal opdrachten buiten het subsidiedossier uitgevoerd. De voornaamste activiteiten worden kort toegelicht.

Activiteit 1 : Ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie

1.1. Implementatie, evaluatie en bijsturing van de woonbeleidsvisie

Meetindicator 1 : Jaarlijks evaluatierapport opgenomen acties uit de woonplannen

In elke gemeente werd een evaluatierapport opgemaakt over de ingezette instrumenten en de uitgewerkte acties in de afgelopen legislatuur. Dit evaluatierapport vormde de basis voor de opgestelde omgevingsanalyses (Lichtervelde, Hooglede, Moorslede en Staden) en het memorandum 2018 “Inspireer de toekomst RSL” (Roeselare).

Meetindicator 2 : Woonmonitor Roeselare, Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede zijn gebundeld in één document

Zoals in het jaarverslag 2017 aangegeven werd gestart met de opmaak van een “Cockpit Wonen” over het volledige werkingsgebied. Dit instrument werd voor het eerst voorgesteld op de raad van bestuur van november 2017 en werd verder aangevuld. In de cockpit worden heel wat verschillende cijfers bijgehouden, die gekoppeld kunnen worden aan de activiteiten van het B.V.R. ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, nl.

- 1) Werken aan een gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod
- 2) Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving
- 3) Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen
- 4) Ondersteunen van de lokale private huurmarkt

De cijfers uit de cockpit 2018 bepaalden mee de acties die opgenomen worden in het subsidiedossier 2019 en zullen de basis vormen voor de uit te werken activiteiten en accenten in de komende legislatuur. Het blijft een aandachtspunt om in te zetten op het monitoren van relevante data. Het samenbrengen van data en deze analyseren is een tijdrovende en arbeidsintensieve activiteit.

Meetindicator 3 : Omgevingsanalyses zijn opgesteld in elke gemeente

In de gemeenten (Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede) werd een omgevingsanalyse 2018 opgesteld. Deze omgevingsanalyse geeft een overzicht van de ingezette instrumenten in het kader van het lokaal woonbeleid en hun effect op het terrein. Het document heeft tot doel om beleidsmakers te ondersteunen om gefundeerde keuzes te maken aan het begin van de nieuwe legislatuur. De omgevingsanalyses werden telkens voorgesteld in het lokaal woonoverleg van elke gemeente.

In de stad Roeselare werd heel wat informatie verzameld en samengebracht in het kader van het Memorandum 2018 (zie meetindicator 1). Begin 2019 wordt aan de hand van deze input verder het woonbeleid 2020-2025 voor de stad uitgetekend.

1.2. Afstemming van inschrijving en actualisatie van wachtlijsten

Meetindicator 1 : Afsprakenkader (samenwerkingsprotocol) omtrent sociale huisvesting is operationeel

Uit de omgevingsanalyses (punt 1.1. meetindicator 3) bleek dat de zitdagen binnen het Welzijnshuis Roeselare van het S.V.K. heel sterk bevroegd werden. In 2018 werd het uniek inschrijvingsformulier SVK/SHM verder gebruikt. De inschrijvingen voor sociale huisvesting in de gemeenten Hooglede, Lichtervelde, Staden en Moorslede wordt aangeboden via de zitdagen van het woonloket.

Binnen de stad Roeselare werd in 2018 een samenwerkingsprotocol opgesteld tussen de sociale huisvestingsmaatschappij, SVK, Welzijnshuis en CAW Centraal-West-Vlaanderen. Het protocol geeft als doel dat er voor (kandidaat-) sociale huurders geen financiële drempels zijn voor het in huur nemen van een sociale huurwoning en dat er kan gerekend worden op een proactieve hulp- en dienstverlening. Het protocol bepaalt afspraken omtrent inschrijving, actualisatie, huurschuldbemiddeling, leefbaarheid, zekerheidsstelling (waarborg), verhuuring aan welzijnsdiensten en versnelde toewijzing. Na evaluatie van het protocol wordt bekeken of een uitrol van het afsprakenkader over het ganse werkingsgebied opportuun is.

1.3. Versterken van de connectie Wonen, Welzijn en Zorg

Meetindicator 1 : 100% van het quotum van het aantal begeleidingen Proef Wonen voor de regio Roeselare is opgestart

Bespreking van deze meetindicator is opgenomen onder punt 6.2, meetindicator 5.

Meetindicator 2 : Evaluatierapport aanmelding en opstart begeleiding is besproken in de regionale stuurgroep Proef Wonen

De stuurgroep Proef Wonen besliste in 2017 om de methodiek Proef Wonen grondig te evalueren. De evaluatie wil zich toespitsen op de methodiek maar ook de ervaringen in kaart brengen van de woon- en welzijnspartners en de Proefwoners. Voor de evaluatie werd contact opgenomen met verschillende hogescholen in de provincies West en Oost-Vlaanderen. Het uitwerken van het evaluatietraject en de praktische organisatie (o.a. de financiering) had heel wat voeten in de aarde. Eind 2018 kon effectief in zee gegaan worden met HOGENT, die zal instaan voor de opmaak van het evaluatierapport. De evaluatie gebeurt met ondersteuning van Wonen Vlaanderen. Ook een gelijkaardig project in Hasselt zal betrokken worden.

Er kan verwacht worden dat de het evaluatietraject zal afgerond zijn eind 2019.

1.4. Lokale opportuniteiten verder uitwerken en bovenlokale kennisdeling

Meetindicator 1 : In de stad ontwikkelt zich minstens één project dat kan beschouwd worden als een alternatieve (duurzame) woonvorm

In Roeselare is er momenteel nog geen concreet project uitgevoerd of in uitvoering. Dit betekent echter niet dat er binnen deze actie in 2018 geen beweging was. Op initiatief van betrokken burgers werd in 2018 een startavond georganiseerd omtrent cohousing en community land trust.

Samen met de opgerichte werkgroep volgde een verkennend overleg met de bevoegde schepen en Woondienst. De Woondienst fungeert hierbij als aanspreekpunt tussen de burger en het beleid. In 2019 heeft het burgerinitiatief de intentie om een regiokern van VZW Samenhuizen op te richten. De stad Roeselare wenst in dit traject een rol op te nemen en nam in het bestuursakkoord 2020-2025 op om projecten rond Community Land Trust (CLT) en cohousing aan te moedigen en te ondersteunen. Met dergelijke projecten wil de stad inzetten op betaalbaarheid, verdichting, ... maar ook op klimaatdoelstellingen en levendige buurten. Gezien het afgelegde traject en de geformuleerde intenties, kan verondersteld worden dat op korte termijn een concreet project vorm zal krijgen.

Meetindicator 2 : Eindevaluatie project “Samen naar een duurzame (t)huis”. Blekerijstraat en terugkoppeling naar de verschillende gemeenten

Het eindrapport omtrent het project “Samen naar een duurzame (t)huis” werd afgewerkt. Er werd in het werkingsgebied heel wat aandacht besteed aan de koppeling wonen en energie. In het LWO van Roeselare werd in 2018 het klimaatplan besproken wat betreft het luik wonen en was er toelichting omtrent de City Zen Roadshow.

In Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede werd het project “Grijs maar Wijs” verder gezet, dat zich richt op ontzorging bij energetische renovaties uitgevoerd door 60-plussers.

1.5. Communicatie, vorming en ondersteuning

Meetindicator 1 : drie gepubliceerde nieuwsbrieven

De Woondienst Regio Roeselare publiceerde drie nieuwsbrieven in 2018. De inhoud van de nieuwsbrieven vormt steeds een combinatie van nieuwe wetgeving, items uit de werking en de interne werking van de Woondienst Regio Roeselare.

Meetindicator 2 : Evaluatie van de inhoud en ontwerp van de website.

De sociale adviseur staat in voor het up to date houden van de website en andere communicatiekanalen (folders, facebook, ...). Eind 2018 werd met de webmaster afgestemd hoe de website in een nieuw kleedje kan worden gestoken, waardoor de gebruiksvriendelijkheid van dit medium zou kunnen stijgen. Een eerste ontwerp werd opgemaakt. Een verdere uitwerking en lancering van een vernieuwde webpagina is voorzien voor 2019, als er binnen de projectvereniging budgetten hiervoor kunnen vrijgemaakt worden.

Daarnaast keurde de projectvereniging een samenwerking goed met de firma C-Smart voor begeleiding op vlak van GDPR. Het traject om te voldoen aan alle wettelijke verplichtingen werd opgestart en zal in 2019 verder uitwerking krijgen.

1.6. Activiteiten Wonen Regio Roeselare verderzetten

Meetindicator 1 : inhoudelijk en financieel meerjarenplan is voorgelegd aan de lokale besturen

In 2018 werd het subsidiedossier uitgewerkt en goedgekeurd voor overgangsjaar 2019. Dit subsidiedossier vormt de aanzet om met de nieuwe gemeentebesturen de krijtlijnen voor het woonbeleid 2025-2025 uit te tekenen. Er werd in werkingsjaar 2018 heel wat tijd geïnvesteerd

in beleidscontacten, zodat een voldoende draagvlak kon gevonden worden voor een ambitieus woonbeleid voor de volledige regio en op maat van elke gemeente in de projectvereniging.

Activiteit 2 : Lokaal Woonoverleg (LWO)

2.1. LWO als adviseur voor sociale huisvesting

Meetindicator 1 : Minstens 2 bijeenkomsten van het lokaal woonoverleg in de deelnemende gemeenten en 4 bijeenkomsten in de Stad Roeselare

Overzicht lokaal woonoverleg per gemeente :

<u>Roeselare</u>	<u>Lichtervelde</u>	<u>Hooglede</u>	<u>Staden</u>	<u>Moorslede</u>
31/01/2018	16/06/2018	06/03/2018	22/02/2018	12/06/2018
25/04/2018	18/11/2018	22/11/2018	20/12/2018	18/12/2018
12/09/2018				

In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede werd het quotum van 2 bijeenkomsten bereikt. Eén geplande bijeenkomst in Roeselare eind 2018 kon niet doorgaan, waardoor er maar drie overlegmomenten plaatsvonden. Er wordt binnen het werkingsgebied veel aandacht besteed aan de inhoud van het lokaal woonoverleg. Hierbij wordt duidelijk verder gegaan dan de verplichte advisering rond sociale huisvesting en de strikte opvolging van het woonbeleid. In elke gemeente werden items uit de werking besproken en beleidsinitiatieven voorbereid. Daarnaast is het lokaal woonoverleg ook een plaats waar woon- en welzijnsactoren afspraken kunnen maken.

2.2. LWO als motor voor het lokaal woonbeleid

Meetindicator 1 : de omgevingsanalyse is besproken in elk lokaal woonoverleg

In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede werd in elke gemeente een omgevingsanalyse “Wonen” opgemaakt en besproken in het lokaal woonoverleg. De doelstelling van de omgevingsanalyse is het in kaart brengen van alle instrumenten die ingezet worden binnen het woonbeleid van deze gemeenten. O.a. volgende zaken werden in de omgevingsanalyses opgenomen : instrumenten woningkwaliteit en activatie, aanbod en vraag sociale huisvesting, aanbod dienstverlening, private huurmarkt.

In de stad Roeselare werd eveneens een omgevingsanalyse uitgewerkt op vlak van woonbeleid. De bevindingen uit de analyse werden opgenomen in het beleidsmemorandum. Over het ganse werkingsgebied droegen de omgevingsanalyses bij tot de beleidsacties, die gepland worden voor de volgende legislatuur en het intergemeentelijke subsidiedossier 2020-2025.

Meetindicator 2 : een nota over de continuering van de Woondienst werd voorgelegd op elk lokaal woonoverleg

In 2018 werd in elke gemeente goedkeuring gegeven aan het subsidiedossier 2019 van de intergemeentelijke samenwerking. De opmaak van het beleidsplan 2020-2025 werd eveneens gestart.

2.3. Regionale afstemming voor bovenlokaal overleg

Meetindicator 1 : Uitgewerkte nota werd besproken in de besturen van de deelnemende gemeenten

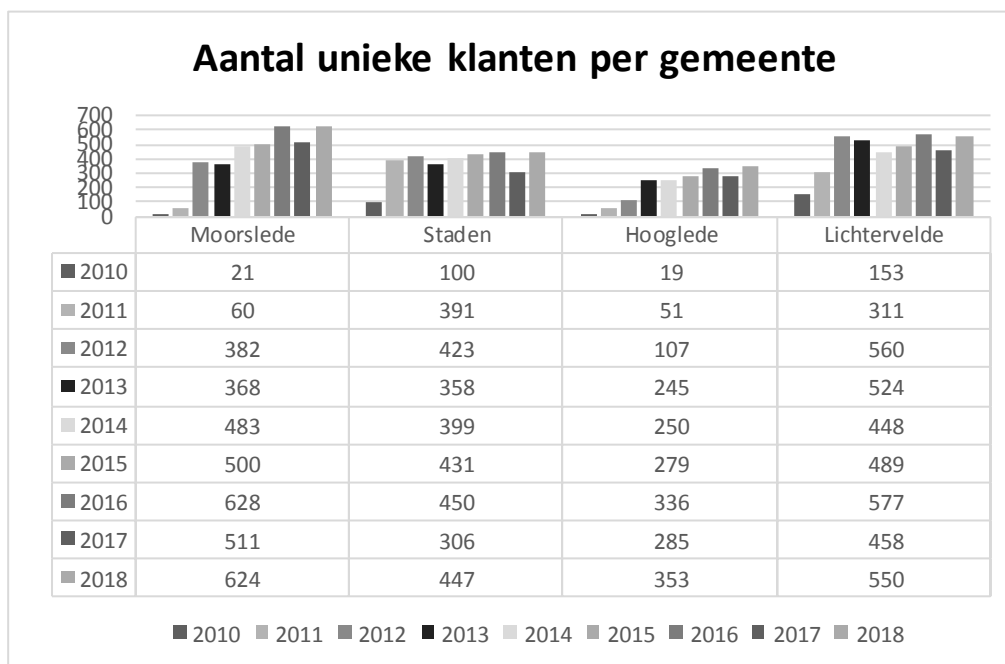
Meetindicator werd besproken onder punt 2.2..

Activiteit 3 : Het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeenten

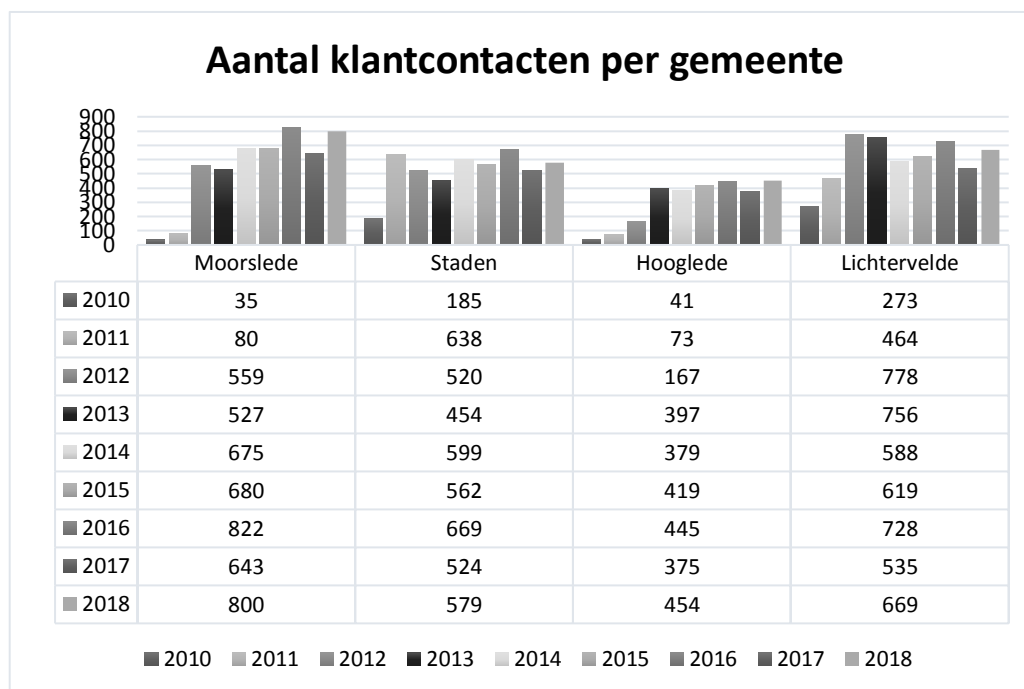
3.1. Het woonloket : toegangspoort bij alle woonvragen

Meetindicator 1 : het aantal klantencontacten over het ganze werkingsgebied wordt bestendig

In de gemeenten, Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede, nam het aantal unieke klanten in werkingsjaar 2018 opnieuw toe, ten opzichte van het jaar 2017.



* het registratiesysteem houdt rekening met unieke klanten per maand per gemeente. (een klant die langskomt in januari en februari wordt dus 2x gerekend, iemand die tweemaal langskomt in januari wordt eenmaal geteld)



In de stad Roeselare is het uniek loket gekoppeld aan de eerstelijnsdienstverlening van het balieplein. Voor eenvoudige woonvragen, zoals het indienen van premies, staan de medewerkers van de eerstelijnsdienstverlening garant voor een vlotte service. Bij meer complexere woonvragen zorgt de dienst Wonen in back office voor correcte antwoorden. In 2018 waren er in de stad Roeselare 1180 klantencontacten voor woonvragen in eerste lijn en waren er 316 klantencontacten in tweede lijn. Een aantal woonvragen, zoals aanvraag huursubsidies, huurwaarborgen, ..., worden opgenomen binnen de dienstverlening van het Welzijnshuis.

3.2. Het woonloket : vlot en verstaanbaar

Meetindicator 1 : het woonloket gaat de tevredenheid van de burger aangaande de dienstverlening

Deze actie werd niet opgenomen in 2018. Gezien de drukte tijdens de woonloketten was geen ruimte voor een tevredenheidsenquête.

Meetindicator 2 : De overzichtsfolder van de premies is bijgewerkt in januari 2018

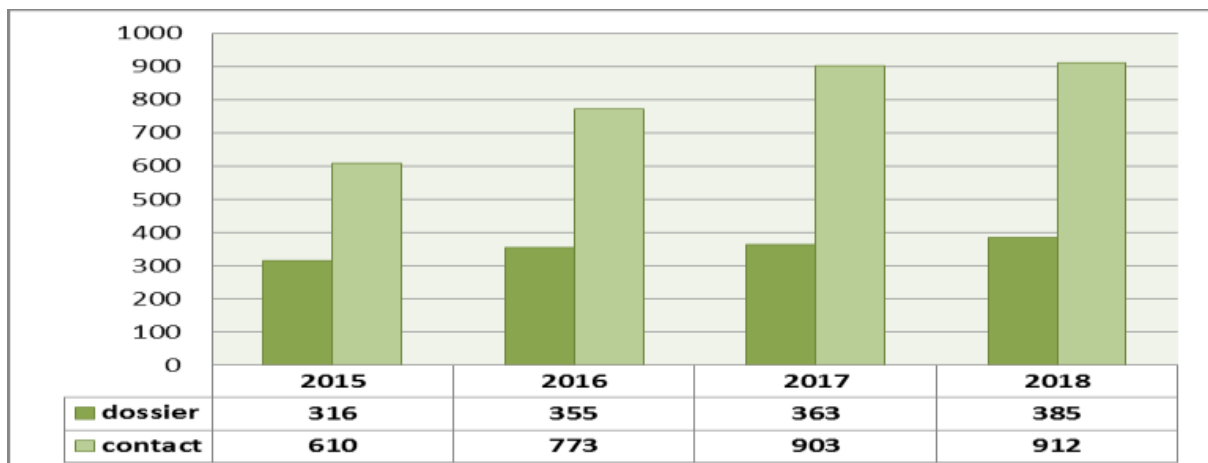
De overzichtsfolder van de premies werd bijgewerkt. De informatie werd beschikbaar gesteld via de website van de Woondienst Regio Roeselare en gedeeld met betrokken diensten.

3.3. Het woonloket : gespecialiseerde informatie in huis

Meetindicator 1 : Wekelijks heeft de Huurdersbond een zitdagmoment in de Woondienst dat openstaat voor alle huurders uit de regio

In 2018 had de Huurdersbond zitdagen in Roeselare op maandag van 16u00 tot 18u30 en op woensdag van 10u00 tot 12u00. Er werden in het antennepunt Roeselare in totaliteit 912 dossiercontacten geregistreerd, die handelden over 385 verschillende dossiers binnen het werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare. De toenemende cijfers geven aan dat deze vorm van dienstverlening een belangrijke schakel blijft in het ondersteunen van de (potentieel) kwetsbare huurder.

Cijfers Huurdersbond 2018



Meetindicator 2 : Registratie van vragen (kandidaat)-sociale huurders

In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Moorslede en Staden is het woonloket de lokale toegangspoort voor inschrijvingen van kandidaat-huurders voor sociale huisvesting.

Inschrijvingen Sociale Huisvesting via woonloket (2018)

	SVK	SHM De Mandel
Lichtervelde	18	18
Hooglede	2	2
Staden	13	17
Moorslede	32	30
Totaal	65	67

Bij inschrijving van een kandidaat-huurder zijn vaak meerdere loketbezoeken nodig omdat de burger niet steeds beschikt over de nodige documenten bij een eerste contact.

De loketmedewerker staat ook in voor vragen en klachten van sociale huurders. Via dit kanaal 18 klachten doorgegeven aan De Mandel van zittende huurders.

De kantoren van het sociaal verhuurkantoor en sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel zijn gevestigd in Roeselare. De dienstverlening van het Sociaal Verhuurkantoor wordt aangeboden in het Welzijnshuis. De dienstverlening van SHM De Mandel wordt aangeboden in hun kantoren in de Ieperstraat. In 2018 werd nog steeds gebruik gemaakt van het uniek inschrijvingsformulier waardoor kandidaat-huurders niet bij beide aanbieders apart moeten inschrijven. Via de zitdag van het SVK in het Welzijnshuis werden 515 kandidaat-huurders ingeschreven.

Meetindicator 3 : De Woondienst verstrekt dienstverlening in het kader van de Vlaamse Energielening

De Woondienst merkt dat de Vlaamse Energielening voor veel gezinnen een hefboom is voor energiezuinige renovatie. Met de lokale entiteit (W.V.I.) werden afspraken gemaakt om de energielening vlot bereik te stellen voor de burgers. De burger kan bij de loketmedewerker terecht voor informatie en de aanvraag van de lening. In de stad Roeselare is er elke laatste donderdag van de maand een medewerker van de W.V.I. aanwezig voor alle vragen over de energielening. Deze zitdag staat open voor alle burgers uit de regio en wordt aangewend voor de ondertekening van de eigenlijke contracten tussen de ontleners en de W.V.I. en het beantwoorden van gespecialiseerde vragen. In de stad Roeselare werd de Vlaamse energielening voor elke burger renteloos aangeboden via de rentesubsidie.

3.4. Het woonloket : aandacht voor kwetsbare burgers

Meetindicator 1 : woonwinkelmodel met aandacht voor kwetsbare burgers in elke gemeente operationeel

In Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede is er bewust gekozen om het woonloket binnen de muren van het sociaal huis te laten plaatsvinden. Op deze manier is er telkens een direct contact tussen de sociaal adviseur/loketmedewerker en de sociale diensten. In elke

gemeente werd samengewerkt in de ondersteuning van kwetsbare gezinnen. De aanwezige expertise bij de Woondienst is door de sociale diensten gekend en wordt benut.

In de stad Roeselare wordt de opvolging van kwetsbare gezinnen georganiseerd vanuit het Welzijnshuis. Binnen de eerstelijnsdienstverlening kunnen de burgers terecht voor woonvragen omtrent sociale huisvesting, doorgangswoningen, huurproblemen, uithuiszetting, ... Gespecialiseerde vragen worden in back office opgenomen door 2 woon- en energieconsulenten of worden behandeld door de gespecialiseerde diensten die zitdag hebben in het Welzijnshuis. (S.V.K., Energiesnoeiers en De Huurdersbond)

3.5. Uitgevoerde activiteiten buiten het subsidiedossier

- In 2018 werd het programma Woonsoft aangekocht en in gebruik gesteld. Dit registratieprogramma zorgt voor de opvolging van alle loketvragen in de gemeenten Hooglede, Staden, Moorslede en Lichtervelde.

Activiteit 4 : het uitvoeren van taken die gericht zijn op de verbetering van het woningpatrimonium

4.1. Conformiteit, ongeschikt-onbewoonbaarheid

Meetindicator 1 : het aantal woningonderzoeken blijft op het eenzelfde niveau als vorige jaren

	Lichtervelde	Hooglede	Staden	Moorslede	Roeselare
Aantal vooronderzoeken private huurmarkt*	3	5	7	12	15
Aantal Vooronderzoeken Sociaal Verhuurkantoor	2	1	2	4	64
Aantal officiële woningonderzoeken	2	4	5	1	78
Totaal tussenkomsten	7	10	14	17	157

(*) tussenkomst van de technisch adviseur, die niet leidde tot een officiële procedure

In 2018 werden in totaliteit over het ganse werkingsgebied 205 tussenkomsten geregistreerd van de technisch adviseurs in het kader van woningkwaliteit. In deze cijfers worden tussenkomsten voor kamerwoningen telkens maar meegeteld als 1 tussenkomst, ongeacht het aantal gekeurde kamers. Meerdere bezoeken op hetzelfde adres worden ook maar meegeteld voor 1 tussenkomst.

Meetindicator 2 : Jaarlijks worden alle nieuwe inhuurnames S.V.K. gescreend op conformiteit (+/- 50 woningen op regioniveau)

Het SVK Regio Roeselare realiseerde in 2018 een netto-groei van 60 woningen. Voor alle nieuwe inhuurgenomen woningen werd een conformiteitsattest uitgereikt. Er werden voor het ganse werkingsgebied reeds 392 conformiteitsattesten uitgereikt voor woningen die momenteel in beheer zijn van het SVK. Voor woningen die gerenoveerd worden tussen 2 verhuringen door, wordt een conformiteitsonderzoek voorzien. Hierdoor beschikten eind 2018 ongeveer 95% van de SVK-woningen over een geldig conformiteitsattest.

SVK-Woningen Conformiteit

	Aantal woonegelegenheden in huur op 01-01-2019	Aantal woonegelegenheden met CA (01-01-2019)
Roeselare	336	321
Lichtervelde	11	9
Hooglede	11	9
Staden	21	19
Moorslede	13	13
Totaal	392	371

Bron : registratie SVK

4.2. Woningkwaliteit : huisvesting buitenlandse arbeiders

Meetindicator 1 : werkgroep woningkwaliteit is in elke gemeente tweemaal samengekomen + screening inzake woningkwaliteit (seizoenarbeid en buitenlandse arbeiders)

In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede kwamen de werkgroepen woningkwaliteit meerdere malen samen.

Data werkgroepen woningkwaliteit

	Data 2018
Moorslede	19-06-2018 04-12-2018
Staden	05-06-2018 01-02-2019
Hooglede	13-06-2018 21-11-2018
Lichtervelde	24-01-2018 20-06-2018

In 2018 werden 18 landbouwbedrijven bezocht in het kader van de huisvesting voor seizoenarbeiders in de gemeenten Lichtervelde, Staden, Hooglede en Moorslede. In Staden, Hooglede en Moorslede is het traject nagenoeg afgerond en werden ook in vorige jaren (2015, 2016 en 2017) heel wat landbouwbedrijven bezocht. Op enkele uitzonderingen na zijn alle inrichtingen conform de normen en werd een conformiteitsattest uitgereikt. In Lichtervelde werd begin 2018 de actie voorgesteld aan de landbouwwraad en zijn de plaatsbezoeken vanaf maart 2018 opgestart. Het begeleidingstraject wordt in 2019 verder gezet.

In elke gemeente geeft de Woondienst advies bij nieuwe omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op de huisvesting voor seizoenarbeiders.

Ondernomen acties seizoenarbeid 2018

	Totaal bedrijven	Aantal plaatsen	Aantal bedrijven gecontroleerd in 2018	Uitgereikte CA's in 2018
Moorslede	14	62	2	5
Staden	47	406	3	7
Hooglede	20	96	4	6
Lichtervelde	9	21	9	0

In de stad Roeselare, waar de woningkwaliteitsbewaking uitgevoerd wordt door eigen medewerkers, is er op regelmatige basis contact tussen de verschillende betrokken diensten (bevolking, Welzijnshuis, politie, dienst wonen).

In Roeselare werd de actie rond seizoenarbeiders in de landbouw nog niet opgenomen. Het aantal betrokken landbouwbedrijven is in de stedelijke context ook heel beperkt. In een aantal dossiers werd nauw samengewerkt tussen de Woondienst en het Welzijnshuis in het kader van herhuisvesting van kwetsbare inwoners.

Naast de seizoenarbeiders werd ook de huisvesting van buitenlandse arbeiders buiten landbouwbedrijven in kaart gebracht. In de werkgroepen woningkwaliteit werd een aanpak afgesproken om toe te zien op de kwaliteit en bezettingsnorm van deze woningen. De Woondienst blijft bij huisvesting van buitenlandse arbeiders heel alert op overbezetting van woningen. Hiervoor is een nauwe samenwerking opgezet met de dienst bevolking en wijkagenten.

Meetindicator 2 : Er is een nota voor een gelijkaardige aanpak van de problematiek over het ganse werkingsgebied

De gecoördineerde aanpak “huisvesting buitenlandse arbeiders”, die afgesproken wordt via de werkgroepen woningkwaliteit werpt zijn vruchten af. Over het volledige werkingsgebied werden er een 10-tal dossiers opgelost door deze multidisciplinaire benadering. In een aantal gevallen werd wooninspectie ingeschakeld.

4.3. Aanpak ernstige problematieken woonhygiëne en -omgeving

Meetindicator 1 : In enkele dossiers werden concrete resultaten geboekt op vlak van woonhygiëne bij ernstig vervuilde woningen

In de werkgroepen woningkwaliteit (4.2. meetindicator 1) in de gemeenten werd een overzicht gemaakt van ernstige vervuilde woningen. In deze werkgroepen werd nauw samengewerkt met de lokale politie en het O.C.M.W. en wordt gepoogd aan de hand van concrete acties de bewoners/eigenaars van dergelijke woningen te begeleiden. In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede werden samen in een 10-tal dossiers concrete afspraken gemaakt, wat meestal leidde tot een oplossing.

Binnen de stad Roeselare werd een projectgroep opgericht voor de aanpak bij ernstige vervuilde woonsituaties. De projectgroep kwam voor het eerste samen in november 2017. In 2018 werd een concrete methodiek voor de aanpak in dergelijke situaties verder uitgewerkt. De Woondienst Regio Roeselare trekt deze projectgroep waarin o.a. ook de politie, het Welzijnshuis, CAW, dienst milieu en dienst wonen van de stad zetelen. Goede praktijken werden in kaart gebracht uit andere steden voor de verdere uitwerking van de methodiek, een workflow en een afsprakenkader. In 2018 werden binnen de stad Roeselare drie dossiers opgestart inzake woonhygiëne en ernstig vervuilde woonsituaties.

4.4. Screening van verwaarloosde woningen en gebouwen

Meetindicator 1 : Jaarlijkse oplijsting van de verwaarloosde woningen en gebouwen en opname op het register

In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede werd een gemeentelijk reglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen goedgekeurd in het voorjaar 2017. Dit reglement, inclusief technisch verslag, is gelijklopend aan het reeds bestaand reglement van de stad Roeselare. In deze gemeenten werd geopteerd om aan de hand van het nieuwe reglement de verwaarloosde woningen en gebouwen opnieuw vast te stellen en te inventariseren op het gemeentelijk register.

In onderstaande cijfers is een stand van zaken opgenomen van de registers verwaarlozing op datum van 31/12/2018.

Register verwaarloosde woningen en gebouwen (2018)

	Aantal panden op verwaarlozing op 31/12/2018	Aantal kohieren 2018
Roeselare	16	5
Lichtervelde	2	1
Hooglede	5	4
Staden	5	0
Moorslede	1	1
Totaal	29	14

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

5.1. Leegstandsregister en onbebouwde percelen

Meetindicator 1 : In elke gemeente is er een jaarlijkse actualisatie van het leegstandsregister

De opvolging van leegstand en actualisatie van het leegstandsregister vindt in elke gemeente plaats in het werkingsgebied. Deze actie heeft een activerend effect op ongebruikt patrimonium.

Register leegstand (2018)

	Totaal op inventaris 31/12/2018	Verstuurde kohieren 2018
Roeselare	571	86
Lichtervelde	69	10
Hooglede	82	12
Staden	54	10
Moorslede	69	11
Totaal	759	130

5.2. Monitoring Bindend Sociaal Objectief (B.S.O.)

Meetindicator 1 : Een stand van zaken van het bindend sociaal objectief wordt telkens in het lokaal woonoverleg besproken + alsook een stand van zaken goedgekeurde woonbeleidsconvenanten

In elk lokaal woonoverleg wordt de stand van zaken van het bindend sociaal objectief gemonitord. De gemeenten Roeselare en Staden bereikten reeds de taakstelling. In de gemeenten Moorslede en Hooglede wordt het B.S.O. bereikt na de uitvoering van lopende projecten. In de gemeente Lichtervelde werd voor het niet behalen van het groeipad een motivatienota opgesteld (september 2018). Gezien de geplande projecten op korte termijn kan er voor deze gemeente van uitgegaan worden dat in 2025 het B.S.O. zal bereikt worden.

Voor de gemeenten Roeselare, Staden, Hooglede en Moorslede werd een woonbeleidsconvenant afgesloten met de VMSW. In elke gemeente gaf de gemeenteraad hiertoe de goedkeuring. De Woondienst, de bevoegde schepenen en sociale huisvestingsmaatschappij “De Mandel” bespraken de goedkeuring van de convenanten (aug.-sep. 2017) en toetsen de bouwplannen aan de goedgekeurde cijfers. Naast het BSO wordt steeds ook het saldo van de verkregen convenant besproken in het lokaal woonoverleg.

5.3. Vernieuwende en betaalbare woonvormen ondersteunen

Meetindicator 1 : In de stad Roeselare is er ondersteuning van één concreet project inzake vernieuwende woonvormen.

Opgenomen onder punt 1.4, meetindicator 1

5.4. Opvolging van grote woonontwikkelingen

Meetindicator 1 : Het proces tot realisatie van de grote woonontwikkelingen in Roeselare wordt verder gezet.
--

In de stad Roeselare worden alle grote woonontwikkelingen geagendeerd op het lokaal woonoverleg. De stafmedewerker woonbeleid is ingeschakeld in de expertengroep ruimte, waardoor hij zijn expertise kan inbrengen bij het adviseren en beoordelen van grotere woonprojecten in de stad Roeselare. Indien mogelijk en wenselijk worden projectontwikkelaars uitgenodigd op het woonoverleg om nieuwe projecten voor te stellen.

In de gemeente Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede worden aanvragen van woonprojecten (vanaf 10 wooneenheden, 1 ha) besproken op het lokaal woonoverleg. Op deze manier wordt het lokaal woonoverleg ook betrokken bij private woonontwikkelingen in de gemeenten en gaat het overlegorgaan verder dan de adviserende taak bij sociale huisvesting.

Activiteit 6 : Initiatieven versterken van de private huurmarkt en positie zwakke huurder

6.1. De huurmarkt versterken

Meetindicator 1 : Verhuurders worden ondersteund bij duurzame renovatie van hun huurwoning (Roeselare). Monitoringresultaten voor de huurmarkt zijn opgenomen in de woonmonitor

Binnen de stad Roeselare werd in 2017 een nota uitgewerkt voor de ondersteuning van de private huurmarkt. Dit leidde tot de opmaak en goedkeuring (19-02-2018) van twee gemeentelijke premies die zich specifiek richten op het ondersteunen van de eigenaar op de private huurmarkt.

De verhuurpremie ondersteunt de eigenaar die zijn woning wil verhuren aan kwetsbare gezinnen. In 2018 werden 12 aanvragen voor de verhuurpremie ingediend. De energiepremie ondersteunt de eigenaar die in de huurwoning energiebesparende maatregelen laat uitvoeren. Er werden 30 aanvragen voor de energiepremie ingediend. Aan de premies is ook telkens een traject van woningkwaliteit verbonden via het uitvoeren van de huisscan.

Over het volledige werkingsgebied werd de huurmarkt verder in kaart gebracht. Hierbij werd de Woondienst ondersteund door het Steunpunt Data en Analyse van de provincie West-Vlaanderen dat het rapport “De Huurmarkt in West Vlaanderen” lanceerde. Onderstaand worden een aantal kencijfers opgenomen omtrent de huurmarkt binnen het werkingsgebied.

Overzicht huurmarkt werkingsgebied Woondienst Regio Roeselare (01/2018)

	Private huur	Sociale huur	Totaal
Roeselare	5.061	2.151	7.212
Lichtervelde	540	152	692
Hooglede	664	159	823
Staden	663	255	929
Moorslede	631	266	886
Totaal	7.559	2.983	10.542

Overzicht huurmarkt volgens ouderdom woningen (01/2018)

	Voor 1945		1945-2000		Na 2000	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Roeselare	2.295	29.5	3.395	50.5	1.522	19.5
Lichtervelde	225	32.5	300	43.3	167	24.1
Hooglede	243	29.0	413	49.3	167	20
Staden	304	32.6	401	43	224	24
Moorslede	324	36.5	429	48.4	133	15.0
Totaal	3.391	32.2	4.938	46.8	2.213	21.0

De analyse van de huurmarkt inspireerde voor het uitwerken van acties voor de beleidsperiode 2019-2025.

6.2. De kwetsbare huurder versterken

Meetindicator 1 : Folder “verhuizen” is volledig uitgewerkt

De folder heeft tot doelstelling om een checklijst op te stellen voor gezinnen die willen verhuizen. Op vandaag wordt het instrument slechts beperkt gebruikt. In 2018 moet verder bekeken worden hoe dit nuttige hulpmiddel beter kan ingezet worden.

Meetindicator 2 : wekelijks actuele lijsten van te huurstaande woningen

De lijst te-huurstaande-woningen werd in 2018 wekelijks geactualiseerd en aangeboden via de website van Woondienst. Uit de contacten met burgers en diensten blijkt dit nog steeds een vaak geconsulteerd hulpmiddel in het vinden van een woning.

Meetindicator 3 : 40 begeleidingen door de woonbuddy

Met de Woondienst Regio Roeselare wordt al geruime tijd ingezet op het ondersteunen van kwetsbare huurders in de zoektocht naar een geschikte en betaalbare huurwoning. In 2011 werd gestart met het project Woonbuddy's. Een woonbuddy gaat effectief mee pad in het zoeken naar een huurwoning : samen met de cliënt wordt gezocht op het internet, contact genomen met immokantoren en worden afspraken vastgelegd met verhuurders. De woonbuddy wordt gecoacht door de woon- en energieconsulent. Uit onderstaande cijfers blijkt dat er 23 begeleidingen opgestart werden in 2018. Het ondersteuningsaanbod van de woonbuddy situeert zich uitsluitend binnen de stad Roeselare.

Inzet woonbuddy 2018

	Aantal opgestarte dossiers 2018	Aantal lopende dossiers 2018	Aantal dossiers succesvol afgerond 201
Roeselare	23	28	23
Lichtervelde	0	0	0
Hooglede	0	0	0
Staden	0	0	0
Moorslede	0	0	0
Totaal	23	28	23

Bron : Registratie door woonbuddy

Meetindicator 4 : het aantal uithuiszettingen in de stad Roeselare is met 20% gedaald in vergelijking met 2015 (nulmeting)

Binnen het terugdringen van de dak- en thuisloosheid in de regio Midden-West-Vlaanderen werden heel wat stappen gezet. Het project (Z)Onderdak evolueerde tot een uitgewerkte regiostrategie waarin drie pijlers uitgezet werden, namelijk permanente nachtopvang, crisisnetwerk en bufferwoning optimaliseren en verschillende preventieve acties door bovenlokale en interdisciplinaire samenwerking en overleg. Onder de laatste pijler werd de doelstelling het verminderen van het aantal uithuiszettingen ondergebracht. In 2018 gingen we reeds in gesprek met de vrederechters, griffie, CAW, OCMW rond mogelijke afstemming en samenwerking in het belang van alle partijen (huurder, verhuurder, buurt, samenleving, ...) om uithuiszetting zoveel als mogelijk te voorkomen.

Daarnaast werden nog diverse acties uitgerold binnen de preventie van uithuiszetting. In Roeselare werd de koppeling gemaakt tussen LAC-dossiers (achterstal energie en water) en mogelijke achterstal van huur. Doelstelling hierbij is vroegtijdige detectie van private huurders met financiële problemen. Daarnaast werd ook voor het eerst geëxperimenteerd met de methodiek “Housing First” en wooncoaching, waarbij gestreefd wordt naar een passende woonvorm voor heel kwetsbare huishoudens.

Het was in 2018 nog niet mogelijk om cijfermatig aan te duiden welk effect de verschillende activiteiten genereren.

Meetindicator 5 : 100% van het quotum van het aantal begeleidingen Proef-Wonen is opgestart, 50% werd positief afgerond. Het toewijzingsreglement wordt geëvalueerd

In 2018 waren er in totaal 15 verschillende dossiers lopende binnen het toewijzingsreglement Proef -Wonen. Hiermee werd het vooropgestelde quotum (15) gehaald. De Woondienst neemt als trekker van het team Proef-Wonen een actieve rol op in het samenbrengen van de woon- en welzijnsactoren. Het regioteam Proef-Wonen staat in voor de opmaak, opvolging en evaluatie van de begeleidingstrajecten. Op regelmatig basis is er een intergemeentelijk overleg voorzien met de Woondiensten van de regio Izegem en Tielt. Een regionale stuurgroep stuur het project aan op regioniveau.

Acties Proef-Wonen 2018

Proef-Wonen 2018	
Totaal aantal actieve trajecten 2018	15
Positieve afrondingen	5
Negatieve afrondingen	2
Aantal actieve trajecten eind 2018	11
Aantal bijeenkomsten regioteam	10
Aantal keer regionale stuurgroep	1
Aantal keer intergemeentelijk overleg ter afstemming regio Izegem, regio Roeselare, regio Tielt.	3

Activiteit 7 : Initiatieven in het kader van energie en duurzaamheid

7.1. Energieloket

Meetindicator 1 : Bestendigen van het aantal behandelde energievragen door burgers

In Roeselare wordt er in het Welzijnshuis een zitdag voorzien van energiesnoeiers waarbij advies kan ingewonnen worden rond specifieke zaken inzake huishoudelijke energie. De energiedossiers hadden voornamelijk te maken met LAC-dossiers, hoge facturen/verbruik, ondersteuning wijziging energieleverancier en de groepsaankoop groene stroom.

In de gemeenten worden energievragen opgenomen tijdens de zitdag van Woondienst door de loketmedewerker. Vooral de inschrijvingen en bevestigingen van de Groepsaankoop Groene Stroom vormen een groot aantal klantencontacten.

Inschrijving Groepsaankoop 2018

Gemeente	Totaal inschrijvingen 2018
Hooglede	722
Lichtervelde	682
Moorslede	713
Roeselare	3484
Staden	609
Totaal	6.210

Bron : Cijfers Provincie WVL

In 2017 waren 4624 inschrijvingen voor de Groepsaankoop Groene Stroom in het werkingsgebied. De actie 2018 telde aldus een stijging van 34% in het aantal inschrijvingen. In de gemeenten Hooglede, Lichtervelde, Staden en Moorslede verloopt ongeveer 25% van de inschrijvingen via het woonloket. Voor de stad Roeselare kon geen opsplitsing gemaakt worden tussen mensen die zelfstandig inschreven en personen die beroep deden op de dienstverlening van de stad.

Meetindicator 2 : Evaluatienota en bijsturing van de dienstverlening inzake huishoudelijke energie

Bij de opmaak van het subsidiedossier werd gehoopt om door afspraken te maken met de distributienetbeheerders (Eandis en Infrax) te komen tot een afsprakenkader voor de opvolging van premieaanvragen in het kader van rationeel energiegebruik. Wij merken dat een aangepast privacybeleid ertoe geleid heeft dat het opvolgen van dossiers moeilijker geworden is. Deze meetindicator werd op vandaag niet gehaald. De afzonderlijke klant kan wel online op de website van Fluvius (vroeger Eandis en Infrax) zelf zijn premieaanvraag opvolgen.

Meetindicatie 3 : Gezinnen met betaalbaarheidsproblemen worden vroegtijdig gedetecteerd. 25 dossiers kregen specifieke begeleiding (cf. 7.3.)

In de stad Roeselare worden in 2018 binnen het Welzijnshuis Roeselare 2 woon- en energieconsulenten ingezet. Deze medewerkers richten zich op de werking van het lokaal adviescommissie Water en Energie (LAC), preventie uithuiszetting (privaat en sociaal), huurachterstallen binnen sociale huisvesting en het team Proef-Wonen. In deze vernieuwde inzet staat vroegdetectie en preventie centraal. Het aantal bereikte gezinnen overstijgt sterk de 25 dossiers die opgenomen zijn als meetindicator.

De Energiesnoeiërs zijn een belangrijke partner binnen het volledige werkingsgebied wanneer het gaat om de uitvoering van energiescans en hun advies op vlak van energieverbruik bij kwetsbare gezinnen. Ook in 2018 werden zowel in Roeselare en de gemeenten meerdere energiescans uitgevoerd (zie punt 7.3, meetindicator 2).

7.2. Vlaamse Energielening

Meetindicator 1 : De dienstverlening omtrent de Vlaamse energielening wordt verdergezet

De dienstverlening op vlak van de Vlaamse energielening werd behouden. De eerstelijnsdienstverlening op vlak van wonen staat in voor het informeren van burgers, de administratieve ondersteuning en de opvolging van de lening. De W.V.I. verzorgt in het stadhuis van Roeselare een maandelijks zitdag waarbij ondertekening van de lening kan gebeuren en er plaats gemaakt wordt voor individuele problemen inzake de lening of terugbetaling. De zitdag van de WVI staat open voor alle inwoners van het werkingsgebied van Woondienst Regio Roeselare.

Meetindicator 2 : 150 toegekende energieleningen in het volledige werkingsgebied

De meetindicator van 150 energieleningen werd in 2018 duidelijk gehaald.

Vlaamse Energielening 2018

	01/01/2018-31/12/2018	
Gemeente	Aantal dossiers	Aantal doelgroep dossiers
Hooglede	10	1
Lichtervelde	15	6
Moorslede	15	1
Roeselare	213	44
Staden	23	10
	276	62

Voornameijk in Roeselare is er een duidelijke stijging van het aantal dossiers. De verklaring hierbij is te vinden bij de rentesubsidie voor inwoners van de stad, waardoor ook niet-doelgroep dossiers renteloos konden lenen.

Meetindicator 3 : 20% van de leningen werd verleend aan gezinnen uit de doelgroep

22% van het aantal uitgereikte leningen bereikte de doelgroep.

7.3. Kwetsbare gezinnen

Meetindicator 1 : Specifieke begeleiding in het volledige werkingsgebied van 25 kwetsbare gezinnen is opgestart

Beschreven onder punt 7.1. meetindicator 3.

Meetindicator 2 : Binnen het werkingsgebied wordt het aantal energiescans bestendig

In elke gemeente van het werkingsgebied is een bestending of lichte stijging van het aantal energiescans merkbaar (totaal 2017 = 553 scans). Zowel het zitdagmoment in het Welzijnshuis Roeselare als de actieve doorverwijzing door de sociaal adviseur van de Woondienst in de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede zorgen ervoor dat deze specifieke dienstverlening blijft groeien.

Uitvoering energiescans 2018

2018	Hooglede	Lichtervelde	Moorslede	Roeselare	Staden	Totaal
basisscans	40	42	51	249	41	423
opvolgscans	12	19	19	96	11	157
Totaal	52	61	70	345	52	580

Bron : Cijfers energiesnoeiërs

7.4. Samen naar een duurzame thuis

Meetindicator 1 : het woningpaspoort/huisscan is operationeel als werkinstrument

De huisscan werd in Roeselare ontworpen naar aanleiding van het project “Blekerijstraat, straat van morgen. De eigenaar van een betrokken woning krijgt steeds een uitgebreid woningpaspoort, waarin aanbevelingen zijn opgenomen omtrent de renovatie van de woning. Het woningpaspoort wordt steeds opgesteld door een technisch adviseur van de dienst Wonen. De eerste ervaringen met de huisscan waren positief en blijken voor de verhuurder/eigenaar een geschikt hulpmiddel in de organisatie en planning van uit te voeren werken. Het werkinstrument rond de huisscan werd in 2018 ook beperkt toegepast in Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede binnen het reglement “Grijs maar Wijs.

Meetindicator 2 : Het business-model is uitgewerkt en operationeel

Het blijkt heel moeilijk om een model uit te werken omtrent organisatorische en financiële ondersteuning bij energetische renovatie binnen een bepaalde buurt. De zoektocht naar een passend business-model geeft er wel voor gezorgd dat de diensten klimaat/energie en wonen veel meer tot samenwerking komen, cf. besprekingen van klimaatdoelstellingen op vlak van huisvesting op het lokaal woonoverleg (september 2018)

Meetindicator 3 : Premiebeleid in Roeselare is bijgewerkt

Binnen Roeselare werden in 2018 3 nieuwe ondersteuningsmechanismen goedgekeurd.

- Energiepremie voor huurwoningen
- Verhuurderspremie (gericht op verhuur aan kwetsbare gezinnen)
- Premierglement “Wonen boven winkels”

7.5. Uitgewerkte acties buiten het subsidiedossier

- Actieve promotie via het woonloket van het sociaal dakisolatieproject (SDIP), installatie dubbele beglazing (SGIP) en spouwmuurisolatie (SMIP).

Binnen het sociaal dakisolatieproject, installatie dubbele beglazing en spouwmuurisolatie kunnen eigenaars-verhuurders van een woning genieten van hoge premies als zij hun woning verhuren onder bepaalde voorwaarden aan kwetsbare gezinnen. De actieve promotie werpt zijn vruchten af.

Energiesnoeiërs voeren ook isolatieprojecten uit voor particuliere eigenaars/bewoners of verhuurders buiten de doelgroep. Deze cijfers zijn in onderstaande tabel opgenomen in de laatste kolom ‘Isolatie’.

AFGEWERKTE WERVEN	TOTAAL	SDIP	SGIP	SMIP	ISOLATIE
TOTAAL	81	24	37	0	20
Hooglede	0	0	0	0	0
Lichtervelde	2	0	0	0	2
Moorslede	4	3	1	0	0
Roeselare	73	20	35	0	18
Staden	2	1	1	0	0

- W.V.I. en Stad Roeselare keurden op 19-12-2016 een samenwerkingsovereenkomst goed tot het screenen van appartementsgebouwen ouder 50 jaar in het kader van energiezuinigheid en kwaliteit. In 2017 werd een traject opgestart voor 2 appartementen (30 woonegelegenheden). In 2018 werden opnieuw 2 appartementsgebouwen gescreend.