

MODEL VAN SUBSIDIEAANVRAAG

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

PROJECTVERENIGING WOONDIENST REGIO ROESELARE

PROJECTPERIODE :
JANUARI 2019 – DECEMBER 2019



woondienst
REGIO ROESELARE

INHOUDSOPGAVE

1.	De titel van het project.....	3
2.	Het werkingsgebied van het project.....	3
2.1	Toelichting bij het werkingsgebied.....	3
2.2.	Roeselare als centrumstad	4
2.3.	Woondienst Regio Roeselare verbindt en versterkt lokale besturen, woon- en welzijnsactoren rond het thema huisvesting.....	5
2.4.	Werkingsjaar 10 : een koppeling met het verleden, een blik op de toekomst.....	5
3.	De geplande startdatum van de subsidiëringsperiode.....	6
4.	De initiatiefnemer (intergemeentelijke vereniging).....	6
5.	De projectcoördinator	7
6.	Personeelsploeg.....	7
6.1.	Team Woondienst Regio Roeselare	7
6.2.	Medewerkers stad Roeselare	8
6.3.	Medewerkers van Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede.....	9
7.	Engagementsverklaring.....	10
8.	De aanvullende activiteiten.....	11
8.1.	Schematisch overzicht.....	11
8.2.	Beschrijving voor de gekozen aanvullende activiteiten:.....	19
9.	De stuurgroep.....	46
10.	Een kopie van de besluiten van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten, waaruit het akkoord met de subsidieaanvraag blijkt	47
11.	Een bewijs van oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.....	48
12.	Een sluitende begroting voor werkingsjaar 10 (2019)	49
12.1.	Overzicht begroting	49
12.2.	Toelichting	49

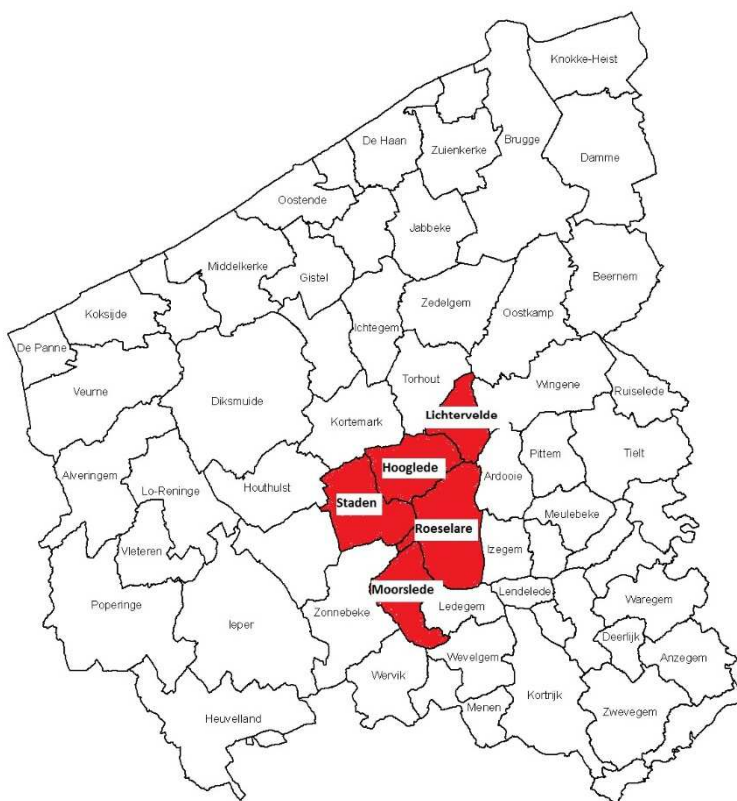
1. De titel van het project

“Woondienst Regio Roeselare”

2. Het werkingsgebied van het project

2.1 Toelichting bij het werkingsgebied

Het werkingsgebied van de projectvereniging Woondienst Regio Roeselare is een aangesloten gebied van de gemeenten Roeselare, Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede. Voor de uitvoering van het project werd een intergemeentelijke projectvereniging opgericht, cf. het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking (06/07/2001). De uitvoering van de activiteiten in het projectdossier worden uitgevoerd door een aantal eigen personeelsleden van de projectvereniging en de inzet van medewerkers van de deelnemende gemeenten.



Figuur 1 : Werkingsgebied Woondienst Regio Roeselare

De cluster van vijf gemeenten is geografisch gelegen in het regionaal gebied Midden-West-Vlaanderen. Binnen het gebied Mid-West zijn ook de samenwerkingsverbanden Huisvestingsdienst Regio Izegem en Woonwinkel Regio Tielt actief. De quasi gebiedsdekkende werking van de intergemeentelijke woondiensten in de regio versterkt het samenwerken over de gemeentegrenzen heen en biedt kansen in de uitwerking van regionale strategieën en acties.

Er woonden op 01/01/2010 bij opstart van de Woondienst Regio Roeselare in totaal 97.742 inwoners in de gemeenten Roeselare, Hooglede, Lichtervelde, Staden en Moorslede. De bevolkingsdichtheid van de centrumstad Roeselare is van een heel andere aard dan die in de buurgemeenten, die eerder een landelijk karakter hebben met een meer verspreide bebouwing. Het bevolkingsaantal en het aantal huishoudens nam in alle gemeenten de laatste jaren duidelijk toe, maar het is vooral centrumstad Roeselare die de sterkste groei kende.

Zowel de toename van de bevolking, als de stijging van het aantal huishoudens door gezinsverdunning, zorgen op vlak van woonbeleid voor heel wat uitdagingen zoals het creëren voldoende woningaanbod, betaalbaarheid, een kwalitatieve private huurmarkt, ...

	Aantal inwoners 01/01/2010	Aantal inwoners 01/01/2017	%	Aantal huishoudens 01/01/2011	Aantal huishoudens 01/01/2017	%
Hooglede	9.957	10.001	100.4	3.806	4.019	105.4
Lichtervelde	8.501	8.761	103.1	3.406	3.634	106.6
Moorslede	10.799	11.002	101.9	4.361	4.559	104.4
Staden	11.053	11.313	102.4	4.309	4.595	106.3
Roeselare	57.432	61.620	107.3	24.276	26.855	110.6
Projectgebied	97.742	102.697	105.1	40.158	43.662	108.7

Tabel 1 : Aantal inwoners en huishoudens (bron : Statbel)

Op basis van het subsidiebesluit voor intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid kan voor het werkingsgebied Woondienst Regio Roeselare volgende basissubsidie bekomen worden.

	1 punt = 10.000€	Verantwoording
Basissubsidie uitvoering verplichte activiteiten in vijf gemeenten	5 punten	5 deelnemende gemeenten
Toeslag op basis van het aantal huishoudens in het werkingsgebied	3 punten	> 40.001 huishoudens *
Toeslag op basis van het aantal gemeenten < 5.000 huishoudens	2 punten	4 of 5 gemeenten < 5000 HH
Basissubsidie werkingsgebied	10 punten of 100.000 €	

* cf. Richtlijn Wonen Vlaanderen werd het aantal huishoudens in aanmerking genomen op 01/01/2017, nl. 43.662 huishoudens

2.2. Roeselare als centrumstad

Alle deelnemende gemeenten binnen het werkingsgebied grenzen aan Roeselare, die een centrumfunctie heeft ten aanzien van deze gemeenten. Voor heel wat aspecten van het dagelijks leven maken bewoners uit de regio gebruik van de voorzieningen in Roeselare (winkelaanbod, scholen, werk, openbaar vervoer, gezondheidszorg, ...). De snelgroeiende centrumstad Roeselare wordt binnen het woonbeleid vaak geconfronteerd met andere uitdagingen dan de kleinere omliggende gemeenten. De inzet van een grotere bestuurskracht (door eigen medewerkers van de stad) heeft ook in de volgende subsidieperiode een tweeledig doel. Heel duidelijk wordt er gekozen om kwetsbare gezinnen extra te ondersteunen met een aangepaste dienstverlening en aanbod op vlak van huisvesting. Hierbij wordt ingezet op de aanpak van dak- en thuisloosheid, het versterken van de private huurmarkt en de individuele benadering bij woonproblemen. Het dienstverleningsaanbod van de stad voor de burger werd op vlak van wonen hertekend. Elke Roeselarenaar kan terecht op het Balieplein (stadhuis) of Welzijnshuis (vroeger OCMW-Sociaal Huis) voor vragen omtrent wonen en huisvesting.

Daarnaast pioniert Roeselare met nieuwe initiatieven, acties en inzichten, zoals bv. de huisscan, wonen boven winkels, verordening kamer-wonen, alternatieve woonvormen, collectieve renovatie van oudere appartementsgebouwen ... Deze pioniersrol blijft ook in de volgende subsidieperiode aanwezig. Reeds heel wat "goede praktijken" konden overgenomen worden binnen het werkingsgebied of dienden als inspiratie bij andere gemeenten of samenwerkingsverbanden in Vlaanderen. De intergemeentelijke woondienst is een belangrijke partner in deze pioniersrol door de aanwezige knowhow op vlak van woonbeleid en de bovenlokale connecties met andere centrumsteden, welzijns- en woonpartners en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. De stafmedewerker woonbeleid (100%), de projectcoördinator (20%) en de nieuw aan te werven sociaal adviseur huren en verhuren (50%) worden

vanuit de intergemeentelijke woondienst ingezet voor acties binnen de stad Roeselare en versterken de werking van de eigen medewerkers.

2.3. Woondienst Regio Roeselare verbindt en versterkt lokale besturen, woon- en welzijnsactoren rond het thema huisvesting

Binnen alle gemeenten in het werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare is steeds veel aandacht besteed aan de rol van het lokaal woonoverleg. Doorheen de afgelopen jaren won het lokaal woonoverleg steeds verder aan belang in het uitzetten van het lokaal woonbeleid. Er werd geopteerd om in het lokaal woonoverleg verder te gaan dan enkel het formuleren van verplichte adviezen in het kader van sociale huisvesting. Zo wordt de voortgang in de woonbeleidsplannen periodiek opgevolgd, wordt ingegaan op nieuwe reglementering, initiatieven en acties (bv. aanpak huisvesting buitenlandse arbeiders, renovatieondersteuning ‘Grijs maar Wijs’, ...) en is er ruimte voor bespreking van private woonontwikkelingen met een afstemming tussen de diensten Wonen, Ruimte en de lokale beleidsmakers. Ook lokale welzijnspartners (O.C.M.W., C.A.W., Jongerenwelzijn en VAPH) worden betrokken in het lokaal woonoverleg met als doel om met verenigde krachten ook voor kansengroepen het recht op kwaliteitsvol wonen te versterken.

Voor de burgers binnen het werkingsgebied blijven de dienstverlening (informerende, adviseren en begeleiden bij woonvragen) en de kwaliteitshandhaving de meest zichtbare aspecten van de werking. De hoge cijfers van het aantal behandelde woonvragen duiden op het belang van een goed uitgebouwde eerstelijnsdienstverlening. Ten behoeve van de acties in de gemeenten worden volgende personeelsleden ingezet : Projectcoördinator (80%), Sociaal Adviseur/woonloket (100%), Technisch Adviseur (100%) en Sociaal Adviseur Huren en Verhuren (50%).

De Woondienst Regio Roeselare fungeert niet alleen als ontwikkelaar van het woonbeleid. In elke gemeente is er heel wat expertise aanwezig rond de thema's huisvesting, energie, ruimtegebruik en stedenbouw. Het centraal team van de Woondienst Regio Roeselare werkt nauw samen met de lokale ambtenaren van Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede. De intergemeentelijke Woondienst geeft gemeenten de kans om te leren van andere lokale besturen en probeert steeds antwoorden te vinden op maat van het lokaal bestuur. Waar mogelijk wordt gezocht naar de afstemming in gemeentelijke reglementering (bv. leegstand en verwaarlozing) en wordt samenwerking gestimuleerd, met als doel efficiënt om te gaan met tijd en middelen. (bv. digitalisering van registers leegstand en verwaarlozing, implementatie van VLOK). Binnen het dagelijks bestuur/stuurgroep van de Woondienst Regio Roeselare vinden de beleidsmakers de ruimte om ook inhoudelijke thema's te bespreken en komt er steeds een agendapunt "Items uit de werking" aan bod.

Sinds een aantal jaar wint ook het beleidsniveau Mid-West aan belang. De oprichting van een dienstverlenende vereniging tussen 17 gemeenten, biedt ongetwijfeld mogelijkheden om de samenwerking met de andere intergemeentelijke woondiensten (Huisvestingsdienst Izegem en Woonwinkel Tielt) te versterken. In de periode 2010-2018 werden reeds verschillende initiatieven gemeenschappelijk uitgewerkt, zoals het bovenlokaal toewijzingsreglement Proef-Wonen.

2.4. Werkingsjaar 10 : een koppeling met het verleden, een blik op de toekomst

In werkingsjaar 10 zal de Woondienst Regio Roeselare in belangrijke mate de activiteiten opnemen die reeds in de periode 2010-2018 werden uitgevoerd. Op deze manier kan de werking moeiteloos het verplichte kader dat opgelegd wordt in het B.V.R. uitvoeren. Het bestaande team van medewerkers bouwde ondertussen heel wat expertise uit op vlak van woonbeleid, woningkwaliteit en dienstverlening.

In de keuze van de aanvullende activiteiten werd gekozen voor een haalbare ambitie. Binnen het team van de regionale werking wordt bij aanvang van 2019 een tweede sociaal adviseur aangeworven, die ingezet wordt op een aantal nieuwe acties, zoals methodiek ernstig vervuilde woonsituaties, opstart van een aanspreekpunt voor verhuurders, contacten met de immosector, woonzoekteam ...

Daarnaast opende de herstructurering van de diensten binnen de stad Roeselare ook opportuniteiten. De opstart van het Welzijnshuis (koppeling van het vroegere OCMW Roeselare en sociaal huis) zorgt voor specifieke begeleiding voor de kwetsbare gezinnen op vlak van wonen en huisvesting. Aan de ene kant wordt met een verhoogde personeelscapaciteit ingezet op de preventie en aanpak van dak- en

thuisloosheid, o.a. nachtopvang, wooncoaching, preventie uithuiszetting, ... Anderzijds bundelt het Welzijnshuis gespecialiseerde diensten, waar de burger terecht kan voor inschrijving sociale huisvesting, huurdersvragen, huishoudelijke energie, ... Deze toegenomen specialisatie binnen de stad Roeselare leidde tot een werking waarin operationeel overleg tussen de diensten een bepalende succesfactor is.

Het eerste jaar van een nieuwe legislatuur (2019) is traditioneel een planningsjaar voor de lokale besturen. In de keuze van de aanvullende activiteiten in het subsidiedossier werd hiermee rekening gehouden. Voor de aanvullende activiteiten over het ganse werkingsgebied werd gekozen voor acties die kunnen begrepen worden onder “goedgekeurd beleid” en reeds uitgevoerd werden of een opstart kenden (bv. aanpak leegstand, verwaarlozing, kamerreglement, ...). Daarnaast wil dit subsidiedossier ook een aantal duidelijke, vernieuwende accenten leggen : pleisterplaats woonwagenbewoners, koppelen van een huisscan aan ondersteuning voor verhuurders, collectief renoveren oudere appartementsgebouwen, inzet van een woonzoekteam, ... Deze vernieuwende acties, die in 2019 voornamelijk in de stad Roeselare voorzien worden, kunnen een voedingsbodem vormen voor een verdere uitrol in de volgende BBC-cyclus (2020-2025) over het ganse werkingsgebied.

3. De geplande startdatum van de subsidiëringsperiode

Geplande startdatum : 01 januari 2019
 Subsidiëringsperiode : 01 januari 2019 – 31 december 2019
 Werkingsjaren : Werkingsjaar 10

4. De initiatiefnemer (intergemeentelijke vereniging)

Contactgegevens

Intergemeentelijke Projectvereniging Woondienst Regio Roeselare
 Botermarkt 2
 8800 Roeselare

Contactpersoon :

Lieven Goddyn, projectcoördinator
 Tel. 051/26.24.36
 Fax. 051/26.22.69
 Email : lieven.goddyn@roeselare.be of woondienstregio@roeselare.be
 Website : www.woondienstregiooeselare.be

Samenwerkingsvorm

Projectvereniging (cf. Decreet Intergemeentelijke samenwerking d.d. 06/07/2001)

Naam en adres van de deelnemers

De projectvereniging werd opgericht door de gemeentebesturen en O.C.M.W.'s van de gemeenten Hooglede, Moorslede, Lichtervelde, Roeselare en Staden. De oprichtingsstatuten werden goedgekeurd op 15/12/2015.

Gemeenten	O.C.M.W.
Gemeente Hooglede Marktplaats 1 8850 Hooglede Contactpersoon : Rik Dekens	O.C.M.W. Hooglede Hogestraat 170 8830 Hooglede Contactpersoon : Filip Van Eeckhout
Gemeente Moorslede Marktplaats 1 8890 Moorslede Contactpersoon : Kristof Vander Stichele	O.C.M.W. Moorslede Marktplaats 18a 8890 Moorslede Contactpersoon : Geert Leenknecht
Gemeente Lichtervelde Marktplaats 2 8810 Lichtervelde	O.C.M.W. Lichtervelde Statiestraat 80 8810 Lichtervelde

Contactpersoon : Ivan Vandebussche	Contactpersoon : Kris Vandebussche
Stad Roeselare Botermarkt 2 8800 Roeselare Contactpersoon : Geert Sintobin	O.C.M.W. Roeselare, Gasthuisstraat 10 8800 Roeselare Contactpersoon : Geert Sintobin
Gemeente Staden Marktplaats 2 8840 Staden Contactpersoon : Tine Dochy	O.C.M.W. Staden Hospitaalstraat 1 8840 Staden Contactpersoon : Tine Dochy

Nummer van de financiële rekening van de intergemeentelijke projectvereniging Woondienst Regio Roeselare waarop de subsidie moet worden gestort : BE07 0910 1842 4066

5. De projectcoördinator

Projectcoördinator : Lieven Goddyn
 Contactadres : Botermarkt 2, 8800 Roeselare
 Telefoon : 051/26.24.36 & 0474/91.66.39
 Email : lieven.goddyn@roeselare.be
 Tijdsinzet : 1 VTE
 In dienst op : 01/01/2010

6. Personeelsploeg

6.1. Team Woondienst Regio Roeselare

In de projectperiode 2019 wordt de huidige bezetting van het centraal team van de Woondienst Regio uitgebreid met één medewerker (1,0 VTE), die voornamelijk zal ingezet worden op de doelstelling “Ondersteunen van de lokale private huurmarkt”.

Equivalent 1 : Projectcoördinator (1VTE) :

De projectcoördinator heeft naast de coördinatie en dagelijkse leiding van het project (verslaggeving naar subsidiërende overheden, verantwoording voortgang t.o.v. de raad van bestuur en financiële opvolging) ook de verantwoordelijkheid over de werking van het lokaal woonoverleg en de voortgang van de visievorming inzake lokaal woonbeleid. Hij ondersteunt alle deelnemende gemeenten actief in het ontwikkelen van een woonbeleidsvisie en het nemen van nieuwe initiatieven binnen het domein huisvesting en wonen. Hij is de schakel tussen het team en de deelnemende gemeenten. Hij participeert aan een aantal bovenlokale initiatieven, zoals de stuurgroep Proef-Wonen-Midden-West-Vlaanderen, Regiostrategie (Z)Onderdak, Vlaams Woonwinkeloverleg, VVSG-commissie huisvesting... Hij stuurt het team medewerkers van de Woondienst aan en staat in voor de functionerings- en evaluatiegesprekken.

Equivalent 2 : Sociaal Adviseur/ Loketmedewerker (1VTE)

De sociaal adviseur /Loketmedewerker, staat hoofdzakelijk in voor de loketwerking in de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede. Het woonloket is in de deelnemende gemeenten via een zitdag uitgebouwd. Naast het gezicht van de loketwerking fungeert deze medewerker als back office voor de medewerkers van de gemeentelijke en O.C.M.W.-diensten. Deze medewerker volgt de registratie van de loketwerking op en draagt zo bij tot de opmaak van een woonbeleidsvisie. Deze medewerker vormt samen met de technisch adviseur een tandem in het geven van sociaal en technisch advies op maat. Tenslotte participeert deze medewerker in een aantal acties die bovenlokaal opgezet werden, zoals het Team Proef-Wonen. Deze medewerker verzorgt ook het luik communicatie (website, nieuwsbrief, sociale media...) van de Woondienst Regio Roeselare.

Equivalent 3 : Technisch adviseur (1VTE)

De technisch medewerker is inzetbaar voor de gemeentelijke instrumenten rond kwaliteitsverbetering van het woningpatrimonium binnen Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede. Hij voert huisbezoeken uit in functie van aanvragen of advies bij premies en vaststellingen ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en verwaarlozing. Daarnaast neemt hij de vaststellingen en administratie met betrekking tot de inventarissen leegstand en tweede verblijven tot zijn taak. Hij werkt hiervoor optimaal samen met de lokale ambtenaren. Hij verleent individueel advies aan eigenaars en openbare besturen

voor de verbetering van de kwaliteit van woningen. De technisch adviseur participeert aan een aantal lokale acties zoals huisvesting voor buitenlandse arbeiders, werkgroepen woningkwaliteit.

Equivalent 4 : Stafmedewerker Woonbeleid (1VTE)

De stafmedewerker Woonbeleid is de aanspreekpersoon voor woonbelevingsvragen binnen de stad Roeselare, waar hij ook trekker is van het lokaal woonoverleg. Samen met de coördinator volgt hij de voortgang van de beleidsplanning op en stuurt bij waar nodig. Hij functioneert binnen het team Experten Ruimte, waar hij connectie houdt met andere ruimtelijke disciplines als stedenbouw, energie, duurzaamheid, GIS, Ruimtelijke planning, ... Hij werkt voor de stad een aantal specifieke taken uit zoals o.a. opvolging pleisterplaats tijdelijk bewoning, organisatie wooncafé, opmaak sociaal woonbelevingsprogramma ...

Equivalent 5 : Sociaal Adviseur : Huren en Verhuren (1 VTE)

Deze nieuw aan te werven medewerker vanaf 01/01/2019 wordt voornamelijk ingezet binnen doelstelling 4 "Ondersteunen van de private huurmarkt". Deze medewerker ontwikkelt zich tot een specialist omtrent privaat huren en verhuren. Enerzijds richt zijn inzet zich op het versterken van de kwetsbare huurder, o.a. het woonzoekteam, coördinatie bij ernstige vervuilde woonsituaties, preventie uithuiszetting, ... Anderzijds werkt hij het centraal aanspreekpunt voor verhuurders uit en versterkt hij het opgestarte immo-overleg met als doel een kwalitatief en betaalbaar woonaanbod op de private huurmarkt te behouden en te versterken. Deze medewerker wordt ingezet binnen alle gemeenten van het werkingsgebied en zorgt voor een optimale samenwerking tussen diensten en stemt verschillende bestaande en nieuwe instrumenten op elkaar af.

6.2. Medewerkers stad Roeselare

Equivalent 1 : Diensthoofd Wonen, Landbouw en economie (1 VTE)

Het diensthoofd Wonen, landbouw en economie binnen de stad Roeselare, stuurt de administratieve medewerkers (equivalent 2) en de technisch medewerker (equivalent 3) aan. Het diensthoofd participeert aan operationeel overleg voor de uitwerking van acties omtrent woonbeleid. Zij vormt ook de rechtstreekse schakel met de dienst economie, bv. acties wonen boven winkels, leegstand van winkelpanden, ...

Equivalent 2 : Administratief medewerkers (2,8 VTE)

De administratieve medewerkers volgen alle acties op omtrent de inventarissen (O/O, leegstand, tweede verblijven, verwaarlozing). Zij verstrekken eveneens de conformiteitsattesten voor woningen en kamers. Daarnaast vormen zij de back-office voor complexe loketvragen inzake premies en kwaliteit. Eén administratief medewerker wordt eveneens ingezet voor de uitvoering en administratieve opvolging van de huisscan (cf. actie 4.4.)

Equivalent 3 : Technisch medewerker (0,8 VTE)

De technisch medewerker richt zich volledig op het technische aspect van het woonbeleid en is de onderzoeker die zich op het terrein bevindt. Hij doet de vaststellingen aan de hand van de technische verslagen, voert vooronderzoeken uit en adviseert eigenaars op vlak van woningkwaliteit. De technisch adviseur wordt ingezet binnen het samenwerkingsverband met het SVK omtrent conformiteit.

Equivalent 5 : Woon- en energieconsulent (2 VTE)

Binnen het Welzijnshuis Roeselare zijn twee woon- en energieconsulenten actief. Deze medewerkers richten zich op de werking van het lokaal adviescommissie Water en Energie (LAC), preventie uithuiszetting (privaat en sociaal), huurachterstanden binnen sociale huisvesting en het team Proef-Wonen.

Equivalent 6 : Team Dak- en thuislozen (8,8 VTE) (*)

Onder het team Dak- en thuislozen zijn er verschillende profielen van medewerkers actief. Een aantal medewerkers (nachtopvang, wooncoaching, Housing First) situeren zich binnen specifieke woonvormen in de stad Roeselare. Een aantal medewerkers (o.a. straathoekwerk) richten zich dan eerder op het vindplaatsgericht werken en cliënten activeren om tot een stabiele woonsituatie te komen. De medewerkers binnen het Team Dak- en thuislozen worden voornamelijk ingezet binnen acties 4.5., 2.18, 3.5. en de uitvoering van de activiteit "buitencategorie : regiostrategie dak- en thuislozen".

Equivalent 7 : Eerstelijnsdienstverlening Roeselare : klantgericht dienstverlening ()**

Equivalent 8 : Flankerende medewerkers : dienst ruimte, GIS, stedenbouw, energie ()**

(*) bij aanvang 2019 wordt een inzet van 8,8 VTE voorzien, de volledige personeelscapaciteit van 10,66 VTE zal bereikt worden op 10/2019

(**) Bij de medewerkers van de flankerende diensten is een exact bepalen van inzet onmogelijk omdat deze medewerkers verschillende taken opnemen zowel in als buiten het domein Wonen/huisvesting .

6.3. Medewerkers van Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede

In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede is er steeds een Dienst Ruimte (vroeger dienst stedenbouw) actief. In de gemeenten nemen deze medewerkers een aantal specifieke taken op binnen het thema wonen (o.a. administratie rond lokaal woonoverleg, register onbebouwde percelen, ...). Met de medewerkers van de Woondienst Regio Roeselare is er een intensieve samenwerking en periodiek overleg op vlak van woonbeleid, -kwaliteit en dienstverlening. Heel wat acties konden hierdoor worden uitgewerkt (bv. aanpak huisvesting buitenlandse arbeiders, verordening meergezinswoningen, opmaak intern huurreglement sociale huisvesting, gemeentelijke infobrochure premies ...). Binnen de subsidieperiode 01/2019 -12/2019 zal opnieuw nauw samengewerkt worden met de lokale medewerkers en ligt de focus vooral op het uitwerken van een gemeentelijk woonbeleid voor de beleidsperiode 2019-2025.

7. Engagementsverklaring

Via de deelname aan de intergemeentelijke vereniging en via de goedkeuring van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad verklaart elke deelnemende gemeente zich akkoord met de inhoud van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en verbindt elke deelnemende gemeente zich tot het naleven en uitvoeren van de bepalingen ervan.

In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op onderstaande bepalingen:

- In elk van de deelnemende gemeenten van het project wordt minstens tweemaal per volledig werkingsjaar een woonoverleg georganiseerd. In een onvolledig werkingsjaar wordt minstens één woonoverleg georganiseerd.
- Het project wordt uitgevoerd met het oog op de realisatie, in elk van de deelnemende gemeenten, van elk van de volgende doelstellingen:
 - 1° zorgen voor een divers 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.Bij de uitvoering van het project wordt, voor elk van de doelstellingen, bijzondere aandacht besteed aan de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.
- Het activiteitenpakket van het project bevat minstens de verplichte activiteiten, vermeld in het BVR van 8 juli 2016, voor de realisatie van de doelstellingen. De verplichte activiteiten worden in elke deelnemende gemeente van het werkingsgebied uitgevoerd.
- De projecten worden begeleid en ondersteund door een stuurgroep waarin minstens elke deelnemende gemeente is vertegenwoordigd. Aan de stuurgroepvergaderingen neemt vanuit elke deelnemende gemeente minstens een lid van de gemeenteraad of het college van burgemeester en schepenen deel. De stuurgroep komt minstens twee keer per volledig werkingsjaar samen. In een onvolledig werkingsjaar komt de stuurgroep minstens één keer samen.

8. De aanvullende activiteiten

8.1. Schematisch overzicht

DOELSTELLING 1 : Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod	Roeselare (61,20%)	Lichtervelde (8,29%)	Hooglede (9,39%)	Staden (10,53%)	Moorslede (10,59%)
1.2. de gemeente werkt een instrument uit om onbebouwde bouwgronden en kavels te activeren (bv. een activeringsheffing in de zin van artikel 3.2.5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid), en past het instrument toe. Als de gemeente al beschikt over een instrument om onbebouwde bouwgronden en kavels te activeren, evalueert ze het instrument en past het desgevallend aan	X			X	X
1.5. de gemeente faciliteert nood- en doorgangswoningen en andere tijdelijke woonvormen	X	X	X	X	X
1.8. de gemeente screent en/of inventariseert potentieel inhuurbare woningen voor het sociaal verhuurkantoor dat actief is op haar grondgebied en signaleert mogelijke opportuniteiten aan dat sociaal verhuurkantoor.	X	X	X	X	X
1.9. de gemeente onderzoekt de opportuniteit van een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen, bespreekt die op lokaal woonoverleg, werkt desgevallend een lokaal toewijzingsreglement uit, en past het toe OF als de gemeente al beschikt over een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen, evalueert zij het lokaal toewijzingsreglement en past het desgevallend aan.	X	X	X	X	X
1.15. Voorstel van gemeente(n) : De stad Roeselare richt een pleisterplaats voor tijdelijke bewoning in.	X				
AANTAL aanvullende activiteiten (vanaf 5 activiteiten = 10%, vanaf 10 activiteiten = 20%)	5	3	3	4	4

	1	0,6	0,6	0,8	0,8	
GEWICHT van de gemeente	0,62	0,08	0,09	0,11	0,10	
5 ACTIVITEITEN = 10% extra subsidie (2 punten)	0,62	0,05	0,06	0,08	0,08	0,89

DOELSTELLING 2 : Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving	Roeselare (61,20%)	Lichtervelde (8,29%)	Hooglede (9,39%)	Staden (10,53%)	Moorlede (10,59%)
2.4. De gemeente stelt krachtens artikel 6, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode een verordening vast met strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers, en past de verordening toe	X				
2.5. De gemeente spoort verwaarloosde gebouwen en woningen op, inventariseert ze en pakt ze aan	X	X	X	X	X
2.6. De gemeente werkt oplossingsgericht rond leegstand van gebouwen en woningen (bv. stimuleert eigenaars om de leegstand van hun panden te doen ophouden)	X	X	X	X	X
2.7. De gemeente stelt een gemeentelijk heffingsreglement rond leegstand en/of verwaarlozing van gebouwen en woningen vast, en past het heffingsreglement toe	X	X	X	X	X
2.8. De gemeente voert vooronderzoeken uit bij vermoedens (ambtshalve, proactief, niet na klacht) en past de administratieve procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de administratieve procedure overbewoning toe	X	X	X	X	X
2.9. De gemeente beveelt snelherstel indien nodig krachtens artikel 15, §2, eerste lid, van de Vlaamse wooncode.	X	X	X	X	X
2.12. De gemeente voert conformiteitsonderzoeken uit i.f.v. inhuurname door het sociaal verhuurkantoor, en sluit daartoe een afsprakenkader af conform artikel 3, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren	X	X	X	X	X
2.13. De gemeente onderneemt structurele acties om de lokale partners te betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid bv. signaalfunctie van brandweer, zorgverstrekkers, ...	X	X	X	X	X
2.14. De gemeente begeleidt huurders en verhuurders die betrokken zijn in procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring of overbewoning	X	X	X	X	X

2.16. De gemeente inventariseert woonvormen voor precare doelgroepen (zoals seizoenarbeiders, arbeidsmigranten, erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden,...) en volgt de woningkwaliteit van die woonvormen op	X	X	X	X	X
2.17 Voorstel van de gemeenten : de gemeenten ontwikkelen een stedenbouwkundige visie rond het verhogen van de woningkwaliteit en woonomgevingskwaliteit, en voert dit uit	X	X	X	X	X
2.18. Voorstel van de gemeente : De stad Roeselare werkt een procedure en een methodiek uit voor de aanpak van situaties van slechte woonhygiëne en of problematische wooncultuur.	X				

AANTAL aanvullende activiteiten (vanaf 6 activiteiten = 20%, vanaf 12 activiteiten = 40%)	12	10	10	10	10	
	1	0,83	0,83	0,83	0,83	
GEWICHT van de gemeente	0,62	0,08	0,09	0,11	0,10	
12 ACTIVITEITEN = 40% extra subsidie (4 punten)	2,48	0,27	0,30	0,37	0,33	3,74

DOELSTELLING 3 : Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen	Roeselare (61,20%)	Lichtervelde (8,29%)	Hooglede (9,39%)	Staden (10,53%)	Moorlede (10,59%)
3.1. De gemeente ondersteunt inwoners bij de aanvraag van een Vlaamse verbeterings- of aanpassingspremie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen	X	X	X	X	X
3.2. De gemeente biedt inwoners bijkomende ondersteuning bij de aanvraag van een Vlaamse huursubsidie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders: de gemeente onderzoekt of de aanvrager en de verhuisbeweging voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huursubsidie	X	X	X	X	X
3.3. De gemeente biedt inwoners ondersteuning bij de aanvraag van een Vlaamse huurpremie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders	X	X	X	X	X
3.4. De gemeente ondersteunt inwoners bij de inschrijving in de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor die actief zijn op haar grondgebied	X	X	X	X	X
3.7. De gemeente voert sensibiliseringsacties voor specifieke doelgroepen uit en organiseert infosessies voor specifieke doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden	X				
3.8. De gemeente voert algemene sensibiliseringsacties uit en organiseert algemene infosessies	X	X	X	X	X
3.9. De gemeente biedt gestructureerde basisinformatie aan over rationeel energiegebruik (cfr. REG) en duurzaamheid, en zorgt ervoor dat die de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden bereikt	X	X	X	X	X

3.10. De gemeente biedt gestructureerde basisinformatie aan over collectieve renovaties en totaalrenovaties	X				
3.13. De gemeente organiseert of faciliteert specifieke acties rond energetische aspecten van wonen (zoals groepsaankopen voor energie, energiescans aanbieden, sociaal dakisolatieprojecten, samenwerking met lokaal Energiehuis voor Vlaamse Energielening , ter beschikking stellen van een demonstratiewoning ...)	X	X	X	X	X
3.14. Voorstel van de gemeenten : De gemeente faciliteert een begeleidingskader voor versnelde sociale toewijzingen door middel van een multidisciplinair team dat handelt volgens de Proef-Wonen-methodiek; m.n. waarbij een sterk uitgewerkt begeleidingstraject de versnelde sociale toewijzing meer kans op slagen biedt	X	X	X	X	X

AANTAL aanvullende activiteiten (vanaf 5 activiteiten = 10%, vanaf 10 activiteiten = 20%)	10	8	8	8	8	
	1	0,8	0,8	0,8	0,8	
GEWICHT van de gemeente	0,62	0,08	0,09	0,11	0,10	
10 ACTIVITEITEN = 20% extra subsidie (2 punten)	1,23	0,13	0,15	0,17	0,17	1,85

DOELSTELLING 4 : Ondersteunen van de lokale private huurmarkt	Roeselare (61,20%)	Lichtervelde (8,29%)	Hooglede (9,39%)	Staden (10,53%)	Moorlede (10,59%)
4.1. Een woonzoekteam ondersteunt kwetsbare gezinnen in de zoektocht naar een geschikte en betaalbare huurwoning	X	X	X	X	X
4.2. De lokale immosector wordt in kaart gebracht en periodiek wordt een overleg georganiseerd met de immokantoren uit de volledige regio.	X	X	X	X	X
4.3. De stad Roeselare organiseert een centraal aanspreekpunt voor verhuurders, waarbij gespecialiseerde informatie gegeven wordt omtrent het verhuren van een woning.	X				
4.4. De stad Roeselare biedt technisch en energetisch woonadvies aan ter versterking van een kwalitatieve huurmarkt.	X				
4.5.. Binnen de stad Roeselare biedt “Insula, kamers met kansen” een specifieke voorbereiding van zelfstandig wonen op de private huurmarkt voor een heel kwetsbare groep jongvolwassenen.	X				

AANTAL aanvullende activiteiten (vanaf 5 activiteiten = 10%, vanaf 10 activiteiten = 20%)	5	2	2	2	2	
	1	0,4	0,4	0,4	0,4	
GEWICHT van de gemeente	0,62	0,08	0,09	0,11	0,1	
5 ACTIVITEITEN = 10% extra subsidie (1 punten)	0,62	0,03	0,04	0,04	0,04	0,77

DOELSTELLING 5 Buiten categorie	Roeselare (61,20%)	Lichtervelde (8,29%)	Hooglede (9,39%)	Staden (10,53%)	Moorslede (10,59%)	
Thuisloosheid beëindigen in Midden West-Vlaanderen via een regiostrategie inzake preventie, opvang, huisvesting en woonbegeleiding	X	X	X	X	X	
ACTIVITEIT BUITEN CATEGORIE	1	1	1	1	1	
GEWICHT van de gemeente	0,61	0,08	0,09	0,11	0,11	
5 ACTIVITEITEN = 10% extra subsidie (1 punten)	0,61	0,08	0,09	0,11	0,11	1,00

Overzicht aanvullende subsidiepunten per activiteit	Aantal punten	Procentueel
Doelstelling 1	0,89	8,9 %
Doelstelling 2	3,74	37,4 %
Doelstelling 3	1,85	18,5 %
Doelstelling 4	0,77	7,7 %
Doelstelling 5	1,00	10 %
Totaal aanvullende subsidiepunten	8,25	82,5 %

8.2. Beschrijving voor de gekozen aanvullende activiteiten:

DOELSTELLING 1 : Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod

1.2. De gemeente werkt een instrument uit om onbebouwde bouwgronden en kavels te activeren (bv. een activeringsheffing in de zin van artikel 3.2.5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid), en past het instrument toe. Als de gemeente al beschikt over een instrument om onbebouwde bouwgronden en kavels te activeren, evalueert ze het instrument en past het desgevallend aan.

De gemeenten Roeselare, Staden en Moorslede beschikken op vandaag over een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels. In 2019 zal in deze gemeenten het reglement geëvalueerd en bijgestuurd worden waar nodig. In eerste instantie zal nagegaan worden wat het activerend effect is van het instrument. Daarnaast wordt bekeken in hoeverre afstemming van reglementering tussen de verschillende gemeenten mogelijk en wenselijk is.

De gemeenten Hooglede en Lichtervelde hebben geen activeringsheffing, ondanks dat zij een actueel register onbebouwde bouwgronden en kavels bijhouden. In deze gemeenten zal met de besturen besproken worden of het invoeren van een instrument wenselijk is. In 2019 wordt voor deze twee gemeenten de activiteit 1.2. niet opgenomen als aanvullende actie in het subsidiedossier.

Register onbebouwde percelen + aantal cohieren

	Aantal Percelen 31/12/2017	Aantal cohieren 2017	Totaal bedrag
Roeselare	1119	668	€ 486.911,40
Lichtervelde	88	X	X
Hooglede	255	X	X
Staden	70	37	€ 27.250,00
Moorslede	145	117	€ 31.273,51
Totaal	1677	822	€ 545.434,91

Bron : gegevensverzameling gemeenten

Vooropgestelde resultaten :

Activeren van het slapend aanbod aan onbebouwde bouwgronden en kavels met als doel de betaalbaarheid van woningen, gronden en kavels te verhogen in de gemeenten Roeselare, Moorslede en Staden.

Meetindicatoren :

- Bijhouden van een actueel register in alle gemeenten in het werkingsgebied.
- Evaluatie van het heffingsreglement in de gemeenten Moorslede, Staden en Roeselare.
- Aantal opgestelde belastingkohieren in Moorslede, Staden en Roeselare.

1.5. de gemeente faciliteert nood- en doorgangswoningen en andere tijdelijke woonvormen

Alle gemeenten in het werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare hebben een aanbod nood- en doorgangswoningen op hun grondgebied. Dit aanbod bestaat uit een aantal eigen woningen, gehuurde woningen op de private markt of woningen binnen het sociaal huurpatrimonium die tijdelijk ingezet worden als nood- en doorgangswoningen. In principe biedt een doorgangswoning een huisvesting aan de cliënt voor een aantal maanden. Nood- en doorgangswoningen worden het vaakst ingezet in geval van woningkwaliteitsproblemen, uithuiszettingen of rampen zoals brand of beschadiging van de woning.

Overzicht van het aanbod nood/doorgangswoningen

	Aantal nood/doorgangswoningen op 31/12/2017
Roeselare	31
Lichtervelde	1
Hooglede	6
Staden	3
Moorslede	4
Werkingsgebied	45

Bron : Regiostrategie Dak- en thuisloosheid (Z)onderdak

In de stad Roeselare zullen vanaf 2018 een aantal tijdelijke woonvormen (crisis- en doorgangswoningen) ingezet worden onder de methodiek van Housing First. Een wooncoach staat garant voor een laagdrempelige woonondersteuning en beoogt met de methodiek van Housing First een doorgroei naar een stabiele huisvestings situatie van de cliënt.

Met S.H.M. De Mandel wordt er aan de hand van de renovatie- en herbouwplanning steeds nagegaan of er binnen het tijdelijk leegstaand patrimonium opportuniteiten zitten om het contingent nood- en doorgangswoningen uit te breiden. In elke gemeente is de renovatie- en herbouwplanning gekend en besproken op het lokaal woonoverleg, zodat een inschatting kan gemaakt worden omtrent de beschikbaarheid van dit patrimonium. In het verleden werden op deze manier al verschillende woningen opnieuw tijdelijk geactiveerd. De technisch adviseur kan inzake woonkwaliteit van dit potentieel aanbod steeds ingezet worden om een inschatting te maken betreft de financiële en technische haalbaarheid. Recent werden er in de gemeenten Moorslede en Staden ook woningen als tijdelijke woonvorm ingezet als verhuring buiten het sociaal huurstelsel. Net zoals bij de activering van leegstaand sociaal huurpatrimonium is het lokaal woonoverleg een belangrijke schakel in de afweging en realisatie van deze woonvormen.

Vooropgestelde resultaten

In elke gemeente in het werkingsgebied zijn nood-, doorgangswoningen of andere tijdelijke woonvormen aanwezig

Meetindicatoren :

- Op het lokaal woonoverleg wordt de renovatie en herbouwplanning van SHM De Mandel besproken in elke gemeente met als doel het contingent nood- en doorgangswoningen in stand te houden of uit te breiden.
- Waar technisch en financieel haalbaar worden voor leegstaande woningen afspraken geconcretiseerd voor de inzet als crisis- of doorgangswoning

1.8. de gemeente screent en/of inventariseert potentieel inhuurbare woningen voor het sociaal verhuurkantoor dat actief is op haar grondgebied en signaleert mogelijke opportuniteiten aan dat sociaal verhuurkantoor

Alle deelnemende gemeenten binnen de Woondienst Regio Roeselare zijn ook formele leden van het Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare. Zowel bestuurlijk, als op vlak van samenwerking tussen beide diensten, is er al een lange traditie in de regio. Naast het maandelijks georganiseerde 'Werkoverleg Wonen' screent de Woondienst potentieel inhuurbare woningen.

Vooreerst worden de lijsten met (vermoedelijk) leegstaande woningen gescreend op hun potentieel voor verhuur via het sociaal verhuurkantoor. Door het bijhouden van een lijst met te huurstaande woningen wordt in Roeselare eveneens nagegaan welke woningen langtijdig (> 6 maand) te huur blijven staan. Ook hier wordt samen met het SVK bekeken als gesprekken met eigenaars kunnen leiden tot resultaat. Vanzelfsprekend speelt het woonloket in de toeleiding van potentiële verhuurders naar het S.V.K. eveneens een belangrijke rol. De loketmedewerker kent goed de werking van het S.V.K. en leidt potentiële verhuurders toe naar het Sociaal Verhuurkantoor. Een regelmatige afstemming tussen de loketmedewerker en de prospectiemedewerkers van het S.V.K. leidt tot het aanbrenge van woningen. In de stad Roeselare kan het centraal aanspreekpunt voor verhuurders (punt 4.3.) eveneens een toegangspoort vormen voor geïnteresseerde eigenaars van een huurwoning.

Ook lokale opportuniteiten, die kenbaar gemaakt worden door de gemeentelijke diensten of beleidsmakers worden steeds besproken. Op elk lokaal woonoverleg wordt tijd gemaakt om wijzigingen in het patrimonium van het SVK te bespreken. Het aanbrenge van potentiële inhuurbare woningen behoort eveneens tot dit agendapunt.

Tenslotte wordt het S.V.K. uitgenodigd op het immo-overleg (punt 4.2.). De contacten die hierdoor ontstaan tussen de private markt en het sociaal verhuurkantoor, dragen eveneens bij tot een uitbreiding van het SVK-patrimonium en een gezonde samenwerking met de private sector.

Vooropgestelde resultaten :

De screening van leegstaande woningen en woningen, die lang “te huur” staan, gebeurt door de Woondienst en wordt periodiek teruggekoppeld naar de prospectiemedewerker van het Sociaal Verhuurkantoor

Het S.V.K. wordt verder uitgenodigd op het immo-overleg.

Meetindicatoren :

- Vanuit de lijst “te huur”, leegstand of lokale contacten met eigenaars via het woonloket en aanspreekpunt verhuurders, worden panden doorgegeven aan de prospectiemedewerkers van het S.V.K.
- Samenwerkingsinitiatieven tussen S.V.K. en de lokale immosector worden besproken op het immo-overleg.

1.9. de gemeente onderzoekt de opportuniteit van een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen, bespreekt die op lokaal woonoverleg, werkt desgevallend een lokaal toewijzingsreglement uit, en past het toe OF als de gemeente al beschikt over een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen, evalueert zij het lokaal toewijzingsreglement en past het desgevallend aan

Tijdens de twee vorige subsidieperiodes werd in elke gemeente van het werkingsgebied een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de vraag en het aanbod van sociale huisvesting. Hierbij werd de vraag gesteld welke doelgroepen het moeilijk hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De wachtlijsten werden geanalyseerd op vlak van leeftijd, gezinstype, uniek aantal kandidaat-huurders over de verschillende aanbieders, gemiddelde wachttijd Daarnaast werd ook het aanbod in kaart gebracht aan sociale huurwoningen. Hierbij lag de focus op de ligging, woningtype, soorten aanbieders en de spreiding over het grondgebied.

Deze analyses hebben in drie van de vijf gemeenten geleid tot de opmaak en goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement : Roeselare (18/08/2015, doelgroep 65+), Hoogdele (10/12/2014, doelgroep 65+ en personen met een beperking) en Staden (13/07/2016, doelgroep 65+). In Lichtervelde en Moorslede werd op basis van de analyse besloten om (nog) geen lokaal toewijzingsreglement op te stellen.

Naast de afweging tot het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement, zijn de analyses een uitstekend instrument voor het lokaal woonoverleg om gefundeerd advies te verstrekken over de typologie van toekomstige projecten.

In 2019 wil de Woondienst Regio Roeselare in elke gemeente opnieuw de analyses van de wachtlijsten uitvoeren en een terugkoppeling voorzien in het lokaal woonoverleg. In de gemeenten Lichtervelde en Moorslede wordt de afweging gemaakt tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. In de gemeenten Roeselare, Hoogdele en Staden zal in deze actie het geldende lokaal toewijzingsreglement geëvalueerd en bijgestuurd worden.

In alle gemeenten van het werkingsgebied werd het (boven)lokaal toewijzingsreglement Proef Wonen goedgekeurd. Voor dit lokaal toewijzingsreglement is een evaluatie voorzien die opgestart wordt in september 2018 en zal afgerond worden in 2019. Voor de evaluatie zal samengewerkt worden met een hogeschool.

Vooropgestelde resultaten :

- In elke gemeente is er een analyse gebeurd van het aanbod en de vraag naar sociale huisvesting.
- In Roeselare, Hoogdele en Staden wordt het geldende lokaal toewijzingsreglement geëvalueerd.

Meetindicatoren :

- Bespreking op het lokaal woonoverleg van de uitgevoerde analyse en evaluatie van het lokaal toewijzingsreglement in Roeselare, Hoogdele en Staden
- Bespreking van de analyse sociale huisvesting op het lokaal woonoverleg in Lichtervelde en Moorslede

- De evaluatie van het (boven)lokaal toewijzingsreglement Proef Wonen wordt afgerond. Het reglement wordt zo nodig bijgestuurd.

1.15. Voorstel van gemeente(n) : De stad Roeselare richt een pleisterplaats in voor tijdelijke bewoning

In Vlaanderen zijn er weinig beschikbare locaties voor rondtrekkende woonwagenbewoners. De stad Roeselare wil het wonen voor deze doelgroep mogelijk maken door het oprichten van een pleisterplaats voor tijdelijk bewoning. De eerste stappen om deze woonvorm mogelijk te maken werden reeds uitgevoerd. Een studie in 2016 en 2017 ging op zoek naar een geschikte locatie.

Op het College van Burgemeester en Schepenen op 24/04/2017 werd de site Graankaai, Roeselare principieel goedgekeurd als geschikte locatie voor een pleisterplaats. In 2018 en komende jaren wordt op de begroting een budget voorzien voor de inrichting, opvolging en het operationeel houden van de site. Gezien de ligging van de site langs het kanaal Roeselare-Leie wordt in 2018 verder overleg georganiseerd met het Agentschap Waterwegen en Zeekanal om het project te concretiseren. In 2019 zou de pleisterplaats volledig operationeel moeten zijn.

Vooropgestelde resultaten :

- Operationele pleisterplaats voor woonwagenbewoners

Meetindicatoren

- De pleisterplaats is operationeel.
- Aantal gebruikers van de pleisterplaats

DOELSTELLING 2 : Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving

2.4. De gemeente stelt krachtens artikel 6, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode een verordening vast met strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers, en past de verordening toe

In de stad Roeselare geldt sinds 19/12/2014 de “Administratieve verordening voor het verhuren van kamers”. Om in Roeselare een kamer te verhuren is een conformiteitsattest en erkenningsteken verplicht. Het erkenningsteken wordt pas uitgereikt als er aan 10 aanvullende kwaliteits-, gezondheids- en veiligheidsvereisten wordt voldaan op vlak van sanitair, toilet, keuken opslagplaats afval, fietsenberging, elektrische installatie, verlichting, toegang tot het gebouw, busnummers en identificatie. Hiernaast zorgt de brandweer voor een specifieke controle op de brandveiligheid en evacuatie routes in het gebouw.

Aantal conformiteit en erkenningsteken Kamers Roeselare

	Aantal Kamers met CA en erkenningsteken 31/12/2017	Aantal betrokken gebouwen 31/12/2017
Roeselare	456	54

Bron : eigen registratie Roeselare

In 2019 worden de controles binnen het kamerreglement in de stad Roeselare verder uitgevoerd. Nieuwe verhuurders van kamers kunnen bij de technisch adviseur terecht voor het bekomen van informatie en de aanvraag voor het conformiteitsattest en het erkenningsteken. In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede wordt in 2019 onderzocht of het invoeren van een verordening voor kamerwoningen opportuun is. Deze aanvullende activiteit wordt in deze gemeenten niet opgenomen in het subsidiedossier. Afhankelijk van het resultaat van het gevoerde onderzoek kan een verordening uitgewerkt worden voor de periode 2020-2025.

Vooropgestelde resultaten :

- Kamerwoningen in de stad Roeselare voldoen aan de verordening, waardoor er voldoende garanties zijn voor een comfortabel samenleven van de bewoners.
- Het erkenningsteken ondersteunt de verordening door kwaliteitsvolle kamerwoningen herkenbaar te maken.

Meetindicator :

- Aantal uitgereikte conformiteitsattesten en erkenningstekens in de stad Roeselare voor kamerwoningen.

2.5. De gemeente spoort verwaarloosde gebouwen en woningen op, inventariseert ze en pakt ze aan

Elke gemeente in het werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare heeft een gemeentelijke reglement voor de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zowel vanuit de Woondienst als flankerende diensten (politie, buurtwerk, stedenbouw, ...) is er een permanente screening op verwaarloosde gebouwen en woningen. In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede is deze permanente screening ingevoerd na de goedkeuring van de gemeentelijke reglementen (2017) en zal deze aanpak in 2018 en 2019 verder verfijnd worden. In de werkgroepen woningkwaliteit, waar onder andere ook de lokale politie en sociale dienst van het O.C.M.W. betrokken zijn, wordt de problematiek van verwaarlozing een vast agendapunt in deze gemeenten. In Roeselare is deze aanpak reeds ruime tijd ingeburgerd. De gemeentelijke reglementen zorgden er voor dat er een eigen technisch verslag werd ontwikkeld, waarbij ook verwaarlozing van de woonomgeving in aanmerking wordt genomen in de beoordeling.

De lokaal georiënteerde aanpak zet eigenaars aan tot het opheffen van de staat van verwaarlozing. Deze gestructureerde methodiek houdt in dat er naast het administratieve luik, verschillende inspanningen geleverd worden om de verwaarlozing aan te pakken. Zo wordt o.a. contact genomen met de eigenaar, volgt een herinneringsschrijven 3 maand voor de eventuele heffing, zorgt de technisch adviseur voor advies en wordt een tussentijds plaatsbezoek uitgevoerd wanneer dit wenselijk is. Deze actieve aanpak leidt er toe dat er heel wat woningen geïnventariseerd worden, maar dat er maar enkele hardleerse eigenaars uiteindelijk een heffing dienen te betalen. Het gros van de geïnventariseerde woningen wordt opgeknapt alvorens zij heffingsplichtig worden. In onderstaande cijfers geeft de verhouding tussen het

aantal geïnventariseerde woningen/gebouwen en het aantal kohieren, duidelijk het activerend effect weer van het ondersteuningstraject die bij verwaarlozing doorlopen wordt.

Cijfers aanpak verwaarlozing 2017 :

Register verwaarloosde woningen en gebouwen + aantal kohieren

	Aantal verwaarlozing op 31/12/2017	Aantal kohieren 2017	Totaal bedrag
Roeselare	26	4	€ 18.300,00
Lichtervelde	1	-	-
Hooglede	2	-	-
Staden	0	-	-
Moorslede	1	-	-
Totaal	30	4	€ 18.300,00

Bron : eigen registratie gemeenten

In Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede werd in 2017 een reglement verwaarlozing goedgekeurd. Omdat de vroegere (Vlaamse) inventaris zo goed als onbestaande was, werd opnieuw vanuit een blanco inventaris gestart, waardoor cf. het reglement er nog geen heffingen konden voorkomen in 2017.

Vooropgestelde resultaten :

- Verwaarloosde woningen en gebouwen worden gestructureerd aangepakt door inventarisatie en begeleiding van de eigenaar(s).

Meetindicatoren :

- Aantal geïnventariseerde verwaarloosde woningen en gebouwen
- Verhouding tussen het aantal geïnventariseerde, verwaarloosde woningen en gebouwen en het aantal dat heffingsplichtige woning/gebouwen

2.6. De gemeente werkt oplossingsgericht rond leegstand van gebouwen en woningen (bv. stimuleert eigenaars om de leegstand van hun panden te doen ophouden)

In alle gemeenten binnen het werkingsgebied wordt voor de eigenlijke opname op het leegstandsregister de eigenaar aangeschreven als “een vermoeden van leegstand”. In dit schrijven wordt reeds duidelijk vermeld op welke wijze een eigenaar de betreffende woning kan activeren om opname op het leegstandsregister te vermijden. Deze voorafgaande stap aan de procedure heeft als voordeel dat heel wat eigenaars dadelijk actie ondernemen en/of dat de gemeente een correct zicht krijgt op recente verkoop, sloop, geplande werken of eigenlijk gebruik van een pand. Dit korte voortraject heeft de intentie om een beter zicht te krijgen op de oorzaak van de leegstand. Een eigenaar heeft vier weken de tijd om te reageren op een vermoeden van leegstand, waardoor gegarandeerd wordt dat een eigenlijke opname niet nodeeloos wordt uitgesteld.

Bij opname op het register ontvangen eigenaars samen met de administratieve akte uitgebreide informatie om hun woning te verhuren. Binnen de stad Roeselare is door middel van een folder een actieve verwijzing naar het S.V.K. In 2019 zal deze folder ook beschikbaar gemaakt worden voor de leegstanddossiers in de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede.

In elke gemeente is er voor de eigenaars een “single point of contact” (SPOC) als het gaat om leegstand en verwaarlozing (actie 2.5.). Dit betekent dat zowel vaststelling, dossierbehandeling als opvolging door één persoon gebeuren. Deze aanpak garandeert een efficiënte aanpak en duidelijkheid voor de eigenaars.

Specifiek in Roeselare is binnen het project “Roeselare Bloeit” met een gemeentelijk reglement ook werk gemaakt van de aanpak van leegstaande winkelpanden in het kernwinkelgebied. Eigenaars van leegstaande panden kunnen 1 jaar vrijstelling van heffing bekomen, wanneer zij hun pand opgeven op een gemeentelijke database “Roeselare bloeit”. Dit betekent dat zij hun pand tegen een vastgelegde huurprijs ter beschikking stellen voor kortdurende projecten (bv. pop-up winkel, expositie, ...) Deze aanpak resulteert niet alleen in een kortstondige activatie van het betreffende pand, maar leidt ook vaak tot een structurele invulling (bv. langdurige verhuur). Het reglement “Roeselare Bloeit” loopt van 01/01/2016 tot 31/12/2019. Op 01/01/2018 werden reeds 14 winkelpanden op de database opgenomen. Van dit aantal werden er reeds 11 panden tijdelijk ingezet als pop-up of kwam er een langdurige verhuring en gebruik. De technisch adviseur van de dienst Wonen staat in voor de opsporing van de

panden en controles op gebruik. De medewerkers van de dienst economie zorgen voor de database en de match tussen pand, gebruiker en eigenaar.

Eveneens in Roeselare werd in 2017 het subsidiereglement “Wonen boven Winkels” goedgekeurd. De stad investeert met dit reglement in het activeren van potentiële (leegstaande) woonruimtes boven winkels in het kernwinkelgebied.

Vooropgestelde resultaten :

- De aanpak (vermoeden, aanschrijven, folder S.V.K.-verhuur, SPOC, ...) zorgen voor een hoge activatiegraad bij leegstaande panden.
- Een aantal eigenaars van leegstaande gebouwen starten onderhandelingen met het Sociaal Verhuurkantoor
- In het kernwinkelgebied Roeselare zijn er maar een beperkt aantal leegstaande winkelpanden.

Meetindicatoren

- het aantal geactiveerde panden blijkt uit de verhouding opgenomen panden op het register ten opzichte van het aantal kohieren (heffingsplichtige panden)
- de infobrochure voor leegstaande panden is uitgewerkt en wordt gebruikt in de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede
- aantal leegstaande winkelpanden op de database “Roeselare Bloeit”
- binnen de stad Roeselare wordt het reglement “Wonen boven winkels” verder gepromoot

2.7. De gemeente stelt een gemeentelijk heffingsreglement rond leegstand en/of verwaarlozing van gebouwen en woningen vast, en past het heffingsreglement toe

In elke gemeente in het werkingsgebied is er een gemeentelijk reglement rond leegstand en verwaarlozing goedgekeurd in de gemeenteraad. Onderstaande cijfers tonen aan dat de aanpak van leegstand met een gemeentelijke heffing duidelijk zijn activerend effect niet mist.

Cijfergegevens leegstand

Leegstand inventaris en heffing cijfers 2017

	Totaal op inventaris 31/12/2017	Verstuurde kohieren 2017	Totaal bedrag
Roeselare	556	97	€ 372.125,00
Lichtervelde	48	10	€ 28.500,00
Hooglede	35	8	€ 17.250,00
Staden	52	11	€ 27.750,00
Moorslede	68	4	€ 12.750,00
Totaal	759	130	€ 458.375,00

Verwaarlozing inventaris en heffing cijfers 2017

	Totaal op inventaris 31/12/2017	Verstuurde kohieren 2017	Totaal bedrag
Roeselare	26	4	€ 18.300,00
Lichtervelde	1	-	-
Hooglede	2	-	-
Staden	0	-	-
Moorslede	1	-	-
Totaal	30	4	€18.300,00

Bron : eigen registratie gemeenten

In 2017 werd in de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede een heffingsreglement rond verwaarlozing ingevoerd, waardoor er pas vanaf 2018 kohieren kunnen verwacht worden. In de stad Roeselare was er al geruime tijd een stedelijke heffing.

Vooropgestelde resultaten :

- verderzetten van de gemeentelijke reglementering en heffing omtrent leegstand en verwaarlozing

Meetindicator

- het aantal geïnventariseerde leegstaande en verwaarloosde woningen/gebouwen en het aantal belastingkohieren per register

2.8. De gemeente voert vooronderzoeken uit bij vermoedens (ambtshalve, proactief, niet na klacht) en past de administratieve procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de administratieve procedure overbewoning toe

Binnen het werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare is er een traditie van samenwerking tussen verschillende diensten, zoals de politie, buurtwerkers, O.C.M.W., dienst bevolking, thuiszorgdiensten ... De Woondienst is gekend bij deze diensten en wordt vlot ingeschakeld bij een vermoeden van woningkwaliteitsproblemen of overbewoning. De technisch adviseur staat in voor de verkenning van de woonproblematiek en werkt hiervoor samen met de aanmelder van de probleemsituatie. Omdat een woningkwaliteitsprobleem meestal niet los te koppelen valt van andere moeilijkheden, wordt met de betrokken diensten steeds een traject uitgezet op dossierniveau. De eigenlijk doelstelling van de trajecten is te komen tot een oplossing via bemiddeling. Waar blijkt dat dit niet mogelijk is, wordt er niet getwijfeld om een administratieve procedure op te starten. Bij een vermoeden van gevaar of ernstige inbreuken wordt wooninspectie dadelijk ingeschakeld.

In 2019 zet de Woondienst Regio Roeselare verder in op de samenwerking met partners in het werkveld. De alertheid van de diensten die bij mensen aan huis komen of probleemsituaties detecteren, is een blijvend aandachtspunt. In Roeselare is er een periodiek overleg waarbij op dossierniveau een aanpak uitgewerkt wordt. Naar voorbeeld van Roeselare werden in Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede in 2017 werkgroepen Woningkwaliteit opgericht waarbij zowel de lokale bestuurders als diensten betrokken zijn. Deze werkgroepen hebben een vergaderfrequentie van tweemaal per jaar per gemeente. Deze overlegstructuur is er op gericht om probleemsituaties in kaart te brengen en op dossierniveau een aanpak uit te werken met de beschikbare instrumenten, zoals bemiddeling, administratieve procedure of het inschakelen van wooninspectie. Vanzelfsprekend zijn de contacten tussen de medewerkers op het terrein veel frequenter dan de periodieke vergadermomenten.

Over het ganse werkingsgebied kan de Woondienst door de diensten omgevingsvergunningen ingeschakeld worden voor advies bij vergunningsaanvragen. Standaard wordt er een advies opgevraagd in het kader van de opsplitsing van woningen in kamers of bij huisvesting voor seizoenarbeiders. Naast een aantal kwaliteitselementen, die kunnen afgecheckt worden op plan, wordt vooral de bezettingsgraad bepaald. Met het advies van de Woondienst wordt rekening gehouden in het verlenen van de omgevingsvergunning.

Vooropgestelde resultaten

- De woningkwaliteit wordt proactief aangepakt bij een vermoeden van problemen, die gedetecteerd worden door verschillende diensten.
- De diensten omgevingsvergunningen doen beroep op de Woondienst voor advies bij specifieke vergunningsvragen.

Meetindicatoren :

- Een aantal aangepakte woningkwaliteitsdossier die aangebracht werden door flankerende diensten, zoals politie, buurtwerkers, thuiszorgdiensten, ...
- De overlegstructuren die woningkwaliteitsproblemen aanpakken op dossierniveau worden verdergezet.
- De Woondienst verleent advies in een aantal omgevingsvergunningen.

2.9. De gemeente beveelt snelherstel indien nodig krachtens artikel 15, §2, eerste lid, van de Vlaamse wooncode.

Het instrument snelherstel werd binnen het werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare nog maar sporadisch toegepast. In onze regio kwam het opleggen van herstellingen voornamelijk voor via artikel 135 NGW, waar op korte termijn een onbewoonbaarheidsbesluit werd genomen en/of er tot een uitvoering van specifieke werken bevolen werd. De besturen hebben de intentie om het instrument "snelherstel" uit de Vlaamse Wooncode vaker in te zetten in situaties waarin woningkwaliteit en veiligheid in het gedrang komen.

In 2019 zal een processchema ontwikkeld worden in elke gemeente van het werkingsgebied waardoor eenvoudiger voor deze werkwijze kan gekozen worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het terugvorderen van de gemaakte kosten van de eigenaar voor uitgevoerde werken. De burgemeesters in het werkingsgebied zullen ook meer info ontvangen omtrent de mogelijkheden van het instrument ‘snelherstel’. Er kan verwacht worden dat er op jaarbasis over het ganse werkingsgebied in een vijftal dossiers “snelherstel” zal beslist worden.

Vooropgestelde resultaten :

De burgemeester en gemeentelijke diensten bewaken de woningkwaliteit in het kader van de Vlaamse Wooncode en de openbare orde en veiligheid, en leggen snelherstel op waar wenselijk en mogelijk.

Meetindicator :

- Het uitschrijven van een procedure voor het toepassen van een instrument “snelherstel”
- Gestructureerde informatie voor de burgemeesters omtrent het instrument “snelherstel” wordt opgesteld

2.12. De gemeente voert conformiteitsonderzoeken uit i.f.v. inhuurname door het sociaal verhuurkantoor, en sluit daartoe een afsprakenkader af conform artikel 3, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

De Woondienst Regio Roeselare was destijds één van de eerste intergemeentelijke samenwerkingsverbanden om met het S.V.K. en Wonen Vlaanderen een afsprakenkader te formaliseren omtrent de conformiteitsonderzoeken in het S.V.K.-patrimonium. Hierbij werd afgesproken dat alle nieuwe inhuurnames voorafgegaan worden door een conformiteitsonderzoek door de Woondienst.

In de bijna 6 jaar dat het samenwerkingsverband loopt, werden heel wat woningen gecontroleerd op conformiteit. Een processchema werd samen met het S.V.K. opgesteld en heeft tot doelstelling om de procedure zo efficiënt mogelijk te doorlopen, rekening houdende met de conformiteitsvereisten uit de Vlaamse Wooncode. Onderstaande cijfers tonen aan dat ruim 94% van het totaal aantal verhuurde S.V.K. –woningen beschikt over een geldig conformiteitsattest. Een beperkt aantal langlopende huurcontracten dient nog gecontroleerd te worden. Gezien de grote groei van het SVK patrimonium (62 woningen nieuw in beheer in 2017) vormt deze activiteit een belangrijke tijdsinvestering van de technisch adviseurs.

Eind 2018 wordt gestart met een evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst. In werkingsjaar 2019 wordt bij aanvang van de nieuwe legislatuur een nieuwe overeenkomst opgesteld.

SVK-Woningen Conformiteit

	Aantal woongelegenheden in huur op 31/12/2017	Aantal woongelegenheden met CA
Roeselare	277	265
Lichtervelde	9	7
Hooglede	10	8
Staden	22	20
Moorslede	11	11
Totaal	329	311

Bron : registratie SVK

Vooropgestelde resultaten :

- vernieuwen van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Woondienst, S.V.K. en Wonen Vlaanderen
- Elke S.V.K.-woning beschikt eind 2019 over een conformiteitsattest

Meetindicator

- Aantal uitgereikte conformiteitsattesten bij nieuwe inhuurnames en controle na werken tussen twee verhuringen
- Goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst tussen het S.V.K., de gemeente en Wonen Vlaanderen

2.13. De gemeente onderneemt structurele acties om de lokale partners te betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid bv. signaalfunctie van brandweer, zorgverstrekkers, ...

De samenwerking met lokale partners vormde steeds een belangrijk onderdeel in de werking van de Woondienst Regio Roeselare. Zo werden in het recente verleden verschillende acties over organisaties heen uitgewerkt of werd er geparticipeerd aan bestaande initiatieven, bijvoorbeeld :

- Samenwerking met Boerenbond, ABS en Reo veiling : organisatie van een provinciale infoavond huisvesting seizoenarbeiders (2016)
- Samenwerking met LOGO : omtrent een gezonde omgeving binnen huis (2016-2017)
- Samenwerking met seniorenverenigingen omtrent een veilige en gezonde thuis (2017), Actie “Grijs maar Wijs” (2018)
- Samenwerking met Armoedeorganisaties in Roeselare in het kader van het Verzet tegen Armoede (2016)

De Woondienst Regio Roeselare wil deze traditie van samenwerking met een focus op woningkwaliteit verder zetten in 2019. In werkingsjaar 10 zal gefocust worden op twee zaken. Enerzijds wordt contact genomen met de Brandweerzone Mid-West in het opzetten van een actie rond brandpreventie en –detectie. Anderzijds zal gefocust worden op de thuiszorgdiensten, die door hun specifieke positie ideaal geplaatst zijn om woningkwaliteitsproblemen te detecteren en te rapporteren.

Vooropgestelde resultaten :

- De Woondienst Regio Roeselare zet acties op met lokale partners in het kader van woningkwaliteit, specifiek voor dit werkingsjaar op brandpreventie en –detectie en de opsporing van woningkwaliteitsproblemen door zorgverleners in de thuissituatie.

Meetindicator

- Op vlak van brandpreventie en –detectie worden afspraken gemaakt met de brandweerzone Midwest voor het opzetten van een infocampagne, inclusief bekendmaking, folder, gemeentelijke infomagazines en digitale verspreiding
- Met de thuiszorgdiensten worden afspraken gemaakt om woningkwaliteitsproblemen vroeg te detecteren en door te geven. Naast een infomoment wordt werk gemaakt van een duidelijke procedure die gekend is bij alle medewerkers van de betrokken diensten.

2.14. De gemeente begeleidt huurders en verhuurders die betrokken zijn in procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring of overbewoning

Huurders en verhuurders in de procedure ongeschikt en onbewoonbaarverklaring of overbewoning worden steeds door de Woondienst begeleid. In de gevallen, waarbij de administratieve procedure opgestart wordt door een klacht is er steeds een intake en vooronderzoek door de technisch adviseur. Deze eerste stappen geven de Woondienst de kans om de aard van de problemen en de gegrondheid van de klacht na te gaan. De huurder wordt ondersteund om de gebreken te melden bij de eigenaar. Dit kan door het opstellen van een brief aan de eigenaar al dan niet in naam van de huurder. De contacten met de huurder verlopen door de sociaal adviseur via het woonloket. Wanneer de huurder dit wenst en voldoet aan de voorwaarden, wordt ondersteuning geboden voor een inschrijving voor sociale huisvesting of voor het vinden van een woning op de private markt. Bij een juridisch geschil tussen huurder en verhuurder volgt een doorverwijzing naar de zitdag van de Huurdersbond, waarbij de loketmedewerker wel het dossier verder blijft opvolgen.

Conformiteitsattesten in 2017

	Aantal uitgereikte CA (private huurmarkt)	Aantal uitgereikte CA (SVK-patrimonium)
Roeselare	87	51
Lichtervelde	2	2
Hooglede	4	2
Staden	10	3
Moorslede	5	4
Totaal	108	62

* Conformiteitsattesten in het kader van kamerwonen of seizoenarbeid zijn niet opgenomen in bovenstaande cijfers
Bron : eigen registratie gemeenten

Bij eenvoudig, op te lossen gebreken probeert de Woondienst via een kort traject door bemiddeling met de eigenaar de woning conform te krijgen. Een opgemaakt processchema wordt hierbij strikt opgevolgd

waardoor binnen de maand overgegaan wordt tot een administratieve procedure bij niet herstel. Wanneer ernstige kwaliteitsproblemen of gevaarlijke situaties vastgesteld worden, volgt dadelijk de opstart van de officiële procedure. Deze aanpak gaf doorheen de jaren goede resultaten en waarborgt een strikte opvolging van kwaliteitsproblemen. Enerzijds kunnen op deze wijze een aantal officiële procedures vermeden worden, omdat er op korte termijn conformiteit wordt bereikt. Anderzijds is er door het contact tussen eigenaar en Woondienst de mogelijkheid tot technische ondersteuning en advies bij de uitvoering van renovatie- of herstellingswerken. We merken dat steeds meer eigenaars ook op eigen advies een conformiteitsattest aanvragen, alvorens een woning te verhuren. In de stad Roeselare werden in 2017 19 conformiteitsattesten van 87 uitgereikt, die niet volgden op een eerdere beslissingen ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, maar het gevolg waren van een vooronderzoek, een aanvraag tot huursubsidie of een rechtstreekse vraag van de eigenaar om een conformiteitsattest te verkrijgen.

Ook wanneer er een beslissing genomen werd tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid kunnen de eigenaar en huurder steeds bij de Woondienst terecht voor bijkomend advies. Gezien aan de gewestelijke inventaris O/O een gemeentelijke heffing is gekoppeld in alle gemeenten van het werkingsgebied, wordt steeds na zes maanden opname op het register gewezen op de naderende heffing. Het blijven benaderen van de eigenaar zorgt er voor dat het uiteindelijk aantal panden, dat langer dan een jaar op het register staan, heel beperkt zijn.

In geval van een beslissing onbewoonbaarheid bekijkt de Woondienst samen met de huurder de mogelijkheden tot herhuisvesting. In de meeste situaties is een nauwe samenwerking met het O.C.M.W. en het S.V.K. hierbij noodzakelijk.

Vooropgestelde resultaten

De Woondienst ondersteunt huurder en eigenaar in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring of overbewoning met als doel het aantal conforme woningen in het gemeentelijk patrimonium te verhogen.

Meetindicator :

- aantal uitgevoerde vooronderzoeken en begeleidingen van huurders en eigenaars
- aantal uitgereikte conformiteitsattesten na een procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

2.16. De gemeente inventariseert woonvormen voor preciaire doelgroepen (zoals seizoenarbeiders, arbeidsmigranten, erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden,...) en volgt de woningkwaliteit van die woonvormen op

De Woondienst Regio Roeselare bouwde heel wat expertise op in het inventariseren van woonvormen voor seizoenarbeiders en EU-arbeiders. De aanwezigheid van de vele tuinbouwbedrijven in de gemeenten Staden, Hooglede, Moorslede en Lichtervelde bracht de noodzaak aan het licht voor een uitgebreide ondersteuning voor de huisvesting van deze preciaire doelgroepen.

De gemeente Staden nam in samenwerking met de Woondienst in 2015-2016 het voortouw om een ondersteunings- en begeleidingstraject uit te zetten voor de land- en tuinbouwbedrijven, die seizoenarbeiders huisvesten. In het traject werd in eerste instantie gefocust op het informeren van de landbouwers. Er volgde een schrijven vanuit de gemeente, een provinciale infoavond werd georganiseerd samen met de beroepsorganisaties en de Reo veiling, en de lokale landbouwwraad werd geïnformeerd. In een tweede fase werden alle betrokken bedrijven in kaart gebracht en gescreend op vlak van woningkwaliteit en de vergunningsstatus van de inrichting voor seizoenarbeiders. In een derde fase werd door intensieve begeleiding van de land- en tuinbouwbedrijven, waarbij vaak meerdere plaatsbezoeken noodzakelijk waren, gewerkt naar conforme woongelegenheden. Met de dienst bevolking en de wijkagenten werden afspraken gemaakt en een controlefiche per woongelegenheden beschikbaar gesteld, met de actuele status op vlak van bezettingsgraad, kwaliteit en vergunning. Slechts een beperkt aantal landbouwers voldeed na het traject nog niet aan de conformiteitsvereisten en/of stedenbouwkundige vergunning.

Eind 2017 was er op het grondgebied van de gemeente Staden een capaciteit van 390 seizoenarbeiders en werden alle locaties (67) bezocht. Na de begeleidingsronde bleken 53 locaties te voldoen aan de Vlaamse Wooncode en werden conformiteitsattesten uitgereikt.

In de werkingsjaren 2016-2017 werd hetzelfde traject uitgezet in de gemeenten Hooglede en Moorslede. Hierbij werden respectievelijk 17 locaties (capaciteit 69 woongelegenheden) en 13 locaties (capaciteit 53 woongelegenheden) bezocht. Het begeleidingstraject bij de land- en tuinbouwers is hier nog lopende.

Begin 2018 wordt ook in de gemeente Lichtervelde gestart met de actie rond seizoenarbeiders in de landbouw. De stad Roeselare is in mindere mate geconfronteerd met deze specifieke woonvorm. In 2019 zal hier het traject opgestart worden.

In elke gemeente wordt officieel advies gevraagd bij de omgevingsvergunning voor de (her)inrichting van huisvesting voor seizoenarbeiders. Op deze manier worden de specifieke vereisten voor deze woongelegenheden onder de loep genomen vanaf de bouw van de woongelegenheden.

Ook de opvolging van buitenlandse EU-arbeiders, die in tegenstelling tot de seizoenarbeiders, tot vijf jaar onafgebroken in België kunnen verblijven en tewerkgesteld worden buiten de landbouwsector, werd onder de loep genomen. De diensten bevolking en de wijkagenten in alle gemeenten screenen bij domicilie van buitenlandse arbeidskrachten steeds de bezettingsgraad van de huurwoningen. Bij een vermoeden van inbreuk op de bezettingsgraad of kwaliteitsvereisten wordt de eigenaar van de woning gecontacteerd. In een aantal gevallen leidde de permanente opvolging tot het inschakelen van de wooninspectie.

Recent deelde de Woondienst Regio Roeselare nog haar opgedane kennis met een aantal andere IGS' en omtrent dit thema, zowel wat betreft het gevolgde proces als de administratieve documenten.

Bij een vraag uit de lokale besturen kan de technisch adviseur van de Woondienst ingeschakeld worden wat betreft de inrichting en kwaliteit van lokale opvanginitiatieven voor vluchtelingen en tijdelijke woonvormen (bv. doorgangswoningen).

Vooropgestelde resultaten :

Zowel wat betreft de huisvesting voor seizoenarbeiders als EU-arbeiders wordt de specifieke aanpak verdergezet. De doelstelling hierbij is het waarborgen van de woningkwaliteit en de bezettingsgraad van de desbetreffende woongelegenheden.

Meetindicatoren :

- aantal bezochte inrichtingen voor seizoenarbeiders en begeleiding van de landbouwbedrijven
- aantal uitgereikte conformiteitsattesten voor deze specifieke woonvormen
- periodieke afstemming met de lokale overheden en flankerende diensten (o.a. politie, beroepsorganisaties, inspectie ...) op dossierniveau voor het uitwerken van een aanpak bij probleemsituaties
- inschakelen en ondersteunen van wooninspectie bij vermoeden van inbreuken of gevaarlijks situaties

2.17 Voorstel van de gemeenten : de gemeenten ontwikkelen een stedenbouwkundige visie rond het verhogen van de woningkwaliteit en woonomgevingskwaliteit, en voert dit uit

Gemeentebesturen worden steeds meer geconfronteerd met veranderende woontendensen : zoals verstandig verdichten, betaalbaarheid, het belang van groene ruimte , duurzaamheid en mobiliteit. Centrumstad Roeselare koos er voor om in de “Algemeen stedenbouwkundige verordening” (2017) de krijtlijnen vast te leggen van toekomstige woonprojecten in de stad. De verordening bepaalt regels op vlak van kwaliteit van de woningen, ruimtelijke kwaliteit, energie, parkeren en woonomgeving. Heel specifiek worden in het kader van woningoppervlakte strengere eisen vastgelegd dan in de Vlaamse Wooncode en is er de vereiste van een mix van woontypologieën bij meergezinswoningen vanaf zes woongelegenheden. De beleidsmedewerker van de Woondienst Regio Roeselare werd sterk betrokken bij de uitwerking van de “Algemeen Stedenbouwkundige Verordening”. Het lokaal woonoverleg fungeerde in het goedkeuringsproces als adviesorgaan.

In de gemeente Hooglede werd in 2014 de “Gemeentelijke verordening inzake gezinswoningen” goedgekeurd. Moorslede keurde in 2016 de “Gemeentelijke verordening kwaliteitsvol wonen goed”. Ook in het beslissingsproces in deze gemeenten werd de Woondienst en het lokaal woonoverleg betrokken. Het vastleggen van krijtlijnen heeft als voordeel dat er zowel voor de ambtenaar, de beleidsmakers als de ontwikkelaar een duidelijk kader is vastgelegd. Binnen het lokaal woonoverleg wordt het effect van de verordening in deze gemeenten nagegaan in 2019.

De gemeente Lichtervelde koos in het sturen van de stedenbouwkundige visie voor een enigszins andere aanpak. Samen met de dienst stedenbouw ontwikkelde de Woondienst de brochure “Kwalitatieve woonomgeving” (2016). Ook deze aanpak heeft duidelijke richtlijnen aan architecten en

ontwikkelaars inzake woningkwaliteit, oppervlakten, ontsluiting, groenaanleg, ..., maar is in tegenstelling tot een verordening, richtinggevend en dus niet strikt afdwingbaar.

De gemeente Staden gaf bij de opmaak van het subsidiedossier aan om in 2019 te onderzoeken of een gemeentelijke verordening woningkwaliteit opportuun is voor de lokale beleid. De stedenbouwkundig ambtenaar en de Woondienst onderzoeken de wenselijkheid en implementatie van dit instrument en bereiden een bespreking voor met de lokale beleidsmakers en het lokaal woonoverleg.

Binnen alle gemeenten in het werkingsgebied wordt veel belang gehecht aan het lokaal woonoverleg. In elke gemeente geldt er de traditie om ook private ontwikkelingen van zekere omvang (verkavelingen vanaf 10 wooneenheden of 1 Ha of meergezinswoningen vanaf 15 appartementen) te agenderen ter bespreking. Hierbij wordt meestal de ontwikkelaar of architect uitgenodigd om het project voor te stellen. Door de aanwezigheid van de diensten stedenbouw, wonen en beleidsmakers fungeert het lokaal woonoverleg op deze manier als een sturend orgaan in private woonontwikkelingen. Het woonoverleg legt niet alleen de focus op de kwaliteit van de woningen zelf, maar ook de inplanting, groen en het ruimtelijke aspect.

Vooropgestelde resultaten :

De gemeenten Roeselare, Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede willen door de uitvoering van de gemeentelijke verordeningen of het richtinggevend kader de woningkwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving bij nieuwbouw, herbouw en renovatie verhogen.

Meetindicatoren

- de Woondienst verzorgt een aantal adviezen ten behoeve van de diensten stedenbouw aangaande woningkwaliteit
- de dienst omgevingsvergunningen van elke gemeente bewaakt de toepassing van de verordening of het richtinggevend kader. Het effect van de goedgekeurde verordeningen wordt nagegaan in het lokaal woonoverleg
- de Woondienst staat in voor de organisatie van het lokaal woonoverleg in elke gemeente en zorgt voor de agendering en bespreking van de private woonontwikkelingen

2.18. Voorstel van de gemeente : De stad Roeselare werkt een procedure en een methodiek uit voor de aanpak van situaties van slechte woonhygiëne en of problematische wooncultuur.

Binnen de stad Roeselare werd in 2017-2018 een werkgroep opgestart voor het uitwerken van een procedure en methodiek rond de aanpak van situaties van slechte woonhygiëne en/of problematische wooncultuur.

In een eerste vergadermoment (11/2017) werden de doelstellingen van de procedure vastgelegd tussen de verschillende partners (dienst Ruimte, Welzijnshuis, dienst Milieu, lokale politie, CAW, ...) : oprichting van een centraal meldpunt, ophijsting van beschikbare instrumenten, taakinhoud van de verschillende partners, ... Uit de bespreking kwam duidelijk naar voor dat de aanpak van ernstig vervuilde woonsituaties een gecoördineerde aanpak vereisen. Het centraal meldpunt van de stad (1788) zal ingezet worden voor een vlotte detectie en opvolging van de probleemdossiers.

In een tweede vergadermoment op 26/02/2018 wordt de eigenlijke aanpak verder geconcretiseerd en wordt er stilgestaan bij goede praktijken uit andere centrumsteden. Zowel van de lokale politie, de sociale huisvestingsactoren als het Welzijnshuis wordt aangegeven dat de problematiek van ernstig vervuilde woonsituaties toeneemt en een gecoördineerde aanpak noodzakelijk wordt.

Deze actie valt vanaf 2019 binnen het takenpakket van de nieuw aan te werven medewerker (sociaal adviseur huren en verhuren)

In dit subsidiedossier wordt deze actie enkel voor Roeselare uitgerold en gaat er specifieke aandacht uit naar het verfijnen van de methodiek. In een latere fase wordt bekeken of dit over het ganse werkingsgebied van de intergemeentelijke woondienst kan ingevoerd worden.

Vooropgestelde resultaten:

Een gestructureerde aanpak rond de problematiek van slechte woonhygiëne en problematische wooncultuur leidt tot een verbetering van de woonsituatie van de bewoner en zijn omgeving.

Meetindicatoren :

- binnen de stad Roeselare is een methodiek uitgewerkt voor de aanpak van ernstig vervuilde woonsituaties. Deze aanpak is gekend bij de lokale partners.
- aantal opgestarte trajecten binnen de stad Roeselare

- de opgerichte werkgroep komt minimaal 3x samen in 2019, volgt de uitgewerkte methodiek op en stuurt bij

DOELSTELLING 3 : Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen

3.1. De gemeente ondersteunt inwoners bij de aanvraag van een Vlaamse verbeterings- of aanpassingspremie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen

In de gemeenten Roeselare, Lichtervelde, Hooglede, Moorslede en Staden worden de burgers ondersteund bij het aanvragen van een verbeterings- of aanpassingspremie. Onder de ondersteuning bij aanvraag is begrepen : het informeren omtrent de voorwaarden voor de premie, het invullen van de aanvraagformulieren, het controleren van het in te dienen dossier op volledigheid en het effectief indienen bij Wonen Vlaanderen tegen afgiftebewijs. Burgers, die geconfronteerd worden met een weigering tot premie, kunnen steeds bij de Woondienst terecht voor een gefundeerd advies.

Aantal ingediende premies met volledig opvolging dienst Wonen

	Renovatie (2016)	VAP (2016)	Renovatie (2017)	VAP (2017)
Roeselare	124	56	130	69
Lichtervelde	39	11	30	12
Hooglede	25	7	17	7
Staden	40	15	21	17
Moorslede	10	5	20	12
Totaal	238	94	218	117

Bron : Eigen Telling afgiftebewijzen premies bij Wonen Vlaanderen

Uit de cijfers 2016 en 2017 van het aantal ingediende dossiers blijkt dat heel wat burgers op deze dienstverlening een beroep doen. Deze uitgebreide vorm van ondersteuning zal ook over het volledige werkingsgebied in 2019 worden verdergezet.

Vooropgesteld resultaat :

Burgers kunnen steeds terecht op het balieplein (Roeselare) of het woonloket (Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede) voor ondersteuning bij de aanvraag van een verbeterings- of aanpassingspremie. Binnen de stad Roeselare wordt de dienst Wonen als back office ingezet voor complexe premievragen. De uitgebreide ondersteuning wordt verdergezet in 2019.

Meetindicator :

- opvolging van het aantal ingediende dossiers

3.2. De gemeente biedt inwoners bijkomende ondersteuning bij de aanvraag van een Vlaamse huursubsidie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders: de gemeente onderzoekt of de aanvrager en de verhuisbeweging voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huursubsidie

Het bekomen van de Vlaamse huursubsidie is voor kwetsbare gezinnen niet altijd even eenvoudig. Naast een aantal voorwaarden (inkomen, huurprijs woning, ...) waaraan de aanvrager moet voldoen, zijn er ook voorwaarden gesteld aan de verhuisbeweging, namelijk het verhuizen van een niet-conforme naar een conforme woning.

Binnen Roeselare staat de eerstelijnsdienstverlening van het Welzijnshuis in voor ondersteuning bij het aanvragen van de Vlaamse huursubsidie. Om de voorwaarden van de verhuisbeweging na te gaan, is het noodzakelijk dat er een goede afstemming plaatsvindt tussen de medewerkers van het Welzijnshuis en de dienst Wonen van de stad. Met de geplande automatisering van de registers (o.a. door het gebruik van VLOK) wordt ingezet op een betere gegevensdeling. Het moet voor de medewerkers van het Welzijnshuis mogelijk worden om na te gaan welke woningen in Roeselare beschikken over een geldig conformiteitsattest en in welke woningen woningkwaliteitsproblemen werden vastgesteld. In 2019 zullen tussen beide diensten afspraken gemaakt worden over de controle van de nieuwe woning en de mogelijkheid om reeds bij de aanvraag tot huursubsidie een conformiteitsattest te voorzien, waardoor de kansen van de aanvrager op succes gevoelig toenemen.

Bij aanvragen van huursubsidie in Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede wordt de ondersteuning geboden via het woonloket. Net als in de stad Roeselare richt deze begeleiding zich,

zowel op administratief niveau als op vlak van conformiteit. Ook in de gemeenten wordt het traject tot automatisering van het register ongeschikt/onbewoonbaar uitgevoerd en zullen uitgereikte conformiteitsattesten kunnen geraadpleegd worden. Eigenaars die geconfronteerd worden met een ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid naar aanleiding van de aanvraag van een huursubsidie worden begeleid, cf. 2.14. Ook in deze gemeenten zal er een verscherpte aanpak zijn in het controleren van de nieuwe woning bij aanvraag van een huursubsidie.

Vooropgesteld resultaat :

Burgers die een huursubsidie aanvragen worden ondersteund bij deze aanvraag, zowel administratief als op vlak van de conformiteitsvereisten van de oude en nieuwe woning

Meetindicator :

- aantal toegekende huursubsidies
- kwalitatieve ondersteuningstrajecten bij kwetsbare huurders bij een aanvraag tot huursubsidie

3.3. De gemeente biedt inwoners ondersteuning bij de aanvraag van een Vlaamse huurpremie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

Kandidaat-huurders voor een sociale woning, die reeds vier jaar op de wachtlijst staan en aan de voorwaarden voldoen, krijgen automatisch aanvraagdocumenten toegestuurd om de Vlaamse huurpremie aan te vragen. Kandidaat-huurders kunnen met deze documenten steeds terecht bij het Welzijnshuis (Roeselare) en het woonloket (Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede) voor ondersteuning bij het invullen.

Eveneens voor basisinformatie of dossiergebonden vragen rond de huurpremie staat de dienstverlening Wonen klaar voor het bieden van ondersteuning.

Deze eerstelijnsdienstverlening werd in de afgelopen jaren reeds opgenomen en zal over het ganse werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare in 2019 verdergezet worden.

Vooropgesteld resultaat :

Burgers kunnen bij de dienst terecht voor informatie over of ondersteuning bij het invullen van de aanvraagformulieren van de Vlaamse huurpremie

Meetindicator :

- aantal tussenkomsten voor de Vlaamse huurpremie

3.4. De gemeente ondersteunt inwoners bij de inschrijving in de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor die actief zijn op haar grondgebied

In het werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare zijn er drie sociale huisvestingsactoren actief : woningen van de SHM De Mandel en SVK Regio Roeselare vinden we in Roeselare, Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede. SHM Vitare heeft met dertien sociale huurappartementen een heel beperkt patrimonium in Roeselare en heeft geen ander aanbod in de regio. In 2015 werd door SHM De Mandel en het Sociaal Verhuurkantoor een uniek inschrijvingsformulier ontwikkeld. Door het unieke inschrijvingsformulier kunnen kandidaat-huurders op eenvoudige wijze en in één beweging ingeschreven worden voor het ganse sociale huurpatrimonium in de regio.

Voor inwoners van de stad Roeselare zijn er in het Welzijnshuis zitdagen voorzien van het sociaal verhuurkantoor, waarbij inwoners specifiek ondersteund worden in verband met inschrijving en vragen rond sociale huisvesting.

Ook in de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede worden inschrijvingen voor sociale huisvesting specifiek aangeboden door het woonloket. De opgebouwde expertise en de goede contacten met de aanbieders van sociale huisvesting zorgen voor een eenvoudige procedure voor de kandidaat-huurders. In 2019 zal de werkwijze over het ganse werkingsgebied verdergezet worden. Er wordt eveneens werk gemaakt van een vereenvoudiging van de actualisaties van de wachtlijsten in samenwerking met S.H.M. De Mandel en S.V.K.

Vooropgesteld resultaat

Inwoners van Roeselare kunnen in het Welzijnshuis terecht voor inschrijving in het SVK en SHM De Mandel. Inwoners van Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede kunnen inschrijven via het woonloket in hun gemeente.

Meetindicator :

- aantal tussenkomsten voor inschrijvingen of informatie omtrent sociale huisvesting

3.7. De gemeente voert sensibiliseringsacties voor specifieke doelgroepen uit en organiseert infosessies voor specifieke doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden

In werkingsjaar 2019 werkt de Woondienst Regio Roeselare samen met het Welzijnshuis een specifieke actie uit in de ondersteuning van de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Deze actie zal gekoppeld worden aan het actieprogramma “Verzet tegen armoede”. De inhoud van deze actie zal in 2018 verder geconcretiseerd worden. Ook in werkingsjaar 2016 werden er verschillende acties voor specifieke doelgroepen in Roeselare ontwikkeld : zoals woonwandeling en Wereldcafé “Wachten op sociale huisvesting”.

Verder organiseert de stad Roeselare opnieuw een wooncafé voor jongeren. Deze activiteit richt zich specifiek op jongvolwassenen, die hun eerste stappen zetten op de huisvestingsmarkt. Het wooncafé heeft als doelstelling om laagdrempelige informatie te bieden over huren, kopen, lenen, ... in een aangename omgeving. Ze laat ook de aanwezigen kennismaken met het dienstenaanbod van de stad.

Voor (toekomstige) kotstudenten werd de folder “Vlot op Kot” ontwikkeld, die beschikbaar is over het ganse werkingsgebied.

In de volgende werkingsjaren kunnen methodieken en initiatieven, die in Roeselare ontwikkeld worden, ook ingezet worden in de kleinere gemeenten binnen de Woondienst Regio Roeselare. In het subsidiedossier 2019 wordt de actie 3.7. enkel in Roeselare opgenomen.

Vooropgesteld resultaat :

In de stad Roeselare worden een sensibiliseringsacties opgezet in samenwerking met het Welzijnshuis ten behoeve van specifieke doelgroepen. Jongvolwassenen kunnen via het wooncafé informatie krijgen over de woonmogelijkheden in de stad.

Meetindicatoren :

- Uitvoering van de geplande acties voor specifieke doelgroepen in de stad Roeselare
- Uitvoering van het wooncafé in de stad Roeselare

3.8. De gemeente voert algemene sensibiliseringsacties uit en organiseert algemene infosessies

Door de Woondienst Regio Roeselare werden reeds heel wat algemene sensibiliseringsacties en infosessies georganiseerd. In alle gemeenten werden infoavonden over zorgeloos verhuren georganiseerd, waarbij over het ganse werkingsgebied ruim 450 burgers deelnamen. Specifiek in Lichtervelde, Hooglede, Moorslede en Staden werd een infoavond en een sensibiliseringsactie georganiseerd in het kader van de actie ‘Grijs maar wijs’, energetisch renoveren voor senioren. Samen met de diensten milieu werden ook reeds verschillende acties opgezet : zoals energiefit-sessies, isoleren van spouwmuren, open milieuraad (Staden en Hooglede).

Naast de organisatie van infomomenten volgt de Woondienst Regio Roeselare actuele en relevante beleidsmaatregelen op. Via de website, facebookpagina, gemeentelijke infobladen en de periodieke nieuwsbrief worden nieuwe maatregelen en initiatieven gedeeld met de burger en lokale diensten.

Vooropgesteld resultaat

In werkingsjaar 2019 wordt minstens één infomoment georganiseerd voor een breed publiek, ofwel één infomoment voor professionelen. De gemeentelijke infobladen, website en facebookpagina worden gebruikt om de burger te informeren. Het professionele netwerk wordt via de periodieke nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van nieuwe initiatieven en beleidsmaatregelen.

Meetindicator

- Infomoment voor een breed publiek is georganiseerd.
- Publicaties o.a. in de gemeentelijke infobladen, website, facebookpagina.
- Publicatie van 2 nieuwsbrieven voor professionelen.

3.9. De gemeente biedt gestructureerde basisinformatie aan over rationeel energiegebruik (cfr. REG) en duurzaamheid, en zorgt ervoor dat die de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden bereikt

De Woondienst fungeerde in de afgelopen werkingsjaren steeds als loket en communicatiekanaal voor alle woongerelateerde thema's. Hierbij werd ook steeds de basisinformatie over rationeel energiegebruik opgenomen in de dienstverlening. Binnen de stad Roeselare werd een specifieke samenwerking opgezet met Energiesnoeiers voor het bereiken van de meest kwetsbare gezinnen. Via een zitdag in het Welzijnshuis worden kwetsbare gezinnen specifiek ondersteund omtrent rationeel energiegebruik : uitvoering van V-test, opvolging en sensibilisering omtrent energieverbruik, uitvoering van een energiescan, ... De woon- en energieconsulenten van het Welzijnshuis volgen specifiek de LAC-werking op en koppelen deze informatie aan begeleiding van cliënten. Informatie over en het aanvragen van premies van de distributienetbeheerders worden in Roeselare via het Balieplein opgenomen. In Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede wordt de gestructureerde basisinformatie omtrent rationeel energiegebruik aangeboden via het woonloket. De fysieke aanwezigheid van het loket in de sociale huizen in de gemeenten zorgt er voor dat woonbehoefte gezinnen bereikt worden. Ook in de gemeenten is er tussen de Woondienst en de energiesnoeiers een specifieke samenwerking en werden doorheen de jaren al heel wat energiescans uitgevoerd bij kwetsbare gezinnen. Over het volledige werkingsgebied wordt alle informatie ter beschikking gesteld via de digitale kanalen. (website, Facebookpagina)

Vooropgesteld resultaat :

Voor elke burger is er een gestructureerde basisinformatie beschikbaar, zowel via het loket als digitaal. Er is extra aandacht voor kwetsbare gezinnen door de koppeling met de sociale huizen en de samenwerking met energiesnoeiers

Meetindicator

- aantal tussenkomsten in het kader van REG via het loketwerk
- aantal publicaties (infoblad, website, ...) in het kader van REG

3.10. De gemeente biedt gestructureerde basisinformatie aan over collectieve renovaties en totaalrenovaties

In Roeselare werd de actie “Kwaliteitsscreening meergezinswoningen” opgestart met een gemeenteraadsbeslissing van 19/12/2016. In deze actie wordt er een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) voor het screenen van appartementen ouder dan 50 jaar. Deze actie loopt van 01/01/2017 en eindigt op 01/01/2021. Er is jaarlijks een budget voorzien van € 33.542,00 op de begroting van de stad Roeselare. De doelstelling is door een gerichte kwaliteitsscreening de vereniging van mede-eigenaars te adviseren (overtuigen) en te ondersteunen om renovatiewerken uit te voeren voor het behalen van de steeds strenger wordende normen rond dakisolatie en dubbele beglazing. In de stad Roeselare komen 75 gebouwen, goed voor 448 woongelegenheden in aanmerking voor dit initiatief. De stad Roeselare verkent eventuele pistes voor bijkomende (Europese) subsidiëring van deze actie.

Het renovatietraject bestaat uit volgende stappen :

Op niveau van het gebouw :

- Analyseren op veiligheid, gezondheid en kwaliteit (bouwrot, daken)
- Analyse van het comfortniveau (ventilatie, akoestiek)
- Analyse van de technische installaties (verwarming, afvoerleidingen, ...)

Op niveau van de individuele woongelegenheden

- Analyseren op veiligheid, gezondheid en kwaliteit (vacht, elektriciteit)
- energie-efficiëntie (lichtarmaturen)

Van elke analyse wordt er een eindverslag opgesteld dat besproken wordt met de verenigde eigenaars. De WVI en de stad werken in deze actie nauw samen wat betreft het communicatietraject, de uitvoering van de analyses en de verdere opvolging van uitgevoerde werken of renovaties.

In 2017 werd een traject opgestart voor 2 appartementen (30 woongelegenheden). Op de nieuwe open oproep, die net gecommuniceerd was bij de opmaak van het projectdossier, schreven in 2018 opnieuw reeds 2 appartementsgebouwen in. Het is de bedoeling om elk jaar tijdens de projectperiode een oproep tot inschrijving te communiceren.

Vooropgesteld resultaat :

Door een gerichte ondersteuning worden oude appartementsgebouwen gerenoveerd op vlak van energie, kwaliteit en comfort.

Meetindicatoren

- Jaarlijkse communicatie naar betrokken eigenaars.
- aantal afgeleverde eindrapporten en besprekingen met de Vereniging van Mede-eigenaars.
- Kwaliteitsbevraging van de uitgevoerde begeleidingstrajecten.

3.13. De gemeente organiseert of faciliteert specifieke acties rond energetische aspecten van wonen (zoals groepsaankopen voor energie, energiescans aanbieden, sociaal dakisolatieprojecten, samenwerking met lokaal Energiehuis voor Vlaamse Energielening, ter beschikking stellen van een demonstratiewoning ...)

Verschillende acties rond energetische aspecten zijn reeds geruime tijd ingeburgerd binnen het werkingsgebied van de Woondienst Regio Roeselare. Jaarlijks vinden heel wat burgers de weg naar de Woondienst voor inschrijvingen en bevestigingen inzake de groepsaankoop groene stroom en gas van de provincie West Vlaanderen. In de stad Roeselare wordt de dienstverlening voor deze ondersteuning georganiseerd in het Welzijnshuis. In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede neemt het woonloket de inschrijvingen voor de groepsaankoop voor haar rekening. Op beide locaties kunnen burgers ook terecht voor een V-test. Het aantal inschrijvingen via ondersteuning toont aan dat er nog steeds een duidelijke nood is aan dienstverlening op dit vlak voor de (meest kwetsbare) burger.

Inschrijvingen groepsaankoop 2016-2017

Gemeente	Aantal gezinnen	Totaal Ingeschreven	% (totaal tov gezinnen)	via Loket	% loketinschrijvingen
Hooglede	3.972	742	18.7%	151	20.0%
Lichtervelde	3.500	656	18.7%	116	17,70%
Moorslede	4.495	746	16.6%	154	20.6%
Roeselare	25.756	3.609	14.0%	198	5,50%
Staden	4.451	748	16.8%	137	18,30%
Totaal	45.931	6.985	16.3%	841	12,00%

De stad Roeselare nam op 10/10/2017 zelf het initiatief voor de organisatie van een groepsaankoop voor dak- en spouwmuurisolatie op haar grondgebied. Bij de opmaak van het subsidiedossier was de actie nog lopende, maar hadden reeds 171 geïnteresseerde burgers zich gemeld.

Binnen het werkingsgebied worden jaarlijks heel wat Vlaamse energieleningen afgesloten. De Woondienst Regio Roeselare organiseert hiervoor maandelijks een specifieke zitdag in het stadhuis van Roeselare, waarbij de verstrekker van de leningen (W.V.I.) aanwezig is voor het beantwoorden van vragen, het ondertekenen van contracten, ... De basisinformatie omtrent de energielening kan op elk moment door de burger verkregen worden via het eerstelijnsloket.

De Woondienst Regio Roeselare werkt heel nauw samen met energiesnoeiers op vlak van het uitvoeren van sociale dakisolatieprojecten. Eigenaars die in aanmerking komen voor deze initiatieven worden steeds administratief begeleid en doorverwezen naar energiesnoeiers voor de uitvoering van de eigenlijke isolatiewerken.

Vooropgesteld resultaat :

De burgers binnen het werkingsgebied kunnen terecht bij de Woondienst voor specifieke acties rond energetische aspecten van wonen. De Woondienst werkt in de uitvoering van deze opdracht nauw samen met energiesnoeiers en de W.V.I. (Vlaamse energielening).

Meetindicatoren

- aantal inschrijvingen voor groepsaankopen, georganiseerd door de provincie of lokale overheid
- aantal afgesloten Vlaamse energieleningen in het werkingsgebied

3.14. Voorstel van gemeente(n) : De gemeente faciliteert een begeleidingskader voor versnelde sociale toewijzingen door middel van een multidisciplinair team dat handelt volgens de Proef-Wonen-

Na een experimentele fase (pilotproject “Wonen-Welzijn” 2011 – 2015) werd “Proef-Wonen” in alle gemeenten ingevoerd als een identiek (boven)lokaal toewijzingsreglement. Dit systeem wil een alternatief bieden op de huidige proefcontracten in het kader van sociale huisvesting (systeem dat moeilijk werkbaar is) en voor de versnelde toewijzing volgens artikel 24 van het kaderbesluit sociale huur.

Centraal bij Proef-Wonen staat dat er een veel sterkere koppeling gerealiseerd wordt tussen wonen en welzijn. Er wordt een grondige screening gemaakt van kandidaten die in aanmerking komen voor Proef-Wonen, met inschatting dat een goede woonsituatie pas kan gerealiseerd worden, voor zover er een adequate begeleiding kan voorzien worden. Het begeleidingstraject wordt uitgewerkt binnen de schoot van een multidisciplinair team en maakt integraal deel uit van de huurovereenkomst.

De intergemeentelijke Woondienst Regio Roeselare vormt het scharnier voor de coördinatie van de multidisciplinaire teams Proef-Wonen en de samenwerking tussen de welzijnsdiensten en de SHM De Mandel en SVK Regio Roeselare. Naast de praktische organisatie bestaat de belangrijkste taak er in om erover te waken dat de begeleidingstrajecten goed uitgewerkt worden, er de nodige opvolging aan gegeven wordt, tussentijdse evaluatie en zo nodig bijsturing voorzien wordt.

Het LTR werd ingevoerd in september 2015. Tot eind 2017 waren er voor de regio Roeselare 25 aanmeldingen, waarvan 19 die effectief in aanmerking kwamen voor Proef-Wonen (Groen licht). Ondertussen werden 10 trajecten opgestart. De aanmeldingen kwamen vanuit verschillende sectoren (GGZ, OCMW, VAPH, CAW en Jongerenwelzijn).

Proef-Wonen is duidelijk bovenlokaal georiënteerd. Niet alleen het lokaal toewijzingsreglement op zich werd goedgekeurd door de gemeenteraden van Roeselare, Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede. Ook de betrokken welzijnspartners, die een engagementsverklaring ondertekenden hebben een regionale spreiding. (Dominiek Savio in Hooglede, Mariënstede in Moorslede, Tordale in Lichtervelde, enz.). Daarnaast is het team Proef Wonen samengesteld uit medewerkers van de welzijnsactoren en O.CM.W.’s, die regionaal gespreid zijn over het werkingsgebied. In welke gemeente effectief trajecten opgestart worden, hangt vanzelfsprekend sterk samen met de woningkeuze van de kandidaat-proefwoner. In het lokaal woonoverleg van elke gemeente wordt minstens één maal per jaar een bespreking en opvolging van “Proef Wonen” geagendeerd. Via een jaarlijkse nieuwsbrief worden de medewerkers van betrokken gemeenten en welzijnspartners geïnformeerd.

In 2018 wordt een evaluatie gehouden van deze methodiek, met een focus op de ervaringen van de woon- en welzijnsactoren en de betrokken cliënten.

Vooropgestelde resultaten

- De methodiek Proef-Wonen zorgt verder voor een doelgroepgericht kansenbeleid, door een doorgedreven samenwerking tussen de woon- en welzijnsactoren.

Meetindicatoren :

- Aantal begeleidingstrajecten
- Verslaggeving van het regioteam Proef-Wonen, stuurgroep Proef Wonen
- het evaluatierapport (2018-2019) is de basis voor bijsturingen in de werking

DOELSTELLING 4 : Ondersteunen van de lokale private huurmarkt

4.1. Een woonzoekteam ondersteunt kwetsbare gezinnen in de zoektocht naar een geschikte en betaalbare huurwoning

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.

Inzet woonbuddy 2017

	Aantal opgestarte dossiers 2017	Aantal lopende dossiers 217	Aantal dossiers succesvol afgerond 2017
Roeselare	32	36	16
Lichtervelde	0	0	0
Hooglede	0	0	0
Staden	1	1	1
Moorslede	0	0	0
Totaal	34	37	17

Bron : Registratie door woonbuddy

Naast de woonbuddywerking wordt ook wekelijks een lijst van beschikbare huurwoningen en appartementen opgesteld met een maximale huurprijs van €550. De lijst wordt via de website : www.woondienstregioroeselare.be aangeboden aan burgers en professionelen. Uit de statistieken die gekoppeld zijn aan de website blijkt dat de "lijsten te huur" veelvuldig worden opgevraagd.

Doorheen de jaren merken we dat het vinden van een woning voor heel wat kwetsbare gezinnen ook steeds moeilijker geworden is. In 2019 hebben we als doelstelling om door de inzet van een woonzoekteam de zoektocht naar een geschikte woning optimaal te ondersteunen. Hiervoor zullen we de huidige instrumenten (inzet woonbuddy en lijst te huur) in 2018 evalueren, om vanaf 2019 een aantal nieuwe accenten te leggen. De principes van deze omvorming zijn, o.a. het differentiëren van het begeleidingsaanbod, de zelfredzaamheid van de cliënt versterken en het versterken van het professionele kader door de inschakeling van de nieuw aan te werven sociaal adviseur binnen deze actie.

In de gemeenten Lichtervelde, Hooglede, Staden en Moorslede wordt door de sociaal adviseur nauw samengewerkt met de maatschappelijk assistenten van de aanwezige sociale huizen. Het is de doelstelling om met de opgezette acties van het woonzoekteam, ook de kwetsbare burgers in deze gemeenten te ondersteunen in de moeilijke zoektocht naar een woning.

Vooropgestelde resultaten :

- de vernieuwde werking van het woonzoekteam gaat van start in werkingsjaar 10 (2019).

Meetindicatoren

- een aantal kwetsbare gezinnen wordt aangemeld voor ondersteuning via het woonzoekteam.

- na een halfjaar werking volgt een evaluatie (o.a. naar de effectiviteit van de vernieuwde aanpak).

4.2. De lokale immosector wordt in kaart gebracht en periodiek wordt overleg georganiseerd met de immokantoren uit de volledige regio

Zowel voor de burgers als diensten is er een overzichtslijst met immokantoren beschikbaar, die samen met de lijst van "te huurstaande" woningen wordt aangeboden via de website van de Woondienst Regio Roeselare.

In 2017 werd met de immokantoren een eerste overleg belegd in het stadhuis van Roeselare. Van de 57 immokantoren in de brede regio van Roeselare schreven er 21 in voor dit eerste overleg. Het immo-overleg wil de verhouding tussen de sector en de lokale overheid optimaliseren. Als eerste doelstelling zal het immo-overleg de kantoren informeren omtrent nieuwe reglementering, de geboden dienstverlening door de Woondienst voor huurder en verhuurder, ... Daarnaast biedt dit forum

mogelijkheden om knelpunten en bezorgdheden te bespreken en te zoeken naar oplossingen ten behoeve van de immosector en lokale overheid. In 2019 zal de Woondienst Regio Roeselare het immo-overleg verder uitbouwen met als doelstellingen om te sector te informeren, een forum te bieden tot beleidssignalering en hen te betrekken als adviesverlener bij nieuwe beleidsinitiatieven en -acties.. Er wordt op jaarbasis gestreefd naar twee overlegmomenten. Waar mogelijk zullen afspraken geformaliseerd worden tussen de sector en de lokale overheid.

Vooropgestelde resultaten :

- de samenwerking tussen de lokale overheden en de immokantoren wordt geoptimaliseerd. Het immo-overleg groeit uit tot een structurele dialoog waarin afspraken tot samenwerking kunnen gemaakt worden.

Meetindicator

- Verslag van twee vergaderingen van het lokale immo-overleg.

4.3. De stad Roeselare organiseert een centraal aanspreekpunt voor verhuurders, waarbij gespecialiseerde informatie gegeven wordt omtrent het verhuren van een woning

Binnen de stad Roeselare wordt in 2018-2019 een centraal aanspreekpunt voor verhuurders opgericht. Dit aanspreekpunt richt zich specifiek naar de vele “kleine” particuliere verhuurders in de stad, met de uitdrukkelijke doelstelling om dit belangrijk segment van de huurmarkt te behouden. Hierbij worden drie sporen uitgezet om deze verhuurders te ondersteunen in de verhuring van hun eigendom.

Als eerste spoor worden een aantal acties opgezet in de collectieve dienstverlening naar deze specifieke groep burgers, waarbinnen volgende activiteiten voorzien worden :

- Roeselare voorziet een infoavond voor verhuurders in 2019. Aan een vorige editie in 2016 namen ongeveer 350 eigenaars deel.
- Roeselare ontwikkelt een gebruiksvriendelijke verhuurdersbrochure in klare taal
- Roeselare biedt digitaal informatie over verhuren met als doelstelling antwoorden te bieden op eenvoudige verhuurdersvragen en stelt een aantal sjablonen (bv. huurcontract, voorbeeld plaatsbeschrijving) ter beschikking

In een tweede spoor wordt specifiek ingezet op de individuele dienstverlening waaraan volgende deelacties gekoppeld zijn.

- Binnen het centraal aanspreekpunt zal de verhuurder persoonlijk terecht kunnen voor antwoorden op eenvoudige vragen wat betreft rechten en plichten van verhuurders
- De stad Roeselare zet een samenwerking op met VZW Verenigde Eigenaars, door het afsluiten van collectief abonnement, waardoor verhuurders met complexe vragen eenvoudig kunnen doorverwezen en geholpen worden
- De stad biedt ondersteuning aan verhuurders op vlak van conformiteit en aanvragen van premies. (o.a. stedelijke renovatiepremie, verhuurpremie, promotie Vlaamse huurgarantiefonds, ...)

Tenslotte zal in 2019 ook gestart worden met het derde spoor : het opzetten van een aanspreekpunt voor (ver)huurproblemen en coördinatie tussen opgezette acties op dossierniveau.

Deze activiteiten zijn gericht op preventie van woonproblemen, maar werkt eveneens oplossingsgericht om bepaalde problematische situaties onder controle te krijgen. Een gemeenschappelijke aanpak (bv. bij ernstige woonvervuiling, acuut gevaar) over verschillende diensten binnen de domeinen wonen en welzijn, wordt gecoördineerd en opgevolgd.

In werkingsjaar 2019 zal deze actie eerst in Roeselare opgezet worden met als bedoeling dit van 2020 uit te breiden naar de andere gemeenten in het werkingsgebied. Ook in deze actie neemt de aan te werven “Sociaal Adviseur Huren en Verhuren” het voortouw.

Vooropgestelde resultaten :

- De particuliere verhuurder binnen de stad Roeselare wordt ondersteund binnen het verhuren van zijn woning met als doel het aantal huurwoningen binnen de stad op peil te houden.

Meetindicatoren

- Uitvoeren van de activiteiten binnen de collectieve dienstverlening aan de verhuurder
- Uitvoeren van de activiteiten binnen de individuele dienstverlening aan de verhuurder
- Opstarten van het centraal aanspreekpunt, die de coördinatie opneemt van acties op dossierniveau, bv. afspraken tussen wijkagent, dienst milieu, Welzijnshuis, dienst wonen, ... en verhuurder/huurder

4.4. De gemeente biedt technisch en energetisch woonadvies aan ter versterking van een kwalitatieve huurmarkt.

Binnen de activiteit 4.4. worden verschillende instrumenten binnen de stad Roeselare ingezet en met elkaar verbonden, namelijk een gericht premiebeleid, ondersteuning van eigenaars en kwetsbare huurders en het verhogen van het energetische en kwaliteitsniveau van het aanwezige huurpatrimonium in de stad.

Op 19 februari 2018 keurde de stad Roeselare een premiereglement goed ter ondersteuning van de lokale huurmarkt. Enerzijds omvat het reglement een verhuurpremie voor private verhuurders, die hun woning verhuren aan kansengroepen, zijnde personen met een leefloon of verhoogde tegemoetkoming. De verhuurpremie heeft tot doel om de verhuurder financieel te ondersteunen wanneer een kwalitatieve huurwoning verhuurd wordt aan kansengroepen.

In een tweede luik ondersteunt de stad Roeselare kwalitatieve en energetische renovatie. Via gerichte premies voor huurwoningen gelegen binnen de stadskern van Roeselare wordt beoogd om de Vlaamse eisen te behalen. De Woondienst biedt aan de verhuurder via de huisscan gerichte begeleiding. In beide reglementen is er een koppeling voorzien met de conformiteit van de woning en de huurprijs.

Om het ontzorgingstraject van de verhuurder optimaal te ondersteunen, wordt er bij de aanvraag tot verhuurpremie en/of energiepremie steeds een huisscan uitgevoerd. De huisscan werd in Roeselare ontworpen naar aanleiding van het project “Blekerijstraat, straat van morgen”. In dit project werden in werkingsjaren 2016-2017 al 33 huisscans uitgevoerd. Binnen de huisscan staan kwaliteits-, gezondheids- en energetische aspecten centraal. De eigenaar van de betrokken huurwoning ontvangt een uitgebreid woningpaspoort, waarin aanbevelingen zijn opgenomen omtrent de renovatie van de huurwoning met het oog op comfort en conformiteit. 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.

Vooropgestelde resultaten :

De private huurmarkt in Roeselare wordt ondersteund door het premiereglement en de ondersteuning die aan de eigenaar/verhuurder geboden wordt bij kwalitatieve en energetische renovatie. Door het aanbieden van de huisscan gaat de renovatiegraad en woningkwaliteit van het huurpatrimonium erop vooruit.

Meetindicatoren

- Aantal uitgereikte verhuur- en energiepremies in Roeselare.
- Kwalitatieve huisscans ondersteunen particuliere eigenaars in het renoveren van de huurwoning.
- het aantal conforme huurwoningen binnen de stadskern neemt toe door de inzet van de verschillende instrumenten.

4.5.. Binnen de stad Roeselare biedt “Insula, kamers met kansen” een specifieke voorbereiding van zelfstandig wonen op de private huurmarkt voor een heel kwetsbare groep jongvolwassenen.

Binnen de stad Roeselare wordt de werking van “Insula : kamers met kansen” verder gecontinueerd en zorgt het Welzijnshuis door een vernieuwde en sterk uitgebreide professionele omkadering (2,5 VTE) voor een specifieke ondersteuning naar de bewoners in deze woonvorm.

“Insula : Kamers met kansen” telt samen 18 wooneenheden op twee locaties, namelijk het Tulpenhuis en De Villa. Het betreft hier een vorm van kamer-wonen met een aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals keuken, sanitair en ontspanningsruimte. De betreffende woonvorm richt zich op maatschappelijk kwetsbare jongvolwassenen (van minimaal 18 tot maximaal 35 jaar) met een verleden in Jongerenwelzijn of dakloze jongeren die zelfstandig wensen te wonen op de huurmarkt, maar (nog) niet over de capaciteit beschikken om dit te realiseren.

De doelstelling van het Kamers met Kansen “Insula” is dat kwetsbare jongvolwassenen na een intensieve coaching van minimaal 1 jaar en maximaal 3 jaar een zelfstandig leven kunnen leiden. Dit “zelfstandig kunnen leven” zal blijken uit verschillende vlakken:

- Wonen
- Activering
- Financieel

- Sociaal en familiaal netwerk

Binnen dit subsidiedossier wordt specifiek de methodiek omtrent “wonen” hieronder verder toegelicht. Vanzelfsprekend is er ook op de levensdomeinen activering, financiën en sociaal netwerk een uitgewerkte methodiek.

Het recht op wonen is een grondwettelijk erkend recht, doch is het voor deze doelgroep niet makkelijk om enerzijds een degelijke en betaalbare woning te vinden en anderzijds is het aantal sociale woningen ontoereikend. Bovendien blijken deze kwetsbare jongvolwassenen voor de verhuurders niet de meest aantrekkelijke huurders: ze hebben een onregelmatige levensstijl, wat voor overlast kan zorgen, hun financiële situatie is niet steeds rooskleurig waardoor een stipte betaling van de huishuur niet verzekerd kan worden en vaak hebben deze jongeren geen kennis van hoe zij een huishouden moeten runnen. Heel vaak zien we in de praktijk dat kwetsbare jongvolwassenen na het verlaten van een instelling een woning gaan huren, maar door voornoemde problemen vrij vlug opnieuw in de dakloosheid verzeild geraken. Via het algemeen welzijnswerk klimmen ze weer op de rails, maar vaak zien we een herhaling van de feiten waardoor de jongeren opnieuw dakloos worden. Via de intensieve begeleiding willen we de dakloze jongeren de nodige tijd en ruimte geven om op hun tempo te leren “wonen”, rekening houdende met alle aspecten van het huren van een eigen woning:

- Het “buur zijn” is voor de jongeren een vrij abstract begrip. De jongeren willen als volwassene behandeld en aanzien worden door hun omgeving en verlangen dan ook de nodige vrijheid zonder inmenging van hun naaste burens. Ze willen hun leven leiden hoe zij dit wensen, al brengt dit vaak overlast mee voor hun burens, maar inzicht in hoe hun burens deze overlast ervaren hebben ze nog niet kunnen ontwikkelen. In “Insula : kamers met kansen” moeten de jongeren leren “samen – leven” en moeten ze leren rekening houden met hun naaste burens. Samen met de jongeren maken we een huishoudelijk reglement op die hen leert rekening houden met hun medebewoners zodat de jongeren zicht krijgen op de invloed van hun eigen gedrag als “huurder” op het welbevinden van hun burens.
- Een dagelijks onderhoud van de woning is voor de meeste van de kwetsbare jongvolwassenen een onbekend “iets”. Vaak hebben ze een problematische opvoedingssituatie achter de rug waarin het onderhoud van de woning niet hun prioriteit was. Heel vaak zien we in de praktijk dat de jongeren nooit geleerd hebben hoe men een woning moet onderhouden, hoe frequent er bijvoorbeeld moet gepest worden, hoe kledij te wassen, hoe gezond te koken,... Daarnaast hebben veel jongeren reeds een aantal periodes in thuisloosheid geleefd en / of faalervaringen meegemaakt waardoor ze niet meer weten hoe een huishouden aan te pakken. Via een dagelijkse woontraining in het kamerwonen willen we de jongeren dan ook het nodige inzicht, structuur en praktijkkennis aanleren om een woning te kunnen onderhouden.
- De meeste kwetsbare jongvolwassenen hebben een precaire financiële situatie en het betalen van huishuur en andere vaste kosten is niet altijd hun prioriteit. Binnen “Insula : kamers met kansen” willen we via budgetbegeleiding en / of budgetbeheer de jongeren leren hoe prioriteiten te stellen in het beheer van hun (vaak beperkte) budget met het oog op het behoud van de huisvesting en daaraan gekoppelde nutsvoorzieningen en het vermijden van schulden.

Door het investeren in kamerwonen willen we dakloze kwetsbare jongeren hun recht op wonen laten uitputten en dit met een langetermijnvisie. De jongeren die gehuisvest worden in de woning krijgen een individuele kamer ter beschikking doch niet onder de vorm van een huurcontract. We kiezen ervoor om te werken met een verblijfsovereenkomst (Overeenkomst Eigen Aard) waarin alle rechten en plichten gekoppeld aan het verblijf in de woning worden vermeld. Deze verblijfsovereenkomst wordt gekoppeld en is ondergeschikt aan een begeleidingsovereenkomst die gemaakt wordt in overleg met elke jongere. We kiezen voor een dergelijke soort van contractuele hulpverlening omdat we de jongeren willen bewust maken van de nood aan participatie, van hun eigen verantwoordelijkheden en hun eigen rechten en plichten.

De jongeren krijgen tijdens hun verblijf in de woning een gecombineerde begeleiding aangeboden: casemanagement door een maatschappelijk werker die ook de aspecten socio – administratieve en psychosociale hulpverlening opneemt en een zeer intensieve woontraining door de sociaal (bewoners)

begeleider. We stellen een minimumverblijf van 1 jaar voorop en een maximum van drie jaar. De bedoeling is dat de jongeren tijdens de tweede helft van hun verblijf kunnen doorstromen naar de huurmarkt, een afweging die in samenspraak met de betreffende jongere zal worden gemaakt. Indien de jongeren kunnen doorstromen naar het huren van een woning zullen zij gedurende de eerste zes maanden van hun huurcontract verder ambulante begeleid worden door het team. Op deze manier willen we bereiken dat de jongeren hun woonst effectief als lanceerplatform voor hun volwassen leven kunnen gebruiken.

Vooropgestelde resultaten

De werking “Insula : kamers met kansen” wordt volledig operationeel in 2019 met een versterkt begeleidingskader. De bewoners van “Insula : kamers met kansen” stromen door naar de reguliere huurmarkt met een verhoogde kans op het realiseren van een stabiele huisvesting.

Meetindicatoren :

- de opgestarte begeleidingstrajecten binnen het Tulpenhuis en De Villa
- het operationeel begeleidingskader binnen Het Tulpenhuis en De Villa wordt opgetrokken tot 2.5 VTE in 2019
- de methodiek, zoals omschreven, is operationeel en de effectiviteit wordt nagegaan

DOELSTELLING 5 - Activiteit buiten categorie : Thuisloosheid beëindigen in Midden West-Vlaanderen via een regiostrategie inzake preventie, opvang, huisvesting en woonbegeleiding

Het project (Z)Onderdak heeft als doel om in de regio Midden West-Vlaanderen de instroom in de dak- en thuisloosheid beheersbaar te houden, de huidige opvangcapaciteit efficiënt te organiseren en te verhogen, en een uitstroombesluit met perspectief te realiseren.

Het CAW Centraal West-Vlaanderen is promotor van het project, maar de gemeenten zijn via de 3 IGS-en lokaal woonbeleid (resp. regio's Izegem, Roeselare en Tielt) nauw betrokken en ook trekker voor bepaalde aspecten van het project.

Tot voor kort was er in de regio Midden West-Vlaanderen geen gecoördineerde aanpak inzake dak- en thuisloosheid. Het feit dat alle betrokken partners nu samen rond de tafel zitten om regionale afspraken te maken betekent een grote stap vooruit voor de regio. Op die manier kan gestreefd worden naar een geïntegreerd beleid met een gedeelde verantwoordelijkheid.

Een aantal initiatieven werden op korte termijn reeds opgestart, nl.

- Inventarisatie van het beschikbare woon- en begeleidingsaanbod in de regio in het kader van preventie en aanpak dak- en thuisloosheid
- Het optimaliseren van het regionaal crisisnetwerk (met een efficiënter aanbod van opvangplaatsen via enkele woonzorgcentra)
- De uitbouw van de winteropvang naar een permanente nachtopvang
- Het opstarten van een multidisciplinair crisisoverleg gekoppeld aan een regionaal toegankelijke bufferwoning
- Telling van het aantal langdurig thuislozen binnen de regio en uitwerken van een kader voor de implementatie van Housing First in de regio.

Inmiddels is een regionaal actieplan uitgewerkt dat reeds op diverse fora (o.m. lokale woonoverleggen en burgemeestersoverleg Midwest) werd besproken. Het is de bedoeling om de komende jaren werk te maken van diverse acties. Deze werden gegroepeerd rond 3 strategische doelstellingen:

- De regio investeert in preventieve initiatieven om dak- en thuisloosheid te voorkomen
Met volgende operationele doelstellingen:
 - Sensibilisering van school- en instellingsverlaters opdat ze zich goed kunnen handhaven op de woningmarkt
 - Voorkomen dat kwetsbare jongvolwassenen dakloos worden
 - Uitrollen en zo nodig bijsturen LTR Proef-Wonen (evaluatie cfr. supra onder activiteit 1.9, begeleidingskader supra onder activiteit 3.14)
 - Verminderen van het aantal uithuiszettingen op de sociale en private huurmarkt
- De regio werkt nauw samen om een kwaliteitsvolle zorg en nazorg te garanderen voor wie met dak- en thuisloosheid geconfronteerd wordt
Met volgende operationele doelstellingen:
 - Tijdelijk woonaanbod zo efficiënt en effectief mogelijk inzetten binnen de regio
 - Regionale aanpak van crisissituaties uitbouwen
 - Inzetten op gepaste zorg en herankering van langdurig thuislozen
- De regio zet in op sterke netwerking, effectieve samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid m.b.t. de aanpak van dak- en thuisloosheid
Met volgende operationele doelstellingen:
 - Uitbouwen van een draagvlak om dak- en thuisloosheid verder bovenlokaal aan te pakken
 - Inzetten op beleidssignalering en – beïnvloeding m.b.t. dak- en thuisloosheid

Voor de volledige nota met overzicht van de gedetailleerde acties, zie **bijlage 1 (vanaf pagina 22)**

Voor de uitwerking van de verschillende acties werden een aantal werkgroepen opgericht. Deze koppelen terug naar de stuurgroep die het gehele project opvolgt en aanstuurt. Daarnaast is er ook een overleg voorzien met alle sociale huisvesters (SHM/SVK) die in de regio werkzaam zijn. Een medewerker van het CAW zorgt voor de algemene coördinatie.

Aangezien dit een gecoördineerde actie is voor de hele regio Midden West-Vlaanderen werd afgesproken dat de IGS-en van de regio's Tielt, Roeselare en Izegem deze activiteit in hun nieuwe

subsidieaanvraag zouden opnemen als een activiteit buiten categorie. Daar zijn zeker voldoende redenen voor, want de acties zijn vrij omvangrijk en zullen in, en voor de hele regio uitgerold worden.

Tijdens het formele overlegmoment voor de Woondienst Regio Roeselare werden hierover een aantal opmerkingen geformuleerd door Wonen-Vlaanderen.

Intussen heeft de stuurgroep het regionaal actieplan meer in detail kunnen uitwerken, waardoor het mogelijk is om rekening te houden met de opmerkingen van Wonen-Vlaanderen. De belangrijkste punten zijn:

De meetindicatoren en de vooropgestelde resultaten moeten duidelijk worden geëxpliciteerd. Zoals hieronder vermeld worden de indicatoren in detail geëxpliciteerd in de uitgebreide nota in bijlage 1. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen indicatoren voor werkingsjaar 10 en voor de volgende planperiode.

Er wordt een instrument voorgesteld aan vergelijkbare regio's in Vlaanderen. Dit kan een draaiboek of een ander product zijn, waarmee zowel de resultaten als de specifieke werkwijze van deze regiostrategie worden gedeeld.

Dit werd in het regionaal actieplan opgenomen onder operationele doelstelling 3.3.1. (p.43) . Gezien er in de regio nog verschillende acties moeten opgestart worden en de eerste planperiode (tot eind 2019) heel kort is, werd dit gespreid over de twee planperiodes.

Er is een inhoudelijk en financieel engagement van de gemeenten voor de pooling van opvangplaatsen. Deze actie werd opgenomen onder operationele doelstelling 3.2.1. (p34). Gezien we dit jaar op het einde van de gemeentelijke legislatuur zijn, kan een engagement van de gemeenten hiervoor ten vroegste in 2019 worden besproken. Niettemin zijn er nu reeds een aantal engagementen, met o.m. regionale afspraak rond doorgangswoningen (gemeenten Hooglede en Staden), de regionale afspraak m.b.t. opvang in het kader van crisisnetwerk, de bufferwoning,

Vooropgestelde resultaten :

Thuisloosheid in Midden West-Vlaanderen terugdringen via een regiostrategie inzake preventie, opvang, huisvesting en woonbegeleiding

Meetindicatoren

- verschillende meetindicatoren worden opgenomen in de bijgevoegde nota vanaf pagina 22 waar de gedetailleerde acties beschreven worden voor werkingsjaar 10 en volgende planperiode.

9. De stuurgroep

Volgens de statuten van de projectvereniging Woondienst Regio Roeselare wordt de projectvereniging geleid door een raad van bestuur en dagelijks bestuur. De bevoegdheden van de bestuursorganen wordt bepaald in de statuten van 15/12/2015 en het huishoudelijk reglement van 28/04/2010.

Er werd beslist dat het dagelijks bestuur zal fungeren als stuurgroep van het project en zal instaan voor de opvolging van de opgenomen acties. Het dagelijks bestuur/stuurgroep bestaat uit een uitvoerend mandataris van elke deelnemende gemeente in het project. Het dagelijks bestuur heeft een vergaderfrequentie van 5 à 6 bijeenkomsten op jaarbasis.

Samenstelling dagelijks bestuur/stuurgroep 2013-2018

	Naam	Functie
Roeselare	Dhr. Filiep Bouckeoghe	Stemgerechtigd lid/Secretaris
Lichtervelde	Dhr. Steven Bogaert	Stemgerechtigd lid
Hooglede	Mw. Rita Demaré	Stemgerechtigd lid/voorzitter
Staden	Dhr. Marc Bogaert	Stemgerechtigd lid/penningmeester
Moorslede	Dhr. Bart De Koning	Stemgerechtigd lid/Ondervoorzitter
Wonen Vlaanderen	Dhr. Lombaert Stefaan	Vertegenwoordiger Wonen Vlaanderen

Samenstelling Raad van bestuur 2013-2018

	Naam	Functie
Roeselare	Dhr. Filiep Bouckeoghe	Stemgerechtigd lid/Secretaris
	Dhr. Bart Wenes	Stemgerechtigd lid
	Dhr. Maarten Vinckier	Raadgevende stem
Lichtervelde	Dhr. Steven Bogaert	Stemgerechtigd lid
	Dhr. Hans Delameilleure	Stemgerechtigd lid
	Dhr. Ole Tavernier	Raadgevende stem
Hooglede	Mw. Rita Demaré	Stemgerechtigd lid/voorzitter
	Dhr. Dimitri Carpentier	Stemgerechtigd lid
	Dhr. Lode Vandenbussche	Raadgevende stem
Staden	Dhr. Marc Bogaert	Stemgerechtigd lid/penningmeester
	Dhr. Marnick Hoorelbeke	Stemgerechtigd lid
	Mw. Sarah Vanwalleghem	Raadgevende stem
Moorslede	Dhr. Bart De Koning	Stemgerechtigd lid/Ondervoorzitter
	Dhr. Pol Verhelle	Stemgerechtigd lid
	Mw. Sherley Beernaert	Raadgevende stem
Wonen Vlaanderen	Dhr. Lombaert Stefaan	Vertegenwoordiger Wonen Vlaanderen
Provincie West Vlaanderen	Dhr. Bart Brilleman	Expert
Stad Roeselare	Dhr. Bart Dewitte	Expert

Bij de start van de nieuwe legislatuur zullen de vertegenwoordigers van de gemeenten in zowel het dagelijks bestuur als de raad van bestuur opnieuw aangeduid worden door de nieuwsamengestelde gemeenteraden. De aanduiding van de nieuwe bestuurders is voorzien begin 2019.

10. Een kopie van de besluiten van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten, waaruit het akkoord met de subsidieaanvraag blijkt

11. Een bewijs van oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking

- in geval van interlokale vereniging: een kopie van de gedateerde en door alle partners gehandtekende oprichtingsovereenkomst (inclusief statuten)
- in geval van projectvereniging, dienstverlenende of opdrachthoudende vereniging: een kopie van de gedateerde en door alle partners gehandtekende oprichtingsakte (inclusief statuten)

De initiatiefnemer dient zijn subsidieaanvraag met een aangetekende brief of met een afgifte tegen ontvangstbewijs in bij Wonen-Vlaanderen, Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19, bus 21, 1210 Brussel. Een digitale kopie van de subsidieaanvraag wordt via e-mail verstuurd naar lokalebesturen.woonbeleid@rwo.vlaanderen.be.