

## SUBSIDIEAANVRAAG voor de 'WOONDIENST REGIO ROESELARE'

1. De titel van het project.....	3
2. De initiatiefnemer .....	3
3. De projectuitvoerder .....	4
4. De personeelsformatie .....	4
5. Het werkingsgebied van het project.....	6
Ligging .....	6
Inwoners en huishoudens .....	6
Roeselare als centrumgemeente .....	8
Wonen in de regio .....	8
6. Beschrijving van het project voor de volledige subsidiëringsperiode .....	12
6.1 Verantwoording van het project.....	12
6.2 Beschrijvend overzicht van de activiteiten en methoden voor elk werkingsjaar in de deelnemende gemeenten .....	15
Activiteit 1: Begeleiden en ondersteunen van de deelnemende gemeenten bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen... 15	
Activiteit 2: Het faciliteren of uitbreiden van het woonoverleg met alle lokale woonactoren. ....	21
Activiteit 3: Aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeenten .....	24
Activiteit 4: Het aanbieden van sociaal en technisch advies op het vlak van wonen enerzijds en het aanbieden van begeleiding op maat in het kader van huisvesting anderzijds (activiteit 9 uit het subsidiebesluit) .....	27
Activiteit 5: Bieden van integrale en intensieve woonbegeleiding.....	30
Activiteit 6: Opvoeren van het grond en pandenbeleid .....	34
Schematisch overzicht .....	37

**SUBSIDIEAANVRAAG voor de**  
**‘WOONDIENST REGIO ROESELARE’**

**Projectvereniging met de gemeenten en OCMW van**  
**Ardoorie, Hooglede, Moorslede, Lichtervelde, Roeselare en Staden**

**In het kader van de**  
**OPEN OPROEP 2009**  
**INTERGEMEENTELIJKE PROJECTEN LOKAAL WOONBELEID**

1. De titel van het project

Woondienst Regio Roeselare

2. De initiatiefnemer

▪ Contactgegevens:

Projectvereniging woondienst regio Roeselare  
pa. Stadhuis Roeselare,  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare

Contactpersoon: Bart De Witte, woondienst Roeselare  
tel: 051 262 262  
fax: 051 26 22 69  
e-mailadres: bdewitte@roeselare.be  
website www.roeselare.be

▪ Samenwerkingsvorm:

Projectvereniging . De projectvereniging is opgericht door de 6 gemeenten en OCMW en is door alle betrokken besturen op de respectievelijke raden goedgekeurd. De statuten zijn ondertekend op 9 maart 2009 bij de vaststelling van de oprichting van de nieuwe projectvereniging voor de burgemeester van de stad Roeselare (zie ook bijlage A : oprichtingsakte en ondertekende statuten van de projectvereniging ‘woondienst regio Roeselare’ )

De deelnemers aan de vereniging zijn:

Gemeente Ardoorie, Polenplein 15, 8850 Ardoorie  
Gemeente Hooglede, Marktplaats 1, 8830 Hooglede  
Gemeente Moorslede, Marktplaats 1, 8890 Moorslede  
Gemeente Lichtervelde, Marktplaats 2, 8810 Lichtervelde  
Stad Roeselare, Botermarkt 2, 8800 Roeselare  
Gemeente Staden, Marktplaats 2, 8840 Staden

OCMW Ardoorie, Marktplaats 1, 8850 Ardoorie  
OCMW Hooglede, Hogestraat 170, 8830 Hooglede  
OCMW Moorslede, Marktplaats 18 a, 8890 Moorslede  
OCMW Lichtervelde, Statiestraat 1, 8810 Lichtervelde  
OCMW Roeselare, Brugsesteenweg 90, 8800 Roeselare  
OCMW Staden, Hospitaalstraat 1, 8840 Staden

- het nummer van de financiële rekening van de projectvereniging waarop de subsidie moet worden gestort, zal meegedeeld worden na goedkeuring van het project en voor aanwerving van het eerste personeel.

### 3. De projectuitvoerder

- De projectvereniging “woondienst regio Roeselare” voert het project uit. De vereniging werft vier van de vijf bijkomende werknemers aan.  
Voor de opdracht “woonbegeleiding” wordt een overeenkomst afgesloten met het Centrum Algemeen Welzijnswerk Midden West-Vlaanderen dat deze opdracht uitvoert voor de vereniging. Deze opdracht wordt in een aparte overeenkomst geregeld na toezegging van subsidie voor het project. (Als bijlage F gaat een principeverklaring mbt deze opdracht.) De stad Roeselare brengt kennis, know-how en ondersteuning bij ontwikkeling van regionale en lokale instrumenten in vanuit de bestaande woondienst en stelt 1,5 fte mankracht ter beschikking voor ondersteuning van het regionaal samenwerkingsverband .
- Contactpersoon:  
van zodra de coördinator aangeworven is, wordt deze contactpersoon voor de projectvereniging. In afwachting van deze aanwerving zal Bart De Witte fungeren als contactpersoon.  
contactgegevens: Bart De Witte, coördinator Woondienst, Stad Roeselare, Botermarkt 2, 8800 Roeselare, tel. 051 26 22 62, fax. 051 26 22 69, email: [bdewitte@roeselare.be](mailto:bdewitte@roeselare.be).
- Rechtsvorm: projectvereniging  
De projectvereniging is georganiseerd overeenkomstig het decreet op de intergemeentelijke samenwerking met een duurtijd van 3 jaar (die kan verlengd worden) en heeft een raad van bestuur.

### 4. De personeelsformatie

- Voor het project worden 6,5 vte ingezet, te weten:  
  
1 Coördinator/woonbeleidsmedewerker, A of B niveau met ervaring leidinggeven  
1 Sociaal adviseur, woonwinkelmedewerker, B niveau  
1 Technisch medewerker (C niveau)  
1 woonbegeleider (B-niveau)  
1 medewerker grond en pandenbeleid (A-niveau)  
  
1.5 vte bestaande medewerkers Woondienst Roeselare die ingezet worden voor de ondersteuning en coaching van het project in het algemeen en de nieuwe medewerkers van het intergemeentelijke samenwerkingsverband in het bijzonder (zie verder).
- De projectvereniging zal vier van de vijf nieuwe medewerkers zelf aannemen  
1 opdracht (intensieve woonbegeleiding) wordt via een samenwerkingsovereenkomst uitgevoerd door het CAW dat zelf de nodige personeelstijd (1fte) voorziet en daarvoor vergoed wordt. Stad Roeselare stelt 1,5 vte ter beschikking van het project.

Andere bestaande medewerkers van gemeenten en OCMW (huisvestingsambtenaren, medewerkers dienst ruimtelijke ordening of stedenbouw, technische diensten, sociale dienst ocmw en gemeente,...) zijn essentiële schakels in de uitvoering van het project, waar de nieuwe medewerkers zeer nauw zullen mee samenwerken. Het bestaande personeel in de gemeenten en hun inzet ifv het project wordt niet in rekening gebracht voor de subsidie.

*De projectcoördinator* heeft naast de coördinatie van het project (verslaggeving naar subsidiërende overheden, verantwoording voortgang t.o.v. de raad van bestuur beheer en opvolging werkingsmiddelen) ook de verantwoordelijkheid over de werking van het lokaal woonoverleg en de voortgang van de visievorming lokaal woonbeleid. Hij is de directe

schakel tussen het team en alle deelnemende gemeenten.

*De sociaal adviseur*, zal in hoofdzaak het gezicht van de loketwerking zijn in die gemeenten waar het loket via zitdag wordt uitgebouwd. Hij fungeert in de andere gemeenten als back-office, volgt de registratie van de loketwerking op en staat in voor verwerking van gegevens. Deze medewerker is verder in alle gemeenten inzetbaar voor huisbezoeken ifv activiteit 4 (geven van sociaal en technisch advies op het vlak van wonen en aanbieden van begeleiding op maat)

*De technisch medewerker* werkt in het verlengde van de dienstverlening mbt informatie via het loket maar is ook inzetbaar voor de uitvoering van gemeentelijke instrumenten rond kwaliteitsverbetering (huisbezoeken ifv aanvraag of advies premies, vaststellingen ongeschiktheid of onbewoonbaarheid), de opvolging en vaststellingen mbt inventarissen en individueel advies naar eigenaars en openbare besturen voor verbetering van de kwaliteit van woningen.

*De woonbegeleider* neemt de dossiers op waar intensieve woonbegeleiding nodig is ifv het vermijden van uithuiszetting, terugdringen van overlast, herstellen van netwerken, verbeteren van de wooncultuur. (zie activiteit 5)

*De medewerker grond en pandenbeleid* brengt de nodige kennis en specialisatie in om het grond en pandenbeleid voor alle gemeenten op een hoger niveau te tillen. Het nieuwe decreet terzake zal elke gemeente op dit vlak voor nieuwe uitdagingen stellen.

*De bestaande medewerkers van de Woondienst Roeselare* (3 baliemedewerkers, de huisvestingsambtenaar en de coördinator) zullen intensieve ondersteuning bieden aan de nieuwe medewerkers van het project. De bestaande kennis en knowhow rond informatie verstrekken en de verdergaande sociaal en technisch adviesverlening en begeleiding op maat, zullen maximaal overgedragen worden (training en intervisie). De coördinator van de woondienst Roeselare zal het project halftijds coachen en de coördinator adviseren mbt het personeelsbeleid en het project mee ondersteunen in de dagelijkse werking. De coördinator verzorgt de brugfunctie met de huisvestingsdienst van de stad Roeselare en het SVK regio Roeselare (met hetzelfde werkingsgebied) die beiden op hetzelfde adres gevestigd zijn. Bepaalde taken en aspecten van het huidige werk van de huisvestingsdienst Roeselare (opmaak huurdatabestand, samenwerking met de huurdersbond, overleg en samenwerking met regionale actoren, omgevingsanalyses, registratie- en opvolgingssystemen, ...) zullen op regionaal niveau worden uitgevoerd, waardoor de nieuwe medewerkers meer ruimte krijgen ten voordele van de andere gemeenten. Naar de individuele lokale besturen leveren de bestaande medewerkers van de woondienst praktijkervaring modellen en afwegingskaders aan voor lokale reglementen.

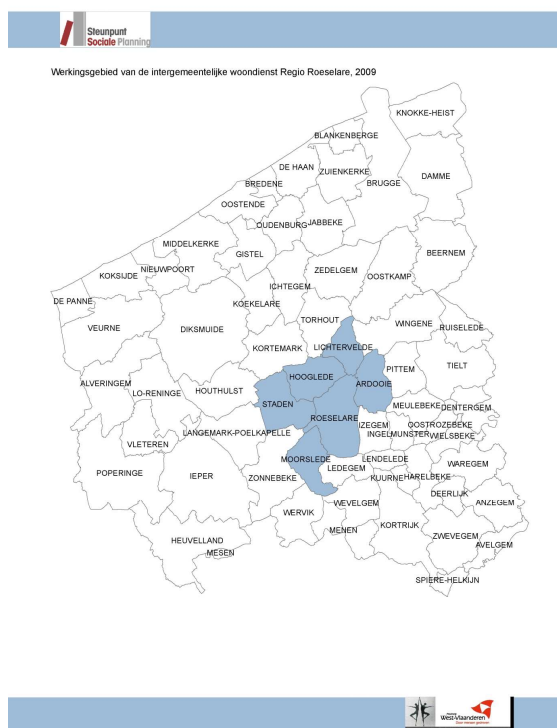
Inbreng stad Roeselare in Woondienst regio Roeselare 1.5 VTE			
	Functie	Kerntaak in Woondienst Roeselare	Inbreng in Woondienst Regio Roeselare
0.5 VTE	Coördinator	Leidinggevende, woonbeleid, woonregie en -overleg	Coaching bij de aansturing team, overleg met regionale actoren, ondersteuning dagelijkse werking, kennisdeling woonbeleid, inbreng naar lokaal overleg en visievorming mbt instrumenten en maatregelen
0.25 VTE	Huisvestingsambtenaar	Woonkwaliteit, technische ondersteuning, dienstverlening, huuradvies	Kennisdeling: woonkwaliteit, huuradvies, technische ondersteuning, dienstverlening
0.25 VTE	Huisvestingsconsulent	Premiebeleid, woonbalie en dienstverlening	Kennisdeling: premies en premiebeleid, balie en dienstverlening
0.25 VTE	Huisvestingsconsulent	Woonkwaliteit, algemene administratie, woonbalie, dienstverlening	Kennisdeling: woonkwaliteit, algemene administratie woondienst, balie en dienstverlening
0.25 VTE	Huisvestingsconsulent	Leegstand, algemene administratie, woonbalie, dienstverlening	Kennisdeling: leegstand, algemene administratie, balie en dienstverlening

- De nieuwe medewerkers krijgen hun uitvalsbasis in Roeselare (vier op de woondienst, één op het CAW). Door het samenzetten van de nieuwe medewerkers met bestaande werkingen zal er een constante wisselwerking en ervaringsoverdracht mogelijk zijn. In functie van de loketwerking (info en advies voor bewoners), de huisbezoeken (begeleiding op maat), het lokaal overleg, integrale woonbegeleiding en opvolging van dossiers zullen de nieuwe medewerkers echter voor het merendeel van hun tijd in de gemeenten zelf aanwezig zijn voor concrete uitvoering of ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De medewerkers zullen zeer nauw samenwerken met de bestaande medewerkers van de gemeenten en zullen in die zin zeer veel bilateraal contact in de gemeenten zelf hebben. Het loketwerk zelf wordt in drie gemeenten gekoppeld aan de werking van het sociaal huis of het OCMW, in 1 gemeente aan het gemeentehuis.

## 5. Het werkingsgebied van het project

- Ligging

Het werkingsgebied strekt zich uit over het grondgebied van de gemeenten Ardoole, Hooglede, Moorslede, Lichtervelde, Roeselare en Staden. Deze cluster van gemeenten ligt centraal in West-Vlaanderen.



- Inwoners en huishoudens

In de regio wonen in totaal 105.930 inwoners. De dichtheid in Roeselare is van een heel andere aard dan die in de buurgemeenten die een veel landelijker karakter en veel meer verspreide bebouwing kennen. Een dergelijke spreiding van de bevolking kan de bestuurskracht van gemeenten negatief beïnvloeden.

Op de welvaartsindex scoren alle gemeenten van de regio (Roeselare inclusief!) lager dan het Vlaams gemiddelde.

Vijf van de zes gemeenten hebben minder dan 5000 huishoudens.

	<b>Aantal inwoners</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>bevolkings- dichtheid/km<sup>2</sup></b>
Ardooie	9.086	34,6	262,60
Hooglede	9.928	37,8	262,65
Lichtervelde	8.489	25,9	327,76
Moorslede	10.840	35,3	307,08
Staden	11.040	46,2	238,96
Roeselare	56.547	59,8	945,60
<i>West-Vlaanderen</i>	<i>1.150.487</i>	<i>3144,3</i>	<i>365,90</i>
<i>Vlaanderen</i>	<i>6.161.600</i>	<i>13522,3</i>	<i>455,66</i>

Bron: Lokale Statistieken, 2008; verwerking SSP

<b>gemeenten</b>	<b>Welvaartsindex (aanslagjaar 2006)</b>	<b>status (1= onder index VL. Gewest; 0 is boven index VL. Gewest)</b>
<b>België</b>	<b>100,00</b>	
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>106,07</b>	
Ardooie	96,87	1
Hooglede	97,07	1
Lichtervelde	95,45	1
Moorslede	92,04	1
Roeselare	101,27	1
Staden	88,49	1
		<b>6/6</b>

Bron: www.bouwenenwonen.be

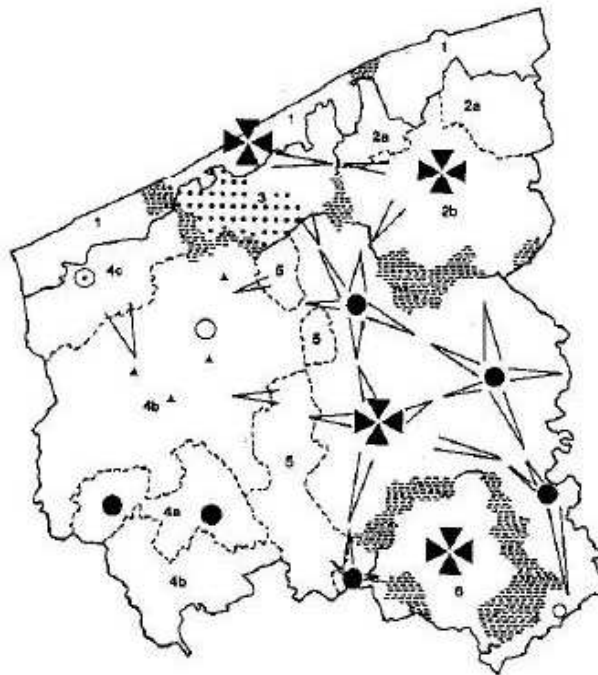
<b>gemeenten</b>	<b>aantal private huishoudens op 1/1/2008</b>	<b>Status ( 1 als aantal huishoudens kleiner is dan 5000)</b>
Ardooie	3.629	1
Hooglede	3.783	1
Lichtervelde	3.377	1
Moorslede	4.321	1
Roeselare	23.950	0
Staden	4.263	1
Totaal werkingsgebied Woondienst regio Roeselare	43.323	5/6

Bron: www.bouwenenwonen.be

- Roeselare als centrumgemeente

Alle deelnemende gemeenten grenzen aan Roeselare dat een zekere centrumfunctie heeft ten aanzien van deze gemeenten. Voor heel wat aspecten van het dagelijks leven immers maken bewoners uit de regio gebruik van voorzieningen in Roeselare (winkelaanbod, scholen, werk, openbaar vervoer, ziekenhuis, cultureel centrum, ...). Roeselare heeft met andere woorden een verzorgende rol t.a.v. de omringende gemeenten.

In het structuurplan West-Vlaanderen wordt Roeselare overigens als stadsgewest in wording omschreven.



- Wonen in de regio

*Woonactoren in de regio: Bouwmaatschappijen, SVK regio Roeselare*

De zes gemeenten werken reeds samen binnen het ‘SVK regio Roeselare’. Het werkingsgebied van de ‘Woondienst regio Roeselare’ valt hiermee perfect samen. De betrokken besturen hebben dus reeds een voorgeschiedenis van zeer concreet samenwerken. Dit samenwerkingsverband bestaat sinds eind november 2006.

In vijf van de zes gemeenten is de enige sociale huisvestingsmaatschappij de Mandel (egaal blauw op naaststaand kaartje).

Enkel in Ardoonie werkt naast de Mandel ook nog een andere maatschappij: Helpt Elkander met zetel in Waregem (aangeduid in fuchsia met stippen).



### *Comfort en ouderdom van de woningen*

Bij gebrek aan recentere cijfers vallen we hier terug op de gegevens uit de socio-economische enquête 2001. De vaststelling dat de regio op het vlak van woningcomfort een inhaalbeweging te maken heeft was ook al duidelijk bij voorgaande tellingen (volkstelling 1991). Het gaat dus wellicht om een hardnekkig probleem dat zich in West-Vlaanderen ook in de Westhoek en de regio Tielt stelt. Het werkgebied van de woondienst regio Roeselare bevindt zich in het midden tussen deze twee gebieden en scoort over heel de lijn hoger met woningen zonder comfort of woningen met enkel klein comfort dan het West-Vlaamse gemiddelde, een gemiddelde dat al zeer hoog is in vergelijking met Vlaanderen. Samen vertegenwoordigen deze woningen ruim 40 % van de woningen in de regio.

	% woningen Klein comfort	% woningen zonder klein comfort
	Op de gekende woningen	
Ardoorie	32,35	7,77
Hooglede	33,03	6,64
Lichtervelde	35,85	7,14
Moorslede	36,66	8,02
Staden	32,45	8,04
Roeselare	32,93	7,12
Provincie West- Vlaanderen	32,33	6,62
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>25,02</b>	<b>4,93</b>

BRON: FOD ECONOMIE, K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE, SEE 1/10/2001

Deze vaststellingen houden wellicht verband met de ouderdom van de woningen in de regio waarvan –zoals blijkt uit onderstaande tabel– heel wat woningen van voor 1945 dateren. (In Staden bijna 40 %, Moorslede 36% , Ardoorie en Lichtervelde ruim 30 %).

Hooglede en Roeselare hebben relatief wel een belangrijker aandeel nieuwere woningen (gebouwd na 1995). **Gericht investeren in woonvernieuwing in deze regio is absoluut nodig.** In het bijzonder naar naar inwoners met (toekomstige) zorgbehoeftes zijn inspanningen in functie van levenslang wonen nodig of moeten alternatieven uitgebouwd kunnen worden.

	gebouwd voor 1945	1945- 1995	gebouwd na 1995	<b>Totaal</b>	% voor 1945	% 45- 95	% na 1995
Ardooie	1.266	2.273	346	<b>3.885</b>	32,6	58,5	8,9
Hooglede	1.161	2.210	601	<b>3.972</b>	29,2	55,6	15,1
Lichtervelde	1.142	2.016	486	<b>3.644</b>	31,3	55,3	13,3
Moorslede	1.634	2.384	518	<b>4.536</b>	36,0	52,6	11,4
Roeselare	7.932	14.753	4.260	<b>26.945</b>	29,4	54,8	15,8
Staden	1.773	2.124	589	<b>4.486</b>	39,5	47,3	13,1
<b>West- Vlaanderen</b>	<b>178.535</b>	<b>375.921</b>	<b>93.708</b>	<b>648.164</b>	<b>27,5</b>	<b>58,0</b>	<b>14,5</b>

Bron:kadaster 2007; bewoonde woongelegenheden

#### *Verhouding Eigenaars – huurders en sociale woningen*

Het aandeel huurwoningen in de regio is erg laag. Enkel Roeselare heeft in 2001 nog een aandeel huurwoningen dat iets beter is dan het gemiddelde voor Vlaanderen. De samenstelling van de woningmarkt in de andere gemeenten is daarentegen van een geheel andere aard en sluit algemeen aan op het profiel van meer landelijke gemeenten. O.a. voor starters op de woningmarkt zijn daardoor in het segment huurwoningen erg weinig mogelijkheden in de regio. De indruk bestaat dat dit aandeel nog vermindert (vrijkomende huurwoningen worden meer verkocht), maar dat er een krappe huurmarkt is, is duidelijk. De iets betere situatie in Roeselare kan de situatie op regioniveau zeker niet compenseren. Ook het aandeel sociale huurwoningen is erg laag in de regio. Roeselare haalt dan wel het Vlaams gemiddelde, maar het heeft in vergelijking met andere centrumsteden relatief weinig sociale huurwoningen.

	<b>% eigenaar op gekende gegevens</b>	<b>% huurder op gekende gegevens</b>
Ardooie	81,13	18,87
Hooglede	84,48	15,52
Lichtervelde	83,01	16,99
Moorslede	83,32	16,68
Staden	84,1	15,9
Roeselare	72,59	27,41
<b>Provincie West-Vlaanderen</b>	<b>73,81</b>	<b>26,19</b>
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>73,76</b>	<b>26,24</b>

Bron: FOD ECONOMIE, K.M.O.,MIDDENSTAND EN ENERGIE, SEE 1/10/2001

	aantal sociale huurwoningen op 31/12/2007	aantal private huishoudens op 1/1/2008	aandeel sociale huurwoningen op 1/1/2008	status (1= onder Vlaams gemiddelde; 0 is boven Vlaams gemiddelde)
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>143 226</b>	<b>2 576 974</b>	<b>5,56%</b>	
Ardooie	161	3.629	4,44%	1
Hooglede	89	3.783	2,35%	1
Lichtervelde	119	3.377	3,52%	1
Moorslede	172	4.321	3,98%	1
Roeselare	1.341	23.950	5,60%	0
Staden	131	4.263	3,07%	1
				<b>5</b>

## 6. Beschrijving van het project voor de volledige subsidiëringsperiode (artikel 5, 6 en 7)

### 6.1. Verantwoording van het project

Zoals blijkt uit de bovenstaande omschrijving van het gebied zijn er een aantal gemeenschappelijke uitdagingen op het vlak van wonen in de regio.

- Het aandeel huurwoningen in het algemeen en het aandeel sociale huur in het bijzonder, is beperkt.
- Op het vlak van comfortniveau en kwaliteit is er nood aan een inhaalbeweging. Eigenaars (in het bijzonder (toekomstige) zorgbehoevenden) die de kwaliteit van hun woning en het comfort willen verbeteren moeten ondersteund worden. Huurders en oudere eigenaars in oudere woningen zijn daarom bijzondere doelgroepen die naast informatie ook advies en begeleiding nodig zullen hebben.
- Het aandeel oudere woningen vergt ook inspanningen om de woningen energiezuiniger te maken, ook hier is de huurmarkt een belangrijk aandachtssegment.
- De kleinere gemeenten zijn door hun beperkte bestuurskracht nauwelijks in staat de rol op te nemen van regisseur die ze in de Vlaamse wooncode toebedeeld krijgen.

Op basis van deze vaststelling werd in de regio al eerder gezocht naar bovenlokale samenwerking, waarbij aansluiting gezocht wordt bij Roeselare dat op het vlak van woonbeleid een voortrekkersrol opneemt in de regio.

- Met name de achterstand op het vlak van comfort en kwaliteit van de woningen, het beperkt aandeel huurwoningen in het algemeen en het beperkt sociaal huuraanbod hebben er mee toe bijgedragen dat de gemeenten zich verenigden en een regionaal sociaal verhuurkantoor “SVK regio Roeselare” hebben opgericht.
- De vaststelling dat de vijf kleinere gemeenten die betrokken zijn in het SVK regio Roeselare kampen met een beperkte personeelskracht en beperkte mogelijkheden om voldoende specialisatie op het beleidsdomein WONEN uit te bouwen, leidde recent ook tot de oprichting van een samenwerkingsverband rond een zevenpuntenprogramma.

De samenwerking moest vooral mogelijk maken het **woonbeleid in de gemeenten sterker uit te bouwen door samenwerking en ervaringsuitwisseling**. De gemeente is immers zeer goed geplaatst om een actief en effectief woonbeleid te voeren.

In de **Vlaamse wooncode** wordt de gemeente expliciet als regisseur van het lokaal woonbeleid naar voor geschoven en krijgt ze daartoe een aantal instrumenten ter beschikking. (heffing op leegstand en verwaarlozing, Onbewoonbaar/ongeschikt verklaring, Recht van voorkoop –functioneel en territoriaal-, Sociaal beheersrecht, Conformiteitattest).

Daarnaast kan de gemeente ook **eigen accenten** leggen en in samenwerking met andere partners gericht actie ondernemen. (Eigen gemeentelijke premies, Dienstverlening op het vlak van Informatie, Advies en Begeleiding voor allerhande woonvragen, mogelijkheden voor sociaal wonen,...).

Ook binnen het **lokaal sociaal beleid** worden een aantal uitdagingen scherp gesteld en worden acties voorzien, soms zijn ze expliciet naar doelgroepen gericht, soms meer algemeen tav alle bewoners (Aanbieden van woonbegeleiding, crisiswoningen of sociaal verhuurbaar patrimonium, svk-werking, Initiatief rond het uitbouwen van woonzorgzones,

Tenslotte is ook op het vlak van **ruimtelijk beleid** de gemeente best geplaatst om maatregelen te nemen ten voordele van de uitdagingen op het vlak van wonen en de woonomgeving.

Kleinere gemeenten hebben echter heel vaak onvoldoende specialisatie en mogelijkheden in eigen huis om hun **rol als regisseur volwaardig te kunnen spelen**. De instrumenten uit de Vlaamse wooncode worden vaak nog beperkt ingezet, OCMW en gemeente nemen soms acties die niet in een samenhangende visie kaderen maar ad-hoc oplossingen betekenen voor concrete problemen, op het

vlak van grond en pandenbeleid ontbreekt het de lokale besturen aan krachtige instrumenten om voor alle bewoners en in het bijzonder de meest kwetsbare bewoners voldoende betaalbaar aanbod met kwaliteit aan te bieden.

In de samenwerkingsovereenkomst die in mei 2008 afgesloten werd, stonden zeven programmapunten voorop die de lokale samenhang bevorderen en kansen tot ervaringsuitwisseling creëren.

1. Oprichten van een lokaal woonoverleg
2. Opmaak woonplan per gemeente
3. Evaluatie lokaal ingezette financiële impulsen en fiscale maatregelen (premies en heffingen)
4. In elke gemeente ervaring opdoen met ontwerpend onderzoek/haalbaarheidsonderzoek voor 1 site of 1 gebouw ifv herbestemming ifv (sociaal) wonen
5. Vorming communicatie en sensibilisering (ervaringsuitwisseling, specifieke vorming)
6. Mogelijkheden om een intergemeentelijk uitvoeringsgericht orgaan op te richten ifv grond- en pandenbeleid verkennen en
7. Aandacht voor kwaliteit van woonprojecten en (woon)-omgeving.

De 6 gemeenten engageerden zich om dit programma in de loop van 3 jaar zo ver mogelijk uit te voeren en gezamenlijk een leerproces te doorlopen door uitwisseling van praktijken en methodieken. De provincie (gebiedswerking Midden-West-Vlaanderen) en de West-Vlaamse Intercommunale (wvi) engageerden zich om personeel in te zetten om dit proces te ondersteunen. De oorspronkelijke timing moest verlaten worden door langdurige ziekte van de medewerker van het wvi en we moeten vaststellen dat de voorziene ondersteuning te beperkt is om overal snel vooruitgang te boeken.

De uitvoering van het programma kende wel een aanvang met de (her-) opstart van lokaal overleg aan de hand van een startnota opgemaakt door de gebiedswerking.

Uit deze lokale overleggen komen een aantal prioritaire actiepunten naar boven die in het verder overleg en bij de opmaak van een lokaal woonplan hun plaats moeten krijgen. De punten die in meerdere gemeenten geformuleerd zijn, sommen we hieronder op:

- het doorlichten en evalueren van de bestaande premiestelsels (of het invoeren van een nieuw),
- het verbeteren van de dienstverlening aan burgers: kunnen bieden van antwoorden op alle woonvragen op 1 plek en verbeteren van de communicatie over het woonbeleid
- een meer regelmatige communicatie met de bouwmaatschappij o.m. naar planning van projecten en renoveren van het bestaande sociaal huurpatrimonium
- het in kaart brengen van potentieel voor (ver)nieuw(d)e woningen (leegstand en verwaarlozing, onbebouwde kavels) en mogelijkheden om een activerend beleid te voeren (regionaal afgestemd).
- gericht aanpakken van kwaliteit en energierendement van bestaande (huur-)woningen, optimaliseren samenwerking svk regio Roeselare,
- actiever grond- en pandenbeleid kunnen voeren

Naast de opstart van het lokaal woonoverleg werden ook in twee gemeenten sites aangeduid voor herbestemming en werd een bureau aangesteld om het ontwerpend onderzoek uit te voeren.

Deze agendapunten werden op de regionale bijeenkomst van 10 december 2008 uitgewisseld en de provinciale gebiedswerking suggereerde de mogelijkheid om bijkomend en versneld werk te maken van de uitvoering van het programma door bijkomend personeel in te zetten, mits subsidie in het kader van het subsidiebesluit ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en de provinciale subsidie voor intergemeentelijk samenwerken. (zie bijlage G 'Voorstel intergemeentelijke samenwerking regio Roeselare')

De gemeenten werd gevraagd een principiële standpunt in te nemen en tegelijk werd afgesproken de activiteiten per gemeente (in het lokaal overleg met OCMW en gemeente) verder op maat van de gemeenten uit te werken. Er werden daarnaast nog 2 momenten van terugkoppeling voorzien met de ganse groep. Dit leidde tot de concrete invulling van het project zoals omschreven in deel 6 van deze aanvraag.

Besluit: Gemeenschappelijke uitdagingen (weinig sociale woningen en huurwoningen, veel woningen zonder klein comfort of met slechts klein comfort, beperkte bestuurskracht), de bestaande samenwerking in het SVK en de wil om verder samen te werken aan door alle gemeenten en OCMW erkende en gemeenschappelijke problematiek leidde tot opmaak van een dossier om bijkomend gespecialiseerd personeel in te zetten in de verschillende deelnemende gemeenten. Het personeel moet concreet uitvoerend werk verrichten (in nauw overleg met het bestaande personeel) en de besturen (OCMW en gemeente) vooruithelpen in het ontwikkelen van een samenhangende beleidsvisie en deze visie mee in praktijk brengen. De bestaande kennis en specialisatie in Roeselare wordt daarbij als hefboom gezien. Voor Roeselare zelf betekent de samenwerking een kans om de werking nog verder te verdiepen en breder uit te bouwen (in het bijzonder rond woonbegeleiding en grond- en pandenbeleid).

6.2. Beschrijvend overzicht van de activiteiten en methoden **voor elk werkingsjaar in de deelnemende gemeenten.**

### **Activiteit 1 Het begeleiden en ondersteunen van de deelnemende gemeenten bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen**

#### *Woonplan en monitoring van de woonsituatie in de deelnemende gemeenten*

In diverse beleidsdocumenten van de betrokken gemeenten en OCMW's zoals het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het lokaal sociaal beleidsplan, strategische beleidsplannen of beleidsnota's vinden we op vandaag heel wat (begin van) visievorming op (aspecten van) het woonbeleid. Meer specifiek maakte Roeselare recent een woonstudie en een woonprogramma op.

Al deze documenten brengen data en gegevens samen, benoemen een aantal doelstellingen en beschrijven wenselijke acties.

Het overzichtelijk samenbrengen, updaten en aanvullen van deze gegevens; het actualiseren van de doelstellingen en **het opmaken van een meer omvattende visie in een woonplan is een concrete ambitie van elk van de deelnemende gemeenten.**

In de lopende samenwerkingsovereenkomst tussen de 6 deelnemende gemeenten, de provincie en wvi, was het opmaken van een lokaal woonplan reeds opgenomen als actiepunten.

Het constant bijsturen en actualiseren van dergelijk woonplan (woonstudie/ woonprogramma) blijkt op vandaag vaak een probleem en zou ook gepaard moeten gaan met een systeem van monitoring waarbij gegevens vlot kunnen geactualiseerd (1) worden en de impact van gekozen acties kan opgevolgd worden (2).

Naast de opmaak van een woonplan wensen we binnen het samenwerkingsverband een **woonmonitor** op punt te zetten, zodat de gemeentelijke beleidsvisie op wonen een meer dynamisch gegeven wordt.

Het woonplan zelf moet het resultaat zijn van een proces in de schoot van het lokaal woonoverleg (waarbij gemeente en OCMW centrale actoren en partner zijn, voor de volledige samenstelling, taken en doelstellingen zie ook activiteit 2). Het woonplan stelt de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen duidelijk in hun onderlinge verband en formuleert een aanpak voor de gestelde problemen. De coördinator/beleidsmedewerker zorgt voor de redactie van het woonplan indien geen lokale schrijver ter beschikking is.

Op basis van inventarisatie en een swot-analyse van het gevoerde woonbeleid, aangevuld met bijkomend (cijfer-)materiaal ifv specifieke problemen en gewenste acties wordt een algemene doorlichting van de huisvestingssituatie in de gemeente opgemaakt. Deze analyse is de basis voor de opmaak van actieplan waarin acties zeer concreet geformuleerd worden met inschatting van middelen en mensen, het aanduiden van verantwoordelijken, bepaling van de nodige budgetten. De acties zijn voorzien van een haalbare timing en fasering en worden in een samenhangend actieplan opgenomen. De analyse en het actieplan vormen samen het lokaal woonplan dat wordt voorgelegd op een ruimere lokale woonraad (ruime groep met vertegenwoordiging van alle actoren die werkzaam zijn op het vlak van huisvesting + diverse politiek verantwoordelijken en vertegenwoordigers uit bestaande aanverwante overlegstructuren (gecoro, seniorenraad, jeugdraad,...)).

Het lokaal woonoverleg is de motor voor het proces van visievorming. De coördinator/beleidsmedewerker van het project trekt dit proces van visie- en beleidsvorming en volgt de afspraken op. De bestaande gemeentelijke diensten (gemeente en OCMW) en de nieuwe ploeg medewerkers worden uitdrukkelijk en constant betrokken. De coördinator houdt systematisch contact met de betrokken beleidsverantwoordelijken van de gemeente (schepenen huisvesting, burgemeester, OCMW-voorzitter, vertegenwoordigers in de sociale bouwmaatschappij).

De uitvoering van het lokaal woonplan (start in de loop van jaar 2) kent directe opvolging en terugkoppeling in het lokaal woonoverleg. Evaluatie en bijsturing van het lokaal woonplan wordt vanuit het lokaal woonoverleg voorgesteld aan het bestuur.

### *Specifieke aandachtspunten voor visievorming*

Daar waar nog geen woonoverleg bestond, werd in het kader van het samenwerkingsverband een lokaal woonoverleg opgestart. Op dit overleg zijn overall reeds een aantal punten geformuleerd die verder uitgewerkt moeten worden. Naast zeer concreet gewenste acties (uitbouw van een woonloket, woonbegeleiding ter voorkoming van uithuiszetting, bekend maken van bestaande premies, centrale inschrijving voor sociaal huurpatrimonium in de gemeente, inventarisatie van leegstand en verwaarlozing,...) zijn ook punten geformuleerd die thuishoren in de ontwikkeling van de gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen.

Deze punten vormen de **lokale agenda** waarrond in het eerste jaar verdere visievorming dient te gebeuren en in de diverse lokale woonplannen hun plaats zullen vinden.

Nieuwe agendapunten voor het overleg en aspecten die verdere beleidsvisievorming vergen, zullen in de loop van het project –ondermeer door input van de ploeg van nieuwe medewerkers en de praktijk met de andere activiteiten - naar boven komen.

#### 1. Premiebeleid

Vijf gemeenten uit het samenwerkingsverband werken met 1 of meerdere aanvullende premies op bestaande Vlaamse en West-Vlaamse premiestelsels. 2 Gemeenten (*Roeselare en Staden*) werken daarbovenop met eigen premies.

Eén gemeente (*Hooglede*) wenst te onderzoeken welke de mogelijkheden zijn voor het invoeren van een premiestelsel (gewenst effect, uitwerking gepaste premie, inschatting budget en kostprijs, bijkomende workload voor opvolging en administratie.)

Alle 5 de gemeenten met een (of meerdere) premiestelsel(s) wensen zicht te hebben op het effect van deze premies: kostprijs, effectiviteit, tijdsinzet eigen personeel (administratieve last), profiel van wie uiteindelijk geniet.

In elke gemeente met een bestaand premiestelsel zal door verbeterde registratie, uitwisseling van ervaring, eventueel steekproeven,... de visievorming voor het bijsturen van de (bestaande) stelsels of de ontwikkeling van nieuwe stelsels gevoed worden.

De praktijk van de woonloketten (zie verder activiteit 3) zal bestaande hiaten of verbeterpunten aantonen.

- Afstemming op de premiestelsels van andere overheden en actoren wordt mogelijk door opvolging (registratie) en begeleiding van aanvragen voor premies vanuit het woonloket.
- De woondienst van de stad Roeselare werkt al met het éénloketprincipe: alle premies en subsidies van de diverse overheden aan de woondienst kunnen aangevraagd worden. Uitbreiding van dit principe naar andere gemeenten kan misschien ingevoerd worden.

#### 2. Activeringsbeleid

Naast het verkrijgen van een actueel zicht op de leegstand en het aantal onbebouwde percelen willen de deelnemende gemeenten onderzoeken op welke wijze dit sluimerende aanbod geactiveerd kan worden. Een goede inventarisatie (ook in voorbereiding van het grond- en pandendecreet) zal de eerste stap zijn om desgevallend gepaste maatregelen uit te tekenen. Deze maatregelen moeten ingepast worden in een bredere visie op activering en kunnen leiden tot het nemen van stimulerende/begeleidende en sanctionerende maatregelen. Het nieuw decreet grond- en pandenbeleid zal mee de contouren uitzetten van mogelijke acties en dient lokaal vertaald te worden binnen een integrale visie op het lokaal woonbeleid.

- In Staden, Moorslede en Roeselare bestaat een heffing op onbebouwde kavels. Staden wenst dit systeem aan te passen (uiteraard overeenkomstig het decreet) maar ook afgestemd op de systemen van de buurgemeenten.
- De stad Roeselare beschikt over een lokale leegstandsheffing en wenst deze verder uit te diepen en te zoeken naar flankerende stimulerende maatregelen om leegstaande woningen terug op de markt te brengen.

### 3. Kwaliteit van de (huur)woningen

Ardooie wenst voor de eigenaars van de oudste woningen en eventueel leegstaande een gericht ondersteuningsaanbod uit te werken. De geschikte werkwijze moet nog nader bepaald worden (advies, svk-aanbod, energie-ingrepen,...).

Moorslede wenst beter zicht te hebben op schijnbare concentraties van oudere woningen om gerichte actie op te zetten.

Staden en Lichtervelde wensen een beter zicht te hebben op de kwaliteit van de huurwoningen (met inbegrip van de energieprestatie in Lichtervelde) in functie van het ontwikkelen van gepaste maatregelen. Dit zou door steekproefsgewijs of binnen afgebakende gebieden kunnen gebeuren.

Onderzoek en visievorming terzake kunnen leiden tot het bijstellen van premies, het inzetten van de technisch adviseur voor advies aan eigenaars via plaatsbezoek, ondersteuning van huurders bij het uitvoeren van kleinere verbeterings- of comfortverhogende werken, ...

De stad Roeselare wenst alvast haar beleid rond kwaliteit van wonen vanaf 2009 met een component duurzaam en energiezuinig wonen/renoveren/bouwen uit te breiden.

### 4. Ondersteuning visievorming aspect wonen binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Alle gemeenten geven aan dat op dit vlak input vanuit de nieuwe medewerkers wenselijk is. Algemeen gaat het daarbij over het bepalen van een afwegingskader van gewenste types woningen in nieuw aan te snijden woonuitbreidingsgebieden (meergezinswoningen, alleenstaande gezinswoningen, woningen voor doelgroepen –al dan niet ism met de zorgsector-, sociale woningen (huur, koop of kavel), advies over de inplanting van nieuwe (openbare) voorzieningen ifv de ontwikkeling van de woonkernen, het aanduiden van prioritaire wijken of buurten voor opwaardering van openbare ruimte ifv verhogen woonomgevingskwaliteit of leefbaarheid, inpassing van ontmoetings- en ontspanningsruimte.

Van de nieuwe medewerkers wordt op korte termijn rond bepaalde aspecten in bepaalde gemeenten ondersteuning verwacht op het vlak van:

- inzicht in de ontwikkelingen in de woonbehoeftes (doelgroepen, woningtypes, grootte van de woningen, de behoefte aan sociale woningen) (Lichtervelde, Ardooie)
- wenselijkheid van afbakening van bijzonder gebied (Hooglede, Ardooie)
- de planning en realisatie van Sociale huisvesting wordt sterker opgevolgd en gestuurd door dit in te passen in het ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid. (Roeselare)

### 5. De deelnemende gemeenten wensen kennis en ervaring uit te wisselen om de eigen visie te voeden. Dit kan onder meer doordat de gemeenschappelijke pool nieuwe medewerkers ervaring en methodieken uit andere gemeenten inbrengen, maar ook via plaatsbezoeken georganiseerd door de medewerkers van het samenwerkingsverband.

Er is specifieke aandacht voor projecten die de ruimere woonomgeving ten goede komen: vernieuwende projecten op het vlak van inbreidingsgerichte, kleinschalige of kwalitatieve sociale huisvestingsprojecten, projecten rond woonzorg, huisvestingsprojecten met een sterke duurzaamheidsbenadering, projecten die de openbare ruimte opwaarderen,...

Binnen een brede analyse moeten deze aandachtspunten de visie op wonen in die mate versterken dat de gemeenten daadwerkelijk de regierol in het woonbeleid (stapsgewijs en op termijn) ten volle kunnen opnemen zoals deze geformuleerd werd in Vlaamse wooncode.

Voor deze beleidsgerichte ondersteuning is in eerste instantie de coördinator verantwoordelijk, maar ook de bestaande lokale medewerkers (van OCMW en gemeente) en de andere bijkomende medewerkers van het samenwerkingsverband worden ingezet. Ze brengen informatie en ervaring aan en nemen (eventueel op agenda) deel aan het lokaal woonoverleg.

### **Meer specifieke acties per jaar weergegeven**

#### *JAAR 1*

Opmaak swotanalyse woonbeleid in elke gemeente:

- De bestaande relevante lokale beleidsnota's en ingezette instrumenten mbt wonen (premies en subsidies, samenwerkingsverbanden, heffingen, kwaliteitscontrole, uitvoeringsplannen, verordeningen,...) worden doorgelicht en besproken op het lokaal woonoverleg.
- De activiteiten en planning van de sociale woonactoren worden in beeld gebracht.
- De betrokken uitvoerende ambtenaren spelen een cruciale rol in het aanleveren van het materiaal, het reflecteren op de huidige werking, het voorstellen van verbeteringen.

Registratie en opvolgingssysteem voor dossiers behartigd door het woonloket:

- Invoeren van een registratiesysteem zodat adequate analyse van bij het woonloket en/of tijdens het veldwerk (zie verder acties 3 en 4) gestelde woonvragen mogelijk is. Het bestaande systeem in Roeselare wordt ter beschikking gesteld en desgevallend verfijnd naar de lokale situatie (vb aangepast aan bestaande reglementen of maatregelen).

Informatie en vorming voor medewerkers en beleidsverantwoordelijken:

- Er is bijzondere aandacht voor de inwerking van de nieuwe medewerkers. Zij zullen gebruik kunnen maken van de kennis van de bestaande medewerkers van de woondienst in Roeselare. De woondienst en zijn medewerkers fungeert als coach voor de nieuwe medewerkers. Op deze manier zal een snelle inwerking en de opbouw van een ruim netwerk op korte termijn mogelijk zijn (zie ook bijlage H over concept en werking van de woondienst Roeselare).
- Informatieoverdracht naar bestaande gemeentelijke medewerkers betrokken bij het woonbeleid.
- De ervaringen met bestaande lokale premiestelsels worden tussen de lokale besturen uitgewisseld en onderling vergeleken. De samenhang/complementariteit met stelsel van andere overheden of initiatiefnemers wordt geëvalueerd. Voor gemeenten die hun stelsel wensen aan te passen worden de lokale stelsels grondig geëvalueerd (aanvragen, afwijzingen, administratieve last (voor zowel aanvrager als bestuur), effectiviteit, bekendheid van het stelsel, profiel van de woningen en aanvragers waarbij de premie terecht komt.) Dit gebeurt mede op basis van de eerste ervaringen in de woondienst /woonloket.

## JAAR 2

Opmaak woonplan per gemeente:

Op basis van een globale doorlichting en analyse van de lokale huisvestingssituatie, worden een aantal doelstellingen en concrete beleidsvoorstellen geformuleerd. Belangrijk is dat hieruit een haalbaar programma voor de rest van de legislatuur kan vastgelegd worden.

- Verdieping van de analyse: gericht verzamelen van bijkomende gegevens in opvolging van de swot-analyse uit jaar 1. Afhankelijk van de analyse kan dit specifiek gaan over de werking/samenstelling van de woningmarkt, sociaal wonen, demografie, kwaliteit, verbouwingen, leegstand, verkrotting, effecten en concrete werking van de instrumenten uit de Vlaamse wooncode, ...
- De gegevens uit de registratie van jaar 1 worden ingebracht, waardoor conclusies mbt bijstelling van de dienstverlening kunnen worden geformuleerd
- Uitdagingen en doelstellingen voor het lokaal woonbeleid worden scherp gesteld en geformuleerd. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar:
  - ✓ Wensen naar de programmatie van sociale woonprojecten en de te nemen stappen om dit te verwezenlijken.
  - ✓ Acties ter verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving en de initiatieven in het kader van de bestrijding van leegstand en verkrotting.
  - ✓ Effecten van maatregelen (premies, heffingen, kwaliteitsbewaking) op de huurmarkt verscherpt opvolgen (ongewenst effecten als verkoop, stijging van de huurprijs, beëindigen van huurcontracten). Mogelijkheden om via SVK eigenaar-verhuurders te ondersteunen maximaliseren
  - ✓ Benoemen en uitwerken van een aantal concrete projecten. Bij wijze van voorbeeld: projecten (al dan niet ism de sociale huisvestingsactoren) die de woonkwaliteit in afgebakende buurten moet verbeteren,
  - ✓ Communicatie- en begeleidingsopdrachten naar bewoners inzake specifieke maatregelen die de overheden nemen inzake wonen en woonomgeving, ...

Het woonplan wordt voorgelegd aan de gemeentelijke adviesgroepen : woonraad, gecoro,...

Het woonplan wordt vastgesteld als beleidsdocument door de gemeenteraad.

Opmaak woonmonitor:

Naast een set van constant actualiseerbare gegevens over het wonen, wordt de toepassing en de effecten van eigen acties opgenomen in een woonmonitor. Deze monitor moet de gemeenten in staat stellen lange- en korte termijn effecten in kaart te brengen. De woonmonitor zal mee aanduiden hoe het project en de activiteiten bijgestuurd moeten worden om het woonbeleid meer efficiënt en effectief uit te voeren. De stad Roeselare ontwikkelt een pilootproject woonmonitor.

Evaluatie bestaande toewijzingsreglementen en bijstelling indien wenselijk:

Binnen het lokaal woonoverleg wordt het toewijzingsreglement geëvalueerd. Zowel de reglementen van de bouwmaatschappij, het OCMW als het SVK worden doorgelicht. De coördinator begeleidt dit evaluatieproces. Afstemming en/of differentiëring wordt naargelang de noodzaak voorgesteld.

Informatie en vorming voor medewerkers en beleidsverantwoordelijken ifv verdere visievorming:

- Uitwisseling en vorming op bovenlokaal niveau van maatregelen en acties van andere deelnemende gemeenten
- Opmaak van een swot-analyse op regioniveau op basis van de lokale swot-analyses in Jaar 1.
- Het Vlaams beleid opvolgen en informatie ter beschikking stellen van alle medewerkers en beleidsbetrokkenen bij het woonbeleid in de deelnemende gemeenten. Vaststellen van mogelijkheden en kansen voor inpassing in het eigen lokaal woonbeleid en via de intergemeentelijke samenwerking. Actieve deelname aan provinciale en Vlaamse overlegfora, kennis en ervaringsinbreng op deze overlegfora.

### **JAAR 3**

Operationaliseren van acties overeenkomstig het woonbeleidsplan (bv uitbouw woonzorgzone, kwaliteitsbewaking, vernieuwd premiestelsel, actie naar de huurmarkt, coördinatie van projecten sociale huisvesting of inbreidingsproject ...) met oog voor effect evaluatie ifv bijsturing van genomen maatregelen.

De ontwikkelde woonmonitor voor Roeselare wordt mits de nodige aanpassingen overgedragen naar andere gemeenten.

Intergemeentelijk is er uitwisseling over de eigen planning en worden vernieuwende initiatieven uit de eigen regio of andere regio's besproken.

Gezamenlijke problematieken worden in een bovenlokaal perspectief bekeken. Problemen als krapte op de huurmarkt, betaalbaarheid van het wonen, thuisloosheid, crisisopvang, zijn gemeentegrens overschrijdend en vergen een aanpak op regioniveau.

Vorbereiding van de verderzetting van de intergemeentelijke samenwerking: visie en voorstellen tot verdere samenwerking worden uitgewerkt.

## **Activiteit 2 Het faciliteren of uitbreiden van het woonoverleg met alle lokale woonactoren.**

In elke gemeente is reeds een vorm van lokaal woonoverleg opgestart. Het is tot nu toe in hoofdzaak gericht op interne afstemming tussen de uitvoerende medewerkers en beleidsverantwoordelijken van zowel OCMW als gemeente. Bedoeling is echter ook externe partners (bouwmaatschappij, SVK, Vlaams gewest, provincie, intercommunales, private actoren, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, opbouwwerk) te betrekken. Dit kan op agenda zijn of, indien nodig, meer structureel. In Roeselare – waar dit overleg reeds langer bestaat – zijn ook de bouwmaatschappij, het CAW, de WVI en de provincie lid van dit overleg.

Binnen het samenwerkingsverband zien we het lokaal woonoverleg als de motor in het proces voor de opmaak van een lokaal woonplan, voor de visievorming rond woonbeleid in het algemeen, maar ook voor het opvolgen en bijsturen van de uitvoering van het woonbeleid.

- Zo zal naast de opmaak van een lokaal woon(beleids)plan (zie actie 1) het lokaal woonoverleg
  - ✓ Kwaliteitsbewaking in het bestaande woningpatrimonium (stimulerende en sanctionerende maatregelen) bespreken,
  - ✓ Grotere nieuwbouwprojecten en herbestemmingsvraagstukken adviseren,
  - ✓ Een actieplan opstellen voor de aanpak van hardnekkige leegstand en verkrotting,
  - ✓ Nieuwe subsidie- en heffingsreglementen voorbereiden
  - ✓ Afstemming bespreken over toewijzing van sociale huurwoningen,
  - ✓ Aanpak van problematische woonsituaties uitwerken,...
- Het lokaal woonoverleg volgt ook de implementatie van de nieuwe activiteiten die ontwikkeld worden binnen het project op, evalueert en formuleert voorstellen tot bijsturing.
- Het lokaal woonoverleg volgt de samenwerking op en formuleert de mogelijkheden voor het verbeteren van de samenwerking en vergroten van de efficiëntie.

Het woonoverleg moet uitgroeien tot hét instrument in elke gemeente om beleidsvoorbereidend werk te leveren in samenspraak met de betrokken actoren met het oog op de realisatie van een geïntegreerd lokaal woonbeleid.

De coördinator heeft een ondersteunende rol naar het overleg. In samenspraak met de betrokken mandatarissen enerzijds en de uitvoerende ambtenaren en diensten anderzijds, kan hij taken opnemen die gaan van het trekken van het overleg (agenda voorbereiden en samenroepen), over het instaan van de administratieve opvolging (verslaggeving en uitnodigingen), tot het uitvoeren van concrete opdrachten komend uit het overleg.

### **Meer specifieke acties per jaar weergegeven**

#### *JAAR 1*

Het bestaande lokaal woonoverleg wordt herbekeken wat de samenstelling betreft en door de gemeenteraad formeel erkend. Het krijgt de opdracht een woonplan op te maken dat zal voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad bepaald de samenstelling. Minimaal zijn hierbij betrokken:

- De bevoegde mandatarissen: de schepen(en) met bevoegdheden betreffende (sociale) huisvesting, ruimtelijke ordening, de OCMW-voorzitter
- Uitvoerende ambtenaren (ruimtelijke ordening, stedenbouw, dienst vergunningen, beheerder van de registers onbebouwde kavels/vergunningen/plannenregister, GIS-coördinator, huisvestingsambtenaar, loketbediende huisvesting, verantwoordelijke premies en heffingen, seniorenconsulent, woonbegeleider OCMW, medewerkers OCMW betrokken op wonen ... )

De sociale bouwmaatschappij en het SVK regio Roeselare worden uitgenodigd deel te nemen. Een gemeente kan dit verruimen met andere leden (evt oppositie, ...)  
Andere deelnemers uit de private sector, de zorgsector, de welzijnswereld of het opbouwwerk kunnen op agenda of structureel uitgenodigd worden. Samenspraak en ondersteuning vanuit zowel Wonen Vlaanderen (West-Vlaanderen) als de provincie zijn wenselijk.

Het woonoverleg zal in eerste fase de bestaande inzet van de gemeente en het OCMW in kaart brengen. Lopende en toekomstige initiatieven inzake wonen worden onderling uitgewisseld en afgestemd. De inzet van de instrumenten van de Vlaamse Wooncode, de lokale premies en heffingen, de organisatie van de kwaliteitsbewaking en dienstverlening komen hierbij aan bod. Knelpunten binnen de eigen organisatie (gemeente en OCMW) worden geïnventariseerd.  
Afspraken over taakverdeling, nieuwe initiatieven, efficiëntere samenwerking worden gemaakt.

## **JAAR 2**

In het tweede werkjaar maakt het woonoverleg werk van afspraken/samenwerking met externe actoren. De bouwmaatschappij(en) en het SVK regio Roeselare worden structureel betrokken. Naast de bespreking van de planning van sociale woonprojecten en projecten voor doelgroepen, is een evaluatie van het reglement voor toewijzing voorzien zodat het kan afgestemd worden op de lokale noden en wensen.

- Het overleg wordt verder verbreed ifv specifieke uitdagingen (doelgroepen, kwaliteitsproblematiek,...),
- het afstemmen van de sociale woonprojecten enerzijds en de acties van alle (lokale) woonactoren anderzijds.

Actoren die bijkomende kennis en ervaring met specifieke problematieken kunnen inbrengen (Private partners, CAW, justitiehuis, begeleid wonen, Wonen Vlaanderen, provinciale gebiedswerking, private woonsector, huurdersbond ...) zullen vanaf jaar 2 systematisch of op agenda deel uitmaken van het lokaal woonoverleg.

Deze uitdagingen zullen verschillen per gemeente (tussen haakjes de gemeenten die bepaalde aandachtspunten expliciet en prioritair naar voor schoven in het individueel overleg, wat niet wegneemt dat ook andere gemeenten hierop kunnen inzetten). De laatste 2 gelden voor alle gemeenten.

- Het in beeld brengen van de kwaliteit van de woningen op de huurmarkt (Staden, Lichtervelde). Afhankelijk van de resultaten zullen voorstellen tot ingrepen worden uitgewerkt en opgenomen in het woonplan.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de woningen. Naast het nemen van initiatieven in het kader van de bestrijding van leegstand en verkrotting, kunnen diverse acties overwogen worden. Stimuli voor particuliere eigenaars en huurders uitwerken met het oog op verbetering van de woningkwaliteit, is hiervan een voorbeeld. Ook sanctionerende maatregelen t.a.v. eigenaars van woningen van slechte kwaliteit is mogelijk. Differentiëring naar afgebakende aandachtsgebieden en/of bepaalde doelgroepen wordt afgewogen. (Ardooië, Moorslede) Ook afbakening van bijzonder gebied in het kader van woonvernieuwingsbeleid is een mogelijkheid.
- Kwaliteitsvol wonen voor mensen met een zorgbehoefte is een belangrijk aandachtspunt. Het betrekken van de lokale woon- en zorgactoren is dan ook vanzelfsprekend voor de gemeenten met de grootste uitdagingen op dit vlak (Hooglede).
- Inspanningen vanuit diverse actoren en diverse maatregelen voor duurzamer, energiezuiniger wonen, worden in kaart gebracht om de aanwending ervan te maximaliseren.
- Het toewijzingsbeleid van de verschillende aanbieders van sociale woningen binnen de gemeente wordt geëvalueerd. In overleg met de sociale huisvestingsactoren worden de toewijzingsreglementen voor sociale huurwoningen in de volledige gemeente afgestemd en, indien wenselijk, bijgesteld.

- De plannen in verband met bouwen, renoveren en vervangen van bestaande sociale woningen wordt besproken. Het overleg geeft aan in welke kernen sociale (huur-) woningen wenselijk zijn, in welke hoeveelheden, onder welke voorwaarden en voor welke specifieke doelgroep(en). Samen met deze plannen, neemt men de uitdagingen die blijken bij de opmaak van het lokaal woonplan, als basis ter voorbereiding van de concrete planning van sociale woonprojecten.

### ***JAAR 3***

Het lokaal overleg volgt de uitvoering van het woonplan op, evalueert en stuurt bij.

De programmatie van bijkomende sociale woningen wordt besproken en geadviseerd binnen het lokaal woonoverleg.

Het lokaal woonoverleg bepaalt haar agenda voor een langere tijdsperiode (de volgende drie jaar) en werkt mee aan de voorbereiding van het verder zetten van de intergemeentelijke samenwerking.

Bovenlokaal:

Ten laatste in het derde jaar wordt een regionaal woonoverleg georganiseerd. Gemeenschappelijke of bovenlokale problematieken worden in thematische werkgroepen besproken. Verderzetting van de intergemeentelijke samenwerking wordt hierdoor mede ingevuld.

Het regionaal woonoverleg staat ook in voor ervaringsuitwisseling. Dit kan in de vorm van studiedagen, studiebezoek of bijkomend overleg. Zo veel mogelijk actoren op het vlak van huisvesting worden betrokken in het regionaal overleg waarbij bijzonder aandacht gaat naar het betrekken van de private huisvestingssector: immo-wereld, vertegenwoordiging van de bouwsector en eigenaarsorganisaties.

### **Activiteit 3 Aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeenten**

De beginsituatie op het vlak van informeren van inwoners is verschillend van gemeente tot gemeente. Zowel OCMW als gemeente bieden op vandaag een zekere dienstverlening omtrent wonen, maar meestal is een versnippering van de informatie in meerdere of mindere mate aantoonbaar. Bovendien kan het informatieaanbod verbreed en verdiept worden, is verbetering en opvolging van doorverwijzing wenselijk en zou adequate registratie van de woonvragen bijdragen tot een permanente bijsturing van de werking.

Door de uitbouw van een woonloket in elke gemeente zal hierop ingewerkt worden.

Het woonloket is een duidelijke herkenbare entiteit en wordt gekoppeld aan bestaande gemeentelijke dienstverlening. Het loket bevindt zich in het gemeentehuis, in het OCMW of het sociaal huis. Via diverse kanalen zal bekendgemaakt worden dat bewoners er terecht kunnen voor alle informatie op het vlak van wonen.

Het woonloket biedt informatie over alle bestaande premies en tegemoetkomingen, huursubsidie, het aanbod sociale woningen in de gemeente en de omliggende gemeenten en de voorwaarden voor sociaal huren, kopen of lenen, de werking van het sociaal verhuurkantoor, de maatregelen voor verbetering van woningkwaliteit, rechten en plichten van de (ver)huurder, actuele beleidsmaatregelen inzake huisvesting, informatie over fiscaliteit, notariskosten, erfeniskwesties, ... .

De dienstverlening is tweeledig: zowel voor vragen die meer te maken hebben met bewoners (sociale aspecten) als voor vragen mbt de technische toestand (de kwaliteit, geschiktheid, aanpasbaarheid) van de woningen zelf, kan men terecht bij het loket. De combinatie van sociaal advies en technisch advies is mogelijk door de inzet van een sociaal adviseur en een technisch adviseur. De technisch adviseur zal hoofdzakelijk via huisbezoeken meer gespecialiseerde informatie en advies geven bij vragen naar aanpassingswerken, de kwaliteit van de woning, de energiebalans van een woning, mogelijke stappen en gevolgen van onbewoonbaar/ongeschiktheidsverklaring duiden.

Deze dienstverlening staat open voor alle inwoners van de gemeente en is gratis. Er wordt gestreefd naar een klantvriendelijke dienstverlening via aangepaste openingsuren en de mogelijkheid om afspraken buiten de openingsuren te voorzien. Waar nodig is er doorverwijzing naar meer gespecialiseerde diensten (huisvestingsmaatschappij, huurdersbond, immobiëlen, welzijnsdiensten, ...). De medewerkers zijn naast de openingsuren van het loket in de gemeente ook telefonisch bereikbaar tijdens de normale kantooruren. Andere gemeentelijke medewerkers (met andere balie- of loketfuncties) kunnen permanent de nieuwe ploeg van medewerkers contacteren of afspraken regelen.

De ploeg van nieuwe medewerkers is inzetbaar voor de uitbouw van het loket in elke gemeente, maar werkt aanvullend op de bestaande lokale dienstverlening. De medewerkers zullen opgedane ervaring in de ene gemeente overdragen naar de andere. De bestaande medewerkers van de woondienst in Roeselare zullen de nieuwe medewerkers coachen en opleiden.

In de gemeenten Lichtervelde, Moorslede en Ardoorie zal het loket bemand worden door nieuwe medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking in een zitdagformule. Deze medewerkers werken nauw samen met de bestaande dienstverlening in de gemeente en er gebeurt een actieve wederkerige doorverwijzing tussen gemeentelijke – of OCMW diensten en de medewerkers van het woonloket.

In Staden, Hooglede en Roeselare wordt de loketfunctie hoofdzakelijk opgenomen door bestaand eigen personeel van OCMW en gemeente. De nieuwe ploeg kan eventueel mee instaan voor het verzorgen van een permanente bemanning van de bestaande dienst (vervanging bij ziekte) maar zal vooral fungeren als back-office en kan worden ingeschakeld voor ondersteuning bij de bestaande dienstverlening (invullen premie aanvragen samen met cliënten, registratie van de woonvragen,

aanvragen sociale woningen). In Staden zal er ook een extra contactmoment voor meer complexe woonvragen zijn in de gemeente, waarbij één van de nieuwe medewerkers aanwezig zal zijn.

Naast versterking van het loketwerk (hetzij via zitdagen of als back-office voor de bestaande dienstverlening) doen de nieuwe medewerkers ook huisbezoeken om woonvragen in situ te gaan bekijken en gepaste informatie en advies te bieden.

Het “woonloket” (fysiek aanwezig in elke gemeente) is ook de toegangspoort (front office) tot verdergaande dienstverlening en begeleiding:

- Start van verdergaand sociaal en technisch advies op het vlak van wonen, individuele begeleiding op maat (zie activiteit 4)
- Woonbegeleiding via de samenwerking met CAW (zie ook actie 5: opzetten van intensieve woonbegeleiding)
- Samenwerking met svk
- Doorverwijzing gespecialiseerde dienstverlening, samenwerking met OCMW en thuiszorg
- Centrale inschrijving voor sociale woningen.

### **Meer specifieke acties per jaar weergegeven**

#### ***JAAR 1***

In elke gemeente wordt een woonloket uitgebouwd tegen de tweede helft van het eerste werkingsjaar en deze werking wordt ruim bekend gemaakt.

In elke gemeente zal dit loket minstens gedurende een halve dag per week bemand zijn door hetzij bestaand personeel, hetzij door de nieuwe medewerkers van het samenwerkingsverband. Concrete invulling van de uren wordt maximaal afgestemd op bestaande dienstverlening en openingstijden binnen de gemeente of OCMW. Dit wordt lokaal bepaald op basis van de bestaande taakverdeling.

De bestaande werking van de woondienst in *Roeselare* blijft onveranderd. De nieuwe medewerkers kunnen beroep doen op de aanwezige kennis en expertise in Roeselare en doen ervaring op aan de balie in de woondienst Roeselare.

In *Staden en Hoogdele* behouden de huidige medewerkers van OCMW en gemeente hun contactfunctie, maar kunnen voor woonvragen waar zij geen antwoord op hebben, terugvallen op de nieuwe medewerkers. *Staden* zal de nieuwe medewerkers inschakelen in de bestaande dienstverlening door een bijkomend contactmoment.

De bestaande medewerkers worden systematisch en gericht geïnformeerd over nieuwe beleidsmaatregelen vanuit de centrale ploeg medewerkers.

Het aanbod van informatie zal op die wijze verbreed en verdiept worden. De bestaande medewerkers kunnen ook afspraken regelen met de nieuwe medewerkers om via huisbezoek verdere informatie te verstrekken.

In de overige gemeenten (*Lichtervelde, Ardooi, Moorslede*) wordt het (nieuw) woonloket minstens een halve dag per week bemand door de sociaal adviseur of de coördinator. De medewerkers zullen ook huisbezoeken –op afspraak- doen en blijven daarnaast telefonisch bereikbaar voor informatie.

Deze (ver)nieuw(d)e loketwerking zal in elke gemeente breed bekend gemaakt worden naar alle inwoners, binnen de eigen gemeentelijke diensten en naar mogelijke doorverwijzers.

- Binnen de lokale besturen worden alle medewerkers met een loketfunctie geïnformeerd over de werking zodat ze correct kunnen verwijzen en de medewerkers ook kennen.
- Het nieuwe initiatief –de loketwerking- wordt bekendgemaakt via een persbericht in lokale dagbladen en het gemeentelijk infoblad.
- De dienstverlening wordt nauwkeurig geregistreerd en zal als nulmeting dienen voor de daarop volgende jaren (ten laatste vanaf tweede helft van het eerste jaar).

## ***JAAR 2***

De informatieverstrekking via het woonloket wordt verder aangeboden in elke gemeente. Op basis van de ervaringen in het eerste werkjaar wordt de werking bijgeschaafd en geoptimaliseerd. Door vergelijking van de resultaten qua bereik in de verschillende gemeenten kunnen bijkomende algemene informatiecampagnes in bepaalde gemeenten gehouden worden of kan de loketwerking bijgestuurd worden (ifv optimaliseren van toegankelijkheid, laagdrempeligheid, integratie of afstemming met andere dienstverlening).

De medewerkers van het samenwerkingsverband volgen de beleidsmaatregelen inzake huisvesting in het algemeen en naar specifieke doelgroepen van nabij op en informeren via algemene campagnes de burgers van de deelnemende gemeenten via het lokaal gemeentelijk infoblad, de pers of andere kanalen.

Naast het verstrekken van informatie op vraag van inwoners van de gemeenten, wordt ook actief initiatief genomen naar de bewoners van woningen in aandachtszones, of potentiële aanvragers uit welbepaalde doelgroepen voor wat betreft de premies van hogere overheden en andere financiële tegemoetkomingen. Dit kan de vorm aannemen van een gerichte campagne rond energiebesparende en duurzaamheidsbevorderende maatregelen, over mogelijkheden als verhuurder bij een svk of rond levenslang wonen, ...

Zowel met bouwmaatschappijen, svk als andere aanbieders van sociale woningen of doelgroepwoningen wordt gezocht naar mogelijkheden om mensen op de wachtlijsten correcte informatie over hun plaats op de wachtlijst te verschaffen.

Er wordt een info/vormingsmoment georganiseerd voor de doorverwijzers. (politici, ambtenaren, notarissen, advocaten, architecten, huisartsen, sociaal werkers, thuisverzorgers, ...). Zij komen immers via huisbezoeken en persoonlijke contacten in aanraking met woonvragen, het zijn belangrijke schakels om de werking verder bekend te maken.

## ***JAAR 3***

De informatie activiteiten en de loketwerking uit jaar 2 worden geëvalueerd en verder geoptimaliseerd. Deze evaluatie kan er toe leiden dat informatie meer specifiek gericht wordt op bepaalde doelgroepen. Naast schriftelijke infocampagnes kunnen bijvoorbeeld specifieke vormingsmomenten ingelegd worden, of specifieke kanalen (bijvb in samenwerking met andere organisaties) naar bepaalde doelgroepen aangeboord worden.

Onderzocht wordt of de realisatie van een website een bijkomend instrument kan zijn om de bevolking van het werkingsgebied te informeren (met daaraan eventueel gekoppeld een digitaal loket in samenwerking met andere organisaties en actoren). Er wordt nagegaan of ook de informatie betreffende de wachtlijsten digitaal ter beschikking kan gesteld worden voor de betrokkenen.

#### **Activiteit 4 Het aanbieden van sociaal en technisch advies op het vlak van wonen enerzijds en het aanbieden van begeleiding op maat in het kader van huisvesting anderzijds (activiteit 9 uit het subsidiebesluit)**

De optie om zowel een sociaal als een technisch adviseur in te zetten die op het terrein nauw samenwerken, laat toe dat naast het verstrekken van gestructureerde basisinformatie (activiteit 3) ook verdergaande begeleiding en advies naar burgers kan gegeven worden.

Vragen zijn immers vaak multipel en omvatten zowel huishoudelijke, financiële, juridische, sociale, medische als organisatorische aspecten. Een louter informeren van bepaalde bewoners zal niet altijd volstaan. Zeker voor de meest kwetsbare bewoners kan een bepaalde woonvraag heel wat andere onderliggende problemen verbergen. Verdergaande begeleiding is dan aangewezen en kan best op afspraak of bij de mensen thuis verlopen. Samenwerking en overleg met OCMW en andere sociale diensten is noodzakelijk.

Concreet kan deze begeleiding de vorm aannemen van:

- gezamenlijk invullen van premie-aanvraag, opvolging van de aanvraag
- screenen van de woning ifv aanpassingswerken voor levenslang wonen, bijstand bij de planning en opvolging van de nodige werken
- begeleiding van de huurder die een ongeschikte woning huurt,
- bemiddeling tussen huurder en eigenaar bij huurgeschillen of kwaliteitsproblemen
- doorverwijzing of samenwerking met gespecialiseerde hulpverlening,
- centrale inschrijving voor woningen verhuurd volgens het sociaal huurstelsel (OCMW, SVK, Bouwmaatschappij)
- zoeken naar herhuisvesting bij onbewoonbaarverklaring,
- het vinden van een huurwoning
- ondersteuning van de huurder bij het nakomen van huurverplichtingen,
- ...

Voor een aantal zaken is er reeds een aanbod in die zin in de deelnemende gemeenten via de OCMW-werking of de technische dienst. Samenwerking met het bestaande personeel en afspraken naar taakverdeling zullen lokaal gemaakt worden.

Voor meer gespecialiseerde huurvragen wordt samengewerkt met de huurdersbond. Een afsprakenkader wordt verder uitgewerkt.

Vragen mbt dreigende uithuiszetting, problematieken rond wooncultuur, ondersteuning bij het (terug) zelfstandig leren wonen, worden verder opgenomen door de woonbegeleider (zie activiteit 5: woonbegeleiding).

Toeleiding gebeurt deels via het woonloket (zie act3) dat in elke gemeente wordt ingericht, waar dan verder een gepersonaliseerde aanpak (begeleiding op maat) wordt aan gekoppeld. Voor complexe situaties met een bredere problematiek wordt samengewerkt met diensten die reeds bij dezelfde cliënt betrokken zijn. Omgekeerd kunnen naast spontane aanmeldingen via het loket, ook sociale diensten cliënten met woonvragen aanbrengen.

Een derde manier waarop toeleiding kan plaatsvinden is via de andere activiteiten binnen het kader van dit project: bij acties rond kwaliteitscontrole, veldwerk ifv inventarisatie, vormingsmomenten, ed kunnen bepaalde probleemsituaties tot verdere begeleiding leiden.

Woningen voor doelgroepen in eigendom van OCMW of gemeente kunnen technisch gescreend worden door de technisch adviseur, waardoor ze op kwalitatieve wijze ter beschikking kunnen gesteld worden van de doelgroep.

## **Meer specifieke acties per jaar weergegeven**

### ***JAAR 1***

Taakverdeling mbt aanbod begeleiding en bij bepaalde procedures wordt per gemeente uitgewerkt. (vb centrale inschrijving sociale huurwoningen (Hooglede) tegenover zitdag van de bouwmaatschappij in de gemeente (Lichtervelde); opvolging (thuis-)zorgvragen via OCMW of rechtstreeks met de thuiszorgsector; opvolging administratieve procedure onbewoonbaarverklaring door technisch adviseur of binnen gemeentelijke administratie; ...

Door het inschakelen van kennis en ervaring van de woondienst Roeselare kunnen de nieuwe medewerkers terugvallen op een aanzienlijke bagage om zowel op sociaal vlak als op technisch vlak advies en hulp te verlenen bij woonvragen.

In functie van het werken naar de zwakkere doelgroepen toe worden er contacten gelegd en afspraken gemaakt met diverse welzijnsorganisaties actief in de regio en de gemeente met het oog op doorverwijzing en gespecialiseerde begeleiding.

De sociaal adviseur heeft zelf 3 uur per week per gemeente voor contacten op afspraak of huisbezoeken waarbij info op maat en begeleiding van kwetsbare doelgroepen kan plaatsvinden. De technisch adviseur heeft minstens evenveel tijd hiervoor en zal vooral via huisbezoek werken.

De stad Roeselare heeft een samenwerkingsovereenkomst met de huurdersbond West-Vlaanderen ifv een wekelijks adviesmoment in de stad Roeselare. Met de huurdersbond wordt onderhandeld op welke wijze en onder welke voorwaarden kan samengewerkt worden met het ganse project. Zo zal de huurdersbond gevraagd worden een vormingsprogramma voor de medewerkers van het project en de ambtenaren van de deelnemende gemeenten en OCMW te organiseren.

Voor huurvragen van juridische aard wordt afgetoetst in welke vorm het project beroep kan doen op de expertise van de huurdersbond.

### ***JAAR 2***

Alle activiteiten van jaar 1 worden geëvalueerd en eventueel bijgestuurd, met het oog op verderzetting van de werking. In het bijzonder zal nagegaan worden of een wekelijkse zitdag van de huurdersbond in de regio uitgebreid moet worden. Dit kan leiden tot het afsluiten van een nieuwe overeenkomst met de huurdersbond.

Mits een akkoord in jaar 1 worden in samenwerking met de huurdersbond vormingssessies voorbereid die de medewerkers van het project en de lokale ambtenaren (gemeenten en OCMW) vormen op het vlak van huurdersaangelegenheden. Dit aanbod kan ruimer opengesteld worden (bijvb private welzijnssector). Bedoeling is te komen tot een intervisiegroep waarbij op basis van ervaringsuitwisseling en case-bespreking de medewerkers kwetsbare huurders beter kunnen begeleiden.

Woningonderzoeken op basis van de Vlaamse wooncode en het gemeentedecreet worden systematisch opgevolgd door de technisch adviseur. Waar nodig wordt een woononderzoek uitgevoerd en worden de gevolgen van een besluit van de burgemeester opgevolgd (art 135).

Naar mogelijke doorverwijzers en specifiek voor diegenen onder hen die via huisbezoeken contact hebben met de prioritaire doelgroep wordt bijkomend informatiemateriaal ter beschikking gesteld. Samen met het OCMW wordt een infomoment voorbereid naar deze doelgroep.

### *JAAR 3*

Alle activiteiten van jaar 2 worden geëvalueerd, eventueel bijgestuurd en gecontinueerd. De voorbereidingen voor de verderzetting van de werking en de samenwerking tussen de gemeenten zullen in de loop van dit jaar een belangrijke taak zijn voor de coördinator en het team.

- Mits akkoord met de huurdersbond wordt in samenwerking met de Huurdersbond een intervisiegroep opgestart. Deze intervisiegroep bestaat uit de woonwinkelmedewerkers en de ambtenaren van gemeente en OCMW die met de huurproblematiek in aanraking komen, eventueel aangevuld met andere geïnteresseerde partners uit de welzijnssector en huisvestingssector (SVK, bouwmaatschappij, CAW, ...).
- De bekendmakingsacties (verspreiding van folder, artikel in de infokrant, vorming naar doorverwijzers) worden herhaald en eventueel opgedreven indien blijkt uit evaluatie dat dit zinvol is.

## Activiteit 5 bieden van integrale en intensieve woonbegeleiding

Regelmatig stellen medewerkers van het OCMW en mandatarissen (voorzitters en schepenen sociale zaken, huisvesting) vast dat een beperkt deel van de bevolking het erg moeilijk heeft zich te handhaven op de private markt. Een beperkt aantal bewoners en gezinnen kent een zeer turbulente wooncarrière waarbij sociale vervreemding, deprivatie van hulpverlening, opeenvolging van uithuiszettingen, aanhoudende burenlachten, ... uitzichtloos lijken.

Deze huishoudens kunnen niet terecht bij de bestaande diensten voor begeleid, beschut of beschermd wonen.

CAW Midden West-Vlaanderen heeft via een project in Roeselare ervaring opgebouwd in het aanbieden van verregaande en intensieve woonbegeleiding die een antwoord vormt op deze problematiek. De eerste effecten zijn positief. De OCMW's zijn vragende partij om de methodiek over de regio uit te breiden.

Integrale en intensieve woonbegeleiding heeft tot algemeen doel het basisrecht op wonen te blijven garanderen ook voor de meest kwetsbare kansengroepen via preventief werken. Woonbegeleiding wordt opgestart i.f.v. het vermijden van uithuiszettingen en dakloosheid, of van vormen van thuisloosheid, waarbij op termijn een hoge maatschappelijke kost kan vermeden worden (social return on investment).

Subdoelen zijn :

1. het garanderen van de woonzekerheid
2. het terugdringen van overlast in de wooncontext
3. het verbeteren van de wooncultuur van de huurders
4. het versterken van hun netwerken
5. het toeleiden naar welzijnsorganisaties om hulp te zoeken voor financiële, sociaal-emotionele en/of psychische problemen
6. het herstellen van conflictueuze relatie huurder - verhuurder/sociale huisvestingsmaatschappij.

Woonbegeleiding bestaat concreet uit :

- praktische ondersteuning van de huurder ter verbetering van de wooncultuur  
= het aanleren van basisvaardigheden die betrekking hebben op de kwaliteit van het wonen  
bv.: onderhoud tuin, inzicht scheppen m.b.t. hygiëne in de woning ...
- het versterken van het sociaal en professionele netwerk rond de huurder :
  - inschakelen van andere organisaties/ uitbreiden netwerk: poets hulp, familie hulp, arbeidszorgcentra, vrijetijdsinitiatieven enz...
  - het toeleiden naar welzijnsorganisaties om hulp te zoeken voor financiële, sociaal-emotionele en/of psychische problemen
  - activeren van huurders op diverse domeinen
- ondersteuning m.b.t. realiseren sociale grondrechten (energiefacturen, diverse sociale tarieven, premie's edm.)
- psychosociale ondersteuning, m.a.w. wonen benaderen vanuit een integrale context en diverse levensdomeinen

Woonbegeleiding gebeurt dus buiten de residentiële setting en richt zich tot mensen die niet kunnen rekenen op andere vormen van woonbegeleiding (bvb. SVK, begeleid wonen). het aanbod is complementair op deze geëigende begeleidingsvormen.

Woon begeleiding houdt dus niet in:

- een langdurige begeleiding zonder perspectief op alleen wonen op te starten, waar eerder residentiële opvang aangewezen is
- conflictbemiddeling zoals aangeboden door neutrale erkende opgeleide bemiddelaars.
- het helpen zoeken naar een woning, wat hier evenwel door andere medewerkers van het samenwerkingsverband opgenomen wordt.

Methodisch zijn volgende aspecten bepalend:

- de methodieken eigen aan het individueel maatschappelijk werk (individuele gesprekken, empowerend werken, integrale psychosociale begeleidingen huisbezoeken, ronde tafels met andere betrokken diensten)
- outreachend werken als uitgangspunt
- het werken vanuit een contextueel kader (integrale hulpverlening)
- de frequente huisbezoeken (tot 2x per week in de opstart), waardoor we een
  - ✓ intensieve begeleiding aanbieden
    - een traject op maat van de cliënt (formuleren van hulpverlenings-
  - ✓ doelstellingen, indicatoren en tussendoelen, evaluatiemomenten, verwijzing en toeleiding enz...)
    - het binnen de begeleiding zoeken naar het evenwicht tussen deze zorg op maat van de cliënt en het aanklampend zijn om tot resultaat te komen
    - een structureel ingebouwde nazorg en effectmeting
    - er is samenwerking met het externe multidisciplinaire team (jurist, arts, psycholoog, psychiater) van het CAW als forum van toetsing en intervisie
    - er is een bemiddelingsaanbod tussen diverse partijen i.h.k.v. herstel van een
  - ✓ mogelijke conflictueuze relatie huurder – verhuurder
    - het inschakelen van ervaringsdeskundigen in de begeleiding

Woonbegeleiding is aanvullend op de andere dienstverlening aangeboden door de intergemeentelijke samenwerking wonen. Via de werking van het loket (activiteit 3) en de begeleiding op maat (activiteit 4) zullen deelvragen begeleid worden door de geëigende medewerkers: mee helpen zoeken van een huurwoning, inschrijving sociale woning, aanvraag toelagen, ...

**De toeleiding** naar de woonbegeleiding gebeurt via de lokale besturen, OCMW's e.a. sleutelfiguren van de participerende gemeenten en via de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking.

Deze woonbegeleiding is te **realiseren in maximale afstemming** met lokale besturen en OCMW, en met andere diensten die de situatie reeds volgen of in de loop van het proces ingeschakeld worden.

**De uitvalsbasis van de woonbegeleider is het CAW** Midden West-Vlaanderen, waar de woonbegeleider ingebed zit in een polyvalent team welzijnswerkers, die een complementair, ondersteunend aanbod kunnen bieden in het kader van een integrale benadering. Daarnaast heeft het CAW een autonomere positionering, en werkt onafhankelijker van derden/externen en zonder controlefunctie.

**Daarnaast bundelt woonbegeleiding** samen met de andere initiatieven binnen de intergemeentelijke samenwerking **signalen** m.b.t. woonnoden en -behoeften, die invloed hebben op de situatie van de individuele cliënt en de bredere doelgroep om dan waar mogelijk/gewenst acties aan te koppelen op de meest geschikte fora, en dit in samenspraak met relevante partners.

Woonbegeleiding is een essentiële schakel in het zorgcontinuüm, waarbij vertrokken wordt vanuit de minst ingrijpende vorm van hulpverlening.  
Woonbegeleiding slaat dus duidelijk de brug tussen wonen en welzijn.

### **Meer specifieke acties per jaar weergegeven**

#### *JAAR 1*

Kenbaar maken van het aanbod Woonbegeleiding bij de doelgroep en verwijzers, dit in samenspraak met de bekendmaking van het woonloket dat in elke gemeente gerealiseerd wordt (cfr. jaarplanning activiteit 3)

Verhogen van de deskundigheid van de betrokken woonbegeleider via :

- participatie aan intervisie CAW-woonbegeleiders
- het werken volgens het draaiboek woonbegeleiding ontworpen door het CAW

Aanbieden van **minimaal 20 woonbegeleidingen op jaarbasis** verspreid over de participerende gemeenten

Voorzien van de mogelijkheid tot onmiddellijke en concrete ondersteuning bij woonvragen in **20 onthaaldossiers**, waar we binnen een beperkt aantal contacten gericht naar een oplossing(svoorstel) toe werken (info en advies, vraagverduidelijking, eerste onmiddellijke hulp, toeleiding, verwijzing) dit in maximale afstemming en samenspraak met het woonloket en de technische en sociale adviseur

Realiseren van efficiënte communicatie tussen de woonbegeleider en de andere medewerkers van de IGS ifv. informatiedoorstroming, afstemming, tussentijdse evaluaties, effectmetingen

In kaart brengen van de woonbegeleiding via cliënt- en tijdsregistratie

#### *JAAR 2*

Evaluatie van het eerste jaar op basis van o.a. cliënt- en tijdsregistratie ifv het verder ontwikkelen van de methodiek woonbegeleiding binnen de lokale en interlokale woonsector.

Verdere afstemming met opdrachten vanuit IGS en verwachtingen deelnemende gemeenten

Overleg met verwijzers i.f.v. eerste resultaten en effecten met bijsturing van afspraken waar nodig

Uitbreiden van de woonbegeleiding in de participerende gemeenten tot **minimaal 30 woonbegeleidingen op jaarbasis**

Voorzien van de mogelijkheid tot onmiddellijke en concrete ondersteuning bij woonvragen in **15 onthaaldossiers**, dit in afstemming en samenspraak met het woonloket en de technische en sociale adviseur i.f.v. een correcte toeleiding naar dit woonloket om deze vragen daar op te nemen

Verzamelen van signalen van woonnoden en -behoeften, die invloed hebben op de situatie van de individuele cliënt en de bredere doelgroep, en waar mogelijk/gewenst acties aan koppelen

### *JAAR 3*

Evaluatie van het voorbije jaar op basis van o.a. cliënt- en tijdsregistratie

Verdere afstemming met opdrachten vanuit IGS en verwachtingen deelnemende gemeenten

Overleg met verwijzers i.f.v. nieuwe resultaten en effecten met bijsturing van afspraken waar nodig

Uitbreiden woonbegeleiding in de participerende gemeenten tot **minimaal 35 woonbegeleidingen op jaarbasis**

Voorzien van de mogelijkheid tot onmiddellijke en concrete ondersteuning bij woonvragen in **15 onthaaldossiers**, dit in afstemming en samenspraak met het woonloket en de technische en sociale adviseur i.f.v. een correcte toeleiding naar dit woonloket om deze vragen daar op te nemen

Deelname aan de intervisiegroep bestaat uit de woonwinkelmedewerkers en de ambtenaren van gemeente en OCMW die met de huurproblematiek in aanraking komen, eventueel aangevuld met andere geïnteresseerde partners uit de welzijnssector en huisvestingssector (svk, bouwmaatschappij, CAW, ...).(cfr. jaarplanning activiteit 4)

Verzamelen van signalen van woonnoden en -behoeften, die invloed hebben op de situatie van de individuele cliënt en de bredere doelgroep, en waar mogelijk/gewenst acties aan koppelen

In kaart brengen van de korte- en langetermijneffecten van woonbegeleiding.

Afstemmen van de individuele aanpak binnen de dossiers op de mogelijkheid van continuering van het project

## **Activiteit 6 opvoeren van het grond en pandenbeleid**

Wil een gemeente bepaalde sociale en maatschappelijke doelen realiseren dan moet zij doelgericht en complementair kunnen participeren aan de vastgoedmarkt. Dit kan op diverse wijzen nagestreefd worden:

- Initiëren en faciliteren van strategische projecten in (leegstaande) panden en bedrijfsruimten (onderhandelingen starten, randvoorwaarden scheppen, onderzoekend ontwerp bekostigen).
- Regiefunctie opnemen bij het ontwikkelen van grotere woonprojecten en faciliterend werk verrichten ifv samenwerking tussen private en openbare actoren.
- Benutten van instrumenten als belasting op onbebouwde kavels, ruil en herverkaveling, onteigeningen en rooilijnplannen
- Rechtstreeks zelf opererend door strategische aankoop en verkoop van gronden en panden, waarbij ook eigen patrimonium en grondruil ingezet kunnen worden. In het bijzonder om sociale woonprojecten te realiseren is dit soms wenselijk.

Minder rechtstreeks is ook het investeren in de inrichting van de publieke ruimte een mogelijke hefboom voor verdere ontwikkeling en kunnen private investeringen uitgelokt. De regie van projecten ter verbetering van de woonomgeving worden begeleid en opgevolgd door de nieuwe medewerker grond- en pandenbeleid.

De gemeentebesturen uit de regio zijn op vandaag weinig of niet vertrouwd met het zelf opereren op de markt (verwerven, verkopen, uitruilen, initiëren van projecten). De inzet van andere instrumenten uit het beleid ruimtelijke ordening en de mogelijkheden uit de Vlaamse wooncode, worden momenteel nog onderbenut. De afstemming van ingrepen in de publieke ruimte op het woonbeleid kan een katalyserend effect hebben.

De stad Roeselare heeft al enkele stappen gezet in het ontwikkelen van een woonprogramma voor diverse doelgroepen. De medewerker grond en pandenbeleid kan instaan voor de verder ontwikkeling en concretisering van deze woonprogramma's.

Het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid tenslotte zal bovendien nieuwe mogelijkheden scheppen om als lokaal bestuur actief beleid te voeren.

Via de inzet van een medewerker grond- en pandenbeleid willen de gemeenten in het samenwerkingsverband intergemeentelijke expertise en ervaring opbouwen rond het werken met grond en pandenbeleid, gecoördineerd met het beleid inzake wonen, openbare werken en ruimtelijke ordening.

### **Meer specifieke acties per jaar weergegeven**

#### ***JAAR 1***

*Informatiedoorstroming nieuwe regelgeving met in het bijzonder aandacht voor de implementatie van het decreet grond- en pandenbeleid.*

De medewerker grond- en pandenbeleid specialiseert zich in deze materie en brengt kennis over naar de betrokken gemeentelijke medewerkers en mandatarissen.

*Basisinformatie voor inzet van instrumenten grond- en pandenbeleid op punt zetten*

Vooraleer grond- en pandenbeleid gevoerd kan worden is het noodzakelijk een actueel inzicht te hebben in het bestaande aanbod en mogelijke potenties. Een permanent opgevolgde en aanpasbare inventaris van onbebouwde percelen en een leegstandregister is daarbij basisinformatie. (Op termijn

zal wellicht een bouwpotentieelregister met eigendomsstatuut verplicht worden). De medewerker grond- en pandenbeleid zal hieraan meewerken en de actualisering systematisch opvolgen.

*De bestaande ingezette instrumenten in het werkingsgebied worden opgelijst en op hun effectiviteit en efficiëntie doorgelicht.*

Ervaringsuitwisseling tussen de gemeenten over bestaande reglementering rond het heffen van belasting op onbebouwde kavels, de lokale werking mbt inventariseren en het heffen van belastingen op leegstand en verkrotting (eigen reglement, opcentiemen,...), reglementering op kamerbewoning, gemeentelijke verordeningen mbt tot bouwen en verkavelen, versterken van de woonkwaliteit, ... met tot doel het optimaliseren van dit instrumentarium.

*Activeringsbeleid onbebouwde gronden en leegstand inventariseren en afstemmen.*

Sommige gemeenten maakten een begin van activeringsbeleid rond leegstand en onbebouwde percelen door middel van invoering van een heffing. Het benaderen van eigenaars kan ook een meer pro-actief karakter krijgen en met begeleiding gepaard gaan.

*Opvolging en regie van stads- of wijkvernieuwingsprojecten*

De medewerker grond- en pandenbeleid kan de regie opnemen van strategische projecten in de gemeenten, zowel naar de ontwikkeling van nieuwe woongelegenheden als de opwaardering van de woonomgeving.

*Bevorderen van de samenwerking met diverse partners*

Zowel naar private ontwikkelaars, de intercommunale als bouwmaatschappijen is er een actieve benadering gericht op samenwerking. Mogelijkheden om via PPS projecten te realiseren worden maximaal verkend en ondersteund. Ook diensten van hogere overheden (vb kenniscentrum PPS, dienst ruimtelijke ordening provincie, ...) worden maximaal betrokken.

*Ondersteuning bij het gemeentelijk ruimtelijke beleid voor het aspect wonen.*

Zowel bij het proces van structuurplanning als bij de opmaak van RUP's, BPA's verordeningen en verkavelingen wordt gericht advies verleend mbt gewenst woonaanbod en woonprogrammatie. Woonbehoeftestudies worden opgevolgd en begeleid door de medewerker grond- en pandenbeleid. In het bijzonder worden de behoeften naar sociale huisvesting en doelgroepwoningen in kaart gebracht en ingepland.

## **JAAR 2**

*Verderzetten acties jaar 1 en optimaliseren van de instrumenten*

Op basis van de doorlichting uit jaar 1 worden voor bestaande reglementering verbeteringen geformuleerd, uitgewerkt en geïmplementeerd. Bovengemeentelijke afstemming kan bijdragen tot meer doortastende maatregelen.

Zowel de medewerker grond en pandenbeleid als de technisch medewerker kunnen ingeschakeld worden in functie van de concrete implementatie en toepassing van vernieuwde regelgeving. Veelal zullen immers vaststellingen ter plekke deel uitmaken van de toepassing van de reglementering.

*Vorbereiden intergemeentelijk bedrijf voor grond- en pandenregie*

Verkennen van de mogelijkheden om een doorzichtige, performante, juridisch-sluitende constructie die in staat is actief op te treden op de markt (kopen en verkopen, bemiddelen in ruildossiers, onderhandelings- en gesprekspartner voor strategische projecten).

Dit bedrijf moet kunnen instaan voor het beheer van en het samenbrengen van de nodige financiële middelen in een gezamenlijk fonds.

Gesprekken met hogere overheden in functie van financiering als pilootproject.

**JAAR 3**

*Verderzetten acties jaar 1 en jaar 2, evaluatie en voorstellen tot bijsturing*

*Implementeren intergemeentelijk bedrijf voor grond- en pandenregie indien de verkenning in jaar 2 daartoe voldoende basis aantoot*

<b>Activiteit 1: ontwikkeling gemeentelijke beleidsvisie</b>	<b>Jaar 1</b>	<b>Jaar 2</b>	<b>Jaar 3</b>
Acties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmaak swotanalyse</li> <li>• Registratiesysteem</li> <li>• Info en vorming</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmaak woonplan, voor te leggen aan diverse adviesgroepen</li> <li>• pilootproject woonmonitor Roeselare</li> <li>• Evaluatie toewijsreglement sociaal wonen</li> <li>• Info en vorming</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementatie acties woonplan</li> <li>• Uitwisseling woonplannen en acties tussen gemeenten</li> <li>• woonmonitor wordt ingevoerd voor meerdere gemeenten</li> <li>• Voorbereiden verderzetting samenwerking ifv aanpak uitdagingen op regioniveau</li> </ul>
Resultaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In elke gemeente ligt een swot-analyse ter tafel, met beschrijving van een aantal problematieken en verder te onderzoeken huisvestingsgegevens. De methodiek daartoe is bepaald.</li> <li>• Na 6 maand staat het registratiesysteem op punt en wordt het overal gebruikt.</li> <li>• De nieuwe medewerkers beschikken over de nodige kennis voor het verstrekken van basisinfo aan de burgers, de bestaande medewerkers weten waarvoor men beroep kan doen op de verschillende nieuwe medewerkers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In elk gemeente is er een door de gemeenteraad goedgekeurd woonplan, gedragen door een brede groep Het woonplan biedt een kader en bepaalt de acties voor de rest van de legislatuur</li> <li>• Een woonmonitor is ontwikkeld voor de stad Roeselare</li> <li>• Evaluatie van de toewijzingsreglementen &amp; desgevallend voorstel tot bijstelling van de toewijzingsreglementen bij de aanbieders van sociaal huurpatrimonium in de gemeente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe acties kaderen in een samenhangend, congruent, consequent beleid. Afweging van inzet van middelen kan op basis van het woonplan.</li> <li>• Een swot-analyse op regioniveau is gemaakt</li> </ul>
Meetindicatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 swot analyses</li> <li>• Registratiegegevens van 6 maand werking</li> <li>• Verslag van de georganiseerde vormingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 goedgekeurde woonplannen</li> <li>• Woonmonitor staat op punt</li> <li>• Verslag van de besprekingen in functie van evaluatie van de toewijzingsreglementen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per gemeente concrete uitvoering van minstens 2 acties uit het woonplan, waarvan 1 specifiek de kwaliteit van de huisvesting ten goede komt *</li> <li>• Regionale swot-analyse</li> </ul>

<p>Personeelsinzet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coördinator/beleidsmedewerker is spilfiguur voor het proces (in Roeselare gebeurt dit door de bestaande coördinator van de woondienst). De medewerker grond- en pandenbeleid is nauw betrokken voor het aspect woonbehoefte en potenties</li> <li>• Coaching vanuit coördinator woondienst Roeselare voor de coördinator van de intergemeentelijke samenwerking</li> <li>• Bestaand personeel gemeenten blijft nauw betrokke</li> <li>• Medewerker loket en technisch adviseur, medewerkers gemeenten en OCMW brengen nodige info en concrete ervaring in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De coördinator is penhouder van de lokale woonplannen</li> <li>• Alle medewerkers brengen info en advies in betreffende hun specialiteit in het kader van de opmaak van het woonplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoering van acties gebeurt door de meest geëigende specialist uit het team of door de bestaande medewerkers</li> </ul>
------------------------	---	--	--

\*Dit kan de afbakening van een bijzonder gebied zijn, de invoering of bijstelling van een eigen premie, het gericht promoten van bestaande premies naar een bepaalde doelgroep of buurt, het invoeren van een eigen belasting op verwaarlozing, leegstand...

<b>Activiteit 2: woonoverleg</b>	<b>Jaar 1</b>	<b>Jaar 2</b>	<b>Jaar 3</b>
Acties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het lokaal woonoverleg wordt formeel erkend en samengesteld vanuit de gr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verderzetten woonoverleg jaar 1</li> <li>Verbreden van het lokaal woonoverleg naar externe actoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verderzetten woonoverleg in verbrede vorm</li> <li>Organiseren van thematische werkgroepen en bovenlokale ervaringsuitwisseling</li> <li>Opzetten regionaal woonoverleg</li> </ul>
Resultaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Engagement in het lokaal overleg van gemeente en het OCMW</li> <li>Globale doorlichting van de huisvestingssituatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SVK en Bouwmaatschappijen nemen deel aan het overleg</li> <li>Afstemming sociale woonprojecten en individuele verrichtingen woonactoren</li> <li>Voorstel aanpak kwaliteit woningpatrimonium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planning sociale woonprojecten is via overleg en samenspraak tot stand gekomen en is breed gedragen</li> <li>Ervaringsuitwisseling rond thema's gebeurt bovenlokaal en staat open voor breed veld van actoren</li> <li>Akkoord over toewijzing sociale huurwoningen, reglement is eventueel bijgesteld</li> </ul>
Meetindicatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minstens 2 bijeenkomsten van het lokaal woonoverleg met betrokken ambtenaren en mandatarissen</li> <li>Er is een swotanalyse wonen in elke gemeente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>inventaris van gewenste en effectieve sociale woonprojecten, verslag van de bijeenkomst</li> <li>woonplan m.i.v. acties voor de verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium</li> <li>Aantal afspraken rond taakverdeling voor nieuwe initiatieven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partnerschappen met private organisaties ifv uitvoering woonbeleid vb: realisatie van sociale woningen vb: doorverwijsgids</li> <li>Aantal uitwisselingsmomenten (studiedagen, plaatsbezoeken, bijkomend overleg)</li> <li>Lange termijnsplanning voor verdere samenwerking in de regio</li> </ul>
Personeelsinzet	Woonbeleidsmedewerker/ Inbreng vanuit de diverse medewerkers op het overleg en de voorbereiding van het overleg (oa inbreng ervaringen en teksten voor swot-analyse)	Woonbeleidsmedewerker/ Inbreng vanuit de diverse medewerkers op het overleg en de voorbereiding van het overleg	Woonbeleidsmedewerker/ Inbreng vanuit de diverse medewerkers op het overleg en de voorbereiding van het overleg

<b>Activiteit 3: basisinformatie aan inwoners</b>	<b>Jaar 1</b>	<b>Jaar 2</b>	<b>Jaar 3</b>
Acties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitbouwen van een woonloket in elke gemeente</li> <li>• Invoeren van een registratiesysteem voor vragen aan het woonloket</li> <li>• Bekendmakingsactie aanbod woonloket naar bewoners en diensten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie werking jaar 1</li> <li>• Aanvullende Bekendmakingsactie aanbod woonloket naar bepaalde doelgroepen en diensten (doorverwijzers) op basis van ervaringen werkjaar 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie werking voorgaande jaren</li> <li>• Gerichte infocampagnes of vorming voor bepaalde doelgroepen, eventueel opstart participatieproject</li> </ul>
Resultaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De woonloketten zijn operationeel en gekend bij de burger</li> <li>• De burger ontvangt juiste en duidelijke informatie over <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Premies</li> <li>✓ Huuraangelegenheden</li> <li>✓ sociaal wonen(huren, kopen, lenen)</li> <li>✓ instrumenten van de Vlaamse wooncode</li> <li>✓ beleidsmaatregelen en initiatieven i.v.m. wonen</li> <li>✓ fiscaliteit</li> </ul> </li> <li>• bekendmakingsactie via folder of gemeentebblad</li> <li>• De medewerkers van de lokale besturen kennen de werking en verwijzen correct door</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem jaar 1 (werking loket en infoverstreking),</li> <li>• Bijsturing van de loketwerking</li> <li>• Specifieke bekendmakingsactie naar doorverwijzers of doelgroepen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem jaar 2 + bijsturing</li> <li>• Bijkomende actie naar doelgroepen, eventueel opgestart participatie project</li> <li>Effectmeting van acties op basis van de woonmonitor</li> </ul>

Meetindicatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal operationele woonloketten</li> <li>• De verhouding premieaanvragen en uitgekeerde premies verbetert t.o.v. vorige jaren</li> <li>• Registratiegegevens voor minstens 6 maand</li> <li>• Folder of artikel bekendmaking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stijging met 10 % van de interventies t.o.v. jaarequivalent jaar 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stijging met 20 % van de interventies t.o.v. jaarequivalent jaar 1</li> </ul>
Personeelsinzet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociaal adviseur, technisch adviseur en beleidsmedewerker/coördinator</li> <li>• Eigen personeel van gemeenten (ondersteund door de nieuwe projectmedewerkers)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• idem</li> </ul>

<b>Activiteit 4</b> <i>Aanbieden van sociaal en technisch advies op het vlak van wonen enerzijds en het aanbieden van begeleiding op maat in het kader van huisvesting anderzijds</i>	<b>Jaar 1</b>	<b>Jaar 2</b>	<b>Jaar 3</b>
Acties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitbouw van begeleiding op maat voor kwetsbare groepen</li> <li>• Bemiddeling tussen eigenaars en huurders</li> <li>• Samenwerking met huurdersbond verkennen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem jaar 1 + evaluatie van de werking</li> <li>• Uitwerken centrale inschrijving voor sociale huurwoningen</li> <li>• Onderhandelingen met huurdersbond ifv samenwerking en overeenkomst</li> <li>• Technisch advies en begeleiding via woningonderzoek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem jaar 2 + evaluatie en bijsturing indien wenselijk</li> <li>• Actieve opvolging woningonderzoeken</li> <li>• Systematisch en preventief advies naar doelgroepwoningen</li> </ul>
Resultaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewoners krijgen integrale antwoorden op multiële woonproblematieken</li> <li>• Eventuele doorverwijzing naar andere diensten wordt begeleid en opgevolgd</li> <li>• Bewoners vinden sneller geschikte huurwoningen in de gemeente aangepast aan hun budget</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inschrijving sociale huurwoning wordt vereenvoudigd en gebeurt via 1 formulier</li> <li>• Overeenkomst met huurdersbond voor regionaal aanbod (intervisiegroep)</li> <li>• Woningonderzoeken, adviesverlening in situ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstart intervisiegroep (rond huurproblematieken)</li> <li>• Herhaling bekendmakingsactie of meer gespecificeerde actie naar doelgroep of doorverwijzers</li> </ul>

Meetindicatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• X dossiers (nulmeting) aantal huisbezoeken door sociaal en technisch adviseur ifv begeleiding en advies op maat</li> <li>• Er is steeds een actuele lijst van beschikbare huurwoningen in de regio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stijging van het aantal begeleidingsdossiers tov jaar 1</li> <li>• Gezamenlijk aanvraagformulier voor sociale woningen</li> <li>• Overeenkomst met de huurdersbond</li> <li>• Aantal huisbezoeken door technisch adviseur en sociaal adviseur (jaar 1) stijgt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stijging van het aantal begeleidingsdossiers tov jaar 2</li> <li>• Aantal samenkomsten intervisiegroep</li> <li>• Aantal bijeenkomsten met doorverwijzers of doelgroep-informatie momenten</li> </ul>
Personeelsinzet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociaal adviseur,</li> <li>• technisch adviseur</li> </ul>	Idem jaar 1	Idem jaar 1 en 2

<b>Activiteit 5 woonbegeleiding</b>	<b>Jaar 1</b>	<b>Jaar 2</b>	<b>Jaar 3</b>
Acties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bekendmaking</li> <li>• deskundigheids-verhoging</li> <li>• aanbieden van woonbegeleiding</li> <li>• optimaliseren samenwerking en communicatie binnen IGS</li> <li>• invoeren registratie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• evaluatie en bijsturing</li> <li>• aanbieden van woonbegeleiding</li> <li>• verzamelen van signalen van woonnoden en –behoeften</li> <li>• in kaart brengen effecten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• evaluatie en bijsturing via specifieke bevraging bij lokale besturen</li> <li>• aanbieden van woonbegeleiding</li> <li>• verzamelen van signalen van woonnoden en –behoeften</li> <li>• het in kaart brengen van de korte- en langetermijneffecten van woonbegeleiding</li> </ul>
Resultaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er is woon-begeleider actief in de deelnemende gemeenten</li> <li>• aanbod woon-begeleiding in kader van IGS is gekend bij diensten en verwijzers</li> <li>• cliënten uit de verschillende gemeenten krijgen woonbegeleiding</li> <li>• woonbegeleider neemt deel aan intervisie en werkt volgens het draaiboek</li> <li>• er is systematisch geregistreerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jaarrapport mbt. resultaten</li> <li>• kwalitatieve verbetering van het aanbod n.a.v. evaluatie en bijsturing</li> <li>• cliënten uit de verschillende gemeenten krijgen woonbegeleiding</li> <li>• er zijn afspraken mbt. inventariseren en opvolgen van signalen</li> <li>• signalen zijn geïnventariseerd en opgevolgd binnen de IGS</li> <li>• eerste effecten zijn in kaart gebracht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jaarrapport mbt. resultaten</li> <li>• rapportage resultaten van bevraging</li> <li>• cliënten uit de verschillende gemeenten krijgen woonbegeleiding</li> <li>• signalen zijn geïnventariseerd en opgevolgd binnen de IGS</li> <li>• effecten zijn in kaart gebracht</li> </ul>
Meetindicatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• arbeidscontract woonbegeleider</li> <li>• aantal pers-berichten, folders, voorstellingen ifv. Bekendmaking</li> <li>• het aantal vormings- en intervisiemomenten</li> <li>• 20 woon-begeleidingsdossiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 woon-begeleidingsdossiers</li> <li>• 15 onthaaldossiers</li> <li>• het jaarrapport mbt. woon-begeleiding is verspreid bij alle deelnemende gemeenten</li> <li>• de inventaris van signalen</li> <li>• de inventaris van effecten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35 woon-begeleidingsdossiers</li> <li>• 15 onthaaldossiers</li> <li>• het jaarrapport mbt. woon-begeleiding is verspreid bij alle deelnemende gemeenten</li> <li>• de inventaris van signalen</li> <li>• de inventaris van effecten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 onthaaldossiers</li> <li>• het registratieprogramma an sich + de resultaten</li> </ul>		
Personeelsinzet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 voltijdse woonbegeleider</li> <li>• Nauwe samenwerking met sociaal adviseur en OCMW medewerkers gemeenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 voltijdse woonbegeleider</li> <li>• Nauwe samenwerking met sociaal adviseur en OCMW medewerkers gemeenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 voltijdse woonbegeleider</li> <li>• Nauwe samenwerking met sociaal adviseur en OCMW medewerkers gemeenten</li> </ul>

<b>Activiteit 6 Grond en pandenbeleid</b>	<b>Jaar 1</b>	<b>Jaar 2</b>	<b>Jaar 3</b>
Acties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kennisverwerving en -deling instrumenten en decreet grond- en pandenbeleid.</li> <li>• opmaak register onbebouwde percelen en inventaris leegstand</li> <li>• gebruikte instrumenten gpb doorlichten en evalueren</li> <li>• activeren onbebouwde percelen en leegstaande gebouwen</li> <li>• opvolging van stads en wijkvernieuwingsprojecten</li> <li>• samenwerking met diverse partners bevorderen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• evaluatie en bijsturing van activiteiten jaar 1</li> <li>• bijsturing van reglementen / invoering van heffingen indien nodig</li> <li>• Woonbehoeftes deelnemende gemeenten worden in beeld gebracht</li> <li>• verkenning van de mogelijkheid tot oprichting van een intergemeentelijk bedrijf grond –en panden beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• evaluatie en bijsturing activiteiten jaar 1 en 2</li> <li>• eventuele oprichting bedrijf voor intergemeentelijk grond- en pandenbeleid</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ,ondersteuning gemeentelijk ruimtelijk beleid</li> </ul>		
Resultaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• medewerker grond en pandenbeleid is aangeworven</li> <li>• instrumenten grond en pandenbeleid zijn gekend</li> <li>• inventarissen leegstand en onbebouwde percelen</li> <li>• Projecten in de gemeenten worden opgevolgd en in het lokaal overleg besproken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verderzetting werking jaar 1</li> <li>• Woonbehoefstudies in een aantal gemeenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verderzetting werking jaar 2</li> </ul>
Meetindicatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• arbeidscontract gpb-medewerker</li> <li>• 2 inventarissen per gemeente (leegstand, en onbebouwde percelen)</li> <li>• aantal gesprekken met eigenaars</li> <li>• aantal dossiers opgevolgd door de grond- en pandenmedewerker</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geactualiseerde inventarissen</li> <li>• het aantal te activeren gronden en panden daalt (leegstand verminderd, onbebouwde kavels uit oorspronkelijke lijst daalt of er is beweging naar verkoop, erfpacht of overdracht)</li> <li>• concrete dossiers en projecten opgevolgd en onder regie van de gemeenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem jaar 2</li> <li>• concrete dossiers en projecten opgevolgd en onder regie van de gemeenten</li> <li>• desgevallend:overeenkomst voor de oprichting van een intergemeentelijk bedrijf grond- en panden regie</li> </ul>
Personeelsinzet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 voltijdse medewerker grond en pandenbeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 voltijdse medewerker grond en pandenbeleid</li> <li>• Ondersteuning vanuit technisch medewerker en coördinator voor het project</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 voltijdse medewerker grond en pandenbeleid</li> <li>• Ondersteuning vanuit technisch medewerker en coördinator voor het project</li> </ul>