



WOONDIENST
REGIO IZEGEM

Jaarverslag 2020



www.woondienst.be

Welzijnsvereniging volgens het decreet over het lokaal bestuur

Kasteelstraat 13 — 8870 Izegem



WOONDIENST
REGIO IZEGEM

Kasteelstraat 13
8870 Izegem

Tel 051 32 16 22

www.woondienst.be
info@woondienst.be

INHOUD

1.1. Algemeen beheer en werking organisatie	- 4 -
1.2. Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid	- 4 -
1.3. SVK Regio Izegem	- 5 -
1.4. Wonen & Werken	- 6 -
1. BEHEER EN WERKING ORGANISATIE	- 7 -
1. BEHEER.....	- 7 -
1.1. Samenstelling bestuursorganen Woondienst Regio Izegem	- 7 -
1.2. Algemene vergadering Woondienst Regio Izegem	- 7 -
1.3. Raad van bestuur Woondienst Regio Izegem	- 8 -
1.4. Dagelijks bestuur Woondienst Regio Izegem	- 8 -
1.5. Adviesgroep Wonen – Welzijn	- 9 -
1.6. Beheerscomité Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Izegem	- 10 -
2. WERKING ORGANISATIE.....	- 11 -
2.1 Coronacrisis.....	- 11 -
2.2 Arbeidsreglement en aanpassing organogram	- 11 -
2.2.1 Arbeidsreglement	- 11 -
2.2.2 Aanpassing organogram	- 12 -
2.3 Overschakeling naar “full BBC” voor de boekhouding.....	- 13 -
2.4 Informatieveiligheid.....	- 13 -
2.5 Blik op de toekomst	- 14 -
2.5.1 Vlaamse beleidsontwikkelingen	- 14 -
2.5.2 Kantoorgebouw	- 14 -
2. WOONBELEID REGIO IZEGEM Izegem – Ingelmunster – Ledegem – Oostrozebeke – Wielsbeke ACTIVITEITENVERSLAG 2020	
- 15 -	
1. BELEIDSPRIORITEIT 1 De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen	- 16 -
1.1 Aanbieden van gestructureerde basisinformatie over wonen.....	- 16 -
1.1.1 Algemene cijfergegevens over klanten	- 16 -
1.1.2 Informatie over wonen	- 17 -
1.2 Het aanbieden van sociaal en technisch advies en (intensieve) begeleiding op maat op het vlak van wonen.....	- 19 -
1.2.1 Algemene cijfergegevens over de prioritaire doelgroepen	- 19 -
1.2.2 Sociaal en technisch advies.....	- 19 -
1.2.3 Begeleiding op maat	- 20 -
1.3 Afsprakenkader met welzijnsactoren.....	- 25 -
1.4 Meldpunt discriminatie.....	- 26 -
1.5 Partnerschap met energiehuis	- 26 -
1.6 Ingelmunster benovert	- 26 -
2. BELEIDSPRIORITEIT 2 De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium	- 28 -
2.1 Normerende maatregelen	- 28 -
2.1.1 Conformiteitsattesten.....	- 28 -
2.1.2 Opvolgen woningkwaliteit huisvesting seizoenarbeiders en buitenlandse werknemers.....	- 29 -
2.1.3 Stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit	- 29 -
2.2 Stimulerende maatregelen	- 30 -
2.3 Sanctionerende maatregelen.....	- 30 -
2.3.1 Leegstand.....	- 30 -
2.3.2 Verwaarlozing.....	- 31 -
2.3.3 Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid	- 33 -
3. BELEIDSPRIORITEIT 3 De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod i.f.v. de woonnoden	- 34 -
3.1 Zorgwonen	- 34 -
3.2 De gemeenten voeren een gecoördineerd beleid rond sociaal wonen	- 35 -
3.3 Uitbreiden aanbod crisiswoningen	- 35 -
3.4 Woningmarkt in kaart brengen (voorbereiding)	- 36 -
4. ANDERE Overleg, netwerkvorming en sensibilisering	- 37 -
4.1 Overleg en netwerkvorming omtrent wonen	- 37 -
4.1.1 (Z)Onderdak, naar een regiostrategie m.b.t. dak- en thuisloosheid.....	- 37 -
4.1.2 Overleg immokantoren.....	- 37 -
4.1.3 Overleg eerstelijnsgezondheidszorg	- 38 -
4.1.4 Netwerkvorming	- 38 -
4.2 Sensibiliseringsacties omtrent wonen	- 38 -

3. SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM Izegem – Ingelmunster – Ledegem – Oostrozebeke – Wielsbeke – Lendeledede	
ACTIVITEITENVERSLAG 2020.....	- 42 -
1. ALGEMEEN BEHEER: WIJZIGINGEN	- 42 -
1.1 Openingsuren, permanentie e.d.	- 42 -
1.2 Samenstelling personeelsploeg/wijzigingen in het personeelskader	- 43 -
1.3 Wijzigingen taakverdeling personeel in 2020	- 44 -
2. TOEWIJZINGEN EN INTERN HUURREGLEMENT.....	- 45 -
2.1 Aanpassing van het intern huurreglement: omschrijving en motivering.....	- 45 -
2.2 Aanpassingen in de toewijzingsprocedure: omschrijving en motivering	- 45 -
2.3 Opsomming toegepaste afwijkingen in 2020, met vermelding afwijkingsgrond	- 46 -
2.4 Resultaten doelgroepenproject	- 46 -
3. PROSPECTIE EN INHUREN VAN NIEUWE WONINGEN EN BEGELEIDEN EN ONDERSTEUNEN	
(KANDIDAAT)VERHUURDERS	- 47 -
3.1 Werkwijze prospectie	- 47 -
3.2 Werkwijze inhuren nieuwe panden	- 49 -
3.3 Ervaren moeilijkheden m.b.t. prospectie, het inhuren en de ondersteuning van eigenaars	- 50 -
3.4 Projecten in het kader van SVK-Pro?	- 51 -
4. HUURDERSBEGELEIDING (basisbegeleidingstaken)	- 51 -
4.1 Inschrijving en informatie	- 51 -
4.1.1 Aandacht voor laagdrempeligheid en klantvriendelijkheid bij inschrijving	- 51 -
4.1.2 Het informeren van huurders en kandidaat-huurders over hun rechten en plichten	- 52 -
4.1.3 Overzicht van de ervaren moeilijkheden en problemen.....	- 52 -
4.2 De financiële opvolging van huurders.....	- 53 -
4.2.1 Overzicht van de problemen inzake de financiële opvolging van huurders	- 53 -
4.2.2 Problemen eigen aan SVK regio Izegem of worden meerdere SVK 's hiermee geconfronteerd?.....	- 55 -
4.3 Inspraak en participatie	- 55 -
4.3.1 Overzicht van de activiteiten rond huurdersbetrokkenheid, inspraak en participatie en de resultaten hiervan	- 55 -
4.3.2 Bemiddeling tussen huurders of bij samenlevingsproblemen in het afgelopen jaar	- 56 -
4.4 Individuele begeleiding.....	- 57 -
4.4.1 Doorverwijzing (kandidaat)huurders naar welzijnsorganisaties	- 57 -
4.4.2 Hoe verloopt de samenwerking met deze diensten?	- 57 -
4.4.3 De mate waarin SVK regio Izegem zelf huurders opvolgt	- 58 -
5. AANVULLENDE INFORMATIE.....	- 59 -
5.1 Het SVK woningpatrimonium en het vooropgestelde groeipad 2021-2025	- 59 -
5.2 De kandidaat – huurders (cf. ook de tabellen).....	- 62 -
5.3 De huurders	- 67 -
4. WONEN EN WERKEN	- 74 -
4.1 Renovatieproject	- 74 -
4.2 Werkervaringsproject	- 75 -
4.3 Werkpunten 2020:	- 76 -
4.4 Opvolgen sectorontwikkelingen	- 76 -
5. PERSONEELSOMKADERING 2020	77

RESULTATENREKENING
BALANS OP 31/12/2020

JAARVERSLAG 2020 – BEKNOPT OVERZICHT

In 1999 werd de Woondienst opgericht met de bedoeling de initiatieven op het vlak van wonen in Izegem te coördineren. In 2004 werd deze werking op regionale schaal uitgebouwd in de gemeenten Izegem, Ingelmunster, Ledegem en Oostrozebeke. In 2009 werd het werkingsgebied nogmaals uitgebreid met de toetreding van Wielsbeke tot het samenwerkingsverband.

Dankzij een Vlaamse erkenning en aanvullende financiële middelen van de lokale besturen, kon in de vijf gemeenten werk gemaakt worden van een geïntegreerd lokaal woonbeleid naar de geest van de Vlaamse Wooncode (nu Vlaamse Codex Wonen). Tevens konden de vele bijkomende opdrachten aangepakt worden die de lokale besturen de afgelopen jaren kregen in het kader van het woonbeleid.

Het samenwerkingsverband tussen de 5 gemeenten en OCMW's werd versterkt door ook de werking van het Sociaal Verhuurkantoor en de renovatieploeg Wonen en Werken (werkervaringsproject) af te stemmen op dit werkingsgebied en te laten beheren door de Woondienst Regio Izegem. Sinds 2005 kan de SVK-werking rekenen op Vlaamse subsidies, naast een belangrijke financiële inbreng van de lokale besturen.

Dit jaarverslag geeft relaas over de uitgevoerde activiteiten en bereikte resultaten in 2020.

1.1. Algemeen beheer en werking organisatie

- 2020 was vooral een **coronajaar**, met nogal wat gevolgen voor onze werking. Tijdens de 1° lockdown periode moest de dienstverlening noodgedwongen teruggedwongen worden. Hierdoor werd een deel van het personeel deeltijds technisch werkloos. Vanaf mei 2020 werd de draad terug opgepikt. De loketbezoeken werden anders georganiseerd (via werken op afspraak), maar de dienstverlening kon weer volledig aangeboden worden. Dat bleef zo tijdens de 2° lockdown periode.
- Op het vlak van personeelsbeleid werd een geactualiseerd **arbeidsreglement** afgewerkt en goedgekeurd. Tevens werd het **organogram** aangepast door de invoering van een functie 'stafmedewerker wonen-welzijn'.
- Er kwam een drastische omschakeling in de boekhouding. Vanuit de dringende noodzaak om werk te maken van een verregaande automatisering, én rekening houdend met de verplichting om een BBC-boekhouding te voeren, werd beslist om vanaf 1/1/2021 over te schakelen naar een '**full BBC-boekhouding**'. In 2020 werden hiervoor de nodige voorbereidingen getroffen.
- Er ging ook veel aandacht naar initiatieven inzake **informatieveiligheid**, om ons op die manier in regel te stellen met de geldende privacywetgeving en de Europese verordening betreffende de bescherming van de natuurlijke personen i.v.m. het verwerken van persoonlijke gegevens en het vrije verkeer van gegevens.
- Tot slot, en niet in het minst, ging er in het afgelopen jaar (in het bijzonder in het najaar 2020) veel aandacht naar de nieuwe beleidsontwikkelingen m.b.t. de **vorming van woonmaatschappijen** .

1.2. Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid

De Vlaamse regering keurde op 16/11/2018 een nieuw Besluit goed voor het Lokaal Woonbeleid. Dit besluit zet 3 belangrijk beleidsprioriteiten uit waar een gemeente moet aan werken in het kader van het lokaal woonbeleid:

- de gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen;
- de gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden.

Het BVR regelt tevens de subsidies voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid voor de periode tot 2025. Hiervoor diende de Woondienst eind juni 2019 een **subsidieaanvraag** in bij Wonen-Vlaanderen. De Minister van Wonen keurde deze aanvraag op 12/12/2019 goed. Dankzij deze goedkeuring is de Woondienst tot eind 2025 verzekerd van een jaarlijkse subsidie van 156.091,53 €, of in totaal **936.549,18 € Vlaamse subsidie** voor de hele BBC-periode.

De gemeenten van het samenwerkingsverband 'Woonbeleid Regio Izegem' hebben in 2020 diverse activiteiten uitgevoerd die een verderzetting zijn van de vorige jaren. Daarnaast werd er in 2020 bijzondere aandacht besteed aan o.m. volgende aspecten:

- Concretiseren van een **partnerschap met het energiehuis (WVI)**. Na overleg werden de activiteiten van het energiehuis van de woonloketten op elkaar afgestemd, rekening houdend met de wettelijk opgelegde opdrachten.
- De voorbereiding van een **meldpunt discriminatie** dat vanaf 1/1/2021 in ieder woonloket zal voorzien worden.
- De **uitbreiding van de woonclub** van Izegem door samenwerking met de gemeente Ingelmunster (wegens de coronacrisis kon hier in 2020 echter nog niet ten volle mee van start gegaan worden).
- Het intekenen op een **projectoproep noodwoningen**, specifiek voor de renovatie van enkele woningen in Izegem. Het dossier kreeg een goedkeuring van subsidie voor 2 woningen.
- Inzake sociale huisvesting:
 - Het uitwerken van een **visie op sociaal wonen** in elke gemeente voor de periode 2020 – 2025
 - Het voorzien van een vervolgtraject voor de **bijsturing van het systeem Proef-wonen**, rekening houdend met de bevindingen in het evaluatierapport dat door de Hogeschool Gent werd opgesteld.
 - Het opvolgen van de ontwikkelingen m.b.t. de vorming van de nieuwe **woonmaatschappijen**
- De afronding van het project **Ingelmunster benoveert**.

1.3. SVK Regio Izegem

Ook de SVK-werking werd in 2020 uiteraard erg beïnvloed door de coronapandemie. Wonen-Vlaanderen stelde een protocol op met kleurencodes en bijhorende maatregelen voor o.a. : afspraken op kantoor, huisbezoeken, reactietermijnen van kandidaat-huurders tijdens toewijspcedures, herstellingswerken in de woningen, bezichtiging SVK-panden met kandidaat-huurders, bezichtiging potentieel nieuwe SVK-panden, ... Verder hadden logischerwijs ook de maatregelen binnen andere beleidsdomeinen gevolgen voor onze organisatie (vb. werking Vrederegerechten, ...). Desondanks probeerde het sociaal verhuurkantoor de dagelijkse activiteiten zo goed als mogelijk te continueren:

- Ondanks het feit dat de coronacrisis zijn impact had op de **algemene dienstverlening** (vb. feit dat enkel op afspraak gewerkt werd), stelden we vast dat de meeste (kandidaat)huurders, (potentiële) eigenaars, doorverwijzers, medewerkers, ... vlot met de wijzigingen zijn omgegaan. Huurders konden voor het melden van defecten en nodige herstellingen verder terecht bij de zgn. 'karwei GSM' en ook de permanentie 'dringende herstellingswerken' werd gegarandeerd.
- Dankzij de 'impulssubsidie **prospectiemedewerker**' (€ 25.000 - 1 jaar) die minister Diependaele in het leven riep als één van de maatregelen om de gevolgen van de coronacrisis te bestrijden, kon L. Catteeuw vanaf 1/11/2020 (deeltijds) bij het SVK aan de slag. Doel is om via haar het aantal SVK-woningen verder in stijgende lijn te krijgen, in antwoord op de toenemende nood. Gezien de wachtlijsten naast de coronacrisis ook door andere maatschappelijke ontwikkelingen aanzienlijk blijven groeien (645 op 31/12/19 -> 942 op 31/12/20), zijn we sterk vragende partij om de inzet van de prospectiemedewerker te continueren. L. Catteeuw staat naast de prospectie ook gedeeltelijk in voor de **technische opvolging van het SVK-patrimonium** en werkt hiervoor in tandem met de woningbeheerder. De effectieve uitvoering van herstellingswerken wordt opgenomen door onze technische dienst 'Wonen en Werken'. Omwille van het groeiend patrimonium gebeurt dit steeds vaker door-/in combinatie met externe aannemers.

- Door een combinatie van factoren werden in 2020 ‘slechts’ 33 panden toegewezen (t.o.v. 67 in 2018 en 95 in 2019). In 2021 voorzien we opnieuw een forse stijging. 3 van de 33 **toewijzingen** gebeurden via het doelgroepenproject ‘Proef-wonen’, waarmee we opnieuw het maximaal aantal konden invullen.
- Op 31/12/2020 huurden 271 personen/gezinnen een woning via het SVK regio Izegem. De **huurbegeleiders** zetten zich ook in 2020 dagelijks in voor de opvolging, ondersteuning en begeleiding van de (vaak kwetsbare) gezinnen. De toenemende complexiteit inzake begeleidingsnoden bij een stijgend aantal huurders, maakt dat samenwerking met andere diensten/sectoren steeds crucialer wordt om het ‘wonen’ ook voor die gezinnen op een degelijke en duurzame manier in te vullen. Die samenwerking gaat idealiter ook verder dan het individuele dossierniveau. Zo bekijken we via het experiment ‘woonhygiëne’ hoe we - samen met sociale economie én onze huurders – een antwoord kunnen bieden op vraagstukken m.b.t. het goed onderhoud van de woning en de omgeving. In 2021 wordt hierop doorgewerkt.
- Naast goed onderhoud (en de aanpak van eventuele overlastsituaties) blijft de **financiële opvolging** van huurders een belangrijk aspect. De samenwerking huurder-huurbegeleider-OCMW is hierin cruciaal. Ook intern is de dagelijkse afstemming huurbegeleiding-boekhouding vereist. In 2020 werd beslist om over te schakelen naar full BBC, wat een omschakeling van boekhoudpakket met zich meebracht. Omwille van softwarematige problemen verloopt deze omschakeling niet zonder slag of stoot. In 2021 wordt deze oefening gefinaliseerd, waarna de draad van de noodzakelijke, nauwgezette financiële opvolging opnieuw opgepikt kan worden.

Tot slot werden de **uitgangspunten van de SVK-sector voor de nieuw te vormen woonmaatschappijen** opgenomen in dit jaarverslag. Ze zijn de vertaling van vele bekommernissen op het terrein en bijgevolg te beschouwen als cruciale voorwaarden om de expertise en doelstellingen van de SVK 's ook binnen de nieuwe structuren te waarborgen.

1.4. Wonen & Werken

De ploeg van **Wonen & Werken** heeft in 2020 enkele nieuwe renovatieprojecten uitgevoerd, en heeft vooral ook veel aandacht besteed aan de grondige onderhoudswerkzaamheden in het bestaand woningpatrimonium.

Wonen & Werken is echter niet alleen een renovatieploeg, maar tegelijk ook een werkervaringsproject voor langdurig werklozen en leefloners. Door de coronacrisis konden de doelgroepwerknemers tijdens de 1^o lockdownperiode niet aan het werk gehouden worden, maar uiteindelijk werden er in het afgelopen jaar toch 17 deelnemers tewerkgesteld die toegeleid werden door de OCMW's uit de regio.

1. BEHEER EN WERKING ORGANISATIE

1. BEHEER

1.1. Samenstelling bestuursorganen Woondienst Regio Izegem

Volgende leden maakten in 2020 deel uit van de bestuursorganen van de Woondienst Regio Izegem:

Bestuur	Naam	AV	RVB	DB
Stad Izegem	Kevin Carrette	X		
	Tom Verbeke	X	X	X
OCMW Izegem	Ann Van Essche	X	X	X
	Frederick Verhaeghe	X	X	
	Balder Clarys	X		
Gemeente Ingelmunster	Katrien Vandecasteele	X	X	X
OCMW Ingelmunster	Martine Verhamme	X	X	
	Enigo Vandendriessche	X		
Gemeente Ledegem	Geert Dessen	X	X	X
OCMW Ledegem	Wally Corneillie	X		
	Luc Vanhoutte	X	X	
Gemeente Oostrozebeke	Jacques Goemaere	X	X	X
OCMW Oostrozebeke	Carine Geldhof	X	X	
	Nadine Dejonckheere	X		
Gemeente Wielsbeke	Jan Stevens	X	X	X
OCMW Wielsbeke	Daisy Haydon	X	X	
	Rachida Abid	X		
IBM/Mandelbeek	Peter De Clerck	X	X	
De Mandel	Stefanie Vandenabeele	X	X	
Mijn Huis	Koen Verdru	X	X	
Helpt Elkander	Christ Bossuyt	X	X	
Welzijnssector	Inge Ramboer	X	X	
	Pieter Vierstraete	X	X	
	Marnix Declercq	X	X	
	Wouter Degryse	X		
	Claudine Rogiers	X		

Tom Verbeke is voorzitter van de Woondienst Regio Izegem. Christof Libbrecht (Wonen-Vlaanderen), Bart Brilleman (Provincie West-Vlaanderen) en Nathalie Folens (SVK-coördinator) werden aangeduid als deskundige in de Algemene Vergadering en de Raad van Bestuur. Benoit Sintobin is secretaris van de Woondienst Regio Izegem

1.2. Algemene vergadering Woondienst Regio Izegem

De Algemene Vergadering kwam in 2020 tweemaal bijeen:

- 04/03/2020 met volgende agenda:
 - Goedkeuring verslag algemene vergadering 21/11/2019
 - Financies: jaarrekeningen 2019: goedkeuring

- Inhoudelijk en financieel jaarverslag 2019 Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem: goedkeuring
 - Algemeen jaarverslag 2019: goedkeuring
 - Proefwonen Midden West-Vlaanderen: evaluatie van een innoverend experiment
 - Varia
- 16/12/2020 met volgende agenda:
 - Goedkeuring verslag algemene vergadering 04/03/2020
 - Financies: meerjarenplan en budget 2021 – 2025
 - Beleidsontwikkelingen
 - Varia

1.3. Raad van bestuur Woondienst Regio Izegem

1.1.1. Bijeenkomsten Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur kwam in 2020 bijeen op volgende data:

- 04/03/2020
- 03/06/2020 (geannuleerd door corona)
- 30/09/2020
- 16/12/2020 (digitale raad van bestuur)

De Raad van Bestuur behandelde o.m. volgende punten:

- Terugkoppeling vergaderingen dagelijks bestuur
- Financies:
 - Rekeningen 2019
 - Nota kredietcontrole
- Personeelszaken:
 - Aanpassing organogram
- Sociaal Verhuurkantoor:
 - Inhuurname nieuwe panden
 - Aanvraag verlenging subsidieperiode 2021 – 2025
 - Aanpassing berekeningstabel huurprijs nieuwe woningen
 - Plannen prospectie nieuwe panden 2021
 - Beleidsontwikkelingen (woonmaatschappijen)

1.4. Dagelijks bestuur Woondienst Regio Izegem

Het dagelijks bestuur kwam in 2020 bijeen op volgende data:

- 12/02/2020
- 25/03/2020
- 06/05/2020
- 01/07/2020
- 26/08/2020
- 16/09/2020
- 28/10/2020
- 02/12/2020

Het dagelijks bestuur staat in voor de voorbereiding en opvolging van de inhoudelijke en financiële dossiers die in de raad van bestuur worden besproken, voor praktische aspecten, en is tevens de aanstellende overheid voor aanwerving en eventueel ontslag personeel (met uitzondering van de functie diensthoofd, waarvoor de raad van bestuur bevoegd is).

Het dagelijks bestuur behandelde o.m. volgende punten:

- Personeelszaken:
 - Opstellen en goedkeuren arbeidsreglement en permanentieregeling
 - Opvolgen arbeidscontracten (tijdelijke contracten, verlengingen, aanvragen zorg- of tijdskrediet, ...)
 - Aanpassing organogram
 - Openstellen vacatures technisch instructeur Wonen & Werken en stafmedewerker wonen-welzijn
 - Coronamaatregelen
- Financies:
 - Budgetcontrole 30/06
 - Investerings (PC's, camionetten)
 - Uitvoering VIA akkoorden (VIA4 – VIA5 – VIA6)
 - Aanvraag sociale maribel
 - Overschakelen naar full BBC-boekhouding vanaf 1/1/2021
 - Nota kredietcontrole
 - Ontwerp begroting 2021 en actualisatie meerjarenplan 2020 – 2025
- Opvolgen acties IGS lokaal woonbeleid:
 - Meldpunt discriminatie
 - Projectoproep noodwoningen
 - Proefwonen: afronding vervolgtraject na de evaluatie en verdere stappen
- SVK:
 - Vonnissen vrederechter
 - Impulssubsidie prospectiemedewerker
 - Nieuwe aanbesteding polis brandverzekering woningen
- Informatieveiligheid:
 - Goedkeuren diverse procedures
 - Jaarverslag 2019
- Opvolgen dossier kantoorgebouw Woondienst
- Beleidsontwikkelingen (woonmaatschappij)
- Verlenging samenwerkingsovereenkomst vzw Tot uw Dienst/Weerwerk

1.5. Adviesgroep Wonen – Welzijn

De Adviesgroep Wonen – Welzijn handelt onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur van de Woondienst, die alle beslissingsrecht m.b.t. de behandelde materies behoudt. Uitzondering hierop vormt de toewijzing van de SVK-woningen, die onder de autonome beslissingsbevoegdheid valt van de Adviesgroep. Toewijzingen gebeuren op twee manieren (afhankelijk van de hoogdringendheid en het aantal te bespreken agendapunten voor een afzonderlijke vergadering): ofwel op de vergadering van de Adviesgroep, ofwel tussentijds via emailbericht.

Samenstelling

- Vertegenwoordigers van het OCMW Izegem (W. Depickere), OCMW Ledegem (R. Vandaele), OCMW Oostrozebeke (T. Vandenbulcke), OCMW Ingelmunster (C. Vandevorde) en OCMW Wielsbeke (D. Steelant), het Centrum Algemeen Welzijnswerk (S. Vantorre), vzw Samenspel (S. Degrande) en O.C. St. Idesbald (R. Buetin).

- Een vertegenwoordiger van de IZI Wonen (S. Baert),
- SVK –coördinator (N. Folens) en diensthoofd (B. Sintobin) + op agenda woonbegeleiders woonwinkel en/of huurbegeleiders SVK.

In 2020 kwam de adviesgroep Wonen - Welzijn 1 maal bijeen, nl. op 21/09/2020. Behandelde agendapunten:

- Algemene punten:
 - Wijziging samenstelling adviesgroep
 - Loketwerking
- Woowinkelwerking:
 - Afsprakennota met externe partners
 - Proefwonen
 - Meldpunt discriminatie
 - Projectoproep noodwoningen
 - Woonclub
 - Info-avonden eigenaars-verhuurders (geannuleerd door corona)
- SVK-werking:
 - Aanpassing toewijzingsprocedure
 - SVK-basissubsidiedossier 2021 – 2025
 - Impulssubsidie prospectiemedewerker
 - Toewijzingen
 - Beleidsintenties Vlaamse overheid

1.6. Beheerscomité Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Izegem

Als gevolg van de gewijzigde regelgeving in het kader van de subsidiëring van intergemeentelijke initiatieven woonbeleid (2007) was het nodig om een vereniging op te richten die voorzien was in het decreet intergemeentelijke samenwerking (intussen in het decreet lokaal bestuur). Om die reden werd de “**Interlokale vereniging woonbeleid regio Izegem**” opgericht, die de subsidiedossiers lokaal woonbeleid indient bij de Vlaamse overheid.

Ten gevolge van een nieuwe gemeentelijke legislatuur kreeg het **Beheerscomité** van de ILV Regio Izegem op 11/03/2019 een nieuwe samenstelling (dezelfde als voor de raad van bestuur van de Woondienst – cfr. punt 1.1. Tom Verbeke werd de nieuwe voorzitter van het Beheerscomité. Tevens werd een **IGS-stuurgroep** opgericht, die qua samenstelling samenvalt met deze van het dagelijks bestuur van de Woondienst, aangevuld met de begeleider lokaal woonbeleid van Wonen-Vlaanderen.

Het Beheerscomité heeft als opdracht om de grote lijnen van het subsidiedossier intergemeentelijk woonbeleid op te volgen. Een meer gedetailleerde opvolging gebeurt door de IGS-stuurgroep. Deze stuurgroep moet volgens de subsidievoorwaarden minstens tweemaal per jaar bijeenkomen.

Het Beheerscomité kwam in 2020 eenmaal bijeen, nl. op 30/09/2020 met volgende agenda

- Verslag zitting d.d. 23/01/2019
- Rapportage werking IGS lokaal woonbeleid in 2019: beoordeling door Wonen-Vlaanderen
- IGS-werking 2020: nieuwe accenten
- Rekeningen ILV 2018 en 2019.

De IGS-stuurgroep kwam tweemaal bijeen, nl. op

- Op 01/07/2020 (i.p.v. de aanvankelijk geplande datum 25/03/2020 – geannuleerd wegens corona), met volgende agenda:
 - Rapportage IGS-subsidieperiode 1/10/2019 – 31/12/2019
 - Planning rapportage IGS-subsidieperiode 1/1/2020 – 31/12/2020
- Op 28/10/2020, met volgende agenda:
 - Tussentijdse rapportage IGS-subsidieperiode 1/1/2020 – 31/12/2020
 - Planning 2021

2. WERKING ORGANISATIE

2.1 Coronacrisis

2020 was door de coronacrisis uiteraard een bijzonder jaar. Vanaf medio maart moest ook de Woondienst zich aanpassen aan de diverse maatregelen die door de overheid werden opgelegd. Tijdens de eerste lockdown periode werden een aantal werkzaamheden noodgedwongen ‘on hold’ gezet, waardoor een deel van de medewerkersploeg voor 50% technisch werkloos werd. Vanaf de tweede helft van de maand mei werden de opdrachten terug opgenomen, zij het onder strikte voorwaarden en met aandacht voor maximale veiligheid voor de medewerkers en klanten. Een combinatie van telewerk en werk op kantoor, 100% werken op afspraak, vooral digitaal overleg en het respecteren van de essentiële hygiënemaatregelen waren belangrijke aandachtspunten.

Ondanks de moeilijke context waarin moest worden gewerkt, slaagden we er in om vanaf mei opnieuw de volledige dienstverlening aan te bieden in de 5 gemeenten van het werkingsgebied, zodat medewerkers niet meer op technische werkloosheid moesten gezet worden.

2.2 Arbeidsreglement en aanpassing organogram

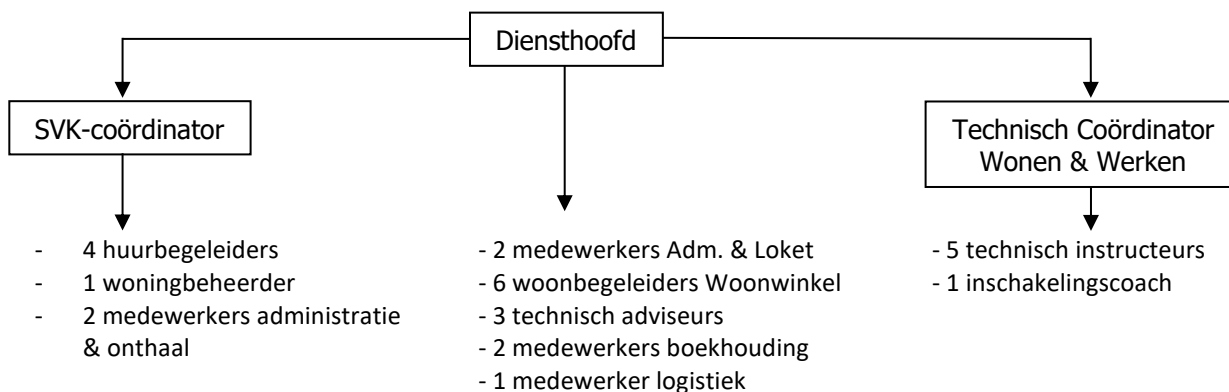
2.2.1 Arbeidsreglement

De Woondienst had dringend nood aan een up-to-date arbeidsreglement. O.m. tijdens het traject “Welzijn op het werk” dat in 2019 werd doorlopen (cfr. jaarverslag 2019) werd dit actiepunt als prioritair naar voor geschoven. Na overleg met personeel en vakbonden keurde het dagelijks bestuur op 25/03/2020 het nieuwe arbeidsreglement goed.

Een belangrijk aspect hierbij was de permanentieregeling voor dringende herstellingen, resp. voor crisisopvang, die al vele jaren in voege was in de Woondienst. Deze permanentieregeling is een belangrijke dienstverlening aan de SVK-huurders (dringende herstellingen) en voor situaties van brand waarbij een gezin moet opgevangen worden in een crisiswoning. Er werd geopteerd om dit uit het arbeidsreglement te houden, maar een oproep te doen naar medewerkers van de Woondienst om zich in te schakelen in een vrijwillige permanentieregeling. Acht medewerkers gingen hier op in voor de permanentie dringende herstellingen en nog eens negen andere medewerkers deden dat voor de permanentie crisisopvang.

2.2.2 Aanpassing organogram

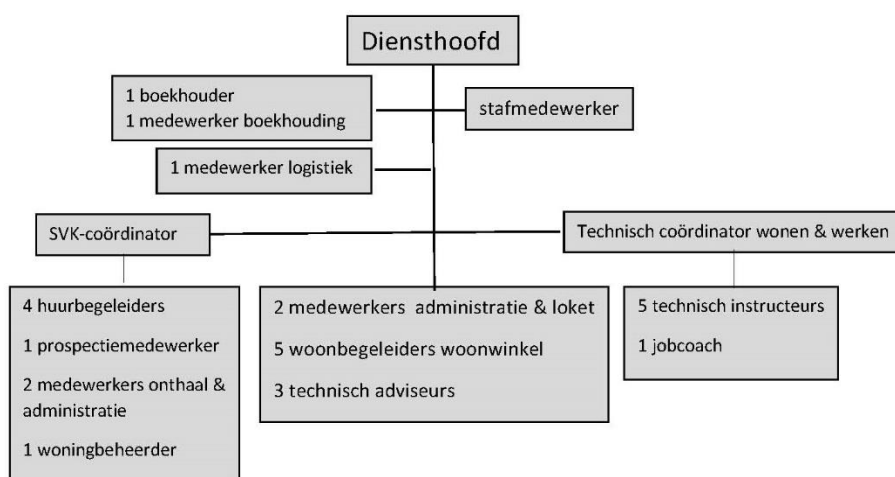
Sinds enige tijd zag het organogram van de Woondienst er als volgt uit:



In de praktijk vervulde één van de woonbegeleiders steeds meer opdrachten in tweede lijn (algemene opvolgingstaken IGS-activiteiten, coördinatie team proefwonen, vertegenwoordigingswerk, bijdrage in het kader van het IGS-subsidiedossier, ...). Waar dit aanvankelijk enkele uren per week was, nam dit takenpakket geleidelijk aan in omvang toe. De tijd was dan ook rijp om het organogram van de Woondienst aan te passen, en een functie 'stafmedewerker wonen-welzijn' in te voeren (op schaal B4/B5). Het dagelijks bestuur keurde dit voorstel op 28/10/2020 goed. De raad van bestuur bekrachtigde deze beslissing op 16/12/2020. Het was de bedoeling om een bevorderingsexamen te organiseren voor deze functie. Door het feit dat de betrokken medewerker intussen ingegaan was op een andere uitdaging, werd hiervoor een vacature gelanceerd, die begin 2021 kon ingevuld worden.

Voorts ging de Woondienst in op het aanbod van de minister van wonen om een prospectiemedewerker aan te werven voor het SVK. De minister voorzag hiervoor een eenmalige extra subsidie van 25.000 €. Op 1/11/2020 kon de prospectiemedewerker in dienst treden.

Het aangepast organogram van de Woondienst ziet er nu als volgt uit:



2.3 Overschakeling naar “full BBC” voor de boekhouding

Als Welzijnsvereniging moet de Woondienst een BBC-boekhouding voeren en hierover rapporteren naar de Vlaamse overheid. Omwille van een aantal technische moeilijkheden kon aanvankelijk niet overgestapt worden naar de BBC-boekhouding. De minister verleende hiervoor tot 31/12/2018 een vrijstelling aan de Woondienst.

Sinds 1/1/2019 werd een zgn. ‘BBC-light’ boekhouding gevoerd, aanvullend op de boekhouding die al meerdere jaren werd gevoerd en gebaseerd was op het rekeningstelsel dat ook voor privaatrechterlijke vzw’s van toepassing is. Dit leverde echter dubbel werk op. Tevens was er – door de forse groei van het aantal SVK-woningen de laatste jaren – een dringende nood om meer geautomatiseerd te kunnen werken in de boekhouding. Uiteindelijk werd beslist om vanaf 1/1/2021 volledig over te schakelen naar de BBC-boekhouding en voortaan te werken op basis van het rekeningstelsel dat van toepassing is voor de publiekrechtelijke welzijnsverenigingen. De Woondienst kon hiervoor rekenen op de gewaardeerde ondersteuning van de financiële dienst van de stad Izegem, de firma Cevi en een extern consultant (Q&A).

2.4 Informatieveiligheid

De Woondienst is een informatieverwerkende organisatie. Burgers, medewerkers, bedrijven en verenigingen geven informatie (waaronder persoonsgegevens) aan het bestuur. Deze informatie heeft de Woondienst nodig om haar taken te kunnen uitvoeren. Daarom moet de beschikbare informatie op een veilige en alerte manier verwerkt worden.

De Woondienst ontwikkelt het gegevensbeschermingsbeleid in overeenstemming met de geldende privacywetgeving en de Europese Verordening betreffende de bescherming van de natuurlijke personen m.b.t. het verwerken van persoonlijke gegevens en het vrije verkeer van deze gegevens.

- Intern werd Alain De Burghraeve (technisch adviseur bij de Woondienst) in 2019 aangesteld als functionaris gegevensbescherming. Hij wordt in zijn opdracht bijgestaan door C-smart, vertegenwoordigd door Ann Van de Voorde (sinds kort vervangen door Bjorn Sucaet). Een informatieveiligheidscel volgt de wettelijke verplichtingen op inzake informatieveiligheid. Maken deel uit van deze cel: A. De Burghraeve, A. Van de Voorde / B. Sucaet, B. Sintobin.
- De informatieveiligheidscel kwam in 2020 tweemaal bijeen, nl. op 21/09/2020 en op 7/12/2020. Door de coronacrisis gebeurde de overige opvolging hoofdzakelijk via mail.
- Er werd in 2020 o.m. aandacht besteed aan volgende acties:
 - Aanpassen privacy verklaringen ikv. uitwisselingen SVK – SHM & andere sociale diensten
 - Afwerken en goedkeuring procedure rechten van betrokkene
 - Afwerken luik informatieveiligheid arbeidsreglement
 - Bijhouden incidentenprocedure
 - Beheer beveiligde mappen server
 - Opzetten structurele sensibiliseringsacties (maandelijkse tips)
 - Onderhouden verwerkersovereenkomsten
 - Afsluiten verwerkersovereenkomsten Wonen Vlaanderen, CEVI (New Horizon) en Q&A
 - Opstart jaarverslagen
 - Opstart jaarlijkse detailaudit (loggingscontrole) + opmaak rapport detailaudit
 - Cookiebeleid website

2.5 Blik op de toekomst

2.5.1 Vlaamse beleidsontwikkelingen

De Vlaamse regering wil in elke gemeente tot maximum één sociale woonmaatschappij komen. Met ingang van 1 januari 2023 zouden de nu nog bestaande aparte sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) – vaak meerdere per gemeente – en het Sociaal Verhuurkantoor moeten integreren en omgevormd worden tot de op te richten sociale woonmaatschappij(en). Het is dus de bedoeling dat er per gemeente nog slechts één sociale woningactor over blijft en dat de toewijzingsregels naar elkaar toe groeien.

Dit traject woonmaatschappijen vormt een belangrijke hertekening van het woonlandschap. Dit kan ook consequenties hebben voor de Woondienst, gezien het SVK deel uitmaakt van de welzijnsvereniging. Deze aangelegenheid wordt dan ook van heel nabij opgevolgd. Zo was de Woondienst in het voorjaar 2020 betrokken bij een stakeholdersoverleg over de bestuurlijke reorganisatie, dat op initiatief van Wonen-Vlaanderen is doorgegaan.

Op 10/09/2020 is er vanuit VMSW en ook vanuit Wonen-Vlaanderen een nota verstuurd naar de sociale woonactoren en de lokale besturen over een regelgevend- en implementatietraject voor de woonmaatschappijen. Het gaat om een zgn. ‘non-paper’. Het document wordt zo genoemd, omdat er in feite nog geen wettelijk kader is voor de richtlijnen die er in vermeld staan. Bedoeling is om een decretale regeling te stemmen in de zomer van 2021.

De nota geeft al vrij concreet aan op welke manier die woonmaatschappijen moeten gevormd worden, alsook met welke timing rekening gehouden wordt.

Een belangrijk punt is de afbakening van werkingsgebieden, er van uitgaande dat er niet telkens per gemeente een andere woonmaatschappij kan zijn. Dit aspect werd nog eens benadrukt in een brief van 23/10/2020 die naar de burgemeesters werd gericht.

De afbakening van werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen is een moeilijke oefening, omdat de huidige werkingsgebieden soms sterk van elkaar verschillen (o.m. ook tussen SVK en SHM), alsook dat er op veel plaatsen meerdere SHM's werkzaam zijn.

Voor die afbakening van de werkingsgebieden legt men regierol bij de lokale besturen, waarbij uiteraard overleg moet voorzien worden met de sociale woonactoren. In de regio Midden West-Vlaanderen zal het burgemeestersoverleg hiervoor een trekkersrol opnemen. Eind december 2020 werd een task force opgericht. In een eerste stap wordt nu overleg gepleegd met de IGS-coördinatoren lokaal woonbeleid, de SHM's en de SVK's die werkzaam zijn in de regio.

2.5.2 Kantoorgebouw

De site waar het kantoor van de Woondienst nu gelegen is maakt deel uit van een nieuwe projectontwikkeling met o.m. nieuwbouwappartementen en een aantal stedelijke diensten (cultuurfabriek, met o.m. bibliotheek, muziekschool, e.d.) – de zgn. “site Strobbe”. Hierdoor moet de Woondienst uitkijken naar een andere locatie.

Er werden hiervoor twee pistes bewandeld:

- De realisatie van een nieuwbouwproject op een braakliggend perceel in het centrum van Izegem. De schepencolleges van de 5 gemeenten die deel uitmaken van de Woondienst gaven in het voorjaar 2020 hun principieel akkoord om dit project te realiseren, bij voorkeur in partnership met de sociale huisvestingsmaatschappij (IZI Wonen). De recente ontwikkelingen m.b.t. de woonmaatschappij(en) hebben dit project echter vertraagd. Er dient immers eerst duidelijkheid te zijn hoe de woonmaatschappij(en) in de regio vorm zullen krijgen en welke eventuele gevolgen dit heeft voor de Woondienst.
- Een overgangssituatie in afwachting van een definitieve locatie. Gezien de timing van de projectontwikkeling op de site Strobbe, zal een verhuis van de Woondienst zich wellicht begin 2022 opdringen. Hiervoor werden een tweetal locaties verkend die eveneens in het centrum van Izegem gelegen zijn.

2. WOONBELEID REGIO IZEGEM IZEGEM – INGELMUNSTER – LEDEGEM – OOSTROZEBEKE – WIELSBEKE ACTIVITEITENVERSLAG 2020

De Vlaamse regering heeft op 16/11/2018 een Besluit over het lokaal woonbeleid goedgekeurd. Dit BVR gaat meer in detail in op de rol die het lokaal bestuur moet opnemen inzake woonbeleid en regelt de subsidies voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid voor de periode tot 2025.

Er worden **3 grote beleidsprioriteiten** naar voor geschoven:

- **de gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen;**
- **de gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;**
- **de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden.**

De gemeenten van het samenwerkingsverband 'Woonbeleid Regio Izegem' hebben – ondanks de coronacontext – in 2020 diverse activiteiten uitgewerkt die betrekking hebben op die 3 beleidsprioriteiten. Het jaarverslag geeft relaas van deze activiteiten en de behaalde resultaten.

LOKAAL WOONOVERLEG ALS SCHARNIER VOOR HET LOKAAL WOONBELEID

Het lokaal woonoverleg vormt het scharnier voor het woonbeleid van de gemeente. In elke gemeente is een lokaal woonoverleg geïnstalleerd dat periodiek bijeen komt onder leiding van de schepenen van wonen. Gemeente, OCMW, Woonwinkel en SVK via de Woondienst, SHM's, Wonen Vlaanderen maken deel uit van het overleg (in Wielsbeke ook de WVI).

Rol Woondienst: secretariaat (opstellen agenda in overleg met voorzitter, verslag), opstellen voorbereidende nota's, opvolging gemaakte afspraken en zo nodig organiseren van tussentijds overleg, opvolgen regelgeving.

Door de coronacrisis moesten een aantal bijeenkomsten in het voorjaar geannuleerd worden. Toch is er in alle gemeenten overleg doorgegaan, op volgende data:

- Izegem: 23/03/2020 (geannuleerd door corona) – 3/06/2020 – 12/10/2020
- Ingelmunster: 26/03/2020 (geannuleerd door corona) – 28/05/2020 – 16/10/2020
- Ledegem: 22/03/2020 (geannuleerd door corona) – 23/06/2020 – 26/10/2020
- Oostrozebeke: 11/03/2020 – 20/10/2020
- Wielsbeke: 19/03/2020 (geannuleerd door corona) – 22/06/2020 – 22/11/2020

In 2020 werd aandacht besteed aan een aantal punten die in elk lokaal woonoverleg aan bod zijn gekomen:

- Cijfergegevens werking 2019
- Beleidsontwikkelingen: woonmaatschappij(en)
- Uitwerken visie sociaal wonen 2020 – 2025
- Opvolging nieuwe projecten SHM's en SVK
- Actie "Woningmarkt in kaart brengen": opstellen onderzoeksvraag (verdere uitwerking in 2021)
- OO-procedure: wijziging regelgeving vanaf 1/1/2021

Daarnaast zijn er per lokaal woonoverleg nog specifieke agendapunten m.b.t. gemeentelijke dossiers:

- Izegem:
 - Projectoproep noodwoningen
- Ingelmunster:
 - Lokaal toewijzingsreglement 65+
 - Ingelmunster benoveert (afronding project)
- Oostrozebeke:
 - RUP kernversterking – stedenbouwkundige verordening
- Wielsbeke:
 - Voorbereiding overdracht seniorenwoningen OCMW naar SHM Helpt Elkander

1. BELEIDSPRIORITEIT 1 **DE GEMEENTE INFORMEERT, ADVISEERT EN BEGELEIDT** **INWONERS MET VRAGEN OVER WONEN**

1.1 Aanbieden van gestructureerde basisinformatie over wonen

Deze activiteit wordt gerealiseerd door het voorzien van een **Woonwinkelwerking in elke gemeente**. Er zijn wekelijkse zitdagen + de mogelijkheid tot huisbezoeken door een woonbegeleider. Naargelang specifieke vragen kunnen ook andere medewerkers ingezet worden (bv. technisch adviseurs). De woonwinkels vormen de 'Front-office' van het project.

1.1.1 Algemene cijfergegevens over klanten

Aantal nieuwe klanten woonwinkel

	2018	2019	2020
Izegem	246	212	185
Ingelmunster	128	130	103
Ledegem	112	104	79
Oostrozebeke	65	75	41
Wielsbeke	75	74	58
Andere	73	108	102
Totaal	699	703	568

Aantal klanten woonwinkel (= klant in een bepaald jaar, nieuw of vroeger al klant)

	2018	2019	2020
Izegem	625	524	441
Ingelmunster	262	279	250
Ledegem	269	243	192
Oostrozebeke	172	168	130
Wielsbeke	239	202	149
Andere	110	152	153
Totaal	1.677	1.568	1.315

Aantal klantencontacten per gemeente

	2018	2019	2020
Izegem	1.966	1.993	1.780
Ingelmunster	868	1.028	1.067
Ledegem	965	713	572
Oostrozebeke	453	562	406
Wielsbeke	816	554	496
Andere	228	270	375
Totaal	5.296	5.120	4.696

1.1.2 Informatie over wonen

Aantal contacten met vragen over premies

	2018	2019	2020
Izegem	562	370	213
Ingelmunster	315	343	328
Ledegem	412	363	283
Oostrozebeke	171	157	86
Wielsbeke	296	191	142
Andere	40	51	34
Totaal	1.796	1.475	1.086

Aantal gemeentelijke en gewestelijke premie-aanvragen

Gemeentelijke premie-aanvragen

	2018	2019	2020
Izegem	109	127	105
Ingelmunster	36	53	43
Ledegem	36	44	29
Oostrozebeke	21	22	13
Wielsbeke	20	24	18
Totaal	222	270	208

Zie detail in bijlage 1

Gewestelijke premie-aanvragen

	2018	2019	2020
Izegem	250	200	192
Ingelmunster	73	67	83
Ledegem	89	66	87
Oostrozebeke	43	44	31
Wielsbeke	50	50	48
Totaal	505	427	441

2020	RENOPREMIE	AANP. PREMIE
Izegem	155	37
Ingelmunster	71	12
Ledegem	78	9
Oostrozebeke	25	6
Wielsbeke	39	9
Totaal	368	73

Aantal contacten met vragen over huuraangelegenheden

	2018	2019	2020
Izegem	653	531	647
Ingelmunster	136	180	232
Ledegem	236	158	111
Oostrozebeke	58	101	147
Wielsbeke	146	155	157
Andere	55	41	95
Totaal	1.365	1.166	1.389

Aantal contacten met vragen over huursubsidie en huurpremie

	2019	2020
Izegem	69	66
Ingelmunster	29	14
Ledegem	4	0
Oostrozebeke	4	3
Wielsbeke	2	3
Andere	1	5
Totaal	109	91

Aantal contacten met vragen over sociaal huren

	2018	2019	2020
Izegem	414	469	317
Ingelmunster	216	296	259
Ledegem	209	129	104
Oostrozebeke	196	217	137
Wielsbeke	301	171	154
Andere	101	123	135
Totaal	1.437	1.405	1.106

Aantal contacten met vragen over kwaliteit (die door de Woonwinkel geïnformeerd worden)

	2018	2019	2020
Izegem	119	179	124
Ingelmunster	21	44	66
Ledegem	17	23	21
Oostrozebeke	23	48	15
Wielsbeke	24	14	27
Andere	2	10	2
Totaal	206	318	255

1.2 Het aanbieden van sociaal en technisch advies en (intensieve) begeleiding op maat op het vlak van wonen

Naast het verstrekken van basisinformatie over wonen, wordt er veel aandacht besteed aan sociaal en technisch advies en aan (intensieve) begeleiding op maat voor de zgn. prioritaire doelgroep. Naast hun permanentie-uren voor het loket krijgen de woonbegeleiders expliciet tijd om deze begeleiding op zich te nemen.

1.2.1 Algemene cijfergegevens over de prioritaire doelgroepen¹

Aantal klanten uit prioritaire doelgroep (= klant in 2019, nieuw of vroeger reeds klant)

	2018		2019		2020	
	#	%	#	%	#	%
Izegem	262	41,9%	224	43%	219	50%
Ingelmunster	92	35,1%	100	36%	98	39%
Ledegem	76	28,3%	56	23%	40	21%
Oostrozebeke	60	34,9%	67	40%	76	58%
Wielsbeke	70	29,3%	65	32%	39	26%
Andere	28	25,5%	35	23%	54	98%
Totaal	588	35,1%	547	35%	526	43%

Percentage = verhouding van aantal klanten uit de prioritaire doelgroep in verhouding tot het totaal aantal klanten

Aantal klantencontacten prioritaire doelgroepen

	2018		2019		2020	
	#	%	#	%	#	%
Izegem	1.026	52,2%	1.338	67%	1.243	70%
Ingelmunster	383	44,1%	578	56,2%	670	63%
Ledegem	426	44,1%	246	35%	204	36%
Oostrozebeke	203	44,8%	335	60%	279	69%
Wielsbeke	288	35,3%	249	45%	223	45%
Andere	87	38,2%	101	37,4%	264	70%
Totaal	2.413	45,6%	2.847	56%	2.883	61%

Percentage = verhouding van aantal klanten uit de prioritaire doelgroep in verhouding tot het totaal aantal klanten

1.2.2 Sociaal en technisch advies

Aantal contacten sociaal en/of technisch advies

	2018	2019	2020
Izegem	1.626	1.795	1.865
Ingelmunster	732	1.021	1.154
Ledegem	685	707	652
Oostrozebeke	407	550	466
Wielsbeke	375	527	618
Andere	172	260	440
Totaal	3.997	4.860	5.195

¹Voor de afbakening van deze prioritaire doelgroep, wordt uitgegaan van 3 criteria:

- de mate waarin bewoners een ernstig woonprobleem hebben
- de mate waarin zij ook te kampen hebben met 'andere' problemen (bv. schulden, echtscheiding, handicap, ...)
- de (beperkte) mate van zelfredzaamheid: in hoeverre kunnen zij al of niet hun plan trekken.

Wie in een bepaalde mate voor één of meerdere criteria in aanmerking komt, wordt als 'prioritair' geregistreerd en actief opgevolgd.

Het gaat hierbij soms om beknopt advies en begeleiding waarbij mensen al snel vooruit geholpen worden. Naargelang de concrete vraag van bewoners kan een woonwinkelmedewerker of een technisch adviseur ingeschakeld worden. De medewerkers stellen zich voldoende flexibel op: men kan in elke gemeente terecht in de woonwinkel, maar indien nodig kan er ook een huisbezoek plaats vinden.

1.2.3 Begeleiding op maat

Begeleidingsdossier woonproblemen

Meestal gaat het hier om intensieve begeleidingsdossiers. Uitgangspunt is de vraag van de bewoner. De woonbegeleider hanteert een integrale kijk op de probleemsituatie. Samen met de bewoner worden de verschillende aspecten van de woonsituatie in kaart gebracht. De dagelijkse praktijk kan onderverdeeld worden in een aantal grote kapstokken:

- interventie bij (dreigende) dakloosheid
- aanpak klachten i.v.m. woningkwaliteit
- complexe vragen m.b.t. de huurwetgeving
- ondersteuning bij woningzoektocht (sociaal en privaat)
- ondersteuning bij aanvraag van diverse steunmaatregelen zoals Vlaamse huursubsidie, huurpremie,
- ondersteuning van eigenaars die in een problematische woonsituatie verkeren

Aantal begeleidingsdossiers woonproblemen

	2018	2019	2020
Izegem	49	62	48
Ingelmunster	17	19	23
Ledegegem	22	15	15
Oostrozebeke	13	23	11
Wielsbeke	7	12	7
Andere		14*	15*
Totaal	108	145	119

* bv. burgers die verblijven in de gemeente, maar wiens domicilie niet in de gemeente staat of personen die ambtshalve geschrapd zijn.

Woonclub

De woonbegeleiders van de Woondienst ondersteunen klanten in hun zoektocht naar een geschikte huurwoning. Dit omvat (onder andere) de zoektocht op de private huurmarkt. De woonbegeleiders zoeken actief mee, bellen voor afspraken, etc. Sommige huurders hebben echter een nog meer verregaande ondersteuning nodig bij deze zoektocht, zoals bijvoorbeeld **anderstalige nieuwkomers** die in een lokaal opvanginitiatief verblijven. Men is de taal nog niet voldoende machtig en is nog niet bekend met de werking van de immokantoren en de geldende huurwetgeving. **Woonbuddies (vrijwilligers)** zoeken mee naar woningen en coachen hen in de contacten met de immokantoren. In bepaalde gevallen gaan zij mee om de woning te bezichtigen. De vrijwilligers worden ondersteund door de coördinatoren van het project (de betrokken medewerkers van het OCMW, de Dienst Integratie Stad en de Woondienst), en zijn alert voor kwaliteitsproblemen.

De woonclub in Izegem komt 2 à 3-wekelijks samen in de Woondienst Regio Izegem. Er zijn computers ter beschikking gesteld om te zoeken op internet, alsook een telefoon om afspraken vast te leggen met immokantoren. Ingelmunster had in het verleden een aantal woonbuddies, maar door omstandigheden werd deze werking stopgezet. We onderzochten de mogelijkheid om Ingelmunster te integreren in de woonclub van Izegem.

In 2020 werden 9 dossiers begeleid in de zoektocht naar private huisvesting. Er gingen 7 samenkomsten door in 2020, maar 12 bijeenkomsten werden geannuleerd omwille van COVID-19. Eén woonbuddy in Izegem bleef in die periode wel nog actief, maar vooral digitaal en telefonisch.

Proactieve bemiddeling bij huurproblemen

Vanuit de Woondienst geloven we sterk in een **vroegtijdige tussenkomst bij huurproblemen** omdat dit de slaagkansen op een effectieve oplossing sterk verhoogt. Van zodra er zich huurproblemen voordoen (omwille van huurachterstal, slecht onderhoud, overlastsituaties) bieden we een begeleidingsaanbod **op maat** aan, aan zowel huurder als eigenaar, met als doel de **onderlinge relatie tussen huurder en eigenaar zo snel mogelijk te versterken en te herstellen**. We doen dit niet vanuit een rol als belangenbehartiger, maar maken gebruik van een **bemiddelende positie** waarbij rekening gehouden wordt met zowel het verhaal van de huurder, als het verhaal van de verhuurder.

Met deze activiteit richten we ons op huurders én verhuurders, zowel op de private huurmarkt als op de sociale huurmarkt. **We doen dit via volgende concrete acties:**

1) Proactieve bemiddeling op de sociale huurmarkt:

De Woondienst en de betrokken OCMW's hebben een samenwerking met het SVK en de SHM's van het werkingsgebied waarbij problematische woonsituaties gemeld worden aan de woonbegeleiders (via maandelijks overleg/telefonisch). Er werd een duidelijke taakverdeling afgesproken waarbij klanten die een actueel dossier lopende hebben bij het OCMW worden opgevolgd door desbetreffende dossierbeheerder. Alle andere klanten worden gecontacteerd door een woonbegeleider van de Woondienst. Elke melding wordt gevolgd door een persoonlijke uitnodiging op de dienst of een melding tot huisbezoek. Verloop van deze contacten worden teruggekoppeld naar respectievelijk SVK/SHM.

Bij alle SHM's en het SVK is het begeleidingsaanbod van de woonbegeleider gelijklopend (uitnodiging op de dienst/huisbezoek + terugkoppeling naar de huisvester) en wordt elke situatie integraal en op maat bekeken. De woonbegeleider gaat bij situaties die gekend zijn bij het OCMW steeds in overleg met de betrokken maatschappelijk werker. Indien wenselijk worden externe partners ingeschakeld om de huurproblemen in samenspraak met de cliënt aan te pakken (bv. financiële begeleiding installeren via het OCMW, woonbegeleiding installeren via het CAW (ikv wooncultuur bv.), psychische/psychiatrische ondersteuning vanuit GGZ, etc.). De woonbegeleider heeft m.a.w. ook steeds oog voor nazorg en tracht de juiste diensten in te zetten die verder gepaste ondersteuning kunnen aanbieden eenmaal de situatie gestabiliseerd is.

2) Proactieve bemiddeling op de private huurmarkt:

We werken op een gelijkaardige manier naar vroegtijdige actieve doorverwijzingen in geval van huurproblemen op de private huurmarkt. De eigenaars blijven op de hoogte van het verloop van de contacten met de huurders en kunnen tevens rekenen op advies. Dit doen we via:

- Samenwerking met de immokantoren. Via het structureel overleg met de immo's in de regio werken we naar actieve doorverwijzingen toe in geval van huurproblemen.
- Het jaarlijks aanschrijven van eigenaars die een procedure uithuiszetting opgestart hebben in het voorbije jaar.
- Algemene sensibiliseringsacties: mond-aan-mond reclame, infokranten, nieuwsbrief, ... met aandacht voor bekendmaking bij private verhuurders, alsook derden (welzijnspartners, politieke mandatarissen, ...) die dikwijls in contact komen met particulieren die een woning verhuren.

Rode draad doorheen deze visie is steeds vroegtijdige interventie om huurproblemen aan te pakken én responsabilisering van de klanten. We vertrekken vanuit de krachten van de klant en wijzen hem op mogelijke gevolgen van bepaalde keuzes/bepaald gedrag.

Pro-actieve huurbemiddeling						
	Ingelmunster	Izegem	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal
Aantal	1	19	3	16	15	54
Immo	0	2	0	0	0	2
Privaat	0	3	0	1	0	4
Sociaal	1	14	3	15	15	48

Dossiers gerechtelijke uithuiszetting

Woondienst Regio Izegem heeft een samenwerking met het Vrederecht kanton Izegem (o.m. bevoegd voor Izegem, Ledegem en Ingelmunster), het Vrederecht kanton Waregem (o.m. bevoegd voor Oostrozebeke en Wielsbeke) en de OCMW's in het werkingsgebied. Concrete acties die uit deze samenwerking voortvloeien:

- 1) De griffie brengt de woonbegeleiders telefonisch op de hoogte in geval een eigenaar een verzoekschrift tot uithuiszetting neerlegt. De woonbegeleiders benaderen de huurders proactief met een begeleidingsaanbod.
- 2) De OCMW's van het werkingsgebied bezorgen het verzoekschrift aan de Woondienst. Bij ontvangst verstuurt de woonbegeleider een uitnodiging naar de huurder om langs te komen, ditmaal op kantoor.
- 3) Via het OCMW ontvangt de Woondienst tevens het vonnis. Opnieuw wordt de huurder uitgenodigd per brief voor een gesprek op de dienst.

In eerste instantie wordt altijd gepoogd om de uithuiszetting effectief te vermijden. In geval dit niet mogelijk blijkt (door niet ingaan op het aanbod of als de relatie huurder-eigenaar zodanig verzuurd is) wordt gezocht naar alternatieve oplossingen (opvangmogelijkheden). We investeren in deze gevallen sterk in het aanleren van de nodige vaardigheden en het aanreiken van de nodige tools om uithuiszetting in latere verhuringen te voorkomen.

Aantal dossiers gerechtelijke uithuiszetting in 2020

	Ingelmunster	Izegem	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal	%
Aantal verzoekschriften	13	40	2	8	13	76	
SVK	1	5	0	1	1	8	10,53%
SHM	0	5	0	2	6	13	17,11%
private verhuring	12	30	2	5	6	55	72,37%
Reden huurachterstal	12	35	2	6	8	63	82,89%
Reden overlast	0	3	0	1	3	7	9,21%
Reden onderhoud	0	2	0	0	0	2	2,63%
Reden combinatie	1	0	0	1	2	4	5,26%
Geen contact	2	13	2	1	4	22	28,95%
Contact zonder meer	4	7	0	1	2	14	18,42%
Opstart van hulp	7	20	0	6	7	40	52,63%

Dossier lopende	3	4	0	1	1	9	
Dossiers afgewerkt	4	16	0	5	6	31	
OPL blijven wonen	1	1	0	1	4	7	22,58%
OPL duurzame huisvesting	1	3	0	0	0	4	12,90%
OPL familie/vrienden	1	8	0	1	2	12	38,71%
OPL noodopvang	1	2	0	0	0	3	9,68%
OPL openbare ruimte		0	0	0	0	0	0,00%
OPL ongekend		2	0	3	0	5	16,13%

Evolutie aantal begeleidingsdossiers

	2018	2019	2020
Izegem	26	27	20
Ingelmunster	6	4	7
Ledegem	4	6	0
Oostrozebeke	7	2	6
Wielsbeke	7	11	7
Totaal	50	50	40

Crisisopvang

Elke gemeente van het werkingsgebied voorziet op dit moment een aanbod crisiswoningen voor materiële of sociale crisissituaties. Het overzicht ziet er als volgt uit:

- Izegem: 2 gezinswoningen met 4 slk; 4 gezinswoningen/app met 3 slk, 3 app 2 SLK, 6 studio's.
- Ingelmunster: 1 gezinswoning 3 slk, 9 studio's max. 2 personen
- Ledegem: 1 gezinswoning met 3 slk, 1 gelijkvloerse woning met 1 slk
- Oostrozebeke: 1 gezinswoning met 2 slk, 1 gezinswoning met 3 slk
- Wielsbeke: 1 gezinswoning 3 slk, 1 app met 2 slk, 1 app met 1 slk en 3 studio's met 1 slk

De modaliteiten omtrent crisisopvang zijn in elke gemeente grotendeels dezelfde. De opvolging van de nood- en doorgangswoningen gebeurt via een nauw partnerschap tussen het OCMW en de woonbegeleiders van de Woondienst. De woonbegeleiders focussen hun intensieve begeleiding op het woonaspect, maar benaderen tegelijk de probleemsituatie op een integrale manier. Indien gespecialiseerde zorg nodig is ('een woonprobleem komt nooit alleen'), dan schakelen zij externe partners in. Bedoeling is steeds om op zo kort mogelijke termijn duurzame huisvesting te installeren voor de cliënt (begeleidingsovereenkomst voor de crisiswoning is in principe 3 maanden, maar verlengbaar).

Aantal verhuringen crisisopvang

	2018	2019	2020
Izegem	17	27	30
Ingelmunster	8	10	16
Ledegem	2	3	2
Oostrozebeke	2	6	4
Wielsbeke	9	9	9
Totaal	38	55	61

Gemiddelde verblijfsduur

	Gemiddelde 2019 in maanden	Gemiddelde 2020 in maanden
Izegem	2,8	5,4 (9 dossiers)
Ingelmunster	1,5	4,8 (11 dossiers)
Ledegem	2	10 (1 dossier)
Oostrozebeke	3,5	5,3 (3 dossiers)
Wielsbeke	6,1	5,7 (6 dossiers)

Gemiddelde verblijfsduur van bewoners in 2019, resp. 2020. Lopende dossiers die pas in 2021 afgerond zullen worden, worden niet in rekening gebracht.

In Izegem, Ledegem (en Ingelmunster) wordt het hele jaar door een woning vrijgehouden voor materiële crisis (brand).

Doorstromingscijfers

	Privaat	Sociaal	Eigen netwerk	Ander
Izegem	7	6	4	2
Ingelmunster	7	1	2	1
Ledegem	0	0	0	1
Oostrozebeke	2	1	0	0
Wielsbeke	3	3	0	0
Totaal	19	11	6	4

Enkele vaststellingen:

- De crisiswoningen zijn veel maanden in het jaar bezet (Izegem: gemiddeld 10 maanden; Ingelmunster: gemiddeld 8 maanden ; Ledegem: gemiddeld 9,5 maanden; Oostrozebeke: gemiddeld 7,25 maanden; Wielsbeke: gemiddeld 7 maanden)

Aantal contacten met vragen over crisisopvang

	2018	2019	2020
Izegem	325	354	384
Ingelmunster	75	132	157
Ledegem	25	31	42
Oostrozebeke	27	21	16
Wielsbeke	13	16	21
109Andere	30	41	109
Totaal	495	595	729

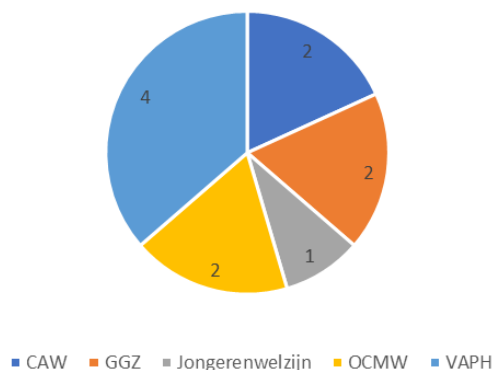
Proef-wonen

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband regio Izegem coördineert het project Proef-wonen (samen met IGS Roeselare en Tielt). Het systeem wil een alternatief bieden voor de huidige proefcontracten in het kader van sociale huisvesting en voor de versnelde toewijzing volgens art. 24 van het kaderbesluit sociale huur. Via de methodiek proef-wonen wordt het begeleidingsaspect rechtstreeks gekoppeld aan de huurovereenkomst. De samenwerking tussen de sector wonen en de sector welzijn staat centraal. Beiden zetelen in de multidisciplinaire teams die instaan voor de selectie- en evaluatieprocedure. De IGS-contactpersonen coördineren deze teams en verzorgen de praktische organisatie ervan. Daarnaast staan zij in voor de dagelijkse opvolging van de aanmeldingen, de opmaak

van de leertrajecten en ondersteunen ze de trajectbegeleiders en woonpartners ingeval tussentijdse bijsturing in concrete begeleidingsdossiers nodig is.

In 2020 kwam het team Proef-wonen regio Izegem **8 keer** samen. Het team behandelt zowel tussentijdse evaluaties (12 in 2020), eindevaluaties (8 in 2020), als nieuwe aanmeldingen. Het project kreeg **11 aanmeldingen** binnen, **9** daarvan ontvingen 'groen licht', **1** een 'oranje licht' en **1 dossier** werd niet behandeld (residentiële opname). Er werden **5 trajecten opgestart** in 2020. **6 trajecten werden afgerond in 2020** (5 positief, 1 negatief). Er zijn momenteel nog 8 lopende trajecten.

Regio Izegem: aanmeldingen per sector



Evaluatie systeem proefwonen

In 2019 werd de methodiek Proef-wonen geëvalueerd door de Hogeschool Gent, in opdracht van de Vlaamse overheid. Via een literatuurstudie, data-analyse, belevingsonderzoek van de (ex-)proefwoners/kandidaat proefwoners, belevingsonderzoek van de betrokken woon- en welzijnspartners, kreeg men duidelijk zicht op de kansen en uitdagingen van het project. Daarnaast dient deze evaluatie een beleidsmatig doel. De Vlaamse overheid laat zich inspireren door de resultaten van dit onderzoek bij de verdere uitbouw van een nieuw kaderbesluit sociale huur.

De 3 IGS'en lokaal woonbeleid (regio's Roeselare, Tielt, Izegem) hebben in 2020 aan HoGent de opdracht gegeven om een vervolgetraject op te starten, om vanuit hun neutrale positie en onderzoeksexpertise de praktische bijsturing van het project zal coördineren. Dit vervolgetraject, dat werd uitgevoerd in nauwe samenspraak met de betrokken woon- en welzijnsactoren, werd eind 2020 afgerond, met een aantal concrete voorstellen tot bijsturing van het lokaal toewijzingsreglement. Deze worden in het voorjaar toegelicht op de vergaderingen van het lokaal woonoverleg, en daarna ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraden.

1.3 Afsprakenkader met welzijnsactoren

De Woondienst actualiseerde en formaliseerde in 2020 de mondelinge afspraken die gelden met de partners uit wonen en welzijn. Het vernieuwde afsprakenkader duidt waar de Woondienst zich positioneert in het dienst- en hulpverleningslandschap (missie, visie en aanbod), alsook concretiseert het de samenwerkingsafspraken met de partners. Belangrijk in dit afsprakenkader is o.a. de inzet op actieve, gerichte doorverwijzingen (wederkerig), samen oplossingsgericht werken rond een specifiek dossier (gedeelde verantwoordelijkheid), met respect voor het beroepsgeheim.

Dit kader werd besproken op de adviesgroep Wonen-Welzijn van 21/09/2020 en positief bevonden. Het is de bedoeling om dit in 2021 verder met de medewerkers van de respectievelijke OCMW's en van welzijnsdiensten te bespreken.

1.4 Meldpunt discriminatie

In 2020 werden de nodige voorbereidingen getroffen om vanaf 1/1/2021 in ieder loket een meldpunt te installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen, waar minstens meldingen van discriminatie op de private huurmarkt gedaan kunnen worden.

De Woondienst heeft samen met IGS regio Roeselare en IGS regio Tielt contacten gelegd met Unia om dit meldpunt vorm te geven (gezamenlijk overleg dd. 07/09/2020).

Concreet zullen de woonbegeleiders vanaf 1/1/2021 instaan voor een eerste herkenning van discriminatiegevallen en kunnen dan gericht doorverwijzen naar Unia. In het najaar volgden zij hiervoor de inspiratiesessies die uitgewerkt werden door Unia i.s.m. Wonen-Vlaanderen.

We voorzien 2 manieren om door te verwijzen:

- vraag om bijstand: het slachtoffer wenst actie te ondernemen
- een eenvoudige melding: de woonbegeleider voelt dat er iets niet juist is, zelfs al heeft het slachtoffer geen interesse/wenst geen melding te maken; dan toch signaleert de woonbegeleider op anonieme wijze het discriminatiegeval.

Vanuit de Woondienst maken we werk van sensibilisering van onze partners (OCMW, CAW, 't Kringske, woonclub, e.a.).

1.5 Partnerschap met energiehuis

WVI treedt op als energiehuis, en krijgt vanaf 2020 extra opdrachten van het Vlaams Energie Agentschap (VEA). In grote lijnen gaat het over volgende opdrachten:

- inwoners informeren, adviseren en begeleiden door een laagdrempelig energieloket aan te bieden waar inwoners terecht kunnen met hun energievragen;
- gestructureerde basisinformatie aanbieden over minstens:
 - relevante gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale energiebeleidsmaatregelen;
 - energiepremies en -leningen, inclusief leningen bij de financiële sector;
 - energetische renovatie;
- particulieren begeleiden en ondersteunen bij minstens:
 - de aanvragen van de premies en leningen
 - het uitvoeren van de leveranciersvergelijking en, in voorkomend geval, bij de wijziging van energieleverancier
 - het aanvragen en vergelijken van offertes voor energetische renovatiewerken
 - de uitvoering van energetische renovatiewerken, en het bieden van ontzorging daarbij, inclusief dienstverlening voortvloeiende uit door het energiehuis uitgevoerde energiescans die gericht is op begeleiding bij de uitvoering van energiebesparende investeringen
 - de interpretatie van thermografische informatie, de zonnekaart, de resultaten na een energiescan en het energieprestatiecertificaat;

Een aantal zaken worden reeds door de woonloketten opgenomen, vandaar dat er onderlinge afspraken moesten gemaakt worden over taakverdeling. In 2020 werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Hierin werd ook afgesproken dat het Energiehuis een zitdag op afspraak kan voorzien in de Woondienst. Ten gevolge van de coronacrisis is dit systeem echter nog niet volledig van de grond gekomen.

1.6 Ingelmunster benovert

De gemeente Ingelmunster ondertekende het Burgemeestersconvenant dat de ambitie had om de CO2 uitstoot met 20% te verlagen tegen 2020. In dit kader hebben gemeente en OCMW Ingelmunster in 2017 i.s.m.

netbeheerder Fluvius en de Woondienst Regio Izegem een pilootproject opgestart om aan kwetsbare gezinnen in Ingelmunster een specifiek en intensief ontzorgingstraject aan te bieden voor energiezuinige investeringen in hun woning. Deze mensen hebben een eigen woning gekocht, waarin echter nog heel wat investeringen nodig zijn, maar ze beschikken amper over financiële mogelijkheden om die werken te laten uitvoeren en zo het energieverbruik (en dus ook de energiefactuur) te reduceren.

Naast een totaalbegeleiding voor de uit te voeren investeringen had het project als doel een haalbaar financieringsmodel uit te werken. Het was de bedoeling dat eigenaars maximaal 10% van de kosten zelf zouden financieren. Dit werd mogelijk gemaakt door:

- Maximaal beroep doen op bestaande premies, o.m. Vlaamse renovatiepremie en bestaande premies netbeheerder, alsook op de energielening
- Zoeken naar extra middelen voor dit project:
 - Dankzij middelen toegekend door de Provincie West-Vlaanderen en een extra financiële input van de gemeente kon een premiereglement 'Ingelmunster benoveert' opgemaakt en goedgekeurd worden
 - Een subsidie pilootproject energie-armoede vanuit Fluvius
- Oplossing zoeken voor voorfinanciering (betaling facturen), zodat dit geen extra financiële last wordt voor de doelgroep. Voor elk gezin werd een nieuwe budgetrekening geopend specifiek voor het project.

Er werd een begeleidingstraject opgestart in een 10-tal woningen. De concrete uitvoering gebeurde door een benocoach van Fluvius, in nauwe samenwerking met de sociale dienst van het OCMW. Door een samenloop van omstandigheden haakten nog 2 eigenaars af, waardoor het experiment verder werd gezet met 8 eigenaars. De eerste investeringen gebeurden reeds vanaf 2018. Afronding van het project was voorzien in 2020.

Uitgevoerde werken – overzicht per woning

Woning	Aard van de werken	Totale kostprijs	Aandeel eigenaar
H. Verrieststraat	dakisolatie - spouwmuurisolatie - buitenschrijnwerk	6.174,50	617,45
Bollewerpstraat	CV-installatie - buitenschrijnwerk - buitenmuurisolatie	17.347,50	1.734,75
Izegemstraat	zoldervloerisolatie - buitenschrijnwerk - buitenmuurisolatie - vochtbehandeling - vernieuwen elektriciteit en dakgoten	31.156,50	3.115,65
M. Devisscherestraat	dakisolatie - buitenschrijnwerk - CV-installatie - spouwmuurisolatie	23.656,00	2.365,60
Hierweg-Zuid	zoldervloerisolatie - buitenschrijnwerk - buitenmuurisolatie - binnenafwerking	24.866,00	2.486,60
Oostrozebekestraat	dakisolatie - CV-installatie - buitenschrijnwerk - spouwmuurisolatie - binnenafwerking - vernieuwen elektriciteit	24.130,00	2.413,00
Kortrijkstraat	dakisolatie - CV-installatie - buitenschrijnwerk - spouwmuurisolatie - verlaatsen binnengoot	31.577,00	3.157,70
Beelshoek	CV-installatie - dakisolatie - buitenschrijnwerk - buitenmuurisolatie	24.102,25	2.410,23
TOTAAL		183.009,75	

Een meer uitgebreide evaluatienota van dit project kan op aanvraag bezorgd worden.

2. BELEIDSPRIORITEIT 2

DE GEMEENTE WERKT AAN DE KWALITEIT VAN HET WONINGPATRIMONIUM

Regio Izegem voert al meerdere jaren een actief woningkwaliteitsbeleid uit op 3 sporen:

- normeren door o.m. het uitreiken van conformiteitsattesten en het voorzien van een stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit
- stimuleren via technisch advies en het voorzien van gemeentelijke premies, die complementair zijn aan de premies van andere overheden
- sanctioneren door de instrumenten die in de Vlaamse Wooncode zijn voorzien toe te passen alsook via gemeentelijke heffingen op verwaarloosde, ongeschikte, onbewoonbare en langdurig leegstaande panden

2.1 Normerende maatregelen

2.1.1 Conformiteitsattesten

Afgewerkte dossiers CA

	2018	2019	2020
Izegem	26	63	22
Ingelmunster	2	12	11
Ledegem	0	1	3
Oostrozebeke	4	1	9
Wielsbeke	22	1	0

Verklaring voor hogere cijfers voorgaande jaren:

- 2018: inhuurname 12 nieuwbouwwoningen van de gemeente door het SVK
- 2019: inhuurname 30 nieuwbouwappartementen door het SVK

De 5 gemeenten hebben eind 2019 een gemeentelijk reglement goedgekeurd waarbij sinds 1/1/2020 de geldigheidsduur van het conformiteitsattest (nu 10 jaar geldig) beperkt wordt tot 5 jaar. Voor woningen waarvan het buitenschrijnwerk voorzien is van enkele beglazing wordt de geldigheidsduur van het C-atteest beperkt tot 31/12/2022. Het afleveren van een conformiteitsattest is gratis.

Met de invoering van een gemeentelijk reglement conformiteitsattesten was het de bedoeling om sterker in te zetten op dit instrument, o.m. via volgende maatregelen:

- Koppeling tussen gemeentelijke premierglementen en het C-atteest: in 4 van de 5 gemeenten is er een premie voorzien voor eigenaars-verhuurders. De verplichting om na renovatie over een C-atteest te beschikken werd in het reglement opgenomen.
- Screening private huurwoningen: voor elke gemeente is een werkwijze afgesproken om potentieel inhuurbare woningen voor het Sociaal Verhuurkantoor te screenen en zo mogelijk toe te leiden naar het SVK. Eigenaars die in opvolging hiervan via SVK willen werken, worden naar het SVK toegeleid. Eigenaars die daarentegen uiteindelijk beslissen om niet met het SVK samen te werken, krijgen alle info over kwaliteitsnormen en worden gestimuleerd om een C-atteest aan te vragen.

Ten gevolge van corona kon er nog niet ten volle actief promotie gemaakt worden voor het C-atteest.

2.1.2 Opvolgen woningkwaliteit huisvesting seizoenarbeiders en buitenlandse werknemers

De gemeenten worden meer en meer geconfronteerd met (soms problematische) woonsituaties in het kader van de huisvesting van seizoenarbeiders en buitenlandse werknemers. Dit vereist een gecoördineerde aanpak waar diverse diensten (bevolking, ruimtelijke ordening, huisvesting, politie) bij betrokken moeten worden. In de gemeenten Izegem, Ingelmunster en Wielsbeke is er reeds meerdere jaren een dergelijk structureel overleg werkzaam. In 2018 werd dit ook opgestart in Oostrozebeke. De werkwijze is in elke gemeente gelijkaardig:

- Inventarisatie van panden waar er mogelijks een (problematische) huisvestingsituatie van seizoenarbeiders of buitenlandse werknemers is – op basis van terreinkennis van technisch adviseurs, wijkagenten,, maar ook op basis van info omtrent inschrijving bij de bevolking, bouwaanvragen, ...
- Aanschrijven eigenaars van deze panden om meer inlichtingen te verkrijgen
- Desgevallend plaatsbezoek om de de kwaliteit van de bewoning te kunnen beoordelen
- Zo nodig opnieuw aanschrijven van de eigenaars met info over te ondernemen stappen om de bewoning conform te maken, hen te informeren over de bezettingsnorm, ... enz.

Dossiers worden periodiek besproken en er worden afspraken gemaakt voor passende acties met het oog op een correcte toepassing van de regelgeving voor de huisvesting van deze doelgroepen.

Aantal dossiers huisvesting seizoenarbeiders

	2018	2019	2020
Izegem	7	11	21
Ingelmunster	4	1	12
Oostrozebeke	28	17	18
Wielsbeke	7	7	11

2.1.3 Stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit

De diensten stedenbouw van de gemeenten in het werkingsgebied voelen in de behandeling van diverse bouw dossiers de nood om extra normen in te voeren om de kwaliteit van woningen in hun gemeente te verbeteren. We merken dat investeerders door het ontbreken van dergelijke extra normen weinig aandacht hebben voor een aantal essentiële kwaliteitsaspecten die strikt genomen niet vereist zijn bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, maar deels wel voorzien zijn in de Vlaamse Wooncode. Om die reden zijn er reeds meerdere jaren stedenbouwkundige verordeningen woningkwaliteit van toepassing.

- In Izegem werd de stedenbouwkundige verordening na evaluatie aangepast in 2018 (goedkeuring gemeenteraad 29/05/2018). Naast meergezinswoningen (zowel nieuwe als opsplitsing van bestaande panden) is de verordening nu ook van toepassing op nieuwbouw van eengezinswoningen en er werden nog enkele specifieke kwaliteitsnormen toegevoegd.
- In Ingelmunster werd de verordening op 19/04/2011 goedgekeurd door de gemeenteraad. De gemeente plant deze legislatuur een evaluatie van de stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit om bij te sturen waar nodig.
- In Izegem opteerde er voor om alle bouwaanvragen onder het toepassingsgebied van de verordening te laten vallen. Deze verordening werd op 13/04/2017 goedgekeurd door de gemeenteraad.
- In Wielsbeke werd de verordening op 7/07/2010 goedgekeurd door de gemeenteraad. Tijdens deze legislatuur wil men de stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit uitbreiden in de lijn van de aanpassing in Izegem.
- In de gemeente Oostrozebeke is er nog geen verordening van toepassing, maar men voorziet de invoering ervan in 2021.

2.2 Stimulerende maatregelen

Alle gemeenten in het werkingsgebied hebben een eigen premiebeleid uitgewerkt, dat aanvullend is op de premies van andere overheden. Het is een doelbewuste keuze om de premies vóór aanvang van de werken te laten aanvragen omdat de technisch adviseur deskundig advies kan verlenen aan de premie-aanvragers. Tijdens dit plaatsbezoek krijgt men heel gerichte info en advies over hoe bepaalde werken best aangepakt worden.

Gemeentelijke premies

Aantal toegekende gemeentelijke huisvestingspremies aan particulieren

	2018	2019	2020
Izegem	69	85	54
Ingelmunster	16	34	29
Ledegem	21	39	22
Oostrozebeke	15	19	10
Wielsbeke	13	16	14

Zie detail in bijlage 2

2.3 Sanctionerende maatregelen

In alle gemeenten is een heffingsreglement van toepassing voor leegstaande, verwaarloosde en ongeschikte of onbewoonbare woningen. In het najaar 2019 kwam een werkgroep bijeen met vertegenwoordigers van de 5 gemeenten om de reglementen te evalueren en zo nodig bij te sturen. In december 2019 keurden de 5 gemeenteraden aangepaste reglementen goed met een looptijd tot 31/12/2025.

2.3.1 Leegstand

Aantal leegstaande panden opgenomen in gemeentelijke inventaris

	2018	2019	2020
Izegem	63	68	110
Ingelmunster	0	73	45
Ledegem	17	53	37
Oostrozebeke	38	35	19
Wielsbeke	9	32	38

Aantal leegstaande panden opgenomen in gemeentelijke inventaris, exclusief de nieuwe opnames in de inventaris

	LS 31.12.19	LS 31.12.20
Izegem	267	178
Ingelmunster	127	88
Ledegem	75	67
Oostrozebeke	119	92
Wielsbeke	97	64

Een aantal woningen werden in 2020 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2020	Geschrapt 2020	Saldo 2020
Izegem	110	7	103
Ingelmunster	45	2	43
Ledegem	37	6	31
Oostrozebeke	19	1	18
Wielsbeke	38	2	36

Beide cijfers samengeteld leveren volgend **totaal aantal leegstaande panden** op de gemeentelijke inventaris op 31.12.20

	Totaal LS 31.12.2020
Izegem	281
Ingelmunster	131
Ledegem	98
Oostrozebeke	110
Wielsbeke	100

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2020)

	Totaal LS	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	281	225	56	241.500 €
Ingelmunster	131	102	29	92.250 €
Ledegem	98	91	7	17.250 €
Oostrozebeke	110	85	25	66.750 €
Wielsbeke	100	86	14	42.750 €

2.3.2 Verwaarlozing

In 2019 werd een extra inspanning geleverd worden om op een meer systematische manier de verwaarlozing op te sporen (via rondgang in alle straten van de gemeenten). Deze dossiers werden verder opgevolgd in 2020.

Aantal verwaarloosde panden opgenomen in gemeentelijke inventaris

	2018	2019	2020
Izegem	3	6	3
Ingelmunster	3	4	1
Ledegem	1	3	1
Oostrozebeke	1	0	3
Wielsbeke	0	8	3

Aantal verwaarloosde panden opgenomen in gemeentelijke inventaris, exclusief de nieuwe opnames in de inventaris

	VW 31.12.19	VW 31.12.20
Izegem	12	10
Ingelmunster	10	10
Ledegem	8	5
Oostrozebeke	3	3
Wielsbeke	7	6

Een aantal woningen werden in 2020 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2020	Geschrapt 2020	Saldo 2020
Izegem	3	0	3
Ingelmunster	1	1	0
Ledegem	1	0	1
Oostrozebeke	3	0	3
Wielsbeke	3	0	3

Beide cijfers samengeteld leveren volgend **totaal aantal verwaarloosde panden** op de gemeentelijke inventaris op 31.12.2020

	Totaal VW 31.12.2020
Izegem	13
Ingelmunster	10
Ledegem	6
Oostrozebeke	6
Wielsbeke	9

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2020)

	Totaal VW	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	13	8	5	15.750 €
Ingelmunster	10	8	2	3.750 €
Ledegem	6	3	3	6.000 €
Oostrozebeke	6	3	3	11.250 €
Wielsbeke	9	7	2	3.000 €

Aantal verwittigingsbrieven

	2019	2020
Izegem	6	0
Ingelmunster	7	0
Ledegem	13	0
Oostrozebeke	11	0
Wielsbeke	10	0
Totaal	47	0

Zoals vermeld werd in 2019 een volledige rondgang gedaan in alle straten van de 5 gemeenten. Het was nog niet de bedoeling om dit opnieuw te doen in 2020, maar wel om de dossiers 2019 verder op te volgen.

Aantal vaststellingsbrieven

	2019	2020
Izegem	6	1
Ingelmunster	7	0
Ledegem	6	0
Oostrozebeke	2	2
Wielsbeke	13	3
Totaal	34	6

2.3.3 Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid

Aantal aanvragen in het kader van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

	2018	2019	2020
Izegem	16	20	18
Ingelmunster	3	5	3
Ledegem	3	3	1
Oostrozebeke	5	5	4
Wielsbeke	6	9	4

Aantal afgewerkte dossiers in het kader van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

	2020	Besluit in 2020
Izegem	9	4
Ingelmunster	4	2
Ledegem	3	2
Oostrozebeke	3	2
Wielsbeke	2	1

Een aantal woningen werden in 2020 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïntariseerd 2020	Geschrapt 2020	Saldo 2020
Izegem	4	1	3
Ingelmunster	2	2	0
Ledegem	2	0	2
Oostrozebeke	2	1	1
Wielsbeke	1	0	1

Beide cijfers samengeteld leveren volgend **totaal aantal ongeschikte en onbewoonbare panden** op de gemeentelijke inventaris op 31.12.20

	ongeschikt	onbewoonbaar	Totaal OO
Izegem	4	18	22
Ingelmunster	0	4	4
Ledegem	0	6	6
Oostrozebeke	1	3	4
Wielsbeke	0	10	10

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2020)

	Totaal OO	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	22	15	7	19.500 €
Ingelmunster	4	3	1	2.250 €
Ledegem	6	4	2	4.000 €
Oostrozebeke	4	3	1	5.250 €
Wielsbeke	10	8	2	1.7

3. BELEIDSPRIORITEIT 3

DE GEMEENTE ZORGT VOOR EEN DIVERS EN BETAALBAAR WOONANBOD I.F.V. DE WOONNODEN

De gemeenten voorzien al veel jaren initiatieven die een divers en betaalbaar woonaanbod beogen. De uitvoering gebeurt zowel via het beleid inzake ruimtelijke ordening als via het woonbeleid. De hierna vermelde activiteiten maken deel uit van dit ruimer beleid. De acties die worden vermeld zijn deze waar de Woondienst trekker van was of actief bij betrokken was.

In 2020 werd bijzondere aandacht besteed aan volgende activiteiten:

- Zorgwonen
- Zorgen voor een kwalitatief woonaanbod voor seizoensarbeiders en buitenlandse arbeidskrachten (zie onder beleidsprioriteit 2)
- Gecoördineerd beleid rond sociaal wonen
- Uitbreiden aanbod crisiswoningen (in Izegem via intekenen op Vlaamse projectoproep)

Daarnaast werd ook voorbereidend werk geleverd om op een meer gerichte manier de woningmarkt in kaart te brengen in de regio.

3.1 Zorgwonen

'Zorgwonen' maakt het voor zorgverstrekkers administratief mogelijk om zorg 'in hun woning' aan te bieden aan zorgvragers, zonder als één gezin beschouwd te worden (door bv. uitkeringsinstellingen). Door een kleinere woongelegheden te creëren binnen een bestaande woning, kan op een zeer praktische manier 'gezorgd worden' binnen een sociale (en veelal gezins-)context. Kinderen die hun bejaarde ouders willen laten inwonen (om bv. een opname in een rusthuis te vermijden), ouders die hun volwassen kind met een beperking thuis zorg aanbieden (i.p.v. hun kind in een residentiële setting te laten opnemen), zijn enkele voorbeelden van situaties die baat kunnen hebben bij deze woonvorm.

We voelden vanuit de praktijk een nood aan de woonvorm 'zorgwonen'. Mensen laten echter soms na om de stap naar zorgwonen te zetten, omdat ze veronderstellen dat er teveel structurele aanpassingen dienen te gebeuren of ze fiscaal als één gezin zullen worden beschouwd.

Het was de bedoeling om zorgwonen bekend te maken bij potentiële aanvragers, te wijzen op de mogelijkheden en de concrete procedure, maar ook waarop ze moeten letten om volledig in orde te zijn. Wie dit wenst kan rekenen op extra begeleiding (vanuit de Woondienst) en/of op een premie om de nodige aanpassingen door te voeren in de zorgwoning. Hiervoor werd het gemeentelijk premiereglement levenslang wonen aangepast.

Er werd werk gemaakt van een afsprakenkader, een infobrochure en een voorstel tot aanpassing van het premiereglement levenslang wonen:

- Uitgangspunt is de wettelijke regeling voorzien in de codex ruimtelijke ordening. Het is niet de bedoeling om hier iets aan toe te voegen (geen bijkomende voorwaarden).
- Een brochure vormt de basis voor de communicatie naar de bevolking. Deze brochure wordt ter beschikking gelegd bij de 3 diensten, maar wordt ook verspreid bij andere diensten (mutualiteiten, thuiszorgdiensten, e.d.).

In 2020 werd er – ondanks corona – een voorzichtige start genomen m.b.t. een betere bekendmaking van het systeem zorgwonen. Dit leidde tot enkele eerste aanvragen in Izegem (2 aanvragen), Ingelmunster (1 aanvraag) en Ledegem (1 aanvraag).

3.2 De gemeenten voeren een gecoördineerd beleid rond sociaal wonen

De sociale woonactoren (SHM en SVK) maken deel uit van het lokaal woonoverleg in elke gemeente. Daar werd een analyse besproken van de wachtlijsten kandidaat huurders, alsook een stand van van zaken van nieuwe bouwprojecten. De basis voor nieuwe projecten is in principe nog steeds het Bindend Sociaal Objectief (BSO), of daar waar het BSO reeds werd bereikt het afsluiten van een woonconvenant voor nieuwe projecten.

Stand van zaken op 31/12/2020:

	BSO Huur	# woningen gerealiseerd 31/12/2019	# woningen in planning	totaal # woningen (gerealiseerd + planning)
Izegem	188	318	41	359
Ingelmunster	80	63	46	109
Ledegem	61	74	2	76
Oostrozebeke	49	98	6	104
Wielsbeke	24	40	49	89

Gezien het BSO reeds in 4 van de 5 gemeenten werd bereikt, werden in die gemeenten convenanten afgesloten om bijkomende projecten te realiseren:

- Izegem: convenant voor de realisatie van de projecten Gentsestraat en Borstelmuseum (totaal 25 appartementen) – SHM IZI Wonen
- Ledegem: convenant voor het heropbouwproject Cardijnlaan/Oostlaan (2 extra woningen) – SHM De Mandel
- Oostrozebeke: convenant voor het heropbouwproject Vlissingenstraat (2 extra woningen) – SHM Mijn Huis (er is ook nog een uitbreiding voorzien in Ettingen, maar hiervoor moet geen convenant aangevraagd worden)
- Wielsbeke: convenant voor het project Bavikhoofsestraat (24 woningen) – SHM Mijn Huis

In 2020 werd er in elke gemeente werk gemaakt van een **visie op sociaal wonen voor de periode 2020 – 2025**. Er werd hiervoor een nota opgesteld waarin een overzicht wordt gegeven van de partnerschappen in het kader van sociale huisvesting, het aanbod aan sociale huur- en sociale koopwoningen, de vraag naar sociale huisvesting en een overzicht van de beleidsintenties voor de periode 2020 – 2025.

Deze visie op sociaal wonen moet gezien worden als een onderdeel van een ruimere visie op wonen in de gemeenten. De gemeente speelt maximaal in op de beleidsprioriteiten die opgenomen zijn in het BVR Lokaal Woonbeleid.

De visietekst is werd besproken op het lokaal woonoverleg in het najaar 2020 en daarna goedgekeurd door de verschillende schepencolleges.

3.3 Uitbreiden aanbod crisiswoningen

Minister van wonen Mathias Diependaele heeft in 2020 een projectoproep verspreid rond noodwoningen. Men kan een subsidieaanvraag indienen om bijkomend aanbod te realiseren aan noodwoningen. Men kon o.m. een subsidie van 50% van de renovatiekosten aanvragen.

Gezien de nood aan woningen voor het opvangen van gezinnen of alleenstaanden heeft Izegem 3 dossiers ingediend, waarvan er 2 werden goedgekeurd, nl. voor de renovatie van de woning Blekerijstraat 22 (eigendom OCMW) en van de woning Vredestraat 4 (eigendom stad). Hiervoor werd een subsidie toegekend van resp. 53.370,93 € en 57.223 €.

De renovatiewerken zullen vanaf 2021 worden aangevat in hoofdzakelijk door Wonen & Werken uitgevoerd worden.

3.4 Woningmarkt in kaart brengen (voorbereiding)

Het BVR Lokaal Woonbeleid van 16/11/2018 legt de gemeenten op om de lokale woningmarkt in kaart te brengen.

Wonen-Vlaanderen zet hiervoor volgende timing voorop:

Onderzoeksvraag formuleren 2020

Onderzoek uitvoeren 2021

Mogelijke acties als conclusie formuleren en implementeren 2022 en 2023

In 2020 werd in overleg met de gemeenten de onderzoeksvraag uitgewerkt.

- De afgelopen 15 à 20 jaar is de werking van de Woondienst regio Izegem gegroeid en zetten de gemeentes verder in op een dynamisch lokaal woonbeleid. Er werd in elke gemeente werk gemaakt van een gecoördineerd kwaliteitsbeleid via 3 sporen: normeren (toepassen kwaliteitsnormen Vlaamse Wooncode, C-attest, stedenbouwkundige verordening, bezettingsnormen, e.a.), stimuleren (gemeentelijk premiebeleid) en sanctioneren (intensieve aanpak i.k.v. de procedure OO, bestrijding van leegstand en verwaarlozing, met telkens ook heffingsreglementen leegstand, verwaarlozing, OO).
- **Tijd om na te gaan hoever de gemeenten staan op vlak van woningkwaliteit.** Het kwaliteitsbeleid van de afgelopen jaren, hoewel van toepassing op alle woningen op het grondgebied van de gemeente, spitste zich voornamelijk toe op het ouder woningsegment. Om die reden werd bv. een verbeteringspremie voorzien voor woningen ouder dan 30-40 jaar (ngl. gemeente). Met voorliggende aanpak willen we een zo goed mogelijk beeld krijgen van het huidig woningbestand, en in het bijzonder van de oudere woningen in onze gemeenten. Vermoedelijk kan dit een goede **indicatie geven van het effect van het gevoerd woningkwaliteitsbeleid**, alsook **de beleidsacties concretiseren die de komende jaren wenselijk zijn.**

Volgende werkwijze wordt voorzien vanaf 2021:

1) Data-onderzoek

In een eerste fase van onderzoek willen we zicht verwerven op de woningkwaliteit van de woningen in ons werkingsgebied die vóór 1970 gebouwd werden. We zullen hiervoor gebruik maken van de adressenlijsten die voorhanden zijn via het Steunpunt Data & Analyse.

Op deze lijst woningen passen we diverse filters toe om zicht te krijgen welke woningen reeds gerenoveerd werden. We maken gebruik van eigen data die we voorhanden hebben: (toekenning premies, bouwvergunningen, OO-procedures en opheffing van besluit OO, andere relevante info, ...

2) Data-analyse

Het data-onderzoek biedt zicht op de 'gefilterde' woningen per 'type' (bv. ouderdom, ligging, etc.); op gemeentelijk niveau en op niveau van het werkingsgebied. Op basis van de onderzoeksresultaten bepalen we of we in dit stadium reeds kunnen overgaan tot het formuleren van concrete beleidsacties, dan wel of een bijkomend 'praktijkonderzoek' wenselijk is.

3) Praktijkonderzoek (Optioneel)

De data die op dat ogenblik voorhanden zullen zijn, bieden ons de mogelijkheid om te beslissen: op welke groep woningen we prioritair inzoomen (kan interessant zijn om op bepaalde wijken in te zoomen, bepaalde types woningen, of andere) én welke inhoudelijke focus leggen we bij het 'praktijkonderzoek'

4) Concrete beleidsacties

Na afronding (dataonderzoek of data- én praktijkonderzoek, afhankelijk van het verloop) worden de data geïnterpreteerd en de onderzoeksvraag beantwoord in een concluderende nota. De concluderende nota op zich dient als basis voor het bepalen van concrete beleidsacties.

4. ANDERE

OVERLEG, NETWERKVORMING EN SENSIBILISERING

4.1 Overleg en netwerkvorming omtrent wonen

Woondienst Regio Izegem investeert in partnerschappen en samenwerkingsverbanden. Waar nodig wordt regionaal overleg getrokken of er actief aan geparticipeerd. Bepaalde problematieken kunnen immers niet allemaal op lokaal niveau uitgewerkt of opgelost worden.

4.1.1 (Z)Onderdak, naar een regiostrategie m.b.t. dak- en thuisloosheid.

Via een partnerschap tussen CAW Centraal West-Vlaanderen, Welzijnshuis stad Roeselare, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden van de regio's Roeselare, Tielt en Izegem, en enkele OCMW's werd in 2015 een overleg opgestart om dak- en thuisloosheid regio-overschrijdend aan te pakken in Midden West-Vlaanderen. Dit leidde tot een actieplan m.b.t. het uitwerken van een regiostrategie ivm dak- en thuisloosheid. Er werden diverse acties uitgewerkt m.b.t. preventie van dak- en thuisloosheid en een kwaliteitsvolle zorg en nazorg aanbieden voor wie met dak- en thuisloosheid geconfronteerd wordt. Tevens werd ingezet op effectieve en gedeelde verantwoordelijkheid bij de aanpak van dak- en thuisloosheid.

De stuurgroep wordt vanuit de Woondienst opgevolgd door Benoit Sintobin. Tevens werden een aantal werkgroepen opgericht. Woondienst Regio Izegem neemt actief deel aan drie werkgroepen:

- Werkgroep preventieve uithuiszetting: Sylvie Vandecasteele
- Werkgroep efficiënte inzet tijdelijke woonvormen: Annelies Vierstraete
- Overleg met sociale huisvesters: Benoit Sintobin

4.1.2 Overleg immokantoren

Eind 2018 is een samenwerking opgestart met de immokantoren die werkzaam zijn in het werkingsgebied van de Woondienst. Tweemaal per jaar wordt een overlegmoment georganiseerd. Bedoeling van dit overleg is om informatie uit te wisselen over beide werkingen, alsook rond specifieke thema's te werken zoals bv. huursubsidie, gerechtelijke uithuiszetting, bemiddeling in huurzaken, wijzigingen kwaliteitsbeleid, etc. Het OCMW van Izegem sluit mee aan op dit overleg, alsook de integratieambtenaar van Stad Izegem. De andere OCMW's uit het werkingsgebied worden systematisch op de hoogte gehouden via de adviesgroep 'Wonen-Welzijn'. Het afgelopen jaar kwam het overleg bijeen op 15/01/2020 en 14/10/2020.

Volgende onderwerpen kwamen aan bod tijdens het overleg:

- Wijzigingen gemeentelijke reglementeringen:
 - Zorgwonen
 - Reglement conformiteitsattest
 - Heffingsreglementen leegstand, verwaarlozing en ongeschiktheid/onbewoonbaarheid
- Huursubsidie en huurpremie
- Info-avonden voor eigenaars-verhuurders en nieuwe brochure "Uw woning verhuren? Goed begonnen is half gewonnen!"
- Samenwerking tussen de Woondienst en het vredegerecht in het kader van procedures gerechtelijke uithuiszetting.
- Reglement aanvullende steun vanuit de OCMW's (i.s.m. federale overheid) in het kader van de coronacrisis.

Op 4/09/2020 werd een mini opleiding woningkwaliteit georganiseerd (in een ongeschikte woning) voor geïnteresseerde medewerkers van de immokantoren. Tussentijds wordt er contact onderhoud via een specifieke newsflash voor de immokantoren.

4.1.3 Overleg eerstelijnsgezondheidszorg

Om het woningkwaliteitsbeleid te versterken halen we de banden aan met o.a. de eerstelijnsgezondheidszorg. Deze hulp- en zorgverleners zijn dikwijls het eerste (en soms ook het enige) aanspreekpunt van kwetsbare burgers en gezien hun hulpverlening aan huis hebben zij een duidelijk zicht op de woonsituatie van hun cliënt. We ontwikkelden een 'mini-opleiding' woningkwaliteit waarbij een technisch adviseur via concreet fotomateriaal zicht biedt op wat 'alarmsignalen van gebrekkige woningkwaliteit' kunnen zijn. De vorming wordt in sociaal-technische tandem gegeven met een woonbegeleider. Via sensibilisering en overleg, willen we hulpverleners alert maken voor problematische woonsituaties en toewerken naar actieve doorverwijzingen.

Ten gevolge van de coronacrisis konden een aantal geplande overlegmomenten in 2020 echter niet doorgaan.

4.1.4 Netwerkvorming

Woondienst Regio Izegem is ingeschakeld in diverse overlegfora op lokaal, regionaal, provinciaal en Vlaams niveau. Dit was ook in 2020 het geval:

- Op lokaal en regionaal niveau
 - Overleg met sociale diensten van respectievelijk het OCMW van Izegem (woonbegeleiders), Ledegem (N. Vandendriessche), Oostrozebeke (S. Vandecasteele), Ingelmunster (I. Malfait & M. Verbeke) en Wielsbeke (M. Debruyne)
 - Regionaal Overleg Sociale diensten regio Izegem (ROSI): M. Verbeke
 - Uitwisselingstafel voor IGS-projecten (org. Wonen West-Vlaanderen): B. Sintobin / N. Vandendriessche (overleg woonwinkelmedewerkers) / A. De Burghgraeve (overleg technisch adviseurs)
 - Project Proef-Wonen:
 - regionale stuurgroep: N. Folens, B. Sintobin, A. Vierstraete, M. Debruyne
 - multidisciplinair team proef-wonen regio Izegem: A. Vierstraete, M. Debruyne
 - CAW Midden West-Vlaanderen – algemene vergadering: B. Sintobin
 - Vzw Samenspel – algemene vergadering: B. Sintobin
 - Vzw Tot uw Dienst – algemene vergadering: B. Sintobin
 - Kringloopcentrum Midden West-Vlaanderen – alg. vergadering, raad van bestuur: B. Sintobin
- Op Vlaams niveau:
 - Commissie Huisvesting VVSG: B. Sintobin
 - VVSG – overleggroep IGS-projecten: B. Sintobin
 - VVSG – werkgroep Wonen – Welzijn: S. Vandecasteele
 - Overleg Woonwinkels (kerngroep en algemene vergadering): S. Vandecasteele (andere woonbegeleiders en B. Sintobin op agenda)
 - HUURpunt: raad van bestuur (B. Sintobin), algemene vergadering (B. Sintobin & N. Folens) en Kerngroep (N. Folens)

4.2 Sensibiliseringsacties omtrent wonen

Binnen de Woondienst is er een werkgroep die initiatieven uitwerkt met oog op een actief informatiebeleid over wonen (premies, huurproblematieken, diverse beleidsmaatregelen,). In de werkgroep zitten een loketmedewerker, een woonbegeleider, een technisch adviseur en een huurbegeleider van het SVK.

In dit kader is er ook nauw contact met de communicatieambtenaren van de 5 gemeenten om de initiatieven vanuit de Woondienst af te stemmen met deze van de gemeenten. Op 3/02/2020 is het jaarlijks overleg met de communicatieambtenaren doorgegaan.

Ten gevolge van de coronacrisis konden heel wat activiteiten niet doorgaan. Zo werd er veel voorbereidingstijd gespendeerd aan de organisatie van 2 info-avonden voor eigenaars-verhuurders (op 19 en 26 november), maar die moesten uiteindelijk geannuleerd worden.

Overzicht van andere initiatieven:

- Overleg immokantoren: 15/01/2020 en 14/10/2020
- Newsflash immokantoren op 27/01/2020
- Verspreiden van E-nieuwsbrief naar 500 adressen:
 - 27/01/2020
 - Gerechtelijke uithuiszetting: info voor verhuurder
 - Info isolatie en dubbele beglazing
 - Vorming woningkwaliteit
 - Nieuwe reglementen aanpassingspremie voor levenslang wonen en verbeteringspremie voor huurwoningen
 - Zorgwonen
 - Gratis woningcontrole voor eigenaars-verhuurders
 - Verplichting rookmelder ook in particuliere woningen
 - Conformiteitsattest
 - 19/11/2020
 - Vacature stafmedewerker
 - 8/12/2020
 - Vacature technisch instructeur

Bijlage 1

Aantal aanvragen gemeentelijke huivestingspremies - 2018 - 2020

Detail per premie

	2018		2019		2020	
	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd
Izegem						
verbetering	68	2	77	6	70	8
levenslang wonen	27	0	41	4	22	1
verhuurpremie	14	1	9	1	13	1
totaal alle premies	109	3	127	11	105	10
Ingelmunster						
verbetering	24	1	39	8	29	5
verhuurpremie	1	0	1	0	0	0
aanpassingspremie	11	0	13	0	14	0
totaal alle premies	36	1	53	8	43	5
Ledegem						
aankoop	11	0	15	0	7	0
verbetering	14	1	16	1	14	3
aanpassingspremie	11	0	13	0	8	0
totaal alle premies	36	1	44	1	29	3
Oostrozebeke						
verbetering	14	3	11	0	6	2
aanpassingspremie	7	0	11	1	7	0
totaal alle premies	21	3	22	1	13	2
Wielsbeke						
verbetering	18	4	15	4	10	1
aanpassingspremie	2	0	8	2	7	0
verhuurpremie	0	0	1	0	1	0
Totaal alle premies	20	4	24	6	18	1

Bijlage 2

Aantal toegekende gemeentelijke huivestingspremies - 2018 - 2020

Detail per premie

	2018		2019		2020	
	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag
Izegem						
aankoop	4	€ 10 000,00	1	€ 2 500,00		
verbetering	38	€ 110 239,56	44	€ 136 596,42	27	€ 77 811,57
levenslang wonen	18	€ 8 700,00	23	€ 13 181,00	26	€ 13 892,34
verhuurpremie	9	€ 40 527,51	13	€ 61 044,04	1	€ 5 000,00
HRglas huurwon.	0	€ 0,00	4	€ 9 958,40	0	€ 0,00
totaal alle premies	69	€ 169 467,07	85	€ 223 279,86	54	€ 96 703,91
Ingelmunster						
verbetering	9	€ 6 110,00	20	€ 11 399,85	13	€ 12 060,93
verhuurpremie	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
aanpassingspremie	7	€ 4 038,83	14	€ 9 250,35	16	€ 14 017,46
totaal alle premies	16	€ 10 148,83	34	€ 20 650,20	29	€ 26 078,39
Ledegem						
aankoop	7	€ 8 875,00	13	€ 16 875,00	9	€ 12 125,00
verbetering	4	€ 6 562,50	7	€ 8 750,00	2	€ 2 467,50
aanpassingspremie	10	€ 4 597,76	14	€ 5 613,11	11	€ 5 116,64
totaal alle premies	21	€ 20 035,26	34	€ 31 238,11	22	€ 19 709,14
Oostrozebeke						
aankoop	0	€ 0,00	1	€ 250,00	0	€ 0,00
verbetering	9	€ 8 437,16	11	€ 6 000,00	2	€ 2 675,24
aanpassingspremie	5	€ 2 625,00	7	€ 3 125,00	8	€ 3 317,20
alternatieve energie	1	€ 500,00				
totaal alle premies	15	€ 11 562,16	19	€ 9 375,00	10	€ 5 992,44
Wielsbeke						
verbetering	7	€ 4 795,40	12	€ 5 200,00	5	€ 4 642,46
aanpassingspremie	5	€ 2 846,73	4	€ 4 000,00	8	€ 7 028,91
verhuurpremie	1	€ 4 000,00	0	€ 0,00	1	€ 3 634,07
totaal alle premies	13	€ 11 642,13	16	€ 9 200,00	14	€ 15 305,44

3. SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM IZEGEM – INGELMUNSTER – LEDEGEM – OOSTROZEBEKE – WIELSBEKE – LENDELEDE ACTIVITEITENVERSLAG 2020

Inhoudelijk jaarverslag

1. ALGEMEEN BEHEER: WIJZIGINGEN

Typierend voor 2020 is uiteraard de coronacrisis, die een ongeziene impact had/heeft op alle aspecten in de samenleving. Dit eiste op korte termijn heel wat aanpassingen en bijstellingen.

Zo ook in de Woondienst, waar in nauw overleg met het bestuur de nodige **afspraken** gemaakt werden i.k.v. de geldende **coronamaatregelen** : werken of afspraak, enkel dringende huisbezoeken, fysieke aanpassing burelen (plexiglas,..), tijdelijke werkloosheid, thuiswerk, digitaal vergaderen, beschermingsmaatregelen Deze afspraken werden gebundeld in een interne nota, die geregeld een update kreeg.

1.1 Openingsuren, permanentie e.d.

- **De openingsuren :**

Het SVK regio Izegem maakt sinds 1999 deel uit van de Woondienst regio Izegem², dat over een centraal onthaal beschikt, met ruimere openingstijden dan de specifieke werkingen van het SVK en de Woonwinkel. Beide deelwerkingen stemden hun openingsuren in 2016 op elkaar af, in functie van doorverwijzing en duidelijkheid voor onze klanten.

Sindsdien worden volgende openingstijden gehanteerd : maandag: 9u – 12u, dinsdag: 14u-17u en donderdag: 14u-17u of na afspraak.

Ten gevolge van de coronacrisis konden we in 2020 evenwel enkel nog op afspraak werken, wat uiteraard zijn voor- en nadelen heeft. We stelden algemeen wel vast dat de meeste (kandidaat)-huurders, (potentiële) eigenaars, doorverwijzers, medewerkers, ... vlot met deze wijziging zijn omgegaan.

- **Telefonische bereikbaarheid :**

De Woondienst beschikt over een centraal onthaal dat elke werkdag tijdens de kantooruren (m.u.v. vrijdagmiddag) bereikbaar is. Daarnaast beschikt het SVK over :

- een vast telefoonnummer voor het SVK-onthaal (elke werkdag m.u.v. vrijdagmiddag en back up door het centraal onthaal van de Woondienst);
- Gsm-nummers voor elke huurbegeleider, de woningbeheerder, de prospectiemedewerker en de coördinator, waarop tijdens de kantooruren rechtstreeks gebeld kan worden;
- Een "karwei GSM" waarop SVK-huurders kunnen bellen voor het melden van defecten/nodige herstellingen. Tijdens de kantooruren krijgen de huurders meteen de technisch coördinator van 'Wonen en Werken' (of zijn vervanger bij afwezigheid) aan de lijn, waardoor dringende herstellingswerken snel kunnen ingepland worden. Minder dringende karweien worden opgenomen in de planning. Tijdens het weekend wordt bovendien een permanentie voor dringende herstellingen voorzien (zie onder).

- **Permanentie dringende herstellingswerken :**

De permanentie buiten de werkuren wordt voorzien van vrijdag tot zondag van 8 uur 's morgens tot 20 uur 's avonds en op feestdagen. Hiertoe werd een beurtrol opgesteld, waar 8 (technisch) medewerkers aan deelnemen. De medewerker die van permanentie is hoeft de telefoon niet op te nemen.

² Toen nog de 'Izegemse huisvestingsdienst'. Voor meer info m.b.t. de historiek van het SVK en de Woondienst, cf. de verlengingsaanvraag basissubsidie SVK regio Izegem, 2021-2025, hoofdstuk 1

Het is de bedoeling dat een huurder een boodschap inspreekt op de voicemail. Er wordt enkel opgetreden voor dringende en strikt noodzakelijke dépannages. De medewerker zal in eerste instantie proberen om – in overleg met de huurder – het probleem telefonisch op te lossen. Indien nodig gaat hij/zij wel ter plaatse. Voor problemen die kunnen wachten tot de eerstvolgende werkdag, wordt er niet tussengekomen buiten de werkuren. In de mate van het mogelijke worden wel al afspraken gemaakt met betrokken huurder.

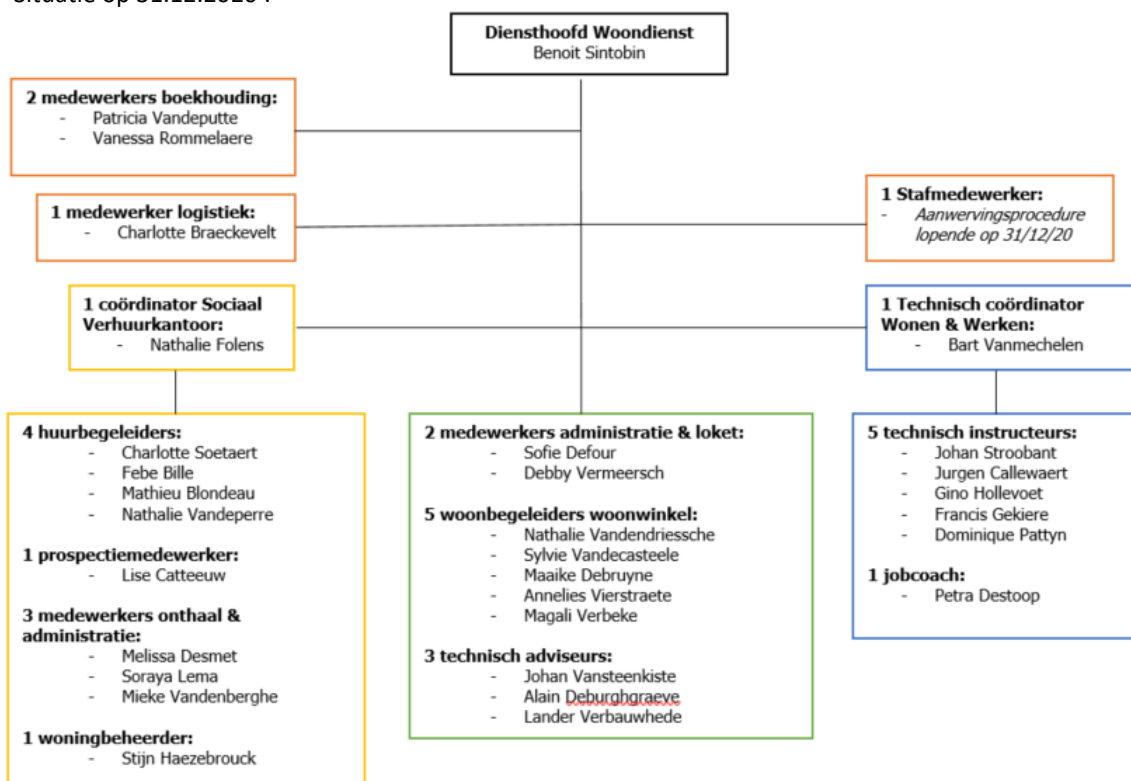
- **Permanentie brand**

De Woondienst voorziet reeds jaren een zgn. ‘brandpermanentie’. Hulpdiensten enz. kunnen naar een specifiek GSM-nummer bellen als bewoners na een woningbrand (tijdelijk) niet meer in hun woning terecht kunnen en niet over een tijdelijke opvangmogelijkheid beschikken. In dat geval kan een gemeubelde en ingerichte crisiswoning ter beschikking gesteld worden.

Dit aanbod geldt uiteraard voor alle inwoners van het werkingsgebied van de Woondienst (Izegem, Ingelmunster, Wielsbeke, Ledegem en Oostrozebeke) en dus niet enkel voor SVK-huurders. Deze permanentie wordt opgenomen door de woonbegeleiders van de Woonwinkel en de huurbegeleiders van het SVK, tevens via een beurtrol.

1.2 Samenstelling personeelsploeg/wijzigingen in het personeelskader

Situatie op 31.12.2020 :



MEDEWERKERS SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Op 31/12/2020 bestond het SVK team zelf uit 8.1 VTE, verspreid over 10 medewerkers :

- 1 SVK-coördinator (1 VTE)
- 1 woningbeheerder (0.8 VTE) : voorheen 1 VTE, maar stapte per 1/11/2020 over naar een 4/5-tewerkstelling³, waardoor we de nieuwe prospectiemedewerker (zie onder) 1 dag/week extra konden tewerkstellen.
- 1 prospectiemedewerkster (0.7 VTE, vanaf 1/11/2020) : Minister van Wonen M. Diependaele voorzag in 2020 voor elk SVK een extra subsidie om tijdelijk (max. 1 jaar) een halftijds prospectiemedewerker aan te werven. Deze subsidie kadert in diverse maatregelen om de gevolgen van de coronacrisis op te vangen.

³ 1 dag/week onbetaald verlof

Bedoeling is om versneld werk te maken van de groei van het SVK-patrimonium, nu veel gezinnen het door de coronacrisis (financieel) extra moeilijk hebben.

- **4 huurbegeleiders** (3.6 VTE): Met deze bezetting komen we op 78 dossiers per huurbegeleider, waarmee de maximumcapaciteit - gezien de specifieke begeleidingsopdrachten van de SVK 's en de toenemende complexiteit op vlak van huurdersdossiers - stilaan bereikt is. We verwachten in 2021 evenwel nog een stijging van de dossierlast, ten gevolge van de woninggroei, in combinatie met de intentie van 2 huurbegeleiders om op een 4/5-werkregime over te schakelen (dus van 3.6 VTE naar 3.2 VTE). Mede ten gevolge van de 6% besparing op de Vlaamse subsidie die eerder werd doorgevoerd, is er op dit moment helaas weinig tot geen marge voor bijkomend/vervangend personeel.
- **3 medewerkers administratie en onthaal** (2 VTE) : Zij staan in voor het inschrijven van kandidaten op de wachtlijst van het SVK en de volledige afhandeling van de toewijzingsprocedures van zowel de nieuwe panden, als de panden waar een huurderswissel plaats vindt. Voorjaar 2020 werd één van onze medewerksters ernstig ziek, waardoor vervanging gezocht moest worden. Door omstandigheden waren we op 31.12.2020 toe aan de derde vervangster, wat uiteraard een impact heeft op de werking. Een heel aantal toewijzingsprocedures werden hierdoor noodgedwongen doorgeschoven van eind 2020 naar begin 2021, wat zich helaas zal uiten in de leegstandscijfers van 2021.
- **Artikel 60 'onthaal en administratie SVK'** (max. termijn steeds 1 jaar) : Na het einde van de overeenkomst van Femke V (31/3/2020) gingen we via de betrokken OCMW 's op zoek naar een opvolger. De zoektocht werd t.g.v. corona én de frequente wissels bij de medewerkers onthaal en administratie (zie bovenstaand punt) evenwel 'on hold' gezet.

WONEN EN WERKEN (TECHNISCHE DIENST) (gedeelde inzet SVK/IGS)

Op 31/12/2020 bestond de technische dienst uit: 1 coördinator, 5 technisch instructeurs en 1 jobcoach. Instructeur G. Holvoet werkte voorheen reeds 4/5 en vanaf 1/11/2020 schakelde ook J. Stroobant over op 4/5. De jobcoach, P. Destoop, wordt 1 dag/week ingezet (via detachering vanuit Weerwerk Roeselare) vnl. voor de begeleiding en ondersteuning van de doelgroep-medewerkers.

BOEKHOUDING (gedeelde inzet SVK/IGS)

Op 31/12/2020 werden 2 medewerkers boekhouding ingezet, deels voor het luik IGS lokaal woonbeleid en deels voor het SVK. Hiermee is ook deze bezetting ongewijzigd t.o.v. 2019. Voor een volledig overzicht van het personeelsbestand, cf. de desbetreffende tabellen in het sjabloon.

1.3 Wijzigingen taakverdeling personeel in 2020

De taakverdeling bij zowel het SVK, de technische dienst als de boekhouding werd grotendeels gecontinueerd. De belangrijkste wijzigingen:

- **Prospectie** : Na de indiensttreding van prospectiemedewerkster L. Catteeuw op 1/11/2020, werden de desbetreffende taken herschikt. Zij staat verder in voor de rol die B. Sintobin - diensthoofd van de Woondienst - hier voorheen in opnam. Naast de woningprospectie staat L. Catteeuw ook in voor de opvolging van verzekeringsdossiers en fungeert zij als doublure/back-up voor de woningbeheerder. Dit zal mogelijks herbekeken moeten worden in geval de desbetreffende Vlaamse subsidie niet verlengd wordt.
- **Administratie** : Door het uitblijven van een opvolg(st)er voor de administratief medewerker met art. 60-statuut, worden bijhorende taken opnieuw opgenomen door de 3 medewerkers onthaal en administratie SVK. Het gaat o.a. over : algemene input in softwarepakket SVK@plus, klasseerwerk en allerhande administratieve opdrachten. Het is dan ook de bedoeling om – zodra de omstandigheden dit opnieuw toelaten (coronamaatregelen + terugkeer langdurig zieke medewerkster) – onze zoektocht naar een geschikte kandidaat verder te zetten en dit - gezien het specifieke statuut - in samenwerking met de OCMW 's.

2. TOEWIJZINGEN EN INTERN HUURREGLEMENT

In 2020 werden 33 panden toegewezen, waarvan 17 in Izegem, 6 in Ingelmunster, 3 in Ledegem, 4 in Oostrozebeke en 3 in Wielsbeke. Peildatum voor de telling is de datum van goedkeuring van de toewijzing door de Adviesgroep Wonen-Welzijn.

Het aantal toewijzingen op jaarbasis zat de voorbije jaren in stijgende lijn: 45 toewijzingen in 2017, 67 toewijzingen in 2018 en een uitschieter van 95 toewijzingen in 2019, wat vooral met de inhuurname van de 30 appartementen in 'De Perelaar' te maken had.

Dat er in 2020 'slechts' 33 toewijzingen waren, is in grote mate als volgt te verklaren :

- Het feit dat de langdurige **ziekteperiode** van één van onze medewerkers - die instaat voor de inschrijvingen en de toewijzingen - zorgde voor een aanzienlijke vertraging m.b.t. de verwerking van kandidatendossiers, waardoor de toewijzingen van een 20-tal panden verschoven werd van eind 2020 naar begin 2021.
- Ook zorgde de **afschaffing van de verplichting** voor SVK-huurders om zich **in te schrijven bij de SHM**, actief in de gemeente van hun woonplaats, voor minder verhuisbewegingen. Voorheen kreeg men na een 2^e weigering immers geen huursubsidie meer, wat dus niet langer het geval is.
- De **coronacrisis**, die een rem zette op heel wat activiteiten op de woningmarkt, zo ook op de woninggroei van het SVK, de doorstroom van huurders naar private huurwoningen,

Wat de woninggroei betreft is het in elk geval de bedoeling om die in 2021 terug in stijgende lijn te krijgen. De vraag naar betaalbare, kwalitatieve woningen voor mensen met een beperkt inkomen blijft immers nog steeds veel groter dan het aanbod. Dit willen we realiseren door de actieve inzet van de nieuwe prospectiemedewerkster, via een combinatie van zowel 'koude'- als 'warme' prospecties :

- **De "warme" prospecties:** zijn vooral mensen die zelf contact opnemen met een aanbod voor verhuur via SVK. Daarnaast is het ook de bedoeling om de huidige investeerders waarmee wordt samengewerkt te contacteren om te bekijken of er bijkomende mogelijkheden zijn tot samenwerking.
- **De "koude" prospecties:** zijn de contacten die we zelf opzoeken: via notarissen, familie van bewoners woonzorgcentra, samenwerking met immo-kantoren, organisatie infoavonden,

2.1 Aanpassing van het intern huurreglement: omschrijving en motivering

In 2020 bleef het intern huurreglement ongewijzigd (m.u.v. de wettelijke aanpassingen).

2.2 Aanpassingen in de toewijzingsprocedure: omschrijving en motivering

Op de Adviesgroep Wonen-Welzijn van 14/10/2019 werd de beslissing van de Raad van Bestuur van 19/9/2019⁴ teruggekoppeld en werden concrete afspraken gemaakt rond de toepassing een enigszins **gewijzigde aanpak vanaf 1/1/2020:**

1. Woning komt vrij -> lijst eerste 20 à 30 kandidaten wordt getrokken en aan Woonwinkel (en van hieruit aan de OCMW 's van het werkingsgebied) overgemaakt. Die kandidaten krijgen dan een schrijven van SVK met vraag om de **actuele gegevens m.b.t. inkomen, woonnood, gezinssamenstelling, ... binnen te brengen tegen de vooropgestelde datum**. Dit is hét moment voor actie door kandidaat-huurders, begeleidende diensten, ... !
2. Na de vooropgestelde datum worden alle binnengebrachte gegevens verwerkt. Vervolgens wordt een **nieuwe, geactualiseerde kandidatenlijst** uit het softwareprogramma (SVK@plus) gehaald.
3. De huurbegeleiders **bezoeken** de panden met de kandidaat-huurders, **volgens rangorde** op basis van de puntenscore.
4. Zodra een kandidaat-huurder effectief een pand wenst aan te nemen, wordt vanuit SVK (door de coördinator) een mail gestuurd naar de Adviesgroep met **vraag naar goedkeuring binnen de 3 werkdagen**. De aangeleverde info rond betrokken kandidaat-huurder blijft dezelfde als voorheen, nl. : Initialen, dossiernummer, Ingeschreven sinds x, gezinssamenstelling, korte schets woonnood en inkomen en de puntenberekening (kinderen, inkomen, huisvesting, mutatie, anciënniteit, lokale binding) + totaalscore.

⁴ Zie jaarverslag 2019

Inmiddels werd deze procedure gedurende een jaar toegepast. **De bijgestuurde aanpak wordt door het SVK-team zelf positief geëvalueerd.** Voor de medewerkers die bezig zijn met luik 'inschrijving en toewijzing' is de administratieve last op het einde van de procedure een flink stuk gedaald. De huurbegeleiders geven wel aan dat ze blijvend alert moeten zijn voor de reactietijd die de adviesgroep krijgt. Vaak wil men de onderhuurovereenkomst immers meteen na de bezichtiging van de woning laten starten, gezien de hoge woon nood van de kandidaat-huurder. Het SVK van zijn kant kan hiermee ook de leegstand beperken. De reactietijd van de Adviesgroep is evenwel reeds kort en kan niet verder ingeperkt worden. De huurbegeleiders beschouwen dit dan ook louter als een gewoonte dat men zich verder eigen moet maken.

Ook de Adviesgroep Wonen-Welzijn zal in het eerstvolgende overleg bevestigd worden over de tevredenheid m.b.t. de gewijzigde aanpak. Eventuele knelpunten die hieruit voortvloeien, zullen uiteraard de nodige opvolging krijgen.

2.3 Opsomming toegepaste afwijkingen in 2020, met vermelding afwijkingsgrond

In 2020 werden volgende panden versneld toegewezen aan zittende SVK-huurders:

	Adres	Aanleiding	Beslissing Adviesgroep	Upload Portaal Toezicht
1	Waterstraat 2-0302, Ingelmunster	Einde HHC vorige SVK-woning	30/01/2020	05/02/2020
2	Neerhofstraat 8, Izegem	Einde HHC vorige SVK-woning	10/6/2020	15/06/2020
3	Kruisstraat 18/0201, Izegem	SVK-app te klein geworden	03/07/2020	07/07/2020
4	Prinsessestraat 120/0102, Izegem	Dringend herstel SVK-app (lek)	21/9/2020	30/9/2020
5	De Maurissenstraat 28, Wielsbeke	Einde HHC vorige SVK-woning	24/12/2020	24/12/2020

2.4 Resultaten doelgroepenproject

- **Het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen**

In het kader van dit toewijzingsreglement (in voege sinds 2015) wordt voorrang gegeven aan kandidaten (alleenstaanden, koppels of gezinnen) die aangemeld worden via één van de drie teams Proef-Wonen (afhankelijk van het domicilie: team regio Izegem (waar SVK regio Izegem deel van uitmaakt), Tielt of Roeselare). Het gaat steeds om **kwetsbare doelgroepen uit verschillende sectoren die er niet of moeilijk in slagen om duurzame huisvesting te realiseren** :

- Mensen die op de woonmarkt willen komen, maar onvoldoende woonervaring hebben;
- Mensen die reeds zelfstandig wonen, maar problemen hebben om op een zelfstandige manier te leven en te wonen.

D.m.v. een goede match tussen een geschikte woning en aanklappende, integrale begeleiding gedurende maximaal 2 jaar, wordt de Proef-woner als het ware klaargestoomd om zelfstandig te wonen.

Het aantal toewijzingen via Proef-Wonen bedraagt jaarlijks maximaal 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste vijf jaar, waarbij de toewijzingen in functie van herhuisvesting omwille van renovatie niet worden meegerekend.

- In **2020** konden wij als SVK opnieuw het maximum aantal⁵, zijnde **3, woonentiteiten ter beschikking stellen**. Die plaatsen werden zoals gebruikelijk vlot ingevuld. De trajectbegeleidingen worden in het eerste dossier in duo opgenomen door OCMW Izegem en PRIT (GGZ), en in het tweede en derde dossier door OC Sint-Idesbald (VAPH), afd. 'Parkhuis' resp. 'De Meander'.
- Daarnaast **liepen in 2020 nog 3 dossiers** Proef-wonen in panden van het SVK, waarvan de trajecten in 2019 werden opgestart. De einddatum van deze trajecten is voorzien in 2021 (2/3) en 2022 (1/3).
- In 2020 werden ook **4 trajecten positief beëindigd**, die voorbije jaren werden opgestart (eentje was bij afsluit intussen doorgestroomd naar een woning van een SHM).

⁵ Berekening zie paragraaf net boven

In 2019 werd dit toewijsreglement geëvalueerd in opdracht van Wonen-Vlaanderen. **In 2020 stelden de 3 IGS-en lokaal woonbeleid⁶ HoGent aan, in kader van het vervolgtraject.** Alle woon-en welzijnspartners werden hier via werkgroepen bij betrokken. Vanuit de vaststelling dat deze woonvorm tegemoet komt aan een reële nood, alsook de tevredenheid bij de participerende woon-en welzijnspartners, blijft het concept behouden, mits een – eerder operationele/methodische – bijsturing, zoals : de vereenvoudiging en het anonimiseren van het intakeformulier, bijsturing selectie- en evaluatiecriteria, bijkomende nadruk op het engagement van de begeleidende diensten, ... Na goedkeuring van de voorgestelde aanpassingen door de stuurgroep Proef-wonen (waar het SVK deel van uitmaakt), wordt dit voorjaar 2021 ter goedkeuring voorgelegd aan de 16 participerende gemeenten van de regio Midden-West-Vlaanderen.

- **Lokaal toewijzingsreglement Wielsbeke**

De gemeente Wielsbeke past een lokaal toewijzingsreglement toe dat zich richt tot senioren en personen met een handicap (cf. deel 1 van het intern huurreglement).

In 2020 werden geen toewijzingen gedaan op basis van dit toewijsreglement, gezien er in betrokken panden geen verhuisbewegingen waren.

- **Lokaal toewijsreglement Ingelmunster**

Het gemeentebestuur van Ingelmunster nam in 2020 het initiatief tot de uitwerking van een lokaal toewijsreglement voor ouderen. Bijhorende adreslijst omvat een deel van het patrimonium van SHM IZI Wonen (nieuwbouwproject). Het SVK stelde de vraag om daar nog 2 SVK-appartementen aan toe te voegen, omwille van de specifieke context van het betreffende gebouw. Het LTR werd op 22/12/2020 goedgekeurd door de gemeenteraad en treedt in werking na goedkeuring door de Minister.

3. PROSPECTIE EN INHUREN VAN NIEUWE WONINGEN EN BEGELEIDEN EN ONDERSTEUNEN (KANDIDAAT)VERHUURDERS

3.1 Werkwijze prospectie

Nieuw voor 2020 :

Vanaf **1/11/2020** werd het **SVK-team versterkt met een prospectie-medewerk(st)er**. Dit werd mogelijk dankzij de (tijdelijke) impulssubsidie van Minister Diependaele (cf. punt samenstelling personeelsploeg). Voorheen werd de prospectie vnl. opgenomen door het diensthoofd en de technisch adviseurs van de Woondienst regio Izegem. Eind 2020 werd de procedure voor prospectie en het inhuren van SVK-woningen dan ook herwerkt (zie onder).

Het samenspel tussen de prospectiemedewerkster (SVK) en de technisch adviseurs (IGS lokaal woonbeleid) bleven we bewust behouden, omwille van de meerwaarde die deze werkwijze biedt.

Voor 2021 werd ook een plan van aanpak m.b.t. prospectie en woninggroei opgemaakt, die door de prospectiemedewerkster werd voorgesteld op de Raad van Bestuur van 16/12/2020. Haar aandacht zal in het bijzonder gaan naar:

“• De “warme” prospecties: dat zijn vooral mensen die zelf contact opnemen met een aanbod voor verhuur via SVK. Daarnaast is het ook de bedoeling om de huidige investeerders waarmee wordt samengewerkt te contacteren om te bekijken of er bijkomende mogelijkheden zijn tot samenwerking.

• De “koude” prospecties: dat zijn de contacten die we zelf opzoeken, via notarissen, familie van bewoners woonzorgcentra, samenwerking met immokantoren, organiseren infoavonden,

In de financiële meerjarenplanning zijn we uitgegaan van het groeipad dat in het subsidiedossier was ingeschreven, voor 2021 een netto-groei van 12 woningen. Maar de ambitie is eigenlijk om volgend jaar 1 à 2 woningen per maand te kunnen inhuren (dit is wel geen netto groei, want er kunnen ook woningen uit beheer gaan). Het blijft uiteraard ook de bedoeling om kwaliteit voorop te stellen (boven kwantiteit). De woningen die ingehuurd worden moeten steeds voldoen aan de SVK-kwaliteitseisen.”⁷


⁶ Roeselare, Izegem en Tielt

⁷ Bron : verslag RvB 16/12/2020

In 2021 zal ook gewerkt worden aan een proactieve benadering m.b.t. de panden waarvan de einddatum van de huurovereenkomst in zicht is.


Ook specifiek voor 2020 (en 2021) zijn de **gevolgen van de coronamaatregelen op de geplande bekendmakingsacties t.a.v. potentiële SVK-verhuurders**. Zo vielen twee infomomenten (Izegem + Wielsbeke), beiden gepland in november 2020, in het water. In 2021 willen we die alsnog laten doorgaan, zo nodig digitaal. Ook vb. de openingsrecepties in nieuwe SVK-woningen konden in 2020 niet doorgaan.

• **Samenvattend gebeurt de prospectie als volgt:**




STAP 1 : Bereiken potentiële verhuurders :

- Spontane contacten - website: www.woondienst.be
- Doorverwijzing
- Bekendmakingsacties



STAP 2 : Informeren van potentiële verhuurders:

- Eerste info over het aanbod van SVK (modaliteiten verhuur)
- Vrijblijvend bezoek aan het aangeboden pand



STAP 3 : Verdere afhandeling:

- Optie 1 : Akkoord tot samenwerking eigenaar-SVK
- Optie 2 : Eigenaar beslist om het pand niet te verhuren via SVK
- Optie 3 : SVK beslist om het pand niet in huur te nemen

Toelichting :

Stap 1: Bereiken potentiële verhuurders

De eerste contacten met potentiële eigenaars-verhuurders verlopen grotendeels via drie te onderscheiden kanalen:

1. **Via spontane contacten:** We stellen vast dat de mond aan mondreclame een belangrijke rol blijft spelen. Eigenaars-verhuurders kunnen ook op eender welk moment **onze website** consulteren voor actuele info rond o.m. het SVK. In **2020** consulteerden **397 unieke bezoekers** de webpagina : [Verhuren - Verhuren via een sociaal verhuurkantoor - Woondienst regio Izegem](#). Voor meer informatie kan men uiteraard via de gekende kanalen contact opnemen met het SVK.
2. **Via doorverwijzing** door o.m.: de OCMW 's, eigenaars die reeds via een SVK verhuren, lokale politici, ...
3. **Via diverse bekendmakingsacties** : Jaarlijks worden een aantal initiatieven opgezet om het SVK-aanbod bekend te maken bij het bredere publiek, zoals : publicaties, infoavonden voor (potentiële) eigenaars-verhuurders, openingsrecepties in nieuw in huur genomen woningen, ... Ook vanuit de SVK-sector worden geregeld acties voorzien, waar we zoveel als mogelijk op aansluiten.

Stap 2: Eigenaars informeren + verblijvend bezoek aan de woning

1. **Eerste info over de SVK-werking**
Geïnteresseerde eigenaars nemen meestal contact op via mail of telefoon. De eigenaar wordt dan verder geïnformeerd door de prospectiemedewerker en bij afwezigheid door de woningbeheerder of de SVK-coördinator. Tijdens dit contact wordt toelichting gegeven over de globale werking van het SVK. Voor meer info 'op maat', wordt dan een afspraak gemaakt in het aangeboden pand.
2. **Vrijblijvend bezoek aan de aangeboden woning**
Dit bezoek gebeurt door de prospectiemedewerker en één van de technisch adviseurs van de Woondienst regio Izegem.
Na dit bezoek ontvangt de eigenaar :
 - a) een kopie van [het technisch verslag](#) (opgesteld door de technisch adviseur van de Woondienst),
 - b) een [beschrijvend verslag](#)⁸ van de noodzakelijke werken, met een luik 1: woningkwaliteitseisen Vlaamse codex Wonen en een luik 2 : minimale kwaliteitseisen SVK regio Izegem⁹. Dit verslag vormt dan de basis bij effectieve inhuurname (cf. punt 2)

⁸ opgesteld door de technisch adviseur van de Woondienst, en wat luik 2 betreft: aangevuld door de prospectiemedewerker en/of de woningbeheerder

⁹ ..\..\SVK\Blanco's en sjablonen\Infomap potentiële eigenaars\ACTUEEL MAPJE\2. Kwaliteitsvereisten SVK (3).doc

- c) een voorstel betreffende de inhuurprijs, op basis van de huurprijsberekeningstabel (afzonderlijk voor appartementen en woningen).

Nieuw voor 2020 :

Na een grondige update van de huurprijsberekeningstabellen eind 2019¹⁰, gaf de Raad van Bestuur van 30/9/2020 goedkeuring voor het voorstel om elk jaar - voor de 1° maal op 1/1/2021 - de **bedragen** voor het aantal slaapkamers te **indexeren** (niet de bonussen dus).

3. **De plaats-bezoeken kunnen uitmonden in één van volgende drie pistes¹¹:**

- a) De eigenaar beslist om het pand niet te verhuren via SVK : Verschillende zaken kunnen er toe leiden dat eigenaars beslissen om niet via SVK te verhuren (te lage huurprijs, te lange huurtermijn, ...). Indien men verder advies wenst omtrent de gebreken in het technisch verslag, wordt doorverwezen naar de technisch adviseur van de Woondienst, die eerder betrokken was bij het verkennend bezoek. Bij woningen die verder via private huurmarkt verhuurd worden, wordt gestreefd naar het maximaal afleveren van C-attesten. Dit wordt verder opgevolgd door de technisch adviseurs. De eigenaar wordt hier tijdens het bezoek in kader van SVK over geïnformeerd.
- b) Het komt ook voor dat een pand geweigerd wordt door het SVK zelf omdat het niet geschikt bevonden wordt voor verhuur via SVK (vb. indeling, ligging, huurprijs, ...). Zo nodig worden ook deze panden verder opgevolgd door de technisch adviseurs van de Woondienst.
- c) De eigenaar heeft interesse om via SVK te verhuren : Op dat moment gebeurt een **tweede plaatsbezoek**, om nog meer gedetailleerde en gerichter info te kunnen geven (de eigenaar krijgt tijdens het eerste bezoek immers veel info te verwerken). Dit bezoek gebeurt door de prospectiemedewerker en de woningbeheerder van het SVK.

Stap 3: Start samenwerking eigenaar - SVK

Is er een akkoord tussen de eigenaar en het SVK om verder samen te werken, dan hangt het verder vervolg af van de staat van het pand (zie ook verder : 'werkwijze inhuren nieuwe panden) :

1. De woning is **instap-klaar**
2. Vooraleer te verhuren moeten er **werken** uitgevoerd worden (gaande van kleine herstellingswerken tot grote(re) renovatie)

3.2 Werkwijze inhuren nieuwe panden



1. De **ondertekening van de verhuurbelofte** door de eigenaars gebeurt zoveel mogelijk op kantoor¹². Op dat moment worden volgende zaken besproken:
 - De huurprijs : berekend op basis van de huurberekeningstabel (cf. prospectiefase : kandidaat-verhuurders krijgen de (blanco) tabel reeds tijdens het eerste contact mee in het infomapje)
 - Uitleg mogelijke premies, met nadruk op de premies die voor aanvang van de werken aangevraagd moeten worden (gemeentelijke). - > Dit gebeurt in samenwerking met De Woonwinkel (IGS).
 - Minimale kwaliteitsvereisten SVK-woningen (cf. prospectiefase : beschrijvend verslag)
 - Verdere concrete aanpak (zie onderstaande punten)
2. **Op punt zetten pand** : Wanneer er voor de opstart van een hoofdhuurovereenkomst herstellingen of renovatiewerken moeten gebeuren, dan fungeert de SVK-woningbeheerder als contactpersoon voor de eigenaar. De eigenaar kan m.a.w. bij hem terecht voor technisch advies en ondersteuning. De woningbeheerder zal de eigenaar ook geregeld zelf contacteren, ter opvolging van de werkzaamheden.

¹⁰ Cf. verslag RvB dd. 21/11/2019

¹¹ De prospectiemedewerker van het SVK contacteert de eigenaars, wanneer die niet spontaan reageren na het verkennend bezoek.

¹² Indien dit door omstandigheden niet kan : via mail

3. **Als het einde van de werken in zicht is, dient de eigenaar de SVK-woningbeheerder te verwittigen.**

Vervolgens wordt een zgn. controlebezoek (of 'groen licht' – bezoek) ingepland.

- Zowel woningbeheerder van het SVK, de technisch adviseur van de Woondienst, als de eigenaar(s) zijn hierbij aanwezig.
- Tijdens het bezoek wordt nagegaan of het pand effectief klaar is voor verhuur¹³ en of het conformiteitsattest¹⁴ kan worden afgeleverd.
- Eventuele opvolgingspunten worden schriftelijk overgemaakt aan de eigenaar¹⁵. Daarna ligt het initiatief opnieuw bij de eigenaar, die de woningbeheerder van het SVK dient te contacteren voor een tweede controlebezoek op het moment dat alle gebreken weggewerkt zijn.

4. **Zodra er effectief 'groen licht' is voor verhuur :**

- Maakt de prospectiemedewerker de hoofdhuurovereenkomst op¹⁶
- Maakt de woningbeheerder een gedetailleerde intredende plaatsbeschrijving op (digitaal op tablet, via softwareprogramma 'Chapps').
-> Beide documenten worden vervolgens ondertekend door de eigenaar(s) en de voorzitter en secretaris van het SVK. Tot slot worden alle documenten digitaal geregistreerd door de prospectiemedewerker. Daarnaast brengt de opstart van een verhuur een aantal vaste administratieve handelingen met zich mee, zoals:
 - Input van alle gegevens in softwareprogramma 'SVK@plus' en ons boekhoudprogramma;
 - De opstart van de toewijzingsprocedure i.k.v. de verhuur;
 - Registratie van het pand in de Vlabel-applicatie (voor vermindering onroerende voorheffing voor eigenaars);
 - Afsluit van brandverzekering voor het gebouw, met afstand van verhaal;
 - Opvolging- en afhandeling premie-aanvragen voor eigenaars-verhuurders (gemeentelijk, gewestelijk, federaal, ...)
 - Opmaak CA, opladen in VLOK en doorsturen naar Wonen Vlaanderen.Deze taken worden opgenomen door verschillende medewerkers van de Woondienst.

3.3 Ervaren moeilijkheden m.b.t. prospectie, het inhuren en de ondersteuning van eigenaars

Uitdagingen m.b.t. prospectie

- **Regionale spreiding van het patrimonium:** Om een voldoende gedifferentieerd woningaanbod te hebben, streven we al langer regionale spreiding na. Veel hangt evenwel af van de lokale situatie, zoals de mate waarin het lokaal bestuur mee instaat voor het promoten van de werking, aard/typologie van het woningpatrimonium van een bepaalde (deel)gemeente, ... Het SVK heeft een dergelijke spreiding niet volledig zelf in de hand.

Specifiek voor 2020 :

- Met de indiensttreding van de prospectiemedewerker op 1/11/2020, werd dit luik een volwaardig onderdeel van de SVK-werking. Voorheen werd dit opgenomen als één van de vele taken van het diensthoofd van de Woondienst. Dit maakt dat evoluties, wijzigende regelgeving, opportuniteiten (vb. de recente BTW verlaging voor sloop en heropbouw, SVK-Pro, ...) ten gronde en op een professionele manier kunnen opgevolgd worden, wat de groei van het patrimonium alleen maar ten goede kan komen. Om de **proactieve aanpak van woninggroei bij SVK's** verder te garanderen, zijn we dan ook **sterk vragende partij om de (op dit moment tijdelijke) middelen te continueren.**
- Van toepassing op de volledige sector is de **onzekerheid over de toekomst van de SVK-werking**, nu de vorming de woonmaatschappijen hoog op de agenda staat. **Vrees is dat dit een fameuze rem op de verdere ontwikkeling van sociale huisvesting zal zetten.** Een te betreuren gegeven, nu de nood aan betaalbaar wonen – mede onder impuls van de coronacrisis – des te groter is.

Uitdagingen m.b.t. het inhuren

Verschillende redenen kunnen er toe leiden dat een eigenaar uiteindelijk beslist om niet via SVK te verhuren:

¹³ Check kwaliteitsvereisten, nodige attesten, alle toestellen in werking, nutsvoorzieningen in orde, ...

¹⁴ Opvolging door technisch adviseur van de Woondienst (afd. IGS-lokaal woonbeleid)

¹⁵ door de technisch adviseur (rond woningkwaliteit) en/of de woningbeheerder (rond kwaliteitseisen SVK)

¹⁶ Op basis van het verplicht te gebruiken model dat door VMSW ter beschikking wordt gesteld.

- **De inhuurprijzen** : Het SVK staat continue voor een dubbele uitdaging: de inhuurprijzen zo laag mogelijk houden met oog op betaalbaarheid voor kwetsbare huurders en tegelijk een aantrekkelijk aanbod te doen t.a.v. (potentiële) eigenaars-verhuurders. Het instrument ‘huurberekeningstabel’ (intussen afzonderlijk voor woningen resp. appartementen) wordt al vele jaren gebruikt en kreeg geregeld een update. De lagere huurprijs ten opzichte van de private huurmarkt blijft o.i. te verantwoorden door **de vele garanties die het SVK aan de eigenaars biedt**: garantie maandelijkse huur (ook bij wanbetaling of leegstand), een goed beheer van de woning (opvolging onderhoud door de huurbegeleiders, uitvoering van kleine(re) herstellingswerken door onze technische dienst, ...), Vooral eigenaars die eerder een negatieve verhuurervaring hadden zijn zich bewust van die voordelen en zijn overtuigd van de meerwaarde om te verhuren via een SVK.
- **De verwachtingen op vlak van woningkwaliteit** : Om potentiële verhuurders meteen een duidelijk beeld te geven van onze minimum woningkwaliteitsvereisten, werkten we een nota uit. Die wordt geregeld bijgewerkt op basis van concrete ervaringen en evoluties. Logischerwijs is die gebaseerd op de normen van de Vlaamse codex Wonen en het woningkwaliteitscharter van vzw Huurpunt. Elke (potentiële) eigenaar krijgt deze leidraad mee in een handig infomapje. Net als voorgaande jaren blijft de vaststelling dat een aantal eigenaars afhaken door de financiële inspanning die de woningkwaliteitseisen soms vergen. Het is dan ook belangrijk dat blijvend werk gemaakt wordt van een **stimulerend premiebeleid op verschillende beleidsniveaus**, om potentiële verhuurders over de streep te halen om verder te gaan in de renovatie, dan het hoogst noodzakelijke. Op die manier kan het SVK een kwalitatief woningpatrimonium uitbouwen. Vanuit SVK regio Izegem zetten we in op het ondersteunen van eigenaars bij het aanvragen van diverse premies. We signaleren daarbij ook eventuele knelpunten aan de bevoegde overheden.
- **De minimale verhuurtermijn van 9 jaar** : is voor een aantal eigenaars te lang (vb. als het over een woning gaat waarbij eigenaar naar het rusthuis verhuisd is).

Uitdagingen m.b.t. de ondersteuning van eigenaars :

- Onderhoud, (dringende) herstellingen, tussentijdse opknappbeurten, renovaties, ... De vele taken zorgen voor een **permanente zoektocht naar een gezond evenwicht m.b.t. de inzet van de technische ploeg**. De vraag naar inzet van onze technische ploeg ‘Wonen en Werken’ voor renovatie blijft vrij groot, o.m. door de financieel interessante formule. Zeker als panden die we reeds langer in huur hebben aan een renovatie toe zijn, en de eigenaar is bereid om daarin mee te stappen, willen we hierop kunnen inzetten. Anderzijds behoeven ook de herstellingen en onderhoudstaken een professionele aanpak. Door de stijging van het aantal SVK-panden, wordt het steeds moeilijker om alles met de eigen technische dienst rond te krijgen. Het personeelsbestand groeit immers niet mee. In 2021 gaan we na op welke manier we hier een degelijk antwoord op kunnen bieden, rekening houdend met ieders belangen (huurders, eigenaars, partners, eigen organisatie, ...).
- ...

3.4 Projecten in het kader van SVK-Pro?

In 2020 werden nog geen initiatieven genomen in het kader van SVK-Pro. In 2021 wordt bekeken of dit opportuun is en welke gemeenten van ons werkingsgebied hier al dan niet in willen meestappen (zie ook hierboven : de uitdagingen m.b.t. prospectie).

4. HUURDERSBEGELEIDING (BASISBEGELEIDINGSTAKEN)

4.1 Inschrijving en informatie

4.1.1 Aandacht voor laagdrempeligheid en klantvriendelijkheid bij inschrijving

Kandidaat-huurders kunnen als volgt bij het SVK ingeschreven worden :

- Via het **doorsturen van inschrijvingsdossiers** door andere sociale woonactoren.
- Via het **SVK-loket te Izegem**, door één van onze medewerkers 'onthaal en administratie SVK', zowel tijdens de openingsuren als op afspraak¹⁷.
- Via het **Woonwinkeloket**, met antennepunten (2 halve dagen per week) in elke gemeente van ons werkingsgebied.
 - Gezien het feit dat de Woonwinkel net als SVK deel uitmaakt van de Woondienst regio Izegem, verloopt de samenwerking in kader van de inschrijving van kandidaat-huurders - alsook de verdere opvolging daarvan – erg vlot. Die wisselwerking kan de dienstverlening t.a.v. de kandidaat-huurder o.i. alleen maar ten goede komen.
 - Het feit dat men via de antennepunten in de eigen gemeente terecht kan, zorgt voor een goede bereikbaarheid, ook voor wie zich moeilijk(er) naar het SVK-loket in Izegem kan verplaatsen.

Naast een goede fysieke bereikbaarheid, vinden we het belangrijk om **ook tussenin** vlot te reageren op vragen van kandidaat-huurders, gaande van : zijn of haar plaats op de wachtlijst, de aanpassingen van persoonsgegevens (vb. gewijzigde gezinssamenstelling, inkomen, ...), ... Dit kan telefonisch of via een specifiek mailadres.

Kandidaat-huurders die moeilijkheden ervaren om de nodige **documenten te verzamelen**, kunnen rekenen op **de ondersteuning van een medewerker van het SVK of de Woonwinkel**. Gezien de kernopdracht van een SVK erin bestaat om prioritair de meest kwetsbaren te huisvesten, is dit een belangrijk basisprincipe. Elk initiatief dat genomen wordt om de administratieve afhandeling van kandidaat-huurdersdossiers te vereenvoudigen, wordt dan ook positief onthaald. Dit komt immers zowel de klantvriendelijkheid als de werkdruk binnen het SVK ten goede.

4.1.2 Het informeren van huurders en kandidaat-huurders over hun rechten en plichten

Om huurders en kandidaat-huurders tijdens de verschillende fases van de verhuring te informeren over hun rechten en plichten als (kandidaat)huurder van het SVK, worden o.a. een aantal **vaste leidraden** gebruikt¹⁸. Deze worden door de onthaalmedewerkers (met kandidaat-huurders) of de huurbegeleiders (met huurders) overlopen en toegelicht. De documenten zijn ook terug te vinden op onze website : <https://www.woondienst.be/nl/huren/sociaal-huren/sociaal-verhuurkantoor-svk/>.

Concreet gaat het bijv. over :

- **Bij inschrijving** : het intern huurreglement, luik kandidaat-huurders (deel 1)
- **Bij opstart verhuring** : de bepalingen in de huurovereenkomst zelf, de bijhorende toelichting en het intern huurreglement, luik huurders (deel 2). Bij appartementsgebouwen komt daar ook vaak een reglement inwendige orde bij.

De rechten en plichten als huurder komen verder ook aan bod in kader van de huurbegeleiding. Via de verschillende contacten, proberen we de woonvaardigheden verder te ontwikkelen en/of de nodige ondersteuning te voorzien (aanpak en intensiteit wordt afgestemd op de nood). Het gaat concreet om vb. : goed buur(t)schap, de correcte en tijdige betaling van huur, huurlasten en herstelfacturen en een goed onderhoud van de woonst (m.i.v. de tijdige melding van nodige herstellingswerken) en de woonomgeving.

Wat **rechten en plichten m.b.t. andere levensdomeinen** betreft (opleiding en werk, gezondheid, ...) , werken we samen met – of verwijzen we actief door naar – de passende diensten of organisaties.

4.1.3 Overzicht van de ervaren moeilijkheden en problemen

- Ten gevolge van de geldende **coronamaatregelen** moesten we in 2020 noodgedwongen **op afspraak** werken (o.a. verplicht tijdens code rood). In aanvang verliep dit wat stroef en moesten zowel de (kandidaat-)huurders als de medewerkers van de Woondienst (incl. SVK) wennen aan de bijzondere omstandigheden.

¹⁷ Tgv de coronamaatregelen tijdelijk enkel op afspraak

¹⁸ Deze worden vaak als te personaliseren sjablonen aangeleverd door VMSW.

Toch merken we dat het werken op afspraak vrij snel opgepikt werd, waardoor we er durven van uit gaan dat (kandidaat-)huurders doorgaans vlot de weg blijven vinden naar het SVK. Enige waakzaamheid blijft wel aan de orde, om te vermijden dat mensen onder de zgn. 'radar' blijven.

- Het feit dat door corona **minder op huisbezoek** kan gegaan worden, is nadelig voor de (pro)actieve aanpak van o.m. onderhouds- en samenlevingsproblemen.
- Los van corona vormt de **taalbarrière** nog steeds een belangrijk aandachtspunt. Als belangrijke informatie niet op een degelijke manier naar de betrokken (kandidaat)huurders kan worden overgebracht, dan zijn misverstanden en frustraties soms het gevolg. Tegelijk stellen we vast dat goed opgeleide tolken niet altijd vlot in te schakelen zijn. Er wordt dan soms noodgedwongen vertaald via een kennissen, familielid of kind, maar daar zit vaak (te)veel 'ruis' op.

4.2 De financiële opvolging van huurders

4.2.1 Overzicht van de problemen inzake de financiële opvolging van huurders

- **De opvolging van de vele huurders met betalingsproblemen is intensief**

Algemene vaststelling blijft dat het innen van de huurgelden, openstaande facturen, voorschotten en afrekeningen van diverse kosten, ... dagelijks opvolging vereisen. Heel wat huurders kampen, om diverse redenen, met betalingsproblemen. Voor de opvolging van huurachterstallen en openstaande facturen werd in 2016 een degelijke procedure uitgewerkt. Doorheen het volledige traject wordt intensief samengewerkt met de OCMW's en de Woonwinkel. **Gezamenlijk streefdoel van deze intensieve opvolging is het aantal gerechtelijke dossiers - en bij uitbreiding : het aantal effectieve uithuiszettingen - tot het absolute minimum te herleiden.**

Een beknopte samenvatting van de gevolgde stappen bij huurachterstal en/of openstaande facturen :

- a. Huurders met betalingsproblemen worden intensief begeleid door onze huurbegeleiders, veelal in samenwerking met het betrokken OCMW en/of de collectieve schuldenregelaar, de bewindvoerder, ... Het SVK voorziet maandelijks een overleg met elke huurbegeleider, een medewerker boekhouding en de SVK-coördinator om de dossiers met betalingsachterstand te overlopen en de nodige afspraken te maken. Elke huurbegeleider bereidt dit voor zijn/haar eigen dossiers voor, op basis van een overzicht dat maandelijks door de dienst boekhouding wordt aangeleverd.
- b. Sinds najaar 2017 bieden we onze huurders de mogelijkheid om de maandelijkse huur via domiciliëring te betalen, dit met wisselend succes (we merken dat doorlopende betalingsopdrachten soms beter werken).
- c. Wanneer we via de begeleiding niet tot een oplossing komen (vb. overeengekomen afbetaalplan wordt zonder duidelijke reden niet gevolgd), wordt steeds – behoudens uitzonderingen – een verzoeningsprocedure bij de Vrederechter opgestart.
- d. Als het op de zitting niet tot een zgn. 'PV van verzoening' komt (= geen akkoord of verstek), dan gaan we over tot de opstart van de grondprocedure¹⁹. Er kan dan telkens verdaagd worden als de afbetaling van openstaande schuld goed loopt en de lopende huur correct betaald wordt. Ook in deze fase speelt de Woonwinkel een actieve rol : zij proberen vanuit hun eigen specifieke opdracht t.a.v. de zgn. 'prioritaire doelgroep', de situatie alsnog op de rails te krijgen.
- e. Komen we ondanks alle inspanningen alsnog niet tot het gewenste resultaat en blijft de openstaande schuld m.a.w. verder oplopen, dan leidt dit tot een vonnis tot uithuiszetting. Mits akkoord van het Dagelijks Bestuur (die vb. ook uitstel kan verlenen) wordt opdracht gegeven tot uitvoering. Sommige huurders vertrekken nog voor de effectieve datum, wat gestimuleerd wordt door zowel SVK, Woonwinkel als OCMW, gezien hierdoor bijkomende kosten vermeden worden.
- f. De dossiers 'ex-huurders met een openstaande schuld' worden verder opgevolgd, met de bedoeling alsnog (een deel) te kunnen innen. Bij een aantal dossiers wordt op die manier – vaak via afbetaling – nog een deel aangezuiverd, maar bij een groot deel van de dossiers krijgen we na jaarlijks onderzoek door ons deurwaarderskantoor (via onze raadsman) de boodschap dat men insolabel en soms zelfs onvindbaar is²⁰.

¹⁹ Behoudens uitzonderingen, bij voldoende argumenten om even 'on hold' te zetten (vb. concreet perspectief)

²⁰ In ons intern huurreglement deel 1 staat beschreven onder welke voorwaarden ex-huurders wiens huurcontract was opgezegd wegens wanbetaling, opnieuw een SVK-woning kunnen toegewezen krijgen.

In **2020** hadden we **17 vonnissen** tot uithuiszetting (waarvan 3 voortvloeiden uit grondprocedures die vóór 2020 werden opgestart).

- 7 daarvan vertrokken zonder dat een effectieve uithuiszetting plaatsvond;
- 5 huurders werden effectief uit huis gezet;
- 4 kregen uitstel van het Dagelijks Bestuur, omwille van bepaalde perspectieven (afbetaling, begeleiding, ...);
- 1 dossier wacht op uitvoering van het vonnis in 2021 (vertraging omwille van corona)

Specifiek voor 2020 is ook het verbod op uithuiszettingen, dat tijdens de 1^e lock-down ten gevolge van de **coronacrisis** van kracht was. In het najaar van 2020 kwamen we dan in code rood terecht. Dit alles zorgde voor vertraging m.b.t. de uitvoering van vonnissen, en dus voor bijkomende achterstallen.

Algemeen stellen we vast dat **afbetalingsplannen steeds moeilijker nagekomen (kunnen) worden**. De vooropgestelde termijn van 12 maanden waarbinnen een schuld in principe afgelost moet worden (cf. onze procedure) blijkt ook steeds minder haalbaar. Deze vaststelling heeft o.i. diverse (mogelijke) verklaringen : er worden andere prioriteiten gelegd in het bestedingspatroon, de schuldenlast van mensen met een beperkt inkomen stijgt, de energiekost weegt steeds zwaarder door op het gezinsbudget, ... Als SVK stemmen we in met een langere afbetaaltermijn, mits de vraag voldoende onderbouwd is (via vb. attestering OCMW).

- **De nood aan (meer) passende woonvormen blijft**

Bij een deel van de vertrekkende huurders stellen we vast dat de huurwaarborg²¹ (ver) ontoereikend is t.o.v. de openstaande schuld (= optelsom : huurachterstal, achterstallige kosten gemene delen, openstaande facturen, gerechtskosten, herstel huurschade, ...). De manier waarop een aantal huurders een pand verlaten is schrijnend. De facturen voor het herstellen van de huurschade lopen in dergelijke gevallen hoog op en zijn vaak niet/moeilijk inbaar, wat kan wegen op de financiële gezondheid van een SVK. Welke acties we ook ondernemen (via huurbegeleiding, inschakeling CAW-woonbegeleiding en/of andere gespecialiseerde hulpverlening, ...), sommige personen/gezinnen lijken er niet in te slagen om op een degelijke manier zelfstandig te wonen. Ook in een volgende woonst lijkt dit verhaal zich te herhalen. Het Vlaamse (woon-en welzijns)beleid dient o.i. voor deze doelgroep verder werk te maken van meer passende woonvormen, met gepaste begeleiding.

- **Verdere digitalisering blijft noodzakelijk, maar is complex!**

De koppeling SVK@plus – financieel beheerpakket ...

Knelpunt blijft – net als voorgaande jaren - dat veel dubbele input dient te gebeuren. Dit vraagt niet enkel een bijkomende tijdsinvestering, maar verhoogt ook aanzienlijk de kans op fouten, temeer gezien het stijgend aantal panden bij de SVK 's :

- In het **najaar van 2019** nam SVK regio Izegem deel aan de werkgroep – onder leiding van VMSW en firma 'Optiminds' – die een bestek uitwerkte voor de koppeling tussen geschikt financieel beheerpakket voor de sector en het huidige SVK-softwareprogramma : SVK@plus.
- In **2020** werd de aanbestedingsprocedure verder opgevolgd door VMSW : publicatie bekendmaking (sept 2020), de ingediende kandidaatstellingen beoordelen, alsook het bestek bezorgen aan de weerhouden kandidaten (okt-nov 2020).
- We kijken alvast uit naar de verdere **afhandeling in 2021**. Eind 2020 bleef de timing om operationeel te zijn in september 2021 alvast overeind.
Via de koppeling tussen het financieel beheerpakket en SVK@plus zou o.m. de dubbele invoer van gegevens verleden tijd moeten zijn en ook het bijhouden van allerhande Excel-bestanden zou drastisch moeten dalen. De hieraan gelinkte modules m.b.t. 'werkplanning' en 'stockbeheer' staan dan als volgende op onze verlanglijst, gezien wij over een eigen technische dienst beschikken.

De BBC-boekhouding ...

Een belangrijke kanttekening bij deze op til zijnde koppeling, is het feit dat SVK regio Izegem - als 1 van de 8 SVK-welzijnsverenigingen - **BBC-plichtig** is, wat een specifieke manier van boekhouden impliceert. Na enkele jaren van uitstel (zie eerdere jaarverslagen), werd in eerste instantie gewerkt met de zgn. 'BBC-light-formule'. In 2020 werd evenwel beslist om over te schakelen op 'full-BBC'. In het najaar keurde het bestuur hiertoe de offerte van bedrijf

²¹ = bedrag 2,5 maanden huur

'Cevi' (pakket : New Horizon) goed, waarna de nodige stappen voor de effectieve omschakeling gezet werden. We konden hiervoor rekenen om de ondersteuning van Cevi en op de financiële dienst van stad Izegem, die al langer met dit pakket werkt. De omschakeling had nogal wat voeten in de aarde en bracht veel extra werk met zich mee (manuele input data, ...) . Bedoeling is om vanaf begin 2021 volledig op 'New Horizon' en hiermee de BBC-boekhouding over te stappen.

Hoe dan ook staan we - wat efficiënt financieel beheer en bijhorende mogelijkheden tot digitalisering betreft - zeker nog voor een aantal belangrijke uitdagingen. Zo zullen we nog moeten bekijken of- en hoe de huidige omschakeling op termijn te rijmen valt met de koppeling (cf. supra). Ook de plannen tot de vorming van de woonmaatschappij kunnen in deze niet genegeerd worden.

4.2.2 Problemen eigen aan SVK regio Izegem of worden meerdere SVK 's hiermee geconfronteerd?

- Als SVK regio Izegem maken we deel uit van diverse overlegfora op sectoraal niveau, zoals : de kerngroep coördinatoren o.l.v. Huurpunt, de stuurgroep @plus o.l.v. VMSW, het Vlaams- en Provinciaal SVK-overleg, ...
- Ook tussenin zijn er heel frequent contacten met andere SVK 's, nemen we deel aan intervisiemomenten, co-creatielabs, ...

Vanuit die contacten kunnen we afleiden dat de problematiek rond de **openstaande vorderingen** en de hiermee gepaarde intensieve opvolging, alsook de nood aan verdere **digitalisering** bij zowat de volledige sector aan de orde is. O.i. is dat ook logisch, gezien de SVK 's als groeiende sector ook beheersmatig mee moeten evolueren. Het specifieke van de **BBC-boekhouding** is dan weer geen sectoraal gegeven, maar is slechts voor enkele SVK 's van toepassing. Daarbij komt dat elk van die SVK 's hier op een eigen manier mee omgaat, volgens de specifieke context en historiek van de organisatie. Dit alles maakt het er niet eenvoudiger op en zorgt in dit verband voor versnippering binnen de sector.

4.3 Inspraak en participatie

4.3.1 Overzicht van de activiteiten rond huurdersbetrokkenheid, inspraak en participatie en de resultaten hiervan

- **Bewonersvergadering project 'De Perelaar' (gebouw met 30 appartementen, via SVK)**

"In 2020 ging de bewonersvergadering van De Perelaar door op 16/09/2020 in Dorpshuis Emelgem.

We kozen ervoor om dit niet meer in het SVK te doen, enerzijds omwille van de corona-maatregelen waarmee we rekening moesten houden (grotere zaal + slechts 1 bewoner per app mocht aanwezig zijn) en anderzijds omdat dit de verplaatsing voor de bewoners wat makkelijker maakt (in de hoop dat er daardoor ook wat meer mensen aanwezig zouden zijn).

Er werd dus een corona-proof vergadering georganiseerd (helaas zonder hapje en drankje dus) met de punten die we doorheen het jaar verzamelen. Dit kan zowel door meldingen van het meldpunt (of andere bewoners) als door zaken die we zelf opmerken tijdens huisbezoeken.

*Het doel is om een **open communicatie** te hebben tussen het SVK en de bewoners onderling. Zo toetsen wij enkele ideeën die we hebben af bij de bewoners om te kijken wat zij hiervan vinden (bv. plaatsen van camera's). Maar de bewoners krijgen op hun beurt ook de kans om suggesties te doen (bv. sigarettenpeukenpaal voorzien). Verder benutten we deze gelegenheid ook nog eens om te herinneren aan geldende afspraken, dit vooral voor nieuwe bewoners maar zeker ook voor de reeds zittende huurders als herhaling. (bv. niet roken in gemeenschappelijke delen, deur van de fietsenberging steeds sluiten, ...). Er wordt altijd een **PowerPointpresentatie** gemaakt met foto's en afbeeldingen, zodanig dat ook de bewoners die niet zo goed Nederlands kunnen toch kunnen volgen (en omdat een beeld soms meer zegt dan 1000 woorden). We voorzien na de vergadering ook steeds een **kleine (nuttige) attentie** om de aanwezige bewoners te bedanken voor hun tijd en inzet, in 2020 was dit een bus antikal om de douche te reinigen. Enkel dagen na de vergadering krijgen alle bewoners, ook degene die niet aanwezig waren op de vergadering, een **brief met een samenvatting** van de afspraken die tijdens de vergadering gemaakt werden.*

De knelpunten van de vorige vergadering blijven ook nu nog gelden: vooral de meest mondige huurders komen aan bod + de taalbarrière blijft ook moeilijk. Ondanks deze 2 knelpunten blijven we de vergadering wel zeker nuttig en noodzakelijk vinden. We zullen deze dus ook elk jaar blijven organiseren. We merkten dit jaar ook dat de anderstalige bewoners ons na de vergadering toch nog eens apart aanspreken om bepaalde zaken te vragen/verduidelijken, op die manier krijgen ze nog eens individueel uitleg en zijn ze toch zo goed als mee met de afspraken die er gemaakt werden. ²²

Niettegenstaande het bewonersoverleg van De Perelaar – o.m. door de omvang van het project – een jaarlijks initiatief zal blijven, stellen we net als voorgaande jaren vast dat:

- vooral de **meest mondige huurders** participeren. Bepaalde knelpunten worden dan nogal snel in de schoenen van de afwezige bewoners geschoven.
- de **taalbarrière** een hekel punt blijft. Zelfs met gebruik van vb. pictogrammen, ... is het niet evident om de boodschap op een voor iedereen duidelijke - en verstaanbare manier over te brengen.

We blijven bij o.m. samenlevingsproblemen dan ook opteren voor een meer gerichte aanpak, met de rechtstreeks betrokken huurders (zie ook verder : punt bemiddeling).

• **Vorming**

- In 2020 werden geen specifieke vormingen voor huurders georganiseerd, m.u.v. de presentatie op de bewonersvergadering van 'De Perelaar'. Ervaringen uit het verleden wezen uit dat het ook hier meer aangewezen is om op maat te werken. Het huurderspubliek van het SVK is immers zeer divers (taal, achtergrond, vaardigheden, ...) , wat maakt dat **gezamenlijke vormingsmomenten** hun doel soms voorbij schieten. De coronamaatregelen lieten fysieke vormingsmomenten het voorbije jaar ook niet toe. We blijven hier uiteraard wel voor open staan en spelen ook graag in op relevant vormingsaanbod van andere organisaties.
- Via **huisbezoeken** wordt zoveel mogelijk ingegaan op de individuele vragen en noden van de huurders. Zo mogelijk wordt verwezen naar het aanbod van andere organisaties.

• **Website**

Op de website van de Woondienst kunnen (kandidaat)huurders²³ de nodige informatie m.b.t. de SVK-werking terugvinden. Dit kanaal biedt ons de mogelijkheid om op een haalbare wijze snel relevante informatie met onze huurders te delen.

Gezien de werking van de Woondienst (m.i.v. het SVK) continue evolueert, zullen we begin 2021 in één beweging de nodige aanpassingen doen, zodat alle info op de website terug up to date is.

4.3.2 Bemiddeling tussen huurders of bij samenlevingsproblemen in het afgelopen jaar

Het SVK organiseert zo nodig bemiddelingsgesprekken, zowel met huurders onderling, met huurders en hun bureaus (niet-SVK-huurders dus),.... Deze opdracht maakt deel uit van het takenpakket van onze huurbegeleiders. Het gaat dan vaak over lawaaioverlast, omheiningen, afvalproblematiek, ...

We werken daarbij maximaal op maat en passen onze methodiek in die zin aan. Soms wordt hiertoe samengewerkt vb. wijkagenten. De successen die we met dergelijke bemiddelingspogingen boeken hangt af van situatie tot situatie.

Eigen aan 2020 is de impact van de coronacrisis op samenlevingsproblemen. Sommige huurders stelden zich minder verdraagzaam en prikkelbaar op, er waren meer rondlopende kinderen in vb. appartementen, meer thuiswerk, ... De huurbegeleiders probeerden bij signalen steeds kort op de bal te spelen, om verdere escalatie te vermijden.

²² Verslag van huurbegeleidster Nathalie Vandepierre, die samen met haar collega instaat voor de organisatie.

²³ Net als (potentiële) eigenaars

4.4 Individuele begeleiding

4.4.1 Doorverwijzing (kandidaat)huurders naar welzijnsorganisaties

De **SVK-huurbegeleiders** hebben dagelijks contact met diverse welzijns- en zorgactoren, sociale huisvestingsmaatschappijen, woonwinkels, ... Gezien het SVK zich – mede door zijn (wettelijk bepaald) puntensysteem - in eerste instantie richt tot de meest kwetsbaren in onze samenleving (laag inkomen, hoge woonnood, ...), is dit in feite eigen aan de werking.

Ook de **medewerkers onthaal en administratie SVK** nemen contact op of verwijzen door naar diverse instanties, bijvoorbeeld :

- in functie van nodige bewijsstukken i.k.v. de inschrijving op onze wachtlijst;
- indien een kandidaat aan het SVK-loket aangeeft dat hij/zij nood heeft aan crisisopvang (dan wordt steeds doorverwezen naar de collega 's van de Woonwinkel);
- ...

4.4.2 Hoe verloopt de samenwerking met deze diensten?

De samenwerking met Woonwinkels en sociale huisvestingsmaatschappijen :

- De link tussen de woonwinkel regio Izegem (met antenepunten in elke gemeente van het werkingsgebied) en het SVK regio Izegem is groot, gezien beide werkingen deel uitmaken van de Woondienst regio Izegem. Uiteraard wordt ook met andere **woonwinkels en woondiensten** (vb. Tielt, Roeselare, Lendeledede, ...) samengewerkt. Het SVK en de woonwinkel werken immers beiden – ieder vanuit zijn eigen kerntaken en opdrachten - rond het recht op wonen, waaronder het huisvesten van kwetsbare gezinnen. Zo schrijven de woonwinkels vb. heel wat mensen in voor een woning of appartement bij het SVK. Anderzijds worden o.m. de woonwinkels zoveel mogelijk betrokken in dossiers waar een uithuiszetting van (een) SVK-huurder(s) nakende is. Op die manier kan tijdig naar een alternatieve woonoplossing gezocht worden.
- De samenwerking met de **sociale huisvestingsmaatschappijen** werd destijds beduidend intensiever na de (gewijzigde) regelgeving rond de huursubsidie, die stelde dat een SVK-huurder ingeschreven moest zijn op de wachtlijst van een SHM in de gemeente van de woning waarvoor huursubsidie werd aangevraagd. Ook in 2019 was dit nog deels het geval, gezien de regelgeving wat dat betreft pas wijzigde op 01.05.2019. De verplichte inschrijving bij de SHM viel toen weg. In het verleden werkte het SVK ook nauw samen met de SHM 's van ons werkingsgebied in kader van de actualisatie (zie JV 2019). Los van individuele dossiers is er – meestal op niveau van de regio Midden-West-Vlaanderen – ook samenwerking tussen de SVK 's en SHM 's onderling, zoals in het kader van het RTR 'Proef-wonen', de regiostrategie dak-en thuisloosheid : '(z)Onder dak', ...

De samenwerking met zorg- en welzijnsactoren:

- **... wordt steeds crucialer** : De samenwerking met zorg- en welzijnsactoren wordt – onder sterke impuls van een aantal maatschappelijke evoluties, waaronder de vermaatschappelijking van de zorg – steeds crucialer. Meer dan vroeger moet het SVK een beroep doen op meer gespecialiseerde hulpverlening vanuit: Geestelijke Gezondheidszorg, jongerenwelzijn, Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, ... Als sociale woonactor beschikken we immers niet over de specifieke kennis en evenmin over de nodige mankracht om dergelijke intensieve begeleidingen op te nemen. Nog vóór de start van de verhuring proberen we als SVK zo nodig begeleidingsafspraken met de juiste diensten te maken. Het is echter niet evident om in dit vroege stadium een correcte inschatting te maken (intensiteit, passend aanbod, ...), zeker wanneer we wat dat betreft geen enkel signaal krijgen van de (toekomstige) huurder of andere betrokken (welzijns)actoren.
- **... is nog vatbaar voor verbetering** : Op vlak van de concrete samenwerking wonen-welzijn zien we vanuit het SVK nog een aantal aandachtspunten:
 - Het is niet altijd evident om vlot de weg te vinden naar de juiste begeleidingsvorm, gezien de blijvende hervormingen. Vanuit SVK regio Izegem sluiten we dan ook zoveel mogelijk aan op infossessies rond wijzigingen in het zorg- en welzijnslandschap. We juichen de initiatieven rond de oprichting van vb. 'centrale meldpunten' ook toe. Het aantal dossiers per huurbegeleider, alsook de complexiteit ervan,

gaat immers in stijgende lijn. Dat maakt dat efficiënt gewerkt moet kunnen worden, zodat de tijdsinvestering in complexe(re) dossiers beheersbaar blijft.

- Bijkomende uitdaging is de tijdige opstart van begeleiding. Soms zijn er wachttijden of moeten bepaalde procedures doorlopen worden, vooraleer een begeleiding kan opgestart worden. Daartegenover staat dat net de beginfase van de verhuuring cruciaal is.
- Ook kan gesteld worden dat bepaalde vormen van hulpverlening niet altijd even laagdrempelig zijn. Er wordt vaak een bepaald engagement, een zekere vorm van motivatie, een welomlijnde hulpvraag van de cliënt verwacht, vooraleer er sprake kan zijn van de effectieve opstart van een begeleiding. Die werkwijze is – om diverse redenen – begrijpelijk vanuit het oogpunt van de organisaties, maar anderzijds zorgt dit voor een (te) grote drempel voor een zeker segment van het SVK-huurderspubliek. We stellen immers vast dat een aantal huurders over weinig tot geen zelfinzicht beschikken en bijgevolg zelf geen vragende partij zijn om begeleiding op te starten, niettegenstaande die nood er volgens het SVK (en soms ook andere actoren) wel duidelijk is. Verder zijn er een aantal huurders die wel enigszins die nood erkennen, maar er niet in slagen om een duidelijke hulpvraag te formuleren, hun motivatie over te brengen,...
- Daar tegenover staat dat de regelgevende overheid het afsluiten van een begeleidingsovereenkomst als maximaal te benutten alternatief naar voor schuift voor o.m. het weigeren van een kandidaat-huurders en de beëindiging van onderhuurovereenkomsten wegens het niet nakomen van de huurdersverplichtingen. De hierboven omschreven knelpunten – in het bijzonder het vrijblijvend karakter van veel begeleidingsaanbod – zorgt er evenwel voor dat dit instrument in de praktijk tekort schiet.
- **... maar loopt ook vaak (heel) vlot :**
 - Bij huurdersdossiers waar er wel in geslaagd wordt de nodige begeleiding te installeren en te bestendigen, wordt steeds frequenter **cliëntoverleg** georganiseerd. Het SVK is daarin een partner of initiatiefnemer. In complexe dossiers – waar verschillende woon- welzijns- en of zorgactoren actief zijn, is het immers cruciaal om aan hetzelfde zeel te trekken en de huurders daarbij ook maximaal te betrekken. Wanneer de huurders zich niet achter de doelstellingen van de ondersteuning of begeleiding kunnen scharen, leidt dit logischerwijs zelden of nooit tot het gewenste resultaat.
 - Sinds september 2015 is het SVK regio Izegem officieel opgenomen in het **intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen**. Doel is om via intensieve en passende begeleiding mensen uit de beoogde doelgroep op een degelijke manier zelfstandig te laten wonen. Een gestroomlijnde samenwerking tussen wonen en welzijn vormt de hoeksteen van dit model. Ook in 2020 was het SVK regio Izegem verder actieve partner in de concrete toepassing, alsook in de evaluatie van dit toewijzingsreglement (zie verder in dit verslag voor meer informatie). Verder is één van onze huurbegeleiders vast lid van het team Proef-wonen regio Izegem²⁴ en maakt het SVK ook deel uit van de stuurgroep.
 - ...

Tot slot willen we wat de samenwerking met welzijnsorganisaties betreft, nog de Adviesgroep Wonen-Welzijn (of AWW) vermelden :

- **De opdracht** van de Adviesgroep bleef net als voorgaande jaren: het voorbereiden van diverse punten ter bespreking op de Raad van Bestuur (wijzigingen intern huurreglement, verfijning/bijsturing procedures, ...), beslissen over de toewijzingen bij SVK en eventuele vragen tot afwijking/versnelde toewijzing en het opvolgen van diverse aspecten m.b.t. (lokaal) woonbeleid.
- In 2020 bleef **de samenstelling** van de Adviesgroep ongewijzigd (los van een aantal nieuwe personen naar aanleiding van personeelwissels bij de participerende diensten) : Naast een afvaardiging van de sociale diensten van de OCMW 's van Izegem, Ledegem, Oostrozebeke, Ingelmunster en Wielsbeke, is er een actieve deelname van het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Centraal-West-Vlaanderen, vzw Samenspel (GGZ), OC St. Idesbald (VAPH), IZI Wonen en de Woondienst regio Izegem (IGS).

4.4.3 De mate waarin SVK regio Izegem zelf huurders opvolgt

De begeleiding van SVK-huurders spitst zich logischerwijs toe op het nakomen van de **huurdersverplichtingen**: stipt betalen van de maandelijkse huur en eventuele huurlasten en herstellingsfacturen, goed onderhoud van de woning, vermijden van overlast, ...

²⁴ Daarnaast is er ook een team actief in de regio Roeselare en Tielt, om aldus de volledige regio Midden-West-Vlaanderen te bedekken.

- Die ondersteuning gebeurt steeds **op maat**. Huurder X heeft immers nood aan een intensieve ondersteuning, terwijl bij huurder Y een jaarlijks opvolgingsbezoek en enkele telefonische contacten tussenin volstaan. De begeleiding verloopt via een combinatie van diverse kanalen : huisbezoek, gesprek op kantoor, telefoon, SMS, mail, WhatsApp, ... We proberen steeds (op soms creatieve manieren) ook moeilijker te bereiken huurders te contacteren.
- Het belangrijkste principe is dat de begeleiding zoveel mogelijk via **huisbezoeken** gebeurt. Vanuit kantoor kan de woonsituatie immers niet ten gronde opgevolgd worden. Anderzijds blijft de huurbegeleider wel belast met heel wat administratieve taken i.k.v. de verhuring (regelen waarborg, afsluiten huurovereenkomsten, aanvraag huursubsidies, opvolgen (af)betaling huur(achterstal), lasten, facturen, ...)
- Een ander belangrijk principe is het **aanklampend werken**. Wanneer een huurder niet of moeilijk te bereiken – en/of thuis aan te treffen is, tracht de huurbegeleider op verschillende manieren contact te leggen. In situaties waar dit – ondanks alle inspanningen - niet lukt, zijn we genoodzaakt om dit via gerechtelijke weg aan te pakken (startende met een poging tot verzoening). Sommige situaties raken hierdoor terug op de rails, andere eindigen uiteindelijk in een beëindiging van de huurovereenkomst.
- Huisbezoeken gebeuren ook steeds vaker **samen met een andere actor**. Dit kan om diverse redenen: specifieke problematiek, veiligheid van de huurbegeleider, nakende uithuiszetting, ... Het gaat dan vaak om een samenwerking met onze OCMW 's, diensten VAPH, de Woonwinkel, wijkagenten, ...
- Nieuw sinds eind 2019 is de aanpak van **problemen rond afval en onderhoud van de tuin**, die de huurbegeleiders tijdens hun huisbezoeken vaststellen. Feit is dat vb. klusjesdiensten van de OCMW 's over onvoldoende capaciteit beschikken, waardoor de vraag naar dergelijke praktische hulp het aanbod ruim overstijgt. De voorbije twee jaar werden geregeld contacten gelegd met sociale economie, met de bedoeling hier een project rond op te zetten. Dit leidde om diverse redenen (middelen, ...) nog niet tot een concreet resultaat. Om toch al enige actie in dergelijke dossiers te kunnen ondernemen, werkte het SVK een beperkt aanbod uit. Huurders kunnen daarbij beroep doen op een huurbegeleider van het SVK (M. Blondeau). Hij kan hen – vooral op praktisch vlak – ondersteunen bij vb. het wegbrengen van afval. Veel SVK-huurders beschikken immers niet over een wagen. Niet onbelangrijk : van de huurder wordt een actieve inbreng verwacht. Hij/zij helpt dus vb. bij het laden van de bestelwagens, rijdt mee naar het containerpark, ...
-> In 2020 gingen we verder met deze aanpak aan de slag. Eind 2020 kwam er ook opnieuw een voorstel om in samenwerking met DVV Midden-West-Vlaanderen en sociaal economie-project 'De Lochting' een kleinschalig en experimenteel project op te zetten. Het project kreeg de naam '**Woonhygiëne**' opgespeld, en zal een verder vervolg kennen in 2021. In het beste geval kunnen we de methodiek die hieruit voortvloeit op termijn ook uitrollen naar andere actoren en regio's.

5. AANVULLENDE INFORMATIE

5.1 Het SVK woningpatrimonium en het vooropgestelde groeipad 2021-2025

De voorbije jaren groeide SVK regio Izegem sneller dan vooropgesteld in het aanvraagdossier voor de SVK-basissubsidie **2016-2020**.

Volgend overzicht schetst het verschil in aantal panden tussen de prognose en de feitelijke situatie:

EVOLUTIE PATRIMONIUM SVK REGIO IZEGEM : PROGNOSE VERSUS FEITELIJKE SITUATIE															
	31/12/2015			31/12/2016			31/12/2017			31/12/2018			31/12/2019		
	Prog	Feit	Vershil	Prog	Feit	Vershil	Prog	Feit	Vershil	Prog	Feit	Vershil	Prog	Feit	Vershil
Ingelmunster	35	41	6	35	41	6	37	43	6	38	44	6	38	45	7
Izegem	92	105	13	94	115	21	102	118	16	107	134	27	109	168	59
Ledegem	13	12	-1	12	13	1	11	15	4	13	15	2	15	15	0
Oostrozebeke	11	13	2	11	13	2	12	12	0	13	10	-3	14	10	-4
Wielsbeke	12	19	7	12	20	8	14	23	9	14	41	27	15	41	26
Lendelede	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	1	0	2	1	-1
TOTAAL	163	190	27	164	203	39	177	212	35	186	245	59	193	280	87

In 2020 diende het SVK regio Izegem opnieuw een verlengingsaanvraag basissubsidie in voor de periode **2021-2025**. Intussen werd die ook goedgekeurd.

In dit dossier werd volgend groeipad vooropgesteld, op basis van zowel een aantal meetbare als niet-meetbare factoren²⁵ :

PROGNOSE WONINGAANGROEI SVK REGIO IZEGEM 2021-2025																			
SVK regio Izegem	situatie op: 31/12/2019	2020			2021			2022			2023			2024			2025		
		in (1)	uit (2)	subtot.	in (3)	uit (4)	subtot.	in (5)	uit (6)	subtot.	in (7)	uit (8)	subtot.	in (9)	uit (10)	subtot.	in (11)	uit (12)	eindtot.
Izegem	168	6	6	168	7	2	173	13	10	176	11	6	181	12	7	186	10	5	191
Ingelmunster	45	5	1	49	4	2	51	5	4	52	5	7	50	5	4	51	5	0	56
Ledegem	15	0	0	15	1	0	16	2	1	17	1	0	18	2	1	19	1	0	20
Oostrozebeke	10	1	1	10	1	1	10	2	1	11	1	0	12	2	0	14	1	0	15
Wielsbeke	41	0	1	40	2	1	41	3	4	40	3	1	42	3	0	45	3	1	47
Lendeledede	1	0	0	1	1	0	2	0	0	2	1	0	3	0	0	3	1	0	4
totaal	280	12	9	283	16	6	293	25	20	298	22	14	306	24	12	318	21	6	333

Op 31/12/2020 - had het SVK 282²⁶ panden in beheer. Het groeide daarmee netto 2 panden t.o.v. 2019 (in 2020 : 14 in beheer en 12 uit beheer). Hiermee komen we dus op 1 pand minder dan de vooropgestelde prognose, een zeer beperkt verschil dus. De coronacrisis zette in elk geval een zekere rem op het groeiritmte.



- **Nieuwe panden in beheer 2020** – concrete gegevens (Izegem : +7, Ingelmunster +5, Wielsbeke +1, Oostrozebeke +1)

	Gemeente	Straat	Datum Ingang	Woning Type	# slpks	Is eigendom van	Basis Huurprijs
1	Izegem	Vijfwegenstraat	1/11/2020	Huis MET TRAPPEN	4	Private Persoon	530,00
2	Izegem	Vijfwegenstraat	1/11/2020	Huis MET TRAPPEN	3	Private Persoon	470,00
3	Ingelmunster	Hinnebilkstraat	1/11/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	418,50
4	Ingelmunster	Kortrijkstraat	1/11/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	455,00
5	WIELSBEKE	HEIRWEG	1/07/2020	Huis MET TRAPPEN	4	Private Persoon	510,00
6	Izegem	Neerhofstraat	19/06/2020	Huis MET TRAPPEN	3	Private Persoon	445,00
7	Izegem	Nederweg	1/05/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	400,00
8	Ingelmunster	Stationsstraat	1/04/2020	Appartement ZONDER TRAPPEN	3	Private Persoon	450,00
9	Oostrozebeke	Veldstraat	1/03/2020	Huis MET TRAPPEN	3	Private Persoon	440,00
10	Izegem	Mandelstraat	1/02/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	422,91
11	IZEGEM	REPERSTRAAT	1/02/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	465,00
12	Ingelmunster	Waterstraat	1/01/2020	Appartement ZONDER TRAPPEN	2	Private Persoon	460,00
13	Ingelmunster	Waterstraat	1/01/2020	Appartement ZONDER TRAPPEN	2	Private Persoon	460,00
14	Izegem	Ketelstraat	1/01/2020	Appartement ZONDER TRAPPEN	2	Private Persoon	410,00

²⁵ Voor meer info, cf. de 'verlengingsaanvraag basissubsidie SVK regio Izegem 2021-2025, p. 6 en verder.

²⁶ In aanvraagdossier aanvullende subsidie : 282 panden. Dit was m.i.v. de 2 appartementen in de Waterstraat 2 te Ingelmunster. Gezien de eigenaars pas 19/12/2019 officieel eigenaar werden, werd dat startdatum van de hoofdhuurovereenkomsten, aanvankelijk 1/11/2019, op 1/1/2020 gezet. Dit werd – in het kader de subsidie 2020 - via mail gemeld door N. Folens aan H. Schoevaerts en M. Claeys op 11/2/2020 n.a.v. het bezoek aan de notaris ter ondertekening van de aktes op 7/2/2020.

Voor het inhuren van nieuwe panden wordt nog steeds rekening gehouden met volgende beslissing van de Raad van Bestuur van 22/11/2017, naar aanleiding van een analyse van de wachtlijsten: "In de gemeenten Ledegem worden tot nader bericht geen nieuwe panden in huur genomen met 3 of meer slaapkamers ...".

- **Panden uit beheer 2020** – concrete gegevens (Izegem : -9, Wielsbeke -2, Ingelmunster -1)

	Gemeente	Straat	Einddatum HHC	Woning Type	# slpks	Is eigendom van	Reden Opzegging HHC
1	Izegem	Onze-Lieve-Vrouwestraat	28/02/2020	Appartement ZONDER TRAPPEN	1	Private Persoon	Einde hoofdhuurcontract
2	Izegem	Baronstraat	6/01/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	Kwaliteit woning
3	Wielsbeke	Heirweg	30/06/2020	Huis MET TRAPPEN	4	Private Persoon	Andere (renovatie -> nieuwe HHC)
4	Izegem	Onze-Lieve-Vrouwestraat	28/02/2020	Appartement ZONDER TRAPPEN	1	Private Persoon	Einde hoofdhuurcontract
5	Izegem	Kasteelstraat	15/03/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	Andere (renovatie -> nieuwe HHC)
6	Izegem	Ingelmunstersestraat	30/06/2020	Huis MET TRAPPEN	3	Private Persoon	Andere (minnelijk einde)
7	Wielsbeke	Molenstraat	30/06/2020	Huis MET TRAPPEN	4	Private Persoon	Einde hoofdhuurcontract
8	Ingelmunster	Stationsplein	31/01/2020	Appartement ZONDER TRAPPEN	2	Private Persoon	Kwaliteit woning
9	Izegem	Onze-Lieve-Vrouwestraat	28/02/2020	Appartement ZONDER TRAPPEN	1	Private Persoon	Einde hoofdhuurcontract
10	Izegem	Droge Janstraat	31/01/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	Kwaliteit woning
11	Izegem	Reperstraat	31/01/2020	Huis MET TRAPPEN	2	Private Persoon	Andere (opknop -> nieuwe HHC)
12	Izegem	Reperstraat	15/06/2020	Appartement MET TRAPPEN	3	Private Persoon	Kwaliteit woning

- **Grondig gerenoveerde panden uit bestaand patrimonium, met start nieuwe negenjarige hoofdhurovereenkomst in 2020** (zie ook tabellen panden in en uit hierboven)

Nr.	Gemeente	Straat + Nr.	Type	Renovatie door?
1	Wielsbeke	Heirweg	Huis	Eigenaar
2	Izegem	Reperstraat	Huis	Eigenaar

De grondige renovaties worden **zoveel mogelijk gepland tussen twee verhuringen in**.

Gezien heel wat panden al langere tijd in huur zijn, wordt bij elke huurderswissel nagegaan of het pand nog voldoet aan de actuele woningkwaliteitsnormen.

Wanneer dit niet het geval is, neemt het SVK contact op met betrokken eigenaar. Dit contact kan leiden tot één van volgende drie scenario 's:

1. De eigenaar wil meegaan in ons voorstel tot (grondige) renovatie, **dat verder gaat dan het louter voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten**. In dat geval wordt gewerkt met een opschorting van huur gedurende de renovatiewerken. We berekenen dan een **nieuwe huurprijs** op basis van de geldende huurberekeningstabel en dit uiteraard op basis van de gerenoveerde toestand. In dat geval wordt een nieuwe hoofdhurovereenkomst afgesloten voor een nieuwe negenjarige periode.
2. Indien de eigenaar enkel bereid is om werken te doen om de woning opnieuw **conform de minimale kwaliteitsvereisten** te maken, dan blijft de huurprijs ongewijzigd.²⁷
3. Indien de eigenaar geen verdere investeringen wenst te doen en de woning is niet langer conform, dan zegt het SVK de woning op (zo mogelijk via minnelijke beëindiging).

- **Typologie en aantal slaapkamers SVK-woningen per gemeente – situatie 31/12/2020**

OVERZICHT PATRIMONIUM SVK REGIO IZEGEM - 31/12/2020												
	Huizen						Appartementen				Studio	TOTAAL
	1 slp	2 slp	3 slp	4 slp	5 slp	6 slp	1 slp	2 slp	3 slp	4 slp	0 slp	
Izegem	5	50	33	6	1	1	26	36	8			166
Ingelmunster		6	9	6			11	9	3	1	4	49
Oostrozebeke	1	1	2	3	1			2	1			11
Ledegem	1	2	5	4			1	2				15
Wielsbeke	0	11	6	6			11	4	2			40
Lendeledede								1				1
TOTAAL	7	70	55	25	2	1	49	54	14	1	4	282

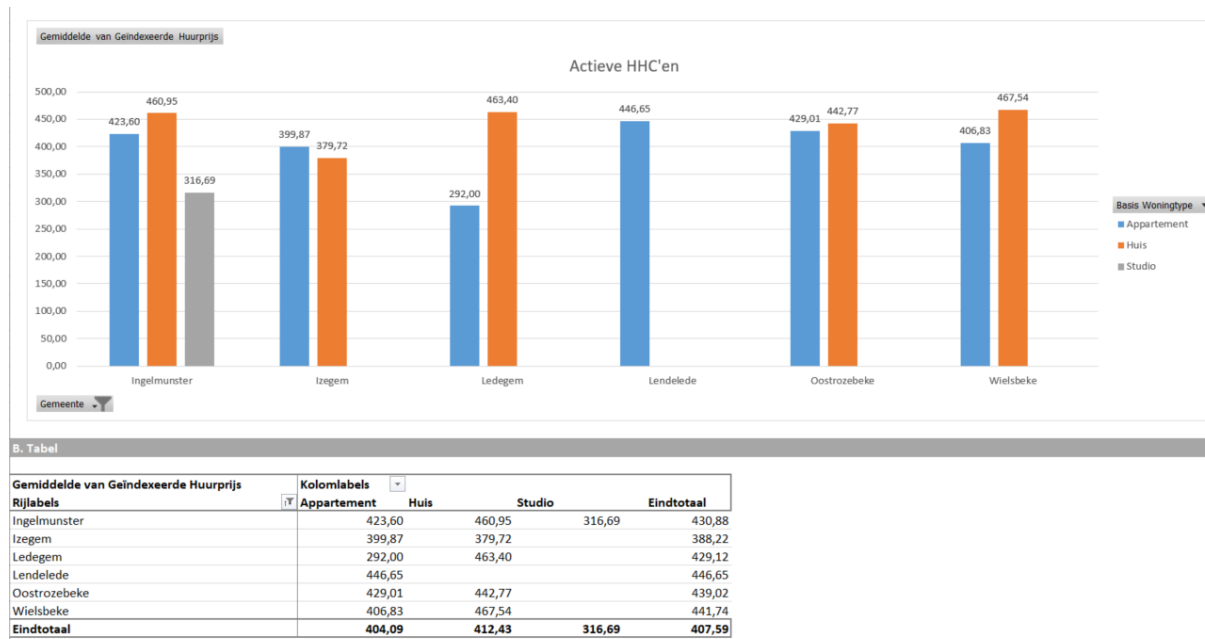
- **De huurprijzen van SVK regio Izegem in 2020 (hoofdhuur)**

Onderstaande tabel is een weergave van het **gemiddelde van de geïndexeerde huurprijzen (hoofdhuur) op 31.12.2020, weergegeven per gemeente en per woningtype**.

²⁷ M.u.v. de jaarlijkse indexatie

In vergelijking met de geldende huurprijzen op de private huurmarkt liggen de SVK-huurprijzen uiteraard een stuk lager, maar daartegenover staan heel wat voordelen voor de eigenaar (garantie betaling huur, eigen technische dienst, huurbegeleiding, ...).

Wanneer de negenjarige verhuurtermijn ten einde loopt of intussen verlengd werd, gebeurt het **steeds vaker** dat bij een huurderswissel **een nieuwe huurprijs** – op basis van de geactualiseerde huurprijsberekeningstabel (meer info, cf. luik rond prospectie en inhuren) – overeengekomen wordt. Voorwaarde is dan dat een **nieuwe overeenkomst voor 9 jaar** wordt afgesloten **en** dat het pand (opnieuw) **voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen**.



- **Evolutie m.b.t. de huurprijzen (hoofdhuur)**

Onderstaande tabel geeft – op basis van de jaarverslagen van de voorbije jaren – de evolutie weer inzake de gemiddelde huurprijs (woningen, appartementen én studio 's) die het SVK aan de eigenaars betaalt. Dit betreft de geïndexeerde huurprijzen, telkens op datum 31/12.

Evolutie gemiddelde huurprijs (eigenaar)				
	Studio	Appartement	Huis	Totaal
2017	298,85 €	357,83 €	384,75 €	372,95 €
2018				386,63 €
2019	313,55 €	397,90 €	406,09 €	401,28 €
2020	316,69 €	404,09 €	412,43 €	407,59 €

5.2 De kandidaat – huurders (cf. ook de tabellen)

Globale analyse van de wachtlijst en profiel van de kandidaat-huurder

In dit onderdeel schetsen we het profiel van de **kandidaat-huurders** van het SVK regio Izegem. De gegevens zijn enigszins te nuanceren gezien de situatie van de kandidaten gedurende de wachttijd kan wijzigen. Voor elke toe te wijzen woning worden dan ook de actuele gegevens opgevraagd van de 20 à 30 kandidaten met de hoogste puntenscore. Onderstaande gegevens betreffen dus een momentopname (situatie op 31.12.2020), maar scheppen toch een beeld. We bespreken achtereenvolgens:

1. Het **aantal kandidaat-huurders** op de wachtlijst van SVK regio Izegem op 31/12/2020
2. De **gezinsgrootte** van onze kandidaat-huurders;
3. Hun **woonplaats** ;
4. Hun **besteedbaar inkomen** ;
5. Hun **woonsituatie** ;
6. Hun **nationaliteit**
7. Hun **leeftijd**

1. Het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst – evolutie 2018-2020

- Op **31.12.2018** had het SVK regio Izegem **704** kandidaat-huurders op zijn wachtlijst.
- Op **31.12.2019** telde de wachtlijst **645** kandidaat-huurders.
De daling t.o.v. 2019 was te verklaren door het feit dat de lijst werd geactualiseerd (zoals wettelijk voorzien in elk oneven jaar), waardoor 212 kandidaten geschrapt werden (210 door niet reageren en 2 omwille van het niet meer voldoen aan de inkomstenvoorwaarde).
- Op **31.12.2020** is de wachtlijst aangegroeid tot **942** kandidaat-huurders. Dit hoge aantal in vergelijking met vorige jaren is te wijten aan een samenloop van omstandigheden :
 - Er werd niet geactualiseerd in 2020, gezien dit enkel gebeurt in de oneven jaren;
 - T.g.v. de coronamaatregelen mochten kandidaten die een woning weigerden tijdelijk geen sanctie krijgen, waardoor er minder geschrapt werd;
 - ...

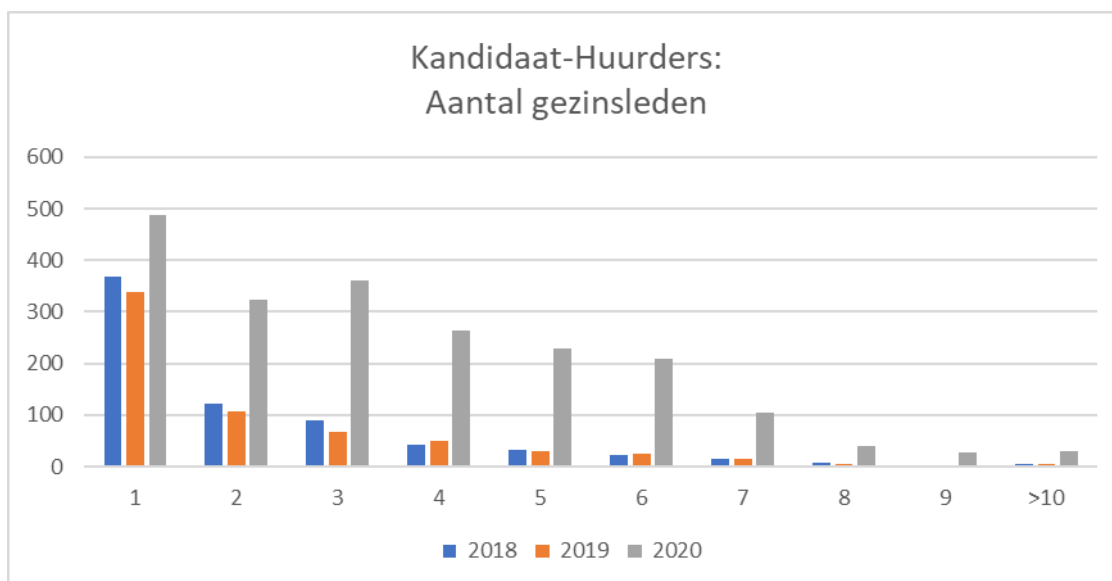
De stijging van het aantal KH 's op de wachtlijst in 2020 is o.i. niet zozeer te verklaren door een stijgend aantal inschrijvingen²⁸, maar eerder door een beperkter aantal schrappingen.

Ook de gewijzigde regelgeving die het doorsturen van kandidaat-huurders-dossiers tussen verschillende sociale huisvestingsactoren stimuleert, heeft een zeer geringe impact. Betrokken kandidaten dienen immers bij SVK langs te komen om hun dossier te finaliseren, maar we stellen vast dat het aantal kandidaten die dat ook effectief doet eerder beperkt is.

2. Kandidaat-huurders: aantal gezinsleden

Wat de gezinsgrootte van de kandidaat-huurders betreft zien we een gelijklopend beeld als dat van voorgaande jaren :

- Het aandeel **alleenstaanden en kleine(re) gezinnen** (1 tot 2 personen) op onze wachtlijst bedraagt **69%**
- De **middelgrote gezinnen (3 tot 5 personen)** zijn goed voor **25%** van de woningzoekenden
- Bij de **grote(re) gezinnen** (6 tot > 10 personen) lag dit percentage op 31/12 op zo'n **6%**



²⁸ Evolutie aantal huurders dat zich kwam inschrijven : **2020: 379 ; 2019: 370 ; 2018: 359 ; 2017: 342**

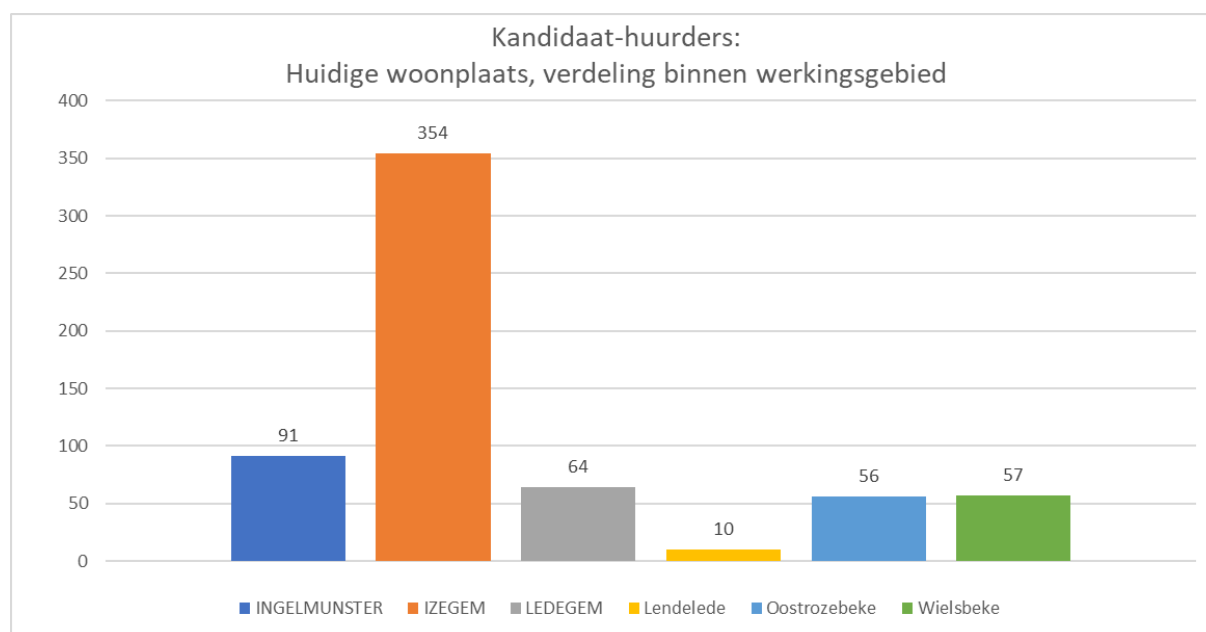
Aantal gezinsleden kandidaat-huurders - situatie 31/12 - percentages

	Totaal	1	2	3	4	5	6	7	8	9	> 10
31/12/2018	704	52,41%	17,33%	12,64%	6,11%	4,69%	3,13%	1,99%	1,14%	0,00%	0,57%
31/12/2019	645	52,56%	16,43%	10,54%	7,91%	4,81%	3,72%	2,17%	0,93%	0,31%	0,62%
31/12/2020	942	51,70%	17,20%	12,74%	7,01%	4,88%	3,72%	1,59%	0,53%	0,32%	0,32%

Concluderend kunnen we stellen dat het SVK verder moet **streven naar een mix op vlak van woningtypologie**. Daarbij kunnen bovenstaande cijfers richting gevend zijn. In appartementsgebouwen is een dergelijke mix ook in kader van de leefbaarheid een belangrijk aspect.

3. Kandidaat – huurders: woonplaats op 31/12/20

632 kandidaat-huurders (of 67%) woonden op 31/12/20 in één van de gemeenten van het werkingsgebied. In onderstaande grafiek geven we de verdeling weer per gemeente.



Van de 310 kandidaten die op 31/12/20 buiten het werkingsgebied woonden, kregen 162 kandidaten wel punten lokale binding. In dat geval krijgt men het vooropgesteld aantal punten lokale binding (max. 6) volgens het intern huurreglement :

“Een band met de gemeente / werkingsgebied is:

- als u op het ogenblik van de toewijzing **effectief verblijft** in de gemeente / werkingsgebied van de vrijkomende SVK-woning.
- als u in de **periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing** ingeschreven bent (of geweest) in het bevolkingsregister van de gemeente / in een van de gemeenten van het werkingsgebied.

Hoe passen we dit toe:

- Indien u een band aantoont met de **gemeente**, krijgt u **4 extra punten**
- En indien u zo’n band kunt aantonen met eender welke gemeente van het SVK-werkingsgebied, krijgt u **nog eens 2 extra punten**²⁹

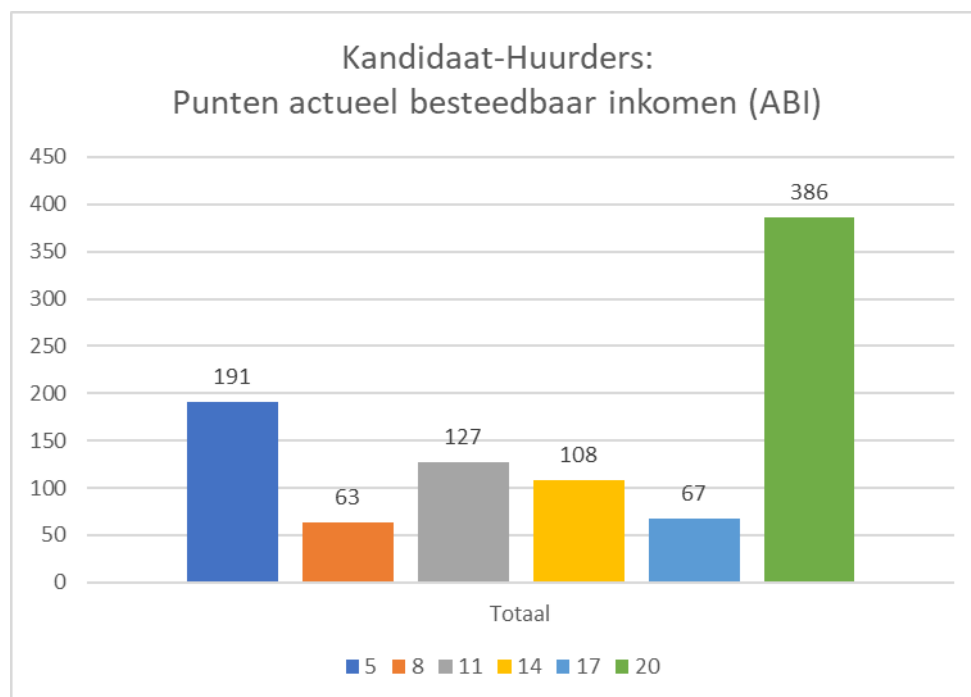
Opgelet: De woonplaats van de kandidaten op peildatum 31/12/20 zegt uiteraard niets over de gemeenten waarvoor men zich inschrijft :

²⁹ In de feiten krijgt men dus 0, 2 of 6 punten.

- Sommige kandidaten kiezen er immers expliciet voor om wel of juist niet **in de eigen gemeente te blijven** wonen.
- Heel wat mensen stellen zich ook kandidaat voor **meerdere gemeenten** binnen het werkingsgebied, vooral als de woon nood hoog is (geen vaste verblijfplaats, woning slechte kwaliteit, ...) .
- ...

Aspecten die de woonstkeuze mee bepalen zijn o.m. : mobiliteit, werk of schoolgaande kinderen in een bepaalde gemeente, netwerk, ...

4. Punten ‘actueel besteedbaar inkomen’ (of ABI) van de kandidaten op 31/12/2020



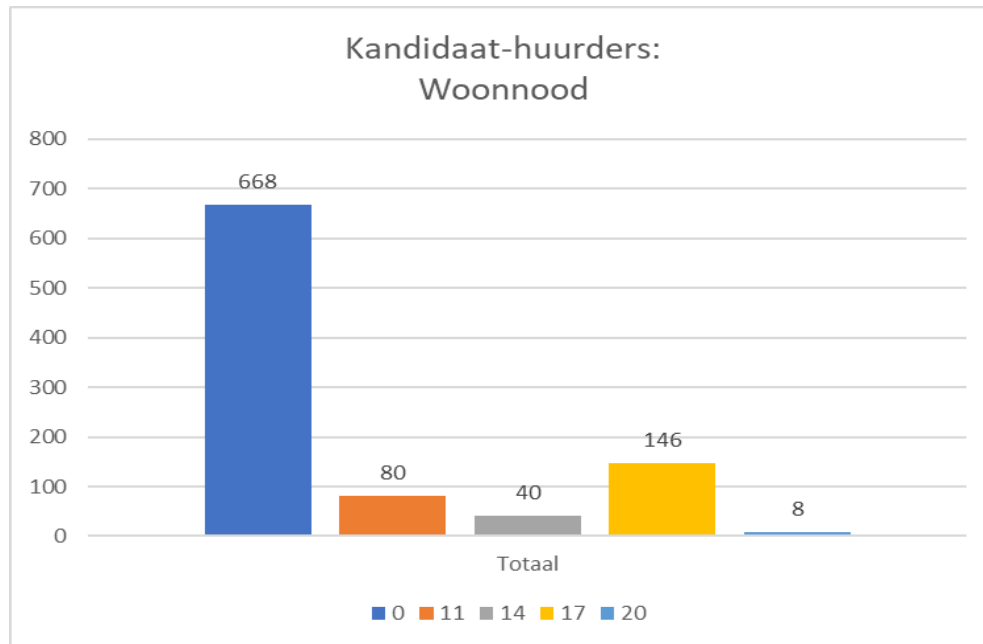
Net als de voorbije jaren scoren opvallend veel kandidaten 17 en 20 punten voor ‘actueel besteedbaar inkomen’ op het moment van inschrijving (48 %, in 2019 was dit 47%). **Voor alleenstaanden met 20 punten betekent dit concreet dat zij moeten rondkomen met een maandelijks inkomen dat max. € 55 boven het toepasselijk leefloon zit, bij gezinnen is dat max. € 131 boven het leefloon³⁰.** Naarmate de punten dalen, stijgt het bedrag dat men boven het leefloon zit en dus het beschikbare inkomen.

Het criterium ‘actueel besteedbaar inkomen’ weegt – samen met de punten ‘woon nood’ – zwaar door op de totale puntenscore die een kandidaat-huurder krijgt. Het is dan ook **belangrijk dat de kandidaat steeds belangrijke wijzigingen m.b.t. het inkomen aan het SVK meldt.** Immers, bij elke toewijzing worden enkel de 20 à 30 kandidaten met de hoogste (totale) puntenscore aangeschreven. Indien men een daling van het inkomen niet meldde, kan men dus uit de boot vallen. Dit wordt steeds uitdrukkelijk vermeld bij de inschrijving en daaropvolgende contactmomenten, door de medewerkers onthaal en administratie SVK. Er wordt hiervoor ook frequent aan onze partnerorganisaties – o.a. via de Adviesgroep Wonen-Welzijn - de nodige alertheid gevraagd.

³⁰ Het leefloon voor een alleenstaande bedraagt 958,91 € netto per maand, voor een samenwonende 639,27 € netto per maand en voor een persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste 1.295,91 € netto per maand. Deze bedragen zijn sinds 1 maart 2020 van kracht.

Evolutie punten 'actueel beschikbaar inkomen'			
	2018	2019	2020
5 punten	147	124	191
8 punten	44	58	63
11 punten	80	80	127
14 punten	79	77	108
17 punten	59	50	67
20 punten	295	256	386
TOT	704	645	942

5. Punten woonnood op 31/12/2020



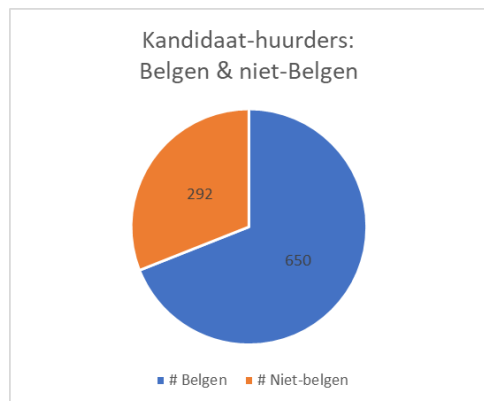
De wettelijk voorziene criteria voor het bepalen van 'woonnood' zijn:

- een effectieve of dreigende **dakloosheid**
- wonen in een goed dat **niet geschikt** is voor wonen
- de verminderde **kwaliteit of over-bewoning** van een woning
- de **betaalbaarheid** van de huurprijs
- het zelfstandig wonen of gaan wonen van een **minderjarige** met begeleiding door een erkende dienst

Bovenstaande grafiek geeft een beeld dat vergelijkbaar is met de voorbije 3 jaren :

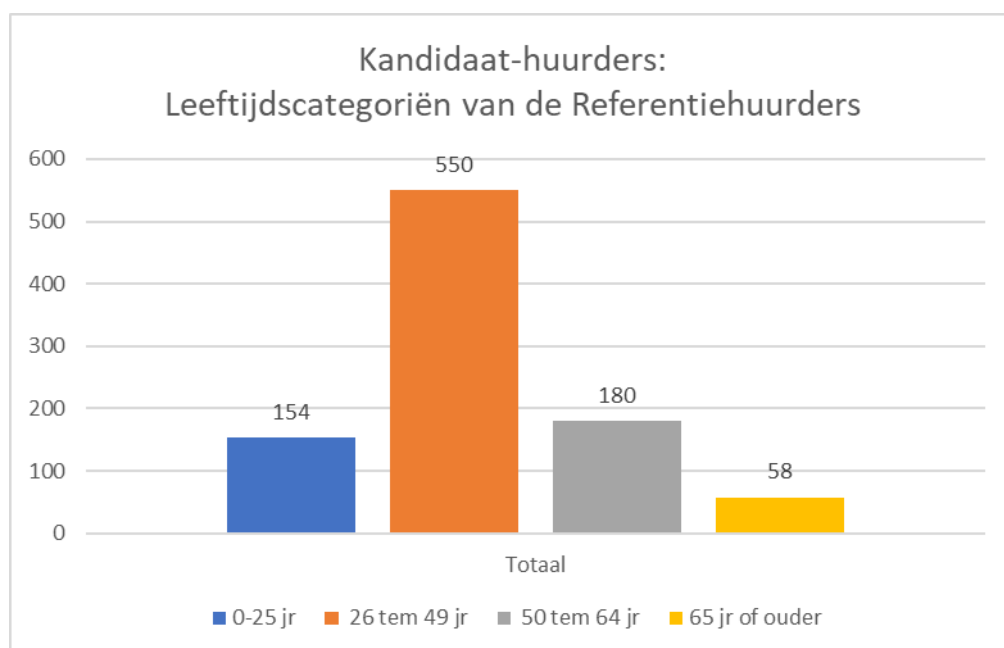
- Kandidaten met **20 punten** komen in onze regio minder frequent voor, gezien ze enkel toegekend worden aan mensen die in zeer precare woonomstandigheden verkeren, zoals : effectief dakloos zijn of verblijven in een nachtopvang of wonen in een onbewoonbaar- of overbewoond verklaarde woning (met besluit).
- De **17 punten-score** komt het meest voor. Die personen/gezinnen verkeren dan in één van volgende situaties: Een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders of verblijven in noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel, opvangtehuis of tijdelijke opvang bij vrienden of familie of er is een vonnis tot uithuiszetting of er is een opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden.
- Het aantal kandidaten dat **score '0'** krijgt op basis van woonnood blijft status quo (68% in 2018, 71% in 2019, idem in 2020). De kandidaten die geen punten krijgen op basis van woonnood kunnen uiteraard op de andere criteria wel hoog scoren en ook hier betreft het steeds een momentopname. De score evolueert immers mee met de woonsituatie van de kandidaat-huurder, mits de kandidaat-huurder het SVK hierover informeert.

6. Nationaliteit van de kandidaten op 31/12/2020



Op 31.12.2020 had 69% van de kandidaat-huurders de Belgische nationaliteit (in 2018: 69%, in 2019: 68%). De verhouding Belgen - niet-Belgen op de wachtlijst blijft dus in de lijn van voorgaande jaren.

7. Leeftijd van de kandidaat-huurders



Afgerond komen we hierbij op volgende percentages:

0-25 jaar : 16%

26-49 jaar : 58%

50-64 jaar : 19%

65 of ouder: 6%

5.3 De huurders

Profiel van onze huurderspopulatie

Op 31.12.2020 had het SVK regio Izegem **271 panden in verhuur**³¹ en dus evenveel op te volgen huurders(gezinnen).

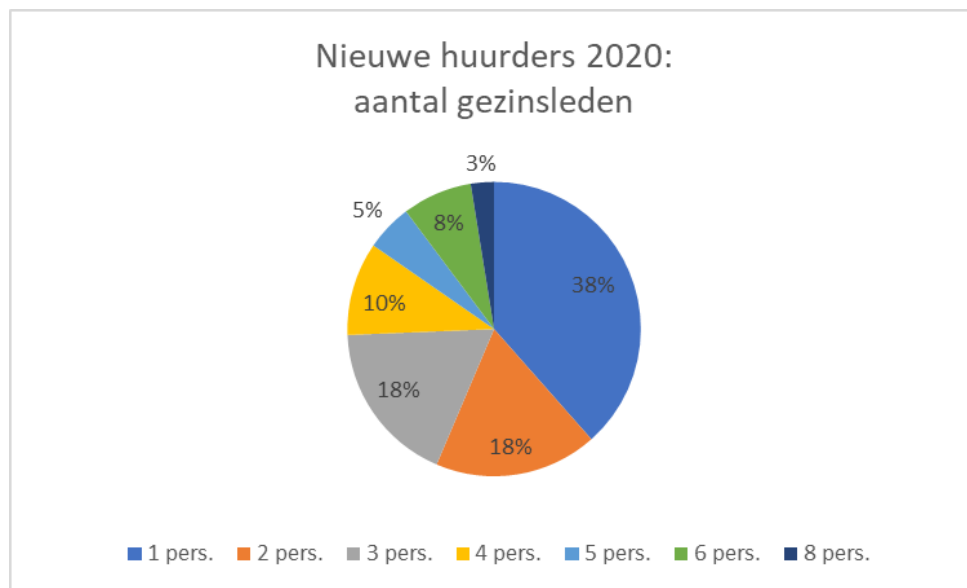
In 2020 werden **33 nieuwe onderhuurovereenkomsten** gestart.

³¹ 282 in beheer – 11 leegstaand op 31.12.2020, waarvan een deel in een lopende toewijspprocedure en een deel in renovatie

Hieronder wordt via een aantal cijfermatige gegevens getracht om het profiel van onze huurders weer te geven. Het gaat concreet over :

1. Uit welk **type gezinnen** bestaat het huidig SVK-huurderspubliek (totaal + voor de nieuwe huurders 2020)?
2. Wat was hun **inkomenssituatie** bij toewijzing (" ") ?
3. Wat was hun **nationaliteit** bij toewijzing?
4. In welke **woonsituatie** verkeerde men bij toewijzing?
5. **Hoelang stond met op de wachtlijst** vooraleer een woning werd toegewezen?
6. Wat is **de leeftijd** van onze referentiehuurders?

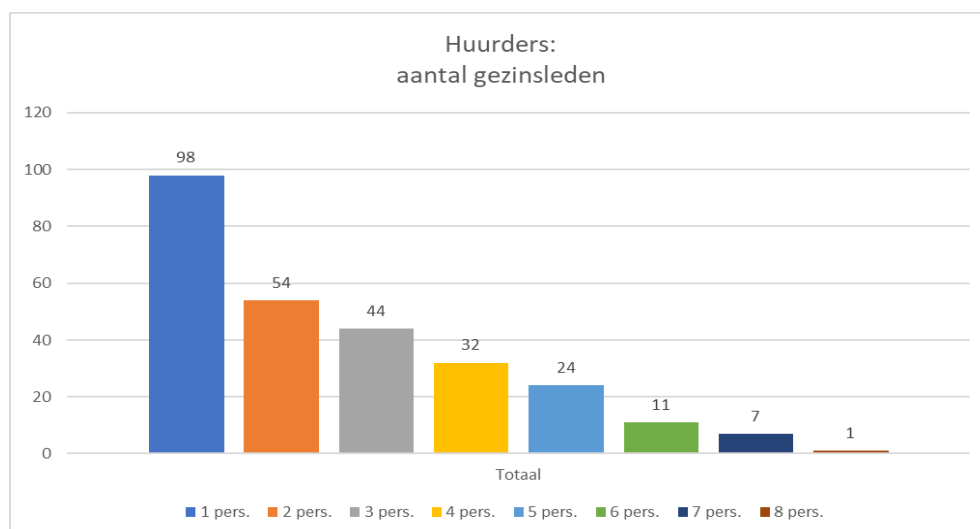
1. Huurders: aantal gezinsleden bij toewijzing



Besluit :

- **56%** van de toewijzingen gebeurde aan **alleenstaanden of tweepersoonsgezinnen**, een daling van 11% ten opzichte van 2019
- **33%** van de gezinnen die in 2020 een woning of appartement kregen toegewezen, zijn middelgrote gezinnen (**3-5 personen**), wat in de lijn ligt van 2019 (31%)
- **11%** van de nieuwe huurders in 2020 waren dus grote(re) gezinnen (**6-8 personen**), een stijging van 9% t.o.v. 2019.

Op de **totale SVK-huurderspopulatie (271 gezinnen) op 31.12.2020** geeft dit volgend beeld:

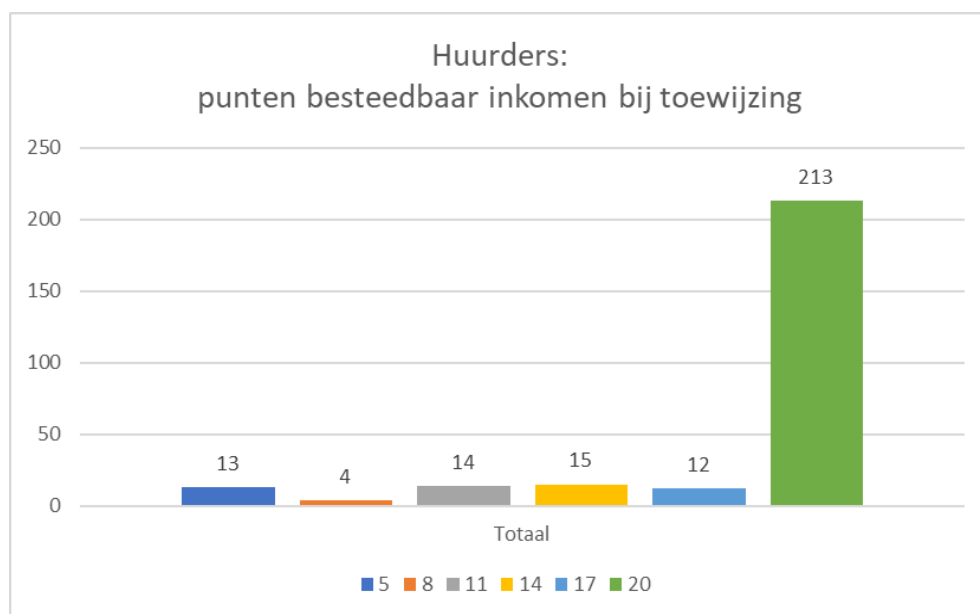


De gezinssamenstelling van het SVK-huurderspubliek blijft doorheen de jaren vrij gelijklopend :

Overzicht aantal gezinsleden SVK-huurders op 31/12 - percentages											
	Totaal	1p	2p	3p	4p	5p	6p	7p	8p	9p	> 10p
31/12/2018	232	34,91%	19,40%	15,52%	13,36%	9,48%	4,74%	1,72%	0,86%	0,00%	0,00%
31/12/2019	276	36,59%	20,29%	17,03%	11,59%	7,61%	4,35%	1,45%	1,09%	0,00%	0,00%
31/12/2020	271	36,16%	19,93%	16,24%	11,81%	8,86%	4,06%	2,58%	0,37%	0,00%	0,00%

2. Huurders: punten actueel besteedbaar inkomen (kortweg ABI) bij toewijzing

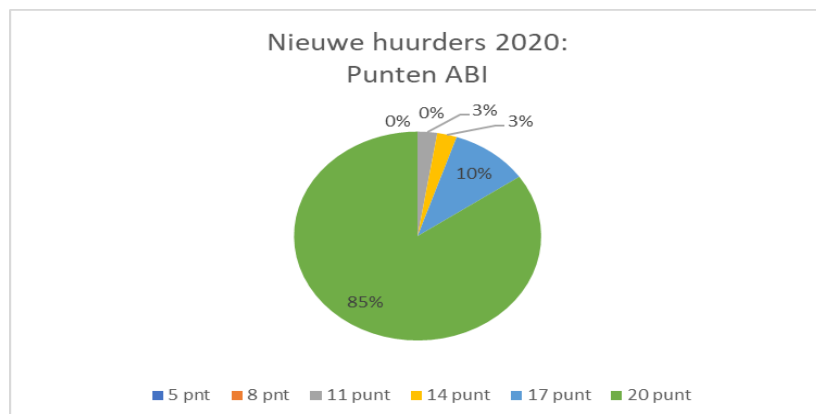
79% van onze totale huurderspopulatie had op moment van toewijzing een inkomen dat ongeveer gelijk was aan het leefloon (2019 : idem)



De toewijzingen aan kandidaten met een lage puntenscore (5 en 8 punten) – en dus een hoger inkomen – hebben vooral te maken met:

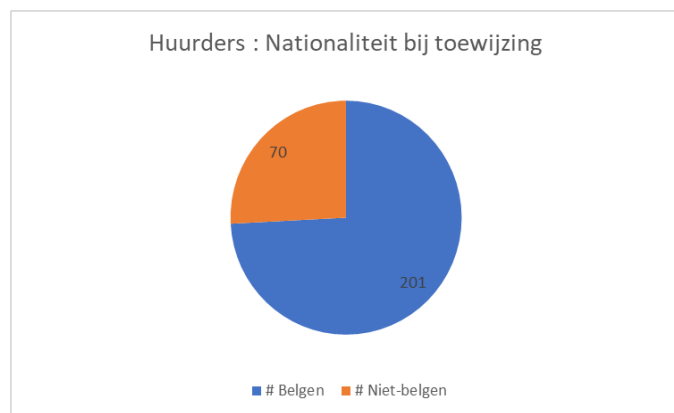
1. De datamigratie van SVK@min naar SVK@plus
2. Versnelde toewijzingen
3. Toewijzingen in het kader van doelgroepenplannen, vnl. Proef-wonen
4. Toewijzingen project 'De Perelaar', waarbij we ook kandidaten met een lagere puntenscore aan bod konden laten komen, door het hoge aantal toewijzingen op (zeer) korte termijn.

Specifiek voor de 33 nieuwe huurders in 2020 geeft dit volgende verdeling:



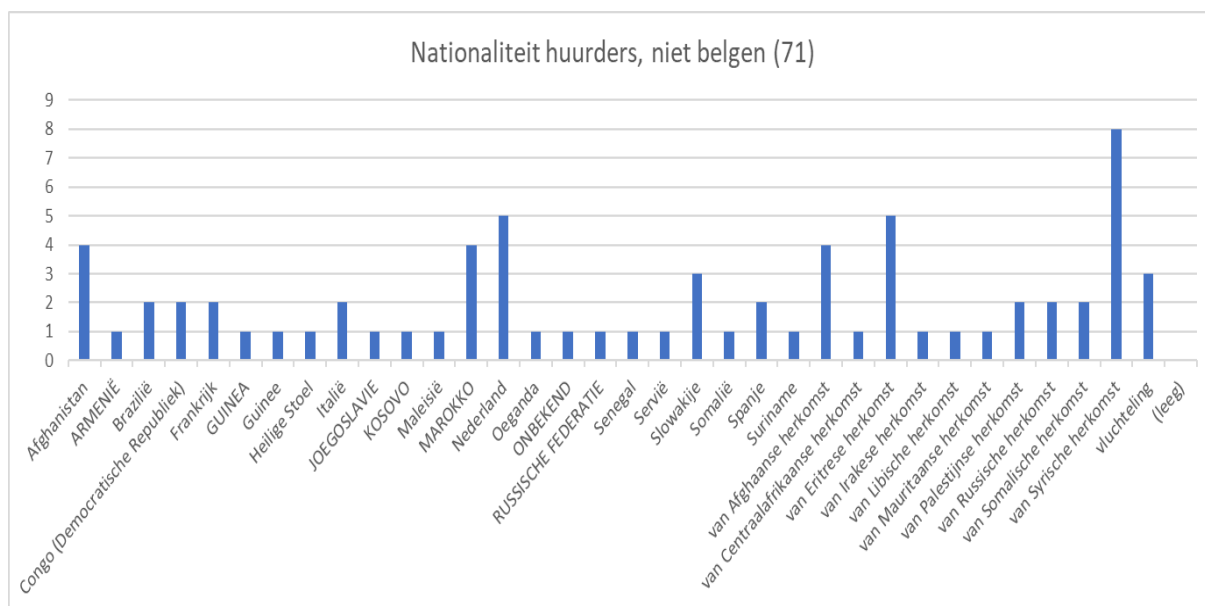
Ten opzichte van de totale huurderspopulatie³² had 6% meer huurders de hoogste puntenscore voor inkomen bij toewijzing. Ten opzichte van 2019 is er een stijging van 11%.

3. Huurders: nationaliteit van de referentiehuiders bij toewijzing



74 % onze huurderspopulatie had de **Belgische nationaliteit bij start van de onderhuurovereenkomst**. In 2019 was dat 73 %, in 2018 75%. De verhouding Belgen/niet-Belgen blijft dus van dezelfde grootorde.

De nationaliteiten van de 70 'niet-Belgen' zijn – net als voorgaande jaren - zeer uiteenlopend:



4. Huurders: woonnood bij toewijzing

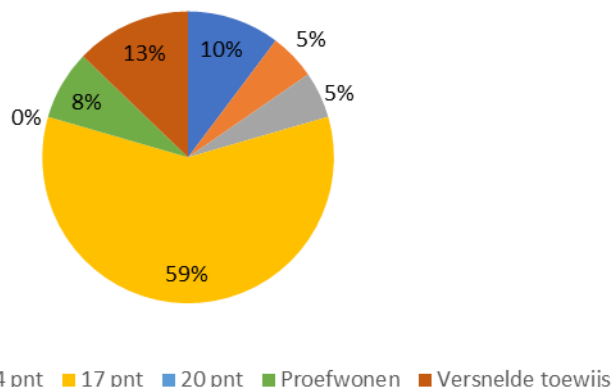
De SVK 's hebben de specifieke opdracht om de meest woonbehoeftige personen en gezinnen te huisvesten. Dit zijn mensen die in moeilijke omstandigheden wonen (slechte woningkwaliteit, opvangcentra, ...) en die er – omwille van o.m. een zeer beperkt inkomen – niet in slagen om een degelijke woning te huren op de private huurmarkt.

De diverse preciaire woonsituaties worden in het SVK-puntensysteem onderverdeeld in scores. Hoe hoger de score, hoe slechter de woonomstandigheden waarin de kandidaat-huurder zich bevindt.

De 33 gezinnen die in 2020 SVK-huurder werden, kregen hun woning toegewezen op basis van volgende scores 'woonnood' (in combinatie met de andere punten uiteraard) :

³² Zie eerste grafiek punt 6

Nieuwe huurders 2020: Punten woonnood bij toewijzing



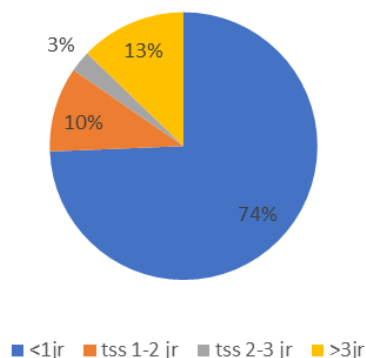
59% van de nieuwe huurders in 2020 verkeerden dus voorheen in (erg) moeilijke, vaak tijdelijke, woonomstandigheden.

- Zoals eerder aangegeven ³³ komen 20 punten in onze regio in veel mindere mate voor, gezien het hier om effectieve dakloosheid of verblijf in een nachtopvang gaat.
- Ten opzichte van 2019 is er een beperkte daling (12%) van het aantal 17-punten voor woonnood. O.i. is dit (deels) te verklaren door de gewijzigde regelgeving op vlak van attestering m.b.t. gebrekkige woningkwaliteit. Vanaf 1/1/2020 kunnen hierdoor geen punten meer toegekend worden bij conformiteitsonderzoeken met adviezen tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoond-verklaring.

5. Huurders: Termijn op de wachtlijst voor effectieve toewijzing

Voor de nieuwe verhueringen in 2020 hadden we binnen SVK volgende wachttijden:

Nieuwe huurders 2020: Termijn op wachtlijst vóór toewijzing



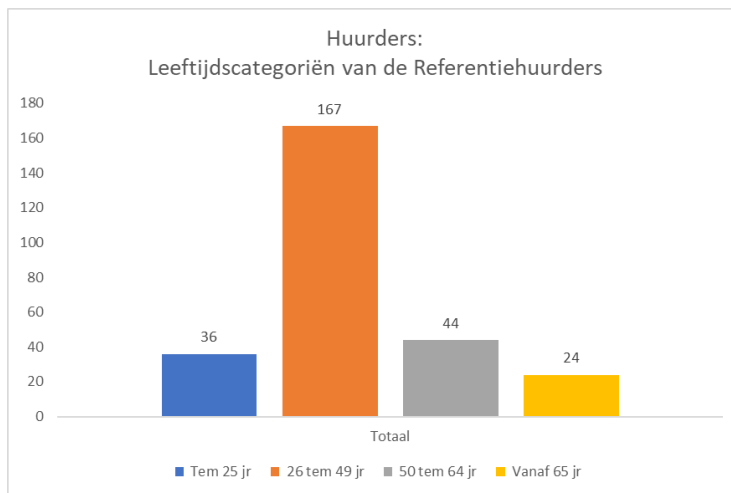
Dankzij het SVK-puntensysteem konden we ook 2020 **74%** (in 2019 : 77%) van de nieuwe huurders **in minder dan een jaar na inschrijvingsdatum** aan een degelijke woonst helpen.

Gezien de moeilijke leefomstandigheden (woonst, inkomen, ...) waarin veel gezinnen op onze wachtlijst verkeren, is het belangrijk om de wachttijd voor die specifieke doelgroep tot een minimum te beperken.

Het SVK-puntensysteem is dan ook complementair aan het toewijssysteem van de sociale huisvestingsmaatschappijen, waar (behoudens uitzonderingen) de chronologie gehanteerd wordt.

³³ bij het punt rond 'kandidaat-huurders'

6. Huurders: leeftijdscategorie van de referentiehuurders op 31/12/2020



Afgerond komen we hierbij op volgende percentages:

0-25 jaar :	13%	(tov 16% bij kandidaat-huurders)
26-49 jaar :	62%	(tov 58% bij kandidaat-huurders)
50-64 jaar :	16%	(tov 19% bij kandidaat-huurders)
65 of ouder:	9%	(tov 6% bij kandidaat-huurders)

AMBITIE

HUURpunt wil een woonmaatschappij met de **AMBITIE** om de wachtlijsten voor sociale huur weg te werken

SLAGKRACHT

HUURpunt wil slagkrachtige woonmaatschappijen met stevige expertise en competenties om SVK werking te garanderen

DUIDELIJKHEID

HUURpunt wil duidelijkheid mbt de huisvestingskansen van de SVK doelgroep in het kaderbesluit sociale huur vooraleer definitief in te stappen in een woonmaatschappij

GARANTIES

HUURpunt wil dat kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de meest kwetsbaren met een uiterst hoge woonneed, gegarandeerd wordt

BEHOUD

HUURpunt wil engagementen van lokale besturen en provinciale overheden behouden

REGIO'S

HUURpunt wil sterke regio's. Eerder SVK's samenvoegen, dan wel opsplitsen. Geen versnippering van expertise

WELZIJNSVELD

HUURpunt wil link met het welzijnsveld behouden en versterken.

BELEIDSTRAJECTEN

HUURpunt wil duidelijkheid voor alle beleidstrajecten

PROJECTEN

HUURpunt pleit voor "proefprojecten" in een aantal regio's.



HUURpunt pleit voor:

FAIRNESS in een participatief traject met speciale aandacht voor:

- 1) de cliënt
- 2) de medewerkers
- 3) het bestuur
- 4) de organisatiecultuur

Change should be driven by the purpose!

4. WONEN EN WERKEN

4.1 Renovatieproject

De “afdeling” Wonen en Werken is zeer nauw verbonden met de werking van het Sociaal Verhuurkantoor. De renovatieploeg wordt immers ingezet voor de renovatie van woningen die in het patrimonium van het SVK opgenomen worden. Wonen en Werken wordt ook ingezet voor onderhoudswerkzaamheden in de woningen die door het SVK worden verhuurd. Overzicht van de voornaamste activiteiten in 2020:

- Renovatiewerken vóór het in huur nemen van woningen:
 - Nederweg 101 – Izegem (nieuwe keuken, renovatie 1^e verdieping, schilderwerken)
 - Hinnebilckstraat 35 - Ingelmunster (volledige renovatie)
- Grondige renovatiewerken van woningen die reeds langere tijd in SVK-patrimonium zitten:
 - Kasteelstraat 4 - Izegem (volledige renovatie) – nog niet afgewerkt
- Opknapbeurt na verhuis huurder in SVK-woningen:

Straat	Nr	Bus	Gemeente
ZUIDKAAI	11	0	IZEGEM
Mentenhoeckstraat	78	7	Izegem
MOLENSTRAAT	65	A101	WIELSBEKE
REPERSTRAAT	27		IZEGEM
ZUIDKAAI	11	1	IZEGEM
MOLENSTRAAT	65	A201	WIELSBEKE
LAMMEKENSKNOKSTRAAT	62		INGELMUNSTER
Ernest Brengierstraat	14	0005	Oostrozebeke
TIELTSTEENWEG	5		OOSTROZEBEKE
Krekelstraat	15		Izegem
Prinsessestraat	124	0001	Izegem
ROESELARSESTRAAT	200		IZEGEM
Stationsstraat	38		Ingelmunster
TIELTSTEENWEG	5		OOSTROZEBEKE
HULSTERSESTRAAT(O)	33		WIELSBEKE
OOSTROZEBEKESTRAAT	252		INGELMUNSTER
Krekelmotestraat	22		Izegem
SINT-ELOOIS- WINKELSTRAAT	24	3	LEDEGEM
ROESELARSESTRAAT	312		IZEGEM
OOSTROZEBEKESTRAAT	51	0103	INGELMUNSTER
Prinsessestraat	118	0001	Izegem
Stationsstraat	30	0201	Ingelmunster
Kruisstraat	18	0201	Izegem
Kortrijksestraat	73	1	Izegem
Prinsessestraat	120	0102	Izegem
Prinsessestraat	120	0302	Izegem
Oostlaan	6		Ledegem

Stationsstraat	5	4	Oostrozebeke
OOSTROZEBEKESTRAAT	51	0002	INGELMUNSTER
KREKELSTRAAT	12		IZEGEM
DE MAURISSENSSTRAAT	28		WIELSBEKE
Kruisstraat	18	0101	Izegem
KREKELSTRAAT	12		IZEGEM
Bavikhoofsestraat	7	0102	Wielsbeke

- Onderhoudswerken (karweien) in diverse verhuurde SVK-woningen
- Vernieuwen CV-ketels en onderhoud CV-ketels (2-jarlijks wettelijk verplicht) in diverse verhuurde SVK-woningen
- Onderhoudswerken crisiswoningen

4.2 Werkervaringsproject

Wonen en Werken vervult ook een belangrijke functie als werkervaringsproject voor leefloners en langdurig werklozen. We staan ook open voor andere vormen van werkplekieren zoals een beroepsverkennde stage (BVS), voortraject op art. 60, stages BUSO, werkstraffen, ... Onder leiding van een coördinator, 5 vakmannen en een jobcoach krijgen deelnemers de kans om technische vaardigheden en de juiste arbeidsattitudes aan te leren met oog op een doorstroming naar een meer duurzame vorm van tewerkstelling.

Voor de tewerkstelling van de leefloners wordt nauw samengewerkt met de OCMW's in het kader van tewerkstelling art.60§7.

Cijfergegevens aantal tewerkgestelde deelnemers

- Nieuwe toeleiding in 2020 vanuit:
 - OCMW Izegem 6
 - OCMW Ingelmunster 1
 - OCMW Ledegem 0
 - OCMW Wielsbeke 0
 - OCMW Oostrozebeke 0
 - OCMW Roeselare 6
 - Halte R (werkstraf) 1
 - TOTAAL 13**
- Reeds toeleiding in 2019 en nog gewerkt in 2020
 - OCMW Izegem 2 deelnemers
 - OCMW Ingelmunster 0 deelnemers
 - OCMW Ledegem 0 deelnemers
 - OCMW Wielsbeke 0 deelnemer
 - OCMW Oostrozebeke 0 deelnemers
 - OCMW Roeselare 2 deelnemers
 - TOTAAL 4**
- Totaal aantal tewerkgestelden in 2020: 17 deelnemers
- Beëindigde tewerkstellingen in 2020: 11 deelnemers doorstromingsresultaten:
 - werk in privé-sector 3
 - sociale tewerkstelling 0
 - VDAB-opleiding 0

- werkloos 3
- ziekteverlof 0
- vroegtijdige stopzetting 5
- Terug naar school 0
- geen info 0

Profiel van de tewerkgestelden:

Aantal en leeftijd

	mannen	vrouwen
<25	8	0
25-40	6	0
41-60	3	0
TOTAAL	17	0

Afkomst

	aantal
Autochtoon	5
Allochtoon	12
TOTAAL	17

Scholingsgraad

	Aantal
L.O.	7
Buso	2
L.S.O.	3
H.S.O.	5
TOTAAL	17

4.3 Werkpunten 2020:

In 2020 werd o.m. bijzondere aandacht besteed om de interne werking te optimaliseren aan:

- Ondersteuning / vormingen instructeurs
 - Toepassen van de talenten per instructeur op basis van de gevoerde coachingsgesprekken.
 - Toolbox VONSt (lesmateriaal reeds aanwezig) organiseren op regelmatige basis bv 3-maandelijks op vrijdagmiddag.
 - Opleiding CV-ketels voor Francis en Dominique.
 - Opleiding ventilatie voor Jurgen en Dominique
- Vormingen doelgroepwerknemers
 - Gevaarlijke producten
 - Hanteren van aangedreven gereedschap
- Rollend materiaal: door een brand in ons wagenpark waren 3 camionetten totaal verloren en werden er 3 occasie camionetten gekocht ter vervanging.

4.4 Opvolgen sectorontwikkelingen

Woondienst Regio Izegem volgt de sectorontwikkelingen inzake werkervaring op via:

- Lidmaatschap algemene vergadering vzw Tot Uw Dienst (B. Sintobin)
- Lidmaatschap raad van bestuur en algemene vergadering Kringwinkel Midwest (B. Sintobin)

5. PERSONEELSOMKADERING 2020

naam	Functie	deelproject			in dienst
		IGS	SVK	WW	
Benoit Sintobin	Diensthofd	1 VE			10/04/2000
Patricia Vandeputte	Boekhoudster	0,225 VE	0,30 VE	0,225 VE	03/05/1999
Vanessa Rommelaere	Medew. Boekhouding	0,1 VE	0,5 VE	0,4 VE	20/06/2016
Femke Vrancken	Medew. Boekhouding		0,25 VE	0,25 VE	18/05/2020 – 31/12/2020 (tijdelijke versterking boekhouding)
Debby Vermeersch	Medew. Administratie en loket	1 VE			14/04/2009
Sofie Defour	Medew. Administratie en loket	1 VE			01/06/2013
Charlotte Braeckvelt	Logistiek medewerker	0,8 VE			01/07/2017
Nathalie Vandendriessche	Woonbegeleider Woonwinkel	0,8VE			12/02/2001
Maaïke Debruyne	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE			3/12/2018
Annelies Vierstraete	Woonbegeleider 2° lijnstaken	0,8 VE			27/06/2011
Sylvie Vandecasteele	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE			01/03/2017
Isabelle Malfait	Woonbegeleider Woonwinkel	0,5 VE			gedetacheerd vanuit OCMW Ingelmunster
Magali Verbeke	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE			16/01/2019
Johan Vansteenkiste	Technisch adviseur	1 VE			06/08/2001
Alain De Burghgraeve	Technisch adviseur	1 VE			08/01/2007
Frederik Deveugle	Technisch adviseur	1 VE			05/01/2009 – 17/02/2019 (veranderd van werk)
Lander Verbauwhede	Technisch adviseur	1 VE			1/04/2019
Nathalie Folens	Coördinator SVK		1 VE		06/01/2004
Charlotte Soetaert	Huurbegeleider SVK		0,80 VE		05/01/2004
Nathalie Vandeperre	Huurbegeleider SVK		1 VE		26/11/2018
Charlotte Verhelst	Huurbegeleider SVK		1 VE		4/11/2019 – 1/03/2020 (zwangerschapsvervangning)
Fébe Bille	Huurbegeleider SVK		1 VE		11/03/2019
Mathieu Blondeau	Huurbegeleider SVK Back-up woningbeheerder		0,8 VE 0,2 VE		20/06/2016
Melissa Desmet	Medew. admin. en onthaal SVK		0,5 VE		05/01/2004

Mieke Vandenberghe	Medew. admin. en onthaal SVK		1 VE		23/01/2018
Soraya Lema	Medew. Admin. en onthaal SVK		0,5 VE 0,3 VE		21/01/2019 15/05/2020 (tijdelijke vervanging)
Shana Glorieux	Medew. Admin. en onthaal SVK		0,7 VE		25/05/2020 – 8/11/2020 (tijdelijke vervanging)
Ann-Gaëlle Dejonghe	Medew. Admin. en onthaal SVK		1 VE		9/11/2020 – 31/12/2020 (tijdelijke vervanging)
Bart Vanmechelen	Technisch coördinator			1 VE	24/03/2014
Stijn Haezebrouck	Woningbeheerder SVK		1 VE		01/04/2016 (techn. Instr.) / 15/04/2019 (WB)
Lise Catteeuw	Prospectiemedewerker SVK		0,7 VE		3/11/2020
Dominique Pattyn	Technisch instructeur			1 vE	17/06/2019
Francis Ghekiere	Technisch instructeur			1 VE	1/04/2019
Johan Stroobant	Technisch instructeur			1 VE	03/12/2012
Gino Hollevoet	Technisch instructeur			0,8 VE	05/01/2009
Jurgen Callewaert	Technisch instructeur			1 VE	8/11/2010
Petra Destoop	Jobcoach			0,39 VE	gedetacheerd vanuit vzw Tot Uw Dienst

IGS: Project Intergemeentelijke Samenwerking Lokaal Woonbeleid cluster Izegem / SVK: Sociaal Verhuurkantoor / WW: Wonen en Werk

Gemiddelde personeelsbezetting 2020

- Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS): 11,62 VE
- Sociaal Verhuurkantoor: 9,10 VE
- Wonen & Werken: 6,82 VE

Totaal: 27,53 VE (verdeeld over 32 medewerkers, waarvan 2 gedetacheerd vanuit een andere organisatie).

WOONDIENST REGIO IZEGEM
RESULTATENREKENING 31/12+2020 + BEGROTING 2020

	verdeelsleutel		RESULTAAT 31/12/2020			BEGROTING 2020		
			LWB	SVK	Totaal	LWB	SVK	Totaal
III. Bedrijfskosten			783.744,90	2.550.207,31	3.333.952,21	826.249,72	2.691.694,69	3.517.944,41
A. Kosten woningen								
611000 HUUR BEWONING	0	100	0,00	1.332.831,09	1.332.831,09	0,00	1.379.410,29	1.379.410,29
611002 ELEKTRICITEIT	0	100	0,00	1.723,50	1.723,50	0,00	1.987,65	1.987,65
611003 GAS, STOOKOLIE	0	100	0,00	1.168,37	1.168,37	0,00	1.719,75	1.719,75
611004 WATER	0	100	0,00	258,53	258,53	0,00	1.435,72	1.435,72
611005 EGW GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	0	100	0,00	30.600,14	30.600,14	0,00	19.609,35	19.609,35
611006 ONDERHOUD TEN LASTE SVK	0	100	0,00	7.745,57	7.745,57	0,00	21.671,49	21.671,49
611007 INRICHTING NIEUWE PROJECTEN	0	100	0,00	11.861,24	11.861,24	0,00	24.361,55	24.361,55
611009 VERZEKERINGEN	0	100	0,00	7.777,36	7.777,36	0,00	9.176,00	9.176,00
611010 ONROERENDE VOORHEFFING	0	100	0,00	1.500,48	1.500,48	0,00	7.609,32	7.609,32
611011 Montagemateriaal	0	100	0,00	3.253,48	3.253,48	0,00	2.729,00	2.729,00
611012 HERSTELLINGSKOSTEN DOOR TE REKENEN	0	100	0,00	73.898,28	73.898,28	0,00	92.221,09	92.221,09
611014 HERSTELLINGSKOSTEN OPSCHORTING HUUR	0	100	0,00	273,82	273,82	0,00	8.026,73	8.026,73
611900 CRISISWONINGEN : huur	100	0	2.599,21	0,00	2.599,21	1.137,66	0,00	1.137,66
611902 CRISISWONINGEN : electriciteit	100	0	6.972,70	0,00	6.972,70	15.269,90	0,00	15.269,90
611903 CRISISWONINGEN : gas	100	0	2.479,83	0,00	2.479,83	7.092,21	0,00	7.092,21
611904 CRISISWONINGEN : water	100	0	5.382,54	0,00	5.382,54	5.500,66	0,00	5.500,66
611905 CRISISWONINGEN : kabeltv	100	0	3.369,28	0,00	3.369,28	2.743,43	0,00	2.743,43
611906 CRISISWONINGEN : herstellingskosten	100	0	6.150,94	0,00	6.150,94	6.228,56	0,00	6.228,56
611907 CRISISWONINGEN : Inrichting	100	0	436,48	0,00	436,48	0,00	0,00	0,00
611908 CRISISWONINGEN: Internet	100	0	3.522,82	0,00	3.522,82	3.807,94	0,00	3.807,94
611909 CRISISWONINGEN : brandverzekering	100	0	420,27	0,00	420,27	1.223,86	0,00	1.223,86
611910 CRISISWONINGEN : OV	100	0	2.252,55	0,00	2.252,55	3.397,23	0,00	3.397,23
611912 CRISISWONINGEN: DOOR TE REKENEN	100	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
611999 KOSTEN CRISISWONINGEN	100	0	119,19	0,00	119,19	385,63	0,00	385,63
			33.705,81	1.472.891,86	1.506.597,67	46.787,08	1.569.957,94	1.616.745,02
B. Diensten en diversen								
613000 HUUR SECRETARIAAT	50	50	8.132,10	8.132,10	16.264,20	8.248,26	8.248,26	16.496,52
613002 EGW SECRETARIAAT	50	50	4.814,09	4.814,09	9.628,17	10.000,00	10.000,00	20.000,00
613006 ONDERHOUD EN HERSTELLING SECRETARIAAT	50	50	2.186,35	2.186,35	4.372,70	838,89	838,89	1.677,77
613007 INRICHTING SECRETARIAAT	50	50	334,64	334,64	669,27	1.530,00	1.530,00	3.060,00
613009 BRANDVERZEKERING SECRETARIAAT	50	50	5,68	5,68	11,36	108,25	108,25	216,49
613012 OH INFORMATICAMATERIAAL LWB	100	0	10.718,90	0,00	10.718,90	4.870,94	0,00	4.870,94
613013 OH INFORMATICAMATERIAAL SVK	0	100	0,00	7.426,29	7.426,29	0,00	11.285,87	11.285,87
613014 veiligheidsconsulent	50	50	660,82	660,82	1.321,63	2.448,00	2.448,00	4.896,00
613019 GSM	50	50	749,51	749,51	1.499,01	2.334,66	2.334,66	4.669,32
613020 TELEFOON	50	50	1.446,80	1.446,80	2.893,59	3.210,16	3.210,16	6.420,31
613021 PORT/POSTZEGELS	75	25	7.873,35	2.624,45	10.497,80	7.306,42	2.435,47	9.741,89
613022 BUREELMATERIAAL	50	50	4.139,94	4.139,94	8.279,88	4.187,92	4.187,92	8.375,83
613023 KOPIES-HUUR COPIEMACHINE	50	50	2.911,22	2.911,22	5.822,44	3.714,23	3.714,23	7.428,46
613024 VERZEKERING BA	50	50	1.307,14	1.307,14	2.614,27	1.353,04	1.353,04	2.706,08
613026 BOEKHOUDING	50	50	1.366,29	1.366,29	2.732,58	3.044,34	3.044,34	6.088,68
613027 BEHEERSKOSTEN SOCIAAL SECRETARIAAT SVK/IGS	50	50	9.770,79	9.770,79	19.541,57	9.000,00	9.000,00	18.000,00
613028 KOSTEN PUBLICATIE BS	50	50	0,00	0,00	0,00	135,31	135,31	270,61
613029 WERKKLEDIJ	0	100	0,00	4.189,99	4.189,99	0,00	6.630,00	6.630,00
613030 MEDISCHE DIENST	43	57	2.358,64	3.126,56	5.485,20	2.094,72	2.776,72	4.871,44
613031 KOSTEN AANWERVING PERSONEEL LWB	100	0	7.107,81	0,00	7.107,81	3.000,00	0,00	3.000,00
613032 ADVERTENTIES- AANWERVING PERSONEEL SVK	0	100	0,00	1.871,10	1.871,10	0,00	7.000,00	7.000,00

	verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2020			BEGROTING 2020		
		LWB	SVK	Totaal	LWB	SVK	Totaal
613033 BROCHURES+DRUKWERK	50 50	5.095,27	5.095,27	10.190,54	3.750,00	3.750,00	7.500,00
613034 REPRESENTATIEKOSTEN	50 50	2.928,50	2.928,50	5.856,99	4.329,73	4.329,73	8.659,46
613035 TIJDSCHRIFTEN EN BOEKEN	50 50	89,50	89,50	179,00	541,22	541,22	1.082,43
613036 OPLEIDING PERSONEEL (IGS+SVK)	50 50	1.254,70	1.254,70	2.509,40	2.040,00	2.040,00	4.080,00
613037 TERUGBETALING WERVERPLAATSING SVK+W&W	0 100	0,00	3.332,07	3.332,07	0,00	3.501,99	3.501,99
613038 TERUGBETALING VERPLAATSINGSKOST WOONWINKEL	100 0	4.357,16	0,00	4.357,16	8.000,00	0,00	8.000,00
613039 BRANDSTOF EIGEN VERVOERMIDDELEN	0 100	0,00	3.537,83	3.537,83	0,00	7.198,17	7.198,17
613040 ONDERHOUD EIGEN VERVOERMIDDELEN	0 100	0,00	8.901,69	8.901,69	0,00	12.203,89	12.203,89
613041 VERZEKERING EIGEN VERVOERMIDDELEN	0 100	0,00	4.149,79	4.149,79	0,00	4.167,36	4.167,36
613042 AANSCHAF KLEIN MATERIAAL	50 50	-79,84	-79,84	-159,67	811,83	811,83	1.623,65
613043 HERSTELLING KLEIN MATERIAAL	0 100	0,00	107,22	107,22	0,00	1.623,65	1.623,65
613044 ADVOCaat EN GERECHTSKOSTEN	10 90	2.022,33	18.201,01	20.223,34	2.000,00	18.000,00	20.000,00
613046 ANDERE ADMINISTRATIEKOSTEN	50 50	5.311,75	-4.688,25	623,50	740,52	740,52	1.481,04
613047 BEHEERSVERGOEDING SVK's	0 100	0,00	16.468,10	16.468,10	0,00	16.729,66	16.729,66
613048 VERZEKERING ELECTRONICA	50 50	81,29	81,29	162,58	108,25	108,25	216,49
613049 OMNIUM DIENSTERPLAATSINGEN	50 50	832,38	832,38	1.664,76	1.144,44	1.144,44	2.288,88
613051 AANHANGWAGEN ONDERHOUD	0 100	0,00	0,00	0,00	0,00	541,22	541,22
613052 MAGAZIJN: GEREEDSCHAP W&W	20 80	1.268,60	5.074,41	6.343,01	1.298,92	5.195,67	6.494,59
613053 STOCK W/W	0 100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613054 BOETES	0 100	0,00	0,00	0,00	0,00	265,30	265,30
613055 COMMISSIES AAN DERDEN : NOTARIS	0 100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613056 DIENSTPRESTATIES MCQ	50 50	127,05	127,05	254,09	405,91	405,91	811,82
617100 ANDER EXTERN PERSONEEL	0 100	0,00	14.689,16	14.689,16	0,00	23.177,99	23.177,99
		89.172,72	137.165,60	226.338,32	92.595,91	186.757,89	279.353,80

verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2020			BEGROTING 2020				
	LWB	SVK	Totaal	LWB	SVK	Totaal		
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen								
BEZOLDIGINGEN : som bezoldigingen								
623310 TOEV. PROVISIE VAKANTIEGELD	43	57	594.735,12	782.528,85	1.377.263,97	628.850,04	773.975,23	1.402.825,27
623000 ANDERE PERSONEELSKOSTEN	50	50	8.163,67	10.821,62	18.985,29	0,00	0,00	0,00
623001 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING BEDIENDEN	43	57	0,00	0,00	0,00	884,51	884,51	1.769,02
623002 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING ARBEIDERS	0	100	4.205,55	5.574,81	9.780,36	3.282,93	4.012,46	7.295,39
623003 MAALTIJDCHQUES	43	57	0,00	249,40	249,40	0,00	0,00	0,00
623004 HOSPITALISATIEVERZEKERING	43	57	14.778,24	19.589,76	34.368,00	13.217,93	16.155,24	29.373,17
623006 SYNDICALE PREMIE	43	57	3.944,69	5.229,01	9.173,70	2.580,31	3.153,71	5.734,02
623008 GSDV	43	57	1.160,96	1.538,94	2.699,90	612,59	748,72	1.361,31
623007 PENSIOENFONDS	43	57	620,77	822,89	1.443,66	733,67	933,76	1.667,43
			11.839,27	15.693,91	27.533,18	14.389,04	17.586,60	31.975,64
			639.448,28	842.049,18	1.481.497,46	664.551,02	817.450,23	1.482.001,25
D. Afschrijvingen op oprichting, vaste activa								
630110 AFSCHRIJVINGEN SOFTWARE IGS	100	0	3.182,57	0,00	3.182,57	2.932,50	0,00	2.932,50
630120 AFSCHRIJVINGEN SOFTWARE SVK	0	100	0,00	1.739,82	1.739,82	0,00	1.789,75	1.789,75
630220 AFSCHRIJVINGEN INST&MACHINES SVK	0	100	0,00	7.150,66	7.150,66	0,00	6.386,10	6.386,10
630230 AFSCHRIJVINGEN INST&MACHINES IGS	100	0	3.476,08	0,00	3.476,08	2.493,34	0,00	2.493,34
630240 AFSCHRIJVINGEN MEUBILAIR SVK	0	100	0,00	1.567,99	1.567,99	0,00	1.728,90	1.728,90
630250 AFSCHRIJVINGEN MEUBILAIR IGS	100	0	1.469,73	0,00	1.469,73	1.630,64	0,00	1.630,64
630251 AFSCHRIJVINGEN LICHTE VRACHT SVK	0	100	0,00	13.256,97	13.256,97	0,00	8.653,17	8.653,17
630260 AFSCHRIJVINGEN INR KASTEELSTRAAT IGS	100	0	563,42	0,00	563,42	563,42	0,00	563,42
630261 AFSCHRIJVINGEN WONING ROEELAARSESTRAAT SVK	0	100	0,00	4.504,67	4.504,67	0,00	4.504,67	4.504,67
630262 AFSCHRIJVINGEN WONING LENDELEEDSESTRAAT SVK	0	100	0,00	11.807,16	11.807,16	0,00	11.807,16	11.807,16
630263 AFSCHRIJVINGEN WONING D. MARTENSLAAN SVK	0	100	0,00	3.461,19	3.461,19	0,00	3.461,19	3.461,19
630264 AFSCHRIJVINGEN INR WONINGEN SVK EIG. STAD/OCMW	0	100	0,00	3.723,45	3.723,45	0,00	4.110,02	4.110,02
630265 AFSCHRIJVINGEN INR CRISISWONINGEN IGS	100	0	4.380,77	0,00	4.380,77	4.880,77	0,00	4.880,77
630269 AFSCHRIJVINGEN PROJECT DE HARP	100	0	8.519,12	0,00	8.519,12	8.519,12	0,00	8.519,12
630289 AFSCHRIJVINGEN GORDIJNEN PERELAAR	0	100	0,00	1.413,77	1.413,77	0,00	0,00	0,00
			21.591,69	48.625,68	70.217,37	21.019,79	42.440,96	63.460,75
E. Waardeverminderingen,voorraden, bestellingen								
634xxx WAARDEVERMINDERINGEN			0,00	0,00	0,00	681,78	53.090,37	53.772,15
634000 TOEVOEGING HUURDERS - SVK	0	100	0,00	51.477,93	51.477,93	0,00	0,00	0,00
634005 TOEVOEGING WAARDEVERMINDERINGEN EIGENAARS SVK	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
634100 WAARDEVERMINDERINGEN OP IGS-DOSSIERS	100	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
634100 TERUGNEMING - HUURDERS (-)	0	100	0,00	-7.523,62	-7.523,62	0,00	0,00	0,00
634110 TERUGNEMING - CRISIS/LWB (-)	100	0	-173,60	0,00	-173,60	0,00	0,00	0,00
			-173,60	43.954,31	43.780,71	681,78	53.090,37	53.772,15
F. Voorzieningen voor risico's en kosten								
637000 Toevoeging risico's en kosten	100	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Andere bedrijfskosten								
640000 DIVERSE BEDRIJFSBELASTINGEN			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
642000 MINDERWAARDEN OP DE REALISATIE	0	100	0,00	0,00	0,00	260,10	260,10	520,20
644000 LIDGELDEN	50	50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VZW HUURPUNT	0	100	0,00	5.520,68	5.520,68	0,00	5.362,73	5.362,73
			0,00	5.520,68	5.520,68	260,10	5.622,83	5.882,93
V. Financiële kosten								
A. Kosten van schulden								

	verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2020			BEGROTING 2020		
		LWB	SVK	Totaal	LWB	SVK	Totaal
650190 INTREST LENING PROJ ROESELARSESTRAAT	0 100	0,00	3.879,63	3.879,63	0,00	3.879,63	3.879,63
650191 INTREST LENING PROJ D MARTENSLAAN	0 100	0,00	1.769,57	1.769,57	0,00	1.769,57	1.769,57
650192 INTREST LENING PROJ LENDELEEDSESTRAAT	0 100	0,00	6.224,29	6.224,29	0,00	6.224,29	6.224,29
650193 INTREST LENING LENDELEEDSESTRAAT (2)	0 100	0,00	4.146,94	4.146,94	0,00	4.146,94	4.146,94
		0,00	16.020,43	16.020,43	0,00	16.020,43	16.020,43
C. Andere financiële kosten							
654100 BETALINGSVERSCILLEN	50 50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
657000 DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	50 50	926,37	926,37	1.852,73	104,04	104,04	208,08
		926,37	926,37	1.852,73	104,04	104,04	208,08
VIII. Uitzonderlijke kosten							
E. Andere uitzonderlijke kosten							
664000 OVERIGE UITZONDERLIJKE KOSTEN	50 50	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00	500,00
668000 UITZONDERLIJKE KOSTEN SVK	0 100	0,00	14.066,84	14.066,84	0,00	0,00	0,00
		0,00	14.066,84	14.066,84	250,00	250,00	500,00
XI. Resultaatverwerking							
691000 OVERB. FONDS INVEST.RESERVE LWB	100 0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
691000 OVERB. INVEST.RESERVE SVK	0 100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAAL KOSTEN		784.671,27	2.581.220,94	3.365.892,21	826.249,72	2.691.694,69	3.517.944,41

	verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2020			BEGROTING 2020				
		LWB	SVK	Totaal	LWB	SVK	Totaal		
		859.705,23	2.618.202,32	3.477.907,55	835.457,47	2.695.341,16	3.530.798,63		
I. Bedrijfsopbrengsten									
A. Omzet									
701000	HUUR GEHUURDE PANDEN	0	100	0,00	1.475.683,49	1.475.683,49	0,00	1.538.851,26	1.538.851,26
	gederfde inkomsten ingevolge leegstand	0	100		0,00	0,00		-27.588,21	-27.588,21
703002	ELECTRICITEIT	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	1.888,27	1.888,27
703003	GAS	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	1.633,77	1.633,77
703004	WATER	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	1.363,94	1.363,94
703005	EGW GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	0	100	0,00	30.428,82	30.428,82	0,00	18.628,88	18.628,88
703009	VERZEKERING	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
704012	RECUPERATIE HERSTELLINGSKOSTEN	0	100	0,00	55.269,11	55.269,11	0,00	28.660,15	28.660,15
701905	DOORREKENEN ALG. KOST CRISIS	100	0	216,76	0,00	216,76	0,00	0,00	0,00
701907	CRISISWONINGEN INRICHTING	100	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
701999	OPBRENGSTEN CRISISWONINGEN	100	0	58.915,12	0,00	58.915,12	38.445,39	0,00	38.445,39
				59.131,88	1.561.381,42	1.620.513,30	38.445,39	1.563.438,06	1.601.883,45
D. Andere bedrijfsopbrengsten									
740012	SVK SUBS GEMEENTE LEDEGEM	0	100	0,00	26.845,01	26.845,01	0,00	26.845,01	26.845,01
740015	SVK SUBS GEMEENTE WIELSBEKE	0	100	0,00	26.845,01	26.845,01	0,00	26.845,01	26.845,01
740021	SVK SUBS OCMW IZEGEM	0	100	0,00	199.377,81	199.377,81	0,00	199.377,81	199.377,81
740023	SVK SUBS OCMW OOSTROZEBEKE	0	100	0,00	26.845,01	26.845,01	0,00	26.845,01	26.845,01
740024	SVK SUBS OCMW INGELMUNSTER	0	100	0,00	26.845,01	26.845,01	0,00	26.845,01	26.845,01
740200	PROV SUBS KOSTEN INVESTERINGEN	0	100	0,00	-566,04	-566,04	0,00	7.500,00	7.500,00
737000	SVK BASISSUBSIDIE GEWEST	0	100	0,00	517.058,75	517.058,75	0,00	409.575,28	409.575,28
737000	SVK AANVULLENDE SUBSIDIE GEWEST	0	100	0,00	4.545,00	4.545,00	0,00	133.779,52	133.779,52
	SVK AANVULLENDE SUBSIDIE GEWEST GROEISUBSIDIE	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	24.098,50	24.098,50
	SVK SUBSIDIE REVISOR	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
737400	SOCIALE MARIBEL	40	60	86.575,60	129.863,41	216.439,01	83.447,60	125.171,41	208.619,01
740411	Subsidie waardeverminderingen	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
740511	IGS SUBSIDIE STAD IZEGEM	100	0	249.871,48	0,00	249.871,48	249.871,38	0,00	249.871,38
740512	IGS SUBS GEMEENTE LEDEGEM	100	0	83.301,01	0,00	83.301,01	83.301,01	0,00	83.301,01
740513	IGS SUBS GEMEENTE OOSTROZEBEKE	100	0	83.301,01	0,00	83.301,01	83.301,01	0,00	83.301,01
740514	IGS SUBS GEMEENTE INGELMUNSTER	100	0	36.495,56	0,00	36.495,56	59.088,46	0,00	59.088,46
740515	IGS SUBS GEMEENTE WIELSBEKE	100	0	83.301,01	0,00	83.301,01	83.301,01	0,00	83.301,01
740524	IGS SUBS OCMW INGELMUNSTER	100	0	14.951,91	0,00	14.951,91	0,00	0,00	0,00
740501	SUBS PROV WEST-VLAANDEREN - PROJECT ENERGIEWERKER	100	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
740547	LWB COFINANCIERING VLAAMS GEWEST	100	0	156.091,23	0,00	156.091,23	150.000,00	0,00	150.000,00
740600	TUSSENKOMST WERKKLEDIJ ART 60	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
743000	RECUPERATIE VAN KOSTEN TEN LASTE VAN EIGENAAR	0	100	0,00	28.177,45	28.177,45	0,00	114.640,62	114.640,62
743100	HERSTELLINGSKOSTEN TEN LASTE VAN DE EIGENAAR	0	100	0,00	42.926,82	42.926,82	0,00	0,00	0,00
743160	DOORREKENEN PLAATSBSCHRIJVINGEN	0	100	0,00	400,00	400,00	0,00	0,00	0,00
744100	DOORFACTURATIE ADVOCAAJKOSTEN	20	80	1.189,43	4.757,74	5.947,17	400,00	3.600,00	4.000,00
744001	ONTV VERZEKERING AO BEDIENDEN	50	50	1.093,56	1.093,56	2.187,12	0,00	0,00	0,00
744002	ONTV VERZEKERING AO ARBEIDERS	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
744050	DIVERSE BEDRIJFSOPBRENGSTEN SVK	0	100	0,00	15.971,76	15.971,76	1.285,20	3.121,20	4.406,40
749000	WNMC	43	57	4.401,54	5.834,61	10.236,15	2890,4	3532,71	6.423,11
				800.573,35	1.056.820,90	1.857.394,25	796.886,07	1.131.777,09	1.928.663,16
IV. Financiële opbrengsten									
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa									
750000	OPBRENGSTEN UIT VLOTTENDE ACTIVA	50	50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
754000	BETALINGSVERSCHILLEN	50	50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
756000	BETALINGSKORTINGEN	50	50	5,51	5,51	11,02	26,01	26,01	52,02
				5,51	5,51	11,02	26,01	26,01	52,02
VII. Uitzonderlijke opbrengsten									

	verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2020			BEGROTING 2020		
		LWB	SVK	Totaal	LWB	SVK	Totaal
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten							
763000 MEERWAARDE OP DE RALISATIE VAN VA	0 100	0,00	1.741,58	1.741,58			
764000 ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	0 100	37,50	42,25	79,75	100,00	100,00	200,00
764100 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN IGS	100 0	3.822,64	0,00	3.822,64	0,00	0,00	0,00
		3.860,14	1.783,83	5.643,97	100,00	100,00	200,00
XI Resultaatverwerking							
792000 ONTTREKKING IMPULSSUBSIDIE	0 100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
791000 ONTTREKKING AAN RESERVE IGS	100 0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAAL OPBRENGSTEN		863.570,88	2.619.991,66	3.483.562,54	835.457,47	2.695.341,16	3.530.798,63
RESULTAAT	LWB SVK	78.899,61	38.770,72	117.670,33	9.207,75	3.646,47	12.854,22

	Periode 1 2020/1-2020/12		Periode 2 0/0-0/0
	Code	(in EUR)	
BALANS NA WINSTVERDELING			
A C T I V A			
VASTE ACTIVA	20/28	621.999,9	
I. Oprichtingskosten (toel.I)	20		
II. Immateriële vaste activa (toel.II)	21	8.029,5	
211020 SOFTWARE IGS		23.313,1	
211029 AFSCHRIJVING SOFTWARE IGS		-18.427,0	
211030 SOFTWARE SVK		13.583,8	
211039 AFSCHRIJVING SOFTWARE SVK		-10.440,4	
III. Materiële vaste activa (toel.III)	20/27	613.970,4	
A. Terreinen en gebouwen	22	25.000,0	
220200 OVERIGE TERREINEN		25.000,0	
B. Installaties, machines en uitrusting	23	22.373,7	
230020 INST&MACHINES SVK		88.362,6	
230029 AFSCHRIJVING INST&MACHINES SVK		-75.521,8	
230030 INST & MACHINES IGS		103.251,9	
230039 AFSCHRIJVING INST & MACH IGS		-93.719,0	
C. Meubilair en rollend materieel	24	56.809,4	
240040 MEUBILAIR SVK		26.900,8	
240049 AFSCHRIJVING MEUBILAIR SVK		-19.529,2	
240050 KANTOORMEUBILAIR IGS		45.817,3	
240059 AFSCHRIJVING KANTOORMEUB IGS		-38.683,8	
240060 BENODIGDHEDEN PROEFWONEN		2.528,3	
240069 AFSCHRIJVING BENODIGDHEDEN PROEFWONEN		-2.528,3	
242050 LICHTE VRACHTWAGENS SVK		135.978,1	
242059 AFSCHRIJVING LICHTE VRACHTW SVK		-93.673,7	
D. Leasing en soortgelijke rechten	25		
E. Overige materiële vaste activa	26	509.787,2	
260060 INRICHTING KASTEELSTR KANTOOR		54.550,9	
260061 WONING ROESLARESTR SVK		121.626,1	
260062 WONING LENDELEEDSESTRAAT		317.089,0	
260063 WONING D MARTENSLAAN SVK		93.452,2	
260064 INR WONINGEN SVK EIG STAD		40.048,5	
260065 INR CRISISWONINGEN IGS		53.271,0	
260066 WONINGEN PROJECT DE HARP		230.016,3	
260069 AFSCHR INR KASTEELSTR IGS		-51.489,1	
260079 AFSCHRIJVINGEN PROJECT DE HARP		-75.812,7	
260080 GORDIJNEN PERELAAR		12.725,2	
260089 AFSCHR GORDIJNEN PERELAAR		-1.885,0	
260169 AFSCHRIJVING WONING ROES SVK		-61.511,5	
260269 AFSCHRIJVING WONING LENDELEEDSE		-122.673,5	
260369 AFSCHRIJVING D MARTENSLAAN SVK		-44.644,6	
260469 AFSCHR INR WONINGEN SVK EIG ST		-21.184,8	
260569 AFSCHR INR CRISISWONINGEN IGS		-33.790,9	
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële Vaste Activa (toel. IV en V)	28		
A. Verbonden ondernemingen	280/1		
1. Deelnemingen	280		
2. Vorderingen	281		
B. Ondernemingen met deelnemingsverhouding	282/3		
1. Deelnemingen	282		
2. Vorderingen	283		
C. Andere financiële vaste activa	284/8		
1. Aandelen	284		
2. Vorderingen & borgtochten in contanten	285/8		
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	1.503.521,0	
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29		
A. Handelsvorderingen	290		

	Periode 1 2020/1-2020/12		Periode 2 0/0-0/0
	Code	(in EUR)	
B. Overige vorderingen	291		
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	46.869,0	
A. Voorraden	30/36	46.869,0	
1. Grond- en hulpstoffen	30/31		
2. Goederen in bewerking	32		
3. Gereed produkt	33		
4. Handelsgoederen	34	46.869,0	
340000 VOORRAAD HANDELSGOEDEREN		46.869,0	
5. Onroerende goederen voor verkoop	35		
6. Vooruitbetalingen	36		
B. Bestellingen in uitvoering	37		
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	257.618,4	
A. Handelsvorderingen	40	78.446,8	
400000 KLANTEN		64.689,0	
400001 Klanten LWB		6.257,7	
404000 TE INNEN OPBRENGSTEN		7.500,0	
407000 DUBIEUZE VORDERINGEN		207.636,6	
409000 GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN		-207.636,6	
B. Overige vorderingen	41	179.171,6	
411200 TERUG TE VORDEREN BTW (R/C°)		15.863,2	
416001 Te ontvangen huurpremie		43,92	
416401 TE ONTVANGEN SUBSIDIES		96.541,2	
416700 EIGENAARS VAN HUURWONINGEN		64.883,4	
416900 ANDERE DIVERSE VORDERINGEN		1.839,7	
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	50/53		
A. Eigen aandelen	50		
B. Overige beleggingen	51/53		
IX. Liquide middelen	54/58	1.123.390,8	
550100 GMK 068-2262566-68		510.013,8	
550150 GMK 068-2262567-69		357.971,6	
550170 DEXIA 091-0125644-58		94.196,2	
550190 DEXIA 091-0193601-18		442,77	
550200 Dexia 091-0193915-41		91.490,4	
550210 Dexia BTW BE64 0910 2101 2552		68.450,2	
570000 KAS		825,79	
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	75.642,6	
490000 OVER TE DRAGEN KOSTEN		11.031,8	
491000 VERKREGEN OPBRENGSTEN		64.610,7	
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	2.125.521,0	

	Periode 1 2020/1-2020/12		Periode 2 0/0-0/0
	Code	(in EUR)	
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	1 207 267,9	
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	25 000,0	
A. Geplaatst kapitaal	100		
B. Niet opgevraagd kapitaal (-)	101	25 000,0	
101200 PERMANENTE FINANCIERING ONTVAN		25.000,0	
II. Uitgiftepremies	11		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Reserves	13	1 182 267,9	
A. Wettelijke reserve	130	992 381,2	
130000 FONDSSEN BESTEMD VOOR INVESTEREN		104.855,8	
130001 FONDS INV RESERVE IGS 04-08		130,49	
130002 FONDS INV RESERVE SVK		468.069,3	
130003 FONDS INV RESERVE IGS 09-18		182.924,7	
130004 FONDS SVK 2018 GEMEENTEN		72.293,9	
130005 FONDS INV RESERVE LWB 19-25		135.889,1	
130010 RESERVE PROEFWONEN		28.217,8	
B. Onbeschikbare reserves	131		
1. Voor eigen aandelen	1310		
2. Andere	1311		
C. Belastingvrije reserves	132	10 586,6	
132001 PROVISIE HUURDERVING SVK		10.586,6	
D. Beschikbare reserves	133	179 300,0	
149110 ANDERE BESTEMDE FONDSSEN: artikel 15, 2°/1		179.300,0	
V. Overgedragen winst	140		
Overgedragen verlies	141		
VI. Kapitaalsubsidies	15		
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN			
VII. Voorzieningen voor risico's en kosten	16	4 245,5	
A. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
B. Belastingen	161		
C. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162		
D. Overige risico's en kosten (toel. IX)	163/5	4 245,5	
163000 VOORZIENINGEN VOOR ANDERE RISICO'S		4.245,5	
SCHULDEN	17/49	914 007,5	
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	446 545,6	
A. Financiële schulden	170/4	446 545,6	
1. Achtergestelde leningen	170		
2. Niet achtergestelde obligatieleningen	171		
3. Leasing- en soortgelijke schulden	172		
4. Kredietinstellingen	173	291 526,9	
173190 LENING PROJECT ROESELARSESTRA		74.147,7	
173191 LENING PROJECT DIRK MARTENSLAA		32.725,6	
173192 LENING PROJECT LENDELEEDSESTRA		106.777,8	
173193 LENING LENDELEEDSESTR FASE 2		77.875,6	
5. Overige leningen	174	155 018,7	
174100 RENTELOZE LENING OCMW IZEGEM		155.018,7	
B. Handelsschulden	175		
1. Leveranciers	1750		
2. Te betalen wissels	1751		
C. Ontvangen vooruitbetalingen/bestellingen	176		
D. Overige schulden	178/9		
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)	42/48	441 918,5	
A. Schulden +1j die vervallen binnen het jaar	42	22 575,8	
420190 LENING PROJECT ROESELARSESTR		4.405,8	

	Periode 1 2020/1-2020/12		Periode 2 0/0-0/0
	Code	(in EUR)	
420191 LENING PROJECT DIRK MARTENSLAA		1.787,5	
420192 LENING LENDELEEDSESTRAAT		5.040,7	
420193 LENING LENDELEEDSESTR PROJ 2		3.008,2	
420194 RENTELOZE LENING PROJECT DE HARP		8.333,3	
B. Financiële schulden	43		
1. Kredietinstellingen	430/8		
2. Overige leningen	439		
C. Handelsschulden	44	78.926,2	
1. Leveranciers	440/4	78.926,2	
440000 LEVERANCIERS		71.777,4	
444000 TE ONTVANGEN FACTUREN		5.112,1	
444100 OP TE MAKEN CN		2.036,6	
2. Te betalen wissels	441		
D. Ontvangen vooruitbetalingen/bestellingen	46		
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	201.631,8	
1. Belastingen	450/3	2.274,1	
453000 INGEHOUDEN VOORHEFFINGEN		2.274,1	
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	199.357,7	
454000 RIJKSDIENST VOOR SOCIALE ZEKER		42.051,9	
455000 BEZOLDIGINGEN		7.944,3	
456200 VOORZIENING VAK GELD		149.361,4	
F. Overige schulden	47/48	138.784,6	
481000 VOORAFBETAALDE HUREN		16.934,7	
482100 Te verrekenen HS		34.743,4	
488000 BORGTOCHTEN ONTVANGEN IN CONTA		63.684,1	
488999 WAARBORGEN CRISISWONINGEN		9.488,6	
489000 ANDERE DIVERSE SCHULDEN		10.592,0	
489001 Terug te geven HS		3.341,5	
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	25.543,2	
492000 TOE TE REKENEN KOSTEN		1.612,9	
493000 OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN		23.930,3	
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	2.125.521,0	