



Vaartstraat 4
8870 Izegem

Tel 051 32 16 22

www.woondienst.be
info@woondienst.be

INHOUD

1	ALGEMEEN BEHEER EN WERKING ORGANISATIE	- 4 -
2	INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING LOKAAL WOONBELEID.....	- 4 -
3	SVK REGIO IZEGEM	- 6 -
4	WONEN & WERKEN	- 7 -
1	BEHEER EN WERKING ORGANISATIE	- 8 -
1	BEHEER	- 8 -
1.1	<i>Samenstelling bestuursorganen Woondienst Regio Izegem</i>	- 8 -
1.2	<i>Algemene vergadering Woondienst Regio Izegem</i>	- 9 -
1.3	<i>Raad van bestuur Woondienst Regio Izegem</i>	- 9 -
1.4	<i>Dagelijks bestuur Woondienst Regio Izegem</i>	- 9 -
1.5	<i>Adviesgroep Wonen – Welzijn</i>	- 10 -
1.6	<i>Beheerscomité Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Izegem</i>	- 11 -
2	WERKING ORGANISATIE	- 11 -
2.1	<i>Vorming van nieuwe woonmaatschappijen</i>	- 11 -
2.2	<i>Personeelsbezetting</i>	- 13 -
2.3	<i>Verhuis kantoor Woondienst</i>	- 13 -
2.4	<i>Boekhouding</i>	- 13 -
2.5	<i>Informatieveiligheid</i>	- 14 -
2	WOONBELEID REGIO IZEGEM IZEGEM – INGELMUNSTER – LEDEGEM – OOSTROZEBEKE – WIELSBEKE ACTIVITEITENVERSLAG 2022.....	- 15 -
1	BELEIDSPRIORITEIT 1: DE GEMEENTE INFORMEERT, ADVISEERT EN BEGELEIDT INWONERS MET VRAGEN OVER WONEN.....	- 16 -
1.1	<i>Aanbieden van gestructureerde basisinformatie over wonen</i>	- 16 -
1.1.1	Algemene cijfergegevens over klanten	- 16 -
1.1.2	Informatie over wonen.....	- 16 -
1.2	<i>Het aanbieden van sociaal en technisch advies en (intensieve) begeleiding op maat op het vlak van wonen</i>	- 18 -
1.2.1	Algemene cijfergegevens over de prioritaire doelgroepen	- 18 -
1.2.2	Sociaal en technisch advies	- 19 -
1.2.3	Begeleiding op maat	- 19 -
1.3	<i>Meldpunt discriminatie</i>	- 27 -
1.4	<i>Partnerschap met energiehuis</i>	- 27 -
2	BELEIDSPRIORITEIT 2: DE GEMEENTE WERKT AAN DE KWALITEIT VAN HET WONINGPATRIMONIUM	- 29 -
2.1	<i>Normerende maatregelen</i>	- 29 -
2.1.1	Conformiteitsattesten	- 29 -
2.1.2	Opvolgen woningkwaliteit huisvesting seizoensarbeiders en buitenlandse werknemers	- 29 -
2.1.3	Stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit	- 30 -
2.2	<i>Stimulerende maatregelen</i>	- 30 -
2.3	<i>Sanctionerende maatregelen</i>	- 31 -
2.3.1	Leegstand	- 31 -
2.3.2	Verwaarlozing.....	- 32 -
2.3.3	Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid	- 33 -
3	BELEIDSPRIORITEIT 3: DE GEMEENTE ZORGT VOOR EEN DIVERS EN BETAALBAAR WOONAANBOD I.F.V. DE WOONNODEN	- 35 -
3.1	<i>Zorgwonen</i>	- 35 -
3.2	<i>De gemeenten voeren een gecoördineerd beleid rond sociaal wonen</i>	- 36 -
3.3	<i>Woningmarkt in kaart brengen</i>	- 36 -
4	OPROEP VOOR PROJECTEN MET EEN VERNIEUWEND OF EXPERIMENTEEL KARAKTER	- 37 -
4.1	<i>Beheersmatige / methodische acties</i>	- 38 -
4.1.1	Ontwikkelen gemeenschappelijke taal en referentiekader.....	- 38 -
4.1.2	Ontwikkelen van een methodiek.....	- 38 -
4.1.3	Vorbereiden van uitvoerende acties	- 39 -
4.2	<i>Communicatie</i>	- 39 -
4.3	<i>Uitvoerende acties</i>	- 39 -

5	OVERLEG, NETWERKVORMING EN SENSIBILISERING.....	- 40 -
5.1	Overleg en netwerkvorming omtrent wonen	- 40 -
5.1.1	Overleg immokantoren	- 40 -
5.1.2	Overleg eerstelijnsgezondheidszorg.....	- 41 -
5.1.3	Netwerkvorming.....	- 41 -
5.2	Sensibiliseringsacties omtrent wonen	- 42 -
3	SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM IZEGEM – INGELMUNSTER – LEDEGEM – OOSTROZEBEKE – WIELSBEKE – LENDELEDE ACTIVITEITENVERSLAG 2022.....	- 45 -
1.	HET SVK WONINGPATRIMONIUM EN HET VOOROPGESTELDE GROEIPAD 2021-2025	- 45 -
1.1.	Nieuwe panden in beheer 2022 – concrete gegevens	- 46 -
1.3.	Typologie en aantal slaapkamers SVK-woningen per gemeente – situatie 31/12/2022.....	- 47 -
1.4.	Aantal panden in eigendom lokaal bestuur – situatie 31/12/2022.....	- 47 -
1.5.	De huurprijzen van SVK regio Izegem op 31/12/22 (hoofdhuur).....	- 48 -
1.6.	Evolutie van de huurprijzen (hoofdhuur)	- 48 -
2.	KANDIDAAT – HUURDERS : PROFIEL EN WACHTLIJST	- 49 -
2.1.	Het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst – evolutie 2020-2022	- 49 -
2.2.	Kandidaat-huurders: aantal gezinsleden.....	- 50 -
2.3.	Kandidaat – huurders: woonplaats	- 51 -
2.4.	Punten ‘actueel besteedbaar inkomen’ (of ABI) van de kandidaten	- 52 -
2.5.	Punten woonnood	- 53 -
2.6.	Nationaliteit van de kandidaten	- 54 -
2.7.	Leeftijd van de kandidaat-huurders.....	- 54 -
3.	DE HUURDERS : PROFIEL VAN ONZE HUURDERSPOPULATIE.....	- 55 -
3.1.	Aantal gezinsleden (totaal + nieuwe huurders 2022).....	- 55 -
3.2.	De inkomenssituatie bij toewijzing van een SVK-woning	- 56 -
3.3.	De nationaliteit van de huurders	- 57 -
3.4.	De woonnood van de huurders bij toewijzing van een SVK-woning	- 58 -
3.5.	Wachttijd voor de toewijzing van een SVK-woning	- 58 -
3.6.	leeftijd van de referentiehuurders	- 59 -
4	WONEN EN WERKEN	- 60 -
1	RENOVATIEPROJECT	- 60 -
2.	WERKVARINGSPROJECT	- 61 -
3.	WERKPUNTEN 2022:.....	- 62 -
4.	OPVOLGEN SECTORONTWIKKELINGEN	- 63 -
5.	PERSONEELSONKADERING 2022	64

JAARVERSLAG 2022 – 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, en het werkervaringsproject Wonen & Werken op werkingstoelagen van de lokale besturen.

Dit jaarverslag geeft relaas over de uitgevoerde activiteiten en bereikte resultaten in 2022.

1 ALGEMEEN BEHEER EN WERKING ORGANISATIE

- In 2022 is er veel aandacht moeten gaan naar de **de vorming van de woonmaatschappijen en de gevolgen hiervan voor het personeel dat moet overstappen naar de nieuwe maatschappij, alsook voor de toekomst van de Woondienst**.
De Vlaamse regering heeft immers beslist dat met ingang van 1 januari 2023 (inmiddels 1 juli 2023) de SHM's en SVK's geïntegreerd en omgevormd moeten worden tot een sociale woonmaatschappij. Door de afbakening van de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen zal het grootste deel van het SVK (en al het personeel van het SVK) overgeheveld worden naar de woonmaatschappij Midwest West, en het patrimonium dat in de gemeenten Oostrozebeke, Wielsbeke en Lendelede gelegen is naar de woonmaatschappij Zuidwest Midden. In het afgelopen jaar lag de focus vooral op de uitbouw van de woonmaatschappij Midwest Midden. Heel wat aspecten moesten op vrij korte termijn (her)bekeken worden: juridische en financiële aspecten m.b.t. de vorming van de woonmaatschappij, een nieuw organogram, personeelskwesties, maar tevens ook de gevolgen van deze hele hervorming voor de Woondienst zelf.
- 2022 was voor de Woondienst ook het jaar van de **verhuis naar een nieuw kantoor**. In september 2022 verhuisden de burelen naar een gehuurd kantoor in de Vaartstraat 4, en het magazijn van Wonen & Werken naar een loods van het vroegere ETIZ-gebouw.
- Na een heel moeizaam jaar 2021 op het vlak van **boekhouding**, ten gevolge van de overschakeling naar een volledige BBC-boekhouding, kon er in 2022 weer werk gemaakt worden van een striktere financiële opvolging.
- Tot slot werd de nodige opvolging gegeven aan aspecten inzake **informatieveiligheid**, rekening houdend met de geldende regelgeving i.v.m. het verwerken van persoonlijke gegevens en het vrije verkeer van gegevens.

2 INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING LOKAAL WOONBELEID

De Vlaamse regering keurde op 16/11/2018 een Besluit goed voor het Lokaal Woonbeleid. Dit besluit zet 3 belangrijk beleidsprioriteiten uit waaraan een gemeente moet 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 2022 diverse activiteiten uitgevoerd die een verderzetting zijn van de vorige jaren. Tevens werd bijzondere aandacht besteed aan o.m. volgende aspecten:

- Het uitwerken van een onderzoek omtrent de opdracht '**Woningmarkt in kaart brengen**'. In samenwerking met het provinciaal Steunpunt Data & Analyse werd gepoogd om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van het huidige woningbestand, en in het bijzonder van de oudere woningen in onze gemeenten. Op die manier willen we een indicatie krijgen van het effect van het gevoerde kwaliteits- en premiebeleid in de afgelopen jaren. Dit kan de basis leggen voor toekomstige beleidsacties.
- Afwerken van een **uniforme procedure voor de hele regio Midwest** i.v.m. het opvolgen van de **huisvesting van buitenlandse werknemers**. Er wordt voortaan uitgegaan van een vergunningenbeleid, waarbij panden die als kamers worden aangewend ook effectief op die manier moeten vergund zijn (en uiteraard ook aan de kwaliteitseisen moeten voldoen).
- Opstart van een **intervisietraject voor de woonbegeleiders van de Woonwinkel en de huurbegeleiders van het SVK** onder leiding van 2 medewerkers van de hogeschool Vives. Door enkele personeelsverschuivingen in de afgelopen jaren was er nood aan interne afstemming en een duidelijk kader voor de concrete werkpraktijk.

Woondienst Regio Izegem moest in 2022 echter ook **inspelen op nieuwe noden**, weliswaar zonder daarvoor extra middelen te ontvangen van de Vlaamse overheid. Dit was inzonderheid het geval voor:

- De **opvang van vluchtelingen uit Oekraïne**. Begin 2022 barstte de oorlog in Oekraïne los, met een stroom aan vluchtelingen naar andere Europese landen als gevolg. Elke gemeente werd geconfronteerd met een bijkomend opvangprobleem. Naast de opvang in gastgezinnen werd er in verschillende gemeenten ook uitgekeken naar bijkomende woningen, zonder daarvoor de bestaande crisisopvangmogelijkheden in het gedrang te brengen. Intussen verblijven meerdere Oekraïense gezinnen al langere tijd in de gemeenten, maar is doorstroming naar woningen op de private of sociale huurmarkt zeker niet evident.
- De Vlaamse renovatiepremie en de premies van netbeheerder Fluvius werden in 2022 samengevoegd tot een **nieuwe 'Mijn VerbouwPremie'** die vanaf 1/10/2022 kon aangevraagd worden. Deze hervorming had de goede bedoeling om met één overkoepelende premie te werken, wat voor meer duidelijkheid en eenvormigheid moest zorgen. De eerste maanden werken met de nieuwe premie leert echter ook dat het om zeer uitgebreide aanvragen gaat, waar de loketmedewerkers de handen aan vol hebben om mensen hierin te begeleiden.

In 2022 werd het **experimenteel project 'Goed wonen en woonhygiëne'** opgestart, na goedkeuring door de minister van wonen. Het experimenteel project heeft een looptijd van 3 jaar, tot eind 2024.

Het werken rond goede, gezonde huisvesting met inbegrip van de aanpak van vervuilde woonsituaties is een werk van lange adem, zowel op vlak van uitbouw van een structureel netwerk van organisaties als bij concrete dossiers. Met dit project mikken we op **drie verschillende niveaus**:

- Beheersmatig/methodisch: opstellen van een gedragen inhoudelijk referentiekader rond 'goed wonen', taakafspraken tussen diensten en organisaties inzake coördinatie en begeleidingstrajecten, netwerkvorming tussen diensten en organisaties, sensibiliseren van hulp- en dienstverleners.
- Operationeel/dossierniveau: preventief en – indien nodig – curatief ondersteunen van huishoudens in het streven naar goed en gezond wonen, via vorming en (individuele) ondersteuning
- Beleidsmatig: verzelfstandiging van het project via structurele inbedding van de methodiek in de reguliere werking en uitrol van verworven kennis en expertise naar de Midwest-regio.

In 2022 lag de focus in dit project op de uitwerking van het concept, het uitvoeren van een aantal testcases bij SVK-huurders, en een eerste uitrol van het project naar ruimere doelgroepen, samen met bekendmaking bij diverse welzijnsdiensten.

Tot slot werd ook al **voortgeblijkt naar de volgende BBC-periode (2026 – 2031)**.

Zoals vermeld loopt de huidige subsidiëring van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid tot eind 2025. Er dient tijdig een nieuw subsidiekader te komen voor de periode 2026 – 2031. In dat kader hadden we samen met VVSG en enkele andere samenwerkingsverbanden in mei 2022 een eerste constructief contact met het kabinet van minister Diependaele.

Ter voorbereiding van een nieuw subsidiekader werd aan het **Steunpunt Wonen** de opdracht gegeven om een nieuwe evaluatie te maken van de IGS-en lokaal woonbeleid. Woondienst Regio Izegem werd betrokken bij een stakeholdersoverleg in het kader van dit **evaluatieonderzoek**.

Tijdens het bezoek aan het kabinet van de minister van Wonen werd benadrukt dat het voor een volgend IGS-besluit lokaal woonbeleid de ambitie is om te evolueren richting meer **geïntegreerde werking van de verschillende woon- en energieloketten**.

In dat kader wordt er binnen de Woondienst Regio Izegem nagedacht om een 4° beleidsprioriteit te voorzien (naast de 3 huidige beleidsprioriteiten m.b.t. info en advies, woningkwaliteit en zorgen voor een betaalbaar en aangepast woonaanbod), nl.: *“Ondersteuning van huishoudens in particuliere woningen met acties die een effect hebben op klimaat en energieverbruik”*.

In 2022 werden hiertoe een aantal verkennende contacten gelegd met de gemeentebesturen en een bezoek aan het energiehuis in Oostende. Dit wordt verder besproken in 2023.

3 SVK REGIO IZEGEM

De plannen van de Vlaamse regering voor de **oprichting van woonmaatschappijen** vereisten in 2022 heel wat aandacht van de medewerkers. In plaats van werk te kunnen maken van optimalisering van de huidige werking, moest er veel tijd besteed worden aan overleg en bespreking met de actoren die de woonmaatschappij zullen moeten vormen. De focus lag hierbij op de vorming van de woonmaatschappij Midwest West, omdat het grootste deel van het patrimonium en al het SVK-personeel naar deze maatschappij zullen overgedragen worden. Diverse aspecten moesten uitgewerkt worden: juridische en financiële zaken, organisatieontwikkeling, uitwerken organigram en aandacht voor diverse personeelsaangelegenheden, software, ... enz.

Daarnaast werd ook gestart met de voorbereidingen voor het uitwerken van een nieuw toewijzingsreglement conform de nieuwe regelgeving.

Een deel van het patrimonium zal overgedragen worden naar de woonmaatschappij Zuidwest Midden. Ook met deze actoren is er overleg doorgegaan om de overdracht voor te bereiden.

Niettemin zette de personeelsploeg **alles op alles om de concrete werking zo goed als mogelijk draaiende te houden**. In deel 3 van dit jaarverslag leest u meer over de activiteiten van het SVK, ten aanzien van :

1. (potentiële) eigenaars, door de patrimoniumbeheerders :

- **Op 31/12/2022** had het SVK **293 panden** in beheer. Het groeide daarmee netto 4 panden t.o.v. 31/12/2021 (in 2022 : 17 in beheer en 13 uit beheer, incl. de zogenaamde ‘panden uit en in na renovatie of verkoop’). Hiermee komen we op 5 panden minder dan de vooropgestelde prognose, een relatief beperkt verschil dus. De beperkte groei in 2022 is o.a. te wijten aan het grote aantal **hoofdhuurcontracten met een einddatum in 2022**. Het gaat hier in totaal om **45** huurcontracten.
- Daarnaast stelden we vast dat er in 2022 een kleinere vraag naar prospectiebezoeken was t.o.v. 2021. We spreken hier over een 52-tal aanvragen in 2022 tegenover 64 aanvragen in 2021. Algemeen konden we vaststellen dat kandidaat-verhuurders zich eerder “voorzichtig” opstelden bij het aanbieden van een pand aan het sociaal verhuurkantoor. De stijgende rentevoet en de hoge aankooprijzen speelden hier parten. **Investeren in vastgoed wordt m.a.w. bemoeilijkt, wat een ongunstige impact heeft op de inhuur-activiteiten van het sociaal verhuurkantoor en de huurmarkt in het algemeen.**
- In 2022 waren er ook verschillende aanvragen voor de verhuring van **nieuwbouwprojecten**. Hier zit een grote(re) tijdsspanne tussen de prospectie en de uiteindelijke oplevering en dus de ingangsdatum van de hoofdhurovereenkomst(en). Alvorens we deze panden in beheer kunnen nemen, spreken we al snel over een termijn van enkele maanden tot een jaar.

2. kandidaat-huurders, door de medewerkers administratie en onthaal:

- Eind 2021 stonden 1.196 kandidaat-huurders op de wachtlijst van SVK Regio Izegem. Dat hoog aantal kwam er o.m. omdat een actualisatie van de kandidatenlijst werd uitgesteld t.g.v. corona. De actualisatie werd in 2022 doorgevoerd, wat een arbeidsintensief werk is.

- Na de actualisatie bleven er nog 844 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Er werden in 2022 echter ook 448 nieuwe inschrijvingen genoteerd. Dit is opvallend meer dan de voorbije jaren. Op 31/12/2022 stonden opnieuw 962 kandidaat-huurders(gezinnen) op onze wachtlijst.
- Er werden **37 panden toegewezen**. Dat zijn een stuk minder dan in 2021, maar heeft te maken met de uitval van een medewerker. Een bijkomende toewijstronde voor 28 panden die voorzien was in december 2022 kon pas in januari uitgevoerd worden.

3. huurders, door de huurbegeleiders en patrimoniumbeheerders :

- SVK's richten zich via het puntensysteem tot de meest kwetsbare personen/gezinnen in onze samenleving. In deel 3 van dit jaarverslag wordt via een aantal cijfergegevens m.b.t. gezinsgrootte, inkomenssituatie, nationaliteit, woonnood, leeftijd, ... getracht om het profiel van onze SVK-huurders weer te geven. Hieruit blijkt duidelijk dat **de beoogde doelgroep ook effectief bereikt wordt** (al is de vraag op vandaag helaas veel groter dan het aanbod).
 - 81% van de nieuwe huurders had bij toewijzing een inkomen om en bij het leefloon (20 punten)
 - 81% van de nieuwe huurders verkeerden voorheen in (erg) moeilijke, onstabiele woonomstandigheden (17 en 20 punten woonnood). Drie van hen waren effectief dakloos op het moment dat zij een SVK-woning werden toegewezen, en vrij uitzonderlijk cijfer voor onze regio.
 - In 2022 konden we 68% van de nieuwe huurders binnen het jaar na inschrijven aan een woonst helpen. Het blijft uiteraard belangrijk om kandidaat-huurders die in slechte woonsituaties verkeren, voldoende snel een betaalbare en kwalitatieve woonst te kunnen aanbieden. Dit vormt alvast een belangrijke uitdaging in de uitwerking van het nieuwe toewijssysteem, dat vanaf 1/10/2023 van kracht zal zijn.
- De huurbegeleiders stonden ook in 2022 in voor het begeleiden/ondersteunen van onze huurders. De focus ligt daarbij steeds op de huurdersverplichtingen (betaling huur(lasten), goed onderhoud, vermijden overlast, ...). Voor andere, al of niet gelinkte vragen/problemen wordt dagelijks samengewerkt met- of doorverwezen naar andere organisaties.

4 WONEN & WERKEN

De ploeg van Wonen & Werken heeft in 2022 twee grondige **renovatieprojecten** uitgevoerd, en heeft vooral ook veel aandacht besteed aan de **onderhoudswerkzaamheden** in het bestaand woningpatrimonium.

Wonen & Werken is echter niet alleen een renovatieploeg, maar tegelijk ook een **werkervaringsproject** voor langdurig werklozen en leefloners. In het afgelopen jaar werden 18 deelnemers tewerkgesteld die toegeleid werden door de OCMW's uit de regio.

Tenslotte werd er in 2022 aandacht besteed aan een aantal concrete **werkpunten**: vorming voor instructeurs en deelnemers, verhuizen bureel, magazijn en kleedkamers en verder uitwerken facturatieprogramma Furoo.

1

BEHEER EN WERKING ORGANISATIE

1 BEHEER

1.1 Samenstelling bestuursorganen Woondienst Regio Izegem

Volgende leden maakten in 2022 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 Desein	X	X	X
OCMW Ledegem	Wally Corneillie	X		
	Luc Vanhoutte	X	X	
Gemeente Oostrozebeke	Jacques Goemaere – najaar 2022 vervangen door Anne-Sophie Verschoore	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		
IZI Wonen	Peter De Clerck	X	X	
De Mandel	Stefanie Vandenabeele	X	X	
Mijn Huis	Koen Verdru	X	X	
Helpt Elkander	Ann Goerlandt	X	X	
Welzijnssector	Charlotte Dewitte	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 2022 tweemaal bijeen:

- 29/03/2022 met volgende agenda:
 - Goedkeuring verslag algemene vergadering 15/12/2021
 - Financies: jaarrekeningen 2021: goedkeuring
 - Verslag werking lokaal woonbeleid in 2021
 - Inhoudelijk en financieel jaarverslag 2021 Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem: goedkeuring
 - Vorming woonmaatschappijen: stand van zaken
 - Varia

- 19/12/2022 met volgende agenda:
 - Goedkeuring verslag algemene vergadering 29/03/2022
 - Afvaardiging gemeente Oostrozebeke in de bestuursorganen van de Woondienst
 - Hervorming sector wonen:
 - Vorming woonmaatschappijen: stand van zaken
 - Gevolgen voor de Woondienst Regio Izegem
 - Juridische tijdslijn
 - Financies: aanpassing meerjarenplan en budget 2020 – 2025 – goedkeuring
 - Varia

1.3 Raad van bestuur Woondienst Regio Izegem

De Raad van Bestuur kwam in 2022 bijeen op volgende data:

- 29/03/2022
- 23/05/2022
- 19/09/2022
- 19/12/2022

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

- Terugkoppeling vergaderingen dagelijks bestuur
- Financies: aanpassing meerjarenplan 2021 – 2025
- Personeelszaken: verschuivingen organogram
- Sociaal Verhuurkantoor:
 - Inhuurname nieuwe panden
 - Aanpassing intern huurreglement (3x)
- Opvolgen ontwikkelingen woonmaatschappijen
- Focus Wonen en Klimaat
- Project Goed wonen en woonhygiëne

1.4 Dagelijks bestuur Woondienst Regio Izegem

Het dagelijks bestuur kwam in 2022 bijeen op volgende data:

- 27/01/2022
- 31/03/2022
- 28/04/2022
- 30/06/2022
- 1/09/2022
- 20/10/2022
- 17/11/2022

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:
 - Openstellen diverse vacatures + aanstelling
 - Individuele vragen/kwesties personeelsleden
 - Aanpassing arbeidsreglement
 - Opstart traject methodieontwikkeling
- Financies:
 - Budgetcontrole
 - Aanpassing meerjarenplan 2021 – 2025
- Ontwikkelingen woonmaatschappijen
 - Algemene stand van zaken woonmaatschappijen Midwest West en Zuidwest Midden
 - Toekomstige rol Wonen & Werken
- IGS-subsidiedossier:
 - Tussentijdse evaluatie
 - Vooruitblik nieuw subsidiebesluit
- Kantoorgebouw + magazijn Wonen & Werken
- Inhoudelijke dossiers
 - Focus Wonen & Klimaat
 - Opvang vluchtelingen Oekraïne
 - Premies: problematiek Mijn VerbouwPremie
- SVK: vonnissen vrederechter
- Informatieveiligheid (jaarverslag + loggingscontrole)
- Nalatenschap E. VDB.

1.5 Adviesgroep Wonen – Welzijn

In 2022 kwam de adviesgroep Wonen - Welzijn 2 maal bijeen, nl. op 15/6/2022 en op 7/12/2022. Behandelde agendapunten:

- Algemene punten:
 - Personeel Woondienst: organogram
 - Kantoorgebouw
- Woowinkelwerking:
 - Mijn VerbouwPremie
 - Nieuwe dagprijzen crisiswoningen
 - Woonclub
 - Opvang vluchtelingen Oekraïne
 - Sensibiliseringsacties
 - Project Goed wonen en woonhygiëne
 - Dak- en thuislozentelling
 - Onderzoek woningmarkt in kaart brengen
 - Tussentijdse evaluatie subsidiedossier
- SVK-werking:
 - Ontwikkelingen m.b.t. de vorming van woonmaatschappijen
 - Nieuw toewijssysteem
 - Vorderingen huurders
 - Actualisatie wachtlijst
 - Fonds ter bestrijding van uithuiszetting
 - Ervaringen omtrent overname energiecrisis

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. Vandevoorde) en OCMW Wielsbeke (D. Steelant), het Centrum Algemeen Welzijnswerk (S. Vantorre), vzw Samenspel (S. Degrande) en O.C. St. Idesbald (E. Defieuw/ T. Deketele / W. Degryse).
- Een vertegenwoordiger van de IZI Wonen (F. D’Huyvetter),
- SVK –coördinator (N. Folens), stafmedewerker wonen-welzijn (B. Beernaert) en diensthoofd (B. Sintobin) + op agenda woonbegeleiders woonwinkel en/of medewerkers SVK.

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. Het Beheerscomité kwam in 2022 bijeen op 23/05/2022 en behandelde volgende punten:

- Rapportage IGS-werking 2021 – beoordeling door Wonen-Vlaanderen
- IGS-werking 2022: nieuwe accenten
- Rekeningen ILV 2020 – 2021

Een meer gedetailleerde opvolging gebeurt door de IGS-stuurgroep. Deze stuurgroep moet volgens de subsidievoorwaarden minstens tweemaal per jaar bijeenkomen. De IGS-stuurgroep kwam tweemaal bijeen, nl. op

- Op 31/03/2022, met volgende agenda:
 - Rapportage IGS-subsidieperiode 1/01/2021 – 31/12/2021
 - Aandachtspunten 2022
- Op 20/10/2022, met volgende agenda:
 - Tussentijdse rapportage IGS-subsidieperiode 1/1/2022 – 30/06/2022

2 WERKING ORGANISATIE

2.1 Vorming van nieuwe woonmaatschappijen

De Vlaamse regering heeft beslist dat de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren moeten ondergebracht worden onder nieuw te vormen woonmaatschappijen. Op die manier zal er per gemeente nog slechts 1 sociale woonactor werkzaam zijn.

Het decreet dat deze grondige hervorming moet regelen werd medio 2021 goedgekeurd, maar de voorbereidingen hiertoe werden reeds in het najaar 2020 aangevat. Aangezien het SVK Regio Izegem deel uitmaakt van de Woondienst Regio Izegem heeft deze hele hervorming een grote impact op de werking van de Woondienst.

In 2021 lag de klemtoon op het afbakenen van de werkingsgebieden voor deze woonmaatschappijen. Die afbakening was een moeilijke oefening, omdat de huidige werkingsgebieden soms sterk van elkaar verschillen (o.m. ook tussen SVK en SHM), alsook omdat er op veel plaatsen meerdere SHM’s werkzaam zijn.

De Vlaamse regering nam begin 2022 een definitieve beslissing over de afbakening van de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen, mede rekening houdend met de adviezen van de gemeenten. In West-Vlaanderen werd volgende kaart gelegd:



De werkingsgebieden vallen niet samen met de huidige IGS-werkingsgebieden, en dus ook niet met het werkingsgebied van de Woondienst Regio Izegem. Drie gemeenten van de regio Izegem, nl. Oostrozebeke, Wielsbeke en Lendelede, zullen samenwerken met de woonmaatschappij Zuidwest Midden (donkerblauwe kleur). De drie andere gemeenten (Izegem, Ingelmunster en Ledegem) zullen samenwerken met de woonmaatschappij Midwest West (lichtgroene kleur).

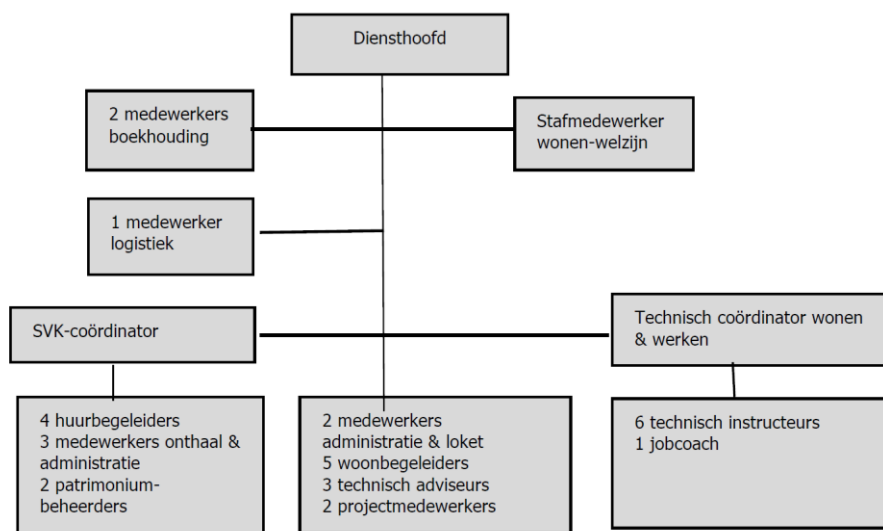
In 2022 werd er vooral aandacht besteed aan de vorming van de woonmaatschappij Midwest West, omdat zo'n 85% van het woningpatrimonium, alsook alle SVK-medewerkers zullen overgaan naar deze woonmaatschappij. De rest van het patrimonium wordt overgedragen naar de woonmaatschappij Zuidwest Midden. Het is de bedoeling dat de woonmaatschappij effectief gevormd is tegen 1 juli 2023. Ter voorbereiding werden heel wat aspecten uitgewerkt, zoals juridische vormgeving (statuten, samenstelling bestuursorganen, intern huurreglement), financiële planning, organisatieontwikkeling en nieuw organogram (+ ontwerp eenheidsstatuut voor het personeel), ICT, naamgeving en nieuwe huisstijl, ... Tevens werden de voorbereidende werkzaamheden aangevat voor de uitwerking van een nieuw toewijsreglement dat per 1 oktober 2023 in voege moet gaan.

Deze hervorming heeft ook consequenties voor de Woondienst Regio Izegem. De welzijnsvereniging blijft bestaan met de werking van het IGS lokaal woonbeleid en de inzet van Wonen & Werken. Wat betreft Wonen & Werken heeft de woonmaatschappij Midwest West wel een principiële beslissing genomen om t.a.v. de eigenaars-verhuurders werk te maken van een uitvoerscenario voor de woningen die nu in beheer zijn van het SVK Regio Izegem, waarbij ook na overdracht naar de woonmaatschappij volgens dezelfde modaliteiten verder zal gewerkt worden (uitvoeren herstellingswerken tegen materiaalkosten, geen werkuren). Daarnaast wordt er nagedacht over een ruimere inzet van Wonen & Werken in woningen van de woonmaatschappij (vnl. voor tussentijdse opknappbeurten bij einde onderhuurcontract), maar tevens in woningen van de lokale besturen (crisis- en LOI-woningen).

2.2 Personeelsbezetting

Mede ten gevolge van de ontwikkelingen omtrent de vorming van de woonmaatschappij en de onzekerheid die dit teweeg brengt bij sommige personeelsleden, zijn er in 2021 vrij veel personeelsverschuivingen geweest bij de Woondienst. Gezien de schaarste op de arbeidsmarkt was het ook geen evidentie om snel alle vacatures in te vullen. Begin 2022 was het organogram uiteindelijk grotendeels opnieuw ingevuld met de aanwerving van een aantal nieuwe en sterk gemotiveerde medewerkers.

Het organogram ziet er nu als volgt uit (voor een gedetailleerd overzicht van het personeelsbestand, zie deel 5 – personeelsomkadering 2022):



2.3 Verhuis kantoor Woondienst

De site waar het kantoor van de Woondienst gelegen was 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 moest de Woondienst uitkijken naar een andere locatie. Er werd een geschikt pand gevonden in de Vaartstraat 4 te Izegem, dat vanaf 1/05/2022 werd gehuurd. Er werden een aantal werkzaamheden uitgevoerd teneinde op een voldoende comfortabele manier te kunnen werken in dit gebouw.

Op 5 en 6 september verhuisde de Woondienst naar het **nieuw kantoorgebouw in de Vaartstraat 4**. Deze nieuwe lokalen werden aan het brede publiek bekend gemaakt tijdens de open monumentendag op 11 september en een **open deurmoment op zaterdag 8 oktober**.

Voor het magazijn van Wonen & Werken werd een oplossing gevonden in de nabijheid van het nieuw kantoorgebouw, nl. in de achterliggende loods van het Etiz-gebouw in de P. Albertlaan.

De verhuis was tevens een goede aanleiding om het (papieren) archief van de Woondienst op punt te stellen (en ook te bekijken welke documenten mogen vernietigd worden). In 2021 werd hiervoor een samenwerking aangegaan met de Intergemeentelijke Archiefdienst van de DVV Midwest. Zij beschikken over de nodige deskundigheid en hebben kennis over wettelijke bewaartermijnen e.d. Een medewerker van de IGA begeleidt de Woondienst hierin.

2.4 Boekhouding

Na een moeizaam jaar 2021 op het vlak van boekhouding ten gevolge van de overschakeling naar ‘full’ BBC-boekhouding, konden we in het afgelopen jaar de boekhouding stilaan weer op sporen krijgen. Zo kon er opnieuw

voldoende aandacht besteed worden aan een tussentijdse budgetcontrole, opvolgen van huurachterstallen SVK, leegstand, betaling verkoopfacturen, enz.

Een strikte opvolging was dringend nodig, mede ook door de stijgende loonkosten en kosten energieverbruik in 2022.

2.5 Informatieveiligheid

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

- Alain De Burghgraeve (technisch adviseur bij de Woondienst) werd in 2019 aangesteld als functionaris gegevensbescherming. Hij werd in zijn opdracht bijgestaan door Bjorn Sucaet van het bedrijf C-Smart. Een informatieveiligheidscel volgt de wettelijke verplichtingen. Maken deel uit van deze cel: A. De Burghgraeve, B. Sucaet (eind 2022 vervangen door L. Hemelryck), B. Sintobin.
- De informatieveiligheidscel kwam in 2022 tweemaal bijeen, nl. op 14/03/2022 en 27/10/2022.
- Er werd in 2022 o.m. aandacht besteed aan volgende acties:
 - Opvolgen acties boordtabel
 - Opvolgen mogelijke incidenten op het vlak van informatieveiligheid
 - Logbeleid en logcontroles
 - Afspraken met bestaande en nieuwe leveranciers
 - Sensibiliseringsacties (tip van de maand voor medewerkers, quiz dag van de privacy)
 - Jaarverslag 2021

2

WOONBELEID REGIO IZEGEM IZEGEM – INGELMUNSTER – LEDEGEM – OOSTROZEBEKE – WIELSBEKE ACTIVITEITENVERSLAG 2022

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 in 2022 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, SVK, SHM's en Wonen Vlaanderen maken deel uit van het overleg.

Normaal gezien komt het lokaal woonoverleg tweemaal per jaar bijeen. Data bijeenkomsten:

- Izegem: 30/03/2022 – 18/10/2022
- Ingelmunster: 24/03/2022 – 24/11/2022
- Ledegem: 21/03/2022 – 10/10/2022
- Oostrozebeke: 22/03/2022 – 18/10/2022
- Wielsbeke: 10/03/2022 – 6/10/2022

In 2022 werd aandacht besteed aan een aantal punten die in elk lokaal woonoverleg aan bod zijn gekomen:

- Cijfergegevens werking 2021
- Focus wonen en klimaat
- Opvang vluchtelingen Oekraïne
- Mijn VerbouwPremie
- Voorstelling project 'Goed wonen en woonhygiëne'
- Sociale huisvesting:
 - Stand van zaken vorming van de woonmaatschappij(en)
 - Rapport sociale huur
 - Stand van zaken nieuwe projecten

Daarnaast werden nog specifieke agendapunten m.b.t. gemeentelijke dossiers behandeld:

- Izegem:
 - Project Kortrijksestraat 50 – 52
 - Huisvesting buitenlandse werknemers: wijziging aanpak en procedure
- Ingelmunster:
 - Afronding project Ingelmunster benoveert
 - Aanpassing gemeentelijk premiereglement huurwoningen
- Ledegem:
 - Aanpassing gemeentelijke premiereglementen (vnl. inkomensgrenzen)
 - Overdracht sociale huurwoningen OCMW naar de woonmaatschappij
- Oostrozebeke:
 - Project Ettingen: lokale woontoets
- Wielsbeke:
 - Opvolging woonconvenant / LTR ouderen / verkoop Schrijverkeshoek

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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	212	185	197	306
Ingelmunster	130	103	119	125
Ledegem	104	79	72	99
Oostrozebeke	75	41	44	54
Wielsbeke	74	58	61	56
Andere	108	102	74	84
Totaal	703	568	567	724

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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	524	441	458	580
Ingelmunster	279	250	247	256
Ledegem	243	192	153	168
Oostrozebeke	168	130	101	129
Wielsbeke	202	149	147	136
Andere	152	153	116	129
Totaal	1.568	1.315	1.222	1.398

Aantal klantencontacten per gemeente

	2019	2020	2021	2022
Izegem	1.993	1.780	2.025	2.005
Ingelmunster	1.028	1.067	946	731
Ledegem	713	572	580	509
Oostrozebeke	562	406	349	389
Wielsbeke	554	496	533	447
Andere	270	375	235	266
Totaal	5.120	4.696	4.668	4.347

1.1.2 Informatie over wonen

Aantal contacten met vragen over premies

	2019	2020	2021	2022
Izegem	370	213	287	438
Ingelmunster	343	328	339	258
Ledegem	363	283	197	260
Oostrozebeke	157	86	91	128
Wielsbeke	191	142	170	130
Andere	51	34	31	35
Totaal	1.475	1.086	1.115	1.249

Aantal gemeentelijke premie-aanvragen

	2019	2020	2021	2022
Izegem	127	105	90	140
Ingelmunster	53	43	39	70
Ledegem	44	29	23	30
Oostrozebeke	22	13	9	15
Wielsbeke	24	18	16	15
Totaal	270	208	177	270

Zie detail in bijlage 1

Aantal gewestelijke premie-aanvragen

	2019	2020	2021	2022 (*)
Izegem	200	192	184	107
Ingelmunster	67	83	67	37
Ledegem	66	87	70	33
Oostrozebeke	44	31	31	12
Wielsbeke	50	48	59	33
Totaal	427	441	411	222

2022	RENOPREMIE (*)	AANP. PREMIE (*)
Izegem	100	7
Ingelmunster	37	0
Ledegem	28	5
Oostrozebeke	10	2
Wielsbeke	29	4
Totaal	204	18

(*) We kregen enkel de cijfers voor de eerste drie kwartalen (januari-september 2022) door van de Vlaamse Overheid. Vanaf juli 2022 konden er geen Vlaamse renovatiepremies meer aangevraagd worden, omwille van de omschakeling naar Mijn VerbouwPremie binnen Wonen-Vlaanderen. Vanaf 1 oktober 2022 ging de nieuwe Mijn VerbouwPremie effectief van start. Hiervan hebben we nog geen cijfergegevens ontvangen. We zien dit vertaald in de cijfers.

Aantal contacten met vragen over huuraangelegenheden

	2019	2020	2021	2022
Izegem	531	647	506	441
Ingelmunster	180	232	202	121
Ledegem	158	111	164	46
Oostrozebeke	101	147	106	99
Wielsbeke	155	157	105	97
Andere	41	95	27	48
Totaal	1.166	1.389	1.110	852

Aantal contacten met vragen over huursubsidie en huurpremie

	2019	2020	2021	2022
Izegem	69	66	106	51
Ingelmunster	29	14	18	9
Ledegem	4	0	7	4
Oostrozebeke	4	3	10	9
Wielsbeke	2	3	4	4
Andere	1	5	1	2
Totaal	109	91	146	79

Aantal contacten met vragen over sociaal huren

	2019	2020	2021	2022
Izegem	469	317	551	503
Ingelmunster	296	259	212	227
Ledegem	129	104	162	124
Oostrozebeke	217	137	117	125
Wielsbeke	171	154	180	176
Andere	123	135	97	90
Totaal	1.405	1.106	1.319	1.245

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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	179	124	132	120
Ingelmunster	44	66	33	38
Ledegem	23	21	12	37
Oostrozebeke	48	15	7	14
Wielsbeke	14	27	21	5
Andere	10	2	1	3
Totaal	318	255	206	217

Dit gaat om de vragen die in eerste instantie rechtstreeks bij de woonbegeleiders terecht komen. De woningonderzoeken die door de technisch adviseurs uitgevoerd worden, worden onder beleidsprioriteit 2 weergegeven (zie verder).

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 2022, nieuw of vroeger reeds klant)

	2019		2020		2021		2022	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Izegem	224	43%	219	50%	241	53%	309	53%
Ingelmunster	100	36%	98	39%	77	31%	95	37%
Ledegem	56	23%	40	21%	40	26%	63	38%
Oostrozebeke	67	40%	76	58%	57	56%	73	57%
Wielsbeke	65	32%	39	26%	39	27%	36	26%
Andere	35	23%	54	98%	42	36%	68	53%
Totaal	547	35%	526	43%	496	41%	644	46%

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

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 (bvb. 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.

Aantal klantencontacten prioritaire doelgroepen

	2019		2020		2021		2022	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Izegem	1.338	67%	1.243	70%	1.407	69%	1.480	74%
Ingelmunster	578	56%	670	63%	418	44%	402	55%
Ledegem	246	35%	204	36%	290	50%	248	49%
Oostrozebeke	335	60%	279	69%	240	69%	256	66%
Wielsbeke	249	45%	223	45%	200	38%	108	24%
Andere	101	37%	264	70%	127	54%	214	80%
Totaal	2.847	56%	2.883	61%	2.682	57%	2.708	62%

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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	1.795	1.865	1.900	1.763
Ingelmunster	1.021	1.154	943	722
Ledegem	707	652	579	505
Oostrozebeke	550	466	349	386
Wielsbeke	527	618	533	423
Andere	260	440	229	257
Totaal	4.860	5.195	4.533	4.056

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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	62	48	84	102
Ingelmunster	19	23	26	27
Ledegem	15	15	15	14
Oostrozebeke	23	11	15	14
Wielsbeke	12	7	9	15
Andere(*)	14	15	11	4
Totaal	145	119	160	176

(*) bv. burgers die verblijven in de gemeente, maar wiens domicilie niet in de gemeente staat of personen die ambtshalve geschrappt 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 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. **Woonbuddy's (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.

Sinds september 2021 werd de Woonclub van Ingelmunster geïntegreerd in de Woonclub van Izegem. Er was maandelijks een bijeenkomst met cliënten die in het LOI van Izegem en Ingelmunster verblijven, dit ging afwisselend door in Izegem en Ingelmunster. Omwille van de methodiek om via groepen te werken, heeft Corona de voorbije jaren een grote invloed gehad op de werking van de Woonclub. In november 2021 waren deze bijeenkomsten gestopt op vraag van de vrijwillige woonbuddy's, de begeleidingen gebeurden op digitale wijze (via Whatsapp). We merkten de nood op om toch opnieuw fysiek te werken. Sinds mei 2022 ging dit opnieuw fysiek door. Naar het einde jaar toe was er minder inzet door vrijwilligers.

- In Izegem werden 5 dossiers door de woonbuddy's begeleid: 3 koppels met kinderen en 2 alleenstaanden.
- In Ingelmunster werden 3 gezinnen begeleid.

Op 2 juli 2022 werd een vorming rond huursubsidie, -premie en -toelage aan de woonbuddies, medewerkers dienst Integratie van Stad Izegem en LOI-medewerkers van het OCMW Izegem en Ingelmunster gegeven.

In september zijn we in **Izegem** van start gaan met een **Woonclub voor kwetsbare inwoners**. Die is vijfmaal doorgegaan, per sessie waren er 3 cliënten aanwezig. Deze bijeenkomsten gaan los van de Woonclub voor LOI-bewoners door.

We merken twee uitdagingen:

- Het blijft een grote uitdaging om voor beide doelgroepen huisvesting op de private huurmarkt te vinden.
- Het is erg moeilijk om voldoende geschikte vrijwilligers te vinden én om hen gemotiveerd te houden. Er wordt een langdurige, grote inzet van de vrijwilligers verwacht.

In Oostrozebeke en Wielsbeke was het aantal dossiers beperkt en werd dit in 2022 opgevolgd door de woonbegeleider.

- In Oostrozebeke waren er 13 dossiers: 8 dossiers vonden een woning op de private huurmarkt, 2 dossiers kregen een woning toegewezen via SVK en bij 1 dossier is het resultaat onbekend. De 2 andere dossiers zijn nog lopende. Het gaat telkens om alleenstaande personen
- In Wielsbeke waren er 2 dossiers: een gezin van 5 personen (allen meerderjarig): 3 personen van het gezin vonden een appartement op de private huurmarkt, de 2 andere personen verblijven nog in het LOI. Na een tijd wordt de LOI-woning omgezet naar een doorgangswoning. Daarnaast is nog 1 dossier lopende (gezin met 2 volwassenen, 3 kinderen en zwanger van 4de kind).

In Ledegem zijn er geen LOI-plaatsen meer.

Proactieve bemiddeling bij huurproblemen

Vanuit de Woondienst geloven we 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.

Deze activiteit is gericht 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 wordt teruggekoppeld naar het respectievelijke 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 (bvb. financiële begeleiding installeren via het OCMW, woonbegeleiding installeren via het CAW, 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.

Waar de aanmeldingen in 2021 uitsluitend vanuit de sociale huurmarkt kwamen, zijn er in 2022 ook aanmeldingen uit de private huurmarkt en via een immokantoor. Het zwaartepunt blijft wel bij de sociale huisvesting liggen.

Pro-actieve huurbemiddeling						
	Ingelmunster	Izegem	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal
Totaal aantal	17	27	3	8	5	60
Immo	1	0	0	0	0	1
Privaat	0	4	2	0	1	7
Sociaal	16	23	1	8	4	52

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.

Omwille van de regelgeving inzake privacy werd de werkwijze in samenspraak met het Vredegerecht, de betrokken OCMW's en de Woondienst gewijzigd vanaf 26/11/2021.

Concrete acties die uit deze samenwerking voortvloeien:

1. De griffie brengt de woonbegeleiders per e-mail (vroeger telefonisch) op de hoogte bij neerlegging verzoekschrift. Hier situeert zich een 1e contactname met de huurder (aangekondigd huisbezoek).
2. De OCMW's ontvangen het verzoekschrift en bezorgen dit aan de Woondienst: 2de contactname (uitnodiging op kantoor).
3. Bij ontvangst van het vonnis (tevens via OCMW): 3de contactname (uitnodiging op kantoor).
4. Samenwerking met gerechtsdeurwaarder en advocatuur gebeuren op dossierniveau.

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 2022

2022	Ingelmunster	Izegem	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal	%
Aantal verzoekschriften	13	51	8	7	14	93	
SVK	4	8	0	0	1	13	14%
SHM	1	5	1	4	2	13	14%
private verhuring	8	38	7	3	11	67	72%
Reden huurachterstal	7	37	6	6	10	66	71%
Reden overlast	4	5	1	1	2	13	14%
Reden onderhoud	0	1	0	0	1	2	2%
Reden combinatie	2	8	1	0	1	12	13%
Geen contact	7	24	4	3	5	43	46%
Contact zonder meer	3	9	0	3	3	18	19%
Opstart van hulp *	4	18	4	1	6	33	35%

2022	Ingelmunster	Izegem	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal	%
Dossier lopende	3	9	0	2	3	17	
Dossiers afgewerkt	10	42	8	5	11	76	
OPL blijven wonen	1	1	0	0	1	3	4%
OPL duurzame huisvesting	5	4	2	0	1	12	16%
OPL familie/vrienden	1	10	2	0	2	15	20%
OPL noodopvang	1	1	0	0	0	2	3%
OPL openbare ruimte	1	4	0	2	0	7	9%
OPL ongekend	1	22	4	3	7	37	49%

Evolutie aantal begeleidingsdossiers

	2019	2020	2021	2022
Izegem	27	20	12	18
Ingelmunster	4	7	4	4
Ledegem	6	0	2	4
Oostrozebeke	2	6	0	1
Wielsbeke	11	7	6	6
Totaal	50	40	24*	33

We zagen in 2021 een daling als gevolg van de Corona-maatregelen: er konden weinig huisbezoeken plaatsvinden, waardoor er moeilijker tot effectieve opstart van hulp kon worden overgaan. Daarnaast kregen we geregeld laattijdig de dagvaardingen door, waardoor er soms te weinig tijd was om nog hulp op te starten. De samenwerking met de Vrederechten werd daarom in overleg bijgestuurd (zie eerder). Het aantal dossiers in 2022 steeg opnieuw, maar haalde nog niet zijn eerdere niveau. We merken dat we de verzoekschriften nog steeds geregeld pas laattijdig krijgen. Daarnaast merken we vaak weinig respons als we contact met de cliënten zoeken, we staan geregeld voor gesloten deuren.

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, 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).

De opvang van Oekraïense vluchtelingen werd hier niet bij opgeteld, ook niet wanneer een 'reguliere' crisiswoning tijdelijk voor Oekraïense vluchtelingen werd ingezet. De gegevens over deze doelgroep komen hierna aan bod.

Aantal verhuringen crisisopvang

	2019	2020	2021	2022
Izegem	27	30	24	38
Ingelmunster	10	16	11	15
Ledegem	3	2	2	2
Oostrozebeke	6	4	4	9
Wielsbeke	9	9	13	5
Totaal	55	61	54	69

Gemiddelde verblijfsduur

	Gemiddelde 2020 in maanden	Gemiddelde 2021 in maanden	Gemiddelde 2022 in maanden
Izegem	5,4 (9 dossiers)	8 (13 dossiers)	5,5 (23 dossiers)
Ingelmunster	4,8 (11 dossiers)	4,2 (8 dossiers)	3,5 (9 dossiers)
Ledegem	10 (1 dossier)	8,5 (2 dossiers)	0,5 (1 dossier)
Oostrozebeke	5,3 (3 dossiers)	3,5 (3 dossiers)	2 (4 dossiers)
Wielsbeke	5,7 (6 dossiers)	4,5 (8 dossiers)	8,5 (4 dossiers)

Lopende dossiers die pas in 2023 zullen worden afgerond, worden niet in rekening gebracht bij de cijfers van 2022.

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	11	3	2
Ingelmunster	4	2	2	1
Ledegem	0	0	0	1
Oostrozebeke	2	2	0	0
Wielsbeke	1	1	0	2
Totaal	14	16	5	6

Enkele vaststellingen:

- In de gemeenten met minder crisiswoningen en dossiers zijn de gemiddelden wat minder representatief omdat zij sterk beïnvloed worden door specifieke cassussen.
- Bezettingcijfers 2022 voor Izegem: gemiddeld 9 maanden; Ingelmunster: gemiddeld 4 maanden; Ledegem: gemiddeld 3 maanden; Oostrozebeke: gemiddeld 2 maanden; Wielsbeke: gemiddeld 6 maanden).
- In het profiel van de bewoners vallen voornamelijk relatieproblemen en dak-/thuisloosheid op als redenen om een crisiswoning aan te vragen. We merken dat verschillende jonge personen thuisloos werden omwille van spanningen in hun ouderlijke thuis (waaronder 3 jonge moeders met een pasgeboren kind). Dit vraagt intensieve begeleiding door onze woonbegeleiders.
- Bij de meeste in 2022 afgesloten dossiers was er een positieve afronding. Via begeleiding proberen we stopzetting van trajecten te voorkomen, de betrokken cliënten krijgen meerdere kansen om zich te 'herpakken' en afspraken na te komen.

Aantal contacten met vragen over crisisopvang

	2019	2020	2021	2022
Izegem	354	384	427	423
Ingelmunster	132	157	102	51
Ledegem	31	42	34	35
Oostrozebeke	21	16	11	13
Wielsbeke	16	21	48	31
Andere	41	109	77	80
Totaal	595	729	699	633

Opvang Oekraïense vluchtelingen

Omwille van de uitzonderlijke toestand hebben we ervoor gekozen de opvang van Oekraïense vluchtelingen apart te registreren. De gegevens betreffende de opvang van Oekraïense vluchtelingen werden op regionaal niveau door DVV Midwest opgevolgd. Dit is het overzicht van de vijf gemeenten van ons IGS, het betreft de situatie op 23/12/2022.

2022	Publieke opvang (door lokaal bestuur)							
	Collectieve opvang				In patrimonium lokaal bestuur			
Gemeente	Aantal volwassenen	Aantal kinderen	Aantal gezinnen met meerdere	Aantal alleenstaanden	Aantal volwassenen	Aantal kinderen	Aantal gezinnen met meerdere personen	Aantal alleenstaanden
Ingelmunster	2	4	2	0	0	0	0	0
Izegem	0	0	0	0	11	8	8	0
Ledegem	0	0	0	0	3	0	0	0
Oostrozebeke	0	0	0	0	4	1	2	0
Wielsbeke	0	0	0	0	7	2	2	0
Totaal	2	4	2	0	25	11	12	0

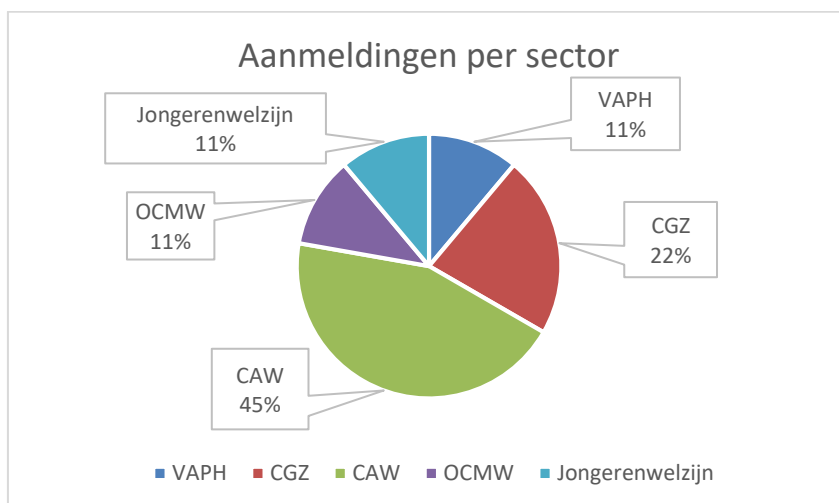
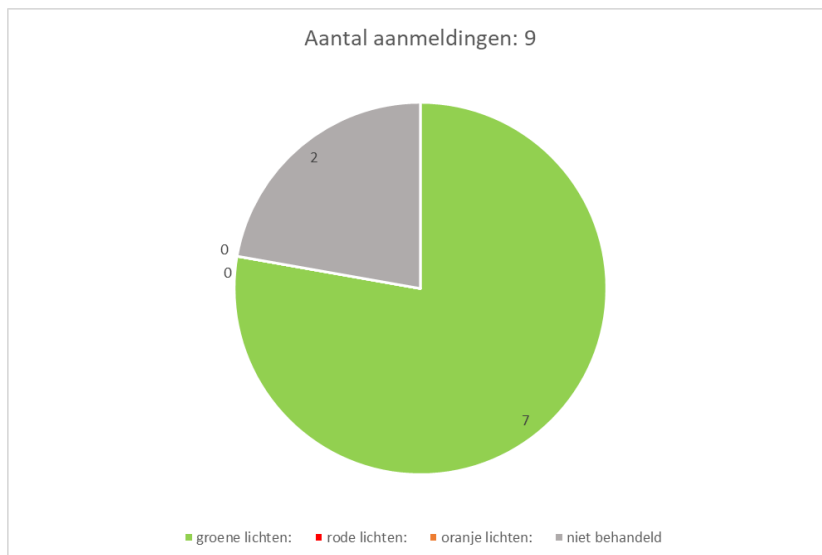
2022	Privé							
	In een ter beschikking gestelde zelfstandige woonunit in privé-eigendom				In een gastgezin (ongeacht of dit familie/vrienden zijn)			
Gemeente	Aantal volwassenen	Aantal kinderen	Aantal gezinnen met meerdere personen	Aantal alleenstaanden	Aantal volwassenen	Aantal kinderen	Aantal gezinnen met meerdere personen	Aantal alleenstaanden
Ingelmunster	0	0	0	0	6	3	3	1
Izegem	28	14	13	4	6	3	2	4
Ledegem	25	5	0	0	0	0	0	0
Oostrozebeke	6	6	3	0	3	0	2	0
Wielsbeke	11	4	3	4	8	1	3	3
Totaal	70	29	19	8	23	7	10	8

2022	Totaal opvang Oekraïense vluchtelingen			
Gemeente	Aantal volwassenen	Aantal kinderen	Aantal gezinnen met meerdere personen	Aantal alleenstaanden
Ingelmunster	8	7	5	1
Izegem	45	25	23	8
Ledegem	28	5	0	0
Oostrozebeke	13	7	7	0
Wielsbeke	26	7	8	7
Totaal	120	51	43	16

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 versnelde toewijzing volgens art. 24 van Vlaamse Codex Wonen. 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 2022 kwam het team Proef-wonen regio Izegem **5 keer** samen. Het team behandelt zowel tussentijdse evaluaties (14 in 2022), eindevaluaties (7 in 2022), als nieuwe aanmeldingen.



Het project kreeg **9 aanmeldingen** binnen, **7** daarvan ontvingen 'groen licht' (inclusief een 'oranje licht' dat daarna een groen licht werd), **2 dossiers** werden niet behandeld (omdat een aanvrager tijdig een andere oplossing vond en een aanvrager niet meer bereikbaar was).

Overzicht trajecten proefwonen 2022:

Trajecten proefwonen 2022	Izegem			Ledegem			Totaal
	Opgestart	Lopend	Afgerond	Opgestart	Lopend	Afgerond	
De Mandel	0	1	0	0	1	1	3
IZI Wonen	3	1	2	0	0	0	6
SVK Regio Izegem	3	1	4	0	0	0	8
Totaal	6	3	6	0	1	1	17
Totaal per gemeente	15			2			

Er waren **in totaal 17 trajecten** die op een welbepaald moment in 2022 actief waren. Hiervan werden er **6 trajecten opgestart** in 2021, **7 trajecten** werden **afgerond** in 2022 en 12 trajecten liepen nog vanuit de voorgaande jaren. Alle in 2022 afgeronde dossiers Proef-wonen werden positief beëindigd, wat betekent dat de cliënt regulier huurder werd bij de sociale verhuurder.

De meeste trajecten Proef-wonen bevinden zich in Izegem, enkele redenen hiervoor zijn: het aanbod van sociale woningen en bij inschrijvingen kiezen kandidaten vaak ook voor Izegem omwille van de aanwezige voorzieningen en diensten.

Toekomst 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.

De 3 IGS'en lokaal woonbeleid (regio's Roeselare, Tielt, Izegem) hebben in 2020 aan HoGent de opdracht gegeven om een vervolgtraject op te starten, om vanuit hun neutrale positie en onderzoeksexpertise de praktische bijsturing van het lokaal toewijzingsreglement te coördineren. Dit vervolgtraject, dat werd uitgevoerd in nauwe samenspraak met de betrokken woon- en welzijnsactoren, werd eind 2020 afgerond.

De aanpassingen aan het lokaal toewijzingsreglement werden in het voorjaar 2021 toegelicht op de vergaderingen van het lokaal woonoverleg, en daarna ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraden. Alle 16 gemeenten die dit lokaal toewijzingsreglement eerder hadden ingevoerd, hebben ook de voorgestelde aanpassingen goedgekeurd. De aangepaste werkwijze is in voege gegaan op 1/11/2021.

Tijdens de regionale stuurgroep Proef-wonen op 7/2/2022 werd een eerste maal toelichting gegeven over de toekomst van de Woonmaatschappijen. Ook in overlegmomenten waar de toewijzingsregels van de nieuwe woonmaatschappijen aan bod komen, werden de merites van de methodiek Proef-wonen toegelicht. Het blijft een belangrijke uitdaging om dit intergemeentelijk toewijzingsreglement in pijler 3 van de toewijzingsreglementen te behouden.

1.3 Meldpunt discriminatie

Sinds 1/1/2021 is er in ieder loket een meldpunt voor problematische situaties op het vlak van wonen, waar men concrete situaties van discriminatie op de private huurmarkt kan aangeven.

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 staan de woonbegeleiders sinds 1/1/2021 in voor een eerste herkenning van discriminatiegevallen, die ze dan gericht kunnen doorverwijzen naar Unia.

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 om er melding van te maken, dan signaleert de woonbegeleider toch op anonieme wijze het discriminatiegeval.

In 2022 werden **2 anonieme meldingen** uit Izegem door een medewerker van de Woondienst aan Unia doorgegeven.

1.4 Partnerschap met energiehuis

WVI treedt op als energiehuis, en krijgt sinds 2020 extra opdrachten van het Vlaams Energie en Klimaat Agentschap (VEKA). 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.

Er stelden zich het afgelopen jaar twee knelpunten:

- de invoering van de Mijn VerbouwPremie sinds 1/10/2022 legt een zware werkdruk op aan de woonloketten. Het gaat hier om een samenvoeging van de Vlaamse renovatiepremie en de premies van Fluvius. Dergelijke aanvraag opstellen is zeer tijdrovend en vrij complex, waardoor veel mensen hierbij ondersteuning vragen. Doorverwijzing naar de energiehuizen bleek niet te kunnen, omdat zij enkel dossiers konden begeleiden waar ook een Mijn VerbouwLening aan gekoppeld is.
- De inzet van het energiehuis is positief – en recent is er ook wel versterking gekomen bij WVI – maar we moeten toch vaststellen dat de acties te beperkt blijven om een versnelling hoger te kunnen schakelen inzake wonen en klimaat. Er moeten veel gerichtere en intensievere acties uitgewerkt, ondersteund en opgevolgd worden om de renovatiegraad in de komende jaren fors te doen toenemen als we de doelstellingen uit het klimaatpact willen bereiken.

Er werden in 2022 dan ook andere pistes verkend, maar die hebben voorlopig niet geleid tot een concrete wijziging in de aanpak. Dit wordt verder onderzocht in het voorjaar 2023.

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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	63	22	42	23
Ingelmunster	12	11	5	4
Ledegem	1	3	5	9
Oostrozebeke	1	9	6	2
Wielsbeke	1	0	4	1

Verklaring voor hogere cijfers voorgaande jaren: 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-attest 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-attest: in 4 van de 5 gemeenten is er een premie voorzien voor eigenaars-verhuurders. De verplichting om na renovatie over een C-attest 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 beslissen om niet met het SVK samen te werken, krijgen alle info over kwaliteitsnormen en worden gestimuleerd om een C-attest aan te vragen.

Op 17/3/2022 werd in Izegem een info-avond georganiseerd voor eigenaar-verhuurders. Daar maakten ze kennis met de regelgeving rond conformiteitsattest, de kwaliteitsnormen, mogelijke premies en de mogelijkheid om het sociaal verhuurkantoor samen te werken.

2.1.2 Opvolgen woningkwaliteit huisvesting seizoensarbeiders en buitenlandse werknemers

De gemeenten worden meer en meer geconfronteerd met (soms problematische) woonsituaties in het kader van de huisvesting van seizoensarbeiders 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, Oostrozebeke en Wielsbeke is er reeds meerdere jaren een dergelijk structureel overleg werkzaam. 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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	11	21	57	43
Ingelmunster	1	12	11	12
Oostrozebeke	17	18	11	15
Wielsbeke	7	11	10	15

Regionale afstemming

Uit een grondige analyse bleek dat de aanpak op het terrein tussen de 3 regio's in Midwest (Izegem, Tielt, Roeselare) heel divers is, gaande van een ad hoc benadering van de problematiek, over een (gestructureerd) gedoogbeleid tot handhaving en afdwingen van regularisatie. Een gezamenlijk regionaal afgestemd beleid bleek dan ook noodzakelijk.

Op vraag van het Midwestoverleg werd in 2021 werk gemaakt van een uniforme procedure voor de hele regio Midwest, die in 2022 werd goedgekeurd door de schepencolleges. Voortaan wordt er uitgegaan van een vergunningenbeleid, waarbij panden die als kamers worden aangewend ook effectief op die manier moeten vergund zijn (en uiteraard ook aan de kwaliteitseisen moeten voldoen).

Voor de lopende dossiers wordt er wel een overgangperiode voorzien, waarbij men een regularisatieaanvraag kan indienen (al moet dan nog door de gemeente bekeken worden of die aanvraag kan goedgekeurd worden).

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 in 2018 aangepast. Naast meergezinswoningen (zowel nieuwe als opsplitsing van bestaande panden) is de verordening ook van toepassing op nieuwbouw van eengezinswoningen.
- In Ingelmunster is er sinds 19/04/2011 een stedenbouwkundige verordening van toepassing.
- Ledegem 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 is er sinds 7/07/2010 een stedenbouwkundige verordening van toepassing.
- In de gemeente Oostrozebeke is er nog geen verordening van toepassing.

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 (zie details in bijlage 2)

	2019	2020	2021	2022
Izegem	85	54	83	66
Ingelmunster	34	29	25	26
Ledegem	39	22	15	15
Oostrozebeke	19	10	8	9
Wielsbeke	16	14	12	11

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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	68	110	104	107
Ingelmunster	73	45	73	51
Ledegem	53	37	38	43
Oostrozebeke	35	19	19	39
Wielsbeke	32	38	25	48

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

	Totaal LS eind 2021	LS 31.12.22 (excl. nieuwe opnames)
Izegem	267	199
Ingelmunster	157	103
Ledegem	95	57
Oostrozebeke	99	69
Wielsbeke	94	67

Een aantal woningen werden in 2022 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2022	Geschrapt 2022	Saldo 2022
Izegem	107	7	100
Ingelmunster	51	2	49
Ledegem	43	9	34
Oostrozebeke	39	4	35
Wielsbeke	48	1	47

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

	Totaal leegstand 31.12.2022
Izegem	299
Ingelmunster	152
Ledegem	91
Oostrozebeke	104
Wielsbeke	114

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2022)

	Totaal LS	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	299	227	72	€ 293.375,00
Ingelmunster	152	130	22	€ 59.250,00
Ledegem	91	79	12	€ 51.750,00
Oostrozebeke	104	87	17	€ 63.750,00
Wielsbeke	114	97	17	€ 55.500,00

2.3.2 Verwaarlozing

In 2021 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) – cfr. ook de werkwijze in 2020. Het is echter te tijdsroevend om dit jaarlijks voor alle straten te herhalen. De technisch adviseurs gaan vaak de baan op om woningonderzoeken te voeren, hierdoor worden veel straten het ganse jaar door gescreend.

Aantal verwaarloosde panden opgenomen in gemeentelijke inventaris

	2019	2020	2021	2022
Izegem	6	3	1	1
Ingelmunster	4	1	3	1
Ledegem	3	1	1	1
Oostrozebeke	0	3	1	2
Wielsbeke	8	3	0	0

Aantal verwaarloosde panden opgenomen in gemeentelijke inventaris, excl. de nieuwe opnames in de inventaris

	Totaal VW eind 2021	VW 31.12.22 (excl. nieuwe opnames)
Izegem	11	10
Ingelmunster	9	6
Ledegem	5	4
Oostrozebeke	6	6
Wielsbeke	8	8

Een aantal woningen werden in 2022 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2022	Geschrapt 2022	Saldo 2022
Izegem	1	0	1
Ingelmunster	1	0	1
Ledegem	1	0	1
Oostrozebeke	2	1	1
Wielsbeke	0	0	0

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

	Totaal VW 31.12.2022
Izegem	11
Ingelmunster	7
Ledegem	5
Oostrozebeke	7
Wielsbeke	8

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2022)

	Totaal VW	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	11	5	6	€ 25.725,00
Ingelmunster	7	5	2	€ 6.000,00
Ledegem	5	1	4	€ 120.000,00
Oostrozebeke	7	4	3	€ 12.750,00
Wielsbeke	8	3	5	€ 15.000,00

Aantal verwittigingsbrieven

	2020	2021	2022
Izegem	6	6	0
Ingelmunster	7	6	0
Ledegem	13	0	0
Oostrozebeke	11	4	0
Wielsbeke	10	1	1
Totaal	47	17	1

2.3.3 Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid

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

	2019	2020	2021	2022
Izegem	20	18	22	37
Ingelmunster	5	3	6	5
Ledegem	3	1	3	6
Oostrozebeke	5	4	1	9
Wielsbeke	9	4	1	1

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

	2022	Besluit in 2022
Izegem	23	11
Ingelmunster	7	4
Ledegem	4	0
Oostrozebeke	5	5
Wielsbeke	0	0

Aantal ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde panden opgenomen in gemeentelijke inventaris, exclusief de nieuwe opnames in de inventaris

	Ter vergelijking totaal OO eind 2021	OO 31.12.22 (excl. nieuwe opnames)
Izegem	17	16
Ingelmunster	4	3
Ledegem	5	4
Oostrozebeke	2	1
Wielsbeke	7	7

Een aantal woningen werden in 2022 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2022	Geschrapt 2022	Saldo 2022
Izegem	11	1	10
Ingelmunster	4	0	4
Ledegem	0	0	0
Oostrozebeke	5	0	5
Wielsbeke	0	0	0

Beide cijfers samengeteld leveren volgend **totaal aantal ongeschikte en onbewoonbare panden** op de gemeentelijke inventaris op 31.12.22

	Ongeschikt	Onbewoonbaar	Totaal OO
Izegem	5	21	26
Ingelmunster	1	6	7
Ledegem	0	4	4
Oostrozebeke	0	6	6
Wielsbeke	0	7	7

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2022)

	Totaal OO	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	26	12	14	€ 41.050,00
Ingelmunster	7	5	2	€ 6.750,00
Ledegem	4	3	1	€ 3.000,00
Oostrozebeke	6	0	6	€ 10.500,00
Wielsbeke	7	7	0	€ -

3 BELEIDSPRIORITEIT 3: DE GEMEENTE ZORGT VOOR EEN DIVERS EN BETAALBAAR WOONAANBOD 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 2022 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 (zie onder beleidsprioriteit 1)

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). Mensen laten echter soms na om de stap naar zorgwonen te zetten, omdat ze veronderstellen dat er te veel structurele aanpassingen dienen te gebeuren of ze fiscaal als één gezin zullen worden beschouwd.

Er werd reeds in 2020 werk gemaakt van een afsprakenkader tussen de betrokken gemeentelijke diensten (burgerzaken, omgeving, woondienst), een infobrochure en aanpassing van het premiereglement levenslang wonen. Het was de bedoeling om op die manier zorgwonen beter 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:

- 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, en wordt ook verspreid bij mutualiteiten, thuiszorgdiensten, e.d..

In 2021 werden de wijzigingen in de regelgeving rond zorgwonen opgevolgd.

Er werd verder gewerkt aan een betere bekendmaking van zorgwonen. Zo ging op 22/11/2022 de infonamiddag 'Hoe wil je wonen als je wat ouder wordt?' door in het Lokaal Dienstencentrum De Leest in Izegem. In het voorjaar van 2022 werden de folders over zorgwonen verspreid onder relevante organisaties.

Dit leidde tot enkele aanvragen in:

- Izegem: 1 goedgekeurd dossier
- Ledegem: 1 informatieve vraag die niet tot een effectieve aanvraag geleid heeft
- Wielsbeke: 1 informatieve vraag die niet aan de voorwaarden bleek te voldoen (geen gemeenschappelijke ruimtes en geen verhuisbeweging)

Indien er geen verhuisbeweging is bij de aanvraag van zorgwonen, kan dit niet goedgekeurd worden door de dienst bevolking (omwille van federale regelgeving). Dit kan voor problemen zorgen bijvoorbeeld indien de persoon met zorgnood reeds inwoonde voordat de zorgbehoefte vergroot of bij kinderen met een handicap die meerderjarig worden. Dit blijft een lacune in de regelgeving.

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 rapport sociale huur besproken (aanbod, vraag naar sociale woningen, toewijzingen), 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 31/12/2022:

	BSO Huur	# woningen gerealiseerd 31/12/2022	# woningen in planning	totaal # woningen (gerealiseerd + planning)
Izegem	188	350	17	367
Ingelmunster	80	102	30	102
Ledegem	61	59	0	59
Oostrozebeke	49	90	5	95
Wielsbeke	24	60	23	83

Om bijkomende projecten te realiseren werden in een aantal gemeenten convenanten afgesloten met de Vlaamse overheid:

- Izegem: convenant voor de realisatie van de projecten Gentsestraat en Borstelmuseum (totaal 25 appartementen) – SHM IZI Wonen
- 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 aankoop van 19 seniorenwoningen door Helpt Elkander (verkoop door OCMW)

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

3.3 Woningmarkt in kaart brengen

Het BVR Lokaal Woonbeleid van 16/11/2018 legt de gemeenten op om de lokale woningmarkt in kaart te brengen. In overleg met de gemeenten werd volgende onderzoeksvraag uitgewerkt:

- De afgelopen 15 à 20 jaar is de werking van de Woondienst regio Izegem gegroeid en zetten de gemeenten verder in op een dynamisch lokaal woonbeleid. Er werd in elke gemeente werk gemaakt van een gecoördineerd kwaliteitsbeleid.
- 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, spitte 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 huidige 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**.

In 2022 werd het onderzoek uitgevoerd, om in 2023 mogelijke acties als conclusie te formuleren en te implementeren. Het onderzoek gaat na of het beleid van de lokale en Vlaamse overheden (cfr. premiebeleid, stedenbouwkundige vergunningen) invloed heeft gehad op de kwaliteit van oudere woningen in onze regio (bv. door renovatie).

Voor de analyse van de data werd samengewerkt met het Steunpunt Data & Analyse van de provincie West-Vlaanderen. Aan de hand van data uit het kadaster en het rijksregister werd een profiel gemaakt van de woningen die een premie ontvangen hebben. Vertrekpunt hierbij waren enerzijds de adressen waar er tussen 2006 en 2022 een gemeentelijke renovatiepremie toegekend werd en anderzijds de adressen die tussen 2018 en 2022 een Vlaamse renovatiepremie ontvangen hebben (Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen). Deze adressen werden gekoppeld aan de kadasterdatabank en het rijksregister. Deze databankgegevens waren een momentopname (Rijksregister van 01/01/2022 en Kadaster van 01/01/2022), in tegenstelling tot de periode van toekenning van de premies, namelijk 2006-2022. De focus van het onderzoek ligt op woningen gebouwd vóór 1983 en waar geen gekende wijzigingen (ingrepen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen) na 1983 in kadaster gebeurd zijn. Er werd ook een profiel opgemaakt van de bewoners op moment van de steekproef (bv. eigenaar of huurder, gezinssituatie enz.).

Voordat het onderzoek in 2022 kon gevoerd worden, dienden enkele formaliteiten vervuld te worden:

- Aangezien het Steunpunt Data & Analyse persoonsgegevens m.b.t. de gemeentelijke premies (verstrekkt door de Woondienst Regio Izegem) moest verwerken, werd eerst een verwerkingsovereenkomst tussen beide organisaties in kader van de privacy-wetgeving in orde gebracht.
- Uit het overleg met Steunpunt Data & Analyse bleek dat het interessant was om de analyse dieper dan enkel op niveau van de gemeente uit te voeren. Het Steunpunt heeft daarom een voorstel van een wijkindeling opgemaakt per gemeente. Dit werd ter goedkeuring aan elke gemeente voorgelegd.
- De data over alle gemeentelijke premies van de voorbije jaren werden door de Woondienst in Excel-lijsten verzameld en bezorgd aan het Steunpunt.
- De gegevens van de Vlaamse renovatiepremiës werden opgevraagd bij Wonen-Vlaanderen. Pas begin december 2022 werden deze data ontvangen voor de jaren 2018 tot en met eind 2022.
- Bij fluvius werden data over verstrekte energieprijzen op adresniveau opgevraagd, deze werden echter niet bezorgd.

In verschillende overlegmomenten doorheen 2022 werden de onderzoeksvraag en de vorm van het onderzoeksrapport besproken en bijgeschaafd. De resultaten van de onderzoeksfase zullen worden besproken in de lokale woonoverleggen in maart 2023 en tijdens de IGS-stuurgroep Woonbeleid regio Izegem op 30/3/2023. Daarna worden in overleg met de gemeenten mogelijke beleidsacties voor de komende jaren geformuleerd.

4 OPROEP VOOR PROJECTEN MET EEN VERNIEUWEND OF EXPERIMENTEEL KARAKTER

Vanuit het agentschap Wonen-Vlaanderen werd in 2021 een oproep gelanceerd voor projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter. Hiermee wil men intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid stimuleren om in te spelen op specifieke lokale noden die een antwoord kunnen bieden aan nieuwe trends of vragen van (nieuwe) doelgroepen, of om nieuwe methodieken te ontwikkelen of samenwerking tussen relevante actoren te stimuleren.

Woondienst Regio Izegem diende een projectvoorstel in met als titel “Goed wonen en woonhygiëne”. Het project kreeg eind 2021 goedkeuring van de subsidieaanvraag en moest met opstart vanaf 2022 uitgevoerd worden (looptijd: 3 jaar).

Organisatorische uitbouw projectwerking

Bij de opstart van het project werd werk gemaakt van de organisatorische uitbouw van het project.

- **Samenstelling stuurgroep en klankbordgroep**
 - Voorbereidende vergaderingen: 10/2/2022 en 7/3/2022
 - Data stuurgroep: 27/4/2022, 14/6/2022, 26/9/2022 en 28/11/2022.

We hebben prioritair ingezet in het betrekken van organisaties uit verschillende sectoren. Met het oog op de uitbouw van een klankbordgroep en de bijhorende bredere uitrol in de regio, vonden we het belangrijk dat de dienstverlenende organisatie (DVV) Midwest eveneens deel uitmaakt van de stuurgroep. Er werd gekozen om tijdens het eerste werkjaar nog geen klankbordgroep samen te stellen.

- **Aanstellen projectcoördinator en een begeleider**

N. Vandeperre (0,4 VTE) werd als projectcoördinator aangesteld. Zij nam op 31/12/2022 echter afscheid van de Woondienst omwille van een nieuwe uitdaging. Sinds 1 januari 2023 neemt S. Vandecasteele de rol van projectcoördinator op zich.

Begin februari vond er een overleg plaats met het CAW Centraal-West-Vlaanderen om een medewerker vanuit het CAW als begeleider (0,5 VTE) binnen het project in te schakelen. Na een korte periode bleek dit echter niet haalbaar. Er werd beslist om intern de taak van begeleider in te vullen. T. Steyaert werd ingeschakeld binnen het project als begeleider (0,4 VTE). Hij werkt binnen het team Wonen & Werken, hierdoor werd de (praktische) inbreng van Wonen & Werken structureel ingebed. Om een duidelijk verschil te maken met begeleiders uit de welzijnssector, werd beslist om de begeleider in het vervolg van het traject **“goed wonen-consulent”** te noemen.

B. Beernaert (0,10 VTE) zorgt voor inhoudelijke ondersteuning en coaching.

Projectaanpak

Tijdens het eerste projectjaar lag de focus op een plan van aanpak, de uitwerking van een methodiek en het opzetten een netwerk/partnerschap van organisaties en diensten. Deze aanpak werd bij een eerste aantal casussen/doelgroepen uitgeprobeerd en geëvalueerd. De opvolging en bijsturing gebeurden in de stuurgroep.

4.1 Beheersmatige / methodische acties

4.1.1 Ontwikkelen gemeenschappelijke taal en referentiekader

Het project bestaat uit 2 luiken: Enerzijds is er een preventief luik, en anderzijds is er een actie-luik.

Met **het preventief luik** willen we een educatief aanbod uitwerken omtrent het thema ‘goed wonen’. Dit willen we doen voor zowel (toekomstige) huurders/eigenaars door verschillende vormingen te organiseren (bv. rond afval sorteren) alsook voor hulpverleners (of particulieren) door handleidingen en brochures ter beschikking te stellen omtrent ‘goed wonen’ (bv. sorteerwijzer).

Met **het actie-luik** willen we met ondersteuning van onze goed-wonen-consulent actief aan de slag gaan samen met huurders op de private én de sociale huurmarkt of met eigenaar-bewoners. Concreet is de goed wonen-consulent een ondersteuner die op een ongedwongen manier advies geeft, bepaalde zaken aanleert en praktische hulp biedt omtrent “goed wonen”. Hij gaat met de cliënt aan de slag en al doende ontdekken ze samen de onderliggende hulpvraag (oorzaken) en zoeken ze ook samen naar oplossingen. De bedoeling is om de cliënt vaardigheden aan te leren en om empowerend te werken zodat de cliënt nadien zelf op duurzame wijze de controle kan houden over het ‘zorgen voor zijn woning’. Het doel is om zo vroeg mogelijk in te grijpen. Deze cliënten worden bij het project aangemeld door professionele hulp- en dienstverleners (bv. OCMW, wijkagent, huisarts, huurbegeleider, etc). Daarom wordt ingezet om deze professionelen te sensibiliseren en hen te laten inzien dat een vroegtijdige melding heel wat ernstige gevolgen kan vermijden.

Er werd een **meetinstrument** uitgewerkt als indicator bij concrete casussen, alsook voor de uitwerking van een actiecirkel die gekoppeld is aan dit meetinstrument.

Er worden vijf soorten hulp aangeboden:

1. De situatie objectiveren en de hulpvraag in kaart brengen
2. Adviseren
3. Educatie aanbieden
4. Doorverwijzen (eventueel in kader van nazorg)
5. Praktische ondersteuning bieden

4.1.2 Ontwikkelen van een methodiek

Er is geen vaststaande methodiek maar er wordt vooral op maat van wat de verschillende cliënten gewerkt. Enkele voorbeelden: uitwerken van een sorteerwijzer, opzetten van een kader rond nazorg (“check-up”), uitwerken van de 1-2-3-sorteermethode, ontwikkelen van de mascotte “Goed Wonen-Mol” enz.

4.1.3 Voorbereiden van uitvoerende acties

Er werd een workflow uitgewerkt. Daarnaast werd, in samenspraak met het hoofd van de sociale dienst van OCMW Izegem, een ontwerpreglement opgesteld voor het verkrijgen van financiële steun via het OCMW voor cliënten die deelnemen aan het project Goed Wonen en Woonhygiëne. Op 20/10/2022 werd dit reeds goedgekeurd door het BCSD Izegem. In de loop van de maand oktober en november 2022 werd er langsgedaan bij de verschillende OCMW's van het werkingsgebied om hetzelfde ontwerpreglement te gaan voorstellen.

4.2 Communicatie

Er werden twee folders gemaakt: één voor de bekendmaking bij de hulpverleners en één in meer begrijpbare taal voor de cliënten. Deze laatste folder wordt door hulpverleners als “werkinstrument” gebruikt om het project bespreekbaar te maken.

Tevens werd er langsgedaan bij verschillende organisaties om het project voor te stellen. Dit ging door in het najaar van 2022 (november – december), alsook nog deels in het voorjaar 2023. Concreet werd er reeds langsgedaan bij volgende partners voor de bekendmaking van het project:

30/06/2022: vereniging waar armen het woord 't Kringske

06/10/2022: Lokaal Woonoverleg Wielsbeke

10/10/2022: Lokaal Woonoverleg Ledegem

18/10/2022: Lokaal Woonoverleg Oostrozebeke

17/11/2022: vereniging waar armen het woord 't Kringske (tweede maal)

23/11/22: Overleg immokantoren uit de regio

24/11/22: Lokaal Woonoverleg Ingelmunster

01/12/22: Sociale dienst OCMW Izegem + sociaal huis Izegem

01/12/2022: Sociale dienst OCMW Ingelmunster

06/12/2022: Sociale dienst OCMW Wielsbeke

8/12/2022: Vzw onze Kinderen (Afdeling De Komma)

13/12/2022: CAW Centraal-West-Vlaanderen (dienst wonen/schuldhulpverlening RIT)

14/12/2022: Vzw onze Kinderen (Afdeling Het Klinket)

15/12/2022: CAW Centraal-West-Vlaanderen (dienst onthaal/detentie)

Op 08/10/2022 vond het openingsevenement plaats voor de nieuwe kantoren van de Woondienst, het Project Goed Wonen en Woonhygiëne werd er aan de bezoekers voorgesteld.

4.3 Uitvoerende acties

- Actie 1: Inzetten trajectcoördinatie
De projectcoördinator neemt de coördinatie van het begeleidingstraject op zich.
- Actie 2: Opzetten van een infopunt.
Sinds mei 2022 is het e-mailadres van het project, goedwonen@woondienst.be, actief.
- Actie 3: Opzetten van vrijwillig buddysysteem
Het onderzoeken van de mogelijkheden om vrijwilligers in te schakelen wordt uitgesteld naar een latere fase, omdat de eerste prioriteit lag bij de concrete vormgeving van het project.
- Actie 4: Proactieve interventie
In 2022 waren er reeds 16 meldingen. Hiervan werden 14 dossiers opgestart binnen het project, 10 ervan zijn in datzelfde jaar positief afgerond, 4 zijn nog lopende.
14 meldingen betroffen sociale huurders: 9 huurders bij het SVK Regio Izegem en 5 huurders bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Daarnaast was er nog 1 huurder van een private huurwoning en 1 eigenaar-bewoner via een OCMW.

Overzicht aanmeldingen project 'Goed wonen en woonhygiëne'						
2022		Sociale huurmarkt	Private huurmarkt	Eigenaar-bewoner	Totaal	Totaal per gemeente
Izegem	Geen hulp opgestart	1	0	0	1	11
	Positief afgerond	7	0	0	7	
	Lopend	2	1	0	3	
Ingelmunster	Geen hulp opgestart	0	0	0	0	2
	Positief afgerond	2	0	0	2	
	Lopend	0	0	0	0	
Ledegem	Geen hulp opgestart	1	0	0	1	2
	Positief afgerond	0	0	0	0	
	Lopend	1	0	0	1	
Oostrozebeke	Geen hulp opgestart	0	0	0	0	1
	Positief afgerond	0	0	1	1	
	Lopend	0	0	0	0	
Wielsbeke	Geen hulp opgestart	0	0	0	0	0
	Positief afgerond	0	0	0	0	
	Lopend	0	0	0	0	
Totaal		14	1	1	16	
<i>Totaal 'geen hulp opgestart'</i>						2
<i>Totaal 'positief afgerond'</i>						10
<i>Totaal 'lopende dossiers'</i>						4

- Actie 5: Inzetten op vorming en sensibilisering
De eerste contacten werden gelegd met LOGO Midden-West-Vlaanderen (Lokaal Gezondheidsoverleg), het CAW Centraal-West-Vlaanderen, de Kringwinkel Mid-West en IVIO in verband met een mogelijke samenwerking rond het organiseren van vormingen. De concrete uitwerking van vormingen hebben we opgeschoven naar het voorjaar van 2023. In een eerste fase werd het 'actie'-luik van ons project uitgewerkt om al effectief aan de slag te kunnen gaan met aanmeldingen.

5 OVERLEG, NETWERKVORMING EN SENSIBILISERING

5.1 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.

5.1.1 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, 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 tweemaal bijeen, nl. op 9/03/2022 en 23/11/2022.

Volgende onderwerpen kwamen aan bod tijdens het overleg:

- Recht van voorkoop
- Provinciale huurgarantieverzekering

- Vlaamse renteloze renovatielening
- Sociale makelaar CAW
- Mijn VerbouwPremie
- Proactieve huurbemiddeling: voorbeeld van aanpak
- Project 'Goed wonen en woonhygiëne'

5.1.2 Overleg eerstelijnsgezondheidszorg

Om het woningkwaliteitsbeleid te versterken blijven we investeren in de samenwerking met de eerstelijnsdiensten. Deze hulp- en zorgverleners zijn dikwijls het eerste (en soms ook het enige) aanspreekpunt voor kwetsbare burgers, en gezien hun hulpverlening aan huis, hebben zij een duidelijk zicht op de woonsituatie van hun cliënt. In dit kader voorzagen we in 2022 – naast de samenwerking binnen Proefwonen en het project 'Goed wonen en woonhygiëne' – de volgende acties:

- Vorming rond huurpremie, -subsidie en -toelage (OCMW) aan de woonbuddy's van de Woonclub, dienst Integratie van Stad Izegem, de LOI-medewerkers van OCMW Izegem en OCMW Ingelmunster (20/4/2022)
- De woonbegeleiders zijn maandelijks aanwezig op het teamoverleg van de respectievelijke OCMW's om actieve doorverwijzingen te stimuleren
- Actieve deelname aan stuurgroep telling dak- en thuisloosheid van Midwest samen met andere eerstelijnsdiensten
- Toelichting Vlaamse en gemeentelijke premies tijdens de seniorenraad in Oostrozebeke (20/4/2022)
- Opendeurdag Woondienst - kennismaking met onze dienstverlening (8/10/2022): de partners uit verschillende welzijns- en zorgsectoren werden uitgenodigd
- Infonamiddag 'Hoe wil je wonen als je wat ouder wordt?' in het Lokaal Dienstencentrum De Leest Izegem (22/11/2022)
- Overleg met welzijnsdiensten via de Adviesgroep Wonen-Welzijn (15/6/2022 en 7/12/2022)

5.1.3 Netwerkvorming

Woondienst Regio Izegem is ingeschakeld in diverse overlegfora op lokaal, regionaal, provinciaal en Vlaams niveau. Dit was ook in 2022 het geval:

- Op lokaal en regionaal niveau
 - Overleg met sociale diensten van respectievelijk het OCMW van Izegem (woonbegeleiders), Ledegem (A.G. Dejonghe), Oostrozebeke (S. Vandecasteele), Ingelmunster (I. Malfait & M. Verbeke) en Wielsbeke (M. Debruyne)
 - Regionaal Overleg Sociale diensten regio Izegem (ROSI): M. Verbeke
 - Stuurgroep telling dak- en thuisloosheid Midwest: B. Beernaert
 - Uitwisselingstafel voor IGS-projecten (org. Wonen West-Vlaanderen): B. Sintobin / A. De Burghgraeve (overleg technisch adviseurs)
 - Project Proef-Wonen:
 - regionale stuurgroep: N. Folens, B. Sintobin, B. Beernaert, M. Debruyne
 - multidisciplinair team proef-wonen regio Izegem: B. Beernaert, 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
 - HUURpunt: raad van bestuur (B. Sintobin), algemene vergadering (B. Sintobin & N. Folens) en Kerngroep (N. Folens)

5.2 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, een huurbegeleider van het SVK en de stafmedewerker.

In dit kader is er ook contact met de communicatieambtenaren van de 5 gemeenten om de initiatieven vanuit de Woondienst af te stemmen met deze van de gemeenten.

Overzicht van de initiatieven:

- Op 17/3/2022 werd in Izegem een info-avond georganiseerd voor eigenaar-verhuurders. Daar maakten ze kennis met de regelgeving rond conformiteitsattest, de kwaliteitsnormen, mogelijke premies en de mogelijkheid om het sociaal verhuurkantoor samen te werken.
- Er werd op 20/4/2022 een toelichting van de Vlaamse en gemeentelijke premies tijdens de seniorenraad in Oostrozebeke gegeven.
- Een vorming rond huurpremie, -subsidie en -toelage (OCMW) ging door op 20/4/2022 voor de woonbuddy's van de Woonclub, dienst Integratie van Stad Izegem, de LOI-medewerkers van OCMW Izegem en OCMW Ingelmunster.
- Een rondleiding werd voorzien in de kantoren van de Woondienst tijdens OpenMonumentenDag op 11/9/2022.
- Er was een infostand tijdens de markttag in Oostrozebeke op 2/10/2022, met de medewerking van het Energiehuis.
- Naar aanleiding van de verhuis naar het nieuwe kantoorgebouw werd op 8/10/2022 een Opendeurdag van de Woondienst georganiseerd, iedereen kon kennis maken met onze dienstverlening.
- Er werd een infonamiddag 'Hoe wil je wonen als je wat ouder wordt?' in het Lokaal Dienstencentrum De Leest Izegem verzorgd op 22/11/2022.
- Overleg immokantoren: 9/3/2022 en 23/11/2022
- Verspreiden van e-nieuwsbrieven:
 - 09/05/2022: e-nieuwsbrief (verzonden naar 713 adressen)
 - Renteloos renovatiekrediet
 - Zorgwonen
 - Mijn VerbouwPremie
 - Team SVK en Wonen en Werken
 - Kom je ons team versterken? (vacature expert wonen en klimaat en woonbegeleider)
 - Wij verhuizen
 - 13/05/2022: info-avond verhuurder (verzonden naar 36 adressen)
 - Vlaamse Codex-wonen
 - Verbeteringspremie
 - SVK
 - 26/09/2022: e-newsflash Immokantoren (verzonden naar 44 adressen)
 - Ontdek onze nieuwe stek
 - 05/10/2022: ontdek onze nieuwe stek (verzonden naar 705 adressen)
 - Ontdek onze nieuwe stek
 - 05/12/2022: e-nieuwsbrief (verzonden naar 737 adressen)
 - Vacature woonbegeleider
 - Asbest-attest
 - Verandering SVK-reglement
 - Gezocht: woonbuddy
 - Woningpas

Bijlage 1**Aantal aanvragen gemeentelijke huivestingspremies - 2019 - 2022****Detail per premie**

	2019		2020		2021		2022	
	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd
Izegem								
verbetering	77	6	70	8	62	4	84	7
levenslang wonen	41	4	22	1	17	1	32	0
verhuurpremie	9	1	13	1	11	1	24	0
totaal alle premies	127	11	105	10	90	6	140	7
Ingelmunster								
verbetering	39	8	29	5	26	4	45	3
verhuurpremie	1	0	0	0	1	0	14	0
aanpassingspremie	13	0	14	0	12	0	11	0
totaal alle premies	53	8	43	5	39	4	70	3
Ledegem								
aankoop	15	0	7	0	6	0	11	1
verbetering	16	1	14	3	12	1	14	3
aanpassingspremie	13	0	8	0	5	0	5	1
totaal alle premies	44	1	29	3	23	1	30	5
Oostrozebeke								
verbetering	11	0	6	2	5	2	11	0
aanpassingspremie	11	1	7	0	4	0	4	0
totaal alle premies	22	1	13	2	9	2	15	0
Wielsbeke								
verbetering	15	4	10	1	8	0	9	0
aanpassingspremie	8	2	7	0	7	0	4	0
verhuurpremie	1	0	1	0	1	0	2	0
Totaal alle premies	24	6	18	1	16	0	15	0

Bijlage 2**Aantal toegekende gemeentelijke huivestingspremies - 2019 - 2021****Detail per premie**

	2019		2020		2021		2022	
	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag
Izegem								
aankoop	1	€ 2 500,00						
verbetering	44	€ 136 596,42	27	€ 77 811,57	47	€ 138.441,89	38	€ 116 929,86
levenslang wonen	23	€ 13 181,00	26	€ 13 892,34	26	€ 15.296,65	23	€ 18 164,23
verhuurpremie	13	€ 61 044,04	1	€ 5 000,00	10	€ 46.022,23	5	€ 18 643,76
HRglas huurwon.	4	€ 9 958,40	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
totaal alle premies	85	€ 223 279,86	54	€ 96 703,91	83	€ 199.760,77	66	€ 153 737,85
Ingelmunster								
verbetering	20	€ 11 399,85	13	€ 12 060,93	11	€ 6.060,93	9	€ 7 650,55
verhuurpremie	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
aanpassingspremie	14	€ 9 250,35	16	€ 14 017,46	14	€ 12.267,46	12	€ 11 915,25
totaal alle premies	34	€ 20 650,20	29	€ 26 078,39	25	€ 18.328,39	21	€ 19 565,80
Ledegem								
aankoop	13	€ 16 875,00	9	€ 12 125,00	5	€ 7.125,00	5	€ 7 375,00
verbetering	7	€ 8 750,00	2	€ 2 467,50	3	€ 4.687,50	5	€ 6 012,50
aanpassingspremie	14	€ 5 613,11	11	€ 5 116,64	7	€ 2.508,90	5	€ 4 512,50
totaal alle premies	34	€ 31 238,11	22	€ 19 709,14	15	€ 14.321,40	15	€ 17 900,00
Oostrozebeke								
aankoop	1	€ 250,00	0	€ 0,00			2	€ 500,00
verbetering	11	€ 6 000,00	2	€ 2 675,24	1	€ 500,00	2	€ 2 600,00
aanpassingspremie	7	€ 3 125,00	8	€ 3 317,20	7	€ 3.725,00	5	€ 2 750,00
alternatieve energie								
totaal alle premies	19	€ 9 375,00	10	€ 5 992,44	8	€ 4.225,00	7	€ 5.350,00
Wielsbeke								
verbetering	12	€ 5 200,00	5	€ 4 642,46	5	€ 5.262,46	4	€ 4 400,00
aanpassingspremie	4	€ 4 000,00	8	€ 7 028,91	6	€ 5.062,05	6	€ 4 642,96
verhuurpremie	0	€ 0,00	1	€ 3 634,07	1	€ 4.000,00	1	€ 2 738,29
totaal alle premies	16	€ 9 200,00	14	€ 15 305,44	12	€ 14.324,51	11	€ 11.781,25

3

SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM IZEGEM – INGELMUNSTER – LEDEGEM – OOSTROZEBEKE – WIELSBEKE – LENDELEDE ACTIVITEITENVERSLAG 2022

1. HET SVK WONINGPATRIMONIUM EN HET VOOROPGESTELDE GROEIPAD 2021-2025

In 2020 diende het SVK regio Izegem opnieuw een 'verlengingsaanvraag basissubsidie' in voor de periode **2021-2025**. In dit dossier werd volgend groeppad vooropgesteld, op basis van zowel meetbare als niet-meetbare indicatoren²:

PROGNOSE WONINGAANGROEI SVK REGIO IZEGEM										
SVK regio Izegem	situatie op: 31/12/2019	2020			2021			2022		
		in (1)	uit (2)	subtot.	in (3)	uit (4)	subtot.	in (5)	uit (6)	subtot.
Izegem	168	6	6	168	7	2	173	13	10	176
Ingelmunster	45	5	1	49	4	2	51	5	4	52
Ledegem	15	0	0	15	1	0	16	2	1	17
Oostrozebeke	10	1	1	10	1	1	10	2	1	11
Wielsbeke	41	0	1	40	2	1	41	3	4	40
Lendelede	1	0	0	1	1	0	2	0	0	2
totaal	280	12	9	283	16	6	293	25	20	298

EM 2021-2025									
SVK regio Izegem	2023			2024			2025		
	in (7)	uit (8)	subtot.	in (9)	uit (10)	subtot.	in (11)	uit (12)	eindtot.
Izegem	11	6	181	12	7	186	10	5	191
Ingelmunster	5	7	50	5	4	51	5	0	56
Ledegem	1	0	18	2	1	19	1	0	20
Oostrozebeke	1	0	12	2	0	14	1	0	15
Wielsbeke	3	1	42	3	0	45	3	1	47
Lendelede	1	0	3	0	0	3	1	0	4
totaal	22	14	306	24	12	318	21	6	333

Op **31/12/2022** had het SVK **293 panden** in beheer. Het groeide daarmee netto 4 panden t.o.v. 31/12/2021 (in 2022 : 17 in beheer en 13 uit beheer, incl. de zogenaamde 'panden uit en in na renovatie of verkoop'). Hiermee komen we op 5 panden minder dan de vooropgestelde prognose, een relatief beperkt verschil dus.

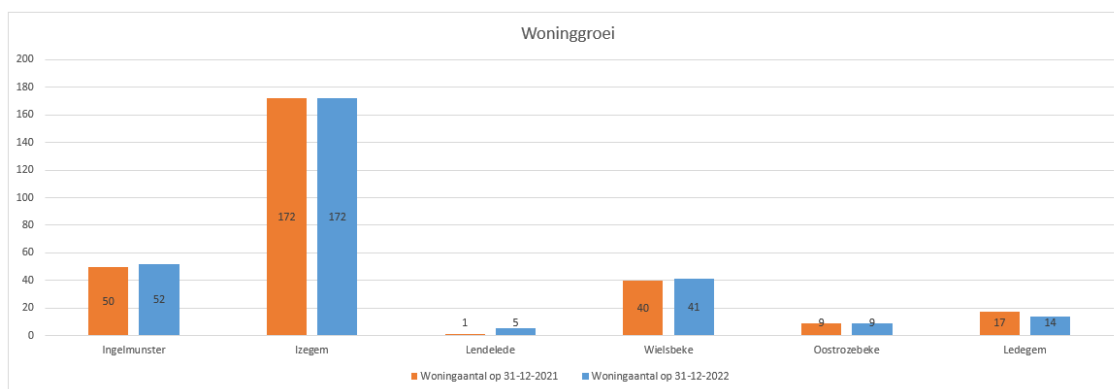
De beperkte groei in 2022 is o.a. te wijten aan het grote aantal **hoofdhuurcontracten met een einddatum in 2022**. Het gaat hier in totaal om **45** huurcontracten, waarvan :

- **3** eigenaar-verhuurders zelf beslisten om de samenwerking - en de daarbij horende huurovereenkomst - te beëindigen na de 9-jarige termijn, telkens omwille van verkoop van de betrokken panden.
- **9** hoofdhuurcontracten werden beëindigd op vraag van het sociaal verhuurkantoor zelf. Verbeteringswerken en renovaties drongen zich bij deze panden op. Van deze 9 opzeggen zijn **op heden 6 panden in renovatie** en zijn er lopende gesprekken om ook deze panden na renovatie **opnieuw door het SVK in beheer** te nemen.
- **1** hoofdhurovereenkomst werd beëindigd in onderling overleg tussen de eigenaar (gemeentebestuur Oostrozebeke) en het SVK. Het pand bleek omwille van de typologie en ligging minder geschikt voor verhuur via SVK.

² Voor meer info, cf. de 'verlengingsaanvraag basissubsidie SVK regio Izegem 2021-2025', p. 6 en verder.

Daarnaast stelden we vast dat er in 2022 een kleinere vraag naar prospectiebezoeken was t.o.v. 2021. We spreken hier over een 52-tal aanvragen in 2022 tegenover 64 aanvragen in 2021. Algemeen konden we vaststellen dat kandidaat-verhuurders zich eerder “voorzichtig” opstelden bij het aanbieden van een pand aan het sociaal verhuurkantoor. De stijgende rentevoet en de hoge aankooprijzen spelen hier parten. **Investeren in vastgoed wordt m.a.w. bemoeilijkt, wat een ongunstige impact heeft op de inhuur-activiteiten van het sociaal verhuurkantoor en de huurmarkt in het algemeen.**

In 2022 waren er ook verschillende aanvragen voor de verhuur van **nieuwbouwprojecten**. Hier zit een grote(re) tijdsspanne tussen de prospectie en de uiteindelijke oplevering en dus de ingangsdatum van de hoofdhuurvereenkomst(en). Alvorens we deze panden in beheer kunnen nemen, spreken we al snel over een termijn van enkele maanden tot een jaar.



1.1. Nieuwe panden in beheer 2022 – concrete gegevens

Nr	Straat en gemeente	Basis woningtype	Aantal slpk	Is eigendom van (Pand)	Geïndex Huurprijs	Datum Ingang	Duurtijd	Toelichting*
1	Wantje Pietersstraat, 8870 - Izegem	Huis	3	Private Persoon	€ 575	1/01/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
2	Bruggestraat, 8770 - Ingelmunster	Huis	2	Private Persoon	€ 455	1/05/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
3	Vijfwegenstraat, 8870 - Izegem	Huis	4	Private Persoon	€ 545	1/05/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
4	Elfde Julilaan, 8860 - Lendeledede	Huis	4	Private Persoon	€ 555	1/06/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
5	Hoogstraat, 8780 - Oostrozebeke	Huis	4	Gemeente	€ 510	1/06/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
6	Kouterweg, 8870 - Izegem	Appartement	2	Private Persoon	€ 515	1/07/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
7	Oostrozebeeksestraat, 8710 - Wielsbeke	Huis	3	Private Persoon	€ 590	15/07/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
8	Doelstraat, 8770 - Ingelmunster	Huis	3	Private Persoon	€ 515	15/09/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
9	Kloosterstraat, 8870 - Izegem	Huis	3	Private Persoon	€ 525	1/10/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
10	Slabbaardstraat-Noord, 8870 - Izegem	Appartement	1	Private Persoon	€ 475	1/10/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
11	Schoolstraat, 8770 - Ingelmunster	Huis	6	Private Persoon	€ 595	15/10/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
12	Roeselaarsstraat, 8870 - Izegem	Appartement	2	Private Persoon	€ 525	1/11/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
13	Winkelsestraat, 8860 - Lendeledede	Appartement	2	Private Persoon	€ 525	1/11/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
14	Winkelsestraat, 8860 - Lendeledede	Appartement	2	Private Persoon	€ 525	1/11/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
15	Winkelsestraat, 8860 - Lendeledede	Appartement	2	Private Persoon	€ 525	1/11/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
16	Wantje Pietersstraat, 8870 - Izegem	Huis	3	Private Persoon	€ 520	15/12/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer
17	Weststraat, 8770 - Ingelmunster	Appartement	2	Private Persoon	€ 552	16/12/2022	Contract van 9 tot 18 jaar	Nieuw in beheer

*uit en in na renovatie of nieuw in beheer

1.2. Panden uit beheer 2022 – concrete gegevens

Nr	Gemeente	Straat en huisnr	Basis Woningtype	Aantal slpk	Is eigendom van (Pand)	Geïndexeerde Huurprijs	Datum Ingang	Einddatum HHC	Opgezegd door	Reden einde HHC	Aantal jaren in beheer
1	Izegem	Kortrijksestraat	Appartement	1	Private Persoon	€ 886,49	1/04/1998	31/12/2021	SVK	Kwaliteit woning	23,8
2	Izegem	Kortrijksestraat	Appartement	1	Private Persoon		1/04/1998	31/12/2021	SVK	Kwaliteit woning	23,8
3	Izegem	Kortrijksestraat	Appartement	1	Private Persoon		1/04/1998	31/12/2021	SVK	Kwaliteit woning	23,8
4	Ledegem	Sint-Eloois-Winkelstraat	Appartement	2	Private Persoon	€ 310,15	15/01/2005	31/08/2022	SVK	Kwaliteit woning	17,6
5	Ledegem	Sint-Eloois-Winkelstraat	Appartement	1	Private Persoon	€ 319,55	1/07/2005	31/08/2022	SVK	Kwaliteit woning	17,2
6	Ledegem	Sint-Eloois-Winkelstraat	Appartement	2	Private Persoon	€ 319,55	1/07/2005	31/08/2022	SVK	Kwaliteit woning	17,2
7	Izegem	Gentseheerweg	Huis	4	Private Persoon	€ 525,40	1/07/2007	2/11/2022	SVK	Kwaliteit woning	15,3
8	Izegem	Ter Wallenstraat	Huis	3	Private Persoon	€ 448,95	1/03/2010	12/02/2022	Verhuurder	Einde hoofdhuurcontract	12,0
9	Izegem	Kerkstraat	Huis	5	Private Persoon	€ 542,90	1/09/2010	9/06/2022	Verhuurder	Einde hoofdhuurcontract	11,8
10	Izegem	Eigenhaardstraat	Huis	3	Private Persoon	€ 434,65	1/07/2011	1/02/2022	SVK	Kwaliteit woning	10,6
11	Ingelmunster	Oostrozebekestraat	Huis	3	Private Persoon	€ 449,93	1/11/2013	30/06/2022	SVK	Minnelijk einde na overlijden	8,7
12	Ingelmunster	Oostrozebekestraat	Huis	3	Private Persoon	€ 530,22	1/01/2014	31/05/2022	Verhuurder	Einde hoofdhuurcontract	8,4
13	Oostrozebeke	Ernest Brenglierstraat	Appartement	3	Gemeente	€ 454,35	1/07/2019	30/04/2022	SVK	Minnelijk einde	2,8

Gezien heel wat panden al langere tijd in huur zijn, wordt bij elke huurderswissel nagegaan of het pand nog voldoet aan de geldende woningkwaliteitsnormen³. Wanneer dit niet het geval is, neemt het SVK contact op met betrokken eigenaar(s). Dit 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 hoofhuurovereenkomst 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.⁴
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).

1.3. Typologie en aantal slaapkamers SVK-woningen per gemeente – situatie 31/12/2022

Op 31/12/2022 had het SVK regio Izegem 166 woningen, 122 appartementen en 5 studio 's in beheer :

OVERZICHT PATRIMONIUM SVK REGIO IZEGEM - 31/12/2022												
	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	6	49	36	6		1	24	42	8			172
Ingelmunster		6	9	7		1	10	10	3	1	5	52
Oostrozebeke	1	1	1	3	1			2				9
Ledegem	1	3	5	4			1	0				14
Wielsbeke		11	8	5			11	4	2			41
Lendeledede				1				4				5
TOTAAL	8	70	59	26	1	2	46	62	13	1	5	293

1.4. Aantal panden in eigendom lokaal bestuur – situatie 31/12/2022

Op 31/12/2022 bestond het SVK-woningbestand uit 256 panden in eigendom van particulieren, en 37 in eigendom van een lokaal bestuur. Voor 14 van die 37 panden ontvangt het SVK geen subsidie⁵ van de Vlaamse overheid, gezien voor de bouw of renovatie Vlaamse middelen verkregen werden. De situatie bleef daarmee ongewijzigd t.o.v. 2021:

Aantal panden in eigendom lokaal bestuur situatie 31/12/2022		
Gemeente	Aantal	subsidiabel*
Izegem	11	4
Ingelmunster	3	1
Ledegem	0	0
Oostrozebeke	2	2
Wielsbeke	21	16
Lendeledede	0	0
Totaal	37	
* komen in aanmerking voor SVK-subsidie		

Noot: van de 16 subsidiabele panden te Wielsbeke, werden er inmiddels 12 verkocht aan SHM Mijn Huis (project Schrijverkeshoek).

³ Vlaamse codex Wonen + kwaliteitseisennota SVK regio Izegem

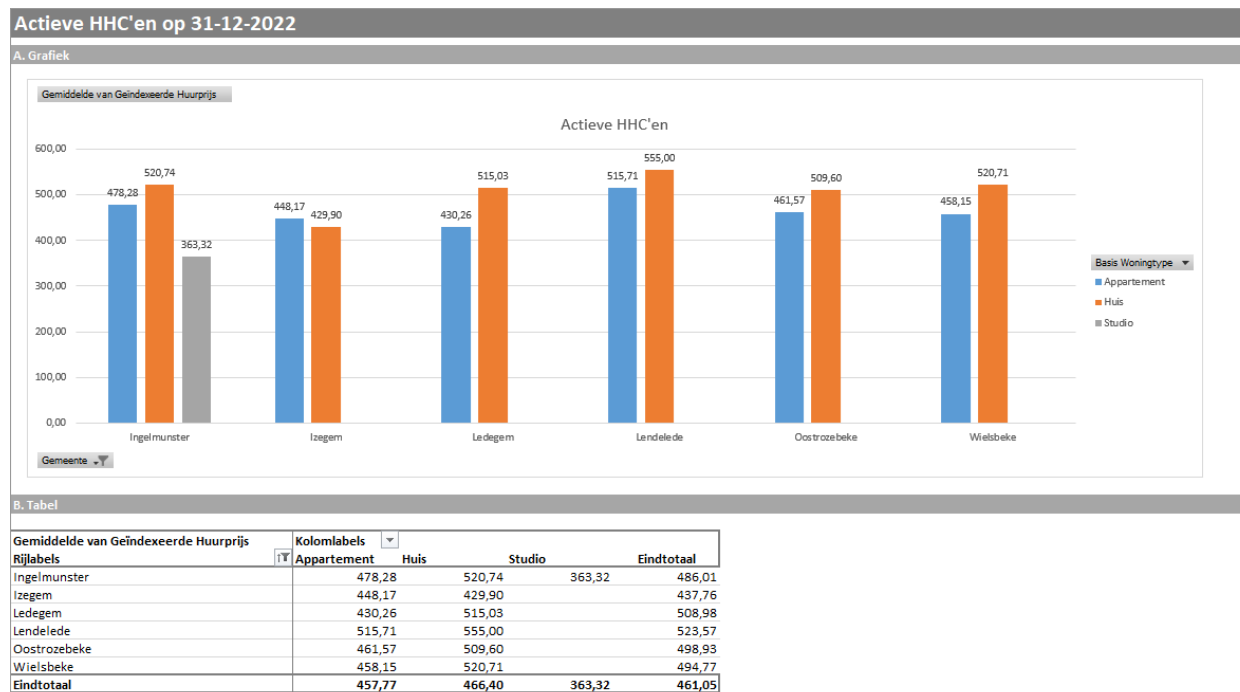
⁴ M.u.v. de jaarlijkse indexatie

⁵ Cf. jaarlijkse aanvraag aanvullende subsidie SVK

1.5. De huurprijzen van SVK regio Izegem op 31/12/22 (hoofdhuur)

Onderstaande tabel is een weergave van het **gemiddelde van de geïndexeerde huurprijzen (hoofdhuur) op 31/12/2022, weergegeven per gemeente en per woningtype**.

In vergelijking met de geldende huurprijzen op de private huurmarkt liggen de inhuurprijzen van het SVK - omwille van haar specifieke opdracht - uiteraard een stuk lager, maar daartegenover staan heel wat voordelen voor de eigeenaar (garantie betaling huur (ook bij leegstand), eigen technische dienst, huurbegeleiding, ...).



1.6. Evolutie van de huurprijzen (hoofdhuur)

Onderstaande tabel geeft – op basis van de jaarverslagen van de voorbije jaren – de evolutie weer inzake de **gemiddelde huurprijs** die het SVK aan de eigenaars betaalt. Dit betreft de geïndexeerde huurprijzen, telkens op datum 31/12.

Evolutie gemiddelde huurprijs (hoofdhuur)				
	Studio	Appartement	Huis	Totaal
2019	€ 313,55	€ 397,90	€ 406,09	€ 401,28
2020	€ 316,69	€ 404,09	€ 412,43	€ 407,59
2021	€ 334,29	€ 413,44	€ 426,54	€ 419,42
2022	€ 363,32	€ 457,77	€ 466,40	€ 461,05

Jaarlijks worden de basishuurprijzen aan de gezondheidsindex aangepast. We stellen vast dat er voor 2022 een **grote stijging in de gezondheidsindex** plaats vond. Daarnaast merken we ook een stijging aan zeer kwalitatieve **nieuwbouwwoningen**. De inhuurprijs van deze woningen ligt **gemiddeld €30 hoger**. Deze twee elementen verklaren de hogere gemiddelde huurprijzen in 2022.

2. KANDIDAAT – HUURDERS : PROFIEL EN WACHTLIJST

In dit onderdeel schetsen we het profiel van de **kandidaat-huurders** van het SVK regio Izegem. Uiteraard kan de situatie van de kandidaten gedurende de wachttijd wijzigen. Voor elke toe te wijzen woning worden dan ook de actuele gegevens opgevraagd van de 20 à 30 kandidaten met de – op dat moment - hoogste puntenscore. Onderstaande gegevens betreffen dus een momentopname (situatie op 31.12.2022), maar geven toch een vrij duidelijk beeld. We bespreken achtereenvolgens:

1. Het **aantal kandidaat-huurders** op de wachtlijst van SVK regio Izegem op 31/12/2022
2. De **gezinsgrootte**;
3. Hun **woonplaats**;
4. Hun **besteedbaar inkomen**;
5. Hun **woonsituatie**;
6. Hun **nationaliteit**;
7. Hun **leeftijd**

2.1. Het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst – evolutie 2020-2022

- Op 31.12.2020 was de wachtlijst gegroeid van 645 kandidaten op 31.12.19 tot **942** kandidaat-huurders. Die stijging was te wijten aan een samenloop van omstandigheden : er werd niet geactualiseerd in 2020 (gezien dit in principe enkel gebeurt in de oneven jaren), t.g.v. de coronamaatregelen mochten kandidaten die een woning weigerden tijdelijk niet geschrappt worden,...
- Op 31.12.2021 telde het SVK regio Izegem **1.196** kandidaat-huurders, waarmee de wachtlijst bijna verdubbelde t.o.v. van eind 2019. Feit dat t.g.v. coronacrisis niet geactualiseerd mocht worden in 2021 speelde hier zeker een rol. Het aantal inschrijvingen in 2021 was immers gelijklopend aan het aantal in 2019 en 2020.
- Op 31.12.2022 stonden **962 kandidaat-huurders** op de wachtlijst van SVK regio Izegem. In 2022 **werd de wachtlijst geactualiseerd** (tgv corona nu toch in een even jaar). Op 14/04/22 werden de uitnodigingen tot actualisatie verstuurd. Reactie werd verwacht tegen 13/05/22, de wettelijk voorzien termijn van 30 dagen. Na verwerking van deze actualisaties, werden op 23/08/2022 **676 herinneringsbrieven** verstuurd naar de kandidaat-huurders die niet reageerden op de eerste brief. De reactietijd op deze brieven was de wettelijke termijn van 15 dagen. Tegen ten laatste 07/09/22 werden de antwoorden op deze brieven terug verwacht. **Op 27/09/2022 werden 490 kandidaat-huurders van de wachtlijst geschrappt omdat zij niet reageerden op de vraag tot actualisatie. Na schrapping van deze kandidaat-huurders, stonden op 01/10/2022 nog 844 op de wachtlijst.**

In **2022** waren er **448 nieuwe inschrijvingen**. Dit is opvallend meer dan de voorbije jaren.

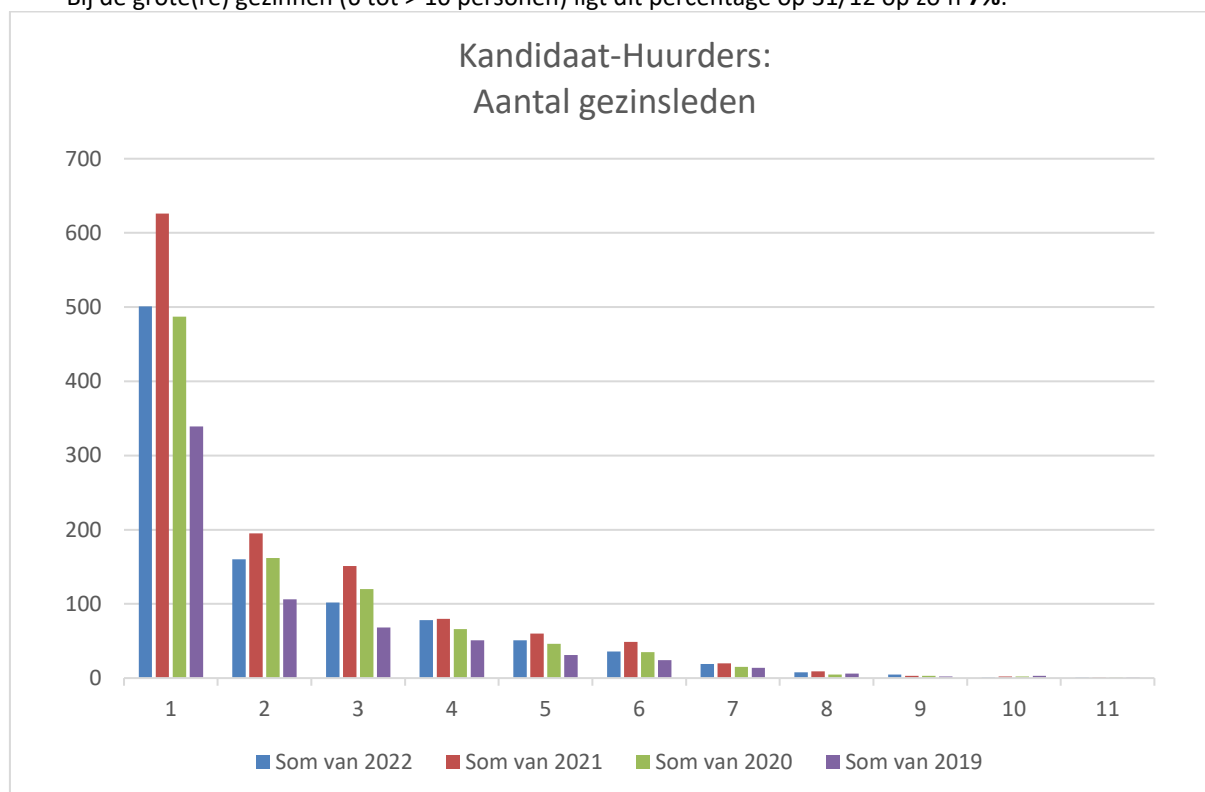
De hoge energieprijzen bovenop de hoge huurprijzen op de reguliere markt zetten veel mensen aan om al preventief in te schrijven.

AANTAL INSCHRIJVINGEN	
2019	370
2020	391
2021	364
2022	448

2.2. Kandidaat-huurders: aantal gezinsleden

Wat de gezinsgrootte van de kandidaat-huurders betreft zien we een bijna identiek beeld als dat van 2021 :

- 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 **24%** van de woningzoekenden.
- Bij de grote(re) gezinnen (6 tot > 10 personen) ligt dit percentage op 31/12 op zo'n **7%**.



Aantal gezinsleden van de kandidaat-huurders op 31/12 - percentages												
	totaal	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2019	645	52,56%	16,43%	10,54%	7,91%	4,81%	3,72%	2,17%	0,93%	0,31%	0,47%	0,16%
2020	942	51,70%	17,20%	12,74%	7,01%	4,88%	3,72%	1,59%	0,53%	0,32%	0,21%	0,11%
2021	1196	52,34%	16,30%	12,63%	6,69%	5,02%	4,10%	1,67%	0,75%	0,25%	0,17%	0,08%
2022	962	52,08%	16,63%	10,60%	8,11%	5,30%	3,74%	1,98%	0,83%	0,52%	0,10%	0,10%

Concluderend:

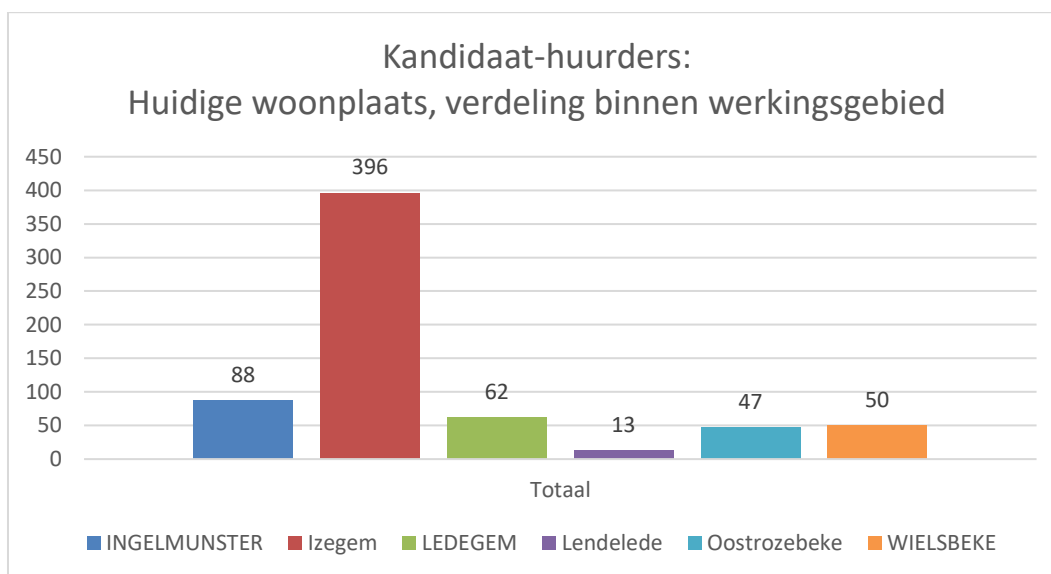
We kunnen stellen dat het SVK verder moet streven naar een mix op vlak van woningtypologie. In meersgezinswoningen is een dergelijke mix ook een belangrijk aandachtspunt vanuit leefbaarheidsoogpunt.

Niettegenstaande het overgrote deel van de kandidaten 1- en 2-persoonsgezinnen betreft, blijft ook de zoektocht naar grotere woningen aan de orde. Die zijn op de private huurmarkt immers vaak onbetaalbaar geworden, zeker voor gezinnen met bescheiden inkomens. **In de toekomst zal het nog belangrijker worden om eventuele herhuisvesting te voorzien voor huurders die nog geen gebruik konden maken van hun 9-jarig huurrecht. Dit betreft een nieuwe bepaling in de regelgeving, die van kracht werd op 01/01/2023.** Als het SVK als verhuurder minder dan 9 jaar over een woning beschikt, dan moet het SVK de huurder herhuisvesten als het woonrecht van 9 jaar nog geldt. Indien we hierdoor een groot gezin moeten herhuisvesten, is het uiteraard van belang dat we over grote woningen beschikken (de verhuisbewegingen in dergelijke woningen liggen vaak ook lager).

De krapte op de huurmarkt neemt nog steeds toe en de huurprijzen blijven stijgen. Een kwalitatieve- en betaalbare woonst huren op de private huurmarkt is voor veel gezinnen dan ook (zo goed als) onmogelijk geworden. Bovendien kunnen de eigenaars meestal uit een aanzienlijk aantal geïnteresseerden kiezen. Tweeverdienersgezinnen genieten dan - o.a. omwille van de hogere inkomsten – meestal de voorkeur.

2.3. Kandidaat – huurders: woonplaats

656 kandidaat-huurders (of 68%) wonen in één van de gemeenten van het werkingsgebied. In onderstaande grafiek geven we de verdeling weer per gemeente :



- Op 31.12.2022 woonden 306 kandidaat-huurders (of 32%) buiten het werkingsgebied. Ze kunnen er uiteraard de voorbije jaren wél gewoond hebben. 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.”*

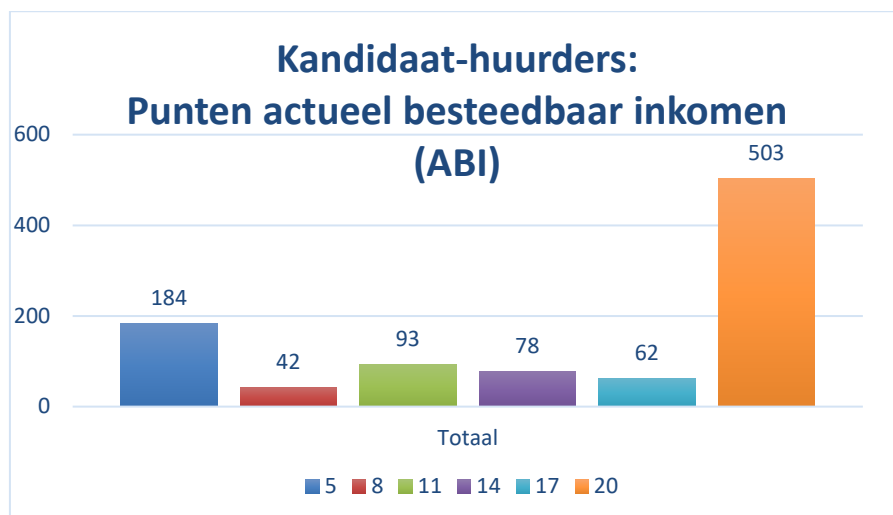
➔ In de feiten krijgt men dus 0, 2 of 6 punten.

Opgelet: De woonplaats van de kandidaten zegt uiteraard niets over de gemeenten waarvoor men zich inschrijft (m.a.w. de woonstkeuze) :

- 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 woonnood 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, ...

2.4. Punten 'actueel besteedbaar inkomen' (of ABI) van de kandidaten



Net als de voorbije jaren scoren opvallend veel kandidaten 17 en 20 punten voor 'actueel besteedbaar inkomen' op het moment van inschrijving (58 % in 2022, in 2021 was dit 50%). Voor alleenstaanden met 20 punten betekent dit concreet dat zij moeten rondkomen met een maandelijks inkomen dat max. € 61 boven het toepasselijk leefloon ligt, bij gezinnen is dat max. € 145 boven het leefloon⁶. Hoe lager de punten, hoe hoger het bedrag dat men boven het leefloon zit (en dus hoe hoger 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 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 door de medewerkers onthaal en administratie SVK, zowel bij de inschrijving als tijdens daaropvolgende contactmomenten met kandidaat-huurders of diens vertegenwoordiger(s). Ook aan onze partnerorganisaties – o.a. via de Adviesgroep Wonen-Welzijn – wordt hiervoor frequent de nodige alertheid gevraagd.

Onderstaande tabel geeft een beeld van de evolutie van de inkomenssituatie van onze kandidaat-huurders.

We zien daarbij **een significante stijging van het aantal KH 's met de hoogste puntenscore in de laatste 2 jaar**. Ondanks de actualisatie die gebeurde in 2022 zien we dat er evenveel kandidaat-huurders met de hoogste puntenscore zijn als in 2021 waar er 234 kandidaat-huurders meer op onze wachtlijst stonden. **Procentueel komt dit neer op 42,06% in 2021 en op 52,29% in 2022**. De stijging blijft dus aanhouden. **Onderstaande cijfers wijzen andermaal duidelijk op de grote nood aan betaalbare woningen**. Gezinnen met een inkomen om en bij het leefloon kunnen immers niet of nauwelijks op de private huurmarkt terecht.

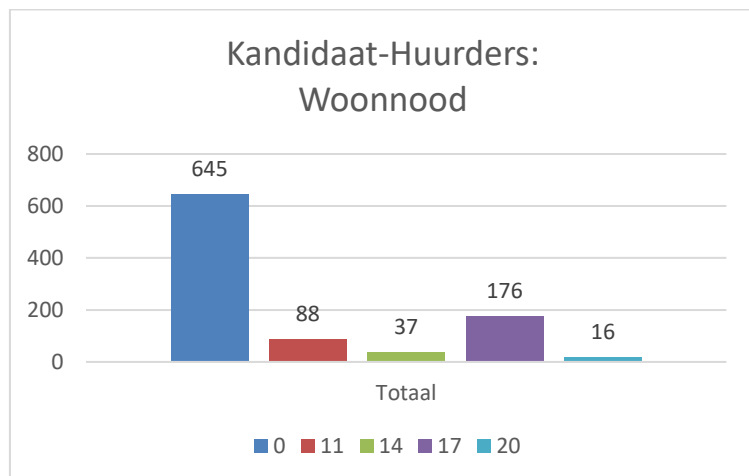
	2019	2020	2021	2022
5 punten	124	191	255	184
8 punten	58	63	62	42
11 punten	80	127	119	93
14 punten	77	108	165	78
17 punten	50	67	92	62
20 punten	256	386	503	503
TOT	645	942	1196	962

⁶ Het leefloon voor een alleenstaande bedraagt € 1 214,13 netto per maand, voor een samenwonende € 809,42 netto per maand en voor een persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste € 1 640,83 netto per maand. Deze bedragen zijn sinds 1 januari 2023 van kracht.

2.5. Punten woonnood

De wettelijk voorziene criteria voor het toekennen van punten voor '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 van de toegekende punten woonnood aan de 962 kandidaat-huurders op 31/12/22 :

- **Kandidaten met 20 punten zijn tegenover vorig jaar verdubbeld. Een opvallend gegeven, gezien ze enkel toegekend worden aan mensen die in zeer precare woonomstandigheden verkeren**, zoals : effectief dakloos zijn, in een nachtopvang verblijven, wonen in een (on)roerend goed dat niet bestemd is voor wonen (met stakingsbevel), wonen in een onbewoonbaar- of overbewoond verklaarde woning (met besluit),... . Voor velen is het sowieso al moeilijk om een betaalbare woning te vinden op de reguliere huurmarkt. Voor mensen die hun woonrecht verliezen (door bv. GUHZ, opzeg huurcontract, onbewoonbaarheid van woning,...) blijkt die stap nog moeilijker.
- Net als de voorbije jaren komt de **17 punten-score het frequentst voor**. Die personen/gezinnen verkeren dan bijv. 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, hotel of opvangtehuis of tijdelijke opvang bij vrienden of familie na verlies woonrecht, een vonnis tot uithuiszetting hebben of een opzeg van huurovereenkomst door eigenaar gekregen hebben, waarvan de opzegtermijn intussen minder dan 3 maanden telt, ...
- Het aantal kandidaten dat score '0' krijgt op basis van woonnood is 7% gedaald t.o.v. vorig jaar (71% in 2019, 71% in 2020, 74% in 2021, 67% in 2022). **Er schrijven meer mensen in die geen directe woonnood hebben, maar wel voelen dat het financieel moeilijk wordt**. Vaak scoren deze mensen hoge punten voor ABI (zie tabel over 'punten actueel besteedbaar inkomen'). **De kandidaten die geen punten krijgen op basis van woonnood kunnen dus uiteraard op de andere criteria wel hoog scoren.**

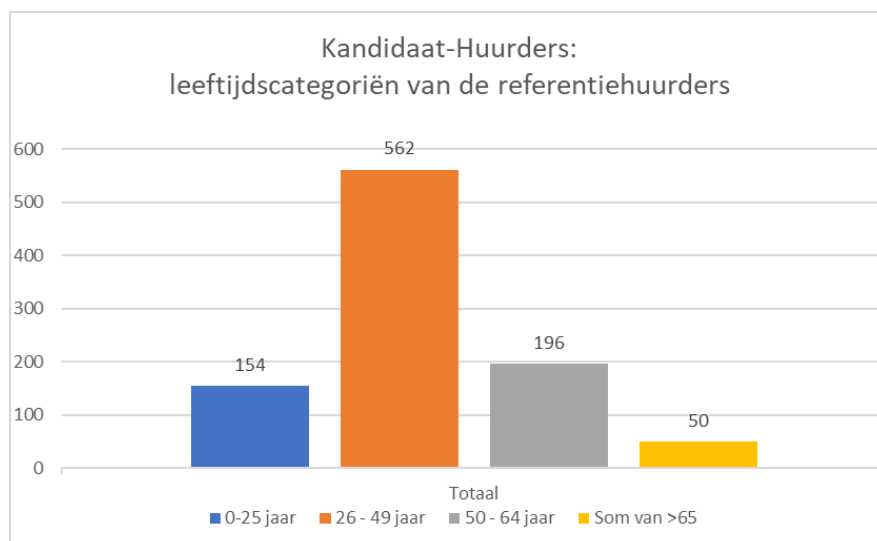
Noot : Op het moment dat een SVK-woning toegewezen wordt, worden de scores 'woonnood' van de aangeschreven kandidaten aangepast aan de actuele woonsituatie (op basis van de bezorgde bewijsstukken).

2.6. Nationaliteit van de kandidaten



Op 31.12.2022 had 64% van de kandidaat-huurders de Belgische nationaliteit (in 2019: 68%, in 2020 en 2021: 69%).

2.7. Leeftijd van de kandidaat-huurders



Afgerond komen we hierbij op volgende percentages, die vergelijkbaar zijn met voorgaande jaren:

0-25 jaar :	16%
26-49 jaar :	58%
50-64 jaar :	20%
65 of ouder:	5%

3. DE HUURDERS : PROFIEL VAN ONZE HUURDERSPOPULATIE

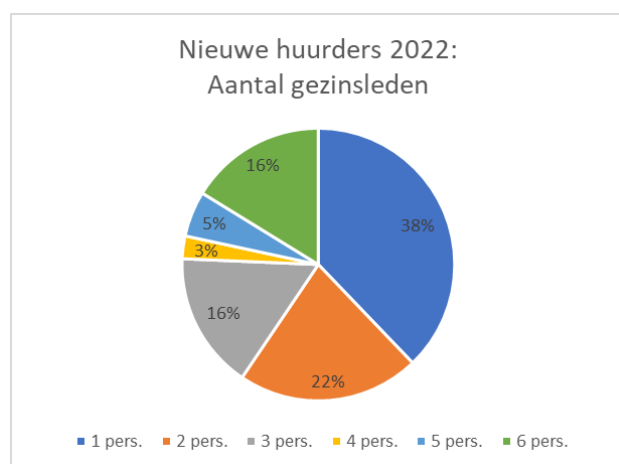
Op 31.12.2022 had het SVK regio Izegem 293 panden in verhuur en 282 op te volgen huurdersgezinnen (11 panden stonden toen leeg omwille van renovatie, einde hoofdhuurovereenkomst of huurderswissel (in afwachting van toewijs aan een nieuw huurdersgezin). De opvolging van de huurders gebeurt vnl. door onze huurbegeleiders. De focus ligt daarbij op (ondersteuning bij) het nakomen van de huurdersverplichtingen (stipte en correcte betaling maandelijkse huur, huurlasten en herstelfacturen, goed onderhoud van de woning en goed buur(t)schap). Hiertoe wordt dagelijks samengewerkt met woon- en welzijnspartners, actief in onze regio.

In 2022 werden 37 nieuwe onderhuurovereenkomsten gestart. Door (langdurige) ziekte van onze medewerkster die hoofdzakelijk instaat voor de toewijzingen, kon de toewijsronde voor 28 panden pas in januari 2023 opgestart worden (i.p.v. december 2022). Dit verklaart het lage cijfer t.o.v. de voorbije jaren (2021 : 66 toewijzingen).

Hieronder worden een aantal objectieve, meetbare eigenschappen van onze (zittende en nieuwe) huurders weergegeven. Het gaat concreet over:

1. Aantal gezinsleden
2. Inkomenssituatie op het moment van de toewijzing
3. Nationaliteit
4. Woonsituatie voor toewijzing van de SVK-woning
5. Wachtijd
6. Leeftijd referentiehurder

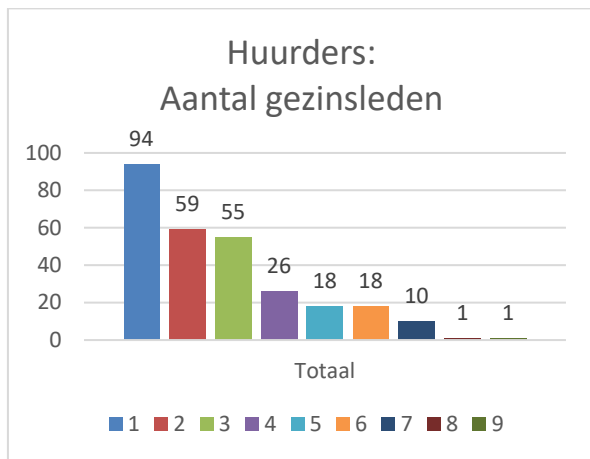
3.1. Aantal gezinsleden (totaal + nieuwe huurders 2022)



- **60%** van de toewijzingen in 2022 was **aan alleenstaanden of tweepersoonsgezinnen**. In 2021 was dit 57%, wat dus in dezelfde lijn ligt.
- **24%** van de woningen zijn toegewezen aan **middelgrote gezinnen** (3-5 personen). Een daling van 14%.
- **16%** waren **grote gezinnen** (6 personen) wat een stijging is van 11%.

Uiteraard hangt dit samen met het SVK-woningaanbod en de verhuisbewegingen. Doordat we in 2022 een aantal grotere woningen konden in – en verhuren, steeg vb. de groep met een grote gezinssamenstelling.

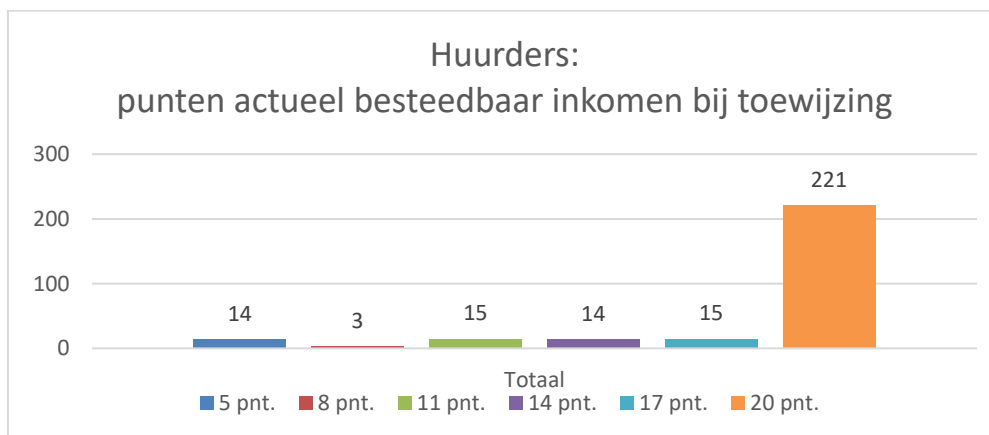
Op de **totale SVK-huurderspopulatie** (282 gezinnen) op 31.12.2022 geeft dit volgend beeld, dat gelijklopend blijft aan dat van de voorbije jaren:



Overzicht aantal gezinsleden van de SVK-huurders op 31/12 - percentages										
	Totaal	1p	2p	3p	4p	5p	6p	7p	8p	9p
2019	276	36,59%	20,29%	17,03%	11,59%	7,61%	4,35%	1,45%	1,09%	0,00%
2020	271	36,16%	19,93%	16,24%	11,81%	8,86%	4,06%	2,58%	0,37%	0,00%
2021	271	33,95%	19,93%	18,45%	8,49%	4,43%	2,21%	0,37%	0,37%	0,00%
2022	282	33,33%	20,92%	19,50%	9,22%	6,38%	6,38%	3,55%	0,35%	0,35%

3.2. De inkomensituatie bij toewijzing van een SVK-woning

79% van onze totale huurderspopulatie had op moment van toewijzing een inkomen dat **ongeveer gelijk was aan het leefloon**⁷ⁱ. In 2021 was dit 77%.

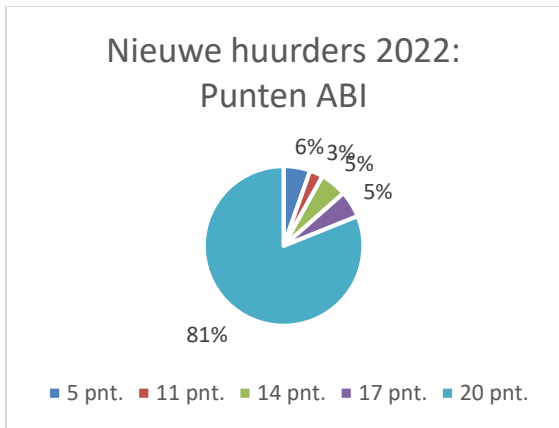


De toewijzingen aan kandidaten met een hoger inkomen (5 en 8 punten) hebben vooral te maken met:

- Versnelde toewijzingen
- Toewijzingen in het kader van doelgroepenplannen, vnl. Proef-wonen
- Toewijzingen bij eerste inhuurname project 'De Perelaar', waarbij we uitzonderlijk ook kandidaten met een lagere puntenscore aan bod konden laten komen, door het hoge aantal toewijzingen op korte termijn.

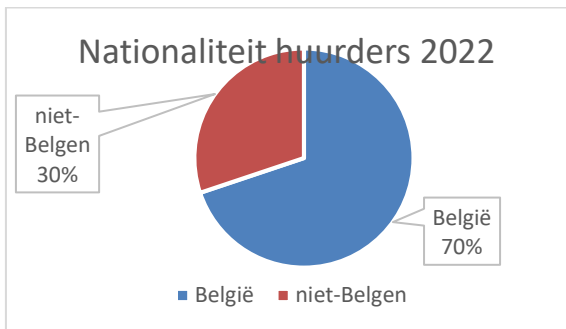
⁷ Het leefloon voor een alleenstaande bedraagt € 1 214,13 netto per maand, voor een samenwonende € 809,42 netto per maand en voor een persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste € 1 640,83 netto per maand. Deze bedragen zijn sinds 1 januari 2023 van kracht.

Specifiek voor de 37 nieuwe huurdersgezinnen komen we tot volgende verdeling :



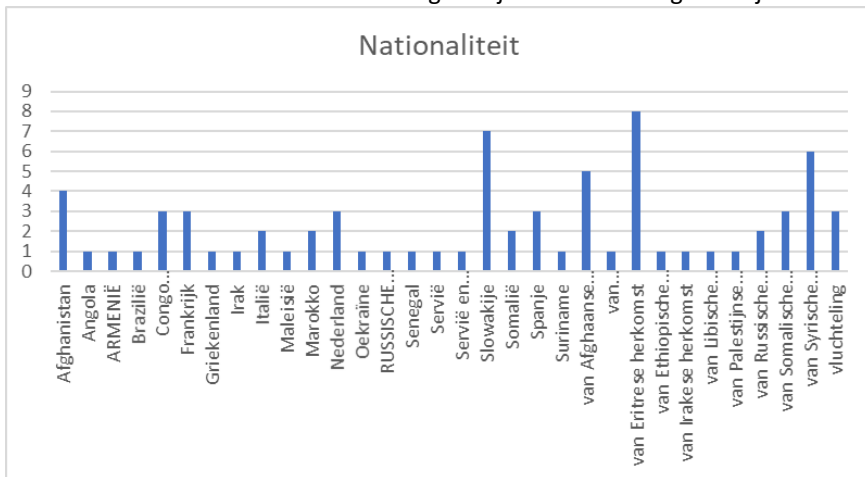
- 81% van de nieuwe huurders heeft een laag inkomen (20 punten)** dit is een daling van 2% ten opzichte van 2021. Nieuwe huurders met een hoog inkomen (5 en 8 punten) zijn met 5% gestegen in vergelijking met 2021, wat te verklaren is door een aantal versnelde toewijzingen in 2022. Concreet betreffen dit interne mutaties = kandidaat-huurders die om diverse redenen (vaak einde hoofduurovereenkomst, te klein geworden woonst, ...) dienen te verhuizen en onvoldoende punten scoren om via een reguliere toewijs opnieuw aan bod te komen. Desondanks gaat het hier steeds om kwetsbare huurdersgezinnen die niet op de private huurmarkt terecht kunnen. Elk voorstel tot versnelde toewijs wordt ter goedkeuring aan de Adviesgroep Wonen-Welzijn voorgelegd.

3.3. De nationaliteit van de huurders



70% van onze huurderspopulatie had de Belgische nationaliteit bij de start van de onderhuurovereenkomst. Vorig jaar was dit 72% dus een miniem verschil van 2%.

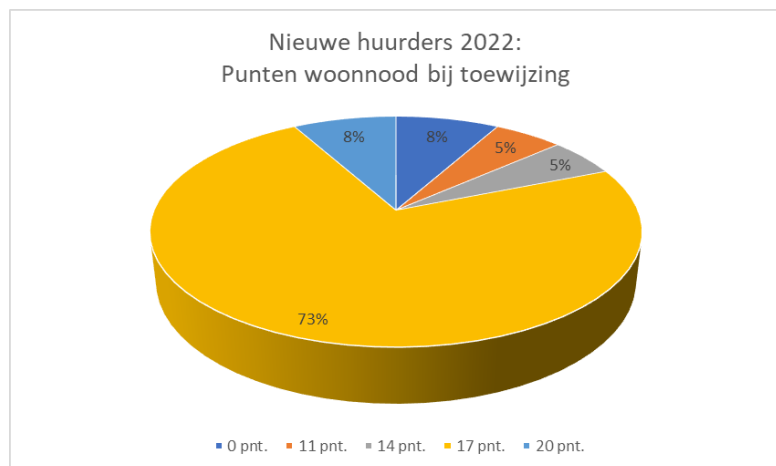
De nationaliteiten van de 30% 'niet-Belgen' zijn – net als voorgaande jaren - zeer uiteenlopend:



3.4. De woonnood van de huurders bij toewijzing van een SVK-woning

De opdracht van een Sociaal Verhuurkantoor bestaat er in de meest woonbehoeftige gezinnen te huisvesten. De woonsituatie van de kandidaten wordt door het SVK-puntensysteem onderverdeeld in scores. Hoe hoger de score, hoe hoger de nood aan degelijke huisvesting voor de betrokken gezinnen.

Onze 37 nieuwe huurders kregen een woning toegewezen op basis van o.m. onderstaande punten voor het aspect woonnood (dit in combinatie met de puntenscores voor de andere criteria, zoals actueel besteedbaar inkomen).

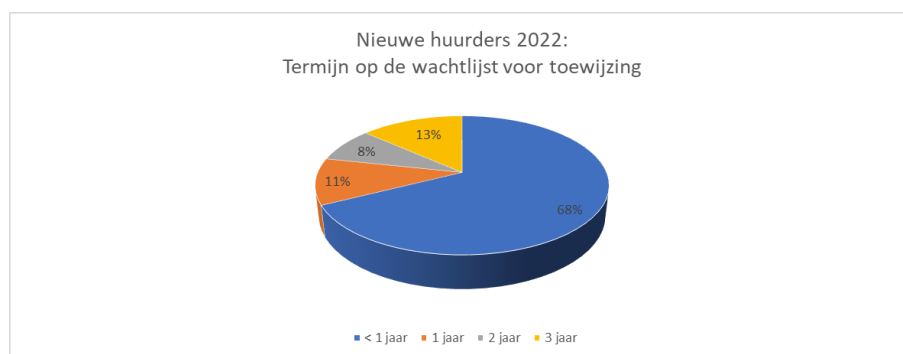


81% van onze nieuwe huurders verkeerden voorheen in (erg) moeilijke, onstabiele woonomstandigheden (17 en 20 punten). Een vrij opmerkelijke stijging t.a.v. 2021 dus, waar dit 73% bedroeg (59% in 2020 en 71% in 2019).

- Van de 8% nieuwe huurders met 0 punten woonnood zijn er 2 versnelde toewijzingen en 1 absolute voorrang proef-wonen.
- Er werd al aangegeven bij de kandidaat-huurders dat er een opvallende stijging is van de gezinnen met een puntenscore van 20 punten. **3 nieuwe huurders waren effectief dakloos bij toewijzing in 2022, wat een verdriedubbeling is in vergelijking met 2021.** De opstart van dergelijke verhuringen is uiteraard tijdsintensief, gezien heel wat zaken nog (praktisch) geregeld moeten worden.
- **73%** scoorde bij toewijzing **17 punten** voor woonnood, waarvan 4 gezinnen een versnelde toewijs kregen en 1 gezin een absolute voorrang proef-wonen.

3.5. Wachtijd voor de toewijzing van een SVK-woning

Voor de nieuwe verhuringen in 2022 hadden we binnen SVK volgende wachttijden:



Via het SVK-puntensysteem konden we 68% van de nieuwe huurders in 2022 in minder dan een jaar na inschrijvingsdatum aan een degelijke woonst helpen. In 2021 was dit 60%.

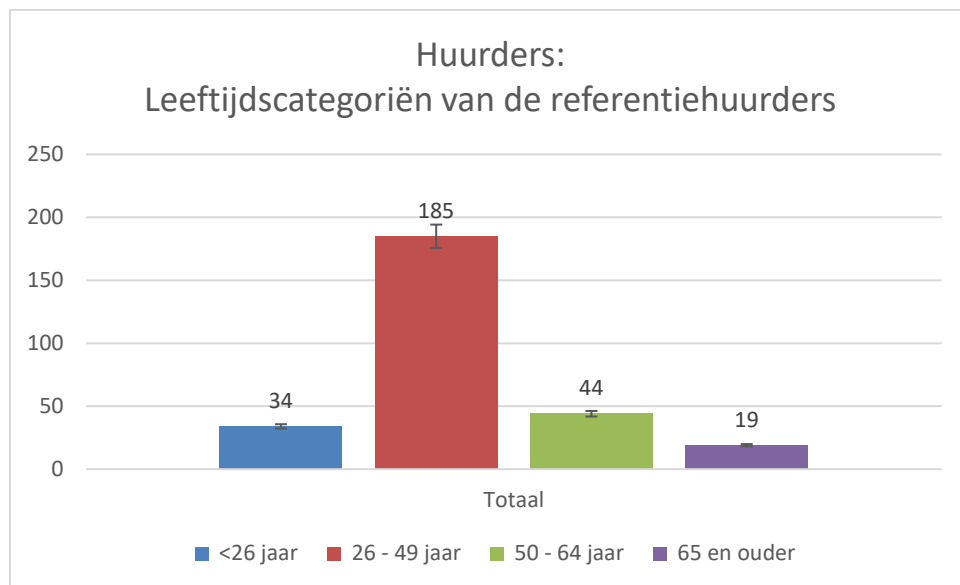
Gezien de **moeilijke leefomstandigheden** waar veel van de gezinnen op onze wachtlijst in verkeren, is het **cruciaal** dat voor deze specifieke doelgroep de **wachtijd tot een minimum beperkt wordt**. Het SVK punten systeem was tot op heden een kans om uit hun precare woonsituatie geholpen te worden en was complementair aan het

toewijssysteem van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen, dat de toewijzingen in hoofdzaak chronologisch regelt.

Het wordt een uitdaging en streefdoel om via **het nieuwe toewijssysteem** - dat op 1/10/2023 van start gaat – minstens hetzelfde aantal woonbehoeftege gezinnen op een vlotte en efficiënte manier te kunnen huisvesten. Al wordt dat geen evidente opdracht. Gezinnen die zich in een precare situatie bevinden, zullen in het nieuwe toewijssysteem vooral aan bod komen via Instroommogelijkheid 2- de zgn. ‘versnelde toewijzingen’. **Voorzichtige berekeningen toonden al aan dat het aantal kandidaat-huurders dat gehuisvest zal kunnen worden via instroom 2, in onze regio ruim onvoldoende zal zijn om de reële behoefte op te vangen.** Het vast en verplicht aandeel van deze instroommogelijkheid bedraagt 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied (of deelgebied)⁸. De nood ligt evenwel veel hoger. Het zal dus cruciaal zijn dat de uitwerking van Instroommogelijkheid 3 – specifieke doelgroepen - zorgvuldig en goed doordacht gebeurt, om ook via deze weg degelijke huisvesting te kunnen blijven bieden aan woonbehoeftege gezinnen. **Door de korte tijdsperiode waarin alles uitgewerkt dient te worden, ligt de nadruk in eerste instantie wel op het uitwerken van instroom 2, zodat deze groep mensen - na het wegvallen van het SVK-puntensysteem - nog steeds met voorrang kan toegewezen worden en niet enkel chronologisch via instroom 1.**

Starten met het toewijzen via o.m. instroommogelijkheid 2 (versnelde) zal aantonen waar de concrete noden precies liggen en zo een goede basis bieden voor de uitwerking van instroommogelijkheid 3 (doelgroepen).

3.6. leeftijd van de referentiehuurders



Afgerond komen we hierbij op volgende percentages:

- 0-25 jaar : 12% (tgov. 16% bij kandidaat-huurders)
- 26-49 jaar : 66% (tgov. 59% bij kandidaat-huurders)
- 50-64 jaar : 16% (tgov. 20% bij kandidaat-huurders)
- 65 of ouder: 7% (tgov. 5% bij kandidaat-huurders)

⁸ De woonmaatschappij raamt voor de berekening van het percentage het aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden. Ze baseert zich daarvoor op de volgende aspecten: 1/ het gemiddelde van het aantal toewijzingen tijdens de vijf voorafgaande jaren (excl. die ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen) 2/ een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen plaatsvinden ten gevolge van: a) sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen en b) de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

4 WONEN EN WERKEN

1 RENOVATIEPROJECT

De “afdeling” Wonen en Werken is 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 2022:

- Grondige renovatiewerken van woningen die reeds langere tijd in SVK-patrimonium zitten:
 - Baronstraat 140 - Izegem (renovatie keuken, volledig schilderen)
 - Meiboomstraat 10/3 – Izegem (renovatie keuken, badkamer, CV-ketel en volledig schilderen)
- Grondige renovatiewerken van crisiswoningen:
 - Blekerijstraat 22 - Izegem (volledige renovatie)
 - Vredestraat 4 - Izegem (volledige renovatie)

Voor de renovatie van deze woningen kunnen stad Izegem en de Woondienst rekenen op een subsidie van de minister van Wonen. Deze subsidie draagt 50% van de totale kosten.

- Opknappbeurten na verhuis huurder in SVK-woningen:

Straat	Nummer	Bus	Gemeente	Uitgevoerd op
ZUIDKAAI	11	0	IZEGEM	10/01/2022
Rijksweg	84		Wielsbeke	28/01/2022
RIJKSWEG	67	002	WIELSBEKE	1/02/2022
OOSTROZEBEKESTRAAT	51	0101	INGELMUNSTER	14/03/2022
KREKELSTRAAT	12		IZEGEM	31/03/2022
Kortrijksestraat	73	1	Izegem	31/03/2022
LEEGSTRAAT	240		OOSTROZEBEKE	6/04/2022
OOSTROZEBEKESTRAAT	51	0103	INGELMUNSTER	7/04/2022
ROESELAARSESTRAAT	262	6	IZEGEM	8/04/2022
Heilig Hartstraat	14		Izegem	21/04/2022
Stationsstraat	30	0102	Ingelmunster	25/04/2022
Stationsstraat	30	0102	Ingelmunster	27/04/2022
Nederweg	89		Izegem	3/05/2022
STATIONSPLEIN	57	102	INGELMUNSTER	9/05/2022
LAMMEKENSKNOKSTRAAT	64		INGELMUNSTER	11/05/2022
MOLENSTRAAT	65	A102	WIELSBEKE	20/05/2022
Hugo Verriestlaan	64		Ledegem	9/06/2022
Gentstraat	16		Ingelmunster	29/06/2022
STATIONSPLEIN	57	103	INGELMUNSTER	7/07/2022
Izegemsestraat	12	3	Lendeledede	13/07/2022
MOLENSTRAAT	65	A102	WIELSBEKE	1/08/2022
Schoolstraat	48	3	Izegem	18/08/2022
BARONSTRAAT	140		IZEGEM	17/10/2022

SCHOOLSTRAAT	69	1	IZEGEM	26/10/2022
OOSTROZEBEKESTRAAT	51	0102	INGELMUNSTER	9/11/2022
Schoolstraat	48	3	Izegem	21/11/2022
LAMMEKENSNOEKSTRAAT	62		INGELMUNSTER	9/12/2022
Nederweg	51		Izegem	20/12/2022

- Onderhoudswerken (karweien) in de SVK-woningen. Er werden ongeveer 500 karweien geregistreerd in SVK@plus.
- Onderhoud CV-ketels (2-jaarlijks wettelijk verplicht) in de SVK- en crisiswoningen. Er werden 106 attestaten opgemaakt.
- Onderhoudswerken crisiswoningen

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 2022 vanuit:
 - OCMW Izegem 6
 - OCMW Ingelmunster 0
 - OCMW Ledegem 0
 - OCMW Wielsbeke 0
 - OCMW Oostrozebeke 0
 - OCMW Roeselare 4
 - Halte R (werkstraf) 2 (niet verder opgenomen in onderstaande cijfers)
 - TOTAAL 12**
- Reeds toeleiding in of voor 2021 en nog gewerkt in 2022
 - OCMW Izegem 2
 - OCMW Ingelmunster 1
 - OCMW Ledegem 0
 - OCMW Wielsbeke 0
 - OCMW Oostrozebeke 0
 - OCMW Roeselare 3
 - Werkervaringsstage 1
 - TOTAAL 7**
- Totaal aantal tewerkgestelden in 2022: 18 deelnemers
- Beëindigde tewerkstellingen in 2022: 13 deelnemers doorstromingsresultaten:
 - werk in privé-sector 2
 - sociale tewerkstelling 2
 - VDAB-opleiding 0
 - Werkloos 1
 - ziekteverlof 0

- vroegtijdige stopzetting 3
- stage niet afgewerkt 2
- elders art.60 afgewerkt 3
- terug naar school 0
- geen info 0

Profiel van de tewerkgestelden:

Leeftijd	mannen	vrouwen
<25	6	0
25-40	7	0
41-60	5	0
TOTAAL	18	0

Afkomst	aantal
Autochtoon	7
Allochtoon	11
TOTAAL	18

Scholingsgraad	Aantal
L.O.	8
Buso	1
L.S.O.	7
H.S.O.	2
TOTAAL	18

3. WERKPUNTEN 2022:

Om de interne werking te optimaliseren werd in 2022 bijzondere aandacht besteed aan:

Ondersteuning en vorming instructeurs

- Coachingsgesprekken.
- Functioneringsgesprekken met alle instructeurs.
- Opleiding spuitmachine bij Graco (Maasmechelen).
- Bezoek opleiding klusjesman bij de VDAB Wevelgem.
- Opleiding HELP NL op de werkvloer door de VDAB.

Ondersteuning en vorming deelnemers

- De veiligheidsopleidingen op geregelde tijdstippen inplannen zodat alle deelnemers deze opleidingen zo snel mogelijk in hun traject gevolgd hebben.
- Voor een eenduidige manier van werken werd het proces schilderen volledig uitgewerkt. Bedoeling is dat alle instructeurs dan dezelfde werkwijze hanteren.
- Opleiding Nederlands 'Delen van het huis' werd reeds gemaakt vorig jaar. Toezien op de implementatie.
- Maandelijks forum met deelnemers waarin verschillende onderwerpen (ook door henzelf aangebracht) aan bod komen. Dat kan gaan over productkennis, procedures, informatieve zaken, ...

Verhuis Woondienst

- We verhuisden in september de burelen van de Kasteelstraat 13 naar de Vaartstraat 4.
- We verhuisden in het najaar de kleedkamer van de Kasteelstraat 13 naar de Prins Albertlaan 3 (Etiz). Alles werd ingericht met oog voor voldoende kleedruimte en douches.
- We verhuisden in het najaar het volledige magazijn van de Kasteelstraat 13 naar de Prins Albertlaan 3 (Etiz).
- Bureel coördinator W&W verhuisde naar de Vaartstraat 4, dus niet meer bij het magazijn en de kleedkamers.

Magazijn

- Facturatie- en stockprogramma Furoo werd verder uitgewerkt.
- Rek algemene machines in orde zetten (nog niet volledig afgewerkt).
- Er werd een noodrek voorzien waar bv elektrische verwarming, kookplaat, ... staat.
- Creëren van een afvalpark aan het nieuwe magazijn zodat het afval goed kan worden gesorteerd. Op deze manier zullen we minder tijd verliezen op het containerpark. Eventueel rolcontainers in kleur per afvalsoort aankopen. (nog niet volledig afgewerkt)
- Aanduiden op ons overzicht stock wat er effectief op stock in het magazijn is en wat een standaard product is, zoals bv een douchedeur.

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 2022

naam	Functie	deelproject			in dienst
		IGS	SVK	WW	
Benoit Sintobin	Diensthoofd	1 VE			10/04/2000
Shauny Cuyllie	Boekhoudster	0,24 VE	0,30 VE	0,26 VE	27/09/2021
Vanessa Rommelaere	Medew. Boekhouding	0,1 VE	0,3 VE	0,1 VE	20/06/2016
Valerie Vallaeys			0,5 VE	0,5VE	04/04/2022
Sofie Cambier	Medew. Administratie en loket	1 VE			14/02/2022
Sofie Defour	Medew. Administratie en loket	0,8 VE			01/06/2013
Charlotte Braeckevelt	Logistiek medewerker	0,8 VE			01/07/2017
Maaïke Debruyne	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE			3/12/2018
		0,5 VE			Vanaf 1/10/2021
Bart Beernaert	Stafmedewerker wonen – welzijn	0,8 VE			8/03/2021
Sylvie Vandecasteele	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE			01/03/2017
Isabelle Malfait	Woonbegeleider Woonwinkel	0,5 VE			gedetacheerd vanuit OCMW Ingelmunster (tot 30/09/2022)
Petra Destoop		0,8 VE			1/09/2022
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
Nikolas De Boever	Technisch adviseur	1 VE			4/07/2022 (voorafgaand stage Woondienst 8/02/2022 – 30/06/2022)
Nathalie Folens	Coördinator SVK		1 VE		06/01/2004
Charlotte Soetaert	Huurbegeleider SVK		0,80 VE		05/01/2004
Nathalie Vandeperre	Huurbegeleider SVK	0,40 VE	0,40 VE		26/11/2018 – 31/12/2022
Ellen Colle			0,60 VE		01/03/2022 – 31/08/2022
Nathalie Vandendriessche	Huurbegeleider SVK	1 VE			12/02/2001
Melissa Desmet	Medew. admin. en onthaal SVK		0,5 VE		05/01/2004
Soraya Lema			0,8 VE		01/01/2021 – 05/09/2021
Mieke Vandenberghe	Medew. admin. en onthaal SVK		0,7 VE		23/01/2018
Annelies Smedts			0,5 VE		20/06/2021

Ann-Gaëlle Dejonghe	Woonbegeleider woonwinkel		1 VE		9/11/2020
Lise Catteeuw	Patrimoniumbeheerder SVK		0,8 VE		3/11/2020
Lander Verbauwhede	Patrimoniumbeheerder SVK		1 VE		1/04/2019
Bart Vanmechelen	Technisch coördinator			1 VE	24/03/2014
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
Jurgen Callewaert	Technisch instructeur			0,8 VE	8/11/2010
Maarten Oosterlynck	Technisch instructeur			1 VE	15/02/2021
Tom Steyaert	Technisch instructeur	0,4 VE		0,4 VE	16/04/2021
Petra Destoop	Jobcoach			0,10 VE	gedetacheerd vanuit vzw Tot Uw Dienst (tot 30/06/2022)

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

Gemiddelde personeelsbezetting 2022

- Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS): 12,84 VE
- Sociaal Verhuurkantoor: 9,2 VE
- Wonen & Werken: 7,16 VE

Totaal: 29,20 VE (verdeeld over 35 medewerkers, waarvan 2 gedetacheerd vanuit een andere organisatie).