



WOONDIENST

WOONWINKEL • ENERGIEHUIS • WONEN EN WERKEN
REGIO IZEGEM

Vaartstraat 4
8870 Izegem

Tel 051 32 16 22

www.woondienst.be
info@woondienst.be

INHOUD

1 BEHEER EN WERKING ORGANISATIE	- 5 -
1 BEHEER.....	- 5 -
1.1 Samenstelling bestuursorganen Woondienst Regio Izegem	- 5 -
1.2 Algemene vergadering Woondienst Regio Izegem.....	- 6 -
1.3 Raad van bestuur Woondienst Regio Izegem	- 6 -
1.4 Dagelijks bestuur Woondienst Regio Izegem	- 7 -
1.5 Adviesgroep Wonen – Welzijn	- 7 -
1.6 Beheerscomité Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Izegem	- 8 -
2 WERKING ORGANISATIE	- 9 -
2.1 2023 als nieuw kantelmoment in de werking Woondienst	- 9 -
2.2 Voorbereiding toekomstige subsidiëring intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid.....	- 11 -
2.3 Archief	- 12 -
2.4 Informatieveiligheid.....	- 12 -
2 WOONBELEID REGIO IZEGEM Izegem – Ingelmunster – Ledegem – Oostrozebeke – Wielsbeke ACTIVITEITENVERSLAG 2023.....	- 13 -
1 BELEIDSPRIORITEIT 1: DE GEMEENTE INFORMEERT, ADVISEERT EN BEGELEIDT INWONERS MET VRAGEN OVER WONEN.....	- 14 -
1.1 Aanbieden van gestructureerde basisinformatie over wonen.....	- 14 -
1.1.1 Algemene cijfergegevens over klanten	- 14 -
1.1.2 Informatie over wonen.....	- 14 -
1.2 Het aanbieden van sociaal en technisch advies en (intensieve) begeleiding op maat op het vlak van wonen	- 16 -
1.2.1 Algemene cijfergegevens over de prioritaire doelgroepen1	- 16 -
1.2.2 Sociaal en technisch advies	- 17 -
1.2.3 Begeleiding op maat	- 17 -
1.3 Meldpunt discriminatie.....	- 24 -
1.4 Partnerschap met energiehuis.....	- 25 -
1.4.1 Inwoners informeren, adviseren en begeleiden i.v.m. vragen over energie.	- 25 -
1.4.2 Voorzien van sensibiliseringsacties	- 25 -
1.4.3 Huishoudens begeleiden bij de uitvoering van energetische renovatiewerken en het bieden van ontzorging	- 26 -
1.4.4 Het verstrekken van energieleningen (MijnVerbouwLening).....	- 26 -
2 BELEIDSPRIORITEIT 2: DE GEMEENTE WERKT AAN DE KWALITEIT VAN HET WONINGPATRIMONIUM	- 27 -
2.1 Normerende maatregelen	- 27 -
2.1.1 Conformiteitsattesten	- 27 -
2.1.2 Opvolgen woningkwaliteit huisvesting seizoensarbeiders en buitenlandse werknemers	- 27 -
2.1.3 Stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit	- 28 -
2.2 Stimulerende maatregelen	- 28 -
2.3 Sanctionerende maatregelen	- 29 -
2.3.1 Leegstand	- 29 -
2.3.2 Verwaarlozing.....	- 30 -
2.3.3 Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid.....	- 31 -
3 BELEIDSPRIORITEIT 3: DE GEMEENTE ZORGT VOOR EEN DIVERS EN BETAALBAAR WOONANBOD I.F.V. DE WOONNODEN	- 33 -
3.1 Zorgwonen.....	- 33 -
3.2 De gemeenten voeren een gecoördineerd beleid rond sociaal wonen	- 33 -
3.3 Woningmarkt in kaart brengen	- 35 -
4 OPROEP VOOR PROJECTEN MET EEN VERNIEUWEND OF EXPERIMENTEEL KARAKTER.....	- 36 -
5 OVERLEG, NETWERKVORMING EN SENSIBILISERING	- 38 -
5.1 Overleg en netwerkvorming omtrent wonen	- 38 -
5.1.1 Overleg immokantoren	- 38 -
5.1.2 Overleg eerstelijnsgezondheidszorg.....	- 38 -
5.1.3 Regiostrategie dak- en thuislozentelling	- 39 -

5.1.4	Netwerkvorming.....	- 39 -
5.2	<i>Sensibiliseringsacties omtrent wonen</i>	- 39 -
3	VAN SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM NAAR WOONMAATSCHAPPIJEN THUISWEST EN VIVUS	- 43 -
1	JAREN '90: KLEINSCHALIGE SVK-WERKING.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
2	2004: NAAR REGIONALE WERKING, ERKENNING EN SUBSIDIËRING.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3	SVK REGIO IZEGEM VAN 2004 TOT 2022: ENKELE CIJFERS	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
4	2022 – 2023: TRAJECT RICHTING WOONMAATSCHAPPIJEN.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
5	NIEUW TOEWIJSMODEL EN OPRICHTING VAN DE TOEWIJZINGSRAAD	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
4	WONEN EN KLIMAAT: NAAR EEN ENERGIEHUIS REGIO IZEGEM.....	- 50 -
5	WONEN EN WERKEN	- 54 -
1.	RENOVATIEPROJECT.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
2.	WERKERVERINGSPROJECT.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.	WERKPUNTEN 2023:	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
6.	PERSONEELSOMKADERING 2023	- 60 -

INLEIDING

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.

2023 was een belangrijk scharnierjaar voor de Woondienst Regio Izegem.

Ten gevolge van een beslissing van de Vlaamse overheid moest de SVK-werking op 1 juli 2023 overgedragen worden naar de woonmaatschappijen, respectievelijk naar de woonmaatschappij Thuiswest en Vivus. Dit had een grote impact, want naast de overdracht van 241 SVK-woningen naar Thuiswest en 44 woningen naar Vivus, moesten 11 SVK-medewerkers overstappen naar de woonmaatschappij Thuiswest.

Deze hervorming leidde ook tot een gedeeltelijke heroriëntering van de werking van Wonen & Werken, en had nog andere juridische, financiële en organisatorische consequenties voor de Woondienst.

Daarnaast werd in 2023 een traject opgestart en op een positieve manier afgerond om vanaf 1 januari 2024 als energiehuis erkend te worden voor de 5 gemeenten die deel uitmaken van de Woondienst.

Dit jaarverslag geeft relaas over

- het algemeen beheer en de werking van de organisatie in 2023
- de uitgevoerde activiteiten en bereikte resultaten inzake de intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid in 2023 – met inbegrip van de resultaten van het experimenteel project 'Goed wonen en woonhygiëne'
- een korte historische blik van de SVK-werking en de stappen die afgelopen jaar werden gezet voor de overdracht van het SVK naar de woonmaatschappijen
- het traject dat werd doorlopen om een erkenning te krijgen als energiehuis vanaf 1 januari 2024
- de uitgevoerde activiteiten en bereikte resultaten van Wonen & Werken in 2023

Het jaarverslag sluit af met een overzicht van de medewerkers die in 2023 in dienst waren van de Woondienst Regio Izegem.

1

BEHEER EN WERKING ORGANISATIE

1 BEHEER

1.1 Samenstelling bestuursorganen Woondienst Regio Izegem

Ten gevolge van de hervorming van de sector sociaal wonen, waarbij de werking van het Sociaal Verhuurkantoor op 1 juli 2023 moest worden overgedragen naar de woonmaatschappijen Thuiswest en Vivus werden de statuten van de Woondienst Regio op 8 juni 2023 gewijzigd (met ingang van 1 juli 2023) – cfr. Infra, punt 2.1. Deze wijziging had ook gevolgen voor de samenstelling van de bestuursorganen.

Volgende leden maakten in 2023 deel uit van de bestuursorganen van de Woondienst Regio Izegem:

Bestuur	Naam	vóór statutenwijziging			Na statutenwijziging		
		AV	RVB	DB	AV	RVB	DB
Stad Izegem	Kevin Carrette	X			X		
	Tom Verbeke	X	X	X	X	X	X
OCMW Izegem	Ann Van Essche	X	X	X	X	X	X
	Frederick Verhaeghe	X	X		X	X	
	Balder Clarys	X			X		
Gemeente Ingelmunster	Katrien Vandecasteele	X	X	X	X	X	X
	Martine Verhamme	X	X		X	X	
OCMW Ingelmunster	Enigo Vandendriessche	X			X		
	Geert Desein	X	X	X	X	X	X
Gemeente Ledegem	Wally Corneillie	X			X		
	Luc Vanhoutte	X	X		X	X	
Gemeente Oostrozebeke	Anne-Sophie Verschoore	X	X	X	X	X	X
	Carine Geldhof	X	X		X	X	
OCMW Oostrozebeke	Nadine Dejonckheere	X			X		
	Jan Stevens	X	X	X	X	X	X
OCMW Wielsbeke	Daisy Haydon	X	X		X	X	
	Rachida Abid	X			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				
WM Thuiswest	Nathalie Folens				X		
WM Vivus	Bjorn Thienpont				X		
Welzijnssector	Charlotte Dewitte	X	X		X		
	Pieter Vierstraete / Jeroen Devos	X	X		X		
	Patricia Vanlede	X	X		X		
	Wouter Degryse	X			X		
	Claudine Rogiers	X			X		

Tom Verbeke is voorzitter van de Woondienst Regio Izegem. Stefaan Lombaert (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 (Nathalie Folens tot 30/06/2023). Benoit Sintobin is secretaris van de Woondienst Regio Izegem.

1.2 Algemene vergadering Woondienst Regio Izegem

De Algemene Vergadering kwam in 2023 driemaal bijeen:

- 06/03/2023 met volgende agenda:
 - Goedkeuring verslag algemene vergadering 19/12/2022
 - Financies: jaarrekeningen 2022 – goedkeuring
 - Verslag werking IGS-lokaal woonbeleid in 2022
 - Jaarverslag 2022 Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem: goedkeuring
 - Vorming woonmaatschappijen: stand van zaken

- 08/06/2023 met volgende agenda:
 - Aanpassing statuten aan de geldende Vlaamse Regelgeving
Voorstel tot aanneming van volledige nieuwe statuten
 - Machtiging
Verlenen van de nodige machtiging aan het bestuursorgaan tot uitvoering van het voorgaande besluit.

- 18/12/2023 met volgende agenda:
 - Goedkeuring verslagen algemene vergadering 6/03/2023 en 8/06/2023
 - Afvaardiging woonmaatschappijen in de algemene vergadering: kennisgeving
 - Statutenwijziging welzijnsvereniging Woondienst Regio Izegem: goedkeuring
Ten gevolge van opstart van het Energiehuis op 1/1/2024 moest art. 5 van de statuten gewijzigd worden.
 - Financies:
 - Aanpassing meerjarenplan en budget 2020 – 2025 – werkingsjaar 2023: goedkeuring
 - Aanpassing meerjarenplan en budget 2020 – 2025 – werkingsjaren 2024 - 2026: goedkeuring
 - Opstart Energiehuis:
 - Stand van zaken – invulling team voor het Energiehuis
 - Uitwerking in 2024

1.3 Raad van bestuur Woondienst Regio Izegem

De Raad van Bestuur kwam in 2023 bijeen op volgende data:

- 20/04/2023
- 15/05/2023
- 25/09/2023
- 18/12/2023

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

- Terugkoppeling vergaderingen dagelijks bestuur
- Hervorming sector sociaal wonen:
 - Overdracht bedrijfstak SVK
 - Opstellen nieuwe statuten voor de Woondienst
- Personeelszaken:
 - Coördinatie en update rechtspositieregeling
 - Wijziging arbeidsreglement
- Financies:
 - Splitsingsbalans 30/06/2023
 - Aanpassing meerjarenplan
- Energiehuis:
 - Beleidsprioriteit wonen en klimaat: doel en opzet
 - Stand van zaken erkenningsaanvraag en opstart energiehuis
 - Ontwerp meerjarenplan energiehuis

1.4 Dagelijks bestuur Woondienst Regio Izegem

Het dagelijks bestuur kwam in 2023 bijeen op volgende data:

- 25/01/2023
- 30/03/2023
- 26/04/2023
- 29/06/2023
- 23/08/2023
- 19/10/2023
- 21/11/2023
- 15/12/2023

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 directeur, waarvoor de raad van bestuur bevoegd is).

Het dagelijks bestuur behandelde o.m. volgende punten:

- Personeelszaken:
 - Update rechtspositieregeling en arbeidsreglement
 - Aanwervingen woonbegeleiders en medewerkers energiehuis
 - Toekomstige inzet boekhouding
- Financies:
 - Budgetcontrole
 - Aanpassing meerjarenplan 2021 – 2025
 - Web-toepassing Neglect-X
- Ontwikkelingen woonmaatschappijen
 - Algemene stand van zaken woonmaatschappijen Thuiswest en Vivus
 - Specifieke personeelszaken
 - Voorbereiding statutenwijziging
 - Toekomstige inzet Wonen & Werken: uitdoofscenario SVK
 - Afvaardiging toewijsraden
- Wonen en klimaat:
 - Overleg en beslissingen gemeenten
 - Erkenningsdossiers FSMA en VEKA
 - Voorbereiding opstart energiehuis en selectieprocedures
 - Wijziging statuten Woondienst
- IGS-subsidiedossier:
 - Stand van zaken nieuw subsidiebesluit
 - Voorbereiding bezoek kabinet Wonen
- Inhoudelijke dossiers
 - Wijziging regeling recht van voorkoop
 - Inventarisatie leegstand
 - Overleg brandpermanentie (in kader van crisisopvang)
 - Vernieuwde samenwerking met het vredegerecht
 - Invoering CIR: rol woonwinkel t.a.v. kandidaat-huurders
- Informatieveiligheid (jaarverslag + loggingscontrole)

1.5 Adviesgroep Wonen – Welzijn

In 2023 kwam de adviesgroep Wonen - Welzijn 1 maal bijeen, nl. op 19/6/2023. Behandelde agendapunten:

- Woowinkelwerking:
 - IGS-subsidiedossier: evaluatie werkjaar 2022
 - Telling dak- en thuislozen: opvolging – opstart regiostrategie
 - Project ‘Goed wonen en woonhygiëne’: tussentijdse evaluatie
 - Fonds ter bestrijding van gerechtelijke uithuiszettingen: stand van zaken OCMW’s
 - Woonclub: stand van zaken

- SVK-werking:
 - Ontwikkelingen m.b.t. de vorming van woonmaatschappijen
 - Nieuw toewijssysteem
 - Middelentoets
- Wonen & Werken:
 - Toekomstige rol t.a.v. SVK (uitdoofscenario)
- Wonen en klimaat:
 - Toelichting nieuwe beleidsprioriteit
 - Erkenningaanvraag energiehuis

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 vormde de toewijzing van de SVK-woningen, die onder de autonome beslissingsbevoegdheid valt van de Adviesgroep (tot 30/06/2023).

Samenstelling:

- Vertegenwoordigers van het OCMW Izegem (W. Depickere), OCMW Ledegem (R. Vandaele), OCMW Oostrozebeke (T. Vandenbulcke), OCMW Ingelmunster (C. Vandevorde) en OCMW Wielsbeke (D. Steelant), het Centrum Algemeen Welzijnswerk (S. Vantorre), vzw Samenspel (S. Degrande) en O.C. St. Idesbald (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 directeur (B. Sintobin) + op agenda woonbegeleiders woonwinkel en/of medewerkers SVK.

1.6 Beheerscomité Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Izegem

Als gevolg van de 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.

Het **Beheerscomité** van de ILV Regio Izegem heeft dezelfde samenstelling als de raad van bestuur van de Woondienst – cfr. punt 1.1.)

Tom Verbeke is de voorzitter van het Beheerscomité. Tevens is er een **IGS-stuurgroep**, die qua samenstelling samenvalt met deze van het dagelijks bestuur van de Woondienst, aangevuld met de begeleider lokaal woonbeleid van Wonen in Vlaanderen.

Het Beheerscomité heeft als opdracht om de grote lijnen van het subsidiedossier intergemeentelijk woonbeleid op te volgen. Het Beheerscomité kwam in 2023 bijeen op 15/05/2023 en behandelde volgende punten:

1. Verslag vergadering 23/05/2022
2. Rapportage IGS-werking lokaal woonbeleid 2022: beoordeling Wonen in Vlaanderen
3. Rapportage experimenteel project Goed wonen en woonhygiëne – projectjaar 2022: beoordeling Wonen in Vlaanderen
4. Rekeningen 2022

Een meer gedetailleerde opvolging gebeurt door de IGS-stuurgroep. De IGS-stuurgroep kwam tweemaal bijeen:

- Op 30/03/2023, met volgende agenda:
 - Verslag stuurgroepvergadering 20/10/2022
 - Rapportage IGS-subsidieperiode 1/01/2022 – 31/12/2022 + planning 2023
 - Experimenteel project ‘Goed wonen en woonhygiëne’: rapportage werking 2022 + planning 2023
- Op 19/10/2023, met volgende agenda:
 - Verslag stuurgroepvergadering 30/03/2023 + evaluatienota 2022 Wonen in Vlaanderen
 - Tussentijdse rapportage subsidieperiode 1/01/2023 – 31/12/2023
 - LTR Proefwonen: korte terugkoppeling overleg met de 3 betrokken woonmaatschappijen

2 WERKING ORGANISATIE

2.1 2023 als nieuw kantelmoment in de werking Woondienst

De werking van de Woondienst kende in 2023 een grondige wijziging ten gevolge van twee belangrijke ontwikkelingen:

- De Vlaamse regering had eerder al beslist dat de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tegen 1 juli 2023 moesten ondergebracht worden in nieuw te vormen **woonmaatschappijen**. Door die beslissing werd de werking van het Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem overgedragen naar respectievelijk de woonmaatschappij Thuiswest voor de woningen gelegen in Izegem, Ingelmunster en Ledegem (zo'n 85% van het SVK-patrimonium), en de woonmaatschappij Vivus voor de woningen gelegen in Oostrozebeke, Wielsbeke en Lendelede (15% van het totaal aantal woningen). Het medewerkers die werkzaam waren voor het SVK Regio Izegem, in totaal 11 medewerkers, moesten ook op 1 juli 2023 overgaan naar de woonmaatschappij Thuiswest. Voor meer info hierover, zie deel 3 van dit jaarverslag (Van Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem naar woonmaatschappijen Thuiswest en Vivus).
- Na uitgebreid overleg in het voorjaar 2023 beslisten de 5 gemeenten die deel uitmaken van de Woondienst in juni om een erkenning aan te vragen als **Energiehuis**. Er werd een traject opgestart om hiervoor over de nodige vergunningen te beschikken (o.m. van de bankautoriteit FSMA en van de FOD Economie om de MijnVerbouwLening te kunnen toekennen) en daarna een erkenning aan te vragen bij het Vlaams Energie en Klimaat Agentschap (VEKA). De gemeenten dienden ook een beslissing te nemen tot wijziging van het werkingsgebied voor het Energiehuis, omdat ze tot dan deel uitmaakten van het werkingsgebied van het Energiehuis WVI. De 5 gemeente- en OCMW-raden namen in juni en september 2023 de nodige beslissingen, waarna in november 2023 een samenwerkingsovereenkomst kon ondertekend worden met VEKA voor de erkenning als Energiehuis vanaf 1 januari 2024. Tevens werden de nodige selectieprocedures opgestart voor de aanwerving van 5 medewerkers voor het Energiehuis (er werden in totaal 6 medewerkers voorzien, waarvan 1 reeds in dienst was, nl. de boekhoudster die vanaf 2024 ook ingezet wordt voor de energieleningen). Eén medewerker (kredietexpert) kon reeds in november worden aangeworven, de overige medewerkers kwamen begin 2024 in dienst. Voor meer info hierover, zie deel 4 van dit jaarverslag (Wonen en klimaat: naar een Energiehuis Regio Izegem).

Deze twee ontwikkelingen hadden uiteraard een aantal consequenties voor de werking van de Woondienst:

- **Juridisch**

De statuten van de welzijnsvereniging moesten tot tweemaal toe worden gewijzigd:

- De algemene vergadering keurde op 8 juni een eerste grondige statutenwijziging goed ten gevolge van de overdracht van de SVK-werking naar de woonmaatschappijen. Er werd van de gelegenheid gebruik gemaakt om een totaal nieuwe tekst op te stellen die rekening houdt met de recentste wettelijke bepalingen voorzien in het decreet lokaal bestuur. Naast het schrappen van bepalingen die betrekking hadden op de SVK-werking, werd ook de samenstelling van de bestuursorganen (voornamelijk van de raad van bestuur) aangepast.

Op 19 september 2023 keurde de minister van Binnenlands Bestuur de statutenwijziging goed. Deze statuten werden op 11 maart 2024 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_tsv/tsv_rech.pl?language=nl&btw=0466193777&liste=Liste)

- De algemene vergadering keurde op 18 december 2023 een tweede statutenwijziging goed die betrekking had op de erkenning als Energiehuis vanaf 1 januari 2024. Het betrof hier een beperkte, maar belangrijke wijziging van artikel 5 van de statuten, nl. het doel van de welzijnsvereniging. In de opsomming van de doelstellingen van de welzijnsvereniging werd rekening gehouden met de opdrachten van het Energiehuis. Op 26 maart 2024 keurde de minister van Binnenlands Bestuur de statutenwijziging goed. Deze statuten werden nog niet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (in aanvraag).

De huidige versie van de statuten is terug te vinden op de website van de Woondienst via <https://www.woondienst.be/media/wlipeppx/statuten-welzijnsvereniging-woondienst-regio-izegem-goedgekeurd-18122023.pdf>

- **Financieel:**

- De overdracht van de SVK-werking naar de woonmaatschappijen Thuiswest en Vivus had ingrijpende financiële gevolgen. Naast overdracht van het patrimonium moesten ook diverse **financiële afspraken** gemaakt worden omtrent o.m. rekeningstanden, huurachterstallen, vorderingen op eigenaars, lopende onderhouds- en herstelwerkzaamheden, voorschotten op onderhoudslasten en saldi van de subsidies. De Woondienst en de betrokken woonmaatschappijen werden hiervoor begeleid door het bureau Vandelanotte.

Er werd een principe-overeenkomst ondertekend om o.m. al deze zaken te regelen. Tevens werd een splitsingsbalans opgesteld op 30/06/2023.

De financiële werking van het SVK werd voor het volledige boekjaar 2023 uit de rekeningen van de Woondienst gehaald en geïntegreerd in de rekeningen van de woonmaatschappijen.

- De Woondienst heeft al meerdere jaren een erkenning van het fonds **sociale maribel** voor een financiële tussenkomst voor 6,75 VTE. Gezien het vertrek van 11 medewerkers naar de woonmaatschappij bestond het risico dat de Woondienst een sanctie zou krijgen van het fonds (is zo voorzien wanneer het tewerkstellingspeil daalt). Maar omdat het om een verplichte herstructurering ging werd er bij het fonds een afwijking gevraagd.

Op 25 mei 2023 keurde het beheerscomité van het fonds sociale maribel de aanvraag tot afwijking goed en nam volgende beslissing:

- Er wordt een daling van het arbeidsvolume toegestaan van 11 voltijdse equivalenten ten opzichte van de referentieperiode, vanaf 1 juli 2023;
- Er wordt een vermindering van de toegekende arbeidsplaatsen in het kader van de Sociale Maribel van 0,68 voltijdse equivalenten toegepast met ingang van 1 juli 2025.
- Met het oog op de opstart van het **Energiehuis** vanaf 1 januari 2024 werden bijkomende financiële afspraken gemaakt met de gemeenten:
 - Voor de periode 2024 – 2026 wordt een jaarlijkse gemeentelijke financiële bijdrage voor het Energiehuis voorzien van 45.000 € (Izegem), respectievelijk 15.000 € (andere gemeenten).
 - Voor de periode 2024 – 2026 wordt tevens gebruik gemaakt van een deel van de provisies van de Woondienst.
 - Het is de bedoeling om eind 2024 een herberekening te maken voor de volledige BBC-periode (2026 – 2031).

- **Inhoudelijk:**

De hervorming van de sector sociaal wonen was een goede gelegenheid om de toekomstige **inzet van Wonen & Werken** enigszins te herzien:

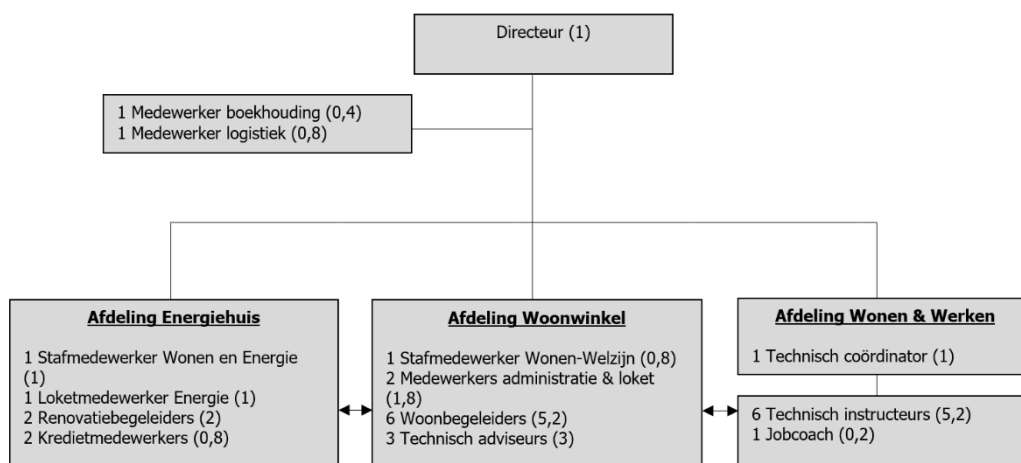
- Door de groei van het SVK-patrimonium werd Wonen & Werken de afgelopen jaren steeds meer ingezet voor onderhoudswerken in de SVK-woningen. Grotere renovatieprojecten vóór het in huur nemen van een SVK-woning moesten geschrapt worden. Het uitvoeren van werken in de crisiswoningen bleef behouden, maar kon niet meer optimaal uitgevoerd worden.

Deze evolutie was minder gunstig voor het inzetten van doelgroepwerknemers (art.60-tewerkgestelden). Zij zijn doorgaans niet technisch geschoold, terwijl veel onderhoudswerken in SVK-woningen wel de nodige technische kennis vereisen.

Anderzijds waren er specifieke afspraken gemaakt met o.m. de eigenaars die hun woning hebben verhuurd SVK, waarbij geen werkuren worden aangerekend. Deze afspraken konden niet zomaar genegeerd worden na overdracht van de woningen naar de woonmaatschappij, ook al is deze werkwijze niet voorzien voor de andere woningen van de woonmaatschappij.

- Er werden nieuwe afspraken gemaakt voor de inzet van Wonen & Werken:
 - Er wordt een **uitdoofscenario** voorzien voor de overgedragen SVK-woningen. Met de woonmaatschappijen werd een overeenkomst afgesloten om een uitdoofscenario uit te werken voor de reeds verhuurde woningen van SVK Regio Izegem. Dit houdt in dat Wonen & Werken nog in deze woningen zal ingezet worden voor herstellingswerken die ten laste zijn van de eigenaars en voor tussentijdse opknapbeurten die afgesproken zijn met deze eigenaars (zolang deze woningen in beheer zijn bij de woonmaatschappijen).
 - Uitvoeren van **renovatie- en onderhoudswerkzaamheden in de crisiswoningen** van de gemeenten. De Woondienst beheert al meerdere jaren de crisiswoningen van Izegem en Ledegem. Een aantal crisiswoningen zijn aan een grondige update toe. Voorts kunnen de bewoners gebreken signaleren via een klusjestelefoon, die dan zo snel mogelijk door Wonen & Werken opgevolgd worden. Dit aanbod kon desgewenst uitgebreid worden naar de andere gemeenten van het werkingsgebied. De gemeente Oostrozebeke is hier op ingegaan.

- Uitvoeren van **renovatie- en onderhoudswerkzaamheden in LOI-woningen** die door de OCMW's beheerd worden. We kregen signalen dat er hier wel een nood aan is. Aangezien Wonen & Werken over heel wat expertise beschikt m.b.t. het uitvoeren van herstellingswerken in woningen (en de Woondienst ook goed vertrouwd is met de geldende kwaliteitsnormen voor woningen) kon er aan de OCMW's een aanbod gedaan worden voor uitvoering van werken in LOI-woningen. De gemeenten Izegem en Oostrozebeke zijn hier op ingegaan.
 - **Interventies** in het kader van het **project 'Goed wonen en woonhygiëne'**. Dit project wil huurders op de private en sociale huurmarkt, maar ook kwetsbare eigenaars vanuit een positieve insteek ondersteunen om hun leef- en woonsituatie gezond en op orde te kunnen houden. Naast preventieve acties zijn er soms ook concrete interventies nodig in de woning, waarvoor Wonen & Werken wordt ingezet.
- **Op personeelsvlak:**
 - Er werd in 2023 heel wat aandacht besteed aan de verplichte overstap van de SVK-medewerkers naar de woonmaatschappij Thuiswest. Ten gevolge van de bepalingen van de zgn. CAO32 bis konden zij er voor opteren om het **personeelsstatuut** van de Woondienst te behouden, dan wel om in te stappen in het nieuw personeelsstatuut van de woonmaatschappij. Om hen te begeleiden in deze keuze werden volgende initiatieven genomen:
 - De rechtspositieregeling van de Woondienst Regio Izegem werd op punt gezet (goedkeuring raad van bestuur op 15 mei 2023) en toegelicht aan het personeel. Ze kregen tevens de nodige informatie omtrent het personeelsstatuut van de woonmaatschappij.
 - In de week van 19 tot 25 juni 2023 kreeg elke medewerker een uitvoerige financiële simulatie voor beide scenario's (tot aan de pensioenleeftijd), zodat ze hiermee rekening konden houden bij het maken van hun keuze.
 - Gezien het vertrek van de SVK-medewerkers en de opstart van het Energiehuis werd een aangepast **organogram** uitgewerkt. Vanaf 1 januari 2024 geldt volgend organogram voor de Woondienst:



2.2 Voorbereiding toekomstige subsidiëring intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid

- Eind 2025 loopt het huidige subsidiebesluit voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid af. Om na 2025 voor de volgende BBC-periode een gelijkaardige regeling te voorzien moet er een aangepast subsidiebesluit komen. Een kerngroep van een aantal IGS-verantwoordelijken (in principe 1 per provincie) volgt dit dossier mee op o.l.v. VVSG. Voor West-Vlaanderen is B. Sintobin van de Woondienst Regio Izegem hier actief bij betrokken. Deze groep had reeds op 24 mei 2022 een onderhoud met het kabinet Wonen omtrent de toekomstige subsidiëring. Tevens werd de problematiek van de niet-indexering van de subsidies (al sinds 2020) aangekaart.
- De minister heeft in het voorjaar 2022 aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om een evaluatie te maken van de IGS-en en van de subsidieregeling. De IGS-groep is nauw betrokken geweest bij deze opdracht. Er waren twee overlegmomenten in 2022 en daarna ook nog op 24/01/2023, 3/03/2023 en 11/05/2023.

Het rapport werd in juni 2023 aan de minister bezorgd, die dit in september 2023 goedkeurde. (<https://steunpuntwonen.be/onderzoek/werkpakket-2-beleidsevaluatie/evaluatiestudies/evaluatie-van-de-subsidie-voor-intergemeentelijke-samenwerking-in-het-lokaal-woonbeleid/>).

De IGS-en krijgen een goede evaluatie in het rapport. Er worden ook zinvolle aanbevelingen gedaan voor het nieuw subsidiebesluit.

In opdracht van het kabinet is de administratie daarna gestart met een regelgevend traject voor een nieuw subsidiebesluit. Er was opnieuw overleg met de IGS-groep (op 29/11/2023 en 5/12/2023).

- Op 22 maart 2024 is adjunct-kabinetschef Simon Gheysen, die het beleidsdomein wonen opvolgt, op werkbezoek gekomen naar de Woondienst Regio Izegem. Hij kreeg er uitgebreide toelichting over de IGS-werking, welke inhoudelijke accenten we leggen en volgens welke principes we werken. Daarna was er een rondgang in het kantoor van de Woondienst en gesprek met 5 medewerkers, waar veel inhoudelijke topics die in de inleiding vermeld werden nog concreter aan bod kwamen. Na de rondgang zijn we ingegaan op de toekomstige uitdagingen. Hieruit bleek dat er wordt gestreefd naar de goedkeuring van een nieuw subsidiebesluit door de nieuwe minister van wonen (begin 2025). Er zal op korte termijn wel gestart worden met de voorbereiding van een ontwerp subsidiebesluit. De IGS-groep zal hier opnieuw bij betrokken worden.

2.3 Archief

Woondienst Regio Izegem krijgt ondersteuning van de Intergemeentelijke Archiefdienst van DVV Midwest voor zowel het analoge als het digitaal archief. Gezien de verhuis van het kantoor in 2022 werd prioriteit gegeven aan het papieren archief. Er moest eerst heel wat archief opgeschoond en vernietigd worden. Het overblijvend archief werd begin 2023 verhuisd van het oud kantoor in de Kasteelstraat naar het huidig kantoor in de Vaartstraat.

Gezien de hervorming van de sector sociaal wonen werd het SVK-archief afzonderlijk gestockeerd. Dit archief werd begin 2024 verhuisd naar het kantoor van Thuiswest in Roeselare.

De Woondienst heeft met IGA een afspraak voor inzet van een medewerker gedurende 1 dag om de 2 maanden. Door een intensievere inzet n.a.v. de verhuis van de Woondienst naar de Vaartstraat (omdat er prioriteit moest gegeven worden aan de verhuis van het papieren archief), werd er ter compensatie gedurende een aantal maanden in 2023 geen inzet meer voorzien van IGA. Dit werd in het najaar terug opgestart. Er zal nu werk gemaakt worden van het op punt zetten van het digitaal archief.

2.4 Informatieveiligheid

De Woondienst is een informatie verwerkende 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 2023 in zijn opdracht bijgestaan door Lieselot Hemeryck van het bedrijf C-Smart. Een informatieveiligheidscel volgt de wettelijke verplichtingen. Maken deel uit van deze cel: A. De Burghgraeve, L. Hemeryck, B. Sintobin.
- De informatieveiligheidscel kwam in 2023 tweemaal bijeen, nl. op 14/03/2023 en 19/09/2023.
- Er werd in 2023 o.m. aandacht besteed aan volgende acties:
 - Opvolgen acties boordtabel
 - Opvolgen mogelijke incidenten op het vlak van informatieveiligheid
 - Logbeleid en logcontroles
 - Verwerkersovereenkomsten met bestaande en nieuwe leveranciers en gemeenten
 - Opvolging inkanteling SVK naar woonmaatschappij
 - Gebouwenanalyse (die is doorgedaan op 6/12/2023)
 - Sensibiliseringsacties (tip van de maand voor medewerkers, quiz dag van de privacy)
 - Jaarverslag 2022
 - Opmaak nieuw IV-plan

2

WOONBELEID REGIO IZEGEM IZEGEM – INGELMUNSTER – LEDEGEM – OOSTROZEBEKE – WIELSBEKE ACTIVITEITENVERSLAG 2023

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 2023 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

In elke gemeente is een lokaal woonoverleg geïnstalleerd dat periodiek bijeen komt onder leiding van de schepen van wonen. Gemeente, OCMW, Woondienst, SVK, SHM's en Wonen in Vlaanderen maken deel uit van het overleg. Normaal gezien komt het lokaal woonoverleg tweemaal per jaar bijeen. Data bijeenkomsten:

- Izegem: 22/03/2023 – 18/10/2023
- Ingelmunster: 23/03/2023 – 09/11/2023
- Ledegem: 13/03/2023 – 23/10/2023
- Oostrozebeke: 21/03/2023 – 17/10/2023
- Wielsbeke: 16/03/2023 – 12/10/2023

In 2023 werd aandacht besteed aan een aantal punten die in elk lokaal woonoverleg aan bod zijn gekomen:

- Cijfergegevens werking 2022
- Woningmarkt in kaart brengen: analyse op basis van woonpremies
- Geconventioneerd verhuren
- Sociale huisvesting:
 - Hervorming woonmaatschappijen
 - Nieuwe toewijsreglementen:
 - Accenten vanuit het Lokaal Woonoverleg
 - Opstart toewijsraad
 - Stand van zaken nieuwe projecten – nieuwe ingehuurde woningen
 - Rapport sociale huur 2022
- Energiehuis: stand van zaken en planning 2024
- Dak- en thuislozentelling:
 - Resultaten regio Midwest
 - Heropstart regiostrategie dak- en thuislozen

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

- Izegem:
 - Ambitienota stad: deel wonen
- Ingelmunster:
 - Project Helix: lokale woontoets
- Ledegem:
 - Overdracht sociale huurwoningen OCMW naar de woonmaatschappij
- Oostrozebeke:
 - Wijziging reglement gemeentelijke verbeterings- en energiepremie
 - RUP Kernversterking

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 de Woondienst.

1.1.1 Algemene cijfergegevens over klanten

Aantal **nieuwe** klanten woonwinkel

	2020	2021	2022	2023
Izegem	185	197	306	255
Ingelmunster	103	119	125	98
Ledegem	79	72	99	65
Oostrozebeke	41	44	54	41
Wielsbeke	58	61	56	67
Andere	102	74	84	80
Totaal	568	567	724	606

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

	2020	2021	2022	2023
Izegem	441	458	580	545
Ingelmunster	250	247	256	187
Ledegem	192	153	168	164
Oostrozebeke	130	101	129	98
Wielsbeke	149	147	136	158
Andere	153	116	129	131
Totaal	1.315	1.222	1.398	1.283

Aantal klantencontacten per gemeente

	2020	2021	2022	2023
Izegem	1.780	2.025	2.005	1.890
Ingelmunster	1.067	946	731	364
Ledegem	572	580	509	524
Oostrozebeke	406	349	389	260
Wielsbeke	496	533	447	361
Andere	375	235	266	272
Totaal	4.696	4.668	4.347	3.671

1.1.2 Informatie over wonen

Aantal contacten met vragen over premies

	2020	2021	2022	2023
Izegem	213	287	438	659
Ingelmunster	328	339	258	238
Ledegem	283	197	260	293
Oostrozebeke	86	91	128	161
Wielsbeke	142	170	130	209
Andere	34	31	35	47
Totaal	1.086	1.115	1.249	1.607

Aantal gemeentelijke premie-aanvragen

	2020	2021	2022	2023
Izegem	105	90	140	137
Ingelmunster	43	39	70	53
Ledegem	29	23	30	40
Oostrozebeke	13	9	15	20
Wielsbeke	18	16	15	10
Totaal	208	177	270	260

Zie detail in bijlage 1

Aantal gewestelijke premie-aanvragen

	2020	2021	2022 (*)	2023 (*)
Izegem	192	184	107	onbekend
Ingelmunster	83	67	37	onbekend
Ledegem	87	70	33	onbekend
Oostrozebeke	31	31	12	onbekend
Wielsbeke	48	59	33	onbekend
Totaal	441	411	222	onbekend

2023	Mijn VerbouwPremie (*)	AANP. PREMIE (*)
Izegem	onbekend	onbekend
Ingelmunster	onbekend	onbekend
Ledegem	onbekend	onbekend
Oostrozebeke	onbekend	onbekend
Wielsbeke	onbekend	onbekend
Totaal	onbekend	onbekend

(*) 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. Waarschijnlijk krijgen we een beter zicht hierop vanaf 2024, wanneer de Woondienst Regio Izegem ook als Energiehuis voor de regio fungeert.

Aantal contacten met vragen over huuraangelegenheden

	2020	2021	2022	2023
Izegem	647	506	441	282
Ingelmunster	232	202	121	40
Ledegem	111	164	46	78
Oostrozebeke	147	106	99	67
Wielsbeke	157	105	97	22
Andere	95	27	48	66
Totaal	1.389	1.110	852	555

Aantal contacten met vragen over huursubsidie en huurpremie

	2020	2021	2022	2023
Izegem	66	106	51	49
Ingelmunster	14	18	9	14
Ledegem	0	7	4	7
Oostrozebeke	3	10	9	2
Wielsbeke	3	4	4	4
Andere	5	1	2	3
Totaal	91	146	79	79

Aantal contacten met vragen over sociaal huren

	2020	2021	2022	2023
Izegem	317	551	503	466
Ingelmunster	259	212	227	105
Ledegem	104	162	124	108
Oostrozebeke	137	117	125	68
Wielsbeke	154	180	176	103
Andere	135	97	90	88
Totaal	1.106	1.319	1.245	938

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

	2020	2021	2022	2023
Izegem	124	132	120	169
Ingelmunster	66	33	38	15
Ledegem	21	12	37	25
Oostrozebeke	15	7	14	7
Wielsbeke	27	21	5	17
Andere	2	1	3	1
Totaal	255	206	217	234

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 2023, nieuw of vroeger reeds klant)

	2020		2021		2022		2023	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Izegem	219	50%	241	53%	309	53%	234	43%
Ingelmunster	98	39%	77	31%	95	37%	77	41%
Ledegem	40	21%	40	26%	63	38%	53	32%
Oostrozebeke	76	58%	57	56%	73	57%	46	47%
Wielsbeke	39	26%	39	27%	36	26%	21	13%
Andere	54	35%	42	36%	68	53%	58	44%
Totaal	526	40%	496	41%	644	46%	489	38%

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 meerder criteria in aanmerking komt, wordt als 'prioritair' geregistreerd en actief opgevolgd.

Aantal klantencontacten prioritaire doelgroepen

	2020		2021		2022		2023	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Izegem	1.243	70%	1.407	69%	1.480	74%	1.246	66%
Ingelmunster	670	63%	418	44%	402	55%	180	49%
Ledegem	204	36%	290	50%	248	49%	287	55%
Oostrozebeke	279	69%	240	69%	256	66%	162	62%
Wielsbeke	223	45%	200	38%	108	24%	52	14%
Andere	264	70%	127	54%	214	80%	184	68%
Totaal	2.883	61%	2.682	57%	2.708	62%	2.111	58%

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

	2020	2021	2022	2023
Izegem	1.865	1.900	1.763	1.836
Ingelmunster	1.154	943	722	463
Ledegem	652	579	505	641
Oostrozebeke	466	349	386	365
Wielsbeke	618	533	423	451
Andere	440	229	257	295
Totaal	5.195	4.533	4.056	4.051

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 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

	2020	2021	2022	2023
Izegem	48	84	102	107
Ingelmunster	23	26	27	15
Ledegem	15	15	14	28
Oostrozebeke	11	15	14	16
Wielsbeke	7	9	15	14
Andere(*)	15	11	4	1
Totaal	119	160	176	181

(*) 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.

Begin 2023 vielen de vrijwilligers in **Izegem** weg en werden de groepsessies in Izegem opgeschort. De personen in LOI werden individueel begeleid door de LOI-medewerkers, waarbij samengewerkt werd met de woonbegeleiders voor de inschrijving voor sociale huisvesting. Na de zomer werden de groepsessies in Izegem opnieuw opgestart met 2 vrijwilligers, er gingen 6 sessies door waarbij 6 trajecten werden begeleid. Er werd in 4 trajecten een oplossing gevonden via de private huurmarkt, 2 trajecten zijn lopende. Naast de fysieke sessies wordt er ook gebruik gemaakt van WhatsApp-groepen. Het is soms onduidelijk of deze bijeenkomsten rechtstreeks tot het vinden van woning hebben geleid.

In **Ingelmunster** waren er in 2023 een tijd geen vrijwillige woonbuddy's beschikbaar, daar werd wel maandelijks een groepsessie georganiseerd waar een maatschappelijk werker bij aanwezig was. In de loop van 2023 werden 1 vrijwilliger en 2 studenten tijdelijk ingeschakeld. Er waren telkens zo'n 2 à 4 personen aanwezig. Er werden in totaal 10 sessies organiseert in 2023 waarbij er 24 verschillende cliënten begeleid werden. Bij 8 dossiers werd een oplossing gevonden via sociale huisvesting, 9 dossiers via de private huurmarkt, 6 cliënten verblijven nog in de crisisopvang en 1 persoon verblijft nog in het LOI. Het blijft een grote uitdaging om voor deze doelgroep huisvesting op de private huurmarkt te vinden.

In Oostrozebeke en Wielsbeke werd dit in 2023 opgevolgd door de woonbegeleider.

- In **Oostrozebeke** waren er 11 dossiers: 5 dossiers vonden een woning op de private huurmarkt, 1 dossier kreeg een woning toegewezen via SVK en bij 1 dossier is het resultaat onbekend. 4 andere dossiers zijn nog lopende. Het gaat telkens om alleenstaande personen.
- In **Wielsbeke** waren er 2 dossiers: een gezin met 2 volwassenen en 4 kinderen. Na een tijd werd de LOI-woning omgezet naar een doorgangswoning. Daarnaast was er een alleenstaande ouder met 4 kinderen, er werd nog geen oplossing gevonden.

In **Ledege**m 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 worden met zowel het verhaal van de huurder, als dat van de verhuurder.

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, waren er in 2022 en 2023 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	7	13	5	17	3	45
Immo	0	0	0	1	0	1
Privaat	0	2	1	0	1	4
Sociaal	7	11	4	16	2	40

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 Vrederecht, 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.

Op 10 oktober 2023 ging een kennismakingsmoment met de nieuwe vrederechter van kanton Izegem door. De stijging van het aantal verzoekschriften en het verhoudingsgewijs minder bereiken van de gedagvaardden werd besproken. Als gevolg daarvan werd er vanaf december 2023 ingezet op de aanwezigheid van woonbegeleiders op woensdagvoormiddag in het Vrederecht van Izegem, tijdens de zittingen. De vrederechter engageert zich om actief ter plaatse door te verwijzen. In 2024 wordt deze praktijk geëvalueerd.

Aantal dossiers gerechtelijke uithuiszetting in 2023

2023	Ingelmunster	Izegem	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal	%
Aantal verzoekschriften	19	54	6	14	11	104	
SVK	0	10	1	0	0	11	11%
SHM	0	4	0	0	1	5	5%
Woonmaatschappij	0	2	1	2	3	8	8%
Private verhuring	19	38	4	12	7	80	77%
Reden huurachterstal	12	39	3	7	8	69	66%
Reden overlast	4	6	0	4	2	16	15%
Reden onderhoud	0	0	1	0	0	1	1%
Reden combinatie	3	8	2	3	1	17	16%
Geen contact	12	27	3	8	9	59	57%
Contact zonder meer	3	14	0	1	0	18	17%
Opstart van hulp *	4	13	3	5	2	27	26%

2023	Ingelmunster	Izegem	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal	%
Dossier lopende	3	11	2	1	1	18	
Dossiers afgewerkt	16	43	4	13	10	86	
OPL blijven wonen	2	4	2	0	1	9	10%
OPL duurzame huisvesting	2	5	0	5	0	12	14%
OPL familie/vrienden	3	7	1	2	1	14	16%
OPL noodopvang	1	0	0	0	0	1	1%
OPL openbare ruimte	0	2	0	0	0	2	2%
OPL ongekend	8	25	1	6	8	48	56%

Evolutie aantal begeleidingsdossiers

	2020	2021	2022	2023
Izegem	20	12	18	13
Ingelmunster	7	4	4	4
Ledegem	0	2	4	3
Oostrozebeke	6	0	1	5
Wielsbeke	7	6	6	2
Totaal	40	24	33	27

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 bijgesteld (zie eerder)

Het aantal dossiers haalde in 2023 nog niet zijn eerdere niveau. We merken dat we de verzoekschriften nog steeds soms pas laattijdig krijgen. Daarnaast merken we vaak weinig respons als we contact zoeken met de cliënten, we staan geregeld voor gesloten deuren. We hopen met de aanwezigheid van woonbegeleiders bij de zittingen in het Vrederecht Izegem vanaf december 2023 korter op de bal te kunnen spelen.

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).

Er wordt ook zoveel mogelijk naar gestreefd om een woning vrij te houden voor brand. Hiervoor geldt al meerdere jaren een regionale afspraak tussen de gemeenten Izegem, Ledegem en Oostrozebeke. Die komt er op neer dat mensen eventueel in een crisiswoning van één van de andere gemeenten kunnen worden opgevangen, in geval er geen crisiswoning vrij is in de betreffende gemeente. Op geregelde basis worden per e-mail de adressen van de voorbehouden crisiswoningen doorgegeven, alsook in welke woonzorgcentra de sleutels ter beschikking liggen.

Vanuit de Woondienst wordt er een permanentie voorzien van 8 uur tot 20 uur. Er is een beurtrol met de woonbegeleiders die bereikbaar zijn wanneer slachtoffers van brand hun eigen woning niet meer kunnen betreden. Zij verlenen slachtoffers dan toegang tot de crisiswoning die hiervoor vrij gehouden wordt.

Van 20 uur tot 8 uur neemt slachtofferbejegening (politie) dit op. Er is hiervoor een praktische regeling afgesproken.

Deze afspraken werden in 2023 opnieuw bevestigd in een overleg met alle betrokkenen dat op 6/10/2023 is doorgegaan.

Aantal verhuringen crisisopvang

	2020	2021	2022	2023
Izegem	30	24	38	26
Ingelmunster	16	11	15	13
Ledegem	2	2	2	5
Oostrozebeke	4	4	9	10
Wielsbeke	9	13	5	9
Totaal	61	54	69	63

Gemiddelde verblijfsduur

	Gemiddelde 2021 in maanden	Gemiddelde 2022 in maanden	Gemiddelde 2023 in maanden
Izegem	8 (13 dossiers)	5,5 (23 dossiers)	5,4 (17 dossiers)
Ingelmunster	4,2 (8 dossiers)	3,5 (9 dossiers)	6,4 (9 dossiers)
Ledegem	8,5 (2 dossiers)	0,5 (1 dossier)	3,5 (5 dossiers)
Oostrozebeke	3,5 (3 dossiers)	2 (4 dossiers)	5 (7 dossiers)
Wielsbeke	4,5 (8 dossiers)	8,5 (4 dossiers)	5,8 (4 dossiers)

Lopende dossiers die pas in 2024 zullen worden afgerond, worden niet in rekening gebracht bij de cijfers van 2023.

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

Doorstromingscijfers

	Privaat	Sociaal	Eigen netwerk	Ander
Izegem	1	10	1	2
Ingelmunster	1	2	0	0
Ledegem	1	1	2	0
Oostrozebeke	4	1	1	1
Wielsbeke	0	1	0	3
Totaal	7	15	4	5

Enkele vaststellingen:

- In de gemeenten met minder crisiswoningen en dossiers zijn de gemiddelden wat minder representatief omdat zij sterk beïnvloed worden door specifieke casussen.
- Bezettingcijfers 2023 voor Izegem: gemiddeld 6,7 maanden; Ingelmunster: gemiddeld 5 maanden; Ledegem: gemiddeld 2,4 maanden; Oostrozebeke: gemiddeld 2,8 maanden; Wielsbeke: gemiddeld 6,4 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 2 jonge moeders met een pasgeboren kind). Dit vraagt intensieve begeleiding door onze woonbegeleiders.
- Bij de meeste in 2023 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

	2020	2021	2022	2023
Izegem	384	427	423	374
Ingelmunster	157	102	51	23
Ledegem	42	34	35	77
Oostrozebeke	16	11	13	17
Wielsbeke	21	48	31	41
Andere	109	77	80	80
Totaal	729	699	633	612

Projectoproep noodwoningen

Minister Diependaele lanceerde opnieuw een projectoproep noodwoningen, waarbij aan lokale besturen een tussenkomst van 50% van de kosten (met een maximum van 159.500 € per woning) kan voorzien worden voor aankoop en/of renovatie van woningen die zullen ingezet worden als noodwoningen. Aanvraagdossiers moesten uiterlijk 30 september 2023 ingediend worden. Er werden in dit kader 3 mogelijkheden onderzocht:

- Izegem – dossier voor Meiboomstraat 10: renovatie van 4 appartementen in 1 woonblok (waarvan het gelijkvloers appartement ingericht wordt voor opvang van minder mobiele mensen). Er werd een dossier ingediend en goedgekeurd (toekenning van 244.630 € subsidie voor de 4 appartementen). De renovatiewerken zullen door Wonen & Werken uitgevoerd worden (aanvang voorjaar 2024).
- Ledegem: er is een piste onderzocht voor aankoop van een woning, maar dit is uiteindelijk niet doorgedaan.
- Ingelmunster – renovatie pand Meulebekestraat 60: na plaatsbezoek bleek dat er slechts beperkte werken moesten uitgevoerd worden om een geldig conformiteitsattest te kunnen verkrijgen.

Proef-wonen

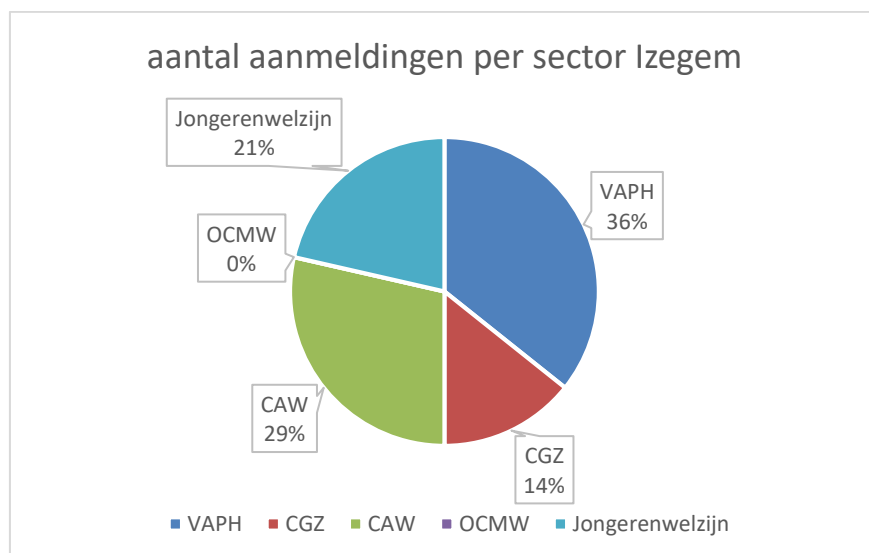
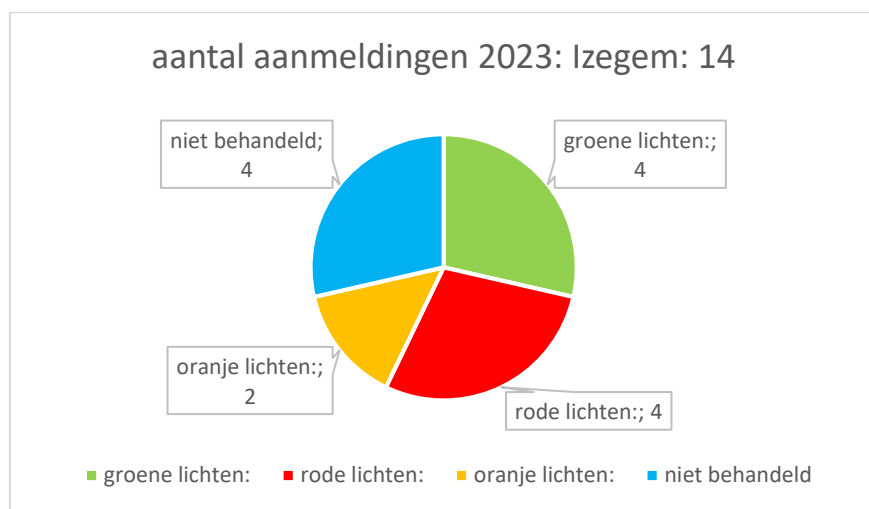
Het intergemeentelijk samenwerkingsverband regio Izegem coördineert het project Proef-wonen (samen met IGS Roeselare en Tielt). Via de methodiek proef-wonen wordt het begeleidingsaspect rechtstreeks gekoppeld aan de huurovereenkomst. De samenwerking tussen de sector wonen en de sector welzijn staat centraal. 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.

In 2023 kwam het team Proef-wonen regio Izegem **7 keer** samen. Het team behandelt zowel tussentijdse evaluaties (19 in 2023), eindevaluaties (6 in 2023), als nieuwe aanmeldingen.

Het project kreeg **14 aanmeldingen** binnen:

- **4 dossiers** ontvingen een **'groen licht'**: dit is inclusief 'oranje lichten' die daarna groene lichten werden
- **2 dossiers** ontvingen een **'oranje licht'**: dit betekent dat er nog extra info is of aanpassingen nodig zijn om een groen licht te krijgen
- **4 dossiers** ontvingen een **'rood licht'**: in 3 gevallen hadden zij reeds een groen licht gekregen maar vonden een andere oplossing voordat er een toewijzing van sociale woning op basis van proefwonen was, 1 dossier werd niet geschikt voor proefwonen bevonden
- **4 dossiers** werden **niet behandeld**: omdat er tijdig een andere oplossing gevonden werd of dat de begeleiding vanuit de trajectbegeleider stopgezet werd voor de aanmelding effectief besproken werd op het team proefwonen



Overzicht trajecten Proef-wonen 2023:

Trajecten Proef-wonen 2023	Izegem			Ingelmunster			Ledegem			Totaal
	Opgestart	Lopend	Afgerond	Opgestart	Lopend	Afgerond	Opgestart	Lopend	Afgerond	
De Mandel	0	0	2	0	0	0	0	0	1	3
IZI Wonen	0	1	3	0	0	0	0	0	0	4
SVK Regio Izegem	2	1	1	0	0	0	0	0	0	4
Thuiswest	2	0	0	1	0	0	0	0	0	3
Totaal	4	2	6	1	0	0	0	0	1	14
Totaal per gemeente	12			1			1			

Er waren **in totaal 14 trajecten** die op een bepaald moment in 2023 actief waren. Hiervan werden er **5 trajecten opgestart** in 2023, **7 trajecten** werden **afgerond** in 2023 en 2 trajecten liepen nog vanuit de voorgaande jaren. 6 van de in 2023 afgeronde dossiers Proef-wonen werden positief beëindigd, wat betekent dat de cliënt regulier huurder werd bij de sociale verhuurder. Er werd 1 traject opgezegd door de proef-woner.

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 Proef-wonen

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 en 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. Er werd door de 3 nieuwe woonmaatschappijen Thuiswest, Vivus en Woonstart beslist om het intergemeentelijke toewijzingsreglement Proef-wonen alvast voor 2023 en 2024 te behouden binnen pijler 3 van de toewijzingsreglementen en dit begin 2025 te evalueren.

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.

Sinds 2023 werd vanuit het Agentschap Wonen in Vlaanderen niet langer Unia, maar het nieuwe Vlaamse Mensenrechteninstituut naar voor geschoven als meldpunt discriminatie. 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 2023 werden er **geen anonieme meldingen** doorgegeven. We merken dat het in de praktijk moeilijk is om mensen te overtuigen om melding te maken.

1.4 Partnerschap met energiehuis

WVI trad in 2023 op als energiehuis voor uitvoering van de wettelijke opdrachten die aan het energiehuis zijn toebedeeld. Resultaten 2023:

1.4.1 Inwoners informeren, adviseren en begeleiden i.v.m. vragen over energie.

Het energiehuis WVI voorzag hiervoor volgend aanbod:

- Een digitaal en telefonisch contactpunt. De burger kon met specifieke en renovatietechnische vragen terecht bij dit loket.
- Voor vragen die meer onderzoek vragen, of voor aanvragen MijnVerbouwLening kon een afspraak gemaakt worden in de centrale zetel van WVI in Brugge, of op een zitdag in de Woondienst in Izegem. Het energiehuis WVI voorzag twee zitdagen per maand in Izegem (van telkens 3 uur).

Resultaten 2023:

Aantal vragen	Izegem	Ingelmunster	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal
Energetische renovatie	116	5	23	50	18	212
Energiebeleidsmaatregelen	26	2	1	2	0	31
Energiepremies	218	15	24	82	11	350
Energieprestatiecertificaat	13	0	1	1	0	15
Energiescan doorverwijzing	1	0	0	2	0	3
Leningen	192	56	18	192	28	486
Leveranciersvergelijking	48	1	0	13	0	62
Offertes	6	1	2	15	0	24
Thermografische info	55	0	0	2	0	57
Zonnekaart	23	0	2	10	1	36

1.4.2 Voorzien van sensibiliseringsacties

Izegem: Lancering wijk De Mol in Izegem.

In samenwerking met de intercommunale WVI liet de stad enige tijd geleden thermografische scans nemen van alle voorgevels. Via een voor elke woning unieke warmtefoto wordt het energieverlies via muren, buitenschrijnwerk, rolluikkasten, ... zichtbaar gemaakt. De warmtefoto visualiseert zaken die je met het blote oog niet kan zien. Op woensdag 24 mei 2023 werden alle inwoners van de wijk De Mol uitgenodigd op een infomoment waar toelichting werd gegeven over de warmtescans en subsidiemogelijkheden voor energetische woonrenovaties.

Men kon er ook een afspraak maken voor bezoek van een energiecoach in de woning zelf om de gevelscan in detail te bespreken en meer info te krijgen over mogelijk uit te voeren investeringen.

Er waren een 100-tal personen aanwezig op het infomoment.

De vervolresultaten (1/09/2023) zien er als volgt uit:

- Er zijn in totaal 67 bezoeken doorgegaan. Bij 15 woningen zal men effectief aan de slag gaan, 12 huishoudens moeten nog een beslissing nemen, 9 huishoudens zullen op middellange termijn aan de slag gaan en 4 huishoudens hebben uiteindelijk beslist om geen investeringen te doen.

- De belangrijkste geplande investeringen zijn: vervangen dubbel glas (22), dakisolatie (17), buitenmuurisolatie (8) en zonnepanelen (8). Andere geplande investeringen zijn kelderisolatie (1), vloerisolatie (1), vervangen oude stookolieketel (1), optimalisatie stookplaats (1) en warmtepomp (3).

Oostrozebeke

- Info avond rond energiebesparing op 5/12/2023
- In december 2022 werden ook in Oostrozebeke thermografische scans genomen van alle gevels in de gemeente. De beelden werden in 2023 verwerkt. Begin 2024 zijn er dan twee infosessies doorgedaan voor de bevolking (met een goede opkomst). In de daarop volgende weken kon men de foto's van zijn eigen woning gaan bekijken in het thermoloket.

1.4.3 Huishoudens begeleiden bij de uitvoering van energetische renovatiewerken en het bieden van ontzorging

Renovatiebegeleiding 2022 - 2023	Izegem	Ingelmunster ¹	Ledegem	Oostrozebeke ²	Wielsbeke	Totaal
Opgestart	43	15	10	12	8	88
Afgerond	41	15	9	11	4	80
Stopgezet of geen verder contact	2	0	1	1	4	8

1.4.4 Het verstrekken van energieleningen (MijnVerbouwLening)

Leningen 2023 (stand van zaken 30/06/2023)	Izegem	Ingelmunster	Ledegem	Oostrozebeke	Wielsbeke	Totaal
Aangevraagd	40	10	7	2	6	65
Ondertekend (in voege)	41	11	5	3	10	70

Een aantal leningen die in 2022 werden aangevraagd, werden pas in 2023 ondertekend.

Zoals reeds vermeld beslisten de 5 gemeenten die deel uitmaken van de Woondienst om een erkenning aan te vragen als **Energiehuis** vanaf 2024. Meer details hierover in deel 4 van dit jaarverslag.

¹ Ingelmunster heeft gedurende enkele jaren (en tot eind 2023) geparticipeerd in de kostendelende vereniging van WVI voor de inzet van een extra renovatiecoach. Er werden in de periode 2022 en 2023 in totaal 24 dossiers begeleid. Dat is een heel stuk minder dan de voorgaande jaren, ten gevolge van langdurige ziekte van de renovatiecoach.

² Idem als Ingelmunster. Daar werden slechts 2 extra dossiers begeleid.

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

	2020	2021	2022	2023
Izegem	22	42	23	39
Ingelmunster	11	5	4	5
Ledegem	3	5	9	1
Oostrozebeke	9	6	2	4
Wielsbeke	0	4	1	6

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

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

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

Toch blijft het een uitdaging om nog meer C-atteesten uit te reiken voor private huurwoningen. Woondienst heeft tweemaal per jaar overleg met de immokantoren, maar we kunnen niet spreken van een groot aantal doorverwijzingen door de immosector. We zoeken verder naar formules om hen te "activeren".

Er is in de 5 gemeenten nog geen verplichting om over een C-atteest te beschikken voor verhuur van een woning. Daar is wel al over gediscussieerd, maar nog geen beslissing over genomen (zal wellicht hernomen worden in de volgende legislatuur).

2.1.2 Opvolgen woningkwaliteit huisvesting seizoenarbeiders en buitenlandse werknemers

De gemeenten worden meer en meer geconfronteerd met (soms problematische) woonsituaties in het kader van de huisvesting van seizoenarbeiders en buitenlandse werknemers. Dit vereist een gecoördineerde aanpak waar diverse diensten (bevolking, ruimtelijke ordening, huisvesting, politie) bij betrokken moeten worden. In de gemeenten Izegem, Ingelmunster, 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 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

	2020	2021	2022	2023
Izegem	21	57	43	35
Ingelmunster	12	11	12	17
Oostrozebeke	18	11	15	12
Wielsbeke	11	10	15	21

Regionale afstemming

Uit een analyse bleek dat de aanpak op het terrein tussen de 3 regio's in Midwest (Izegem, Tielt, Roeselare) divers was, 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 werd er wel een overgangperiode voorzien, waarbij men een regularisatieaanvraag kon 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 voelden 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 merkten 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 hoe bepaalde werken best aangepakt worden.

Gemeentelijke premies

Aantal toegekende gemeentelijke huisvestingspremies aan particulieren (zie details in bijlage 2)

	2020	2021	2022	2023
Izegem	54	83	66	55
Ingelmunster	29	25	26	35
Ledegem	22	15	15	20
Oostrozebeke	10	8	9	16
Wielsbeke	14	12	11	9

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.

De gemeenteraad van Izegem besliste intussen wel nog om een aanpassing door te voeren van de tarieven voor de heffing leegstand (GR 13/02/2023), ongeschiktheid/onbewoonbaarheid en verwaarlozing (GR 12/12/2022).

2.3.1 Leegstand

Aantal leegstaande panden opgenomen in gemeentelijke inventaris

	2020	2021	2022	2023
Izegem	110	104	107	157
Ingelmunster	45	73	51	55
Ledegem	37	38	43	52
Oostrozebeke	19	19	39	45
Wielsbeke	38	25	48	36

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

	Totaal LS eind 2022	LS 31.12.23 (excl. nieuwe opnames)
Izegem	281	205
Ingelmunster	131	112
Ledegem	98	61
Oostrozebeke	110	67
Wielsbeke	100	86

Een aantal woningen werden in 2023 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2023	Geschrapt 2023	Saldo 2023
Izegem	107	7	150
Ingelmunster	51	2	49
Ledegem	43	9	48
Oostrozebeke	39	4	43
Wielsbeke	48	1	35

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

	Totaal leegstand 31.12.2023
Izegem	355
Ingelmunster	161
Ledegem	109
Oostrozebeke	110
Wielsbeke	121

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2023)

	Totaal LS	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	355	281	74	276.825,00 €
Ingelmunster	161	139	22	62.250,00 €
Ledegem	109	94	15	65.250,00 €
Oostrozebeke	110	92	18	77.250,00 €
Wielsbeke	121	103	18	60.750,00 €

2.3.2 Verwaarlozing

In 2021 werd de verwaarlozing op een meer systematische manier opgespoord (via rondgang in alle straten van de gemeenten). Er is in oktober 2023 opnieuw een screening gebeurd. Voorts wordt er via signalen van collega's en andere diensten (bv. wijkagenten) gewerkt om verwaarlozing op te sporen.

Aantal verwaarloosde panden opgenomen in gemeentelijke inventaris

	2020	2021	2022	2023
Izegem	3	1	1	7
Ingelmunster	1	3	1	2
Ledegem	1	1	1	0
Oostrozebeke	3	1	2	1
Wielsbeke	3	0	0	0

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

	Totaal VW eind 2022	VW 31.12.23 (excl. nieuwe opnames)
Izegem	11	18
Ingelmunster	7	4
Ledegem	5	4
Oostrozebeke	7	6
Wielsbeke	8	5

Een aantal woningen werden in 2023 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2023	Geschrapt 2023	Saldo 2023
Izegem	7	0	7
Ingelmunster	2	1	1
Ledegem	0	0	0
Oostrozebeke	1	0	1
Wielsbeke	0	0	0

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

	Totaal VW 31.12.2023
Izegem	25
Ingelmunster	5
Ledegem	4
Oostrozebeke	7
Wielsbeke	5

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2023)

	Totaal VW	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	25	14	11	30.525,00 €
Ingelmunster	5	3	2	3.000,00 €
Ledegem	4	3	1	3.750,00 €
Oostrozebeke	7	5	2	13.500,00 €
Wielsbeke	5	3	2	7.500,00 €

Aantal verwittigingsbrieven

	2021	2022	2023
Izegem	6	0	9
Ingelmunster	6	0	8
Ledegem	0	0	10
Oostrozebeke	4	0	13
Wielsbeke	1	1	7
Totaal	17	1	9

2.3.3 Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid

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

	2020	2021	2022	2023
Izegem	18	22	37	24
Ingelmunster	3	6	5	5
Ledegem	1	3	6	3
Oostrozebeke	4	1	9	5
Wielsbeke	4	1	1	1

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

	2023	Besluit in 2023
Izegem	25	14
Ingelmunster	3	2
Ledegem	1	1
Oostrozebeke	3	1
Wielsbeke	1	0

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

	Ter vergelijking totaal OO eind 2022	OO 31.12.23 (excl. nieuwe opnames)
Izegem	26	18
Ingelmunster	7	4
Ledegem	4	3
Oostrozebeke	6	6
Wielsbeke	7	2

Een aantal woningen werden in 2023 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2023	Geschrapt 2023	Saldo 2023
Izegem	14	7	7
Ingelmunster	2	0	2
Ledegem	1	1	0
Oostrozebeke	1	0	1
Wielsbeke	0	0	0

Beide cijfers samengeteld leveren volgend **totaal aantal ongeschikte en onbewoonbare panden** op de gemeentelijke inventaris op 31.12.23

	Ongeschikt	Onbewoonbaar	Totaal OO
Izegem	6	19	25
Ingelmunster	1	5	6
Ledegem	0	3	3
Oostrozebeke	1	6	7
Wielsbeke	0	2	2

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2023)

	Totaal OO	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	25	6	19	68.850,00 €
Ingelmunster	6	3	3	9.750,00 €
Ledegem	3	1	2	9.000,00 €
Oostrozebeke	7	0	7	16.500,00 €
Wielsbeke	2	1	1	4.500,00 €

3 BELEIDSPRIORITEIT 3: DE GEMEENTE ZORGT VOOR EEN DIVERS EN BETAALBAAR WOONANBOD I.F.V. DE WOONNODEN

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

In 2023 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 het onderzoek uitgevoerd om op een meer gerichte manier de woningmarkt in kaart te brengen in de regio.

3.1 Zorgwonen

Hoewel dit sinds 2023 geen gesubsidieerde activiteit meer is binnen het IGS-subsidiedossier, laten we de actie 'zorgwonen' niet vallen. 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) en 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..

Er werd verder gewerkt aan een betere bekendmaking van zorgwonen. Zo had de Woondienst een infostandje op de infomarkt welzijn van de Eerstelijnszone RITS op 6/6/2023 in Izegem voor de gemeenten Izegem en Ingelmunster. In het voorjaar van 2023 werden de folders over zorgwonen verspreid onder relevante organisaties.

Dit leidde tot enkele aanvragen in 2023:

- Izegem: 1 goedgekeurd dossier
- Oostrozebeke: 1 goedgekeurd dossier
- 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 – sinds 1/07/2023 de woonmaatschappijen) 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 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.

Door de hervorming van de sector sociaal wonen (zie deel 3 van dit jaarverslag) was de groei van het sociaal huurpatrimonium in 2023 vrij beperkt. In Izegem en Wielsbeke is er een stijging te noteren, maar dit komt door verschuiving van een aantal sociale woningen, eerder dan door de realisatie van nieuwe projecten.

Stand van zaken sociaal woonaanbod 31/12/2023

	31/12/2022			31/12/2023		
	SHM	SVK	Totaal	Eigen woningen	Ingehuurd	Totaal
Izegem	551	167	718	575	175	750
Ingelmunster	146	52	198	145	55	200
Ledegem	215	14	229	215	14	229
Oostrozebeke	206	9	215	206	12	218
Wielsbeke	334	41	375	346	31	377

- Toename eigen woningen Izegem: overname woningen VWF door Thuiswest
- Toename eigen woningen en afname inhuurwoningen Wielsbeke: overdracht Schrijverkeshoek van SVK naar Mijn Huis na verkoop door gemeente

	BSO	Groei per 31/12/2023
Izegem	188	375
Ingelmunster	80	104
Ledegem	61	77
Oostrozebeke	49	114
Wielsbeke	24	86

Projecten die op stapel staan:

- Izegem:
 - Convenant voor de realisatie van het project Borstelmuseum (totaal 14 appartementen)
 - Herbouwproject voor 10 verouderde sociale woningen in deelgemeente Kachtem
 - Er wordt in 2024 een stedenbouwkundige studie uitgevoerd voor het plangebied 'Klein Harelbeke' waar nu o.m. 49 verouderde appartementen gevestigd zijn in 2 woontorens.
- Ingelmunster:
 - Het project Deefacker betreft de inrichting van 12 appartementen op de voormalige hoeve site. Deze woningen zullen na oplevering ingehuurd worden door de woonmaatschappij Thuiswest
 - Er wordt in 2024 een stedenbouwkundige studie uitgevoerd voor de site Bruinbeek, gronden in eigendom van de woonmaatschappij Thuiswest.
- Ledegem: de gemeente zal 10 sociale woningen eigendom van het OCMW verkopen aan de woonmaatschappij Thuiswest (voorzien in 2024)
- Oostrozebeke: project Ettingen – renovatie van 30 bestaande appartementen + nieuwbouw van 5 bijkomende appartementen op de dakverdieping + kleine infrastructuurwerken
- Wielsbeke:
 - de gemeenten wenst 16 bejaardenwoningen in Den Meynaert te verkopen aan de woonmaatschappij Vivus, naast 3 woonentiteiten die via het SVK worden verhuurd (voorzien in 2024).
 - Er is momenteel een stedenbouwkundige studie in uitwerking voor de site Loverstraat in Sint-Baafs-Vijve.

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, spitste zich voornamelijk toe op het ouder woningsegment. Om die reden werd bv. een verbeteringspremie voorzien voor woningen ouder dan 30-40 jaar (ngl. gemeente). Met voorliggende aanpak willen we een zo goed mogelijk beeld krijgen van het huidig woningbestand, en in het bijzonder van de oudere woningen in onze gemeenten. Dit zou een goede **indicatie moeten 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 ging na of het beleid (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 in Vlaanderen). Deze adressen werden gekoppeld aan de kadasterdatabank en het rijksregister.

Er werd ook een profiel opgemaakt van de bewoners op moment van de steekproef (bv. eigenaar of huurder, gezinssituatie enz.).

De resultaten van de onderzoeksfase werden besproken in de lokale woonoverleggen in maart en oktober 2023 en tijdens de IGS-stuurgroep Woonbeleid regio Izegem op 30/3/2023. Enkele bevindingen:

- De premies hebben wel degelijk een effect op de woningkwaliteit. Dankzij aanpassing van de inkomensvoorwaarden kan nu ook een grotere groep bereikt worden. Daarnaast is er ook de verhuurpremie die naast woningen die particulier worden verhuurd eveneens kan aangevraagd worden door eigenaars die hun woning zullen verhuren. De verhuurpremie stelt geen inkomens- of eigendomsvoorwaarden.
- De cijfers in het rapport zijn normaal gezien een onderschatting, want we hebben geen zicht op de woningen die gerenoveerd werden, maar waarvoor geen premie werd aangevraagd. Sowieso gebeur(d)en ook veel zaken zonder een vergunning aan te vragen.
- In de gemeenten waar het aantal huurwoningen dat met de premies werd bereikt hoger ligt, heeft dit te maken met het feit dat er in die gemeenten al meerdere jaren een stedelijke verhuurpremie voorzien is voor renovatiewerken in woningen die zowel privaat als via het SVK worden verhuurd.
- Het blijft belangrijk om regelmatig de gemeentelijke premies bekend te maken. We stellen nog altijd vast dat mensen te laat naar het loket komen voor een aanvraag.
- Er wordt voorgesteld om extra in te zetten op sensibilisering, bijvoorbeeld via een “verjaardagskaart” voor elke 40-jarige woning. De eigenaars van deze woningen zouden op die manier info kunnen krijgen over hun woning en vooral ook over de steun- én begeleidingsmaatregelen om hun woning te renoveren. Aspecten van woningkwaliteit, maar ook aandacht voor energiezuinige investeringen kunnen hierbij aan bod komen. Hier is een rol weggelegd voor het nieuwe Energiehuis.
- Een verplichting om over een conformiteitsattest te beschikken wanneer men een woning verhuurt zou misschien een extra maatregel kunnen zijn om de woningkwaliteit op te krikken. Er is hierover al gediscussieerd binnen de Woondienst. Probleem is dat dit dan moet kunnen gehandhaafd worden. Voorlopig is er nog geen verplichting ingevoerd. Wellicht zal dit punt na de verkiezingen worden hernomen met de nieuwe besturen. Eventueel kan er gedacht worden aan een gefaseerde invoering.

4 OPROEP VOOR PROJECTEN MET EEN VERNIEUWEND OF EXPERIMENTEEL KARAKTER

Vanuit het agentschap Wonen in Vlaanderen werd in 2021 een oproep gelanceerd voor projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter. Hiermee wou 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 met opstart vanaf 2022 (looptijd: 3 jaar).

Organisatorische structuur projectwerking

- **Stuurgroep**
 - In de stuurgroep (werkjaar 2023) zaten vertegenwoordigers van volgende organisaties: Woondienst Regio Izegem, SVK en SHM (na juli 2023 woonmaatschappij Thuiswest), CAW, PZT, Familiezorg, O.C. St. Idesbald (VAPH), OCMW Izegem, DVV Midwest.
 - Data stuurgroepvergaderingen: 6/03/2023 – 12/06/2023 – 20/11/2023.
- **Klankbordgroep**
 - De klankbordgroep werd opgericht met als doel de uitrol naar de ruimere regio (na het experiment) te bekijken. Hiervoor werden IGS regio Tielt en IGS regio Roeselare uitgenodigd, aangezien zij samen met ons IGS regio Izegem, de regio Midwest vormen. Vanuit de dienstverlenende organisatie (DVV) Midwest werd de coördinator welzijn ook voor deze klankbordgroep uitgenodigd.
 - De klankbordgroep kwam een eerste maal bijeen op 4/12/2023. Er werd nagegaan welke initiatieven rond de problematiek van woningvervuiling in de andere IGS-en er reeds bestonden en hoe we die eventueel kunnen afstemmen op elkaar.
- **Projectcoördinator en goed wonen-consulent**
 - Nadat de projectcoördinator (Nathalie Vandeperre) op het einde van het eerste werkjaar veranderd was van werk, nam Sylvie Vandecasteele de rol van projectcoördinator over vanaf 1/1/2023. Sylvie werkt reeds een aantal jaren als woonbegeleider bij de Woondienst Regio Izegem en kwam als dusdanig al een aantal keer in aanraking met de problematiek van woonhygiëne, o.a. in een aantal casussen tijdens het eerste werkjaar. Zij werd voor 0,5 VTE vrijgesteld voor het project.
 - Daarnaast is er de goed-wonen-consulent, een ondersteuner die op een ongedwongen manier advies geeft, bepaalde zaken aanleert en praktische hulp biedt omtrent “goed wonen”. Het gaat om Tom Steyaert, die tevens instructeur is bij het werkervaringsproject “Wonen & Werken” en deeltijds in dit project ingezet wordt.

We streven er naar om de inzet van de goed-wonen-consulent structureel in te bedden in de reguliere werking van Wonen & Werken. In 2023 werd Dominique Pattyn (eveneens instructeur bij ‘Wonen & Werken’) als een extra goed-wonen-consulent ingeschakeld naast Tom Steyaert. De inzet van beide geldt samen voor 0,5 VTE. Zij worden dus deeltijds vrijgesteld om deze rol binnen het project op te nemen. Ze hebben heel wat ervaring in het werken met kwetsbare doelgroepen, onder meer binnen hun huidige functie waar zij mensen in een TWE-traject (art. 60-tewerkstelling) van OCMW’s begeleiden.
 - Ten slotte zorgde Bart Beernaert als stafmedewerker wonen en welzijn binnen de Woondienst Regio Izegem voor inhoudelijke ondersteuning en coaching (0,1 VTE).

Uitvoerende acties

- **Opzetten van een infopunt**

Sinds begin mei 2022 is het e-mailadres van het project, goedwonen@woondienst.be, actief. Hierop kunnen de aanmeldingen gebeuren alsook kan er via dit kanaal informatie gevraagd worden m.b.t. Goed Wonen.
- **Proactieve interventie**

Waar we in dit project vooral willen op inzetten is proactief werken rond goed wonen. Dit willen we in partnerschap met andere diensten en organisaties bereiken, door vroegtijdig signalen van woningvervuiling of verzamelwoede op te pikken, en door bepaalde risicogroepen af te bakenen en hen proactief te benaderen.

Als er reeds sprake is van woonstvervuiling en de acute situatie is aangepakt, willen we inzetten in het voorkomen van herhaling van de situatie door samen met de bewoners en andere diensten en organisaties rond 'goed wonen' te werken en zo herval te voorkomen.

Overzicht aanmeldingen project 'Goed wonen en woonhygiëne'						
2023		Sociale huurmarkt	Private huurmarkt	Eigenaar-bewoner	Totaal	Totaal per gemeente
Izegem	Geen hulp opgestart of stopgezet	1(**)	0	1(**)	2	7
	Positief afgerond	2	0	1	3	
	Lopend		1	1	2	
Ingelmunster	Geen hulp opgestart of stopgezet	1(***) 1(*)	1	0	3	4
	Positief afgerond	1	0	0	1	
	Lopend	0	0	0	0	
Ledegem	Geen hulp opgestart of stopgezet	0		0	0	1
	Positief afgerond	1	0	0	1	
	Lopend	0	0	0	0	
Oostrozebeke	Geen hulp opgestart of stopgezet	0	0	0	0	1
	Positief afgerond	0	1	0	1	
	Lopend	0	0	0	0	
Wielsbeke	Geen hulp opgestart of stopgezet	0	0	1(***)	1	1
	Positief afgerond	0	0	0	0	
	Lopend	0	0	0	0	
Totaal		7	3	4	14	
<i>Totaal 'geen hulp opgestart'</i>						4
<i>Totaal 'positief afgerond'</i>						6
<i>Totaal 'lopende dossiers'</i>						2

(*) Geannuleerd door cliënt (vrijwilligheid).

(**) In samenspraak met verwijzer werd beslist dat deze case niet geschikt is voor het project goed wonen. Het project is geen "poetsfirma", maar wil proactief werken met het oog op preventie op herval.

(***) In samenspraak met de verwijzer werd beslist om het traject stop te zetten wegens andere problematieken zoals psychische problematieken) waardoor verder werken onmogelijk was.

In 2023 waren er 14 aanmeldingen. Hiervan werden 10 dossiers opgestart binnen het project, 6 ervan zijn in datzelfde jaar positief afgerond, 2 zijn nog lopende 2 zijn stopgezet omwille van geen voldoende medewerking en/of andere problematieken die naar boven kwamen.

7 aanmeldingen betroffen sociale huurders: 2 huurders bij het SVK Regio Izegem en 5 huurders bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Daarnaast was er nog 3 huurders van een private huurwoning en 4 eigenaar-bewoners.

• Inzetten trajectcoördinatie

- De projectcoördinator neemt de coördinatie van het begeleidingstraject op zich. Zij is het aanspreekpunt voor vragen over het project alsook voor aanmeldingen. Zij neemt het eerste contact op met cliënten en zorgt voor transparante communicatie tussen de cliënt en de betrokken hulpverleners (indien van toepassing). Zij zal ook de nodige contacten leggen in het kader van een eventuele doorverwijzing. Daarnaast vindt er elke woensdag een overleg plaats tussen de goedwonenconsulenten en de projectcoördinator. Tijdens dit overleg worden de aanmeldingen besproken en actieplannen uitgewerkt. De coördinator plant de data in waarop de begeleider zal langsgaan bij de cliënt.

Verder worden tijdens dit overleg de reeds uitgevoerde cases geëvalueerd en wordt er bijgestuurd indien nodig.

- Wat zeer belangrijk blijkt is de samenwerking met andere partners. De coördinator legt contacten en stelt het project aan hen voor.

- **Inzetten op vorming en sensibilisering**

Door de wissel van projectcoördinator op 1/1/2023, diende de nieuwe coördinator zich eerst nog in het project in te werken. Het luik vorming liep daardoor wat vertraging op. Toch werd er al ingezet op educatie en vorming in 2023.

- Op 6/11/2023 was er een eerste overleg met IVIO waar het project werd voorgesteld en de vraag tot samenwerking werd gesteld ikv vorming voor het brede publiek alsook voor de doelgroepen. IVIO werkt jaarlijks verschillende thema's uit en is ook vragende partij om samen te werken met partners.
- Er werd beslist om in het najaar van 2024 een demowoning in te richten voor een maand. Daarvoor werd een werkgroep opgericht. De werkgroep is voor de eerste keer samen gekomen op 16 november 2023. Het doel van de demowoning is de woning voorzien van zaken die goed zijn en minder goed zijn en de mensen die langs komen kijken actief betrekken bij het verkrijgen van een woning waarin men zich thuis kan voelen en waar het goed wonen is.
- We hebben ons project ook reeds kenbaar gemaakt via het educatief scholenaanbod in Izegem.

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. 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 door omstandigheden slechts eenmaal bijeen, nl. op 24/05/2023. Deze bijeenkomst werd een beetje anders opgevat dan gewoonlijk. Er werd een wandeling voorzien in het centrum van Izegem, waarbij we halt hielden bij een aantal initiatieven van de lokale overheid en van de sociale woonactoren, telkens met een woordje uitleg. Op die manier kon concreet kennis gemaakt worden met het woonbeleid en kreeg men een goed beeld over een aantal specifieke aspecten die vanuit de Woondienst of vanuit andere actoren voorzien worden.

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 2023 – naast de samenwerking binnen Proefwonen en het project 'Goed wonen en woonhygiëne' – de volgende acties:

- De woonbegeleiders zijn maandelijks aanwezig op het teamoverleg van de respectievelijke OCMW's om actieve doorverwijzingen te stimuleren
- Uiteenzetting project 'goed wonen en woonhygiëne' en 'woonclub & buddywerking' op ROSI (regionaal overleg sociale diensten): 14/3/2023
- Infostand tijdens opening nieuw lokaal dienstencentrum Oostrozebeke: 22/4/2023
- Infostand tijdens welzijnsbeurs Eerstelijnszone RITS (voor gemeenten Izegem en Ingelmunster): 6/6/2023
- Overleg met welzijnsdiensten via de Adviesgroep Wonen-Welzijn: 19/6/2023

5.1.3 Regiostrategie dak- en thuislozentelling

Op initiatief van DVV Midwest is er eind oktober 2022 een dak- en thuislozentelling doorgegaan voor de hele regio Midwest. De resultaten hiervan werden op 28/02/2023 voorgesteld en werden ook in het najaar 2023 op elk lokaal woonoverleg besproken.

In opvolging hiervan werd beslist om de werkzaamheden omtrent de regiostrategie dak- en thuisloosheid in Midden West-Vlaanderen ('Zonderdak' genoemd) te reactiveren. In de periode 2016 – 2020 kon het CAW een medewerker deeltijds vrijstellen om als trekker ingezet te worden voor deze actie. De 3 IGS-en lokaal woonbeleid in de regio Midwest en een aantal OCMW's maakten deel uit van de stuurgroep. Na het wegvallen van de trekker konden nog slechts een beperkt aantal acties opgevolgd worden. O.m. een regionale werkgroep preventie uithuiszetting bleef wel nog actief.

In 2023 werden de toenmalige partners uit de stuurgroep terug aangesproken om deze regiostrategie nieuw leven in te blazen. DVV Midwest fungeert nu als trekker. Voor de Woondienst Regio Izegem volgde stafmedewerker wonen-welzijn Bart Beernaert de vergaderingen (met B. Sintobin in back-up).

De stuurgroep kwam in 2023 driemaal bijeen (op 18/04/2023, 22/06/2023 en 5/09/2023), voornamelijk met als doel om een **trefmoment** te organiseren, dat op 27/10/2023, precies 1 jaar na de dak- en thuislozentelling, is doorgegaan.

De werkzaamheden van de stuurgroep worden in 2024 verder gezet.

5.1.4 Netwerkvorming

Woondienst Regio Izegem is ingeschakeld in diverse overlegfora op lokaal, regionaal, provinciaal en Vlaams niveau. Dit was ook in 2023 het geval:

- Op lokaal en regionaal niveau
 - Overleg met sociale diensten van respectievelijk het OCMW van Izegem (woonbegeleiders), Ledegem (F. Geryl), Oostrozebeke (S. Vandecasteele), Ingelmunster (M. Verbeke) en Wielsbeke (M. Debruyne)
 - Regionaal Overleg Sociale diensten regio Izegem (ROSI): M. Verbeke
 - Stuurgroep regiostrategie 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
 - 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
 - VHP: algemene vergadering (S. Vandecasteele)
 - HUUrpunt: raad van bestuur (B. Sintobin), algemene vergadering (B. Sintobin & N. Folens) en Kerngroep (N. Folens) – tot 30/06/2023.

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, de logistiek medewerker en de stafmedewerker.

Overzicht van de initiatieven:

- Uiteenzetting project 'goed wonen en woonhygiëne' en 'woonclub & buddywerking' op ROSI (regionaal overleg sociale diensten): 14/3/2023
- Infostand tijdens opening nieuw lokaal dienstencentrum Oostrozebeke: 22/4/2023
- Wandeling doorheen Izegem rond het thema huisvesting met de immokantoren: 24/5/2023
- Infostand tijdens welzijnsbeurs Eerstelijnszone RITS (voor gemeenten Izegem en Ingelmunster): 6/6/2023
- Infostand tijdens infonamiddag en infoavond rond Energiesparen Oostrozebeke: 5/12/2023

- Artikels in de infobladen van de vijf betrokken gemeenten
- Wekelijks informatieve posts op de website en op Facebook
- Er werden 5 e-nieuwsbrieven verspreid in 2023:
 - 4/2023: e-nieuwsbrief april 2023
 - Dubbel glasnorm
 - Nieuwe woonbegeleiders, Elise en Farah
 - Wijzigingen premies: Ingelmunster en Ledegem
 - Rookmelders ook verplicht in gemeenschappelijke ruimtes met technische installatie
 - 6/2023: e-nieuwsbrief juni 2023
 - Wegwijs in Welzijn
 - Leegstand
 - 13/9/2023: e-nieuwsbrief
 - Premie "Mijn Verbouw Premie" Gascondensatieketel
 - Verandering in het sociale woonlandschap
 - Woonwinkelspel
 - Infomarkt Recht op Recht
 - 19/10/2023: vacatures energiehuis
 - Vacatures energiehuis
 - 8/11/2023: wijzigingen in het woonlandschap vanaf 1 november 2023
 - Freeze periode bij sociale huisvestingsmaatschappijen
 - Veranderingen bij de huursubsidie en huurpremie
 - Vacatures Energiehuis
 - 11/12/2023: Persbericht Energiehuis Regio Izegem

Bijlage 1**Aantal aanvragen gemeentelijke huvestingspremies - 2020 - 2023****Detail per premie**

	2020		2021		2022		2023	
	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd
Izegem								
verbetering	70	8	62	4	84	7	82	10
levenslang wonen	22	1	17	1	32	0	35	2
verhuurpremie	13	1	11	1	24	0	16	0
totaal alle premies	105	10	90	6	140	7	133	12
Ingelmunster								
verbetering	29	5	26	4	45	3	29	7
verhuurpremie	0	0	1	0	14	0	0	0
aanpassingspremie	14	0	12	0	11	0	24	0
totaal alle premies	43	5	39	4	70	3	53	7
Ledegem								
aankoop	7	0	6	0	11	1	10	0
verbetering	14	3	12	1	14	3	20	1
aanpassingspremie	8	0	5	0	5	1	10	0
totaal alle premies	29	3	23	1	30	5	40	1
Oostrozebeke								
verbetering	6	2	5	2	11	0	13	0
aanpassingspremie	7	0	4	0	4	0	7	0
totaal alle premies	13	2	9	2	15	0	20	0
Wielsbeke								
verbetering	10	1	8	0	9	0	5	0
aanpassingspremie	7	0	7	0	4	0	5	0
verhuurpremie	1	0	1	0	2	0	0	0
Totaal alle premies	18	1	16	0	15	0	10	0

Bijlage 2**Aantal toegekende gemeentelijke huivestingspremies - 2020 - 2023****Detail per premie**

	2020		2021		2022		2023	
	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag
Izegem								
verbetering	27	€ 77 811,57	47	€ 138.441,89	38	€ 116 929,86	31	€ 96 415,24
levenslang wonen	26	€ 13 892,34	26	€ 15.296,65	23	€ 18 164,23	22	€ 12 741,97
verhuurpremie	1	€ 5 000,00	10	€ 46.022,23	5	€ 18 643,76	13	€ 57 911,77
alternatieve energie		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	0	€ 0,00
totaal alle premies	54	€ 96 703,91	83	€ 199.760,77	66	€ 153 737,85	66	€ 167 068,98
Ingelmunster								
verbetering	13	€ 12 060,93	11	€ 6.060,93	9	€ 7 650,55	18	€ 16 586,25
verhuurpremie	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 2 675,05
aanpassingspremie	16	€ 14 017,46	14	€ 12.267,46	12	€ 11 915,25	16	€ 12 929,53
totaal alle premies	29	€ 26 078,39	25	€ 18.328,39	21	€ 19 565,80	35	€ 32 190,83
Ledegem								
aankoop	9	€ 12 125,00	5	€ 7.125,00	5	€ 7 375,00	11	€ 17 150,00
verbetering	2	€ 2 467,50	3	€ 4.687,50	5	€ 6 012,50	2	€ 2 579,99
aanpassingspremie	11	€ 5 116,64	7	€ 2.508,90	5	€ 4 512,50	7	€ 3 684,49
totaal alle premies	22	€ 19 709,14	15	€ 14.321,40	15	€ 17 900,00	20	€ 23 414,48
Oostrozebeke								
aankoop	0	€ 0,00			2	€ 500,00		
verbetering	2	€ 2 675,24	1	€ 500,00	2	€ 2 600,00	9	€ 7 229,80
aanpassingspremie	8	€ 3 317,20	7	€ 3.725,00	5	€ 2 750,00	6	€ 2 730,03
alternatieve energie							1	€ 500,00
totaal alle premies	10	€ 5 992,44	8	€ 4.225,00	7	€ 5.350,00	15	€ 9.959,83
Wielsbeke								
verbetering	5	€ 4 642,46	5	€ 5.262,46	4	€ 4 400,00	2	€ 3 280,00
aanpassingspremie	8	€ 7 028,91	6	€ 5.062,05	6	€ 4 642,96	7	€ 6 220,71
verhuurpremie	1	€ 3 634,07	1	€ 4.000,00	1	€ 2 738,29	0	€ 0,00
totaal alle premies	14	€ 15 305,44	12	€ 14.324,51	11	€ 11.781,25	9	€ 9.500,71

3

VAN SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM NAAR WOONMAATSCHAPPIJEN THUISWEST EN VIVUS

De Vlaamse regering had in het regeerakkoord ingeschreven dat de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren moesten ondergebracht worden onder nieuw te vormen **woonmaatschappijen**. Bedoeling was dat er per gemeente nog slechts 1 sociale woonactor werkzaam zou zijn.

Op 10/09/2020 ontvingen de lokale besturen en sociale woonactoren een nieuwsbrief van Wonen in Vlaanderen waarin het traject voor de vorming van de woonmaatschappijen werd toegelicht. Dit moest in twee stappen gebeuren: in eerste instantie de afbakening van de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen en daarna de eigenlijke vorming van die woonmaatschappijen.

Het decreet dat deze grondige hervorming moest regelen werd medio 2021 goedgekeurd, maar de voorbereidingen hiertoe werden reeds in het najaar 2020 aangevat.

In februari 2022 werden de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen definitief vastgelegd. Tegen uiterlijk 1 juli 2023 moesten de woonmaatschappijen effectief opgestart zijn.

Aangezien het SVK Regio Izegem deel uitmaakt van de Woondienst Regio Izegem had deze hele hervorming een grote impact op de werking van de Woondienst. Het Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem maakte immers al 23 jaar deel uit van de werking van de Woondienst, en moest dus per 1/07/2023 overgedragen worden naar 2 woonmaatschappijen, resp. Thuiswest (voor de gemeenten Izegem, Ingelmunster en Ledegem) en Vivus (voor de gemeenten Oostrozebeke, Wielsbeke en Lendeledede). Dit is dan ook het laatste jaarverslag waarin nog wordt gerapporteerd over de werking van het Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem. Tijd voor een **korte historische terugblik**.

1. Jaren '90: kleinschalige SVK-werking

Het Sociaal Verhuurkantoor Izegem werd begin jaren '90 opgericht als opvolger van het toenmalige kleinschalig project "Telehuisvesting" van het Sociaal Centrum (nu: CAW centraal West-Vlaanderen). In een partnership tussen het OCMW van Izegem, het Stadsbestuur van Izegem en verschillende sociale diensten (Sociaal Centrum, Beschut Wonen Regio Izegem, Sociale dienst St. Jozefskliniek, Comité Bijzondere Jeugdzorg) werden erkenningsdossiers ingediend en goedgekeurd voor betoelaging via het Fonds Lenssens, het Fonds Vandenbossche en het Europees Sociaal Fonds. Na stopzetting van betoelaging door deze 3 fondsen kon een beroep gedaan worden op middelen uit het Sociaal Impulsfonds.

Betoelaging door deze verschillende instanties maakte het mogelijk om:

- een volwaardig Sociaal Verhuurkantoor op te richten, onder beheer van het OCMW
- een tewerkstellingsproject op te starten voor de renovatie van de woningen van het SVK (deelproject 'Wonen en Werken').

Tot eind jaren '90 werd deze werking gecoördineerd vanuit het OCMW van Izegem. In 1999 werd beslist om de verschillende vormen van dienstverlening inzake huisvesting in Izegem te centraliseren binnen één dienst met het oog op de realisatie van een geïntegreerd woonbeleid. Op 24/02/1999 werd de Izegemse Huisvestingsdienst opgericht door het OCMW van Izegem, de Stad Izegem en de Izegemse Bouwmaatschappij. De sociale actoren kregen ook een plaats in de bestuursorganen. De werking van het SVK werd ondergebracht in deze nieuwe structuur. Het SVK had toen enkel een werking in Izegem (deelgemeenten Izegem, Kachtem en Emelgem).

2. 2004: naar regionale werking, erkenning en subsidiëring

- Op 24/10/2003 heeft de Vlaamse regering beslist om het project 'lokaal woonbeleid cluster Izegem' te erkennen en te subsidiëren als pilootproject voor een 'flankerend ondersteuningsbeleid in huisvesting.' Dit project – dat ook op lokale en provinciale middelen kon rekenen – had een intergemeentelijke samenwerking op het oog met de gemeenten Ingelmunster, Ledegem en Oostrozebeke. De Izegemse Huisvestingsdienst werd omgedoopt tot Huisvestingsdienst Regio Izegem. De deelwerking SVK vormde geen deel van het door de

Vlaamse regering betoelaagde pilootproject lokaal woonbeleid, en bleef dus voorlopig enkel werkzaam in Izegem.

- In 2004 en 2005 werd de basis gelegd voor een regionale uitbreiding van het Sociaal Verhuurkantoor Izegem naar het Sociaal Verhuurkantoor **Regio** Izegem. Deze uitbreiding gebeurde naar analogie van de reeds bestaande intergemeentelijke samenwerking binnen het experiment lokaal woonbeleid cluster Izegem. Voor de uitbreiding van het SVK werd uitgegaan van hetzelfde werkgebied, nl. de gemeenten Izegem, Ingelmunster, Ledegem en Oostrozebeke.

In 2004 werd een Vlaamse **erkenning** verkregen voor het Sociaal Verhuurkantoor. Zoals bepaald in de regelgeving werd een jaar later een dossier ingediend bij de Vlaamse minister voor wonen voor een reguliere werkingssubsidie (en bij het Provinciebestuur West-Vlaanderen voor een starttoelage). Op 17/02/2005 besliste de Bestendige Deputatie om een starttoelage toe te kennen aan het SVK Regio Izegem. Op 22/04/2005 kende Minister van Wonen M. Keulen een **subsidie** toe aan het SVK Regio Izegem in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 6/02/2004 betreffende erkenning en subsidiëring van de sociale verhuurkantoren. De daarop volgende jaren (en tot en met 2023) kon het SVK verder rekenen op Vlaamse werkingsubsidies.

- Vanaf 2005 kon dan werk gemaakt worden van de **verdere uitbouw van het Sociaal Verhuurkantoor**, met o.m. de groei van het patrimonium en optimalisatie van de werking.

In 2009 trad de gemeente Wielsbeke toe tot het samenwerkingsverband. Het werkingsgebied van het SVK werd dan ook uitgebreid naar deze gemeente (hiertoe werden afspraken gemaakt met het RSVK Waregem, dat toen een 3-tal woningen in beheer had in Wielsbeke).

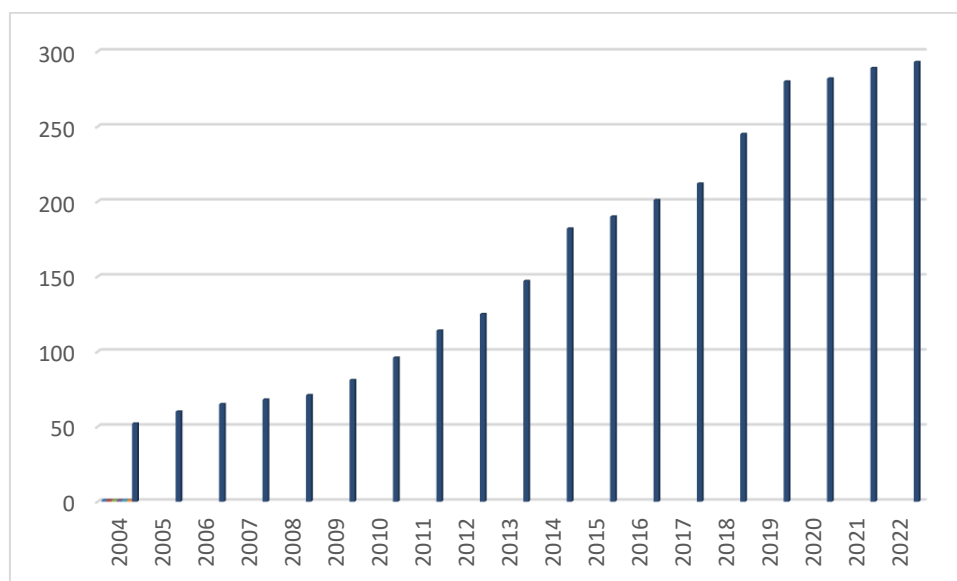
Een tweede uitbreiding van het werkingsgebied kwam er eind 2012. De aangrenzende gemeente Lendeledede was nog een 'blinde vlek' in de werkingsgebieden van de SVK's. Na overleg met SVK De Poort uit Kortrijk besliste de raad van bestuur van de Woondienst om Lendeledede als gemeente toe te voegen bij het werkingsgebied van het SVK. Een samenwerking met gemeente en OCMW Lendeledede kwam echter pas in 2016 tot stand (al werd de gemeente geen lid van de welzijnsvereniging), wat resulteerde in de inhuurname van een eerste SVK-woning in 2017.

3. **SVK Regio Izegem van 2004 tot 2022: enkele cijfers**

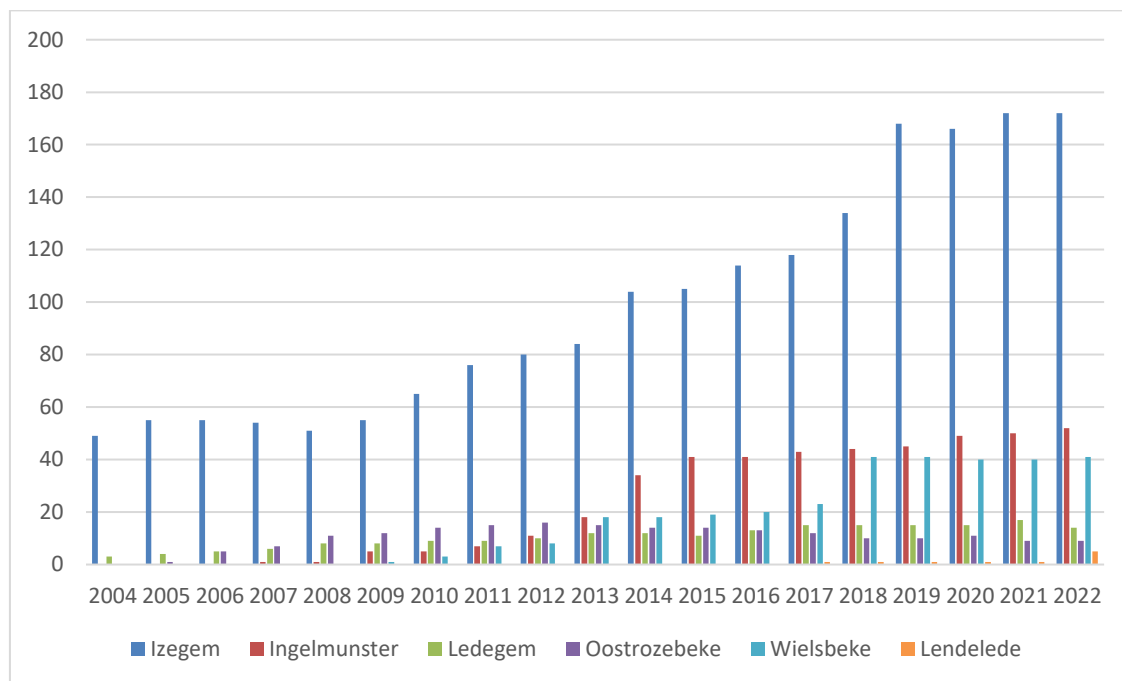
Vóór de regionale uitbreiding van het SVK beheerde de Huisvestingsdienst 49 woningen in Izegem, waarvan 30 gehuurd aan een particuliere eigenaar en 19 woningen eigendom van stad of OCMW Izegem. In de daarop volgende jaren kende het SVK een groei tot bijna 300 woningen.

Enkele cijfergegevens geven de evolutie van het SVK weer.

Totaal patrimonium SVK Regio Izegem 2004 – 2022



Patrimonium SVK Regio Izegem 2004 – 2022 – opgedeeld per gemeente

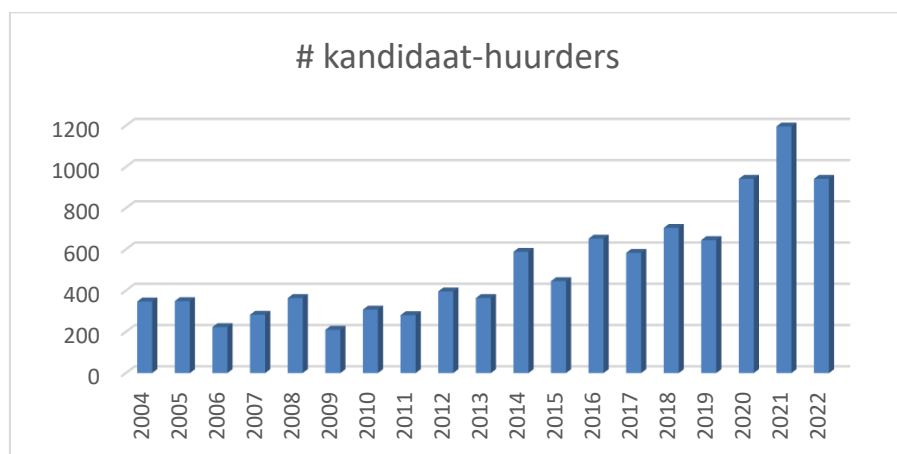


Op 30/06/2023 werden 285 woningen overgedragen naar de Woonmaatschappijen:

- 241 woningen naar Thuiswest:
 - 173 woningen gelegen in Izegem
 - 51 woningen gelegen in Ingelmunster
 - 17 woningen gelegen in Ledegem
- 44 woningen naar Vivus:
 - 29 woningen gelegen in Wielsbeke (12 woningen in Schrijverkeshoek in Ooigem waren eerder in beheer bij het SVK, maar werden nog vóór de overdracht verkocht aan SHM Mijn Huis)
 - 10 woningen gelegen in Oostrozebeke
 - 5 woningen gelegen in Lendeledede

Aantal kandidaat-huurders – evolutie 2004 – 2022

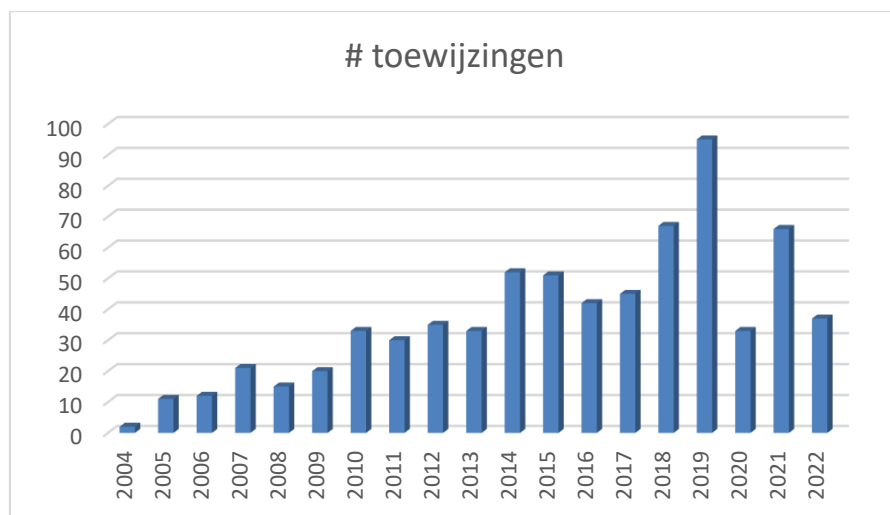
Van 2004 tot 2013 bleef het aantal kandidaat-huurders vrij constant onder de 400 liggen. Vanaf 2014 zien we een forse stijging van het aantal kandidaat-huurders, met een piek van bijna 1.200 kandidaat-huurders in 2021. Om de twee jaar zien we een daling van het aantal kandidaat-huurders, ten gevolge van de tweejaarlijkse actualisatie, maar de globale trend over de volledige periode is toch een grote stijging van het aantal ingeschreven kandidaat-huurders.



Aantal toewijzingen per jaar – evolutie 2004 – 2022

Het aantal toewijzingen (en bijhorende workload) nam jaar per jaar toe, met een piek van 95 toewijzingen in 2019. Het lager aantal toewijzingen in 2020 en 2022 had te maken met uitval van personeel. De meeste woningen werden toegewezen aan mensen met een laag inkomen (doorgaans het equivalent leefloon – zo'n 70 à 80% van de jaarlijkse toewijzingen) en mensen met een hoge woonneed (zo'n 75% van de jaarlijkse toewijzingen).

Deze percentages geven aan dat het SVK zeker de doelgroepen heeft bereikt waarvoor het (toewijs)stelsel bedoeld was. Door de inzet van een volwaardige ploeg huurbegeleiders (in verhouding tot het aantal woningen) en een nauwgezette technische opvolging door Wonen & Werken konden soms problematische huursituaties bij de meest kwetsbare huurders nauwgezet begeleid worden, waardoor het aantal gerechtelijke uitdrijvingen binnen de perken bleef (39 gerechtelijke uitdrijvingen in de laatste 10 jaar op een totaal van 341 stopgezette onderhuurcontracten).



Personeelsbezetting

Om de groei van het SVK, zowel qua patrimonium als het aantal inschrijvingen en de jaarlijkse stijging van het aantal toewijzing te kunnen beheersen, werd de SVK-personeelsploeg geleidelijk aan verstrekt.

Belangrijke mijlpalen hierin waren:

- De aanwerving van een SVK-coördinator vanaf 2014. Tot dan werd het SVK gecoördineerd door het diensthoofd van de Woondienst, maar dit was niet langer houdbaar. In 2014 werd een halftijdse SVK-coördinator aangesteld (N. Folens), die vanaf 2015 voltijds werd ingezet.
- De inzet van een prospectiemedewerker, die kon worden aangetrokken dankzij een extra subsidie van de minister van wonen.

	2004	2005	2007			2012			2016					
	2004	2006	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Coördinatie	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Huurbegeleiding	0,50	1,50	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	2,60	2,80	3,80	3,80	3,40	3,80
Administratie - inschrijving & toewijzing		0,25	0,50	0,75	0,75	1,25	1,40	1,55	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,50
Boekhouding			0,25	0,25	0,40	0,40	0,40	0,40	0,90	1,40	1,40	1,40	1,40	1,50
Woningbeheer / prospectie											1,00	1,70	1,80	1,80
Totaal VTE	0,75	2	2,5	2,85	3	3,5	4,15	4,55	6	6,7	9,2	9,9	9,6	10,6

Het SVK heeft er al die jaren naar gestreefd om de personeelskosten beheersbaar te houden, maar toch ook om een kwalitatieve dienstverlening te garanderen. Zo was er in de afgelopen jaren een belangrijke toename aan administratief en boekhoudkundig werk (inschrijving en toewijzing van kandidaat-huurders, uitgebreide boekhouding met o.m. opvolging van huurachterstallen, huursubsidies e.d.). Om die reden werd die bezetting de laatste jaren ook opgetrokken.

Inzake huurbegeleiding werd gestreefd naar een 70-tal dossiers per huurbegeleider. In realiteit was het aantal dossiers toch steeds iets hoger.

Integraal woonbeleid

Het woonbeleid kreeg de afgelopen 23 jaar een **brede invulling** in de regio Izegem, zowel naar de verschillende segmenten van de woningmarkt als naar doelgroepen. **Sociale huisvesting is een belangrijk schakel van dit integraal woonbeleid.**

Het SVK maakte tot 30/06/2023 deel uit van de Woondienst Regio Izegem, waardoor er ook veel **dwarsverbanden en samenwerking** was met andere medewerkers van de Woondienst, om op die manier de vele SVK-taken aan te kunnen en zo nodig binnen een breder kader te bekijken:

- De **coördinator** werkte nauw samen met de **directeur** van de Woondienst voor overleg rond concrete dossiers, beleidsmatige aspecten, personeelsbeleid,
- De **huurbegeleiders** hadden regelmatig overleg met de **woonbegeleiders** in het kader van voorbereiding toewijzing, probleemdossiers bij huurders, acties ter preventie van uithuiszetting,
- De **woningbeheerder** kon rekenen op de inzet van **Wonen & Werken** voor onderhoud- en herstellingswerken, en eventuele tussentijdse opknapbeurten in de SVK-woningen
- Bij nieuw aanbod van SVK-woningen ging de **prospectiemedewerker** steeds samen met een **technisch adviseur** op plaatsbezoek naar de woning, zodat de eigenaar meteen kon geïnformeerd worden over de vereiste werkzaamheden, rekening houdend met de Vlaamse kwaliteitsnormen en bijkomende vereisten van het SVK. Via de **loketmedewerkers** werden de eigenaars ook snel geïnformeerd over alle mogelijke premies.
- De inzet van de medewerkers op de **boekhouding** was een stuk groter dan opgenomen in de tabel, omdat zij ook opdrachten vervulden voor de overige activiteiten van de Woondienst. Op die manier was er meer flexibiliteit mogelijk om de workload aan te kunnen.

Dankzij deze geïntegreerde werking was het SVK ook actief betrokken bij **vernieuwende en experimentele projecten**, o.m.:

- De Woondienst was trekker voor het project **Proefwonen**. In 2011 werd – samen met een reeks partners in Midden West-Vlaanderen – ingetekend op een projectoproep van de toenmalige ministers van welzijn en wonen (Vandeuren en Van den Bossche). Bedoeling was om in een regelluwe omgeving te werken aan een betere samenwerking tussen welzijn en de sector sociaal wonen. Het project Proefwonen speelde in op de regeling rond versnelde toewijzing in het kaderbesluit sociale huur (toenmalig artikel 24 van het KBSH) en wou hiervoor een beter alternatief bieden via nauwe samenwerking tussen wonen en welzijn.
Bij Proefwonen werd het toepassingsgebied uitgebreid (1) voor wat betreft sociaal wonen naar de SVK-sector, en (2) naar meerdere welzijnssectoren dan deze die voorzien waren in het kader van de versnelde toewijzing. Na 4 jaar experimenteren werd Proefwonen via een intergemeentelijk toewijzingsreglement structureel ingebed in het sociaal toewijzingsbeleid in de regio.
- Het SVK lag mee aan de wieg van het lopend experimenteel project **Goed wonen en woonhygiëne**. De kiem voor dit project lag bij een aantal cases waar het SVK mee werd geconfronteerd en niet meteen een oplossing voor vond. Vanuit de Woondienst werd ingetekend op een projectoproep van minister Diependaele en eind 2021 werd een subsidie verkregen voor een periode van 3 jaar. Naast concrete cases binnen de sector sociaal huren, worden ook dossiers van private huurders en kwetsbare eigenaars begeleid. Tijdens het laatste projectjaar 2024 zal dit project grondig geëvalueerd worden en zal bekeken worden hoe dit kan ingepast worden in de reguliere werking in de regio Izegem en zo mogelijk uitgerold kan worden naar de hele regio Midwest.

4. 2022 – 2023: traject richting woonmaatschappijen

Zoals hiervoor vermeld werd het decreet dat de grondige hervorming van de sector sociaal wonen moest regelen medio 2021 goedgekeurd.

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

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. Izegem, Ingelmunster en Ledelegem moeten samenwerken met de woonmaatschappij Midwest West (lichtgroene kleur – intussen Thuiswest genoemd). De drie andere gemeenten (Oostrozebeke, Wielsbeke en Lendeledede) moeten samenwerken met de woonmaatschappij Zuidwest Midden (donkerblauwe kleur – intussen Vivus genoemd).

Woondienst Regio Izegem was vooral betrokken bij de vorming van de **woonmaatschappij Thuiswest**, omdat zo'n 85% van het woningpatrimonium, alsook alle SVK-medewerkers zouden overgaan naar deze woonmaatschappij. Het was de bedoeling dat de woonmaatschappij effectief gevormd zou zijn tegen 1 juli 2023.

Voorjaar 2022 werd een tijdelijke projectstructuur voorzien om de nodige stappen te kunnen zetten met oog op oprichting van de woonmaatschappij:

- Een **stuurgroep**, bestaande uit afgevaardigden van de 14 betrokken gemeenten en afgevaardigden van de 4 organisaties die dienden te fusioneren tot de nieuwe woonmaatschappij (SHM De Mandel, SHM IZI Wonen, SVK Regio Roeselare en SVK Regio Izegem). Voor IZI Wonen en SVK Regio Izegem betrof het een deel van hun werking dat zou worden overgedragen omdat deze twee organisaties ook in gemeenten actief waren die tot een ander werkingsgebied behoren voor de vorming van de woonmaatschappij (en voor de Woondienst omdat het een bedrijfstak was die moest worden overgedragen – de overige deelwerkingen bleven verder actief binnen de Woondienst)

Voor Woondienst Regio Izegem maakten voorzitter Tom Verbeke, directeur Benoit Sintobin en SVK-coördinator Nathalie Folens deel uit van de stuurgroep.

De stuurgroep kwam met maandelijkse frequentie bijeen om de nodige beslissingen te nemen in functie van opstart van de woonmaatschappij.

- Een **projectteam**, bestaande uit de directies van de 4 organisaties. Voor de Woondienst namen directeur Benoit Sintobin en SVK-coördinator Nathalie Folens deel aan de werkzaamheden van het projectteam. Het projectteam kwam in de periode 2022 – voorjaar 2023 heel frequent bijeen om alle nodige aspecten met oog op de vorming van de woonmaatschappij uit te werken en voor goedkeuring voor te leggen aan de stuurgroep en de besturen van de 4 betrokken organisaties.
- Het hele proces werd begeleid door de bureaus Vandelanotte (vnl. voor juridisch-financiële aspecten) en Ernst & Young (vnl. voor de organisatieontwikkeling).

Heel wat aspecten moesten uitgewerkt worden om de woonmaatschappij te vormen, zoals juridische vormgeving (statuten, samenstelling bestuursorganen, intern huurreglement), financiële planning, organisatieontwikkeling en nieuw organogram (+ ontwerp eenheidsstatuut voor het personeel), ICT, naamgeving en nieuwe huisstijl, ... Daarnaast waren er ook zaken die specifiek voor de Woondienst moesten uitgewerkt worden (cfr. Deel 1 – punt 2.1. van dit jaarverslag).

Begin maart 2023 werd de erkenning van de woonmaatschappij Thuiswest aangevraagd bij de minister van wonen. Op 8 juni 2023 keurde de algemene vergadering van de Woondienst Regio Izegem de overdracht van de bedrijfstak SVK naar Thuiswest goed. Een dag later, op 9 juni 2023 werd de woonmaatschappij Thuiswest (die intussen erkend was door de Vlaamse regering) gevormd met 1 juli 2023 als opstartdatum. Dat was ook de datum voor de verplichte overstap van de SVK-medewerkers van de Woondienst Regio Izegem naar Thuiswest.

Woondienst Regio Izegem was in mindere mate betrokken bij de vorming van de **woonmaatschappij Vivus**, omdat er slechts 15% van het woningpatrimonium van het SVK moest overgedragen worden naar Vivus, alsook omdat er geen personeel naar deze maatschappij moest overstappen. Niettemin werden ook de nodige afspraken gemaakt op financieel en juridisch vlak, vnl. met betrekking op de overdracht van de 44 huurcontracten naar Vivus.

5. Nieuw toewijsmodel en oprichting van de toewijzingsraad

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen treedt ook een nieuw toewijsmodel in werking, waar ruimte is voor het leggen van lokale- en regionale accenten. De toewijzingsraad – die op initiatief van de woonmaatschappij moet worden opgericht - speelt daarin een specifieke rol:

- De toewijzingsraad staat in voor het uitwerken van de nodige reglementen, het monitoren van het verloop - en de effecten op het terrein en het formuleren van voorstellen tot bijsturing ;
- De definitieve goedkeuring van de reglementen en voorstellen tot bijsturing komen toe aan de raad van bestuur van de woonmaatschappij ;
- De effectieve toepassing van de reglementen op dossierniveau situeert zich binnen operationele werking van de woonmaatschappij zelf (team klantenadministratie + directieteam voor de goedkeuring van de toewijzingen).

De regelgeving bepaalt dat elke stad of gemeente van het werkingsgebied in de toewijzingsraad vertegenwoordigd dient te zijn. Daarnaast is ook een vertegenwoordiging van de verschillende welzijnssectoren voorzien, met 1 vertegenwoordiger per sector (CAW, jongerenwelzijn, GGZ , VAPH en IGS lokaal woonbeleid).

B. Sintobin werd in de toewijzingsraad aangeduid als afgevaardigde van de stad Izegem (plaatsvervanger: T. Verbeke).

De toewijzingsraad kwam in 2023 tweemaal bijeen (en begin 2024 ook nog eens tweemaal) om in eerste instantie de regeling omtrent de versnelde toewijzing (pijler 2) uit te werken. Voor de verdeling van de toewijzing over de doelgroepen, en voor het bepalen van de volgorde waarop aanvragen voor versnelde toewijzing behandeld zullen worden, zal gewerkt worden met een puntensysteem dat rekening houdt met de dringendheid van de woonvraag.

Voorts heeft de toewijzingsraad ervoor geopteerd om geen strengere lokale woonbinding op te nemen. De toewijzingsraad wenst geen criterium te voorzien die de standaard langdurige woonbinding voorafgaat.

Er is wel beslist dat na de langdurige woonbinding met de gemeente rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Tenslotte worden toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3) opgenomen in de verschillende lokale toewijzingsreglementen.

Het nieuw toewijsreglement gaat in voege op 1 mei 2024. Bedoeling is om deze werkwijze goed te monitoren om dan in 2025 een evaluatie en zo nodig bijsturing te voorzien.

4

WONEN EN KLIMAAT: NAAR EEN ENERGIEHUIS REGIO IZEGEM

- De 5 gemeenten die momenteel participeren in de Woondienst Regio Izegem hebben allen het **Burgemeestersconvenant** en het **lokaal energie- en klimaatpact** ondertekend. Het pact moet de basis leggen voor een structurele samenwerking tussen Vlaanderen en de lokale besturen, en moet door wederzijdse engagementen garant staan voor een krachtig lokaal klimaat- en energiebeleid. Het pact is opgebouwd rond 4 “werven”, waarvan werf 2 ‘Verrijk je wijk’ de focus legt op de rol van huishoudens en particuliere woningen, die toch voor zo’n 30 à 40% verantwoordelijk zijn voor de CO2 uitstoot.
- Voor het uitvoeren van acties m.b.t. wonen en klimaat werkten de 5 gemeenten samen met het **energiehuis WVI**. Dit energiehuis heeft een groot werkingsgebied (33 gemeenten). We moesten echter vaststellen dat de acties te beperkt bleven om een versnelling hoger te kunnen schakelen inzake wonen en klimaat. Er moeten 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.
- **Samen sterk(er)** is steeds het leidmotief geweest van het samenwerkingsverband in de regio Izegem. Door die krachtenbundeling kon er sinds 2004 in elke gemeente een extra impuls gegeven worden aan het woonbeleid. In de 5 gemeenten wordt al 20 jaar uitvoering gegeven aan de 3 beleidsprioriteiten die voorzien zijn in het BVR Lokaal Woonbeleid:

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

Dit werd mogelijk gemaakt dankzij Vlaamse subsidies van het Agentschap Wonen in Vlaanderen, in combinatie met een financiële inbreng van de lokale besturen³.

Op die manier kon een goede dienstverlening m.b.t. wonen uitgebouwd worden, en kon door de inzet van voldoende medewerkers de continuïteit van die dienstverlening gegarandeerd worden (ook bv bij tijdelijke afwezigheid van een medewerker).

Deze Vlaamse erkenning en subsidiëring, alsook de afspraken tussen de Woondienst en de 5 gemeenten lopen tot eind 2025. Het is de bedoeling om ook in de volgende legislatuur op die lijn verder te werken, en een nieuwe samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met de gemeenten. Op Vlaams niveau wordt er momenteel gewerkt aan een nieuw besluit voor erkenning en subsidiëring van de intergemeentelijke initiatieven lokaal woonbeleid voor de volgende BBC-periode (2026 – 2031). In dit nieuw besluit zal normaal gezien een sterke nadruk gelegd worden op de **realisatie van een geïntegreerd woon- en energieloket**.

Op 16 juni 2023 keurde de Vlaamse regering een wijziging van het energiebesluit goed, waarbij o.m. de inhoudelijke opdrachten voor de energiehuisen scherper worden gesteld, maar tevens de subsidiëring wordt opgetrokken. Voor een geïntegreerde werking van woon- en energieloketten is er een extra subsidiëring voorzien.

- Gezien de beleidsontwikkelingen op Vlaams niveau, waarbij men wil streven naar een sterkere integratie tussen woon- en energieloketten, en het feit dat alle gemeenten van de Woondienst het Burgemeestersconvenant en het Lokaal Klimaat en Energiepact hebben ondertekend, werd voorgesteld om een **4° beleidsprioriteit** toe te voegen aan de werking van de Woondienst, nl.

De gemeente ondersteunt huishoudens en particuliere woningen met acties die een effect hebben op het klimaat en het energieverbruik.

- De Woondienst beschikt over een **haalbare schaal** om – naast de activiteiten omtrent wonen – ook de **krachten te bundelen inzake wonen en klimaat**. De 5 gemeenten samen tellen zo’n 29.000 huishoudens, de dienstverlening vanuit de Woondienst wordt ter plaatse in de betrokken gemeenten voorzien, en op bestuurlijk

³ De provincie heeft ook een belangrijke rol gespeeld, zowel met personeelondersteuning voor het traject ter voorbereiding van de opstart van de IGS-werking, alsook met financiële ondersteuning gedurende de experimentele periode.

vlak is er een nauwe link met de gemeentelijke administraties, de bevoegde schepenen en bij uitbreiding met de schepencolleges.

De werking rond wonen en klimaat kan **ingepast worden in de bestaande juridische structuur**, namelijk de welzijnsvereniging Woondienst Regio Izegem.

De Woondienst beschikt over een **kader en logistiek**, zodat men niet vanaf nul moet beginnen:

- Er is al een omkadering met een directeur, administratief medewerkers en boekhouder. Voorts kan een nauwe samenwerking met andere medewerkers van de Woondienst zeker een meerwaarde bieden.
 - Er is een kantoorgebouw. Aangezien de SVK-werking medio 2023 werd overgedragen naar de woonmaatschappij is er plaats vrijgekomen die in gebruik kan genomen worden door de energie medewerkers.
- Om voldoende resultaten te kunnen behalen wordt er idealiter uitgegaan van een **basisteam dat voldoende 'body' heeft**. Op die manier kan er ook gezorgd worden voor continuïteit in de dienstverlening (cfr. de ervaringen met uitbouw IGS lokaal woonbeleid in onze regio).
In een eerste fase werd gemikt op volgend scenario:
 - focus op de basistaken, sensibilisering en renovatiebegeleiding + het verstrekken van leningen
 - team van 4 medewerkers die instaan voor uitvoering van de basistaken en 2 deeltijdse medewerkers voor de woonkredieten (waarvan 1 medewerker reeds in dienst is bij de Woondienst – boekhoudster)
 - bijkomend gedeeltelijke inzet van huidige medewerkers Woondienst (gezien raakvlakken met huidige IGS-werking lokaal woonbeleid – loketmedewerkers, technisch adviseurs, zo mogelijk ook Wonen & Werken)Dit team moet integraal deel uitmaken van de voltallige medewerkersploeg van de Woondienst, zodat maximaal kan ingespeeld worden op dwarsverbindingen tussen de verschillende medewerkers, en dus op een maximale integratie tussen de huidige thema's van de IGS-werking en de werking rond wonen en klimaat.
 - Teneinde de werking op een goede manier te kunnen opstarten werd een financieel scenario uitgewerkt voor de periode van 2024 tot 2026. Naast de subsidiëring vanuit VEKA wordt een jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeenten voorzien. Voor de periode 2024 – 2026 wordt tevens gebruik gemaakt van een deel van de provisies van de Woondienst. Het is de bedoeling om eind 2024 een herberekening te maken voor de volledige BBC-periode (2026 – 2031).

2023: traject voor opstart energiehuis in 2024

2023 was een intensief jaar met oog op opstart van het Energiehuis. De regelgeving bepaalt immers dat men uiterlijk op 1 oktober een erkenningsaanvraag bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) moet indienen om per 1 januari van het volgend jaar te kunnen opstarten. Er werd dan ook een traject op verschillende sporen opgezet om die timing te kunnen behalen.

• **Overleg met de 5 gemeenten**

Het was uiteraard aan de gemeenten zelf om een beslissing te nemen omtrent een eventueel gewijzigde aanpak inzake wonen en klimaat. Hiervoor zijn er in het voorjaar 2023 drie overlegmomenten doorgegaan met de burgemeesters en de 5 schepenen bevoegd voor wonen:

- 14/02/2023: algemene situering van de problematiek, toelichting omtrent mogelijke scenario's om een sterker beleid te kunnen uitwerken inzake wonen en klimaat en vervolgspraken voor verdere verkenning.
- 20/04/2023: bespreking van 2 mogelijke pistes
 - Voorzien van een partnerschap met het bestaande energiehuis WVI
 - of
 - Aanvraag door de Woondienst voor een eigen erkenning als energiehuis
- 25/05/2023: op basis van alle beschikbare elementen werd uiteindelijk beslist om de piste eigen erkenning als energiehuis uit te werken.

• **Verkennde gesprekken voorjaar 2023**

- Om op een gefundeerde manier beslissingen te kunnen nemen in het overleg met de 5 gemeenten werden diverse verkennde bezoeken afgelegd bij andere energiehuizen en werd ook dankbaar gebruik gemaakt van hun ervaring en belangrijke documenten waarover zij beschikken. Bij volgende energiehuizen werd een bezoek afgelegd, gevolgd door diverse contacten:
 - EOS Oostende: werkt enkel voor de stad Oostende en heeft qua aantal huishoudens ongeveer dezelfde schaalgrootte als regio Izegem

- Stad Brugge: heeft geen eigen erkenning als energiehuis, maar werkt wel afzonderlijk via een partnerschap met energiehuis WVI
 - Stad Leuven: heeft in 2022 een gelijkaardig traject afgelegd als regio Izegem door uit het energiehuis van IGO Leuven te stappen en een eigen erkenning aan te vragen als energiehuis
 - W13: werd vooral gecontacteerd om hun ervaringen te delen in verband met de MijnVerbouwLening
 - Daarnaast is er ook overleg geweest met het energiehuis WVI, waar de 5 gemeenten tot eind 2023 deel van uitmaakten:
 - Op 28/03/2023 en 3/04/2023 door B. Sintobin met de verantwoordelijke medewerkers van WVI
 - Op 27/06/2023 door de burgemeesters van Izegem en Ledegem en de voorzitter van de Woondienst met de directie van WVI. Dit overleg verliep in een constructieve sfeer, met begrip voor de beslissingen van de gemeenten en de bereidheid om ook in de toekomst waar mogelijk samen te werken.
- **Formele beslissingen gemeenten**
 - In juni 2023 beslisten de gemeenteraden van de 5 gemeenten van de Woondienst om zich terug te trekken uit de beleidsgroep van het energiehuis WVI en een erkenningsaanvraag voor te bereiden om deze uiterlijk 1 oktober 2023 in te dienen bij het Vlaams Energie en Klimaat Agentschap met oog op opstart van het Energiehuis Regio Izegem op 1 januari 2024.
Tevens beslisten de gemeenten Ingelmunster en Oostrozebeke om uit de kostendelende vereniging 'Intergemeentelijke dienst energie' van de WVI te treden. Deze kostendelende vereniging was bedoeld om vanuit WVI en met middelen van de gemeente extra inzet van een benocoach te voorzien. Aangezien renovatiebegeleiding zal voorzien worden in de werking van het energiehuis regio Izegem, was het logisch om uit deze kostendelende vereniging te treden.
 - In september 2023 beslisten de gemeenteraden van de 5 gemeenten van de Woondienst, na overleg met hun OCMW-raad, om
 - de territoriale werking van het energiehuis te wijzigen (naar het werkingsgebied van de Woondienst Regio Izegem)
 - de Woondienst Regio Izegem de opdracht te geven om een erkenningsaanvraag als energiehuis in te dienen bij VEKA
 - extra middelen ter beschikking te stellen voor de werking van het energiehuis voor de periode 2024 – 2026 (Izegem 45.000 € per jaar, andere gemeenten 15.000 € per jaar).
 - **Aanvraag vergunning bij FSMA**
 - Teneinde als energiehuis te kunnen voldoen aan de wettelijke opdracht om energieleningen toe te kennen aan particuliere huishoudens (de MijnVerbouwLening) werd in de zomerperiode 2023 een dossier voorbereid voor aanvraag van een vergunning bij de bankautoriteit FSMA. Een belangrijke voorwaarde hierbij was dat de Woondienst per 1/1/2024 een kredietmedewerker in dienst moest hebben die over de nodige ervaring en expertise beschikt inzake consumentenkredieten. Deze medewerker moest mee opgenomen zijn in het aanvraagdossier. Er was hiervoor contact met een kandidaat voor deze functie, die ook in het dossier werd opgenomen, maar deze persoon besliste uiteindelijk om het engagement niet aan te gaan. In september werd een nieuw contact gelegd met een andere kandidaat, die op 7/11/2024 deeltijds in dienst is gekomen bij de Woondienst.
 - Begin augustus 2023 kon het definitief dossier ingediend worden bij FSMA. Op 26/09/2023 werd de vergunning bekomen van FSMA, net op tijd om deze bij het dossier voor de erkenningsaanvraag als energiehuis te voegen voor VEKA.
 - **Aanvraag erkenning als energiehuis bij VEKA**
 - Op 29/09/2023 werd bij VEKA een dossier ingediend voor de erkenning als energiehuis vanaf 1/1/2024. Naast de nodige beslissingen van o.m. de gemeenten en FSMA werd ook een 'meerjarenplan 2024 -2025' als addendum meegestuurd. Dit document schetst doel en opzet van het energiehuis regio Izegem, vertrekt van een 'nulmeting' voor het energiehuis om dan de ambities en streefindicatoren weer te geven voor de periode 2024 – 2025.
 - Begin november 2023 werd de samenwerkingsovereenkomst tussen de Woondienst Regio Izegem en Vlaams minister van energie Demir ondertekend, waardoor de erkenning van het energiehuis Regio Izegem vanaf 1/1/2024 een feit was. Woondienst Regio Izegem is hiermee het 20° energiehuis in Vlaanderen dat dus een werking zal ontplooiën in de gemeenten Izegem, Ingelmunster, Ledegem, Oostrozebeke en Wielsbeke.

- **Aanwervingsprocedures voor het energiehuis**

- In november 2023 werden de aanwervingsprocedures opgestart voor de selectie van een loketmedewerker, twee renovatiebegeleiders en een stafmedewerker voor het energiehuis. Deze procedures konden nog vóór de kerstvakantie positief afgerond worden, waarna de nieuwe medewerkers begin 2024 in dienst konden komen.
- Twee andere medewerkers die voor de behandeling van de aanvragen voor een MijnVerbouwLening zullen worden ingezet waren reeds in dienst. Op 7/11/2023 kwam kredietexpert Marc Vandecasserie deeltijds in dienst teneinde de praktische werking voor de leningen tijdig te kunnen voorbereiden. Hij beschikt over het nodige attest dat vereist wordt door FSMA (VVD-attest). De kredietexpert wordt bijgestaan door de deeltijdse inzet van Shauny Cuyllé, sinds september 2021 boekhoudster bij de Woondienst. Zij zal deeltijds ingezet worden voor de leningen en zal in de loop van 2024 de nodige stappen zetten voor het behalen van het vereiste VVD-attest.

Het Energiehuis Regio Izegem kon dan ook kort na nieuwjaar van start gaan. Het eerste kwartaal 2024 was een inlooperperiode, maar vanaf het tweede kwartaal was het Energiehuis volledig operationeel.

5

WONEN EN WERKEN

1. Renovatieproject

Het team van Wonen en Werken was tot 30/06/2023 nauw verbonden met de werking van het Sociaal Verhuurkantoor. Wonen en Werken werd en wordt ingezet voor onderhoudswerkzaamheden in de woningen die door het SVK worden verhuurd.

Vóór 30/06/2023 deed men praktisch alle kleine herstellingen en opknapbeurten, zowel ten laste van eigenaars, huurders als SVK. Vanaf 1/07/2023 werd het **uitdoofscenario** van kracht (dat met de beide woonmaatschappijen werd afgesproken – cfr. Deel 1, 2.1.) en voert men hoofdzakelijk nog kleine herstellingen uit ten laste van eigenaars. De inzet van Wonen en Werken was namelijk vastgelegd in het bestaande huurcontract met de eigenaars. Deze huurcontracten werden overgenomen door de woonmaatschappijen. Bij nieuwe SVK-huurcontracten is er geen sprake meer van Wonen en Werken. Vandaar dat we spreken van een uitdoofscenario. Zo lang een huurcontract van voor 30/06/2023 loopt, kan men beroep doen op Wonen en Werken.

Vanaf 1/07/2023 krijgt Wonen en Werken dus opdrachten vanuit de woonmaatschappijen Vivus (Oostrozebeke, Wielsbeke en Lendelede) en Thuiswest (Izegem, Ingelmunster en Ledegem). Wonen en Werken krijgt geregeld ook de vraag om een opknapbeurt (na een verhuis van een huurder) uit te voeren.

De Woondienst deed aan de gemeenten uit het werkingsgebied een extra aanbod: Wonen en Werken kan instaan voor het onderhoud en renovaties van crisis- en LOI-woningen (Lokaal Opvang Initiatief). De gemeenten Oostrozebeke en Izegem hebben op dit aanbod ingetekend. In Oostrozebeke zijn dit 1 LOI-woning en 2 crisiswoningen. In Izegem zijn dit 14 LOI-woningen. In Izegem en Ledegem deed Wonen en Werken voorheen al het onderhoud van de respectievelijk 16 en 2 crisiswoningen.

Naast onderhoudswerkzaamheden voert Wonen en Werken ook volledige renovaties uit. Sedert 2022 wordt de ploeg voornamelijk ingezet voor de renovatie van crisiswoningen.

Overzicht van de voornaamste activiteiten in 2023:

- Grondige renovatiewerken van crisiswoningen:
 - Blekerijstraat 22 - Izegem (volledige renovatie)
 - Vredestraat 4 - Izegem (volledige renovatie)Voor de renovatie van deze woningen kan stad Izegem rekenen op een subsidie van Vlaanderen. Deze subsidie draagt 50% van de totale renovatie- en inrichtingskosten.

- Opknapbeurten van LOI-woningen:
 - Hoogstraat 112 - Oostrozebeke (volledig schilderen + allerhande herstellingen)
 - Baron de Pélichystraat 9/2 – Izegem (volledige poetsbeurt + allerhande herstellingen + nieuw plat dak via aannemer + nieuw keukengerei)
 - Baron de Pélichystraat 9/4 - Izegem (volledige poetsbeurt + allerhande herstellingen + nieuw keukengerei)
 - Roeselaarsestraat 293/11 - Izegem (volledige poetsbeurt + allerhande herstellingen oa nieuwe CV-ketel + nieuw keukengerei)
 - Dirk Martenslaan 27 - Izegem (volledige poetsbeurt + allerhande herstellingen + nieuw keukengerei)
 - Roeselaarsestraat 293/12 - Izegem (nieuw keukengerei)
 - Dirk Martenslaan 29 - Izegem (volledige poetsbeurt + allerhande herstellingen)
 - Prins Albertlaan 37 – Izegem (allerhande herstellingen tijdens bewoning)
 - Krekelstraat 233 – Izegem (verwijderen afval + onderhoud tuin) -> woning wordt in 2024 deels gerenoveerd.

- Opknappbeurten na verhuis huurder in SVK-woningen:

Straat	Nummer	Bus	Gemeente
BELLEVUESTRAAT	137		IZEGEM
VIJFWEGENSTRAAT	73	3	IZEGEM
KREKELMOTESTRAAT	29		IZEGEM
DIRK MARTENSLAAN	35		IZEGEM
PRINSESSESTRAAT	118	0201	IZEGEM
VELDSTRAAT	29		OOSTROZEBEKE
ZWINGELAARSTRAAT	50		IZEGEM
OMMEGANGSTRAAT	98		IZEGEM
ROESELAARSESTRAAT	582		IZEGEM
MEIBOOMSTRAAT	10	1	IZEGEM
KERKPLEIN	10	1	IZEGEM
STIJN STREUVELSTRAAT	10		IZEGEM
LENDELEEDSESTRAAT	63		IZEGEM
DIRK MARTENSLAAN	31		IZEGEM
DIRK MARTENSLAAN	35		IZEGEM
TIELTSTEENWEG	5		OOSTROZEBEKE
OOSTROZEBEKESTRAAT	51	0102	OOSTROZEBEKE

- Onderhoud CV-ketels (2-jaarlijks wettelijk verplicht) in de SVK-, LOI- en crisiswoningen. Er werden 100 attestaten opgemaakt.
- Herstellingen crisiswoningen
- Herstellingen LOI-woningen

2. Werkervaringsproject

Wonen en Werken vervult ook een belangrijke functie als werkervaringsproject voor leefloners en langdurig werklozen. We staan tevens 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 leerwerknemers de kans om de juiste arbeidsattitudes en technische vaardigheden 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 hun tewerkstelling art.60§7.

Cijfergegevens aantal tewerkgestelde leerwerknemers

- Nieuwe toeleiding in 2023 vanuit:
 - OCMW Izegem 3
 - OCMW Ingelmunster 1
 - OCMW Ledegem 0
 - OCMW Wielsbeke 0
 - OCMW Oostrozebeke 0
 - OCMW Roeselare 4
 - Halte R (werkstraf) 2 (niet opgenomen in totaal + onderstaande cijfers)
 - TOTAAL 8**

- Reeds toeleiding in of voor 2022 en nog gewerkt in 2023
 - OCMW Izegem 5
 - OCMW Ingelmunster 0
 - OCMW Ledegem 0
 - OCMW Wielsbeke 0
 - OCMW Oostrozebeke 0
 - OCMW Roeselare 1
 - TOTAAL 6**
- Totaal aantal tewerkgestelden in 2023: 14 leerwerknemers
- Beëindigde tewerkstellingen in 2023: 11 leerwerknemers
Doorstromingsresultaten:
 - werk in privé-sector 2
 - sociale tewerkstelling 0
 - VDAB-opleiding 2
 - werkloos 0
 - ziekteverlof 0
 - vroegtijdige stopzetting 2
 - stage niet positief 2
 - elders art.60 afgewerkt 2
 - terug naar school 0
 - geen info 1

Profiel van de tewerkgestelden:

Leeftijd	mannen	vrouwen
<36j	9	0
36j-50j	4	0
>50j	1	0
TOTAAL	14	0

Afkomst	aantal
Autochtoon	4
Allochtoon	10
TOTAAL	14

Scholingsgraad	Aantal
L.O.	9
Buso	0
L.S.O.	5
H.S.O.	0
TOTAAL	14

3. Werkpunten 2023

Om de interne werking te optimaliseren werd in 2023 bijzondere aandacht besteed aan het uitwerken van een visie voor Wonen en Werken:

- *Welke werken zijn geschikt voor leerwerknemers?*

Werken waar technische voorkennis is vereist, zijn niet geschikt om met (veel) leerwerknemers uit te voeren. Dat is het geval bij bv. elektriciteit, sanitair, CV en ventilatie. Maar ook in de andere technieken kan een bepaald onderdeel soms te technisch zijn om door leerwerknemers te laten uitvoeren. Indien toch technische werken

moeten worden uitgevoerd, kan maximaal één leerwerknemer met de technisch instructeur helpen (mogelijks zelfs niet). Het is van groot belang dat de leerwerknemer het gevoel heeft dat hij/zij nuttig werk levert.

Het is beter om zich per instructeur te concentreren op enkele technieken ipv alle technieken. Niet van de hak op de tak springen, zorgt meer rust bij de leerwerknemers en bij de instructeurs. We streven dus om zo weinig mogelijk te switchen van techniek en technisch instructeur.

Soort techniek	Max # leerwerknemers
Bouw	1 à 2
Schrijnwerk	2
Schilderen	2 à 3
Elektriciteit	1 à 2
Sanitair	1 à 2
CV en ventilatie	1 à 2
Tuin en poetsen	2 à 3
Dak- en muurisolatie	2 à 3

Door de technische werken is er meer persoonlijke begeleiding vereist dan in sommige andere leerwerkplaatsen waar 1 instructeur soms 5 leerwerknemers begeleidt. Vandaar dat we het totale aantal leerwerknemers beperken tot 2 per VE instructeur.

- *Sollicitatie*

We merken dat kandidaten en hun begeleiders vaak niet weten wat het werk bij Wonen & Werken precies inhoudt. Men weet dus niet goed voor welke job men komt solliciteren. Om dat in de toekomst duidelijker te maken, wordt een brochure uitgewerkt met veel foto's. Deze zal dan worden bezorgd aan de OCMW's.

Kandidaten hoeven geen voorkennis in de bouw te hebben maar er moet wel interesse zijn in bouw/techniek. Als we vragen wat men later wil doen van job, zou dat toch iets met bouw/techniek moeten zijn.

Daarnaast moet een basiskennis Nederlands aanwezig zijn om veilig aan de slag te kunnen. Tijdens de sollicitatie wordt de basiskennis getest. Indien deze nog onvoldoende is, wordt de opstart uitgesteld tot de basiskennis wel aanwezig is. Via een handleiding kan men op voorhand de woorden en begrippen studeren. Deze handleiding wordt momenteel nog uitgewerkt en zal vervolgens worden bezorgd aan de OCMW's

Bij voorkeur werken we met een stage van een 4-tal weken. Daarna beslissen we of een art.60 contract haalbaar is. Soms blijkt dat werken in de bouw niets voor de leerwerknemer in kwestie is en verwijzen we hem/haar beter door naar een andere tewerkstelling.

- *Traject leerwerknemer*

Tijdens de eerste weken (stage) worden verschillende zaken/opleidingen aangeboden:

- Onthaalbrochure overlopen waarin alle info, regels en afspraken staan.
- Kennismakingsgesprek met de jobcoach: Wat is de bedoeling van een art.60? Wat is het leerwerkproject Wonen & Werken? Wat is het gezamenlijk doel?
- Tijdens de opleiding persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM's) krijgt men alle nodige uitleg hoe zichzelf te beschermen tegen blessures op het werk.
- Tijdens de opleiding gevaarlijke producten krijgt men alle nodige uitleg over de pictogrammen op een product. Aan de hand van praktische voorbeelden leert men hoe ze zichzelf (PBM's) en het milieu moeten beschermen.
- Opleiding handgereedschap en bevestigingsmaterialen, en opleiding aangedreven gereedschap. Na een korte theoretische uitleg adhv een bundel gaat men daadwerkelijk iets maken zodat de theorie meteen aan de praktijk kan gekoppeld worden. Tijdens de praktijk quoteert de technisch instructeur op een aantal zaken: voorkennis, inzicht, handeling, zelfstandigheid en tempo.

Uit deze 2 opleidingen kan duidelijk blijken hoeveel technisch inzicht en handeling de leerwerknemer heeft. Door deze screening in het begin van de tewerkstelling kunnen we de leerwerknemers indelen in gepaste opdrachten/technieken. Daarnaast kan blijken dat extra interne opleiding nodig zal zijn of uitzonderlijk dat techniek/bouw echt niets voor de leerwerknemer is.

- Er is geen opleiding Nederlands voorzien, maar we reiken de allochtone leerwerknemers wel de nodige tools aan om de woordenschat in de bouw machtig te worden. Bij de opstart krijgt men het boekje 'delen van het huis' om thuis te studeren. We verwachten dat de zin om Nederlands te leren aanwezig is. De jobcoach test wekelijks of er voldoende vooruitgang wordt geboekt.
- Tijdens de eerste weken (stage) spelen we kort op de bal en zullen bv tijdens een tussentijds gesprek onze verwachtingen duidelijk maken.
- Na een 3-tal weken zal meestal duidelijk zijn als Wonen & Werken wel/niet iets is voor de leerwerknemer. Tijdens een evaluatiegesprek met OCMW wordt de beslissing besproken.

Tijdens het verdere verloop van de tewerkstelling blijven we op verschillende zaken inzetten:

- Met iedere leerwerknemer en de technisch instructeurs wordt besproken in welke techniek men zal worden ingezet.
 - Opleidingen van specifieke technieken gebeuren op de werkvloer zelf, liefst 1 op 1 met de instructeur. Het is meestal overbodig en nutteloos om veel theorie te geven. We beperken ons tot hetgeen nodig is om de taak goed en veilig uit te voeren.
 - Per techniek wordt een groeitraject ingevuld door de leerwerknemer en de technisch instructeur. De resultaten worden dan gezamenlijk besproken met de jobcoach. Het is de bedoeling om dat regelmatig te herhalen en daadwerkelijk groei te zien.
 - Nederlands voor allochtone leerwerknemers in de vorm van zelfstudie. Per techniek waarin men wordt ingezet, moet men de woordenschat van het gereedschap en materiaal leren. Dat is noodzakelijk om de instructies van de instructeurs goed te begrijpen en vlot te kunnen werken. De jobcoach test regelmatig of er vooruitgang wordt geboekt!
 - Veiligheidsopleiding EHBO wordt gegeven.
 - Veiligheidsopleiding ladders en stellingen wordt gegeven.
 - Ongeveer 3-maandelijks wordt een evaluatie gepland met het OCMW.
 - Soms blijkt dat een ticket maatwerk moet worden aangevraagd. Indien mogelijk wordt het contract art.60 verder afgewerkt in een maatwerkbedrijf. Wachten op het ticket is daarvoor niet noodzakelijk. Door snel te schakelen, kan het maatwerkbedrijf de leerwerknemer al leren kennen. Daardoor heeft de leerwerknemer betere toekomstperspectieven en meer kans op een vast contract na zijn/haar art.60!
 - Samen met de jobcoach wordt een individueel plan gemaakt op maat van de leerwerknemer. We houden een realistisch doel voor ogen.
 - Naar het einde van de tewerkstelling toe kan men in sommige OCMW's opleidingen sollicitatie en sociale vaardigheden volgen.
 - Als men een goed traject heeft gelopen bij Wonen & Werken krijgt men op het einde van de tewerkstelling een positieve referentiebrief. Regelmatig worden we gecontacteerd door werkgevers die zo'n referentiebrief kregen en heeft men dus een grotere kans op werk.
- *Planning*

Soms zijn er onverwacht dringende karweien of kan een werk niet uitgevoerd worden door uitval leerwerknemer(s) of instructeur(s). Desalniettemin moeten we zoveel mogelijk proberen te plannen en individuele taken (zonder leerwerknemers) spreiden.

Een instructeur kan – na overleg met collega's – korte periodes vrijgesteld worden van begeleiding maar werkt dan aan normaal tempo zodat hun collega-instructeurs zo snel mogelijk ontlast worden van de extra begeleiding. Enkele voorbeelden van individuele taken zijn: technische karweien, onderhoud CV, 3-maandelijkse rondgang LOI-woning, plaatsbeschrijving crisiswoning maken, ...

Leerwerknemers lange periodes (> 2 uur) alleen laten werken, moet eerder de uitzondering dan regel zijn. De leerwerknemer in kwestie moet dat zelf willen, de opdracht voldoende kennen en veilig kunnen werken. Dit kan positief zijn in de ontwikkeling van zelfstandig leren werken. Het is belangrijk om als technisch instructeur geregeld in de buurt te zijn om vragen te beantwoorden, te bevestigen, bij te sturen, ... Op het moment dat men (te) veel alleen werkt, stopt de groei.

- *Tempo, rendement <-> opleiding*

Onze taak is in hoofdzaak leerwerknemers klaarstomen voor het normaal economisch circuit. Ze mogen dus zeker eens wat druk voelen om tijdig met een opdracht klaar te zijn. Dat is deel van hun leerproces. Tijd steken in gerichte opleidingen kan zeker maar het is steeds de bedoeling dat we de geïnvesteerde tijd later terugwinnen. Van technisch instructeurs verwachten we dat ze effectief meewerken en niet enkel instructies geven. Samen het vooropgestelde doel bereiken, geeft voldoening en scheidt een band.

Het is niet de bedoeling dat een leerwerknemer van iedere techniek moet 'proeven' en dus alles eens proberen. Veranderen van techniek gebeurt steeds in overleg en op maat van de leerwerknemer in kwestie. Het is de bedoeling dat leerwerknemers aan een aanvaardbaar tempo de taken bij W&W uitvoeren. We moeten namelijk realistisch zijn: de meeste leerwerknemers werken, na hun passage bij W&W, niet in de bouw. We concentreren ons dus voornamelijk op de werkhoudingen.

Ondersteuning en vorming deelnemers

- De veiligheidsopleidingen op geregelde tijdstippen inplannen zodat alle deelnemers deze opleidingen zo snel mogelijk in hun traject gevolgd hebben.
- Er werden enkele extra opleidingen uitgewerkt, zoals bv handgereedschap.
- Bundel Nederlands gereedschap per techniek werd uitgewerkt.

Beheer LOI- en crisiswoningen

- Het organiseren van een 3-maandelijkse uitgebreide rondgang in iedere LOI-woning door een technisch instructeur. Deze controles zijn verplicht door Fedasil, bv checken rookmelders, blusapparaten, ...
- Opmaak plaatsbeschrijvingen crisiswoningen met behulp van een app op een tablet.
- Het standaardiseren en stelselmatig vervangen van keukengerei.

6. PERSONEELSOMKADERING 2023

naam	Functie	deelwerking				in dienst
		IGS	SVK ⁴	WW	EH ⁵	
Benoit Sintobin	Diensthoofd	1 VE				10/04/2000
Shauny Cuyllie	Boekhoudster	0,15 VE	0,45 VE	0,20 VE		27/09/2021
Vanessa Rommelaere	Medew. Boekhouding	0,1 VE	0,3 VE	0,1 VE		20/06/2016 – 30/06/2023
Valerie Vallaeys			0,8 VE	0,2VE		04/04/2022 – 30/06/2023
Sofie Cambier	Medew. Administratie en loket	1 VE				14/02/2022
Sofie Defour	Medew. Administratie en loket	0,8 VE				01/06/2013
Charlotte Braeckvelt	Logistiek medewerker	0,8 VE				01/07/2017
Maaïke Debruyne	Woonbegeleider Woonwinkel	0,5 VE				03/12/2018
Bart Beernaert	Stafmedewerker wonen – welzijn	0,8 VE				08/03/2021
Sylvie Vandecasteele	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE				01/03/2017
Petra Destoop	Woonbegeleider Woonwinkel	0,6 VE		0,2 VE		01/09/2022
Magali Verbeke	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE				16/01/2019
Elise Staelens	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE				27/03/2023
Farah Geryl	Woonbegeleider Woonwinkel	0,8 VE				11/04/2023
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				04/07/2022
Nathalie Folens	Coördinator SVK		1 VE			06/01/2004 – 30/06/2023
Charlotte Soetaert	Huurbegeleider SVK		0,80 VE			05/01/2004 – 30/06/2023
Ann-Gaëlle Dejonghe	Huurbegeleider SVK		1 VE			09/11/2020 – 30/06/2023
Nathalie Vandendriessche	Huurbegeleider SVK		1 VE			12/02/2001 – 30/06/2023
Rebecca Hostens	Huurbegeleider SVK		1 VE			01/02/2022 – 30/06/2023
Melissa Desmet	Medew. admin. en onthaal SVK		0,5 VE			05/01/2004 – 30/06/2023

⁴ De medewerkers van de afdeling SVK bleven tot 30/06/2023 in dienst van de Woondienst Regio Izegem. Per 1/07/2023 moesten zij ten gevolge van de decretaal vastgelegde hervorming overstappen naar de woonmaatschappij Thuiswest.

⁵ Alhoewel het Energiehuis officieel pas op 1/01/2024 van start ging, werd er toch reeds in november 2023 een kredietexpert aangeworven om de nodige voorbereidende werkzaamheden uit te voeren teneinde op 01/01/2024 klaar te zijn voor het verwerken van aanvragen MijnVerbouwLening.

Mieke Vandenberghe	Medew. admin. en onthaal SVK		0,7 VE			23/04/2018 – 30/06/2023
Soraya Lema	Medew. admin. en onthaal SVK		0,8 VE			21/01/2019 – 30/06/2023
Annelies Smedts	Medew. admin. en onthaal SVK		0,5 VE			20/09/2021 – 17/02/2023
Lise Catteeuw	Patrimoniumbeheerder SVK		0,8 VE			3/11/2020 – 30/06/2023
Lander Verbauwhede	Patrimoniumbeheerder SVK		1 VE			1/04/2019 – 30/06/2023
Bart Vanmechelen	Technisch coördinator			1 VE		24/03/2014
Dominique Pattyn	Technisch instructeur			1 VE		17/06/2019
Francis Ghekiere	Technisch instructeur			1 VE		01/04/2019
Johan Stroobant	Technisch instructeur			0,8 VE		03/12/2012
Jurgen Callewaert	Technisch instructeur			0,8 VE		08/11/2010
Maarten Oosterlynck	Technisch instructeur			1 VE		15/02/2021
Tom Steyaert	Technisch instructeur	0,4 VE		0,4 VE		16/04/2021
Marc Vandecasserie	Kredietexpert				0,4 VE	07/11/2023

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

Gemiddelde personeelsbezetting 2023

- Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS): 12,35 VE
- Sociaal Verhuurkantoor: 10,75 VE
- Wonen & Werken: 6,80 VE
- Energhuis: 0,8 VE

Totaal: 30,70 VE (verdeeld over 36 medewerkers).