



# WOONDIENST

REGIO IZEGEM



[www.woondienst.be](http://www.woondienst.be)

Welzijnsvereniging volgens het decreet over het  
lokaal bestuur

Kasteelstraat 13 — 8870 Izegem

# INHOUD

<b>INHOUD</b> .....	<b>- 37 -</b>
<b>JAARVERSLAG 2019 – BEKNOPT OVERZICHT</b> .....	<b>- 1 -</b>
1. Algemeen beheer en werking organisatie .....	- 1 -
2. Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid: 2019 als overgang naar de volledige BBC-periode ...	- 1 -
3. SVK Regio Izegem: belangrijke groei van het woningpatrimonium en versterking SVK-team.....	- 2 -
4. Wonen & Werken .....	- 3 -
<b>1. BEHEER EN WERKING ORGANISATIE</b> .....	<b>- 4 -</b>
1. Beheer .....	- 4 -
1.1 Algemene vergadering Woondienst Regio Izegem .....	- 4 -
1.2 Raad van bestuur Woondienst Regio Izegem .....	- 4 -
1.3 Dagelijks bestuur Woondienst Regio Izegem.....	- 5 -
1.4 Adviesgroep Wonen – Welzijn .....	- 6 -
1.5 Beheerscomité Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Izegem.....	- 7 -
2. Werking organisatie .....	- 7 -
2.1 Nieuwe naam en huisstijl .....	- 7 -
2.2 Nieuwe samenwerkingsovereenkomsten met de gemeenten .....	- 7 -
2.3 Welzijn op het werk .....	- 8 -
2.4 Informatieveiligheid .....	- 8 -
<b>2. WOONBELEID REGIO IZEGEM Izegem – Ingelmunster – Ledegem – Oostrozebeke – Wielsbeke</b>	
<b>ACTIVITEITENVERSLAG 2019</b> .....	<b>- 10 -</b>
BELEIDSPRIORITEIT 1 De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen .....	- 12 -
1. Aanbieden van gestructureerde basisinformatie over wonen .....	- 12 -
1.1 Algemene cijfergegevens over klanten .....	- 12 -
1.2 Informatie over wonen .....	- 13 -
2. Het aanbieden van sociaal en technisch advies en (intensieve) begeleiding op maat .....	- 14 -
2.1 Algemene cijfergegevens over de prioritaire doelgroepen .....	- 15 -
2.2 Sociaal en technisch advies .....	- 16 -
2.3 Begeleiding op maat .....	- 16 -
BELEIDSPRIORITEIT 2 De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium.....	- 22 -
1. Normerende maatregelen .....	- 22 -
1.1 Conformiteitsattesten .....	- 22 -
1.2 Opvolgen woningkwaliteit huisvesting seizoenarbeiders en buitenlandse werknemers.....	- 22 -
1.3 Stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit .....	- 23 -
2. Stimulerende maatregelen .....	- 24 -
3. Sanctionerende maatregelen.....	- 24 -
3.1 Leegstand .....	- 24 -
3.2 Verwaarlozing .....	- 25 -
3.3 Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid.....	- 27 -
BELEIDSPRIORITEIT 3 De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod i.f.v. de woonnoden.....	- 28 -
1. De gemeenten werken een beleid uit om onbebouwde bouwgronden en kavels te activeren .....	- 28 -
2. De gemeenten screenen potentieel inhuurbare woningen voor het Sociaal Verhuurkantoor .....	- 29 -
3. De gemeenten werken een kader uit om het systeem “Zorgwonen” te promoten .....	- 29 -
4. De gemeenten voeren een gecoördineerd beleid rond sociaal wonen .....	- 30 -
5. De gemeenten inventariseren tweede verblijven.....	- 31 -
ANDERE Overleg, netwerkvorming en sensibilisering.....	- 32 -
1. Overleg en netwerkvorming omtrent wonen .....	- 32 -
1.1 (Z)Onderdak, naar een regiostrategie m.b.t. dak- en thuisloosheid. ....	- 32 -
1.2 Overleg immokantoren .....	- 32 -
1.3 Overleg eerstelijnsgezondheidszorg .....	- 33 -
1.4 Samenwerking met energiehuis.....	- 33 -
1.5 Netwerkvorming .....	- 33 -
2. Sensibiliseringsacties omtrent wonen .....	- 34 -

**3. SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM Izegem – Ingelmunster – Ledegem – Oostrozebeke – Wielsbeke - Lendeledede ACTIVITEITENVERSLAG 2019 ..... - 38 -**

1. Prospectie, patrimoniumbeheer en ondersteuning van (kandidaat-)verhuurders.....	- 38 -
1.1 Prospectie SVK-panden : aanpak .....	- 38 -
1.2 Het inhuren van nieuwe SVK-panden : aanpak.....	- 40 -
1.3 Prospectie en inhuren : aandachtspunten .....	- 41 -
1.4 Het SVK-woningpatrimonium en de huurprijzen anno 2019 .....	- 42 -
2. Inschrijven van kandidaat-huurders op de wachtlijst .....	- 46 -
2.1 Globale analyse van de wachtlijst en profiel van de kandidaat-huurder .....	- 46 -
2.2 Begeleiding van de kandidaat – huurders bij inschrijving.....	- 49 -
3. Toewijzen van panden aan kandidaat-huurders.....	- 50 -
3.1 Totaal aantal toewijzingen in 2019 .....	- 50 -
3.2 Versnelde toewijzingen in 2019 .....	- 50 -
3.3 Toewijzingen via doelgroepenplan in 2019.....	- 51 -
3.4 Aanpassingen in de toewijsprocedure in 2019 .....	- 51 -
3.5 Wijzigingen in het intern huurreglement (deel 1 : kandidaat-huurder ).....	- 52 -
4. Het ondersteunen en begeleiden van HUURDERS.....	- 53 -
4.1 Profiel van onze huurderspopulatie.....	- 53 -
4.2 De ondersteuning en begeleiding van huurders.....	- 57 -
5. Samenwerkingsinitiatieven en overlegfora.....	- 61 -
5.1 Samenwerking ter realisatie van de SVK-doelstellingen.....	- 61 -
5.2 Opvolging noden en evoluties.....	- 63 -
6. Organisatorische aspecten – specifiek voor de SVK-werking.....	- 65 -
6.1 Openingsuren, permanentie, procedures e.d.....	- 65 -
6.2 Samenstelling personeelsploeg/wijzigingen in het personeelskader .....	- 66 -
6.3 Taakverdeling personeel in 2019 .....	- 67 -
6.4 Klachtenprocedure.....	- 68 -

**4. WONEN EN WERKEN ..... - 69 -**

1. Renovatieproject.....	- 69 -
2. Werkervaringsproject .....	- 69 -
3. Werkpunten 2019: .....	- 71 -
4. Opvolgen sectorontwikkelingen .....	- 71 -

**5. PERSONEELSOMKADERING 2019 ..... - 72 -**

BALANS OP 31/12/2019 + DETAIL

RESULTATENREKENING + BUDGETCONTROLE 31/12/2019

# JAARVERSLAG 2019 – BEKNOPT OVERZICHT

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

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

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

Dit jaarverslag geeft relaas over de uitgevoerde activiteiten en bereikte resultaten in 2019.

## 1. Algemeen beheer en werking organisatie

2019 was de start van een nieuwe legislatuur en ook een belangrijk "schakel"jaar voor de Woondienst:

- Op 11 maart 2019 werd een **nieuwe naam en nieuwe huisstijl** gelanceerd. De naam 'Huisvestingsdienst' en het logo werden vervangen door **Woondienst Regio Izegem** en een **nieuw logo**. De volledige huisstijl werd vernieuwd, met inbegrip van een **nieuwe website**.
- De algemene vergadering en raad van bestuur werden opnieuw samengesteld. Net zoals voorheen is er een belangrijke afvaardiging voorzien van de gemeenten en OCMW's die deel uitmaken van het werkingsgebied. Daarnaast zetelen de SHM's en het welzijnswerk ook in de bestuursorganen. Tenslotte is er nog de gewaardeerde inzet van een deskundige van de provincie en van Wonen-Vlaanderen (zonder stemrecht).
- De gemeente- en OCMW-raden van de 5 betrokken gemeenten keurden in juni 2019 een **verlenging** goed van de **samenwerkingsovereenkomsten met de Woondienst**, respectievelijk voor de uitvoering van het lokaal woonbeleid in de gemeenten, en voor de werking van het Sociaal Verhuurkantoor en Wonen & Werken. Deze verlenging was noodzakelijk omdat de overeenkomsten (en de bijhorende afspraken m.b.t. de werkingstoelagen van de gemeenten) afliepen eind 2019. Er is nu een verlenging goedgekeurd tot eind 2025.

## 2. Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid: 2019 als overgang naar de volledige BBC-periode

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

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

Het BVR regelt tevens de subsidies voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid voor de periode tot 2025. Hiervoor diende de Woondienst eind juni 2019 een **subsidieaanvraag** in bij Wonen-Vlaanderen. De Minister van Wonen keurde deze aanvraag op 12/12/2019 goed. Dankzij deze goedkeuring is de

Woondienst tot eind 2025 verzekerd van een jaarlijkse subsidie van 156.091,53 €, of in totaal **936.549,18 € Vlaamse subsidie** voor de hele BBC-periode.

De gemeenten van het samenwerkingsverband 'Woonbeleid Regio Izegem' hebben in 2019 diverse activiteiten uitgevoerd die een verderzetting zijn van de vorige jaren. Daarnaast werd er in 2019 bijzondere aandacht besteed aan o.m. volgende aspecten:

- Uitwerken van een kader om het systeem **zorgwonen** te stimuleren
- Bijzondere aandacht voor acties ter **ondersteuning van de private huurmarkt**, waaronder:
  - Invoeren van een gemeentelijk reglement conformiteitsattesten, waarbij de geldigheidsduur voor C-attesten ingeperkt wordt en het afleveren van een attest gratis gemaakt wordt.
  - Nauwer aanhalen van de samenwerking met de immokantoren die werkzaam zijn in het werkingsgebied
- Evaluatie en herwerking van de gemeentelijke **reglementen leegstand, verwaarlozing en ongeschiktheid/onbewoonbaarheid**
- Inzake sociale huisvesting:
  - Gedetailleerde **analyse van de wachtlijsten** op basis van unieke kandidaten
  - **Evaluatie** van het systeem **proefwonen** (door de Hogeschool Gent)
- Actieve inzet in het kader van de **regiostrategie dak- en thuisloosheid** (gecoördineerd door het CAW Centraal West-Vlaanderen)

### **3. SVK Regio Izegem: belangrijke groei van het woningpatrimonium en versterking SVK-team**

Ook voor het SVK was 2019 een belangrijk "schakel"jaar:

- O.m. door het in huur nemen van een **nieuwbouw appartementsblok** met 30 woontiteiten was er een belangrijke groei van het SVK-patrimonium. Er kwamen 45 nieuwe woningen in beheer. Daarnaast gingen 10 woningen uit beheer (vnl. door eigenaars die hun overeenkomst na een 9-jarige periode opzegden).
- Het SVK hanteert een vaste tabel voor de berekening van de inhuurprijzen. Deze was al enkele jaren in gebruik, waardoor de nood werd gevoeld voor een **actualisatie van de inhuurprijzen** die aan de eigenaars-verhuurders kan worden betaald. Er is nu ook een differentiëring voorzien voor woningen, respectievelijk appartementen.
- Eind 2018 werd de tweejaarlijkse **actualisatie** doorgevoerd van de **kandidatenlijsten**. Zelfs na die actualisatie blijft het aantal kandidaat-huurders voor een SVK-woning hoog. Op 31/12/2019 stonden 645 kandidaat-huurders op de wachtlijst, waarvan zo'n 70% over een heel laag inkomen beschikken. Zo'n 21% van het totaal aantal kandidaat-huurders kampten ook nog eens met een (hoge) woningnood.
- Eigen aan SVK-verhuur is het feit dat er regelmatig huurderswissels zijn (o.m. ten gevolge van doorstroming van sommige huurders naar een SHM-woning). Samen met de verhuur van nieuwe panden leidde dit in 2019 tot **95 toewijzingen**. Door de jaarlijkse toename van het aantal toewijzingen werd de **toewijzingsprocedure aangepast**.
- De cijfers over de SVK-huurders geven duidelijk aan dat het SVK **via het huidige toewijzingssysteem de doelgroep bereikt waarvoor het SVK werd opgericht**. Bijna 80% van de SVK-huurders hebben het equivalent van het leefloon, en ongeveer eenzelfde percentage kampte op het moment van toewijzing met de (hoge) woningnood.
- Het belang van **huurbegeleiding** kan nauwelijks onderschat worden. Waar het SVK er voorheen moeilijk in slaagde om ook geregeld de huurders te bezoeken bij wie zich geen noemenswaardige problemen stellen,

lukte dat sinds voorjaar 2019 in de meeste gevallen wel. Toch moeten we waakzaam blijven over dit gegeven. De recente besparing van de Vlaamse Overheid op de werkingsmiddelen van het SVK (6%) zal o.m. zijn gevolgen hebben op de inzet van huurbegeleiders.

Door de groei van het woningpatrimonium en het toenemend werk was het noodzakelijk om het **SVK-team te versterken**. Er werd een bijkomende huurbegeleider aangeworven en een extra administratief medewerker ingeschakeld. Tevens werd een nieuwe functie 'woningbeheerder' ingevoerd. Deze medewerker volgt alle technische aspecten op van de SVK-verhuring.

#### **4. Wonen & Werken**

De ploeg van **Wonen & Werken** heeft in 2019 nieuwe renovatieprojecten en tussentijdse renovaties uitgevoerd, en heeft vooral ook veel aandacht besteed aan de grondige onderhoudswerkzaamheden in het bestaand woningpatrimonium.

Wonen & Werken is echter niet alleen een renovatieploeg, maar tegelijk ook een werkervaringsproject voor langdurig werklozen en leefloners. Door de wijziging van de regelgeving omtrent art.60-tewerkstelling kwam de toeleiding van leefloners aanvankelijk wat moeilijk op gang, maar uiteindelijk werden er in het afgelopen jaar toch 18 deelnemers tewerkgesteld die toegeleid werden door de OCMW's uit de regio.

# 1. BEHEER EN WERKING ORGANISATIE

## 1. BEHEER

### 1.1 Algemene vergadering Woondienst Regio Izegem

De Algemene Vergadering kwam in 2019 tweemaal bijeen:

- 11/03/2019 met volgende agenda:
  - Samenstelling algemene vergadering, raad van bestuur en dagelijks bestuur
  - Goedkeuring verslag algemene vergadering 21/11/2019
  - Financies:
    - Jaarrekeningen 2018: goedkeuring
    - BBC: eenjarig meerjarenplan en budget – goedkeuring
  - Inhoudelijk en financieel jaarverslag 2018 Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem: goedkeuring
  - Algemeen jaarverslag 2018: goedkeuring
  - Nieuwe naam, huisstijl en website: lancering
  - Werking Woondienst Regio Izegem: kennismaking
- 21/11/2019 met volgende agenda:
  - Goedkeuring verslag algemene vergadering 11/03/2019
  - Financies:
    - Begroting 2020: goedkeuring
    - BBC: meerjarenplan & budget 2020 – 2025: vaststelling
  - Vlaams regeerakkoord – deel wonen

### 1.2 Raad van bestuur Woondienst Regio Izegem

#### 1.1.1. Samenstelling

Volgende leden maakten in 2019 deel uit van de raad van bestuur:

- Namens Stad Izegem: Tom Verbeke
- Namens OCMW Izegem: Ann Van Essche, Frederick Verhaeghe
- Namens Gemeente Ingelmunster: Katrien Vandecasteele
- Namens OCMW Ingelmunster: Martine Verhamme
- Namens Gemeente Ledegem: Geert Desein
- Namens OCMW Ledegem: Luc Vanhoutte
- Namens Gemeente Oostrozebeke: Jacques Goemaere
- Namens OCMW Oostrozebeke: Carine Geldhof
- Namens Gemeente Wielsbeke: Jan Stevens
- Namens OCMW Wielsbeke: Daisy Haydon
- Namens SHM IZI Wonen: Peter De Clerck
- Namens SHM De Mandel: Stefanie Vandenabeele
- Namens SHM Mijn Huis: Koen Verdru
- Namens SHM Helpt Elkander: Christ Bossuyt
- Namens de welzijnssector: Inge Ramboer (CAW), Pieter Vierstraete (vzw Samenspel), Marnix Declercq (vzw Onze Kinderen)

Totaal: 18 afgevaardigden

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

#### 1.1.2. Bijeenkomsten Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur kwam in 2019 vijf maal bijeen, op volgende data:

- 23/01/2019
- 11/03/2019
- 23/05/2019
- 19/09/2019
- 21/11/2019

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

- Terugkoppeling vergaderingen dagelijks bestuur
- Samenstelling raad van bestuur en aanstelling voorzitter
- Financies:
  - Rekeningen 2018
  - Procedures interne controle
  - Opvolging Globo en basistoezicht financieel beheer SVK: verslag Toezicht
  - Begroting 2020
  - BBC:
    - Eenjarig meerjareplan 2019
    - Meerjareplan 2020 – 2025
- IGS lokaal woonbeleid:
  - Verlenging samenwerkingsovereenkomsten met de gemeenten
  - Subsidiedossier 2020 – 2025
- Sociaal Verhuurkantoor:
  - Inhuurname nieuwe panden
  - Wijzigingen intern huurreglement
  - Aanpassing toewijzingsprocedure
  - Aanpassing berekeningstabel huurprijs nieuwe woningen
  - Woninghuurdecreet: standpunt huurwaarborg
  - Beleidsnieuws

### **1.3 Dagelijks bestuur Woondienst Regio Izegem**

In 2019 zetelden volgende personen in het dagelijks bestuur: T. Verbeke (Voorzitter), A. Van Essche (Izegem), G. Desein (Ledegem), K. Vandecasteele (Ingelmunster), J. Goemaere (Oostrozebeke), J. Stevens (Wielsbeke), B. Sintobin (Diensthoofd – secretaris),

Het dagelijks bestuur kwam in 2019 zeven maal bijeen, op volgende data:

- 13/02/2019
- 27/03/2019
- 24/04/2019
- 3/07/2019



- 28/08/2019
- 23/10/2019
- 18/12/2019

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

#### **1.4 Adviesgroep Wonen – Welzijn**

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

##### Samenstelling

- Vertegenwoordigers van het OCMW Izegem (W. Depickere/K. Vandendriessche), OCMW Ledegem (R. Vandaele), OCMW Oostrozebeke (T. Vandenbulcke), OCMW Ingelmunster (I. Malfait/C. Vandevorde) en OCMW Wielsbeke (B. Vanlerberghe), het Centrum Algemeen Welzijnswerk (S. Vantorre), vzw Samenspel (S. Degrande/H. Debaecke) en O.C. St. Idesbald (E. Defieuw).
- Een vertegenwoordiger van de IZI Wonen (S. Baert),
- SVK –coördinator (N. Folens) en diensthoofd (B. Sintobin) + op agenda woonbegeleiders woonwinkel en/of huurbegeleiders SVK.

In 2019 kwam de adviesgroep Wonen - Welzijn 2 maal bijeen, nl. op 17/06/2019 en 14/10/2019. Behandelde agendapunten:

- Algemene punten:
  - Statutenwijziging en naamsverandering, vernieuwing huisstijl Woondienst
  - Organigram Woondienst
- Woowinkelwerking:
  - Samenwerking met immobiliënkantoren
  - Proefwonen
  - Zorgwonen
  - Conformiteitsattesten
  - Analyse wachtlijsten SHM's en SVK
  - Subsidiedossier
- SVK-werking:
  - Aanpassing toewijzingsprocedure
  - Standpuntbepaling huurwaarborg
  - Actualisatie wachtlijst
  - De Perelaar
  - Project tuinen en afval
  - Stand van zaken SVK patrimonium
  - Beleidsintenties Vlaamse overheid

## **1.5 Beheerscomité Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Izegem**

Als gevolg van de gewijzigde regelgeving in het kader van de subsidiëring van intergemeentelijke initiatieven woonbeleid (2007) was het nodig om een vereniging op te richten die voorzien is in het decreet intergemeentelijke samenwerking. Om die reden werd de "Interlokale vereniging woonbeleid regio Izegem" opgericht, die het subsidiedossier lokaal woonbeleid heeft ingediend bij de Vlaamse overheid.

Ten gevolge van een nieuwe gemeentelijke legislatuur kreeg het Beheerscomité van de ILV Regio Izegem op 11/03/2019 een nieuwe samenstelling (dezelfde als voor de raad van bestuur van de Woondienst – cfr. punt 1.2. Tom Verbeke werd de nieuwe voorzitter van het Beheerscomité.

Het Beheerscomité heeft als opdracht om het subsidiedossier intergemeentelijk woonbeleid op te volgen. Voor de concrete uitvoering heeft het Beheerscomité hiertoe opdracht gegeven aan de Woondienst Regio Izegem.

Het Beheerscomité kwam in 2019 eenmaal bijeen, nl. op 23/01/2019 met volgende agenda

- Verslag zitting d.d. 03.10.2018
- Werkings- en financieel verslag negende werkingsjaar – 3<sup>e</sup> subsidieperiode: goedkeuring

## **2. WERKING ORGANISATIE**

### **2.1 Nieuwe naam en huisstijl**

Met de start van de nieuwe legislatuur kreeg de dienst in maart 2019 een nieuwe naam: **Woondienst Regio Izegem**.

Bij een nieuwe naam past een nieuwe huisstijl. Er werd werk gemaakt van een nieuw logo en een overzichtelijke en klantvriendelijke website ([www.woondienst.be](http://www.woondienst.be)).

### **2.2 Nieuwe samenwerkingsovereenkomsten met de gemeenten**

De gemeenten en OCMW's van Izegem, Ingelmunster, Ledegem, Oostrozebeke en Wielsbeke hebben in 2008 een overeenkomst afgesloten om via intergemeentelijke samenwerking het lokaal woonbeleid sterker te kunnen uitbouwen. In de **overeenkomst met statutaire draagkracht van de Interlokale Vereniging Woonbeleid regio Izegem** worden de belangrijkste inhoudelijke krachtlijnen voor de uitvoering van dit woonbeleid vermeld. De welzijnsvereniging Woondienst Regio Izegem heeft de opdracht gekregen om dit beleid in de verschillende gemeenten uit te voeren. In de overeenkomst met statutaire draagkracht, die liep tot 31/12/2019, werden ook de financiële bijdragen van de gemeenten vastgelegd tot en met 2019.

Medio 2019 hebben de gemeenteraden van de 5 gemeenten een voorstel goedgekeurd om de overeenkomst met statutaire draagkracht te verlengen tot 31/12/2025 en hierin de gemeentelijke werkingstoelagen vast te leggen tot eind 2025. Naast de gemeentelijke financiering kan het intergemeentelijk samenwerkingsverband rekenen op financiële ondersteuning van de Vlaamse overheid.

De 5 gemeenten hadden eind 2008 ook een **samenwerkingsovereenkomst** afgesloten met de Woondienst Regio Izegem om de **werking van het Sociaal Verhuurkantoor en de renovatieploeg Wonen & Werken** (verder) uit te bouwen in deze gemeenten. Deze overeenkomst liep eveneens tot 31/12/2019. De 5 gemeenteraden gaven ook hun goedkeuring aan de verlenging van deze samenwerkingsovereenkomst tot 31/12/2025.

Het Sociaal Verhuurkantoor vervult een belangrijke rol voor de realisatie van een sociaal huurpatrimonium, aanvullend op de projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het SVK kan hiervoor rekenen op Vlaamse

subsidies. De gemeentelijke werkingstoelagen die opgenomen zijn in de samenwerkingsovereenkomst worden inzonderheid aangewend voor de afdeling Wonen & Werken, die een belangrijke rol vervult m.b.t. de renovatie van woningen (zowel woningen voor het SVK als crisiswoningen die door de Woondienst worden beheerd). Wonen & Werken is tevens een werkervaringsproject voor leefloners en langdurig werklozen. De meeste deelnemers aan het project worden toegeleid door de OCMW's uit het werkingsgebied.

### **2.3 Welzijn op het werk**

Woondienst Regio Izegem heeft in 2019 een participatief traject doorlopen omtrent "Welzijn op het werk". Hiervoor werd beroep gedaan op de begeleiding van een preventie-adviseur psycho-sociaal welzijn van Liantis.

Doelstelling van het traject was inzicht te krijgen in de factoren die kunnen leiden tot een verminderd psycho-sociaal welzijn en de volgende jaren gepaste vervolgacties te kunnen nemen om het algemeen welzijn van de medewerkers te verbeteren.

Via een online bevraging en twee focusgroepen met de medewerkers zijn volgende onderwerpen aan bod gekomen: algemeen psychosociaal welzijn en tevredenheid, arbeidsinhoud, arbeidsorganisatie, arbeidsomstandigheden, arbeidsrelaties en arbeidsvoorwaarden. Sterktes en aandachtspunten werden opgesteld. Tijdens de focusgroepen werd gezocht naar initiatieven waar medewerkers zelf mee aan de slag kunnen. Tevens formuleerde de preventieadviseur psychosociaal een aantal uitdagingen waar de organisatie aan kan werken. Volgende aspecten zullen prioritair aangepakt worden:

- Diverse punten mbt werkdruk nader bekijken
- Herbekijken overlegstructuren + rollen en verantwoordelijkheden vastleggen
- Opmaak arbeidsreglement en onthaalprocedure voor nieuwe medewerkers
- Werken aan efficiëntere werkmethodes, prioritair koppeling boekhouding – registratieprogramma – beheerssysteem
- Actualiseren functieprofielen en herwerking rechtspositieregeling

### **2.4 Informatieveiligheid**

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

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

In 2019 werden hiertoe volgende initiatieven genomen:

- Alain De Burghgraeve (technisch adviseur bij de Woondienst) werd aangesteld als functionaris gegevensbescherming (ter vervanging van F. Deveugle die uit dienst is gegaan). Hij wordt in zijn opdracht bijgestaan door C-smart, vertegenwoordigd door Ann Van de Voorde.
- Op 13/02/2019 werd een informatieveiligheidscel opgericht om de wettelijke verplichtingen inzake informatieveiligheid op te volgen. Maken deel uit van deze cel: A. De Burghgraeve, A. Van de Voorde, B. Sintobin.
- De informatieveiligheidscel kwam in 2019 vijf maal bijeen: 09/01/2019 - 20/03/2019 - 19/06/2019 - 25/09/2019 - 11/12/2019.

- Er werd in 2019 o.m. aandacht besteed aan volgende acties:
  - Risicoanalyse + Informatieveiligheidsplan
  - Dataregister
  - Incidentenprocedure
  - Opmaak procedure rechten van betrokkene (goedkeuring DB 12/02/20)
  - Incidentenprocedure
  - Aanpassen privacyverklaring
  - Aanmaak en beheer van beveiligde mappen server
  - Opnemen van hoofdstuk informatieveiligheid in AR
  - Afsluiten van diverse verwerkersovereenkomsten
  - Sensibiliseringsactie medewerkers Woondienst (op personeelsvergadering 4/10/2019)

## 2.

# WOONBELEID REGIO IZEGEM

## Izegem – Ingelmunster – Ledegem – Oostrozebeke – Wielsbeke

### ACTIVITEITENVERSLAG 2019

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 2019 diverse activiteiten uitgewerkt die betrekking hebben op die 3 beleidsprioriteiten. Het jaarverslag geeft relaas van deze activiteiten en de behaalde resultaten.

#### **LOKAAL WOONOVERLEG ALS SCHARNIER VOOR HET LOKAAL WOONBELEID**

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

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

In 2019 werd aandacht besteed aan een aantal punten die in elk lokaal woonoverleg aan bod zijn gekomen:

- Cijfergegevens werking 2018
- Beleidsvisie wonen – accenten subsidiedossier 2020 – 2025
- Beleidsmaatregelen:
  - Zorgwonen
  - Reglement conformiteitsattesten
  - Register onbebouwde percelen (ROP)
  - Tweede verblijven
  - Reglementen leegstand – verwaarlozing – ongeschiktheid/onbewoonbaarheid
- Sociale huisvesting:
  - Opvolging nieuwe projecten
  - Analyse wachtlijsten SHM / SVK

De Vlaamse overheid verwacht dat er periodiek een analyse van de wachtlijsten van kandidaat-huurders wordt besproken op het lokaal woonoverleg. Dat is zeker ook voor het lokaal beleid nuttig, want op die manier krijgt men een beter zicht op de concrete nood. Het is aangewezen om die analyse uit te voeren

op basis van unieke kandidaat-huurders. Aangezien VMSW die cijfers niet ter beschikking kon stellen, hebben we in 2019 zelf die oefening gemaakt met medewerking van alle sociale woonactoren. Er is gewerkt aan een vast sjabloon dat om de 2 jaar kan worden geactualiseerd. Een eerste analyse werd in elke gemeente besproken op het lokaal woonoverleg in het najaar 2019.

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

- Izegem:
  - Advies project Borstelmuseum
- Ingelmunster:
  - Wijziging reglement verbeterings- en energiebesparende premie
  - Project Hoeve Deefacker
  - Lokaal toewijzingsreglement 65+ (nog niet ingevoerd)
- Oostrozebeke:
  - Renovatie appartementen Ettingen
  - Vervangingsbouw project Vlissingenstraat
  - Leefbaarheidsproblematiek Palingstraat
- Wielsbeke:
  - Project Molenstraat

#### Data van vergaderingen in het afgelopen jaar:

- Izegem: 25/03/2019 – 23/05/2019 – 21/10/2019
- Ingelmunster: 28/03/2019 – 25/10/2019
- Ledegem: 25/03/2019 – 25/11/2019
- Oostrozebeke: 19/03/2019 – 15/10/2019
- Wielsbeke: 14/03/2019 – 17/10/2019

Voor het uitwerken van een aantal beleidsmaatregelen omtrent wonen (Zorgwonen / C-attesten / ROP / tweede verblijven) is er telkens per gemeente een voorafgaand overleg doorgedaan met de bevoegde schepen en ambtenaren.

Voor de aanpassing en verlenging van de heffingsreglementen leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid/onbewoonbaarheid is er op 26/09/2019 een overleg doorgedaan met vertegenwoordigers van de 5 gemeenten. Het was de bedoeling om gelijkaardige reglementen te voorzien in de 5 gemeenten. Dat is ook op die manier gebeurd, met uitzondering van één bepaling in de vrijstellingen (vrijstellingsduur voor SHM's).

# BELEIDSPRIORITEIT 1

## De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen

### 1. Aanbieden van gestructureerde basisinformatie over wonen

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

#### 1.1 Algemene cijfergegevens over klanten

##### Aantal nieuwe klanten woonwinkel

	2017	2018	2019
Izegem	247	246	212
Ingelmunster	153	128	130
Ledegem	96	112	104
Oostrozebeke	78	65	75
Wielsbeke	141	75	74
Andere	97	73	108
<b>Totaal</b>	<b>812</b>	<b>699</b>	<b>703</b>

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

	2017	2018	2019
Izegem	675	625	524
Ingelmunster	308	262	279
Ledegem	256	269	243
Oostrozebeke	196	172	168
Wielsbeke	294	239	202
Andere	165	110	152
<b>Totaal</b>	<b>1.894</b>	<b>1.677</b>	<b>1.568</b>

##### Aantal klantencontacten per gemeente

	2017	2018	2019
Izegem	2004	1966	1993
Ingelmunster	847	868	1028
Ledegem	622	965	713
Oostrozebeke	588	453	562
Wielsbeke	830	816	554
Andere	394	228	270
<b>Totaal</b>	<b>5285</b>	<b>5296</b>	<b>5120</b>

## 1.2 Informatie over wonen

### Aantal contacten met vragen over premies

	2017	2018	2019
Izegem	395	562	370
Ingelmunster	284	315	343
Ledegem	223	412	363
Oostrozebeke	104	171	157
Wielsbeke	264	296	191
Andere	48	40	51
<b>Totaal</b>	<b>1318</b>	<b>1796</b>	<b>1475</b>

### Aantal gemeentelijke en gewestelijke premieaanvragen

#### Gemeentelijke premieaanvragen

	2017	2018	2019
Izegem	136	109	127
Ingelmunster	44	36	53
Ledegem	32	36	44
Oostrozebeke	7	21	22
Wielsbeke	23	20	24
<b>Totaal</b>	<b>242</b>	<b>222</b>	<b>270</b>

Zie detail in bijlage 1

#### Gewestelijke premieaanvragen

	2017	2018	2019
Izegem	198	250	200
Ingelmunster	85	73	67
Ledegem	72	89	66
Oostrozebeke	35	43	44
Wielsbeke	39	50	50
<b>Totaal</b>	<b>429</b>	<b>505</b>	<b>427</b>

2019	RENOPREMIE	AANP. PREMIE
Izegem	146	54
Ingelmunster	51	16
Ledegem	51	15
Oostrozebeke	28	16
Wielsbeke	39	11
<b>Totaal</b>	<b>315</b>	<b>112</b>

### Aantal contacten met vragen over huuraangelegenheden

	2017	2018	2019
Izegem	806	653	531
Ingelmunster	227	136	180
Ledegem	146	236	158
Oostrozebeke	99	58	101
Wielsbeke	182	146	155
Andere	51	55	41
<b>Totaal</b>	<b>1511</b>	<b>1365</b>	<b>1166</b>



#### Aantal contacten met vragen over huursubsidie en huurpremie

	2019
Izegem	69
Ingelmunster	29
Ledegem	4
Oostrozebeke	4
Wielsbeke	2
Andere	1
<b>Totaal</b>	<b>109</b>

#### Aantal contacten met vragen over sociaal huren, kopen of lenen

	2017	2018	2019
Izegem	598	420	469
Ingelmunster	265	221	301
Ledegem	155	211	133
Oostrozebeke	374	199	224
Wielsbeke	405	310	172
Andere	148	102	124
<b>Totaal</b>	<b>1945</b>	<b>1463</b>	<b>1423</b>

#### Aantal contacten met vragen over kwaliteit

	2017	2018	2019
Izegem	94	119	179
Ingelmunster	29	21	44
Ledegem	21	17	23
Oostrozebeke	33	23	48
Wielsbeke	31	24	14
Andere	3	2	10
<b>Totaal</b>	<b>211</b>	<b>206</b>	<b>318</b>

## **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.

## 2.1 Algemene cijfergegevens over de prioritaire doelgroepen<sup>1</sup>

### Aantal nieuwe klanten uit prioritaire doelgroep

	2017		2018		2019	
	#	%	#	%	#	%
Izegem	116	47,0%	89	36,2%	76	36%
Ingelmunster	49	32,0%	31	24,2%	28	22%
Ledegem	25	26,0%	29	25,9%	10	10%
Oostrozebeke	38	48,7%	11	16,9%	28	37%
Wielsbeke	40	28,4%	14	18,7%	10	14%
Andere	28	28,9%	14	19,2%	19	18%
<b>Totaal</b>	<b>296</b>	<b>36,5%</b>	<b>188</b>	<b>26,9%</b>	<b>171</b>	<b>24%</b>

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

	2017		2018		2019	
	#	%	#	%	#	%
Izegem	260	38,5%	262	41,9%	224	43%
Ingelmunster	122	39,6%	92	35,1%	100	36%
Ledegem	72	28,1%	76	28,3%	56	23%
Oostrozebeke	95	48,5%	60	34,9%	67	40%
Wielsbeke	97	33,0%	70	29,3%	65	32%
Andere	51	30,9%	28	25,5%	35	23%
<b>Totaal</b>	<b>697</b>	<b>36,8%</b>	<b>588</b>	<b>35,1%</b>	<b>547</b>	<b>35%</b>

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

### Aantal klantencontacten prioritaire doelgroepen

	2017		2018		2019	
	#	%	#	%	#	%
Izegem	1192	59,5%	1.026	52,2%	1338	67%
Ingelmunster	455	53,7%	383	44,1%	578	56,2%
Ledegem	259	41,6%	426	44,1%	246	35%
Oostrozebeke	370	62,9%	203	44,8%	335	60%
Wielsbeke	340	41,0%	288	35,3%	249	45%
Andere	211	53,6%	87	38,2%	101	37,4%
<b>Totaal</b>	<b>2827</b>	<b>53,5%</b>	<b>2.413</b>	<b>45,6%</b>	<b>2847</b>	<b>56%</b>

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

<sup>1</sup>Voor de afbakening van deze prioritaire doelgroep, wordt uitgegaan van 3 criteria:

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

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

## 2.2 Sociaal en technisch advies

### Aantal contacten sociaal en/of technisch advies

	2017	2018	2019
Izegem	1404	1626	1795
Ingelmunster	948	732	1021
Ledegem	308	685	707
Oostrozebeke	475	407	550
Wielsbeke	384	375	527
Andere	263	172	260
<b>Totaal</b>	<b>3782</b>	<b>3997</b>	<b>4860</b>

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

## 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 kapstukken:

- 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

	2017	2018	2019
Izegem	52	49	62
Ingelmunster	29	17	19
Ledegem	13	22	15
Oostrozebeke	19	13	23
Wielsbeke	9	7	12
<b>Andere</b>			<b>14*</b>
<b>Totaal</b>	<b>122</b>	<b>108</b>	<b>145</b>

\* 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 nog meer verregaande ondersteuning nodig bij deze zoektocht, zoals bijvoorbeeld **anderstalige nieuwkomers** die in een lokaal opvanginitiatief verblijven. Men is de taal nog niet voldoende machtig en is nog niet bekend met de werking van de immokantoren en de geldende huurwetgeving. **Woonbuddies (vrijwilligers)** zoeken mee naar woningen en coachen hen in de contacten met de immokantoren. In bepaalde gevallen gaan zij mee om de woning te bezichtigen. De vrijwilligers worden ondersteund door de coördinatoren van het project (de betrokken medewerkers van het OCMW, de Dienst Integratie Stad en de Woondienst), en zijn alert voor kwaliteitsproblemen.

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

## Dossiers gerechtelijke uithuiszetting

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

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

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

## Aantal dossiers gerechtelijke uithuiszetting

	2017	2018	2019
Izegem	17	26	27
Ingelmunster	8	6	4
Ledegem	3	4	6
Oostrozebeke	2	7	2
Wielsbeke	8	7	11
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Lichte daling aantal meldingen tov 2018 (94 vs. 104), maar nog steeds bijzonder hoog. Slechts de helft van de personen die aangeschreven worden (op 3 verschillende tijdstippen) gaan in op het begeleidingsaanbod. Van diegene die ingaan op het begeleidingsaanbod kan ongeveer 37% in de woning blijven. Dit percentage ligt lager dan voorbije jaren en heeft vooral te maken met de grootte van de huurachterstal waarmee het dossier aangemeld werd. Dikwijls is het zoeken naar een alternatieve oplossing de enige haalbare piste.

### Aantal opgeloste dossiers gerechtelijke uithuiszetting

Kanton	Aantal	Effectieve opl.	%	Alternatieve opl.	%
<b>2017</b>					
<b>Totaal</b>	29	14	48%	15	52%
<b>2018</b>					
<b>Kanton Izegem<sup>2</sup></b>	28	10	35,71%	18	64,29%
<b>Kanton Waregem<sup>3</sup></b>	12	10	83,33%	2	16,67%
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>20</b>	<b>50,00%</b>	<b>20</b>	<b>50,00%</b>
<b>2019</b>					
<b>Kanton Izegem</b>	27	9	33%	18	67%
<b>Kanton Waregem</b>	11	5	45%	6	55%
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>14</b>	<b>37%</b>	<b>24</b>	<b>63%</b>

Effectieve oplossing = persoon kon in zijn woning blijven wonen.

Alternatieve oplossing = er werd een andere oplossing gevonden (andere huurwoning, opvangplaats, e.a.).

### 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: 6 gezinswoningen/app 3 SLK, 3 app 2 SLK, 1 app 1 SLK, 6 studio's.
- Ingelmunster: 1 gezinswoning 3 SLK, 1 crisiswoning 2 SLK, 8 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, 2 app met 2 SLK en 3 studio's met 1 SLK

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

### Aantal verhuringen crisisopvang

	2016	2017	2018	2019
Izegem	18	22	17	27
Ingelmunster	9	6	8	10
Ledegem	3	1	2	3
Oostrozebeke	4	3	2	6
Wielsbeke	12	10	9	9
<b>Totaal</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>55</b>

<sup>2</sup> Izegem, Ledegem en Ingelmunster.

<sup>3</sup> Oostrozebeke, Wielsbeke.

### Doorstromingscijfers

	Privaat	Sociaal	Ander
Izegem	5	9	3
Ingelmunster	4	2	0
Ledegem	0	2	0
Oostrozebeke	0	3	2
Wielsbeke	0	3	2
<b>Totaal</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>7</b>

In vergelijking met 2018 is er meer doorstroom naar de sociale huurmarkt (54% t.o.v. 30%). Onder 'andere' wordt verstaan: een woning kopen, maar ook bv. terug inwonen bij vrienden (meestal na vroegtijdige stopzetting door wanbetaling of stopzetten begeleidingsaanbod).

### Gemiddelde verblijfsduur

	Gemiddelde 2019 *	Gemiddelde 2019 + overlappende 2018 **
Izegem	2,8 maand	4 maand
Ingelmunster	1,5	7
Ledegem	2	Geen overlapping 2018
Oostrozebeke	3,5	Geen overlapping 2018
Wielsbeke	6,1	6,5

\* gemiddelde verblijfsduur van bewoners in 2019. Lopende dossiers die pas in 2020 afgerond zullen worden, worden niet in rekening gebracht.

\*\* gemiddelde verblijfsduur van bewoners in 2019, rekening houdende met dossiers die reeds in de loop van 2018 opgestart waren.

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

### Aantal contacten met vragen over crisisopvang

	2017	2018	2019
Izegem	353	325	354
Ingelmunster	130	75	132
Ledegem	10	25	31
Oostrozebeke	43	27	21
Wielsbeke	20	13	16
Andere	48	30	41
<b>Totaal</b>	<b>604</b>	<b>495</b>	<b>595</b>

### Begeleiding sociale huurders

Hiervoor wordt nauw samengewerkt met de sociale huisvestingsmaatschappijen. De praktijk is verschillend naargelang de sociale huisvestingsmaatschappij:

- Izegem: maandelijks overleg IZI Wonen-OCMW-Woondienst
- Ingelmunster: telefonisch contact naar Woonwinkel bij bepaalde probleemsituatie
- Ledegem: idem Ingelmunster
- Oostrozebeke/Wielsbeke (Mijn Huis) : maandelijks lijsten met achterstallen worden doorgegeven aan OCMW en Woondienst
- Wielsbeke (Helpt Elkander): maandelijks lijsten met achterstallen doorgeven aan OCMW en Woondienst

#### Aantal begeleidingsdossiers sociale huurders

	2017	2018	2019
Izegem	8	10	6
Ingelmunster	0	4	1
Ledegem	2	1	1
Oostrozebeke	1	0	4
Wielsbeke	8	5	6
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>18</b>

#### Proef-wonen

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

In 2019 kwam het team Proef-wonen regio Izegem **9 keer** samen (t.o. 6 in 2018). Het project kreeg **8 aanmeldingen** binnen, **7** daarvan ontvingen 'groen licht', **1** een 'oranje licht'. Er werden **4 trajecten opgestart** in 2019 (1 daarvan o.b.v. een groen licht in 2018). 2 personen trokken hun kandidatuur in (vonden een woning op de private huurmarkt of zetten de begeleiding stop). 2 'groene lichten' zijn wachtende op een toewijzing in 2020. **3 trajecten werden positief afgerond in 2019**, allen in het 4<sup>de</sup> kwartaal. De gemiddelde duur van de trajecten was 2 jaar.

#### Aantal begeleidingsdossiers proefwonen

	2017	2018	2019
Izegem	3	3	8
Ingelmunster	0	0	0
Ledegem	0	0	2
Oostrozebeke	1	0	1
Wielsbeke	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>11</b>

#### Evaluatie systeem proefwonen

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

De IGS'en lokaal woonbeleid geven in 2020 de opdracht aan HoGent om een vervoltraject op te starten, waarbij men vanuit hun neutrale positie en onderzoeksexpertise de praktische bijsturing van het project zal coördineren.

## Ingelmunster benoveert

De gemeente Ingelmunster ondertekende het Burgemeestersconvenant dat de ambitie had om de CO2 uitstoot met 20% te verlagen tegen 2020. Hiervoor werden verschillende acties voorzien, waaronder de inzet van een benocoach (in samenwerking met de intercommunale WVI) die diverse gezinnen begeleidt bij het uitvoeren van investeringen in hun woning.

Aanvullend hebben gemeente en OCMW Ingelmunster in 2017 i.s.m. netbeheerder Fluvius (voorheen Eandis) en de Woondienst Regio Izegem een pilootproject opgestart om aan kwetsbare gezinnen in Ingelmunster een specifiek en intensief ontzorgingstraject aan te bieden voor energiezuinige investeringen in hun woning.

Gezien men zich in dit project richt tot eigenaars-bewoners met beperkte financiële middelen werd niet enkel een ecologische, maar ook een sociale doelstelling beoogd. Deze mensen hebben een eigen woning gekocht, waarin echter nog heel wat investeringen nodig zijn, maar beschikken amper over financiële mogelijkheden om die werken te laten uitvoeren en zo het energieverbruik (en dus ook de energiefactuur) te reduceren. Naast een totaalbegeleiding voor de uit te voeren investeringen had het project als doel een haalbaar financieringsmodel uit te werken.

Met dit project wilden de partners enerzijds onderzoek verrichten naar een goed opschaalbaar concept in partnership om kwetsbare gezinnen te behoeden voor energie-armoede en anderzijds ook het concept uittesten bij realisatie.

In 2017 werden de nodige voorbereidingen getroffen voor opstart van het project. Er werd een werkgroep opgericht waarin beleidsverantwoordelijken van gemeente en OCMW Ingelmunster werden betrokken, de bevoegde ambtenaren en medewerkers van Fluvius, WVI, de provincie en de Woondienst.

De gemeenteraad van Ingelmunster keurde op 19/12/2017 een reglement goed tot toekenning van een premie voor energiebesparende investeringen in een woning in het kader van het project Ingelmunster benoveert.

Intussen is een begeleidingstraject opgestart in een 10-tal woningen. De concrete uitvoering gebeurt door een benocoach van Fluvius, in nauwe samenwerking met de sociale dienst van het OCMW.

Door een samenloop van omstandigheden haakten nog 2 eigenaars af, waardoor het experiment verder werd gezet met 8 eigenaars. De eerste investeringen gebeurden reeds vanaf 2018. Afronding van het project is voorzien in 2020.



## 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

#### 1. Normerende maatregelen

##### 1.1. Conformiteitsattesten

Afgewerkte dossiers conformiteitsattesten

	2017	2018	2019
Izegem	12	26	63
Ingelmunster	0	2	12
Ledegem	2	0	1
Oostrozebeke	0	4	1
Wielsbeke	2	22	1

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

##### 1.2. Opvolgen woningkwaliteit huisvesting seizoenarbeiders en buitenlandse werknemers

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

- Inventarisatie van panden waar er mogelijks een (problematische) huisvestings situatie 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 situatie precies te kunnen inschatten en 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.

#### Data overlegmomenten

- Izegem: 29/04/2019, 23/09/2019
- Ingelmunster: 12/03/2019, 18/09/2019, 10/12/2019
- Oostrozebeke: 30/01/2019, 24/04/2019, 09/10/2019
- Wielsbeke: 18/04/2019, 04/07/2019, 21/11/2019

#### Aantal dossiers huisvesting seizoenarbeiders

	2017	2018	2019
Izegem	6	7	11
Ingelmunster	8	4	1
Oostrozebeke	0	28	17
Wielsbeke	7	7	7

### **1.3. Stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit**

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

- In Izegem werd de stedenbouwkundige verordening na evaluatie aangepast in 2018 (goedkeuring gemeenteraad 29/05/2018). Naast meergezinswoningen (zowel nieuwe als opsplitsing van bestaande panden) is de verordening nu ook van toepassing op nieuwbouw van eengezinswoningen en er werden nog enkele specifieke kwaliteitsnormen toegevoegd.
- In Ingelmunster werd de verordening op 19/04/2011 goedgekeurd door de gemeenteraad. De gemeente plant deze legislatuur een evaluatie van de stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit om bij te sturen waar nodig.
- 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 werd de verordening op 7/07/2010 goedgekeurd door de gemeenteraad. Tijdens deze legislatuur wil men de stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit uitbreiden in de lijn van de aanpassing in Izegem.
- In de gemeente Oostrozebeke is er nog geen verordening van toepassing, maar men voorziet de invoering ervan tegen eind 2020.

#### Aantal adviesdossiers i.v.m. toepassing stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit

	2017	2018	2019
Izegem	17	12	9
Ingelmunster	3	6	8
Ledegem	0	85	130
Wielsbeke	2	4	5

## 2. Stimulerende maatregelen

Alle gemeenten in het werkingsgebied hebben een sterk 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 premieaanvragers. Tijdens dit plaatsbezoek krijgt men heel gerichte info en advies over hoe bepaalde werken best aangepakt worden.

### Gemeentelijke premies

Aantal toegekende gemeentelijke huisvestingspremies aan particulieren

	2017	2018	2019
Izegem	113	69	85
Ingelmunster	34	16	34
Ledegem	38	21	39
Oostrozebeke	18	15	19
Wielsbeke	18	13	16

Zie detail in bijlage 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.

### 3.1. Leegstand

Aantal leegstaande panden opgenomen in gemeentelijke inventaris

	2017	2018	2019
Izegem	73	63	68
Ingelmunster	56	0	73
Ledegem	31	17	53
Oostrozebeke	33	38	35
Wielsbeke	36	9	32

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

	LS 31.12.18	LS 31.12.19
Izegem	278	201
Ingelmunster	87	61
Ledegem	81	29
Oostrozebeke	112	89
Wielsbeke	91	65

Een aantal woningen werden in 2019 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschraapt

	Geïnventariseerd 2019	Geschraapt 2019	Saldo 2019
Izegem	68	2	66
Ingelmunster	73	7	66
Ledegem	53	7	46
Oostrozebeke	35	5	30
Wielsbeke	32	0	32

Beide cijfers samengeteld leveren volgend **totaal aantal leegstaande panden** op de gemeentelijke inventaris op 31.12.19

	Totaal LS 31.12.2019
Izegem	267
Ingelmunster	127
Ledegem	75
Oostrozebeke	119
Wielsbeke	97

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2019)

	Totaal LS	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	267	199	68	294750
Ingelmunster	127	104	23	74250
Ledegem	75	68	7	15000
Oostrozebeke	119	103	16	43500
Wielsbeke	97	81	16	49500

### 3.2. Verwaarlozing

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

Aantal verwaarloosde panden opgenomen in gemeentelijke inventaris

	2017	2018	2019
Izegem	1	3	6
Ingelmunster	1	3	4
Ledegem	1	1	3
Oostrozebeke	0	1	0
Wielsbeke	1	0	8

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

	VW 31.12.18	VW 31.12.19
Izegem	8	6
Ingelmunster	6	6
Ledegem	6	5
Oostrozebeke	3	3
Wielsbeke	2	0

Een aantal woningen werden in 2019 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschraapt

	Geïntariseerd 2019	Geschraapt 2019	Saldo 2019
Izegem	6	0	6
Ingelmunster	4	0	4
Ledegem	3	0	3
Oostrozebeke	0	0	0
Wielsbeke	8	1	7

Beide cijfers samengeteld leveren volgend **totaal aantal verwaarloosde panden** op de gemeentelijke inventaris op 31.12.19

	Totaal VW 31.12.2019
Izegem	12
Ingelmunster	10
Ledegem	8
Oostrozebeke	3
Wielsbeke	7

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2019)

	Totaal VW	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	12	5	7	14250
Ingelmunster	10	5	5	6750
Ledegem	8	5	3	6000
Oostrozebeke	3	1	2	15000
Wielsbeke	7	0	7	5250

Aantal verwittingsbrieven

	2019
Izegem	6
Ingelmunster	7
Ledegem	13
Oostrozebeke	11
Wielsbeke	10
<b>Totaal</b>	<b>47</b>

Aantal vaststellingsbrieven

	2019
Izegem	6
Ingelmunster	7
Ledegem	6
Oostrozebeke	2
Wielsbeke	13
<b>Totaal</b>	<b>34</b>

### 3.3. Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid

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

	2017	2018	2019	Besluit in 2019
Izegem	15	16	20	12
Ingelmunster	3	3	5	3
Ledegem	3	3	3	1
Oostrozebeke	8	5	5	3
Wielsbeke	14	6	9	8

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

	O/O 31.12.18	O/O 31.12.19
Izegem	25	18
Ingelmunster	6	2
Ledegem	3	3
Oostrozebeke	10	7
Wielsbeke	10	5

Een aantal woningen werden in 2019 geïnventariseerd, en in hetzelfde jaar opnieuw geschrapt

	Geïnventariseerd 2019	Geschrapt 2019	Saldo 2019
Izegem	12	4	8
Ingelmunster	3	1	2
Ledegem	1	0	1
Oostrozebeke	3	1	2
Wielsbeke	8	0	8

Beide cijfers samengeteld leveren volgend **totaal aantal ongeschikte en onbewoonbare panden** op de gemeentelijke inventaris op 31.12.19

	ongeschikt	onbewoonbaar	Totaal OO
Izegem	2	24	26
Ingelmunster	0	4	4
Ledegem	0	4	4
Oostrozebeke	1	8	9
Wielsbeke	2	11	13

Gegevens vrijstelling en inkohiering (31.12.2019)

	Totaal OO	# dossiers vrijstelling	# dossiers inkohiering	Prognose heffing
Izegem	26	17	9	23250
Ingelmunster	4	2	2	2500
Ledegem	4	2	2	3250
Oostrozebeke	9	2	7	10500
Wielsbeke	13	13	0	0

## BELEIDSPRIORITEIT 3

### De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod i.f.v. de woonnoden

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

In 2019 werd bijzondere aandacht besteed aan volgende activiteiten:

#### 1. De gemeenten werken een beleid uit om onbebouwde bouwgronden en kavels te activeren

In 2019 werd werk gemaakt van een nieuwe actualisatie van het register onbebouwde percelen (ROP). Dit werd besproken en leidde telkens tot een conclusie om hier beleidsmatig mee om te gaan.

Izegem

Goedgekeurde verkaveling				woongebied				totaal			
2013		2019		2013		2019		2013		2019	
53	301.528m <sup>2</sup>	8	85.487m <sup>2</sup>	35	447.121m <sup>2</sup>	22	412.704m <sup>2</sup>	88	748.650m <sup>2</sup>	30	498.191m <sup>2</sup>
0		2		5		7		5		9	

De gemeentelijke activeringsheffing is momenteel van toepassing op alle onbebouwde percelen. Dit beleid wordt verder gezet.

Ingelmunster

Goedgekeurde verkaveling				woongebied				totaal			
2013		2019		2013		2019		2013		2019	
11	76.224m <sup>2</sup>	10	73.921m <sup>2</sup>	30	455.443m <sup>2</sup>	23	365.398m <sup>2</sup>	41	531.667m <sup>2</sup>	34	439.319m <sup>2</sup>
1		7		8		5		9		2	

In vorige legislatuur werden een aantal RUP's goedgekeurd, die o.m. de reconversie van bepaalde sites wou stimuleren. Dit heeft veel ontwikkelingen in gang gezet. Momenteel zijn er 3 belangrijke sites in ontwikkeling voor de bouw van telkens meer dan 100 woningen. Gezien de cijfers en de vaststelling dat er zonder activeringsheffing al heel wat gronden werden bebouwd, is een heffingsreglement niet nodig.

Ledegem

Goedgekeurde verkaveling				woongebied				totaal			
2013		2019		2013		2019		2013		2019	
172	104.262m <sup>2</sup>	60	59.085m <sup>2</sup>	93	149.008m <sup>2</sup>	88	141.950m <sup>2</sup>	265	253.270m <sup>2</sup>	148	201.035m <sup>2</sup>

De gemeentelijke activeringsheffing is momenteel van toepassing op alle onbebouwde percelen. Dit beleid wordt verder gezet.

Oostrozebeke

Goedgekeurde verkaveling				woongebied				totaal			
2013		2019		2013		2019		2013		2019	
74	61.576m <sup>2</sup>	108	133.272m <sup>2</sup>	186	262.028m <sup>2</sup>	78	154.637m <sup>2</sup>	260	323.604m <sup>2</sup>	186	287.909m <sup>2</sup>

Het ROP werd geactualiseerd. Gezien mondeling kon geactiveerd worden (te zien in de cijfers), werd geopteerd om geen heffing in te voeren.

Goedgekeurde verkaveling				woongebied				totaal			
2013		2019		2013		2019		2013		2019	
35	262.442m <sup>2</sup>	23	203.825m <sup>2</sup>	17	395.977m <sup>2</sup>	31	308.347m <sup>2</sup>	52	658.419m <sup>2</sup>	54	512.172m <sup>2</sup>
3		4		5		4		8		8	

Stijging aantal onbebouwde percelen woongebied: wellicht te verklaren doordat veel verkavelingen vervallen zijn tgv goedkeuring RUP's. Daardoor komen ze automatisch onder 'woongebied'. Er wordt niet geopteerd om een heffing in te voeren, maar wel om sensibiliserend te werken, o.m. naar eigenaars van meerdere percelen.

## 2. De gemeenten screenen potentieel inhuurbare woningen voor het Sociaal Verhuurkantoor

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. Alle Woonwinkelmedewerkers, de technisch adviseurs die dossiers leegstand en OO behandelen, gemeentelijke ambtenaren en mandatarissen komen regelmatig in contact met eigenaars die vragen hebben omtrent een bepaalde woning (verkopen of verhuren, privé of via SVK, ....). Deze signalen worden doorgegeven aan de Woondienst. Het diensthoofd en een technisch adviseur gaan systematisch ter plaatse om de woning te screenen en de verschillende mogelijkheden met de eigenaar te bespreken. Eigenaars die in opvolging hiervan via SVK willen werken, worden naar het SVK toegeleid en van daaruit verder opgevolgd. Eigenaars die daarentegen uiteindelijk beslissen om niet met het SVK samen te werken, krijgen via deze weg informatie waarop ze moeten letten, rekening houdend met het doel dat ze voor hun woning voor ogen hebben (zelf verhuren, verkopen, ....) – aandacht voor kwaliteit, leegstand, .....

Cijfers van de afgelopen 3 jaar:

- 2017:
  - gehuurd door SVK: 17
  - in beraad: 19
  - afgesprongen: 35
  - tot # woningen bezocht 71
- 2018:
  - gehuurd door SVK: 27
  - in beraad: 15
  - afgesprongen: 24
  - tot # woningen bezocht 66
- 2019:
  - gehuurd door SVK: 44 (waarvan 30 in een nieuwbouwcomplex)
  - in beraad: 21
  - afgesprongen: 15
  - tot # woningen bezocht 80

## 3. De gemeenten werken een kader uit om het systeem "Zorgwonen" te promoten

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



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

Het was de bedoeling om zorgwonen beter bekend te maken bij potentiële aanvragers, hen 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 eventueel rekenen op extra begeleiding (vanuit de Woondienst) en/of op een premie om de nodige aanpassingen door te voeren in de zorgwoning. Hiervoor werd het gemeentelijk premiereglement levenslang wonen aangepast.

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

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

Het systeem "Zorgwonen" zal in 2020 actief gepromoot worden aan de hand van de uitgewerkte brochure.

#### **4. De gemeenten voeren een gecoördineerd beleid rond sociaal wonen**

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

Stand van zaken op 31/12/2019:

	<b>BSO Huur</b>	<b># woningen gerealiseerd 31/12/2019</b>	<b># woningen in planning</b>	<b>totaal # woningen (gerealiseerd + planning)</b>
Izegem	<b>188</b>	322	42	<b>364</b>
Ingelmunster	<b>80</b>	61	48	<b>109</b>
Ledegem	<b>61</b>	76	2	<b>78</b>
Oostrozebeke	<b>49</b>	97	3	<b>100</b>
Wielsbeke	<b>24</b>	40	49	<b>89</b>

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

- Izegem: convenant voor de realisatie van de projecten Gentsestraat en Borstelmuseum (totaal 25 appartementen) – SHM IZI Wonen
- Ledegem: convenant voor het heropbouwproject Cardijnlaan/Oostlaan (2 extra woningen) – SHM De Mandel
- Oostrozebeke: convenant voor het heropbouwproject Vlissingenstraat (2 extra woningen) – SHM Mijn Huis
- Wielsbeke: convenant voor het project Bavikhoofsestraat (24 woningen) – SHM Mijn Huis

## 5. De gemeenten inventariseren tweede verblijven

De inventarisatie van tweede verblijven wordt gezien in samenhang met de bestrijding van leegstand. Eigenaars van een leegstaand pand proberen deze regelgeving regelmatig te omzeilen door te argumenteren dat hun woning in feite een tweede verblijf is. Dit moet duidelijk kunnen aangetoond worden.

Het is dan ook van belang om een inventaris van tweede verblijven bij te houden. Een tweede verblijf is toegelaten, maar moet dan ook als dusdanig gebruikt worden.

### Gegevens tweede verblijven

Gemeente	Aantal 2 <sup>de</sup> verblijven	Belasting, taks, ...
Ingelmunster	7	1000 € (belastingreglement)
Izegem	24	750 € (belastingreglement)
Ledegem	19	85 € (alg gemeentebelasting)
Oostrozebeke	10	20 € (milieubelasting)
Wielsbeke	2	geen belasting

## **ANDERE**

### **Overleg, netwerkvorming en sensibilisering**

#### **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.

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

Via een partnerschap tussen CAW Centraal West-Vlaanderen, Welzijnshuis stad Roeselare, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden van de regio's Roeselare, Tielt en Izegem, en enkele OCMW's werd in 2015 een overleg opgestart om dak- en thuisloosheid regio-overschrijdend aan te pakken in Midden West-Vlaanderen. Dit leidde tot een actieplan m.b.t. het uitwerken van een regiostrategie ivm dak- en thuisloosheid.

Er werden diverse acties uitgewerkt m.b.t. preventie van dak- en thuisloosheid en een kwaliteitsvolle zorg en nazorg aanbieden voor wie met dak- en thuisloosheid geconfronteerd wordt. Tevens werd ingezet op effectieve en gedeelde verantwoordelijkheid bij de aanpak van dak- en thuisloosheid.

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

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

##### **Overzicht van de bijeenkomsten:**

- De stuurgroep: 14/02/2019 – 27/06/2019 – 5/11/2019
- Werkgroep preventieve uithuiszetting: 11/02/2019 – 4/07/2019 – 7/10/2019
- Werkgroep efficiënte inzet tijdelijke woonvormen: 29/11/2019
- Overleg sociale huisvesters: 28/03/2019 – 21/06/2019 – 12/09/2019

Er werden ook 2 trefmomenten georganiseerd in 2019:

- 21/03/2019: infomoment voor de nieuwe lokale mandatarissen i.v.m. de regiostrategie dak- en thuisloosheid
- 12/12/2019: Preventie van uithuiszetting

##### **1.2 Overleg immokantoren**

Eind 2018 is een samenwerking opgestart met de immokantoren die werkzaam zijn in het werkingsgebied van de Woondienst. Tweemaal per jaar wordt een overlegmoment georganiseerd. Bedoeling van dit overleg is om informatie uit te wisselen over beide werkingen, alsook rond specifieke thema's te werken zoals bv. huursubsidie, gerechtelijke uithuiszetting, bemiddeling in huurzaken, wijzigingen kwaliteitsbeleid, etc. Het OCMW van Izegem sluit mee aan op dit overleg, alsook de integratieambtenaar van Stad Izegem. De andere OCMW's uit het werkingsgebied worden systematisch op de hoogte gehouden via de adviesgroep 'Wonen-Welzijn'. Het afgelopen jaar kwam het overleg bijeen op 12/06/2019 en op 15/01/2020.

Volgende concrete acties vloeiden reeds voort uit de samenwerking met de immokantoren:

- Een rechtstreekse infolijn: verspreiding van visitekaartjes met een rechtstreekse lijn voor huurproblemen, vragen over kwaliteit van de woning en vragen rond premies.
- Een 'Newsflash' met gepersonaliseerde relevante info voor immo's (omdat gewone nieuwsbrieven dikwijls verloren gaan in het vele emailverkeer).
- Ontwikkeling van een handleiding woningkwaliteit die gemakkelijk hanteerbaar is voor mensen met weinig technische kennis (uitgewerkt door een technisch adviseur in samenspraak met een contactpersoon vanuit de immosector), met hieraan gekoppeld infomomenten onder de vorm van een rondgang in een huurwoning.
- Actiever inzetten op het afleveren van C-attesten in conforme woningen. We maken de immokantoren warm om bij herverhuur (wissel huurder) een controlebezoek van een technisch adviseur in te plannen teneinde duidelijk zicht te krijgen op de bestaande toestand van de woning op vlak van kwaliteit.

### **1.3 Overleg eerstelijnsgezondheidszorg**

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

Izegem	15/10 LAS, 19/11 ROSI
Ledegem	21/10 OCMW Ledegem
Ingelmunster	15/10 LAS
Oostrozebeke	2020
Wielsbeke	03/2020

### **1.4 Samenwerking met energiehuis**

In 2019 werden de taken van de energiehuisen geheroriënteerd. Naast het verstrekken van energieleningen kregen ze bijkomende taken, waaronder aan burgers informatie geven over energievragen, particulieren begeleiden bij energetische renovatiewerken e.d.

Tot nu toe had het energiehuis (WVI) een maandelijkse zitdag in de Woondienst om alle info te verstrekken over energieleningen en de contracten af te sluiten. In het afgelopen jaar werden nieuwe afspraken gemaakt met het energiehuis rekening houdend met hun nieuwe taakstelling. Vanaf 2020 zullen er maandelijks 2 zitdagen georganiseerd worden in de Woondienst (telkens op afspraak).

### **1.5 Netwerkvorming**

Woondienst Regio Izegem is ingeschakeld in diverse overlegfora op lokaal, regionaal, provinciaal en Vlaams niveau. Dit was ook in 2019 het geval:

- Op lokaal en regionaal niveau
  - Overleg met sociale diensten van respectievelijk het OCMW van Izegem (woonbegeleiders), Ledegem (N. Vandendriessche), Oostrozebeke (S. Vandecasteele), Ingelmunster (I. Malfait & M. Verbeke) en Wielsbeke (M. Debruyne)
  - Regionaal Overleg Sociale diensten regio Izegem (ROSI): A. Vierstraete

- Uitwisselingstafel voor IGS-projecten (org. Wonen West-Vlaanderen): B. Sintobin / N. Vandendriessche (overleg woonwinkelmedewerkers) / A. De Burghgraeve (overleg technisch adviseurs)
  - Project Proef-Wonen:
    - regionale stuurgroep: N. Folens, B. Sintobin, A. Vierstraete, S. Vandecasteele
    - multidisciplinair team proef-wonen regio Izegem: A. Vierstraete, S. Vandecasteele
  - CAW Midden West-Vlaanderen – algemene vergadering: B. Sintobin
  - Vzw Samenspel – algemene vergadering: B. Sintobin
  - Vzw Tot uw Dienst – algemene vergadering: B. Sintobin
  - Kringloopcentrum Midden West-Vlaanderen – alg. vergadering, raad van bestuur: B. Sintobin
- Op Vlaams niveau:
    - Commissie Huisvesting VVSG: B. Sintobin
    - VVSG – overleggroep IGS-projecten: B. Sintobin
    - VVSG – werkgroep Wonen – Welzijn: S. Vandecasteele
    - Overleg Woonwinkels (kerngroep en algemene vergadering): S. Vandecasteele (andere woonbegeleiders en B. Sintobin op agenda)
    - HURpunt: raad van bestuur (B. Sintobin), algemene vergadering (B. Sintobin & N. Folens) en Kerngroep (N. Folens)

## **2. Sensibiliseringsacties omtrent wonen**

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

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

### **Overzicht uitgevoerde activiteiten**

#### ***Vormingsprogramma's i.v.m. wonen***

- Rondleiding in de Woondienst voor anderstalige nieuwkomers Babbel'uit op 26/09/2019
- Mini-opleiding woningkwaliteit 15/10/2019 LAS Izegem-Ingelmunster
- Mini-opleiding woningkwaliteit 21/10/2109 OCMW Ledegem
- Mini-opleiding woningkwaliteit 19/11/2019 ROSI

#### ***Sensibiliseringsacties inzake wonen***

- Info-artikels in de gemeentelijke infokranten:
  - Premies (alle gemeenten – maart/april 2019)
  - Sociaal huren (alle gemeenten – mei/juni 2019)
  - Premies gewest (Ledegem en Ingelmunster – september/oktober 2019)
  - Woningkwaliteit (alle gemeenten – november/december 2019)
- Uitwerken en plaatsen van een onbemande stand op diverse plaatsen in de gemeenten:
  - Er werd een stand uitgewerkt in de vorm van een "huis", dat 'rondreist' in de verschillende gemeenten. Het huis bevat diverse info over wonen (de info kan zo nodig aangepast worden naargelang de doelgroep waarop wordt gemikt).
  - Plaatsen en data:
    - Februari: De Leest Izegem

- Eerste helft maart: Sociaal Huis Ingelmunster
- Tweede helft maart: Ziekenhuis Izegem (dag van de zorg)
- April: Bibliotheek Oostrozebeke
- Begin mei: Gemeentehuis Ledegem
- Mei: Sociaal Huis Ingelmunster
- Eerste helft juni: Sociaal Huis Wielsbeke
- September tot begin november: Stadhuis Izegem
- November: Gemeentehuis Izegem
- December: 't Kringske Ledegem

***Sensibiliseringsacties inzake wonen, gericht naar potentiële doorverwijzers:***

- Speed date OCMW Izegem 07/02/2019
- Overleg wijkagenten en sociale dienst Oostrozebeke 13/02/2019
- Overleg communciatieambtenaren 25/02/2019
- Overleg immokantoren: 12/06/2019
- Newsflash immokantoren 24/10/2019 en 06/11/2019
- Verspreiden van E-nieuwsbrief naar 500 adressen:
  - 14/01/2019
    - Vacature Technisch instructeur
  - 31/01/2019
    - Vacature Technisch instructeur
  - 27/03
    - SVK opening project Schrijverkeshoek Wielsbeke
    - SVK opening Ommegangstraat Izegem
    - Nieuwe verhuring SVK Bavikhoofsestraat Wielsbeke
    - Nieuwe renovatiepremie
    - Premies netbeheerders 2019
    - Slooppremie Tommelein
    - Nieuwe premie vervanging individuele verwarmingssystemen op vaste brandstoffen
    - Toelichting overleg immokantoren
    - Voorstelling nieuwe medewerkers
  - 28/03
    - Huisvestingsdienst wordt Woondienst regio Izegem
  - 05/04
    - Vacature technisch instructeur

	2017		2018		2019	
	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd	# aanvragen	# geweigerd
<b>Izegem</b>						
aankoop	6	1				
verbetering	71	7	68	2	77	6
levenslang wonen	42	5	27	0	41	4
verhuurpremie	17	0	14	1	9	1
<b>totaal alle premies</b>	<b>136</b>	<b>13</b>	<b>109</b>	<b>3</b>	<b>127</b>	<b>11</b>
<b>Ingelmunster</b>						
verbetering	25	2	24	1	39	8
verhuurpremie	1	0	1	0	1	0
aanpassing	18	2	11	0	13	0
<b>totaal alle premies</b>	<b>44</b>	<b>4</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>53</b>	<b>8</b>
<b>Ledegeem</b>						
aankoop	7	0	11	0	15	0
verbetering	10	0	14	1	16	1
aanpassing	15	0	11	0	13	0
<b>totaal alle premies</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>44</b>	<b>1</b>
<b>Oostrozebeke</b>						
verbetering	3	0	14	3	11	0
aanpassing / levenslang wonen	4	0	7	0	11	1
<b>totaal alle premies</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>1</b>
<b>Wielsbeke</b>						
verbetering	10	3	18	4	15	4
aanpassing	9	1	2	0	8	2
verhuurpremie	4	0	0	0	1	0
<b>Totaal alle premies</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>23</b>	<b>6</b>

Aantal toegelate gemeentelijke huiveringspremies - 2017 - 2019

Bijlage 2

Detail per premie

	2017		2018		2019	
	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag	# dossiers	bedrag
<b>Izegem</b>						
aankoop	16	€ 40 000,00	4	€ 10 000,00	1	€ 2 500
verbetering	26	€ 74 042,00	38	€ 110 239,56	44	€ 136 596,42
levenslang wonen	52	€ 31 539,77	18	€ 8 700,00	23	€ 13 181
verhuurpremie	18	€ 85 578,12	9	€ 40 527,51	13	€ 61 044,04
hoogrendementglas huurwon.	1	€ 5 000,00	0	€ 0,00	4	€ 9 958,4
<b>totaal alle premies</b>	<b>113</b>	<b>€ 236 159,89</b>	<b>69</b>	<b>€ 169 467,07</b>	<b>85</b>	<b>€ 223 279,86</b>
<b>Ingelmunster</b>						
verbetering	17	€ 14 090,64	9	€ 6 110,00	20	€ 11 399,85
verhuurpremie	3	€ 10 405,86	0	€ 0,00	0	€ 0
aanpassing	14	€ 9 240,47	7	€ 4 038,83	14	€ 9 250,35
<b>totaal alle premies</b>	<b>34</b>	<b>€ 33 736,97</b>	<b>16</b>	<b>€ 10 148,83</b>	<b>34</b>	<b>€ 20 650,2</b>
<b>Ledelegem</b>						
aankoop	8	€ 10 250,00	7	€ 8 875,00	13	€ 16 875
verbetering	14	€ 21 875,00	4	€ 6 562,50	7	€ 8 750
aanpassing	16	€ 8 139,23	10	€ 4 597,76	14	€ 5 613,11
<b>totaal alle premies</b>	<b>38</b>	<b>€ 40 264,23</b>	<b>21</b>	<b>€ 20 035,26</b>	<b>34</b>	<b>€ 31 238,11</b>
<b>Oostrozebeke</b>						
aankoop	1	€ 250,00	0	€ 0,00	1	€ 250
verbetering	9	€ 8 525,00	9	€ 8 437,16	11	€ 6 000
aanpassing / levenslang wonen	7	€ 3 740,89	5	€ 2 625,00	7	€ 3 125
alternatieve energie			1	€ 500,00		
<b>totaal alle premies</b>	<b>17</b>	<b>€ 12 515,89</b>	<b>15</b>	<b>€ 11 562,16</b>	<b>19</b>	<b>€ 9 375</b>
<b>Wielsbeke</b>						
verbetering	13	€ 10 384,74	7	€ 4 795,40	12	€ 5 200
aanpassing	3	€ 2 151,25	5	€ 2 846,73	4	€ 4 000
verhuurpremie	2	€ 8 000,00	1	€ 4 000,00	0	€ 0
<b>totaal alle premies</b>	<b>18</b>	<b>€ 20 535,99</b>	<b>13</b>	<b>€ 11 642,13</b>	<b>16</b>	<b>€ 9 200</b>



### 3.

## SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM

### Izegem – Ingelmunster – Ledegem – Oostrozebeke – Wielsbeke - Lendeledede

## ACTIVITEITENVERSLAG 2019




Dit luik bevat een beknopte rapportage van de hoofdactiviteiten van het SVK in 2019 :

1. De prospectie, het **patrimoniumbeheer** en de ondersteuning van (**kandidaat-)** verhuurders
  2. Het **inschrijven** van kandidaat-huurders op de wachtlijst van het SVK
  3. Het **toewijzingen** van woningen en appartementen aan kandidaat-huurders
  4. Het ondersteunen en **begeleiden van huurders**
- In **punt 5** wordt een overzicht gegeven van de **samenwerkingsinitiatieven en de overlegfora** waaraan het SVK participeert (of initiatiefnemer is).
  - In **punt 6** worden tot slot een aantal **organisatorische aspecten** - specifiek voor de SVK-werking - toegelicht.

## 1. Prospectie, patrimoniumbeheer en ondersteuning van (kandidaat-) verhuurders

### 1.1 Prospectie SVK-panden : aanpak

Samenvattend gebeurt de prospectie als volgt:

	<b>STAP 1 : Bereiken potentiële verhuurders :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Spontane contacten - website: <a href="http://www.woondienst.be">www.woondienst.be</a></li><li>• Doorverwijzing</li><li>• Bekendmakingsacties</li></ul>
	<b>STAP 2 : Informeren van potentiële verhuurders:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eerste info over het aanbod van SVK (modaliteiten verhuur)</li><li>• Vrijblijvend bezoek aan het aangeboden pand</li></ul>
	<b>STAP 3 : Verdere afhandeling:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Optie 1 : Akkoord tot samenwerking eigenaar-SVK</li><li>• Optie 2 : Eigenaar beslist om het pand niet te verhuren via SVK</li><li>• Optie 3 : SVK beslist om het pand niet in huur te nemen</li></ul>

Toelichting :

#### **Stap 1: Bereiken potentiële verhuurders**

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

- **Via spontane contacten:** We stellen vast dat de mond aan mondreclame een belangrijke rol blijft spelen. Eigenaars-verhuurders kunnen ook op eender welk moment **onze website** consulteren voor actuele informatie rond het SVK. In 2019 consulteerden **264 unieke bezoekers** de webpagina:

“<https://www.woondienst.be/nl/verhuren/verhuren-via-een-sociaal-verhuurkantoor/>”. Voor bijkomende vragen kan men op diverse manieren contact opnemen (afspraak op dienst: telefoon, mail, ...).

- **Via doorverwijzing** door o.m.: de OCMW 's, eigenaars die reeds via een SVK verhuren, lokale politici, ...
- **Via diverse bekendmakingsacties** vanuit het SVK: Jaarlijks worden een aantal initiatieven opgezet om het SVK bekend te maken bij het bredere publiek, waaronder in 2019:
  - De lancering van onze nieuwe website : [www.woondienst.be](http://www.woondienst.be) , aangepast aan de nieuwe huisstijl en met extra aandacht voor de gebruiksvriendelijkheid. Via onze site is alle praktische informatie over wonen voor elke burger binnen handbereik. Gezien het SVK ingebed zit in de Woondienst krijgt de gebruiker niet alleen informatie over huren en verhuren via SVK, maar ook rond de andere facetten m.b.t. wonen. Zo krijgt men in één oogopslag zicht op de verschillende mogelijkheden rond kopen, (ver)huren,... , en kan men van daaruit – al dan niet na het verder inwinnen van informatie – een weloverwogen keuze maken.

### **Stap 2: De eigenaar neemt contact op met het SVK:**

Het SVK regio Izegem hanteert verder volgende procedure wanneer een potentiële eigenaar-verhuurder contact opneemt met het SVK:

1. **Eerste info over de SVK-werking**, meestal telefonisch of eventueel via mail (met tevens verwijzing naar de website van het SVK).
2. **Vrijblijvend bezoek aan de aangeboden woning**.

Dit bezoek gebeurt steeds door het diensthoofd en één van de technisch adviseurs van de Woondienst regio Izegem. Voor elke gemeente van het werkingsgebied is immers een werkwijze afgesproken, waarbij het IGS lokaal woonbeleid regio Izegem potentiële SVK-woningen of- appartementen screent en zo mogelijk toe leidt naar het SVK.

Op basis van de rondgang krijgt de eigenaar meteen concrete info over eventuele **gebreken** aan de woning, mogelijke aanpak, welke rol het SVK en de technische dienst kunnen spelen, eventuele premies, .... Na dit bezoek ontvangt de eigenaar een kopie van het technisch verslag, een beschrijving van de noodzakelijke werken en een voorstel betreffende de **inhuurprijs**, op basis van de huurprijsberekeningstabel.

### **Stap 3: Het eerste contact kan uitmonden in één van volgende drie pistes:**

- **Mogelijkheid 1:** Er is een akkoord tussen de eigenaar en het SVK om samen te werken. De verdere aanpak hangt dan af van de situatie:
  - a) De woning is **instap-klaar**;
  - b) Vooraleer te verhuren moeten er **werken** uitgevoerd worden – de **eigenaar** zal die zelf (laten) uitvoeren;
  - c) Vooraleer te verhuren moeten er **werken** uitgevoerd worden – de **technische ploeg van Wonen en Werken** zal die uitvoeren.

In 2019 werd beslist om de optie c te laten uitdoven. De projecten waarvoor nog een ter beschikkingstelling werd ondertekend worden uiteraard afgewerkt (de technische dienst kan voortaan wel nog instaan voor tussentijdse renovaties van SVK-panden).

De groei van het patrimonium vraagt immers een grotere tijdsinvestering voor herstellingen en onderhoud. Waar andere SVK-werkingen er soms voor kiezen om diverse werken uit te besteden, kiezen wij er op vandaag voor om de meeste zaken in eigen beheer te houden en dit omwille van o.m:

- De **financieel voordelige formule**, zowel voor de eigenaar als de huurder;
- De mogelijkheid om korter op de bal te spelen, gezien we de **werkplanning in eigen beheer** hebben;
- De mogelijkheid tot **nauwere opvolging van de panden**: zo wordt van de medewerkers van de technische dienst verwacht dat zij aan de huurbegeleiders signaleren wanneer ze merken dat een pand niet goed onderhouden wordt. De huurbegeleider bekijkt dit dan verder met betrokken huurders.

- **Mogelijkheid 2:** De eigenaar **beslist het pand niet te verhuren via SVK**. Verschillende zaken kunnen er toe leiden dat een eigenaar uiteindelijk beslist om niet via SVK te verhuren, waaronder:
  - **De inhuurprijzen:** Het SVK staat continue voor een dubbele uitdaging: de inhuurprijzen zo laag mogelijk houden met oog op betaalbaarheid voor kwetsbare huurders en tegelijk een aantrekkelijk aanbod te doen t.a.v. (potentiële) eigenaars-verhuurders.  
De huurberekeningstabel wordt intussen al enkele jaren gehanteerd. **In 2019 werden de tarieven wel herwerkt**, omdat het verschil met de private huurmarkt té groot geworden was. Nu is er een afzonderlijke tabel voor appartementen en woningen. De lagere huurprijs ten opzichte van de private huurmarkt is o.i. te verantwoorden door **de vele garanties die het SVK aan de eigenaars biedt**: garantie maandelijkse huur (ook bij wanbetaling of leegstand), een goed beheer van de woning (opvolging onderhoud door de huurbegeleiders, uitvoering van kleine(re) herstellingswerken door onze technische dienst, ...), .... Vooral eigenaars die eerder een negatieve verhuurervaring hadden, zijn zich bewust van deze voordelen en zijn bijgevolg makkelijker te overtuigen van de meerwaarde van verhuur via het SVK.
  - **De verwachtingen op vlak van woningkwaliteit:** Om potentiële verhuurders meteen een duidelijk beeld te geven van onze minimum woningkwaliteitsvereisten, werkten we een nota uit. Die wordt geregeld bijgewerkt op basis van concrete ervaringen. Logischerwijs is die gebaseerd op de normen van de Vlaamse Wooncode en het woningkwaliteitscharter van vzw Huurpunt. Elke (potentiële) eigenaar krijgt deze leidraad mee in een handig infomapje. Net als voorgaande jaren blijft de vaststelling dat een aantal eigenaars afhaken door de financiële inspanning die de woningkwaliteitseisen soms vergen. Het is dan ook belangrijk dat blijvend werk gemaakt wordt van een **stimulerend premiebeleid** (zowel gemeentelijk, provinciaal als Vlaams), teneinde potentiële verhuurders over de streep te halen en bovendien net dat stapje verder te gaan in de renovatie, dan het hoogst noodzakelijke om de norm te halen. Op die manier krijgt het SVK de kans om een kwalitatief woningpatrimonium uit te bouwen. Vanuit SVK regio Izegem zetten we in op het ondersteunen van eigenaars bij het aanvragen van diverse premies. We signaleren daarbij eventuele knelpunten aan de bevoegde overheden.
  - **De minimale verhuurtermijn van 9 jaar:** is voor een aantal eigenaars te lang (vb. als het over een woning gaat waarbij eigenaar naar het rusthuis verhuisd is).
  - ...

Indien men verder advies wenst omtrent de gebreken in het technisch verslag, wordt de eigenaar doorverwezen naar de technisch adviseur van de Woondienst regio Izegem, die betrokken was bij het verkennend bezoek (cf. stap 2).

- **Mogelijkheid 3:** Het komt ook voor dat een pand wordt **geweigerd door het SVK zelf** omdat het niet geschikt bevonden wordt (vb. indeling, ligging, ...)."

## 1.2 Het inhuren van nieuwe SVK-panden : aanpak

Wanneer de eigenaar(s) en het SVK beslissen om samen te werken, verloopt het inhuurproces meestal als volgt:



1. De **ondertekening van de verhuurbelofte** door de eigenaars gebeurt zoveel mogelijk op kantoor. Op dat moment worden volgende zaken besproken:

- De huurprijs : die wordt berekend op basis van de huurberekeningstabel (kandidaat-verhuurders krijgen die reeds tijdens het eerste contact mee in het SVK-infomapje);
  - Verdere concrete aanpak (in het bijzonder tijdens de fase tussen de ondertekening van de verhuurbelofte en de ondertekening van de hoofdhuurovereenkomst);
  - Uitleg mogelijke premies, met nadruk op premies die voor aanvang van de werken aangevraagd moeten worden (gemeentelijke);
  - Minimale kwaliteitsvereisten SVK-woningen
  - ...
2. Vanaf de ondertekening van de verhuurbelofte volgt één van de technisch adviseurs van de Woondienst de renovatie van (of de beperkte herstellingswerken in) het pand op.
3. Als het **einde van de werken** in zicht is, verwittigt de **eigenaar** de betrokken technisch adviseur. Vervolgens wordt een zgn. **controlebezoek (of 'groen licht' – bezoek)** ingepland. Sinds 2019 wordt de technisch adviseur hierin bijgestaan door de woningbeheerder van het SVK (S. Haezebrouck). Op die manier is de link tussen de voorfase (prospectie/renovatie) en de verhuring meteen gelegd<sup>4</sup>. Tijdens het bezoek wordt nagegaan of het pand effectief klaar is voor verhuring<sup>5</sup>. Eventuele opvolgingspunten worden schriftelijk overgemaakt aan de eigenaar (door de technisch adviseur, via mail). Het initiatief ligt dan opnieuw bij de eigenaar, die de adviseur dient te contacteren voor een tweede controlebezoek op het moment dat alle gebreken weggewerkt zijn.
4. Zodra er **groen licht** is voor verhuring :
- a) Maakt de SVK-coördinator **de hoofdhuurovereenkomst** op;<sup>6</sup>
  - b) Maakt de woningbeheerder **een gedetailleerde intredende plaatbeschrijving** op (digitaal op tablet, via softwareprogramma 'Chapps'). Beide documenten worden vervolgens ondertekend door de eigenaar(s) enerzijds en de voorzitter en secretaris van het SVK anderzijds. Tot slot worden alle documenten digitaal geregistreerd.
  - c) **Verdere verwerking**, waaronder:
    - Input van alle gegevens in softwareprogramma 'SVK@plus' en ons boekhoudprogramma;
    - De opstart van de toewijzingsprocedure i.k.v. de verhuur;
    - Registratie van het pand in de Vlabel-applicatie (voor vermindering onroerende voorheffing voor eigenaars);
    - Afsluit van brandverzekering voor het gebouw, met afstand van verhaal
    - Opvolging- en afhandeling premie-aanvragen voor eigenaars-verhuurders (gemeentelijk, gewestelijk, federaal, ...)
    - ...

### 1.3 Prospectie en inhuren : aandachtspunten

In de verlengingsaanvraag voor de basissubsidie-enveloppe 2016-2020 werd reeds aangegeven dat het minimum aantal woningen vroeger behaald werd dan voorzien. In elk geval streven we de komende jaren naar **een beheersbare groei**, rekening houdend met volgende aandachtspunten:

- **Het bewaken van de woningkwaliteit SVK-patrimonium als permanente opdracht.**

De kwaliteitseisen zijn door de jaren heen geëvolueerd.

- Panden die destijds door het SVK in huur werden genomen, voldoen op vandaag soms niet meer. Bij verhuisbewegingen wordt dan ook nagegaan of panden nog voldoen aan de huidige kwaliteitsnormen. Wanneer een eigenaar (ondanks de soms aantrekkelijke premies) niet bereid gevonden wordt om noodzakelijke (herstellings)werken uit te voeren, dan is het SVK genoodzaakt om de huurovereenkomst minnelijk te beëindigen of op te zeggen.

<sup>4</sup> I.k.v. informatieoverdracht naar het SVK team i.k.v. opstart toewijzing, oog voor technische aspecten i.k.v. verhuring, ...

<sup>5</sup> Check kwaliteitsvereisten, nodige attesten, alle toestellen in werking, nutsvoorzieningen in orde, ...

<sup>6</sup> Op basis van het verplicht te gebruiken model dat door VMSW ter beschikking wordt gesteld.

- Bij nieuwe panden vormt de nota 'minimum kwaliteitsvereisten SVK woningen' de leidraad. De eigenaars krijgen die van meet af aan mee in een informatiemapje. Ook de premies waarop men beroep kan doen, vindt men daar in terug.
- **Streven naar een gezond evenwicht m.b.t. de inzet van de technische ploeg : onderhouden, herstellen en renoveren.**  
Gezien de noodzaak om te blijven investeren in degelijke woningkwaliteit, blijven we streven naar een gezond evenwicht tussen enerzijds 'eigen renovaties' en anderzijds de begeleiding van eigenaars-verhuurders die zelf instaan voor renovatie.  
De vraag naar inzet van onze technische ploeg 'Wonen en Werken' voor **renovatie** blijft vrij groot, o.m. door de financieel interessante formule (de eigenaar betaalt enkel de materiaalkost en geen werkuren, gezien dit een werkervaringsproject voor langdurig werklozen en leefloners betreft). Zeker als panden die we reeds langer in huur hebben aan een renovatie toe zijn, en de eigenaar is bereid om daarin mee te stappen, willen we hierop kunnen inzetten.  
Anderzijds dienen ook de **herstellingen en onderhoudstaken** op een volwaardige manier opgevolgd te worden.
- **Regionale spreiding van het patrimonium:** Om een voldoende gedifferentieerd woningaanbod te hebben, streven we al langer regionale spreiding na. Veel hangt evenwel af van de lokale situatie, zoals de mate waarin het lokaal bestuur mee instaat voor het promoten van de werking, aard/typologie van het woningpatrimonium van een bepaalde (deel)gemeente), ...  
Het SVK heeft een dergelijke spreiding niet altijd zelf in de hand.

#### **1.4 Het SVK-woningpatrimonium en de huurprijzen anno 2019**

- SVK Regio Izegem behaalde in **2012** het minimum aantal van **100** woningen gehuurd aan een particuliere eigenaar om aanspraak te kunnen maken op de basissubsidie, zoals voorzien in het huidig SVK subsidiebesluit.
- Tegen 1/11/2016 moest SVK regio Izegem volgens het subsidiebesluit groeien tot 150 particulier ingehuurde woningen. Tegen peildatum **1/11/2016** had het SVK regio Izegem in  **totaal 201** lopende hoofdhuurovereenkomsten, waarvan **179 met particuliere eigenaars** . Het minimum aantal panden werd dus ruim gehaald.
- Drie jaar later - op **1/11/2019** - had het SVK **280<sup>7</sup>** panden in beheer waarvan 243 met particuliere eigenaars. Het groeide daarmee netto 35 panden t.o.v. 2018 (in 2019 : 45 in beheer en 10 uit beheer)
- Gezien er tussen 1/11/2019 en 31/12/2019 geen nieuwe overeenkomsten meer werden afgesloten, was dit ook de situatie op 31.12.2019 :

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

## Woninggroei

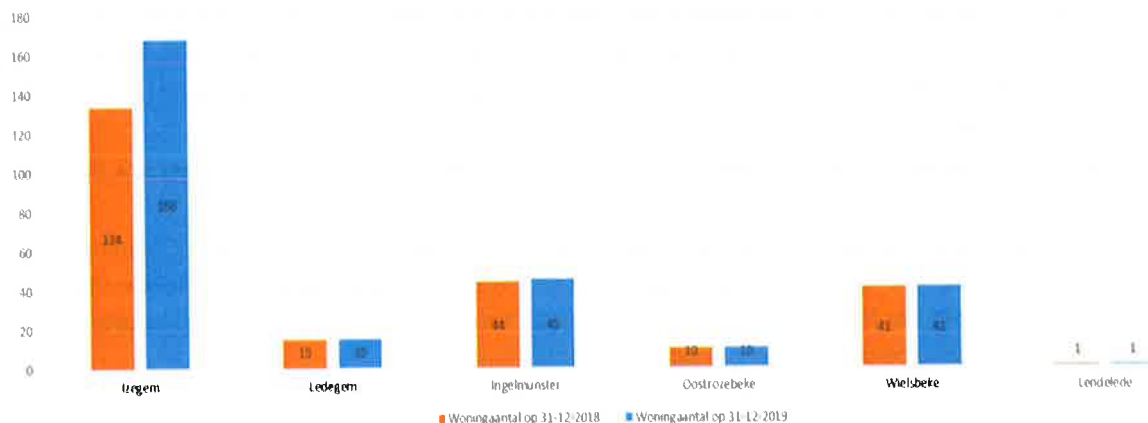
### A. Samenvatting

Totale woningaantal op 31-12-2018 =	245
Nieuwe woningen in beheer in 2019 =	45
Woningen uit beheer in 2019 =	10
Totale netto woninggroei in 2019 =	35
Totale woningaantal op 31-12-2019 =	280

rapportering jaarrapport 2018 =

### B. Grafiek

Woninggroei



#### 1.4.1 Nieuwe panden in beheer 2019 – concrete gegevens:

Nr.	Gemeente	Straat + Nr.	Startdatum	Type	slpk	Eigendom van	Basis huurprijs hoofdhuur
1-30	Izegem	Prinsessestraat 116-118-120	15/3-15/4-15/5/2019	App	Mix 1-2-3	particulier	Mix, min. €415 – max. € 510
31	Izegem	Marktstraat 30/7	15/01/2019	App	1	particulier	€ 395 + VK* € 25
32	Izegem	Schoolstraat 48/3	1/2/2019	App	1	Particulier	€ 350
33	Izegem	Roeselaarsestraat 262/3	1/4/2019	App	2	Particulier	€ 385 + FK** € 20
34	Izegem	Roeselaarsestraat 576	1/7/2019	Huis	2	Particulier	€ 414.50
35	Izegem	Roeselaarsestraat 578	1/7/2019	Huis	2	Particulier	€ 414.50
36	Izegem	Roeselaarsestraat 580	1/7/2019	Huis	2	Particulier	€ 425
37	Izegem	Roeselaarsestraat 582	1/7/2019	Huis	2	Particulier	€ 425
38	Izegem	Hondstraat 29/0	1/9/2019	App	1	particulier	€ 375
39	Izegem	Hondstraat 29/1	1/6/2019	App	2	particulier	€ 400
40	Izegem	Kouterweg 4	1/10/2019	Huis	3	particulier	€ 466.36
41	Ingelmunster	Oostrozebekestraat 282	1/7/2019	Huis	4	Particulier	€ 485

42	Ingelmunster	Stationsstraat 30/0001	1/3/2019	App	1	Particulier	€ 350
43	Ledegebem	Hugo Verriestlaan 64	1/7/2019	Huis	2	Particulier	€ 440
44	Ledegebem	Sint-Eloois-Winkelstraat 4	1/2/2019	Huis	3	Particulier	€ 440
<b>45</b>	Oostrozebeke	E. Brengierstraat 14/5	1/7/2019	App	3	Lokaal bestuur	€ 445

\* VK = vaste kost / \*\* FK = forfaitaire kost

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

Naar aanleiding van de opmaak van het verlengingsdossier voor erkenning 2021-2025 wordt in 2020 bekeken of het opportuun is om die afspraak ook de komende jaren aan te houden.

#### 1.4.2 Panden uit beheer 2019 – concrete gegevens :

Nr.	Gemeente	Straat + Nr.	Datum einde	Type	Eigendom van	Reden uit beheer
1	Izegem	Groeningestraat 22	11/04/2019	Huis	Particulier	Einde hoofdhuurovereenkomst
2	Izegem	Stuivenbergstraat 82	1/02/2019	Huis	Particulier	Verkoop pand (huurders UHZ)
3	Izegem	Zwingelaarsstraat 30	14/02/2019	Huis	Particulier	Verkoop pand (versnelde toewijs huurders)
4	Izegem	Hondstraat 29/0	30/06/2019	App	Particulier	Einde hoofdhuurovereenkomst
5	Izegem	Hondstraat 29/1	31/07/2019	App	Particulier	Einde hoofdhuurovereenkomst
6	Izegem	Stuivenbergstraat 45	1/06/2019	Huis	Particulier	Gebrekkige woningkwaliteit
7	Ingelmunster	Stationsstraat 30/0001	28/2/2019	App	Particulier	Minnelijk einde nav grondige renovatie
8	Oostrozebeke	Enamestraat 1/4	31/10/2019	App	Particulier	Einde hoofdhuurovereenkomst
9	Ledegebem	Hugo Verriestlaan 55	31/1/2019	Huis	Particulier	Einde hoofdhuurovereenkomst
10	Ledegebem	Sint-Eloois-Winkelstraat 4	31/1/2019	Huis	Particulier	Minnelijk einde nav grondige renovatie

#### 1.4.3 Grondig gerenoveerde panden uit bestaand patrimonium, met start nieuwe negenjarige hoofdhuurovereenkomst in 2019 (zie ook tabellen panden in en uit hierboven)

Nr.	Gemeente	Straat + Nr.	Type	Renovatie door?
1	Ledegebem	Sint-Eloois-Winkelstraat 4	woning	Eigenaar
2	Ingelmunster	Stationsstraat 30/001	App	Technische dienst 'Wonen en werken'



De grondige renovaties worden **zoveel mogelijk gepland tussen twee verhuringen in**. Gezien heel wat panden al langere tijd in huur zijn, wordt bij elke huurderswissel nagegaan of het pand nog voldoet aan de actuele woningkwaliteitsnormen. Wanneer dit niet het geval is, neemt het SVK contact op met betrokken eigenaar. Dit contact kan leiden tot één van volgende drie scenario 's:

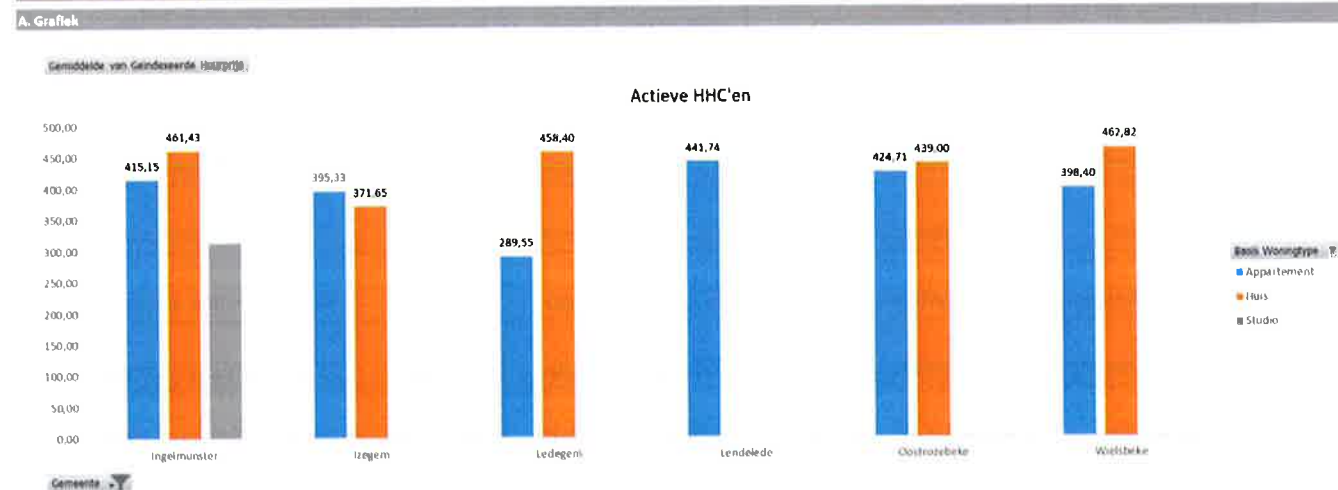
1. De eigenaar wil meegaan in ons voorstel tot (grondige) renovatie, **dat verder gaat dan het louter voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten**. In dat geval wordt gewerkt met een opschorting van huur gedurende de renovatiewerken. We berekenen dan een **nieuwe huurprijs** op basis van onze vaste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

#### 1.4.4 De inhuurprijzen

Onderstaande tabel is een weergave van het gemiddelde van de geïndexeerde huurprijs (hoofdhuur), weergegeven per gemeente en per woningtype. In vergelijking met de geldende huurprijzen op de private huurmarkt liggen de SVK-huurprijzen beduidend lager.

Wanneer de negenjarige verhuurtermijn ten einde loopt of intussen verlengd werd, gebeurt het steeds vaker dat bij een huurderswissel een nieuwe huurprijs – op basis van de geactualiseerde huurprijsberekeningstabel (2019) – overeen gekomen wordt. Voorwaarde is dan dat een nieuwe overeenkomst voor 9 jaar wordt afgesloten en dat het pand (opnieuw) voldoet de geldende kwaliteitsnormen.

### Actieve HHC'en op 31-12-2019



B. Tabel

Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs	Kolomlabels			Eindtotaal
	Appartement	Huis	Studio	
Rijlabels				
Ingelmunster	415,15	461,43	313,55	425,66
Izegem	395,33	371,65		381,94
Ledegem	289,55	458,40		424,63
Lendeledede	441,74			441,74
Oostrozebeke	424,71	439,00		434,71
Wielsbeke	398,40	462,82		436,11
<b>Eindtotaal</b>	<b>397,90</b>	<b>406,09</b>	<b>313,55</b>	<b>401,28</b>

Noot : de meeste SVK-huurders hebben ook recht op een maandelijkse tussenkomst van de Vlaamse Overheid voor de betaling van hun maandelijkse huur, via de zogenaamde Vlaamse huursubsidie.



## 2. Inschrijven van kandidaat-huurders op de wachtlijst

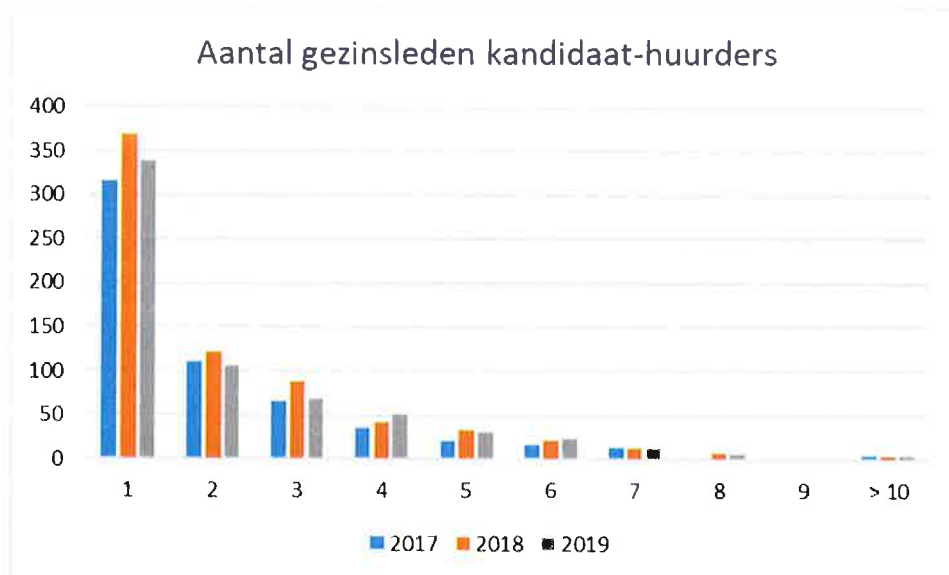
### 2.1 Globale analyse van de wachtlijst en profiel van de kandidaat-huurder

In dit onderdeel schetsen we het profiel van de **kandidaat-huurders** van het SVK regio Izegem. De gegevens zijn enigszins te nuanceren gezien de situatie van de kandidaten gedurende de wachttijd kan wijzigen. Voor elke toe te wijzen woning worden dan ook de actuele gegevens opgevraagd van de 20 à 30 kandidaten met de hoogste puntenscore. Onderstaande gegevens betreffen dus een momentopname (situatie op 31.12.2019), maar scheppen toch een beeld. We bespreken achtereenvolgens:

1. De **gezinsgrootte** van onze kandidaat-huurders;
  2. Hun **woonplaats** ;
  3. Hun **besteedbaar inkomen** ;
  4. Hun **woonsituatie** ;
  5. Hun **nationaliteit**
- Op 31.12.2018 had het SVK regio Izegem 704 kandidaat-huurders op zijn wachtlijst.
  - In 2019 werd de lijst geactualiseerd (zoals wettelijk voorzien in elk oneven jaar), waardoor 212 kandidaten geschrapt werden (210 door niet reageren en 2 omwille van het niet meer voldoen aan de inkomstenvoorwaarde).
  - Op **31.12.2019** had het SVK regio Izegem in totaal **645 kandidaat-huurders** op de wachtlijst.

#### 2.1.1 Kandidaat-huurders: aantal gezinsleden

- Net als voorgaande jaren staan **er vooral alleenstaanden en kleine(re) gezinnen** op onze wachtlijst. De zoektocht naar panden met 1 en 2 slaapkamers blijft dus aan de orde.  
Ter info : bij SVK regio Izegem kunnen enkel alleenstaanden een 'kamer op overschot' krijgen <sup>8</sup>.
- Ook de eerder modale gezinnen (3 tot 5 personen) zijn goed voor 23% van de woningzoekenden.



<sup>8</sup> Maar huizen met 2 slaapkamers, met een rationele bezetting groter van 3 worden niet aan alleenstaanden toegewezen, appartementen wel.

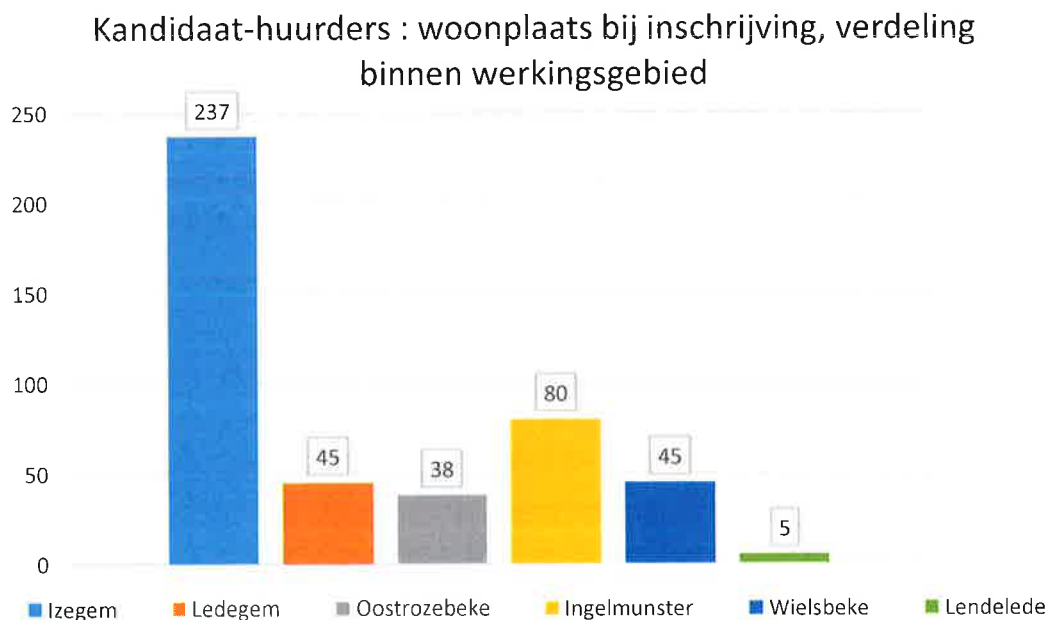
Aantal gezinsleden kandidaat-huurders - situatie 31/12 - percentages												
		Totaal	1	2	3	4	5	6	7	8	9	> 10
Kandidaat-huurders	31/12/2017	583	54,20	18,87	11,32	6,00	3,43	2,92	2,23	0,34	0,00	0,69
	31/12/2018	704	52,41	17,33	12,64	6,11	4,69	3,13	1,99	1,14	0,00	0,57
	31/12/2019	645	52,56	16,43	10,54	7,91	4,81	3,72	2,17	0,93	0,31	0,62

- Daarnaast moeten we ook blijvend aandacht hebben voor de **grote(re) gezinnen**, gezien ook die het bijzonder moeilijk hebben om op de private huurmarkt een voldoende ruime en tegelijk conforme en betaalbare woning te vinden.

**Concluderend** kunnen we stellen dat het SVK verder moet **streven naar een mix op vlak van woningtypologie**. Daarbij kunnen bovenstaande cijfers richting gevend zijn. In meergezinswoningen is een dergelijke mix ook in kader van de leefbaarheid een belangrijke factor bij het al of niet inhuren.

### 2.1.2 Kandidaat – huurders: woonplaats

- Op 31.12.2019 woonden **195 kandidaat-huurders (of 30%) buiten het werkingsgebied**. Ze kunnen er uiteraard de voorbije jaren echter wél gewoond hebben. In dat geval krijgt men het vooropgesteld aantal punten lokale binding (max. 6) volgens het intern huurreglement, zijnde 6 punten indien men een band heeft met de gemeente en 2 punten indien men een band heeft met een gemeente van het werkingsgebied.
- **450 kandidaat-huurders (of 70%) woonden dus in één van de gemeenten van het werkingsgebied**, met volgende verdeling :

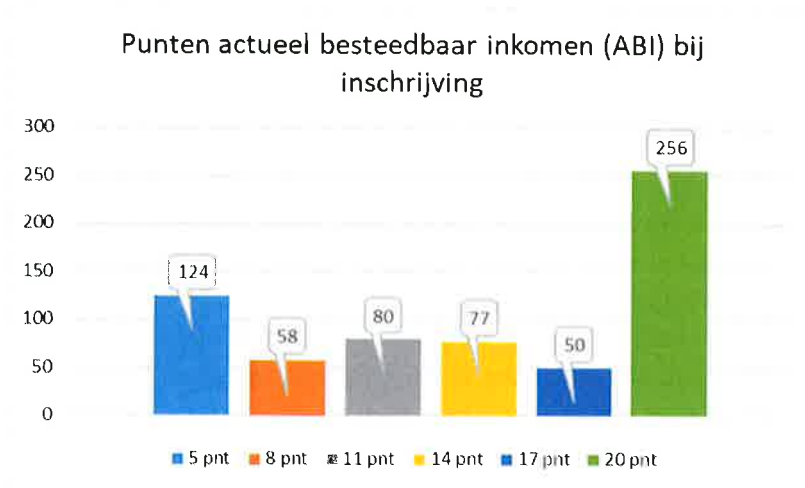


**Opgelet: Bovenstaande cijfers over de woonplaats van de kandidaten op onze wachtlijst zeggen uiteraard niets over de gemeenten waarvoor men zich inschrijft :**

- Sommige kandidaten kiezen er immers expliciet voor om wel of juist niet **in de eigen gemeente te blijven** wonen.
- Heel wat mensen stellen zich ook kandidaat voor **meerdere gemeenten** binnen het werkingsgebied.
- ...

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

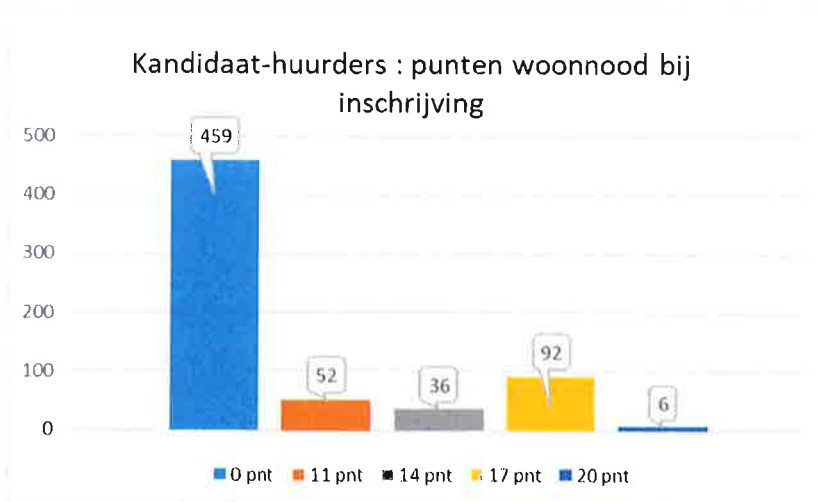
### 2.1.3 Punten 'actueel besteedbaar inkomen' (of ABI) bij inschrijving



Net zoals de voorbije jaren scoort een opvallend hoog aantal kandidaten (47%) 17 en 20 punten voor 'actueel besteedbaar inkomen' op het moment van inschrijving. Voor alleenstaanden met 20 punten betekent dit concreet dat men moet rondkomen met een maandelijks inkomen dat max. € 52 boven het toepasselijk leefloon zit, bij gezinnen is dat max. € 125 boven het leefloon<sup>9</sup>. Heel wat kandidaat-huurders zitten dan ook in een collectieve schuldenregeling of budgetbeheer bij het OCMW.

Naarmate de punten dalen, stijgt het bedrag dat men boven het leefloon zit. Gezien het SVK-puntensysteem tot doel heeft om de meest kwetsbare huurders voorrang te geven op een woning, spreekt het voor zich dat vooral de mensen met 17 of 20 punten een woning toegewezen krijgen (voor meer informatie zie luik huurder). Het is dan ook belangrijk dat elke kandidaat belangrijke wijzigingen m.b.t. het inkomen aan het SVK meldt. Immers, bij elke toewijzing worden enkel de 20 à 30 kandidaten met de hoogste (totale) puntenscore aangeschreven.

### 2.1.4 Punten woonnood bij inschrijving



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

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

<sup>9</sup> Bedragen 2019

Bovenstaande grafiek geeft een beeld dat vergelijkbaar is met dat van 2017 en 2018.

Kandidaten met **20 punten** komen in onze regio het minst voor, gezien ze enkel toegekend worden aan mensen die in zeer precare omstandigheden verkeren (concreet: effectief dakloos zijn of verblijven in een nachtopvang).

De **17 punten-score** komt het meest voor. Die personen/gezinnen verkeren in één van volgende situaties:

- Een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders ;
- Verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel, opvangtehuis (bv vluchthuis, daklozencentrum, jongerenopvang via het algemeen welzijnswerk) ;
- Verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie (hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken.) ;
- Gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis) ;
- Opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden

Het aantal kandidaten dat **score '0'** krijgt op basis van woonnood is min of meer gelijk gebleven aan het aantal in 2018 (68% in 2018, 71% in 2019). De actualisatie had hier dus niet meteen een invloed op (wat een mogelijke hypothese was in 2018, cf. jaarverslag).

De kandidaten die geen punten krijgen op basis van woonnood kunnen uiteraard op de andere criteria wel hoog scoren en ook hier betreft het steeds een momentopname. De score evolueert immers mee met de woonsituatie van de kandidaat-huurder, mits de kandidaat-huurder het SVK hierover informeert.

### 2.1.5 Nationaliteit van de kandidaten bij inschrijving



Op 31.12.2019 had 68% van de kandidaat-huurders de Belgische nationaliteit (in 2017: 71%, in 2018: 69%). De verhouding Belgen - niet-Belgen op de wachtlijst blijft dus stabiel.

### 2.2 Begeleiding van de kandidaat – huurders bij inschrijving

Door de verdere digitalisering kan het SVK intussen zelf alle noodzakelijke documenten opvragen via de OP-toepassing<sup>10</sup>, wat veel klantvriendelijker is in vergelijking met vroeger.

Als er uitzonderingen van toepassing zijn (bv. uitzondering op de eigendomsregel, het inkomen die te hoog is, een asielzoeker die nog in het wachtregister zit maar wel reeds een duurzaam verblijfsrecht heeft ontvangen, ...). moet de woningzoeker soms wel zelf nog attesten voorleggen. Hiervoor kan men beroep doen op de ondersteuning van het SVK, OCMW, Woonwinkel,...

<sup>10</sup> OP staat voor 'Opvraging Persoonsgegevens', m.a.w. de gegevens vanuit de Kruispuntbank Sociale Zekerheid

### 3. Toewijzen van panden aan kandidaat-huurders

#### 3.1 Totaal aantal toewijzingen in 2019

In 2019 werden 95 panden toegewezen, waarvan 67 in Izegem, 12 in Ingelmunster, 4 in Ledegem, 3 in Oostrozebeke en 9 in Wielsbeke. Peildatum voor de telling is de datum van goedkeuring van de toewijzing door de Adviesgroep Wonen-Welzijn. Het aantal toewijzingen op jaarbasis zit in stijgende lijn: 45 toewijzingen in 2017, 67 toewijzingen in 2018.

Naast de verhuring van **nieuwe panden**, zijn er ook relatief veel **huurderswissels** in het bestaand patrimonium.

- Een aanzienlijk aantal SVK-huurders kon doorstromen naar een woning of appartement van een sociale huisvestingsmaatschappij. Vooral wanneer een SHM in een bepaalde gemeente een project oplevert, is die doorstroom voelbaar.
- Een aantal huurders gaven ook zelf hun opzeg, vb. wanneer men met een nieuwe partner wil gaan samenwonen. Opvallend is dat huurders ook vaak de vraag stellen om die opzeg terug in te trekken. Of het SVK al dan niet op deze vraag ingaat, is vooral afhankelijk van het stadium waarin de opzeg en de her-toewijzing van het betrokken pand zich bevindt.

In 2019 gebeurden 53<sup>11</sup> toewijzingen n.a.v. nieuw in huur genomen panden en 42 toewijzingen ten gevolge van een huurderswissel.

#### 3.2 Versnelde toewijzingen in 2019

In 2019 werden volgende panden versneld toegewezen :

- **Roeselaarsestraat 200 - Izegem** : G. Q.
  - Motivering : "De woning werd toegewezen via het Intergemeentelijk Toewijzingsreglement Proef-wonen. Gezien de eigenaar van de betrokken woning beslist heeft om de woning te verkopen, willen wij de huurster een andere SVK-woning aanbieden. De voorziene begeleiding vanuit o.m. Beschut Wonen in het kader van Proef-wonen kan op die manier ook verdergezet worden."
  - Goedkeuring door de Adviesgroep Wonen-Welzijn op : 14/01/2019
  - Beslissing naar afdeling Toezicht via mail overgemaakt op : 16/01/2019
- **Hondstraat 29/1 - Izegem** : A. Z.
  - Motivering : "A.Z. is een alleenstaande moeder die sinds 1/07/2017 een SVK-woning betreft in Oostrozebeke. Gezien er in juli 2019 een dodelijk ongeval gebeurde zeer dicht bij haar woonplaats, waarvan A.Z. momenteel als veroorzaker wordt beschouwd (onderzoek is nog lopende), stelde betrokkene de vraag om hier niet langer te wonen. Familie van het slachtoffer woont dichtbij, vrienden passeren daar dagelijks en A.Z. heeft het emotioneel erg moeilijk om hier dagelijks aan herinnerd te worden."
  - Goedkeuring door de Adviesgroep Wonen-Welzijn op : 22/10/2019
  - Beslissing in portaal Toezicht op : 28/10/2019

<sup>11</sup> Startdatum van een aantal hoofdhuurovereenkomsten was eind 2018 of 1/1/2020, vandaar hoger aantal dan de 45 nieuw in huur genomen panden in 2019.

### **3.3 Toewijzingen via doelgroepenplan in 2019**

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

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

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

D.m.v. een goede match tussen een geschikte woning en aanklappende, integrale begeleiding gedurende maximaal 2 jaar, wordt de Proef-woner als het ware klaargestoomd om zelfstandig te wonen. Het aantal toewijzingen via Proef-Wonen bedraagt jaarlijks maximaal 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste vijf jaar, waarbij de toewijzingen in functie van herhuisvesting omwille van renovatie niet worden meegerekend.

**In 2019 konden wij als SVK - op basis van die berekening - 3 woonentiteiten ter beschikking stellen. Die plaatsen werden ook vlot ingevuld. De trajectbegeleidingen worden in het eerste dossier opgenomen door Mariënstede, in het tweede door De Luifel Tielt en in het derde door OC Sint-Idesbald - De Meander.**

Gezien de fundamenten voor dit model reeds in 2011 werden gelegd, plande de regionale stuurgroep Proef-wonen in 2019 een grondige evaluatie van dit doelgroepenplan (voor meer info: zie luik IGS-dossier).

#### **3.3.2 Lokaal toewijzingsreglement Wielsbeke**

De gemeente Wielsbeke past een lokaal toewijzingsreglement toe dat zich richt tot senioren en personen met een handicap (cf. deel 1 van het intern huurreglement). In 2019 werd effectief 1 persoon via dit reglement toegewezen : De Molenstraat 65A 0001 te Wielsbeke werd op 02/12/2019 (datum beslissing Adviesgroep Wonen-Welzijn) aan een 65jarige KH toegewezen.

### **3.4 Aanpassingen in de toewijsprocedure in 2019**

Het stijgend aantal toewijzingen (2017 : 45 toewijzingen, 2018: 67 toewijzingen, 2019 : 95 toewijzingen) binnen de SVK-werking vroeg een efficiënte(re) toewijsprocedure:

- Zo was de opmaak van de zgn. 'rangorddocumenten' - die voor elk toe te wijzen pand via mail aan de Adviesgroep Wonen-Welzijn werden overgemaakt – zeer tijdsintensief. Op dat moment was alle voorbereidend werk in feite ook al gebeurd. Het was dus niet logisch om dan nog wijzigingen in kandidatendossiers door te geven. De effectieve meerwaarde van dit document was dus beperkt.
- Bovendien kwam het vaak voor dat de woning of het appartement uiteindelijk toegewezen werd aan een kandidaat die niet op het doorgestuurd document vermeld stond. Dit bijv. omdat bepaalde kandidaten voor meerdere panden hoog scoorden. Het gebeurde ook frequent dat kandidaten een pand om één of andere redenen weigerden. Het SVK diende dan dieper in de lijst te gaan om een effectieve toewijzing te kunnen doen.

Op de Adviesgroep Wonen-Welzijn van 17/06/2019 stelden we dan ook voor om de huidige toewijsprocedure te optimaliseren:

- Er werd voorgesteld dat de Woondienst Regio Izegem de lijst met aangeschreven kandidaten (cf. het intern huurreglement : de eerste 20 of 30 op de wachtlijst) met de aangesloten OCMW 's zal bekijken. Zo kan afgesproken worden welke kandidaat-huurders extra ondersteuning nodig hebben om tijdig en volledig hun kandidaatstelling bij SVK in te dienen en wie hierin wat onderneemt. Dit is dus hét moment bij uitstek voor diensten om in te grijpen, veeleer dan op het einde van de rit, zoals voorheen het geval.

- Het document met de rangorde van de eerste (meestal) 5 kandidaten zou dan niet meer naar de Adviesgroep doorgemailed worden, maar in plaats daarvan: de kandidaat die het pand effectief wil betrekken. De Adviesgroep krijgt dan 2 werkdagen de tijd om al dan niet goedkeuring te geven.

Op de Raad van Bestuur van 19/9/2019 werd het gunstig advies van de Adviesgroep over bovenstaand voorstel besproken en goedgekeurd.

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

1. Woning komt vrij -> lijst eerste 20 à 30 kandidaten wordt getrokken en aan Woonwinkel (en van hieruit aan de OCMW 's van het werkingsgebied) overgemaakt. Die kandidaten krijgen dus een schrijven van SVK met vraag om de **actuele gegevens binnen te brengen tegen vooropgestelde datum**. Dit is hét moment voor actie door kandidaat-huurders, begeleidende diensten, ... !
2. Na de vooropgestelde datum worden alle binnengebrachte gegevens verwerkt. Vervolgens wordt een **nieuwe, geactualiseerde kandidatenlijst** uit het programma getrokken.
3. De huurbegeleiders **bezoeken** de panden met de kandidaat-huurders, **volgens rangorde** op basis van de punten.
4. Zodra een kandidaat-huurder effectief een pand wenst aan te nemen, wordt vanuit SVK een mail gestuurd naar de Adviesgroep met **vraag naar goedkeuring binnen de 2 werkdagen**.

De aangeleverde info rond betrokken kandidaat-huurder blijft dezelfde als op vandaag, nl. : Initialen, dossiernummer, Ingeschreven sinds x, gezinssamenstelling, korte schets woonnod en inkomen en de puntenberekening (kinderen, inkomen, huisvesting, mutatie, anciënniteit, lokale binding + totaalscore

- In 2019 deden we o.m. via onze Adviesgroep Wonen-Welzijn (m.i.v. de OCMW 's en de Woonwinkel) een oproep om de vooropgestelde datum (cf. punt 1 hierboven) strikter na te komen. Alle opgevraagde documenten ter actualisatie van dossier dienen m.a.w. uiterlijk tegen die datum binnen te zijn. Gezien het stijgend aantal toewijzingen op jaarbasis is het immers niet langer werkbaar om de einddatum steeds vooruit te schuiven op vraag van individuele kandidaten.
- In 2020 zullen we onze vraag herhalen, gezien dit – ondanks een positieve evolutie – toch een aandachtspunt blijft (nog steeds teveel ontbrekende stukken, ...). Vooral voor de documenten die we via o.m. collectieve schuldenregelaars dienen te ontvangen blijft dit een pijnpunt. In onze communicatie met de schuldenregelaars zullen we de einddatum dan ook nog explicieter vermelden. Bij niet of te laat reageren blijven de kandidaten – op voorwaarde dat men het document 'kandidaatstelling' indient - wel ingeschreven, maar krijgen ze geen extra punten voor vb. inkomen of woonnod<sup>12</sup> (afhankelijk van het ontbrekende document). Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de rangorde.

### **3.5 Wijzigingen in het intern huurreglement (deel 1 : kandidaat-huurder<sup>13</sup>)**

In 2019 werd volgende wijziging aangebracht in het intern huurreglement van het SVK regio Izegem :

Besproken op de Raad van Bestuur 11/03/2019:

"De raad van bestuur neemt kennis van het voorstel om twee aanpassingen door te voeren in het intern huurreglement.

Beslissing:

In bijlage 2 van het intern huurreglement worden volgende aanpassingen doorgevoerd  
Het SVK regio Izegem heeft de bezettingsnorm verruimd door:

<sup>12</sup> Indien de schuldenregelaar nalaat om te reageren, dan wordt de kandidaat-huurder zo snel mogelijk door het SVK verwittigd, zodat men alsnog de kans krijgt om de documenten tijdig binnen te brengen (zo nodig met ondersteuning door SVK, OCMW of Woonwinkel)

<sup>13</sup><https://www.woondienst.be/media/1166/intern-huurreglement-2020-deel-1-kh.pdf>

- Voor *alleenstaanden één slaapkamer op overschot aan te bieden. Maar huizen waar er 2 slaapkamers zijn en de rationale bezetting groter is dan 3 personen worden niet aan alleenstaanden aangeboden*<sup>14</sup>, appartementen wel.

(....)

- *Het SVK Regio Izegem heeft beslist om een afwijking te voorzien in de rationale bezetting in panden waar er min. 15 woonentiteiten met verschillende bezetting zijn. In die panden zullen de entiteiten met 2 slaapkamers met voorrang toegewezen worden volgens een minimum rationale bezetting van 2 (zelfs al is de totale rationale bezetting >3). Slechts als de entiteiten niet verhuurd geraken, zal de minimum rationale bezetting verlaagd worden naar 1.*<sup>15</sup>

## 4. Het ondersteunen en begeleiden van huurders

### 4.1 Profiel van onze huurderspopulatie

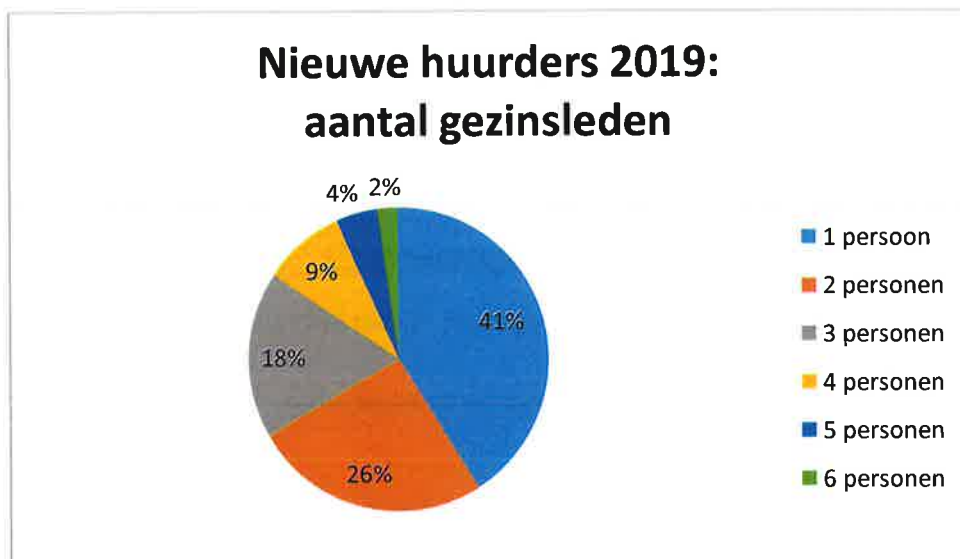
Op 31.12.2019 had het SVK regio Izegem **276 panden in verhuur**<sup>16</sup> en dus evenveel op te volgen huurders(gezinnen).

In 2019 werden **90 nieuwe onderhuurovereenkomsten** gestart.

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

1. Uit welk **type gezinnen** bestaat het huidig SVK-huurderspubliek (totaal + voor de nieuwe huurders 2019)?
2. Wat was hun **inkomenssituatie** bij toewijzing (“ ”) ?
3. Wat was hun **nationaliteit** bij toewijzing?
4. In welke **woonsituatie** verkeerde men bij toewijzing?
5. **Hoelang stond met op de wachtlijst** vooraleer een woning werd toegewezen?

#### 4.1.1 Huurders: aantal gezinsleden bij toewijzing



Net als voorgaande jaren daalt het percentage, naarmate de gezinsgrootte stijgt. 67% van de toewijzingen gebeurde aan alleenstaanden of tweepersoonsgezinnen.

<sup>14</sup> Goedgekeurd door Raad van Bestuur WRI dd. 11 mei 2015

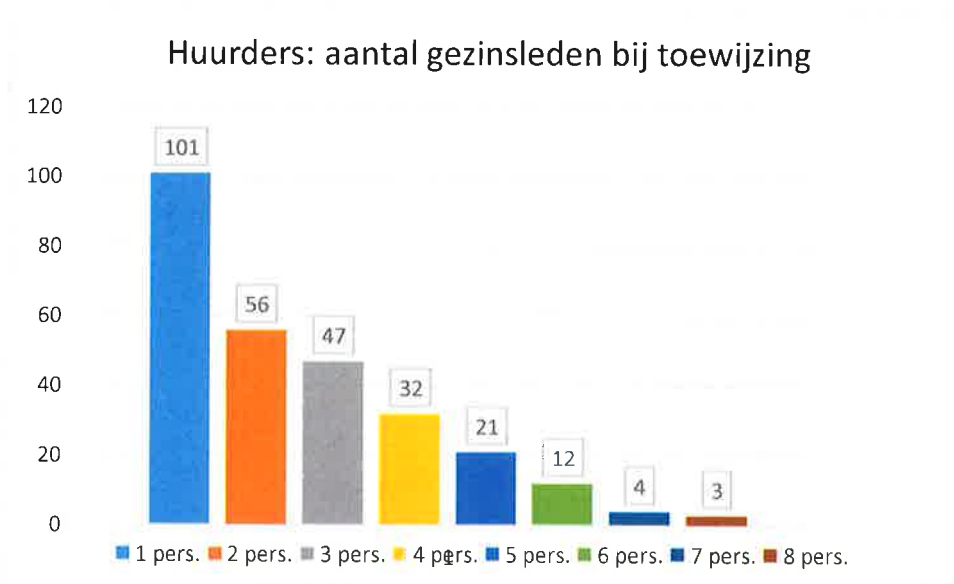
<sup>15</sup> Kopie uit verslag

<sup>16</sup> 280 in beheer – 4 leegstaand op 31.12.2019



De wachtlijst bestaat voor 69% uit gezinnen met 1 of 2 personen.

Op de totale SVK-huurderspopulatie (276 gezinnen) op 31.12.2019 geeft dit volgend beeld:

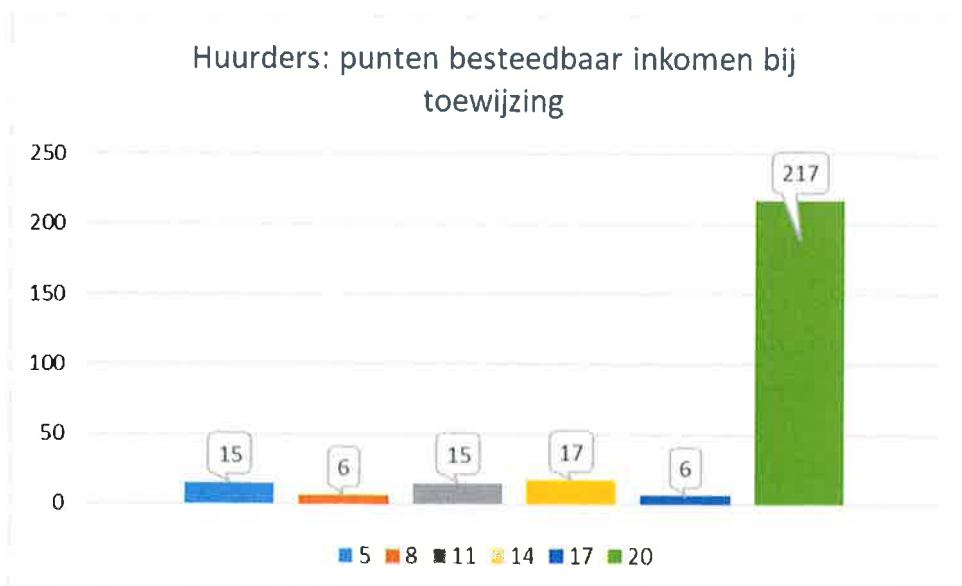


In verhouding tot de gezinsgrootte bij inschrijving zien we hier – net als in 2017 en 2018 – een meer getrappt model.

Aantal gezinsleden huurders - situatie 31/12 - percentages												
		Totaal										
Huurders	31/12/2017	201	32,84	20,40	14,93	13,93	9,45	4,48	2,49	1,49	0,00	0,00
	31/12/2018	232	34,91	19,40	15,52	13,36	9,48	4,74	1,72	0,86	0,00	0,00
	31/12/2019	276	36,59	20,29	17,03	11,59	7,61	4,35	1,45	1,09	0,00	0,00

#### 4.1.2 Huurders: punten actueel besteedbaar inkomen (kortweg ABI) bij toewijzing

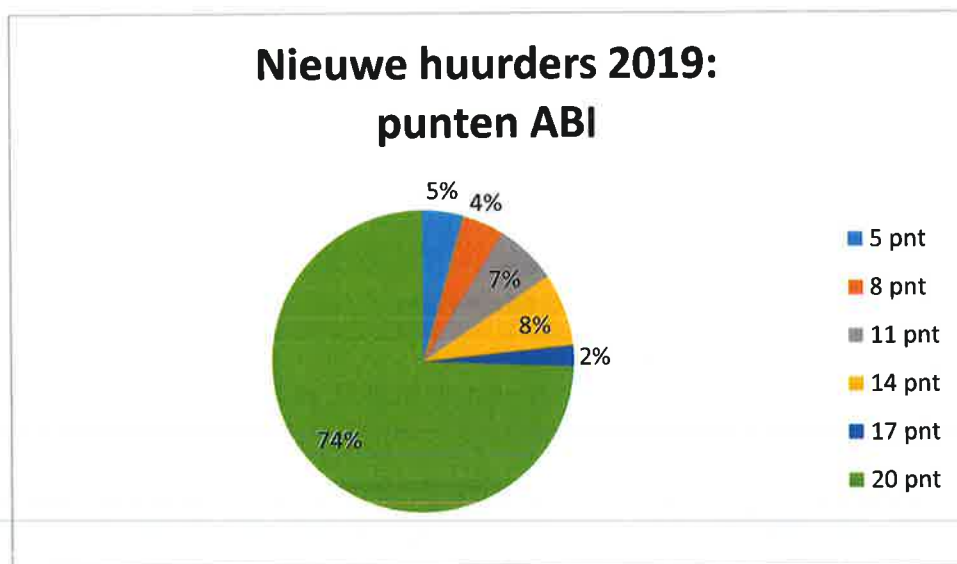
79% van onze totale huurderspopulatie had op moment van toewijzing een inkomen dat ongeveer gelijk was aan het leefloon of een beperkt bedrag daarboven.



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

1. De datamigratie van SVK@min naar SVK@plus (goed voor 10 dossiers met 5 punten);
2. Toewijzingen in project 'De Perelaar' (30 appartementen), waar door het hoge aantal toewijzingen op een korte tijdsperiode dieper in de wachtlijst kon gegaan worden;
3. Versnelde toewijzingen;
4. Toewijzingen in het kader van doelgroepenplannen, vnl. Proef-wonen.

Specifiek voor de 90 nieuwe huurders in 2019 geeft dit volgende, grotendeels gelijklopende verdeling:



Ook in 2019 had dus **74% van onze nieuwe huurders een equivalent leefloon**, of heel nipt daarboven.

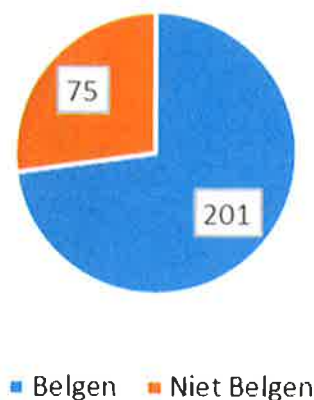
#### 4.1.3 Huurders: nationaliteit van de referentiehuurders bij toewijzing

73% onze huurderspopulatie had de Belgische nationaliteit bij start van de onderhuurovereenkomst. In 2018 was dat 75%, in 2017 : 79%. De verhouding Belgen/niet-Belgen blijft dus van dezelfde grootorde.

In de loop van 2019 gebeurden **82%<sup>17</sup> van de toewijzingen aan kandidaten die over de Belgische nationaliteit beschikten.**

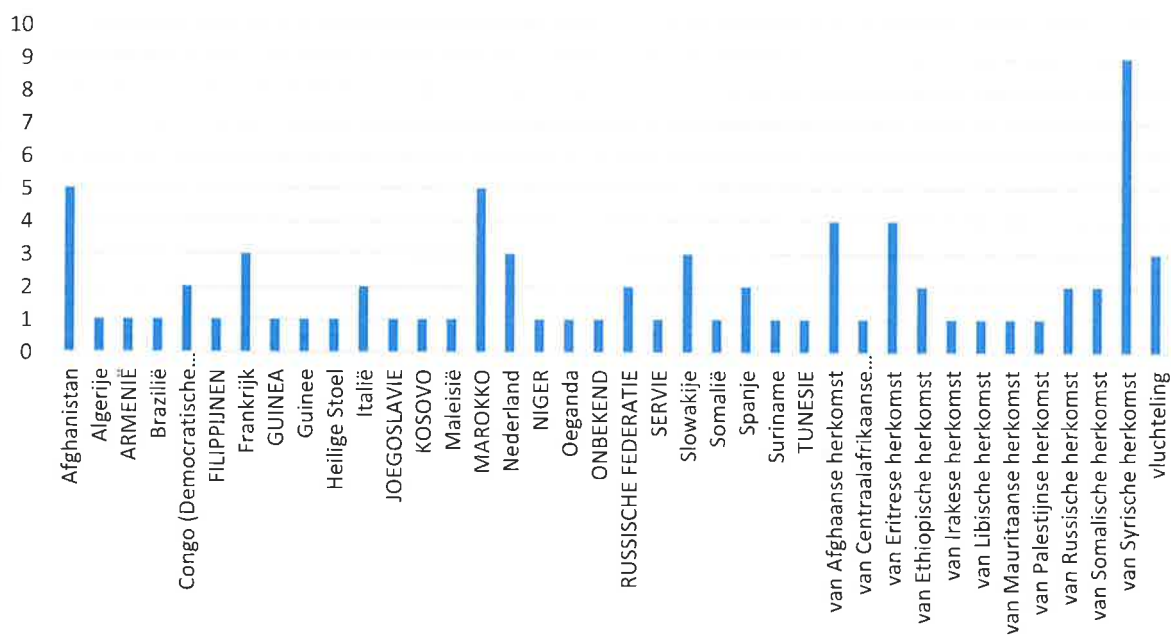
<sup>17</sup> Berekeningswijze: 58 niet-Belgen op 31.12.2018, 75 niet-Belgen op 31.12.2019 = + 17 niet-Belgen, t.o.v. 95 toewijzingen in 2019 = 18%

## Huurders: Nationaliteit bij toewijzing



De nationaliteiten van de 75 'niet-Belgen' zijn – net als voorgaande jaren - zeer uiteenlopend:

### Nationaliteit huurders, niet-Belgen bij toewijzing (75)



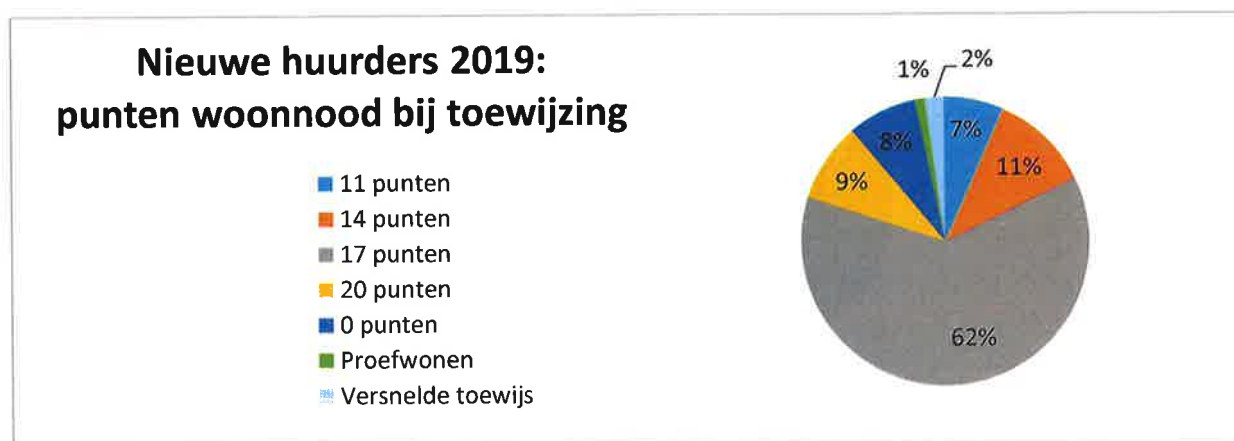
De grootste stijging ten opzichte van 2018 is te zien bij mensen van Syrische herkomst (+4).

#### 4.1.4 Huurders: woonnod bij toewijzing

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

De woonsituaties worden in het SVK-puntensysteem onderverdeeld in scores. Hoe hoger de score, hoe slechter de woonomstandigheden waarin de kandidaat-huurder verkeert. In het deel 'inschrijvingen' werd hier dieper op ingegaan.

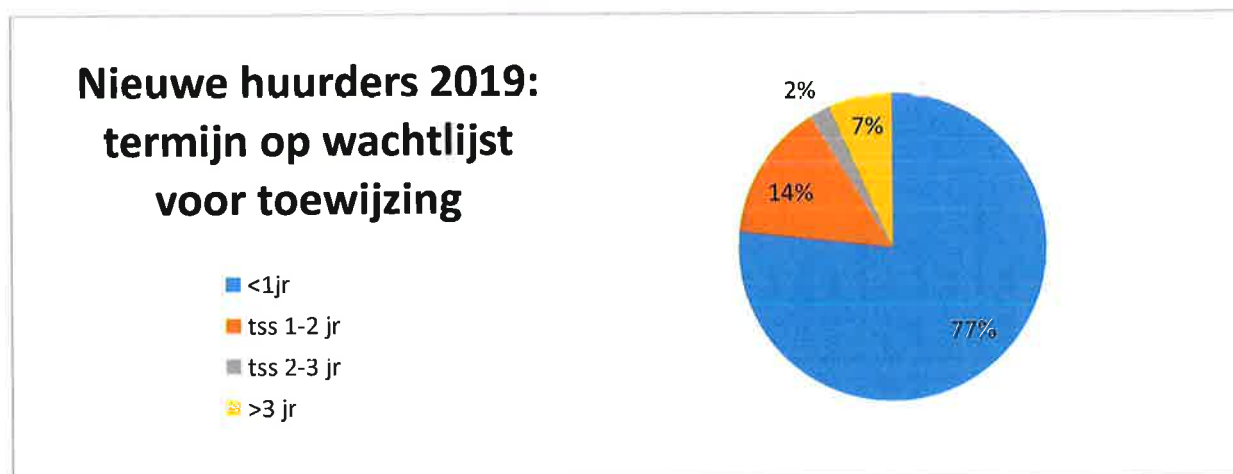
De 90 gezinnen die in 2019 SVK-huurder werden, kregen hun woning toegewezen op basis van volgende scores 'woonood' (in combinatie met de andere punten uiteraard) :



**71% van de nieuwe huurders 2019 verkeerden dus voorheen in (erg) moeilijke, vaak tijdelijke, woonomstandigheden.**

#### 4.1.5 Huurders: Termijn op de wachtlijst voor effectieve toewijzing

Voor de nieuwe verhuringen in 2019 hadden we binnen SVK volgende wachttijden:



Dankzij het SVK-puntensysteem slaagde het SVK er ook in 2019 in om **77% van de nieuwe huurders in minder dan een jaar na inschrijvingsdatum** aan een degelijke woonst te helpen.

Gezien de moeilijke leefomstandigheden waarin veel gezinnen op onze wachtlijst verkeren, is het belangrijk om de wachttijd voor die specifieke doelgroep tot een minimum te beperken. Het SVK-puntensysteem is dan ook complementair aan het toewijssysteem van de sociale huisvestingsmaatschappijen, waar de chronologie gehanteerd wordt.

#### 4.2 De ondersteuning en begeleiding van huurders

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

- Die ondersteuning gebeurt steeds **op maat**. Huurder X heeft immers nood aan een intensieve ondersteuning, terwijl bij huurder Y een jaarlijks opvolgingsbezoek en enkele telefonische contacten tussenin volstaan.
- Het belangrijkste principe is dat de begeleiding zoveel mogelijk via **huisbezoeken** gebeurt. Vanuit kantoor kan de woonsituatie immers niet ten gronde opgevolgd worden. Anderzijds blijft de huurbegleiter wel belast met heel wat administratieve taken i.k.v. de verhuring (regelen waarborg, afsluiten huurovereenkomsten, aanvraag huursubsidies, opvolgen (af)betaling huur(achterstal), lasten, facturen, ...).
- Een ander belangrijk principe is het **aanklampend werken**. Wanneer een huurder niet of moeilijk te bereiken – en/of thuis aan te treffen is, tracht de huurbegleiter op verschillende manieren contact te leggen. In situaties waar dit – ondanks alle inspanningen - niet lukt, zijn we genoodzaakt om dit via gerechtelijke weg aan te pakken. Sommige situaties raken hierdoor terug op de rails, andere eindigen uiteindelijk in een beëindiging van de huurovereenkomst.
- Huisbezoeken gebeuren ook steeds vaker **samen met een andere actor**. Dit kan om diverse redenen: specifieke problematiek, veiligheid van de huurbegleiter, nakende uithuiszetting, ... Het gaat dan vaak om een samenwerking met onze OCMW 's, diensten VAPH, de Woonwinkel, wijkagenten, ...

#### 4.2.1 Opvolgen betaling huur, huurlasten en facturen (herstellingswerken ...)

Voor de opvolging van **huurachterstallen en openstaande facturen** werd in 2015 en 2016 geïnvesteerd in het uitwerken van een **degelijke procedure**. Sinds najaar 2017 biedt het SVK haar huurders ook de mogelijkheid om de maandelijkse huur via **domiciliëring** te betalen. De recente ervaringen met de domiciliëring zijn evenwel niet erg positief. Het gebeurt namelijk zeer frequent dat er geen geld (meer) op de rekening van betrokken huurder staat. Dit zorgt niet alleen voor een extra kost voor de huurder<sup>18</sup>, maar ook voor meer opvolgingswerk door het SVK. In feite allesbehalve een win-winsituatie dus. De huurbegleiters zijn dan ook niet meer geneigd om deze betalingswijze bij hun huurders te stimuleren.

Algemene vaststelling blijft dat het innen van de huurgelden, openstaande facturen, voorschotten en afrekeningen diverse kosten, ... dagelijks opvolging vereisen en dit zowel vanuit de boekhouding als door de huurbegleiters.

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

Bij de lancering van de oproep door VMSW medio 2019 tot deelname aan een werkgroep die zou bekijken welke softwarematige toepassingen hier een antwoord kunnen op bieden, stelden we ons vanuit SVK regio Izegem meteen kandidaat en werden we ook effectief weerhouden. In het najaar werkte de werkgroep – onder leiding van VMSW en firma 'Optiminds' – een bestek uit. In 2020 zullen softwarebedrijven hierop kunnen intekenen.

Via de intensieve opvolging van openstaande vorderingen, streven we er in elk geval steeds naar om het aantal gerechtelijke uithuiszettingen zo laag mogelijk te houden. **In 2019 waren er 9 effectieve uithuiszettingen**, waarvan 6 hoofdzakelijk omwille van huurachterstal. Bij de andere 3 dossiers waren er ook problemen op vlak van onderhoud van de woning. Een uithuiszetting gebeurt steeds na overleg met OCMW/woonwinkel en na goedkeuring door het Dagelijks Bestuur.

<sup>18</sup> die door de meeste banken wordt aangerekend

## 4.2.2 Opgelopen onderhoud van de woning of het appartement

Nieuw sinds eind 2019 is de aanpak van **problemen rond afval en onderhoud van de tuin**, die de huurbegeleiders tijdens hun huisbezoeken vaststellen. Feit is dat vb. klusjesdiensten van de OCMW 's over onvoldoende middelen beschikken, waardoor de vraag naar dergelijke praktische hulp het aanbod overstijgt.

De voorbije twee jaar werd door het SVK getracht om hiervoor een samenwerking op te zetten met sociale economie, maar dat leidde om diverse redenen nog niet tot een concreet resultaat.

Om toch al enige actie in dergelijke dossiers te kunnen ondernemen, werkte het SVK een beperkt aanbod uit. Huurders kunnen daarbij beroep doen op de technisch huurbegeleider van het SVK (M. Blondeau). Hij kan hen – vooral op praktisch vlak – ondersteunen bij vb. het wegbrengen van afval en/of bij het onderhoud van de tuin. Veel SVK-huurders beschikken immers niet over een wagen en/of het nodige werkmateriaal. Niet onbelangrijk : **van de huurder wordt een actieve participatie verwacht**. Hij/zij helpt dus vb. bij het laden van de bestelwagen, rijdt mee naar het containerpark, ... In 2020 willen we verder met deze aanpak experimenteren, maar tegelijk ook andere opties verkennen.

## 4.2.3 Verdere aandachtspunten m.b.t. huurbegeleiding

### 4.2.3.1 Begeleidingsovereenkomst als instrument

Eerder werd aangegeven dat de **samenwerking met zorg- en welzijnsactoren** – onder sterke impuls van een aantal maatschappelijke evoluties, waaronder de vermaatschappelijking van de zorg – steeds crucialer wordt. Meer dan vroeger moet het SVK een beroep doen op meer gespecialiseerde hulpverlening vanuit: Geestelijke Gezondheidszorg, jongerenwelzijn, Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, ...

Op dat vlak zien we vanuit het SVK nog een aantal verbeterpunten:

- Het is niet altijd evident om vlot de **weg te vinden naar de juiste begeleidingsvorm**, gezien de blijvende herstructureringen. Vanuit SVK regio Izegem sluiten we dan ook zoveel mogelijk aan op infosessies rond wijzigingen in het zorg- en welzijnslandschap. We juichen de initiatieven rond de oprichting van vb. 'centrale meldpunten' dan ook toe. Het aantal dossiers per huurbegeleider, alsook de complexiteit ervan, gaat immers in stijgende lijn. Dat maakt dat efficiënt gewerkt moet kunnen worden, zodat de tijdsinvestering in complexe(re) dossiers beheersbaar blijft.
- Bijkomende uitdaging is de tijdige opstart van begeleiding. Soms zijn er **wachttijden of moeten bepaalde procedures doorlopen worden**, vooraleer een begeleiding kan opgestart worden. Daartegenover staat dat net de beginfase van de verhuring cruciaal is.
- Ook kan gesteld worden dat bepaalde vormen van hulpverlening **niet altijd even laagdrempelig** zijn. Er wordt vaak een bepaald engagement, een zekere vorm van motivatie, een welomlijnde hulpvraag van de cliënt, ... verwacht, vooraleer er sprake kan zijn van de effectieve opstart van een begeleiding. Die werkwijze is – om diverse redenen - begrijpelijk vanuit het oogpunt van de organisaties, maar anderzijds zorgt dit voor een (te) grote drempel voor een zeker segment van het SVK-huurderspubliek. We stellen immers vast dat een aantal huurders over weinig tot geen zelfinzicht beschikken en bijgevolg zelf geen vragende partij zijn om begeleiding op te starten, niettegenstaande die nood er volgens het SVK wel duidelijk is. Verder zijn er een aantal huurders die wel enigszins die nood erkennen, maar er niet in slagen om een duidelijke hulpvraag te formuleren, hun motivatie voldoende te staven,...

Daar tegenover staat dat de regelgevende overheid het afsluiten van een **begeleidingsovereenkomst** als **maximaal te benutten alternatief** naar voor schuift voor o.m. het weigeren van een kandidaat-huurders en de beëindiging van onderhuurovereenkomsten wegens het niet nakomen van de huurdersverplichtingen. De hierboven omschreven knelpunten – in het bijzonder het vrijblijvend karakter van veel begeleidingsaanbod – zorgt er evenwel voor dat dit instrument in de praktijk tekort schiet. Meestal is dit zelfs geen haalbare piste omdat welzijnsactoren weigeren om hier enig engagement in op te nemen, en dit vooral omwille van de vrijwilligheid.

#### 4.2.3.2 Dossierlast per huurbegeleider

In 2019 werd het team huurbegeleiders versterkt. Dit was noodzakelijk, gezien o.m. de relatief sterke groei van ons woningpatrimonium (in 2019 : 45 panden, waarvan 30 appartementen in project 'De Perelaar' te Emelgem).

Waar we er voorheen moeilijk in slaagden om ook geregeld de **huurders te bezoeken bij wie zich geen noemenswaardige problemen stellen** (de zgn. 'groene dossiers'), lukte dat sinds voorjaar 2019 in de meeste gevallen wel.

Voor ons betekende dit een stap in de goede richting, gezien ook die huurders de nodige aandacht verdienen.

Toch moeten we blijvend waakzaam zijn over dit gegeven. **De recente besparing van de Vlaamse Overheid op de werkmiddelen van het SVK (6%) heeft o.m. tot gevolg dat twee huurbegeleiders die in 2020 overschakelen van een voltijdse- naar een 4/5-tewerkstelling (wellicht) niet vervangen kunnen worden. Dit brengt de gemiddelde dossierlast per huurbegeleider opnieuw op ruim 90 huurdersdossiers, i.p.v. de huidige 75 à 80.**

Veel kwetsbare huurders die er nu - mits een aanklappende begeleiding en ondersteuning – in slagen om hun huurdersverplichtingen na te komen, lopen hierdoor meer risico op verlies van hun woonst en dus finaal op dakloosheid. Zoals eerder aangegeven kampen ook andere diensten met wachtlijsten, ... en kunnen ook zij niet alle begeleidingsvragen tijdig opnemen.

Wij zullen dit gegeven – naast andere punten – dan ook blijven signaleren op diverse fora, in de hoop om finaal opnieuw stappen voorwaarts te kunnen zetten.

#### 4.2.4 Huurdersparticipatie

Naast de individuele huurbegeleiding, wordt het SVK ook geacht initiatieven te nemen op vlak van inspraak en huurdersparticipatie.

##### 4.2.4.1 Bewonersvergaderingen

In 2019 werden volgende bewonersvergaderingen georganiseerd:

- **De Perelaar te Emelgem** (30 appartementen), op woensdag 23/10/2019 om 19u , in de vergaderzaal van de Woondienst. De twee huurbegeleidsters die o.m. dit project opvolgen maakten een PowerPointpresentatie waarin o.m. volgende aspecten aan bod kwamen : afvalbeheer, goed buerschap, brandveiligheid, algemeen gebruik gemene delen, contactpersonen, ... Er werd maximaal gebruik gemaakt van concrete foto 's (met voorbeelden van hoe het wel en niet moet), pictogrammen, ... Nadien was er ruimte voor vragen, enz. 12 huurders waren effectief aanwezig, 7 huurders verontschuldigden zich en 11 bleven zonder verwittiging afwezig. Achteraf kregen alle bewoners een brief met de gemaakte afspraken tijdens de vergadering, alsook de belangrijkste info die tijdens de presentatie gegeven werd. In 2020 wordt dit initiatief herhaald.
- **Burgemeester VD Bogaerdenlaan te Izegem (3 appartementen) : de vergadering werd ingepland op vraag van de bewoners, maar werd ook op hun vraag geannuleerd gezien ze de werkpunten zelf op een andere manier wilden oplossen.**

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

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

We blijven bij o.m. samenlevingsproblemen dan ook opteren voor een meer gerichte aanpak, met de rechtstreeks betrokken huurders.

#### 4.2.4.2 Vorming

- In 2019 werden geen specifieke vormingen voor huurders georganiseerd, m.u.v. de presentatie op de bewonersvergadering van 'De Perelaar'. Ervaringen uit het verleden wezen uit dat het ook hier meer aangewezen is om op maat te werken. Het huurderspubliek van het SVK is immers zeer divers (taal, achtergrond, vaardigheden, ...) , wat maakt dat gezamenlijke vormingsmomenten soms hun doel voorbij schieten. We blijven hier uiteraard wel voor open staan en spelen ook graag in op relevant vormingsaanbod van andere organisaties.
- Via huisbezoeken wordt zoveel als mogelijk ingegaan op de individuele vragen en noden van de huurders. Zo mogelijk wordt verwezen naar het aanbod van andere organisaties.

#### 4.2.4.3 Website

Eind 2019 werd afgesproken om begin 2020 een specifiek luik voor SVK-huurders op de website van de Woondienst regio Izegem te voorzien. Vooral de nieuwe – en te herwerken documenten i.k.v. de vereenvoudiging van het Kaderbesluit Sociale huur waren hiertoe de aanleiding. Dit kanaal biedt ons de mogelijkheid om op een haalbare wijze snel relevante informatie met onze huurders te delen.

## 5. Samenwerkingsinitiatieven en overlegfora

### 5.1 Samenwerking ter realisatie van de SVK-doelstellingen

Om zijn doelstellingen te kunnen realiseren werkt het sociaal verhuurkantoor (SVK) nauw samen met diverse instanties:

#### 5.1.1 Samenwerking met lokale besturen:

- Afgevaardigden van de lokale besturen van Izegem, Ingelmunster, Oostrozebeke, Wielsbeke en Ledegem zijn **lid van de Algemene Vergadering en de Raad van Bestuur** van de Woondienst Regio Izegem (WRI), waar het SVK deel van uitmaakt. In het Dagelijks Bestuur zetelen de vijf Schepenen van Wonen en de OCMW-voorzitter van Izegem. Gemeente Lendelede besliste destijds om niet te participeren aan bovengenoemde bestuursorganen.

Vooral het Dagelijks Bestuur is zeer nauw betrokken bij de **dagelijkse werking** van het SVK. Naast periodiek overleg is er contact via mail en telefoon, wanneer belangrijke beslissingen rond concrete dossiers genomen moeten worden (vb. uithuiszetting).

- Het SVK heeft frequent contact met de **sociale diensten van de OCMW 's**, voor o.m. :
  - De toeleiding van **kandidaat-huurders** en het vervolledigen van hun administratief dossier;
  - De **opstart van een verhuring** (regeling huurwaarborg, aanvraag van een eventuele huurtoelage, afspraken rond verhuis, betaling eerste maand huur, ...);
  - De begeleiding van **huurders** (budgetbegeleiding/beheer, arbeidsbegeleiding, ... );
  - ...



Naast de **individuele contacten** met de maatschappelijk werkers is er geregeld **overleg**, om de aanpak zgn. 'knipperlichtdossiers' te bespreken. De focus ligt hier op de huurders die omwille van uiteenlopende redenen één of meerdere huurdersplichten niet (kunnen) nakomen. Het gaat concreet om: overlastsituaties, gebrekkig onderhoud, huurachterstal, en hieraan gelinkt: opvoedings- en relationele moeilijkheden, psychosociale problemen, enzovoort.

Nieuw in 2019 is het maandelijks overleg met OCMW Izegem betreffende huurachterstallen en andere dossiers waar het moeilijk loopt. Ook de Woonwinkel is op dit overleg aanwezig. Bedoeling is om gezamenlijk mogelijke actiepunten op dossierniveau te bespreken en uit te voeren. Wanneer een uithuiszetting dan toch onvermijdelijk blijkt, vormt dit een gedragen beslissing. Op die manier zijn alle betrokken diensten ook tijdig op de hoogte van de uithuiszetting, wat het mogelijk maakt om proactief te handelen.

- Het SVK **participeert al jaren actief aan het lokaal woonoverleg** van vijf gemeenten van het werkingsgebied: Izegem, Ingelmunster, Ledegem, Oostrozebeke en Wielsbeke. Voor het lokaal woonoverleg van Lendeledede wordt het SVK op agenda uitgenodigd.

### 5.1.2 Samenwerking met woon- en welzijnsactoren:

#### 5.1.2.1 De concrete samenwerking rond de begeleiding van (kandidaat)huurders

De SVK-huurbegeleiders hebben in hun dagelijkse praktijk frequent contact met diverse welzijns- en zorgactoren, sociale huisvestingsmaatschappijen, woonwinkels, ...

- De link tussen de woonwinkel regio Izegem (met antennepunten in elke gemeente van het werkingsgebied) en het SVK regio Izegem is groot, gezien beide werkingen deel uitmaken van de Woondienst regio Izegem. Uiteraard wordt ook met andere **woonwinkels en woondiensten** (vb. Tielt, Roeselare, Lendeledede,...) samengewerkt. Het SVK en de woonwinkel werken immers beiden – ieder vanuit zijn eigen kerntaken en opdrachten - rond het huisvesten van o.m. kwetsbare groepen. Zo schrijven de woonwinkels vb. heel wat mensen in voor een woning of appartement bij het SVK. Anderzijds worden o.m. de woonwinkels zoveel mogelijk betrokken in dossiers waar een uithuiszetting van (een) SVK-huurder(s) nakende is. Op die manier kan tijdig naar een alternatieve woonoplossing gezocht worden.
- De samenwerking met de **sociale huisvestingsmaatschappijen** werd destijds **beduidend intensiever** na de (gewijzigde) regelgeving rond de huursubsidie, die stelde dat een SVK-huurder ingeschreven moest zijn op de wachtlijst van een SHM in de gemeente van de woning waarvoor men de huursubsidie aanvroeg. Ook in 2019 was dit nog voor een deel het geval, gezien de regelgeving wat dat betreft pas wijzigde op 01.05.2019. De verplichte inschrijving bij de SHM viel toen weg. Daarnaast werkte het SVK ook in 2019 nauw samen met de SHM 's van ons werkingsgebied in kader van de **actualisatie**. Voor een aantal van onze SVK-huurders blijft een doorstroom naar een woning of appartement van een SHM immers aangewezen, gezien o.m. de grotere woonzekerheid en een huurprijs die berekend wordt op basis van het inkomen. De huurbegeleiders stimuleerden die huurders dan ook om hun actualisatiedossier bij één of meerdere SHM 's in orde te brengen, al dan niet met tussenkomst van de Woonwinkel.
- Ook de samenwerking met **zorg- en welzijnsactoren** is al langer een cruciale voorwaarde om het recht op wonen waar te maken. De vermaatschappijking van de zorg die zich jaren terug inzette, heeft tot gevolg dat meer mensen met een zorg- en/of begeleidingsnood in de sociale huisvesting terecht komen. Als sociale woonactor beschikken we echter niet over de gespecialiseerde kennis en evenmin over de nodige mankracht om dergelijke intensieve begeleidingen op te nemen. Nog vóór de start van de verhuring proberen we als SVK zo nodig begeleidingsafspraken met de juiste diensten te maken. Het is echter niet altijd evident om in dit vroege stadium een correcte inschatting te maken (intensiteit, passend aanbod, ...), zeker wanneer we

wat dat betreft geen enkel signaal krijgen van de (toekomstige) huurder of andere betrokken (welzijns)actoren. Het blijft ook een heuse uitdaging om **tijdig de gepaste** begeleiding op poten te zetten.

- Zo moet rekening gehouden worden met de aspecten als : **vrijwilligheid, motivatie tot begeleiding, zelfinzicht m.b.t. problematiek**, ..., wat soms helemaal niet evident is.
- We worden ook steeds vaker geconfronteerd met **wachlijsten** bij verschillende sectoren (VAPH, GGZ, CAW, ...). De opstart van een begeleiding kan hierdoor soms maanden (zo niet langer) op zich laten wachten. Daarbij komt dat o.m. eerstelijnsdiensten het niet vanzelfsprekend vinden om de wachttijd bij andere, meer gespecialiseerde diensten 'op te vullen'. Dit alles heeft tot gevolg dat pas opgestarte huurovereenkomsten heel snel kunnen ontsporen. Een uithuiszetting is dan vaak onvermijdelijk. Een betreurenswaardige vaststelling, gezien dit in heel wat situaties met een tijdige begeleiding op maat kan vermeden worden. Bij huurdersdossiers waar er wel in geslaagd wordt de nodige begeleiding te installeren en te bestendigen, wordt steeds frequenter **cliëntoverleg** georganiseerd. Het SVK is daarin een partner of neemt zo nodig initiatief. In complexe dossiers – waar vaak verschillende woon- welzijns- en of zorgactoren actief zijn, is het immers cruciaal om aan hetzelfde zeel te trekken en de huurders maximaal te betrekken. Wanneer de huurders zich niet achter de doelstellingen van de ondersteuning of begeleiding kunnen scharen, leidt dit logischerwijs zelden of nooit tot het gewenste resultaat.
- Sinds september 2015 is het SVK regio Izegem officieel opgenomen in het **intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen**. Doel is om via intensieve en passende begeleiding mensen uit de beoogde doelgroep op een degelijke manier zelfstandig te laten wonen. Een gestroomlijnde samenwerking tussen wonen en welzijn vormt de hoeksteen van dit model. Ook in 2019 was het SVK regio Izegem een actieve partner in de concrete toepassing van dit toewijsreglement (zie verder in dit verslag voor meer informatie). Eén van onze huurbegleidings is vast lid van het team Proef wonen regio Izegem<sup>19</sup>

#### 5.1.2.2 De Adviesgroep Wonen-Welzijn

- De opdracht van de Adviesgroep bleef net als voorgaande jaren: het voorbereiden van diverse punten ter bespreking op bestuursniveau (wijzigingen intern huurreglement, verfijning/bijsturing procedures, ...), beslissen over de toewijzingen bij SVK en eventuele vragen tot afwijking/versnelde toewijzing en het opvolgen van diverse aspecten m.b.t. (lokaal) woonbeleid.
- In 2019 bleef de **samenstelling** van de adviesgroep ongewijzigd (los van een aantal nieuwe personen naar aanleiding van personeelwissels bij de participerende diensten) :
  - Naast een afvaardiging van de sociale diensten van de OCMW 's van Izegem, Ledegem, Oostrozebeke, Ingelmunster en Wielsbeke, is er verder een actieve deelname van het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Centraal-West-Vlaanderen, vzw Samenspel (GGZ), OC St. Idesbald (VAPH), IZI Wonen<sup>20</sup> en het IGS lokaal woonbeleid regio Izegem.

## 5.2 Opvolging noden en evoluties

Om voeling te blijven houden met de concrete noden op het terrein, alsook met de evoluties op regelgevend vlak, heeft het SVK contacten met diverse **lokaal of regionaal werkende diensten, en met lokale, provinciale en Vlaamse beleidsinstanties**.

- **ROSI of Regionaal Overleg Sociale diensten Izegem**  
Via dit forum worden de contacten tussen professionals die lokaal/regionaal actief zijn op vlak van welzijn, zorg en wonen op periodieke basis versterkt. Tijdens bijeenkomsten (+/- 1 x per kwartaal) wordt aandacht

<sup>19</sup> Daarnaast is er ook een team actief in de regio Roeselare en Tielt, om aldus de volledige regio Midden-West-Vlaanderen te bedekken.

<sup>20</sup> Fusie SHM 's : De Izegemse Bouwmaatschappij en De Mandelbeek

besteed aan verschillende welzijn-gerelateerde thema 's. Zo kwamen in 2019 volgende onderwerpen aan bod :

- 12/02/19 Nieuwjaarsreceptie/speed dating met de verschillende sociale diensten
- 25/06/19 1 gezin 1 plan
- 24/09/19 suïcidepreventie
- 19/11/19 uiteenzetting rond het aanbod van de Woondienst regio Izegem

**Vanuit SVK regio Izegem sluiten de huurbegeleiders beurtelings aan op agenda, op basis van het thema dat aan bod komt.**

De stuurgroep van ROSI bestaat uit vertegenwoordigers van: OCMW, CAW, Sociaal huis, de Jeugddienst, de Woondienst en vzw Samenspel.

- **Woondienst Regio Izegem was ook in 2019 lid van o.m.:**
  - Kringloopcentrum Midden West-Vlaanderen (Raad van Bestuur)
  - CAW Centraal West-Vlaanderen (Algemene Vergadering)
  - Vzw Samenspel (Algemene Vergadering)
  - Commissie Huisvesting van VVSG
  - Regionale stuurgroep Proef-wonen Midden West-Vlaanderen
  - Regionale stuurgroep (Z)onder Dak
- **Specifiek wat de afdeling SVK betreft werd actief geparticipeerd in:**
  - Vzw HUURpunt:**
    - Raad van Bestuur: B. Sintobin, diensthoofd Woondienst regio Izegem
    - Algemene Vergadering: B. Sintobin en N. Folens, coördinator SVK
    - De kerngroep coördinatoren: N. Folens
  - VMSW:**
    - Vlaams SVK-overleg: N. Folens, coördinator SVK
    - Provinciaal SVK-overleg: N. Folens
  - Stuurgroep SVK@plus:** M. Desmet, medewerker administratie en onthaal SVK

Waar mogelijk en relevant sluiten we aan bij **thematische werkgroepen**. Zo kwam er medio 2019 een oproep vanuit VMSW om aan te sluiten bij een werkgroep rond de koppeling tussen het huidige SVK-softwarepakket 'SVK@plus' en een (in eerste instantie: financieel) beheer-pakket. Gezien we het gebrek aan een degelijk en integraal beheer-pakket vanuit SVK regio Izegem al langer als knelpunt ervaren, stelden wij ons meteen kandidaat. P. Vandeputte (medewerkster boekhouding) en N. Folens (coördinator) werden door VMSW weerhouden en konden dus deelnemen aan de werkgroep.

## 6. Organisatorische aspecten – specifiek voor de SVK-werking

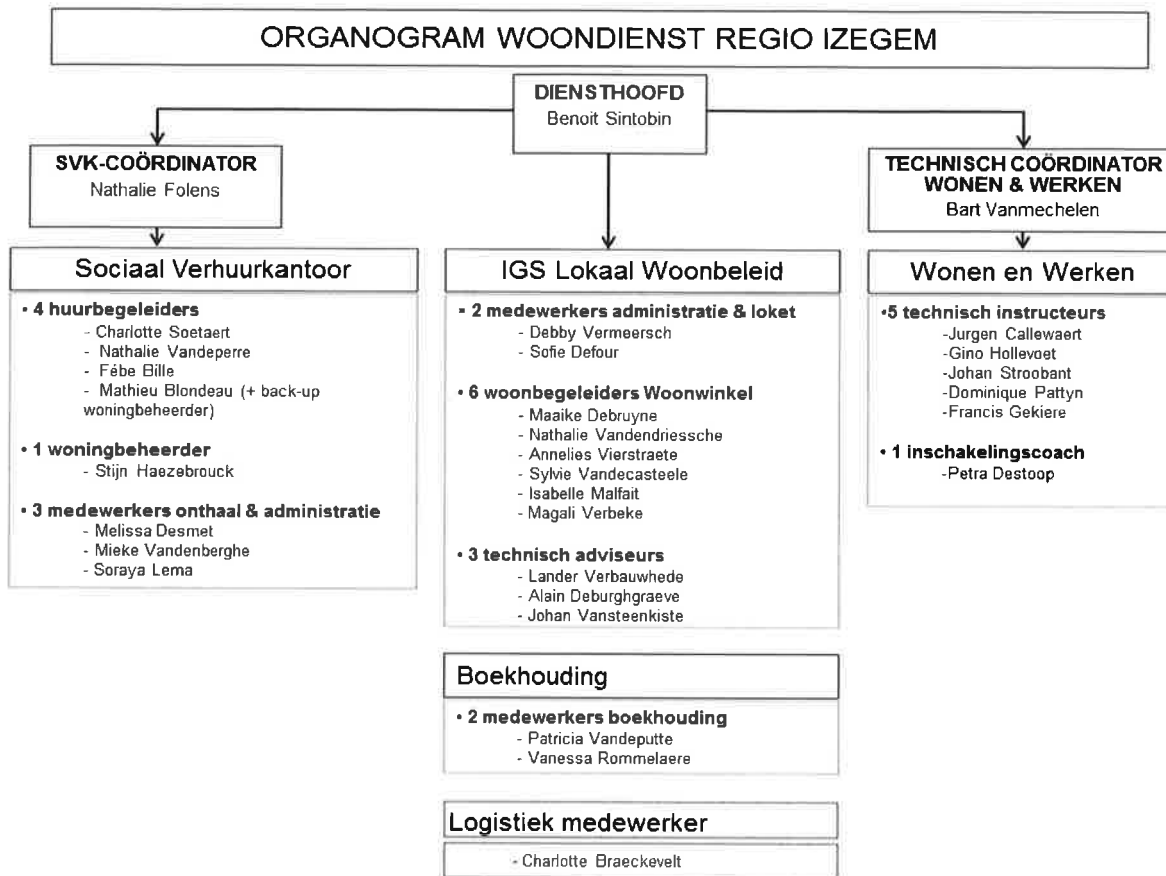
- Het Vlaams Gewest gaf in mei 2005 voor de eerste maal haar goedkeuring m.b.t. de subsidieaanvraag van het SVK Regio Izegem. Deze erkenning maakte het mogelijk om vanaf 1/07/2005 de bestaande SVK-werking in Izegem uit te breiden naar de **buurgemeenten**. De erkenning liep tot 31/12/2010.
- Op **30/09/2010** verkreeg het SVK Regio Izegem een **verlenging** van de erkenning (en bijhorende toelage) tot 31/12/2015.
- Halfweg **2015** werd dan ook een **nieuwe verlengingsaanvraag** ingediend en goedgekeurd. Deze nieuwe erkenning loopt **tot 31/12/2020**.
- In **2020** zullen we dus als SVK regio Izegem een nieuwe verlengingsaanvraag indienen (2021-2025).

### 6.1 Openingsuren, permanentie, procedures e.d.

- In 2016 werd beslist om vanaf 1/1/2017 een beperkte verschuiving in de **openingsuren en permanenties** van het SVK door te voeren. Dit gebeurde op vraag van de Woonwinkel, die net als het SVK deel uitmaakt van de Woondienst Regio Izegem. Om o.m. een vlottere verwijzing van en naar beide werkingen mogelijk te maken, werd geopteerd voor gelijklopende openingstijden: maandag: 9u – 12u, dinsdag: 14u-17u en donderdag: 14u-17u of na afspraak. Die afstemming zorgt ook voor meer duidelijkheid bij onze klanten en doorverwijzende diensten. De invoering van de gewijzigde uurregeling liep vlot. De aangepaste openingstijden blijven (tot nader order) dan ook behouden.
- **Meldpunt herstellingswerken** : Voor **herstellingswerken** kunnen onze huurders al langer bellen naar een **specifiek GSM - nummer** (de zgn. “karwei GSM”). Dringende problemen worden op korte termijn (en zo nodig buiten de kantooruren) aangepakt, andere onderhouds- en herstellingswerken worden opgenomen in de planning van de technische ploeg of worden opgevolgd door de woningbeheerder i.s.m. externe aannemers. In 2020 wordt de afhandeling en de rol van elke medewerker in het proces, gaande van melding tot facturatie van een herstelling, in kaart gebracht. Dit vooral naar aanleiding van :
  - de indiensttreding van de woningbeheerder, en de taakverschuiving die dit teweeg bracht;
  - het stijgend aantal herstellingswerken, door de patrimoniumgroei
- **Draaiboek** : Het stond reeds langer op de verlanglijst van het SVK om een draaiboek uit te werken, dat opgebouwd is rond elke functieprofiel binnen SVK (‘administratie en onthaal’, ‘huurbegeleider’ en ‘woningbeheerder’ - tot nader order geen afzonderlijk onderdeel voor de coördinatorfunctie). Door de recente personeelwissels liet de nood zich nog sterker voelen. De ‘kennis in de hoofden van...’ valt dan immers deels weg. Een houvast voor nieuwe – of vervangende medewerkers is een must om ervoor te zorgen dat de werking vlot gecontinueerd kan worden. Dit instrument moet tegelijk garant staan voor een meer gelijklopende aanpak onder medewerkers. Eind 2019 zette het SVK-team hiertoe de eerste stappen. In 2020 wordt deze actie gecontinueerd. Doel is om de volledige werkwijze van de diverse taken eigen aan elk functieprofiel in kaart te brengen, schematisch, telkens verduidelijkt in een toelichtend gedeelte.

## 6.2 Samenstelling personeelsploeg/wijzigingen in het personeelskader

Situatie op 31.12.2019 :



### **SOCIAAL VERHUURKANTOOR** (op 31.12.2019 : 7.6 VTE + art. 60)

- **Coördinator SVK (1 VTE):**  
Sinds september 2015 is N. Folens voltijds actief als SVK-coördinator. Het diensthoofd van de Woondienst Regio Izegem – die voorheen deze rol opnam - blijft nauw betrokken bij de SVK-werking (vooral beleidsmatig en luik prospectie).
- **Huurbegeleiders (3.6 VTE):**
  - Gezien de woninggroei werd najaar 2018 werk gemaakt van de aanwerving van een bijkomende huurbegeleider. Op 11/03/2019 trad F. Bille effectief in dienst.
  - Hiermee komen we op 4 huurbegeleiders, zijnde : C. Soetaert (0.8 VTE), M. Blondeau (voltijds, waarvan 0.8 VTE als huurbegeleider en 0.2 als back up woningbeheerder), N. Vandeperre (voltijds) en F. Bille (voltijds). Met deze bezetting (dus 3.6 VTE) komen we op 78 huurdersdossiers per huurbegeleider.
- **Woningbeheerder (1 VTE):**  
Deze functie is nieuw sinds 2019. Binnen het SVK team zelf was er – behoudens de 0.2 VTE van huurbegeleider M. Blondeau – immers geen medewerker die de opvolging van de technische aspecten van de verhuring ter harte kon nemen. Na een open aanwervingsprocedure kon S. Haezebrouck op 15/04/2019 aan de slag als woningbeheerder. Voorheen was hij actief binnen onze technische dienst, als technisch instructeur.
- **Medewerkers administratie en onthaal (2 VTE):**
  - Op 21/01/2019 kon S. Lema tijdelijk als administratief medewerker aan de slag, in eerste instantie om de ziekteperiode van coördinator N. Folens voor een stuk op te vangen. Bij haar terugkeer kon S. Lema in

dienst blijven, gezien de beslissing van collega M. Desmet om haar tewerkstelling op halftijdse basis te continueren.

- Hiermee komen we op 3 medewerkers administratie en onthaal : M. Desmet (halftijds), M. Vandenberghe (voltijds) en S. Lema (halftijds).
- **Administratief medewerker:** Op 20/3/2017 werd deze nieuwe functie voor het eerst ingevuld en dit door een art. 60-statuuut. Noodgedwongen (cf. de wettelijke bepalingen m.b.t. dit statuut) eindigt deze overeenkomst telkenmale na 1 jaar. Begin 2019 keken we dan ook uit naar een nieuwe medewerker deze functie. F. Vrancken ging op 1/4/2019 aan de slag (via OCMW Izegem) en volgt daarmee G. Aliji (via OCMW Roeselare) op.

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

- **Technisch coördinator Wonen & Werken:** B. Vanmechelen is sinds 2014 actief bij de Woondienst en bleef ook in 2019 op post als coördinator van de technische dienst.
- **Technisch instructeurs:**  
Begin 2019 bestond de technische dienst uit volgende medewerkers: J. Stroobant – G. Hollevoet (4/5) – J. Callewaert – S. Haezebrouck en K. Werbrouck.
  - Gezien S. Haezebrouck eind 2019 na een procedure (die ook extern werd opengesteld) geselecteerd werd voor de nieuwe functie ‘woningbeheerder’, moesten we voorjaar 2019 op zoek naar een nieuwe instructeur om het team te vervoegen: F. Gekiere kon op 1/4/2019 in dienst treden.
  - K. Werbrouck besliste om een nieuwe uitdaging aan te gaan. Hij werd vanaf 17/06/2019 vervangen door D. Pattyn.

#### **BOEKHOUDING** (gedeelde inzet SVK/IGS)

Geen wijzigingen in de personeelsbezetting in 2019. Voor een volledig overzicht van het personeelsbestand, cf. de desbetreffende tabellen.

### **6.3 Taakverdeling personeel in 2019**

#### **SOCIAAL VERHUURKANTOOR**

- **Coördinator SVK** (N. Folens): algemene coördinatie en link met bestuur, personeels- en financieel beleid, subsidiedossiers, beleidsmatige contacten en vertegenwoordigingswerk (HUURpunt, VMSW, ...), contacten met eigenaars-verhuurders, opvolgen gerechtelijke - en andere probleemdossiers,... Het diensthoofd van WRI (B. Sintobin) blijft verder actief binnen o.m. het luik prospectie.
- **Huurbegeleiders** (C. Soetaert, M. Blondeau, N. Vandeperre en F. Bille): bezoek met kandidaten aan panden i.k.v. de toewijzing, alle contacten met huurders SVK (huisbezoeken, diverse vragen huurders, klachten m.b.t. overlast en onderhoudsproblemen), ev. contacten met eigenaars (tijdens verhuring), opvolging betaling huur en facturen herstellingswerken, organisatie en participatie cliëntoverleg (contacten met welzijnsdiensten, VMSW, ...),...
- **Woningbeheerder** (S. Haezebrouck): plaatsbeschrijvingen, eerste aanspreekpunt voor technische aspecten van SVK-woningen, opvolgen signalen m.b.t. kwaliteitsproblemen in SVK-woningen, opvolgen verzekeringsdossiers, ...
- **Medewerksters administratie en onthaal SVK** (M. Desmet, M. Vandenberghe en S. Lema): onthaal, inschrijving kandidaat-huurders, opvolging toewijzingsprocedure, opvolging van een aantal aspecten tijdens de verhuring (o.m. indexeringen, input gegevens @plus), digitale registratie huurovereenkomsten en plaatsbeschrijvingen, opvolging stuurgroep SVK@plus, ...
- **Logistiek en administratief medewerker (art. 60):** algemene input in SVK@plus, klasseerwerk en allerhande administratieve opdrachten, samen met o.a. de medewerkers onthaal en administratie SVK.

## **BOEKHOUDING**

Diverse administratieve taken verbonden aan de SVK-werking, financiële verrichtingen (betalingen, facturatie renovaties, ...), boekhouding,...

## **WONEN EN WERKEN (TECHNISCHE DIENST)**

- **Technisch coördinator Wonen en Werken** (B. Vanmechelen): coördinatie Wonen en Werken en leidinggevende taken t.a.v. technisch instructeurs, werkplanning, contacten eigenaars en huurders voor technische aangelegenheden, stockbeheer,...
- **Technisch instructeurs** (J. Stroobant, G. Hollevoet, J. Callewaert, F. Gekiere, D. Pattyn) : renovaties nieuwe projecten SVK en van panden in beheer, herstellingen en onderhoudswerkzaamheden in SVK-woningen, begeleiding op de werkvloer van de langdurig werklozen en leefloners die ingeschakeld zijn in het tewerkstellingsproject Wonen en Werken
- **Inschakelingscoach** (P. Destoop): begeleiding van de langdurig werklozen en leefloners die ingeschakeld zijn in het tewerkstellingsproject Wonen en Werken: rekrutering, sociale begeleiding tijdens tewerkstelling, doorstromingsacties.

## **6.4 Klachtenprocedure**

### **6.4.1 Aanpassing klachtenprocedure**

In 2019 bleef de klachtenprocedure ongewijzigd.

### **6.4.2 Resultaten 2019**

In 2018-2019 deed één kandidaat-huurder (I.H.) beroep op de klachtenprocedure :

Zij werd geschrapt wegens 2 x niet reageren op een kandidaatstelling:

- De brieven voor toewijsreeks 2018-4 werden verstuurd op 13/07/2018. Hierop reageerde IH niet.
- De brieven voor toewijsreeks 2018-5 werden verstuurd op 27/09/2018. Hierop reageerde ze voor een tweede maal niet.

-> Daarop werd IH geschrapt uit het kandidaten-register.

-> IH diende bij Toezicht klacht in rond deze schrapping.

-> De klacht werd gegrond verklaard, gezien er bij het versturen van de brieven geen (wettelijke) termijn van 3 maanden zat.

-> IH werd terug geactiveerd in het kandidaten-register. Op 01/02/2019 kreeg zij hierover een schrijven van SVK (keerde evenwel onbestelbaar terug).

-> Op 14/03/2019 stuurde het SVK een mail met de nodige documenten naar de Afdeling Toezicht.

Naar aanleiding van deze klacht wordt nu een extra controle op de termijn van 3 maanden uitgevoerd, zodat dit niet meer voorkomt.

## 4. WONEN EN WERKEN

### 1. Renovatieproject

De “afdeling” Wonen en Werken is zeer nauw verbonden met de werking van het Sociaal Verhuurkantoor. De renovatieploeg wordt immers ingezet voor de renovatie van woningen die in het patrimonium van het SVK opgenomen worden. Wonen en Werken wordt ook ingezet voor onderhoudswerkzaamheden in de woningen die door het SVK worden verhuurd. Overzicht van de voornaamste activiteiten in 2019:

- Renovatiewerken vóór het in huur nemen van woningen:
  - Nederweg 101 – Izegem (nieuwe keuken, renovatie 1<sup>e</sup> verdieping, schilderwerken) – nog niet afgewerkt
  - Hinnebilckstraat 35 - Ingelmunster (volledige renovatie) – nog niet afgewerkt
  - Oostrozebekestraat 282 - Ingelmunster (volledige renovatie)
  - Hugo Verriestlaan 64 - Ledegem (dakwerken + CV-ketel)
- Grondige renovatiewerken van woningen die reeds langere tijd in SVK-patrimonium zitten:
  - Kloosterstraat 15 - Ledegem (verfraaiingswerken en renovatie badkamer)
- Grondige onderhoudswerken in SVK-woningen:
  - Stuivenbergstraat 82 – Izegem (opknopbeurt na verhuis huurder)
  - Reperstraat 29 – Izegem (opknopbeurt na verhuis huurder)
  - Nederweg 40/4 – Izegem (opknopbeurt na verhuis huurder)
  - Oostrozebekestraat 252 - Ingelmunster (opknopbeurt na verhuis huurder + radiatorleidingen in opbouw ipv onder de vloer wegens lek)
  - Oostrozebekestraat 51/002 – Ingelmunster (opknopbeurt na verhuis huurder)
  - Kregelstraat 13 - Izegem (opknopbeurt na verhuis huurder)
  - Wantje Pieterstraat 7 - Izegem (opknopbeurt na verhuis huurder)
  - Meiboomstraat 10/1 – Izegem (opknopbeurt na verhuis huurder + nieuwe keuken)
  - Ter Wallenstraat 9 - Izegem (opknopbeurt na verhuis huurder)
- Onderhoudswerken (karweien) in diverse verhuurde SVK-woningen
- Vernieuwen CV-ketels en onderhoud CV-ketels (2-jaarlijks wettelijk verplicht) in diverse verhuurde SVK-woningen
- Onderhoudswerken crisiswoningen

### 2. Werkervaringsproject

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

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

#### Cijfergegevens aantal tewerkgestelde deelnemers

- Nieuwe toeleiding in 2019 vanuit:
  - OCMW Izegem                    3
  - OCMW Ingelmunster            1



- OCMW Ledegem	0
- OCMW Wielsbeke	0
- OCMW Oostrozebeke	0
- OCMW Roeselare	4
- Halte R (werkstraf)	1
- Sterrebos (stagiairs)	2
<b>TOTAAL</b>	<b>11</b>

- Reeds toeleiding in 2018 of 2017 en nog gewerkt in 2019:

- OCMW Izegem	3 deelnemers
- OCMW Ingelmunster	0 deelnemers
- OCMW Ledegem	0 deelnemers
- OCMW Wielsbeke	1 deelnemer
- OCMW Oostrozebeke	0 deelnemers
- OCMW Roeselare	3 deelnemers
<b>Totaal</b>	<b>7</b>

- Totaal aantal tewerkgestelden in 2019: 18 deelnemers

- Beëindigde tewerkstellingen in 2019: 11 deelnemers doorstromingsresultaten:

- werk in privé-sector	2
- sociale tewerkstelling	1
- VDAB-opleiding	0
- werkloos	3
- ziekteverlof	0
- vroegtijdige stopzetting	2
- Terug naar school	2
- geen info	1

### Profiel van de tewerkgestelden:

#### Aantal en leeftijd

	mannen	vrouwen
<25	7	0
25-40	6	0
41-60	5	0
<b>TOTAAL</b>	<b>18</b>	<b>0</b>

#### Afkomst

	aantal
Autochtoon	7
Allochtoon	11
<b>TOTAAL</b>	<b>18</b>

#### Scholingsgraad

	Aantal
L.O.	11
Buso	2
L.S.O.	2
H.S.O.	3
<b>TOTAAL</b>	<b>18</b>

### **3. Werkpunten 2019:**

In 2019 werd o.m. bijzondere aandacht besteed om de interne werking te optimaliseren aan:

- Ondersteuning / vorming instructeurs
  - Toepassen van de talenten per instructeur op basis van de gevoerde coachingsgesprekken.
- Vorming doelgroepwerknemers
  - Veiligheid op de werkvloer (EHBO, brand, struikelgevaar, ...)
  - Ladders en stellingen
  - PBM's
- Rollend materiaal: problematiek laadvermogen -> in 2019 werd een nieuwe camionette + aanhangwagen type kipper gekocht. Deze camionette werd volledig zelf ingericht met rekken en schoven.

### **4. Opvolgen sectorontwikkelingen**

Woondienst Regio Izegem volgt de sectorontwikkelingen inzake werkervaring op via:

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

## 5. PERSONEELSONKADERING 2019

naam	Functie	deelproject			in dienst
		IGS	SVK	WW	
Benoit Sintobin	Diensthoofd	1 VE			10/04/2000
Patricia Vandeputte	Boekhoudster	0,225 VE	0,30 VE	0,225 VE	03/05/1999
Vanessa Rommelaere	Medew. Boekhouding	0,1 VE	0,5 VE	0,4 VE	20/06/2016
Cindy Mestdagh	Medew. Boekhouding		0,4 VE	0,4 VE	7/01 – 6/04/2019 (tijdelijke versterking boekhouding)
Debby Vermeersch	Medew. Administratie en loket	1 VE			14/04/2009
Sofie Defour	Medew. Administratie en loket	1 VE			01/06/2013
Charlotte Braeckevelt	Logistiek medewerker	0,8 VE			01/07/2017
Nathalie Vandendriessche	Woonbegeleider Woonwinkel	0,8 VE			12/02/2001
Maike Debruyne	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE			3/12/2018
Annelies Vierstraete	Woonbegeleider 2° lijnstaken	0,8 VE			27/06/2011
Sylvie Vandecasteele	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE			01/03/2017
Isabelle Malfait	Woonbegeleider Woonwinkel	0,5 VE			gedetacheerd vanuit OCMW Ingelmunster
Magali Verbeke	Woonbegeleider Woonwinkel	1 VE			16/01/2019
Johan Vansteenkiste	Technisch adviseur	1 VE			06/08/2001
Alain De Burghgraeve	Technisch adviseur	1 VE			08/01/2007
Frederik Deveugle	Technisch adviseur	1 VE			05/01/2009 – 17/02/2019 (veranderd van werk)
Lander Verbauwheide	Technisch adviseur	1 VE			1/04/2019
Nathalie Folens	Coördinator SVK		1 VE		06/01/2004
Charlotte Soetaert	Huurbegeleider SVK		0,80 VE		05/01/2004
Nathalie Vandepierre	Huurbegeleider SVK		1 VE		26/11/2018
Fébe Bille	Huurbegeleider SVK		1 VE		11/03/2019
Mathieu Blondeau	Huurbegeleider SVK		0,8 VE		20/06/2016
Melissa Desmet	Back-up woningbeheerder		0,2 VE		
	Medew. admin. en onthaal SVK		0,5 VE		05/01/2004

Mieke Vandenberghe	Medew. admin. en onthaal SVK	1 VE			23/01/2018
Soraya Lema	Medew. Admin. en onthaal SVK (deels ook boekhouding)	0,5 VE			21/01/2019
Bart Vanmechelen	Technisch coördinator		1 VE		24/03/2014
Stijn Haezebrouck	Technisch instructeur Woningbeheerder SVK	1 VE			01/04/2016 – 14/04/2019 15/04/2019
Dominique Pattyn	Technisch instructeur		1 VE		17/06/2019
Korneel Werbrouck	Technisch instructeur		1 VE		1/10/2016 – 12/07/2019 (veranderd van werk)
Francis Ghekiere	Technisch instructeur		1 VE		1/04/2019
Johan Stroobant	Technisch instructeur		1 VE		03/12/2012
Gino Hollevoet	Technisch instructeur		0,8 VE		05/01/2009
Jurgen Callewaert	Technisch instructeur		1 VE		8/11/2010
Petra Destoop	Jobcoach		0,39 VE		gedetacheerd vanuit vzw Tot Uw Dienst

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

#### Gemiddelde personeelsbezetting 2019

- Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS): 12,25 VE
- Sociaal Verhuurkantoor: 9,00 VE
- Wonen & Werken: 7,45 VE

Totaal: 28,70 VE (verdeeld over 32 medewerkers, waarvan 2 gedetacheerd vanuit een andere organisatie).





	Code	Periode 1	Periode 2
		2018/1-2018/12	2019/1-2019/12
		(in EUR)	
<b>BALANS NA WINSTVERDELING</b>			
<b>A C T I V A</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>635.672,12</b>	<b>640.019,87</b>
<b>I. Oprichtingskosten (toel.I)</b>	<b>20</b>		
<b>II. Immateriële vaste activa (toel.II)</b>	<b>21</b>	<b>13.034,05</b>	<b>12.951,92</b>
211020 SOFTWARE IGS		20.490,94	23.313,15
211029 AFSCHRIJVING SOFTWARE IGS		-11.850,47	-15.244,44
211030 SOFTWARE SVK		10.761,63	13.583,85
211039 AFSCHRIJVING SOFTWARE SVK		-6.368,05	-8.700,64
<b>III. Materiële vaste activa (toel.III)</b>	<b>20/27</b>	<b>622.638,07</b>	<b>627.067,95</b>
<b>A. Terreinen en gebouwen</b>	<b>22</b>	<b>25.000,00</b>	<b>25.000,00</b>
220200 OVERIGE TERREINEN		25.000,00	25.000,00
<b>B. Installaties, machines en uitrusting</b>	<b>23</b>	<b>18.204,07</b>	<b>18.937,44</b>
230020 INST&MACHINES SVK		74.303,55	82.266,48
230029 AFSCHRIJVING INST&MACHINES SVK		-60.158,92	-68.371,17
230030 INST & MACHINES IGS		92.419,70	95.285,09
230039 AFSCHRIJVING INST & MACH IGS		-88.360,26	-90.242,96
<b>C. Meubilair en rollend materieel</b>	<b>24</b>	<b>22.156,78</b>	<b>36.104,05</b>
240040 MEUBILAIR SVK		22.797,69	26.010,25
240049 AFSCHRIJVING MEUBILAIR SVK		-16.438,73	-17.961,23
240050 KANTOORMEUBILAIR IGS		42.426,45	44.926,79
240059 AFSCHRIJVING KANTOORMEUB IGS		-35.784,06	-37.214,10
240060 BENODIGDHEDEN PROEFWONEN		2.528,39	2.528,39
240069 AFSCHRIJVING BENODIGDHEDEN PROEFWONEN		-2.528,38	-2.528,38
242050 LICHTE VRACHTWAGENS SVK		118.359,23	138.149,23
242059 AFSCHRIJVING LICHTE VRACHTW SVK		-109.203,81	-117.806,90
<b>D. Leasing en soortgelijke rechten</b>	<b>25</b>		
<b>E. Overige materiële vaste activa</b>	<b>26</b>	<b>557.277,22</b>	<b>547.026,46</b>
260060 INRICHTING KASTEELSTR KANTOOR		51.807,77	54.550,97
260061 WONING ROESELARESTR SVK		121.626,19	121.626,19
260062 WONING LENDELEEDSESTRAAT		317.089,01	317.089,01
260063 WONING D MARTENSLAAN SVK		93.452,24	93.452,24
260064 INR WONINGEN SVK EIG STAD		26.563,38	38.914,28
260065 INR CRISISWONINGEN IGS		53.271,04	53.271,04
260066 WONINGEN PROJECT DE HARP		230.016,35	230.016,35
260069 AFSCHR INR KASTEELSTR IGS		-50.362,33	-50.925,71
260079 AFSCHRIJVINGEN PROJECT DE HARP		-58.774,54	-67.293,65
260080 GORDIJNEN PERELAAR			12.725,21
260089 AFSCHR GORDIJNEN PERELAAR			-471,26
260169 AFSCHRIJVING WONING ROES SVK		-52.502,18	-57.006,85
260269 AFSCHRIJVING WONING LENDELEEDSE		-99.059,19	-110.866,36
260369 AFSCHRIJVING D MARTENSLAAN SVK		-37.722,23	-41.183,42
260469 AFSCHR INR WONINGEN SVK EIG ST		-13.851,39	-17.461,41
260569 AFSCHR INR CRISISWONINGEN IGS		-24.276,90	-29.410,17
<b>F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen</b>	<b>27</b>		
<b>IV. Financiële Vaste Activa (toel. IV en V)</b>	<b>28</b>		
<b>A. Verbonden ondernemingen</b>	<b>280/1</b>		
1. Deelnemingen	<b>280</b>		
2. Vorderingen	<b>281</b>		
<b>B. Ondernemingen met deelnemingsverhouding</b>	<b>282/3</b>		
1. Deelnemingen	<b>282</b>		
2. Vorderingen	<b>283</b>		
<b>C. Andere financiële vaste activa</b>	<b>284/8</b>		
1. Aandelen	<b>284</b>		
2. Vorderingen & borgtochten in contanten	<b>285/8</b>		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>1.294.922,97</b>	<b>1.386.707,36</b>
<b>V. Vorderingen op meer dan één jaar</b>	<b>29</b>		
<b>A. Handelsvorderingen</b>	<b>290</b>		

	Periode 1 2018/1-2018/12		Periode 2 2019/1-2019/12	
	Code	(in EUR)		
<b>B. Overige vorderingen</b>	<b>291</b>			
<b>VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>	<b>3</b>	<b>63.651,68</b>		<b>52.913,59</b>
<b>A. Voorraden</b>	<b>30/36</b>	<b>63.651,68</b>		<b>52.913,59</b>
1. Grond- en hulpstoffen	30/31			
2. Goederen in bewerking	32			
3. Gereed produkt	33			
4. Handelsgoederen	34	<b>63.651,68</b>		<b>52.913,59</b>
340000 VOORRAAD HANDELSGOEDEREN		63.651,68		52.913,59
5. Onroerende goederen voor verkoop	35			
6. Vooruitbetalingen	36			
<b>B. Bestellingen in uitvoering</b>	<b>37</b>			
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>355.097,00</b>		<b>286.983,03</b>
<b>A. Handelvorderingen</b>	<b>40</b>	<b>165.505,62</b>		<b>143.451,89</b>
400000 KLANTEN		50.058,06		39.711,82
400001 Klanten LWB		3.594,36		1.851,64
404000 TE INNEN OPBRENGSTEN		111.853,20		101.888,43
407000 DUBIEUZE VORDERINGEN		121.851,91		163.855,90
409000 GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN		-121.851,91		-163.855,90
<b>B. Overige vorderingen</b>	<b>41</b>	<b>189.591,38</b>		<b>143.531,14</b>
411200 TERUG TE VORDEREN BTW (R/C°		23.984,03		14.922,39
416000 TE ONTVANGEN HUURSUBSIDIES (+		1.130,41		38,47
416001 Te ontvangen huurpremie		1.098,37		1.058,09
416401 TE ONTVANGEN SUBSIDIES		114.942,34		104.606,83
416700 EIGENAARS VAN HUURWONINGEN		47.696,40		22.165,45
416900 ANDERE DIVERSE VORDERINGEN		739,83		739,91
<b>VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)</b>	<b>50/53</b>			
<b>A. Eigen aandelen</b>	<b>50</b>			
<b>B. Overige beleggingen</b>	<b>51/53</b>			
<b>IX. Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>813.480,10</b>		<b>962.161,97</b>
550100 GMK 068-2262566-68		417.564,74		553.915,09
550150 GMK 068-2262567-69		218.054,52		106.073,32
550170 DEXIA 091-0125644-58		39.929,23		52.958,24
550190 DEXIA 091-0193601-18		356,50		325,64
550200 Dexia 091-0193915-41		115.831,31		170.920,41
550210 Dexia BTW BE64 0910 2101 2552		21.291,44		77.396,73
570000 KAS		452,36		572,54
<b>X. Overlopende rekeningen (toel. VII)</b>	<b>490/1</b>	<b>62.694,19</b>		<b>84.648,77</b>
490000 OVER TE DRAGEN KOSTEN		7.320,08		22.063,15
491000 VERKREGEN OPBRENGSTEN		55.374,11		62.585,62
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>1.930.595,09</b>		<b>2.026.727,23</b>



	Code	Periode 1	Periode 2
		2018/1-2018/12	2019/1-2019/12
		(in EUR)	
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
<b>I. Kapitaal (toel. VIII)</b>	<b>10/15</b>	<b>913.389,29</b>	<b>1.089.597,65</b>
<b>A. Geplaatst kapitaal</b>	<b>10</b>	<b>25.000,00</b>	<b>25.000,00</b>
<b>B. Niet opgevraagd kapitaal (-)</b>	<b>100</b>		
101200 PERMANENTE FINANCIERING ONTVAN	<b>101</b>	<b>25.000,00</b>	<b>25.000,00</b>
		25.000,00	25.000,00
<b>II. Uitgiftepremies</b>	<b>11</b>		
<b>III. Herwaarderingsmeerwaarden</b>	<b>12</b>		
<b>IV. Reserves</b>	<b>13</b>	<b>888.389,29</b>	<b>1.064.597,65</b>
<b>A. Wettelijke reserve</b>	<b>130</b>	<b>698.502,60</b>	<b>874.710,96</b>
130000 FONDSSEN BESTEMD VOOR INVESTERI		104.855,81	104.855,81
130001 FONDS INV RESERVE IGS 04-08		130,45	130,45
130002 FONDS INV RESERVE SVK		310.079,81	429.298,64
130003 FONDS INV RESERVE IGS 09-18		182.924,71	182.924,71
130004 FONDS SVK 2018 GEMEENTEN		72.293,99	72.293,99
130005 FONDS INV RESERVE LWB 19-25			56.989,53
130010 RESERVE PROEFWONEN		28.217,83	28.217,83
<b>B. Onbeschikbare reserves</b>	<b>131</b>		
<b>1. Voor eigen aandelen</b>	<b>1310</b>		
<b>2. Andere</b>	<b>1311</b>		
<b>C. Belastingvrije reserves</b>	<b>132</b>	<b>10.586,69</b>	<b>10.586,69</b>
132001 PROVISIE HUURDERVING SVK		10.586,69	10.586,69
<b>D. Beschikbare reserves</b>	<b>133</b>	<b>179.300,00</b>	<b>179.300,00</b>
149110 ANDERE BESTEMDE FONDSSEN: artikel 15, 2°/1		179.300,00	179.300,00
<b>V. Overgedragen winst</b>	<b>140</b>		
<b>Overgedragen verlies</b>	<b>141</b>		
<b>VI. Kapitaalsubsidies</b>	<b>15</b>		
<b>VOORZIENINGEN VOO RISICO'S EN KOSTEN</b>			
<b>VII. Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>16</b>	<b>4.245,50</b>	<b>4.245,50</b>
<b>A. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>	<b>160</b>		
<b>B. Belastingen</b>	<b>161</b>		
<b>C. Grote herstellings- en onderhoudswerken</b>	<b>162</b>		
<b>D. Overige risico's en kosten (toel. IX)</b>	<b>163/5</b>	<b>4.245,50</b>	<b>4.245,50</b>
163000 VOORZIENINGEN VOOR ANDERE RISI		4.245,50	4.245,50
<b>SCHULDEN</b>			
<b>VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)</b>	<b>17/49</b>	<b>1.012.960,30</b>	<b>932.884,08</b>
<b>A. Financiële schulden</b>	<b>17</b>	<b>489.099,43</b>	<b>468.247,79</b>
<b>1. Achtergestelde leningen</b>	<b>170/4</b>	<b>489.099,43</b>	<b>468.247,79</b>
<b>2. Niet achtergestelde obligatieleningen</b>	<b>170</b>		
<b>3. Leasing- en soortgelijke schulden</b>	<b>171</b>		
<b>4. Kredietinstellingen</b>	<b>172</b>		
173190 LENING PROJECT ROESELAARSESTRA	<b>173</b>	<b>317.413,99</b>	<b>304.895,68</b>
173191 LENING PROJECT DIRK MARTENSLAA		82.106,17	78.222,83
173192 LENING PROJECT LENDELEEDSESTRA		35.952,87	34.379,68
173193 LENING LENDELEEDSESTR FASE 2		115.857,22	111.441,30
<b>5. Overige leningen</b>	<b>174</b>	<b>171.685,44</b>	<b>163.352,11</b>
174100 RENTELOZE LENING OCMW IZEGEM		171.685,44	163.352,11
<b>B. Handelsschulden</b>	<b>175</b>		
<b>1. Leveranciers</b>	<b>1750</b>		
<b>2. Te betalen wissels</b>	<b>1751</b>		
<b>C. Ontvangen vooruitbetalingen/bestellingen</b>	<b>176</b>		
<b>D. Overige schulden</b>	<b>178/9</b>		
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)</b>	<b>42/48</b>	<b>400.046,65</b>	<b>445.272,64</b>
<b>A. Schulden +1j die vervallen binnen het jaar</b>	<b>42</b>	<b>20.997,49</b>	<b>21.672,12</b>
420190 LENING PROJECT ROESELAARSESTR		4.001,04	4.198,58

	Periode 1 2018/1-2018/12		Periode 2 2019/1-2019/12	
	Code	(in EUR)		
420191 LENING PROJECT DIRK MARTENSLAA		1.617,06		1.700,19
420192 LENING LENDELEEDSESTRAAT		4.519,79		4.773,16
420193 LENING LENDELEEDSESTR PROJ 2		2.526,27		2.666,86
420194 RENTELOZE LENING PROJECT DE HARP		8.333,33		8.333,33
<b>B. Financiële schulden</b>	<b>43</b>			
<b>1. Kredietinstellingen</b>	<b>430/8</b>			
<b>2. Overige leningen</b>	<b>439</b>			
<b>C. Handelsschulden</b>	<b>44</b>	<b>133.805,79</b>		<b>151.655,18</b>
<b>1. Leveranciers</b>	<b>440/4</b>	<b>133.805,79</b>		<b>151.655,18</b>
440000 LEVERANCIERS		68.671,93		94.662,64
444000 TE ONTVANGEN FACTUREN		65.133,86		54.955,85
444100 OP TE MAKEN CN				2.036,69
<b>2. Te betalen wissels</b>	<b>441</b>			
<b>D. Ontvangen vooruitbetalingen/bestellingen</b>	<b>46</b>			
<b>E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</b>	<b>45</b>			
<b>1. Belastingen</b>	<b>450/3</b>	<b>( 917,35 )</b>		<b>14.085,71</b>
453000 INGEHOUDEN VOORHEFFINGEN		-917,35		14.085,71
<b>2. Bezoldigingen en sociale lasten</b>	<b>454/9</b>	<b>115.616,36</b>		<b>132.413,51</b>
454000 RIJKSDIENST VOOR SOCIALE ZEKER		-6.081,90		1.697,78
455000 BEZOLDIGINGEN		-276,00		339,54
456200 VOORZIENING VAK GELD		121.974,26		130.376,19
<b>F. Overige schulden</b>	<b>47/48</b>	<b>130.544,36</b>		<b>125.446,12</b>
481000 VOORAFBETAALDE HUREN		7.102,63		12.913,50
482100 Te verrekenen HS		16.641,45		27.293,85
488000 BORGTOCHTEN ONTVANGEN IN CONTA		65.734,50		63.911,67
488999 WAARBORGEN CRISISWONINGEN		5.866,67		7.264,67
489000 ANDERE DIVERSE SCHULDEN		31.385,31		10.592,05
489001 Terug te geven HS		3.813,80		3.470,38
<b>X. Overlopende rekeningen (toel. XI)</b>	<b>492/3</b>	<b>123.814,22</b>		<b>19.363,65</b>
492000 TOE TE REKENEN KOSTEN		9.814,22		19.363,65
493000 OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN		114.000,00		
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>1.930.595,09</b>		<b>2.026.727,23</b>

<b>400000 Klanten</b>	<u>41.563,46</u>	<b>41.563,46</b>
<b>404000 Te innen opbrengsten</b>	<u>101.888,43</u>	<b>101.888,43</b>
<b>416700 Vorderingen renovatiewerken/herstellingen eigenaars</b>	<u>22.165,45</u>	<b>22.165,45</b>
<b>416900 Andere diverse vorderingen</b>	<u>739,91</u>	<b>739,91</b>
<b>407000 Dubieuze vorderingen</b>		

**SVK huurders**

	<u>klantnr</u>	<u>bedrag</u>
2018		110.722,44
2019	402328	1198,59
	402619	1010,87
	402432	391,15
	402429	1950,25
	402480	1747,88
	401989	16,78
	402416	703,27
	401081	33,47
	401071	2308,44
	402011	288,36
	400936	630,91
	401021	942,08
	402203	1838,13
	400464	4167,84
	400572	303,27
	401983	669,34
	402008	413,16
	401943	3296,22
	401969	110,66
	401020	262,28
subtotaal >6 mnd vertrokken 2019 (100%)		22.262,75
	401933	466,11
	401997	220,91
	402204	1428,165
	402234	327,74
	402330	608,465
	402329	1602,415
	402269	1110,285
	401925	3008,88
	400190	204,515
	402143	235
	401091	542,98
	400514	1326,41
	402400	61,785
	402668	570,41
	402285	1204,405
	402144	1481,19
	402064	918,36
	401002	1415,72
	402386	658,745
	402523	89,245
	402524	238,835
	402521	683,965
	402522	163,38
	402678	130
	402131	1291,38
	402132	240
	402609	653,625
	402610	58,455
	402506	927,83
	402249	116,905
	401055	275,4
	400945	952,04
subtotaal procedures (50%)		23.213,35

**Totaal 2019** 45.496,10 156.218,54

**SVK eigenaars**

	<u>klantnr</u>	<u>bedrag</u>
2018		1.108,43
2019		0,00
<b>Totaal 2019</b>		<u>0,00</u>

1.108,43

**LWB**

	<u>klantnr</u>	<u>bedrag</u>
2018		13.279,57
2019		0,00
<b>Totaal 2019</b>		<u>0,00</u>

13.279,57

<b>Andere LWB/SVK</b>		<u>klantnr</u>	<u>bedrag</u>	
2018			210,00	
2019			0,00	
	<b>Totaal 2019</b>		<u>0,00</u>	210,00
<b>Terugname SVK huur</b>		<u>klantnr</u>	<u>bedrag</u>	
2018			-2.548,39	
2019	400930		-129,00	
	400060		-840	
	402049		-180	
	400631		-236,93	
	400323		-31,58	
	400967		-338,02	
	402059		-205,76	
	400263		-550	
	400843		-590,89	
	400947		-20	
	400019		-370	
	<b>Totaal 2019</b>		<u>-3.492,18</u>	-6.040,57
<b>Terugname LWB</b>		<u>klantnr</u>	<u>bedrag</u>	
2018			-920,14	
2019			0	
	<b>Totaal 2019</b>		<u>0</u>	<u>-920,14</u>
				<b>163.856</b>
<b>416401</b>	<b><u>Te ontvangen subsidie</u></b>			
<b>737000</b>	SVK personeels- en werkingssubs. saldo SVK subsidie 2019		46.188,89	
<b>740511</b>	Izegem IGS - saldo 2019		20.417,94	
<b>740547</b>	Cofinanciering Vlaams Gewest IGS - saldo 2019		38.000,00	<b>104.606,83</b>
<b>491000</b>	<b><u>Verkregen opbrengsten</u></b>			
	Sociale maribel 2019		62.585,62	<b>62.585,62</b>
<b>130000</b>	<b><u>Investeringsreserve</u></b>			
	Aangelegde investeringsreserve t.e.m. 2003		<u>104.855,81</u>	<b>104.855,81</b>
<b>130001</b>	<b><u>Fonds investeringsreserve IGS/LWB 2004-2008</u></b>			
	2004 Aanleg fonds investeringsreserve		19.617,53	
	2005 Terugname wegens diefstal goederen		-2.912,98	
	2005 Aanleg fonds investeringsreserve		19.098,81	
	2006 Terugname investeringskost Kasteelstraat 13		-9.544,22	
	2007		-5.285,32	
	2007 Teruggevorderde inv. Reserve IGS/LWB 2005		-3.164,48	
	2008 Terugname investeringsreserve		-3.623,79	
	2009 Terugname fonds investeringsreserve		-11.551,37	
	2012 Terugname investeringsreserve		-2.503,73	
				<b>130,45</b>
<b>130002</b>	<b><u>Fonds investeringsreserve SVK</u></b>			
	2004 Aanleg fonds investeringsreserve		69.080,10	
	2010 Afname reserve terugstorting ESF		-29.247,25	
	2010 Afname cfr. Begroting2010		-11.824,68	
	2011 Aanleg fonds investeringsreserve		21.743,29	
	2012 Terugname investeringsreserve		-990,99	
	2014 Aanleg fonds investeringsreserve		56.547,60	
	2015 Aanleg fonds investeringsreserve		46.671,19	
	2016 Aanleg fonds investeringsreserve		21.229,72	
	2017 Aanleg fonds investeringsreserve		70.374,97	
	2018 Aanleg fonds investeringsreserve		66.495,86	
	2019 Aanleg fonds investeringsreserve		<u>119.218,83</u>	<b>429.298,64</b>







verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2019			BEGROTING 2019		
	LWB	SVK	Totaal	LWB	SVK	Totaal
0 100 revisor						
613014 veiligheidscounselant	2.400,00	2.400,00	4.800,00	0,00	6.000,00	6.000,00
613019 GSM	1.829,89	1.829,89	3.659,77	2.400,00	2.400,00	4.800,00
613020 TELEFOON	1.995,19	1.995,19	3.990,38	2.288,88	2.288,88	4.577,76
613021 PORT/POSTZEGELS	8.603,71	2.867,90	11.471,61	3.147,21	3.147,21	6.294,42
613022 BUREELMATERIAAL	3.708,38	3.708,38	7.416,75	7.163,15	2.387,72	9.550,87
613023 KOPIES-HUUR COPIEMACHINE	3.556,49	3.556,49	7.112,98	3.183,63	3.183,63	6.367,25
613024 VERZEKERING BA	1.242,74	1.242,74	2.485,47	3.641,40	3.641,40	7.282,80
613026 BOEKHOUDING	3.303,76	3.303,76	6.607,52	1.326,51	1.326,51	2.653,02
613027 BEHEERSKOSTEN SOCIAAL SECRETARIAAT SVK/IGS	7.123,50	7.123,50	14.247,00	2.984,66	2.984,66	5.969,31
613028 KOSTEN PUBLICATIE BS	0,00	0,00	0,00	10.013,85	10.013,85	20.027,70
613029 WERKLEDDIJ	0,00	0,00	0,00	132,65	132,65	265,30
613030 MEDISCHE DIENST	1.849,46	4.767,71	4.767,71	0,00	6.500,00	6.500,00
613031 KOSTEN AANWERVING PERSONEEL LWB	0,00	2.451,60	4.301,06	1.460,48	1.787,52	3.248,00
613032 ADVERTENTIES- AANWERVING PERSONEEL SVK	1.013,62	0,00	1.013,62	4.161,60	0,00	4.161,60
613033 BROCHURES+DRUKWERK	0,00	12.908,21	12.908,21	0,00	10.404,00	10.404,00
613034 REPRESENTATIEKOSTEN	6.210,00	6.210,00	12.419,99	3.000,00	3.000,00	6.000,00
613035 TIJDSCHRIFTEN EN BOEKEN	3.960,05	3.960,05	7.920,10	4.244,83	4.244,83	8.489,66
613036 OPLEIDING PERSONEEL (IGS+SVK)	113,00	113,00	226,00	530,61	530,61	1.061,21
613037 TERUGBETALING WERVERPLAATSING SVK+W&W	2.977,11	2.977,11	5.954,22	2.000,00	2.000,00	4.000,00
613038 TERUGBETALING VERPLAATSINGSKOST WOONWINKEL	0,00	3.054,15	3.054,15	0,00	3.433,32	3.433,32
613039 BRANDSTOF EIGEN VERVOERMIDDELEN	8.420,54	0,00	8.420,54	9.020,27	0,00	9.020,27
613040 ONDERHOUD EIGEN VERVOERMIDDELEN	0,00	4.969,43	4.969,43	0,00	7.057,03	7.057,03
613041 VERZEKERING EIGEN VERVOERMIDDELEN	0,00	9.271,95	9.271,95	0,00	11.964,60	11.964,60
613042 AANSCHAF KLEIN MATERIAAL	0,00	2.710,87	2.710,87	0,00	4.085,65	4.085,65
613043 HERSTELLING KLEIN MATERIAAL	-306,19	-306,19	-612,38	795,91	795,91	1.591,81
613044 ADVOCaat EN GERECHTSKOSTEN	0,00	57,54	57,54	0,00	1.591,81	1.591,81
613046 ANDERE ADMINISTRATIEKOSTEN	3.443,31	13.773,23	17.216,54	4.000,00	16.000,00	20.000,00
613047 BEHEERSVERGOEDING SVK's	10.347,88	347,88	10.695,75	1.962,24	1.962,24	3.924,48
613048 VERZEKERING ELECTRONICA	0,00	13.964,95	13.964,95	0,00	12.575,64	12.575,64
613049 OMNIUM DIENSTERPLAATSINGEN	81,29	81,29	162,58	106,12	106,12	212,24
613051 AANHANGWAGEN ONDERHOUD	754,35	754,35	1.508,70	1.122,00	1.122,00	2.244,00
613052 MAGAZIJN: GEREEDSCHAP W&W	0,00	7,18	7,18	0,00	530,60	530,60
613053 STOCK W/W	1.511,23	6.044,92	7.556,15	1.273,45	5.093,80	6.367,25
613054 BOETES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613055 COMMISSIES AAN DERDEN : NOTARIS	0,00	69,16	69,16	0,00	260,10	260,10
613056 DIENSTPRESTATIES MCQ	0,00	1.089,05	1.089,05	0,00	0,00	0,00
617100 ANDER EXTERN PERSONEEL	55,48	55,48	110,95	397,96	397,96	795,91
0 100	0,00	23.169,22	23.169,22	0,00	22.723,52	22.723,52
	<b>99.897,07</b>	<b>168.106,46</b>	<b>268.003,53</b>	<b>96.552,42</b>	<b>183.206,94</b>	<b>279.759,36</b>



verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2019			BEGROTING 2019		
	LWB	SVK	Totaal	LWB	SVK	Totaal
<b>C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen</b>						
BETOLDIGINGEN : som bezoldigingen						
623310 TOEV. PROVISIE VAKANTIEGELD	50	50	1.313.900,67	585.192,00	752.282,30	1.337.474,30
623000 ANDERE PERSONEELSKOSTEN	50	50	8.401,93	0,00	0,00	1.615,56
623001 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING BEDIENDES	43	57	0,00	807,78	807,78	8.882,88
623002 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING ARBEIDERS	0	100	8.975,38	3.744,47	5.138,41	204,96
623003 MAALTIJD-CHEQUES	43	57	280,12	0,00	204,96	27.073,87
623004 HOSPITALISATIEVERZEKERING	43	57	30.085,00	12.091,58	14.982,29	3.064,32
623006 SYNDICALE PREMIE	43	57	8.634,79	2.407,68	3.064,32	5.472,00
623008 GSDV	43	57	1.349,95	607,01	742,94	1.349,95
623007 PENSIOENFONDS	43	57	1.475,19	683,36	869,30	1.552,66
	43	57	18.739,31	8.599,38	10.914,57	19.513,95
			<b>1.391.842,34</b>	<b>614.133,26</b>	<b>789.006,87</b>	<b>1.403.140,13</b>
<b>D. Afschrijvingen op oprichting, vaste activa</b>						
630110 AFSCHRIJVINGEN SOFTWARE IGS	100	0	3.393,97	4.003,13	0,00	4.003,13
630120 AFSCHRIJVINGEN SOFTWARE SVK	0	100	2.332,59	0,00	4.003,13	4.003,13
630220 AFSCHRIJVINGEN INST&MACHINES SVK	0	100	8.212,25	0,00	5.053,62	5.053,62
630230 AFSCHRIJVINGEN INST&MACHINES IGS	100	0	0,00	3.084,17	0,00	3.084,17
630240 AFSCHRIJVINGEN MEUBILAIR SVK	0	100	1.522,50	0,00	2.656,14	2.656,14
630250 AFSCHRIJVINGEN MEUBILAIR IGS	100	0	0,00	2.582,49	0,00	2.582,49
630251 AFSCHRIJVINGEN LICHTE VRACHT SVK	0	100	8.603,09	0,00	9.389,92	9.389,92
630260 AFSCHRIJVINGEN INR KASTEELSTRAAT IGS	100	0	563,38	289,10	0,00	289,10
630261 AFSCHRIJVINGEN WONING ROEELAARSESTRAAT SVK	0	100	4.504,67	0,00	4.504,67	4.504,67
630262 AFSCHRIJVINGEN WONING LENDELEEDSESTRAAT SVK	0	100	11.807,17	0,00	11.807,16	11.807,16
630263 AFSCHRIJVINGEN WONING D. MARTENSLAAN SVK	0	100	3.461,19	0,00	3.461,19	3.461,19
630264 AFSCHRIJVINGEN INR WONINGEN SVK EIG. STAD/OCMW	0	100	3.610,02	0,00	4.437,17	4.437,17
630265 AFSCHRIJVINGEN INR CRISISWONINGEN IGS	100	0	5.133,27	5.628,12	0,00	5.628,12
630269 AFSCHRIJVINGEN PROJECT DE HARP	100	0	8.519,11	8.519,12	0,00	8.519,12
630289 AFSCHRIJVINGEN GORDIJNEN PERELAAR	0	100	471,26	0,00	0,00	0,00
			<b>20.922,47</b>	<b>24.106,13</b>	<b>45.313,00</b>	<b>69.419,13</b>
<b>E. Waardeverminderingen, voorraden, bestellingen</b>						
634xxx WAARDEVERMINDERINGEN						
634000 TOEVOEGING HUURDERS - SVK	0	100	0,00	668,42	6.674,72	7.343,14
634005 TOEVOEGING WAARDEVERMINDERINGEN EIGENAARS SVK	0	100	45.496,17	0,00	0,00	0,00
634100 WAARDEVERMINDERINGEN OP IGS-DOSSIERS	100	0	0,00	0,00	0,00	0,00
634100 TERUGNEMING - HUURDERS (-)	0	100	-3.492,18	0,00	0,00	0,00
			<b>42.003,99</b>	<b>668,42</b>	<b>6.674,72</b>	<b>7.343,14</b>
<b>F. Voorzieningen voor risico's en kosten</b>						
637000 Toevoeging risico's en kosten	100	0	0,00	0,00	0,00	0,00
			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2019		BEGROTING 2019		Totaal
	LWB	SVK	LWB	SVK	
<b>G. Andere bedrijfskosten</b>					
640000 DIVERSE BEDRIJFSBELASTINGEN	0	100	0,00	0,00	0,00
642000 MINDERWAARDEN OP DE REALISATIE	50	50	0,00	0,00	510,00
644000 LIDGELDEN VZW HUURPUNT	0	100	5.206,00	5.206,00	5.107,36
			<b>0,00</b>	<b>5.206,00</b>	<b>5.617,36</b>
<b>V. Financiële kosten</b>					
<b>A. Kosten van schulden</b>					
650190 INTREST LENING PROJ ROEELAARSESTRAAT	0	100	0,00	4.062,36	4.062,36
650191 INTREST LENING PROJ D MARTENSLAAN	0	100	1.846,49	1.846,49	1.846,49
650192 INTREST LENING PROJ LENDELEEDSESTRAAT	0	100	6.458,73	6.458,73	6.458,73
650193 INTREST LENING LENDELEEDSESTRAAT (2)	0	100	4.277,01	4.277,01	4.277,01
			<b>0,00</b>	<b>16.644,59</b>	<b>16.644,59</b>
<b>C. Andere financiële kosten</b>					
654100 BETALINGSVERSCHILLEN	50	50	10,12	10,12	0,00
657000 DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	50	50	184,26	184,26	102,00
			<b>194,38</b>	<b>194,38</b>	<b>102,00</b>
<b>VIII. Uitzonderlijke kosten</b>					
<b>E. Andere uitzonderlijke kosten</b>					
664000 OVERIGE UITZONDERLIJKE KOSTEN	50	50	0,00	0,00	500,00
668001 UITZONDERLIJKE KOSTEN LWB	100	0	0,00	0,00	0,00
			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>
<b>XI. Resultaatenwerking</b>					
691000 OVERB. FONDS INVEST. RESERVE LWB	100	0	56.989,53	56.989,53	0,00
691000 OVERB. INVEST. RESERVE SVK	0	100	0,00	119.218,83	0,00
			<b>56.989,53</b>	<b>119.218,83</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAAL KOSTEN</b>			<b>849.121,41</b>	<b>2.529.570,11</b>	<b>3.378.691,52</b>
			<b>794.918,18</b>	<b>2.461.235,66</b>	<b>3.256.153,84</b>

verdeelsteutel	RESULTAAT 31/12/2019				BEGROTING 2019			
	LWB	SVK	Totaal		LWB	SVK	Totaal	
	849.041,04	2.529.489,75	3.378.530,79		834.051,47	2.498.530,37	3.332.581,84	
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>								
<b>A. Omzet</b>								
701000 HUUR GEHUURDE PANDEN	0	100	1.341.801,30	1.341.801,30	0,00	1.353.886,36	1.353.886,36	
gederfde inkomsten ingevolge leegstand	0	100	0,00	0,00		-33.847,16	-33.847,16	
703002 ELECTRICITEIT	0	100	53,23	53,23	0,00	1.646,26	1.646,26	
703003 GAS	0	100	458,48	458,48	0,00	1.424,38	1.424,38	
703004 WATER	0	100	0,00	0,00	0,00	1.189,13	1.189,13	
703005 EGW GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	0	100	22.912,06	22.912,06	0,00	16.241,40	16.241,40	
703009 VERZEKERING	0	100	907,50	907,50				
704012 RECUPERATIE HERSTELLINGSKOSTEN	0	100	37.357,46	37.357,46	0,00	95.269,42	95.269,42	
701905 DOORREKENEN ALG. KOST CRISIS	100	0	380,98	380,98	0,00	0,00	0,00	
701907 CRISISWONINGEN INRICHTING	100	0	18.953,12	18.953,12	0,00	0,00	0,00	
701999 OPBRENGSTEN CRISISWONINGEN	100	0	43.279,55	43.279,55	58.178,89	0,00	58.178,89	
			<b>62.613,65</b>	<b>1.403.490,03</b>	<b>58.178,89</b>	<b>1.435.809,79</b>	<b>1.493.988,68</b>	
<b>D. Andere bedrijfsopbrengsten</b>								
740012 SVK SUBS GEMEENTE LEDEGEM	0	100	26.318,64	26.318,64	0,00	26.318,64	26.318,64	
740015 SVK SUBS GEMEENTE WIELSBEKE	0	100	26.318,64	26.318,64	0,00	26.318,64	26.318,64	
740021 SVK SUBS OCMW IZEGEM	0	100	195.468,44	195.468,44	0,00	195.468,44	195.468,44	
740023 SVK SUBS OCMW OOSTROZEBEKE	0	100	26.318,64	26.318,64	0,00	26.318,64	26.318,64	
740024 SVK SUBS OCMW INGELMUNSTER	0	100	26.318,64	26.318,64	0,00	26.318,64	26.318,64	
740200 PROV SUBS KOSTEN INVESTERINGEN	0	100	20.471,71	20.471,71	0,00	15.000,00	15.000,00	
737000 SVK BASISSUBSIDIE GEWEST (incl beheersvergoeding)	0	100	423.706,47	423.706,47	0,00	230.658,28	230.658,28	
737000 SVK AANVULLENDE SUBSIDIE GEWEST	0	100	52.314,67	52.314,67	0,00	233.647,31	233.647,31	
SVK AANVULLENDE SUBSIDIE GEWEST GROEISUBSIDIE	0	100	62.440,09	62.440,09	0,00	69.190,37	69.190,37	
SVK SUBSIDIE REVISOR	0	100			0,00	6.000,00	6.000,00	
737400 SOCIALE MARIBEL	40	60	127.314,40	212.190,66	83.447,60	125.171,41	208.619,01	
740411 Subsidie waardeverminderingen	0	100	0,00	0,00		6.674,72	6.674,72	
740511 IGS SUBSIDIE STAD IZEGEM	100	0	244.949,43	244.949,43	244.971,94	0,00	244.971,94	
740512 IGS SUBS GEMEENTE LEDEGEM	100	0	81.667,66	81.667,66	81.667,66	0,00	81.667,66	
740513 IGS SUBS GEMEENTE OOSTROZEBEKE	100	0	81.667,66	81.667,66	81.667,66	0,00	81.667,66	
740514 IGS SUBS GEMEENTE INGELMUNSTER	100	0	42.977,95	42.977,95	57.929,86	0,00	57.929,86	
740515 IGS SUBS GEMEENTE WIELSBEKE	100	0	81.667,66	81.667,66	81.667,66	0,00	81.667,66	
740524 IGS SUBS OCMW INGELMUNSTER	100	0	14.951,91	14.951,91	0,00	0,00	0,00	
740501 SUBS PROV WEST-VLAANDEREN - PROJECT ENERGIEWERKER	100	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
740547 LWB COFINANCIERING VLAAMS GEWEST	100	0	152.000,00	152.000,00	144.000,00	0,00	144.000,00	
740600 TUSSENKOMST WERKKLEDIJ ART 60	0	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
743000 RECUPERATIE VAN KOSTEN TEN LASTE VAN EIGENAAR	0	100	65.832,72	65.832,72	0,00	73.234,00	73.234,00	
743100 HERSTELLINGSKOSTEN TEN LASTE VAN DE EIGENAAR	0	100	61.517,99	61.517,99	0,00	0,00	0,00	
743160 DOORREKENEN PLAATSBSCHRIJVINGEN	0	100	3.100,00	3.100,00	0,00	0,00	0,00	
744100 DOORFACTURATIE ADVOCAAJKOSTEN	20	80	1.668,86	8.344,28	520,20	2.401,49	2.921,69	
744050 DIVERSE BEDRIJFSOPBRENGSTEN SVK	0	100	0,00	1.883,25	0,00	0,00	0,00	
			<b>786.427,39</b>	<b>1.125.999,72</b>	<b>775.872,58</b>	<b>1.062.720,58</b>	<b>1.838.593,16</b>	

verdeelsleutel	RESULTAAT 31/12/2019		BEGROTING 2019		Totaal
	LWB	SVK	LWB	SVK	
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>					
<b>A. Opbrengsten uit financiële vaste activa</b>					
750000 OPBRENGSTEN UIT VLOTTENDE ACTIVA	50	0,00	0,00	0,00	0,00
754000 BETALINGSVERSCHILLEN	50	0,00	0,00	0,00	0,00
756000 BETALINGSKORTINGEN	50	80,37	25,50	25,50	51,00
		<b>80,37</b>	<b>25,50</b>	<b>25,50</b>	<b>51,00</b>
<b>VII. Uitzonderlijke opbrengsten</b>					
<b>E. Andere uitzonderlijke opbrengsten</b>					
764000 ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	50	0,00	100,00	100,00	200,00
764100 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN IGS	100	0,00	0,00	0,00	0,00
		<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>200,00</b>
<b>XI Resultaatverwerking</b>					
792000 ONTTREKING AAN PROVISIE HUURDERVING	0	100	0,00	0,00	0,00
791000 ONTTREKING AAN RESERVE IGS	100	0	0,00	0,00	0,00
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>849.121,41</b>	<b>2.529.570,12</b>	<b>3.378.691,52</b>	<b>834.176,97</b>	<b>2.498.655,87</b>
					<b>3.332.832,84</b>