

## VERLENGINGSAAVRAAG BASISSUBSIDIE SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO IZEGEM 2021-2025

### 1. Rechtsvorm en structuur van de organisatie

- Het **SVK werd in 1990 opgericht** door het OCMW van Izegem, in samenwerking met het stadsbestuur en het particuliere welzijnswerk. Er werd een werking uitgebouwd in Izegem, mede dankzij financiering vanuit de toenmalige kansarmoedefondsen (VFIA en later ook SIF).
- In de **jaren '90** werden de **eerste woningen in huur** genomen. Doorgaans waren dit panden met gebreken. Er werd dan ook een renovatieploeg aan het werk gezet (in de vorm van een werkervaringsproject – genoemd “Wonen & Werken”), die de aangeboden woningen in afspraak met de eigenaars renoveerden vooraleer ze op te nemen in het patrimonium van het SVK.  
De stad Izegem besliste om met de SIF-middelen ook een aantal woningen te kopen om die na renovatie in het SVK-patrimonium in te schakelen. Op die manier leverde de stad eveneens een bijdrage aan de realisatie van een aanbod betaalbare en kwalitatieve huurwoningen.
- In **1999** werd beslist om alle gemeentelijke initiatieven inzake lokaal woonbeleid in een afzonderlijke vereniging onder te brengen. Hiervoor werd **de Izegemse Huisvestingsdienst opgericht**, een autonome OCMW-vereniging<sup>1</sup>.  
De stad, het SVK, de huisvestingsmaatschappij en het particuliere welzijnswerk maakten deel uit van de bestuursorganen van de vereniging.  
Ook het SVK en de renovatieploeg Wonen & Werken, die tot dan onder de vleugels van het OCMW werkten, werden overgeheveld naar de Izegemse Huisvestingsdienst.
- Eind **2003** werd de Izegemse Huisvestingsdienst **uitgebreid tot een regionale dienst** om het woonbeleid in vier gemeenten (Izegem, Ledegem, Ingelmunster en Oostrozebeke) uit te voeren. De naam van de organisatie werd gewijzigd in Huisvestingsdienst Regio Izegem. Deze intergemeentelijke samenwerking kwam tot stand dankzij de actieve medewerking en financiële ondersteuning van zowel de gemeenten, als de provincie. Er werd tevens een toelage verkregen van de Vlaamse overheid om het lokaal woonbeleid op intergemeentelijke schaal uit te bouwen. In **2009** sloot de gemeente **Wielsbeke** zich hierbij aan.
- Aanvankelijk bleef de **SVK-werking** nog lokaal werkzaam in Izegem, maar er is snel beslist om hiervoor ook een **regionaal dossier** voor te bereiden, gebaseerd op hetzelfde werkingsgebied als de intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid. Nadat de Vlaamse overheid het sociaal verhuurkantoor officieel erkend had (op 2/2/2004), werd een subsidieaanvraagdossier klaargemaakt. Er werd een eerste woning in huur genomen in Ledegem en de gemeenten of OCMW 's voorzagen aanvullende betoelaging.  
**Op 22/04/2005 werd de subsidieaanvraag goedgekeurd voor de periode 2006-2010** en kon definitief werk gemaakt worden van de **verdere regionale uitbouw van het Sociaal Verhuurkantoor**. Hetzelfde gebeurde met de renovatieploeg Wonen & Werken.

<sup>1</sup> Toen : hoofdstuk XII van de organieke wet, daarna Titel VIII hoofdstuk I van het OCMW-decreet

- In **2010** werd een **aanvraag tot verlenging van de subsidiëring** ingediend en goedgekeurd, waardoor de SVK-werking gecontinueerd kon worden tot eind 2015.
- In **2012** werd het **werkingsgebied uitgebreid** met de gemeente **Lendeledede**, die op dat moment tot geen enkel werkingsgebied behoorde. Op basis van het nieuwe SVK-subsidiebesluit konden enkel SVK regio Izegem en SVK De Poort de gemeente Lendeledede aan zijn werkingsgebied toevoegen. In overleg werd afgesproken dat SVK regio Izegem zich verder actief tot Lendeledede zou richten voor de prospectie en het in huur nemen van SVK-woningen.
- In **2015** kreeg het SVK regio Izegem **goedkeuring voor de verlengingsaanvraag periode 1/1/2016 – 31/12/2020**. Het SVK-patrimonium groeide gestaag verder, van 190 panden op 31/12/2015 tot 280 panden op 31/12/2019. Ook voor 2020 staan nog een aantal panden op de planning, al zorgt de coronacrisis toch voor enige vertraging in het groeiritme. Naast het inhuurnemen van nieuwe panden, werd de voorbije jaren permanent geïnvesteerd in kwaliteitsbewaking van het bestaande patrimonium. Panden die niet langer conform zijn, worden na overleg met de betrokken eigenaars gerenoveerd of opgezegd. Bijgevolg gingen een aantal panden uit beheer, wat uiteraard ook zijn effect heeft op de netto groei.
- **Najaar 2018** werden **de statuten gewijzigd**, met inwerkingtreding op 1/3/2019 (zie bijlage 1). Het feit dat de OCMW-verenigingen sinds 1/1/2019 geregeld worden door het nieuwe 'decreet lokaal bestuur', maakte die statutenwijziging noodzakelijk. De term 'OCMW-vereniging' werd ook vervangen door 'welzijnsvereniging'. De statutenwijziging gaf aanleiding tot een bijsturing van de **samenstelling van onze bestuursorganen**, alsook tot een **naamsverandering**: 'Huisvestingsdienst regio Izegem' werd 'Woondienst regio Izegem'. Dit leidde dan weer tot de lancering van een nieuwe huisstijl, met nieuw logo en een volledige herwerking van onze website ([www.woondienst.be](http://www.woondienst.be)).

## 2. Personeelsformatie

- De **coördinatiefunctie**: Tot de aanwerving van de SVK-coördinator (voltijds, vanaf 1/9/2015) nam het diensthoofd van de Huisvestingsdienst Regio Izegem die taak op zich. Door de groei van het SVK en de evolutie van de globale werking van de Huisvestingsdienst was dit echter niet langer houdbaar.
- De verdere uitbouw en professionalisering van de SVK-sector enerzijds en de uitbreiding van het patrimonium anderzijds, vroegen de voorbije jaren geregeld om een aanpassing van de **personeelsploeg**. Daarbij werd telkens grondig afgewogen welke functies onderbemand (of ontbrekend) waren om een kwalitatieve invulling van de diverse opdrachten van het SVK te verzekeren. Voor de concrete wijzigingen m.b.t. de personeelsequipe : cf. de inhoudelijke SVK-jaarverslagen, met terugkerend luik 'samenstelling personeelsploeg/wijzigingen in het personeelskader'. Eind 2019 kende de SVK-werking - met inbegrip van de technische dienst 'Wonen en werken', alsook de boekhouding – volgende samenstelling :

TAKEN	AANTAL VTE
Coördinatie SVK	1
Huurbegeleiding	3,6
Onthaal en administratie (incl. inschrijving en toewijzing)	1,75
Boekhouding	1,67
Woningbeheer	1,2
Coördinatie technische dienst	1
Uitvoering herstellingen en renovaties	4,8
<b>TOTAAL</b>	<b>15,02</b>

### 3. Woningprospectie SVK regio Izegem : werkwijze en vaststellingen

#### 3.1 Huidige aanpak inzake prospectie en woning-aangroei

Samenvattend gebeurt de prospectie als volgt:

	<p><b>STAP 1 : Bereiken potentiële verhuurders :</b></p> <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>
	<p><b>STAP 2 : Informeren van potentiële verhuurders:</b></p> <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>
	<p><b>STAP 3 : Verdere afhandeling:</b></p> <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>

#### 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 : <https://www.woondienst.be/nl/verhuren/verhuren-via-een-sociaal-verhuurkantoor> ". Voor bijkomende vragen kan men op diverse manieren contact opnemen (afpraak 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.
  - Infomomenten voor eigenaars-verhuurders die we ook in het najaar van 2020 opnieuw willen organiseren.

#### 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).
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 groei van het patrimonium vraagt immers een grotere tijdsinvestering voor herstellingen en onderhoud. Voor zover de planning het toelaat, kan de technische dienst ook nog instaan voor tussentijdse renovaties<sup>2</sup> van woningen of appartementen die al meerdere jaren via het SVK verhuurd worden. Waar andere SVK-werkingen er soms voor kiezen om diverse werken uit te besteden, kiezen wij er totop 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 kijkt 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 (zie verder, punt : 3.2). 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, ...).

### **3.2 Redenen voor het afhaken van sommige kandidaat-verhuurders en mogelijke oplossingen**

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

- **De inhuurprijzen** : Het SVK staat continu voor een dubbele uitdaging: de inhuurprijzen zo laag mogelijk houden met oog op betaalbaarheid voor kwetsbare huurders en tegelijk een voldoende aantrekkelijk aanbod 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.

<sup>2</sup> Los van huurschade, die steeds hersteld wordt door 'Wonen en werken' (of zo nodig externe firma) en waarvoor de kosten doorgerekend worden aan de huurder (op basis van de eindplaatsbeschrijving)

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 (ten laste van de eigenaar) en herstel van eventuele huurschade (ten laste van de huurder) door onze technische dienst, ...), ....

Vooraf 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**, 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).
- ...

#### 4. Het SVK-patrimonium medio 2020

Vooraleer vooruit te kijken op de toekomst (cf. punt 5), geven we hieronder een schematisch overzicht van het huidig patrimonium, met per gemeente een opsplitsing volgens typologie en aantal slaapkamers:

OVERZICHT PATRIMONIUM SVK REGIO IZEGEM - 1/6/2020 - opgesplitst volgens typologie												
	Huizen						Appartementen				Studio	TOTAAL
	1 slp	2 slp	3 slp	4 slp	5 slp	6 slp	1 slp	2 slp	3 slp	4 slp	0 slp	
Izegem	5	50	32	5	1	1	26	36	9			165
Ingelmunster		4	9	6			11	9	3	1	4	47
Oostrozebeke	1	1	2	3	1			2	1			11
Ledegem	1	2	5	4			1	2				15
Wielsbeke		11	6	7			11	4	2			41
Lendelede								1				1
<b>TOTAAL</b>	<b>7</b>	<b>68</b>	<b>54</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>49</b>	<b>54</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>280</b>

OVERZICHT PATRIMONIUM SVK REGIO IZEGEM - 1/6/2020 - TOTAAL							
	0 slp	1 slp	2 slp	3 slp	4 slp	5 slp	6 slp
Izegem		31	86	41	5	1	1
Ingelmunster	4	11	13	12	7		
Oostrozebeke		1	3	3	3	1	
Ledegem		2	4	5	4		
Wielsbeke		11	15	8	7		
Lendelede			1				
<b>TOTAAL</b>	<b>4</b>	<b>56</b>	<b>122</b>	<b>69</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
		182		95		3	

## 5. Prognose woninggroei komende subsidieperiode : 2021-2025

### SCHEMATISCHE PROGNOSE :

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

De **voorbije 5 jaar** realiseerde het SVK regio Izegem een netto-woninggroei van **123 panden** (van 157 op 31/12/2014 naar 280 op 31/12/2019). Voor de **komende subsidieperiode (2021-2025)** mikken we op een netto-groei van **50 panden** (van 283 op 31/12/2020 naar 333 op 31/12/2025).

Het opstellen van een prognose voor woning-aangroei in de komende 5 jaar is uiteraard een inschattingsoefening en geen exacte wetenschap. Tal van ontwikkelingen kunnen de geplande groei immers versnellen of net vertragen. De SVK-werking heeft hier m.a.w. slechts gedeeltelijk vat op. In elk geval opteerde het SVK regio Izegem in het verleden steeds voor **een beheersbare groei van het patrimonium**. Diverse opportuniteiten werden daarbij steeds grondig afgewogen (vb. overleg met zowel bestuur als medewerkers rond het in huur nemen van appartementsblok 'De Perelaar' te Emelgem (deelgemeente van Izegem)).

In het vooropgestelde groeipad werd rekening gehouden met een aantal **meetbare factoren** (cf. punt 5.1), zoals:

1. De gerealiseerde woninggroei tijdens de voorbije 5 jaar (aantal + werkwijze);
2. Het aantal hoofdhuurovereenkomsten met einddatum in de komende 5 jaar (waarvan een deel zullen verder gezet worden en een deel uit beheer zullen gaan);
3. De kwaliteit van het huidig woningbestand

De wachtlIJst van zowel het SVK, als van de sociale huisvestingmaatschappijen actief in ons werkingsgebied, is dan weer richtinggevend voor de noden van op vlak van o.a. ligging, woningtypologie, ...

De mate waarin de prognose ook effectief in de praktijk wordt omgezet, is uiteraard ook afhankelijk van **diverse niet-meetbare factoren** (cf. punt 5.2), waaronder:

1. Diverse maatschappelijke ontwikkelingen en gebeurtenissen met een directe of indirecte invloed op de private en/of sociale woningmarkt (vb. de coronacrisis).
2. De visie van lokale besturen op (sociaal) woonbeleid en de concrete doelstelling die daaruit voortvloeien, cf. hun regisseursrol
3. De visie van de Vlaamse overheid op (sociaal) woonbeleid en de vertaling daarvan op het terrein (bijsturing regelgeving, subsidiëring, ...)

## 5.1 Meetbare indicatoren

### 5.1.1 Gerealiseerde woninggroei de voorbije 5 jaar (subsidieperiode 2016-2020)

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

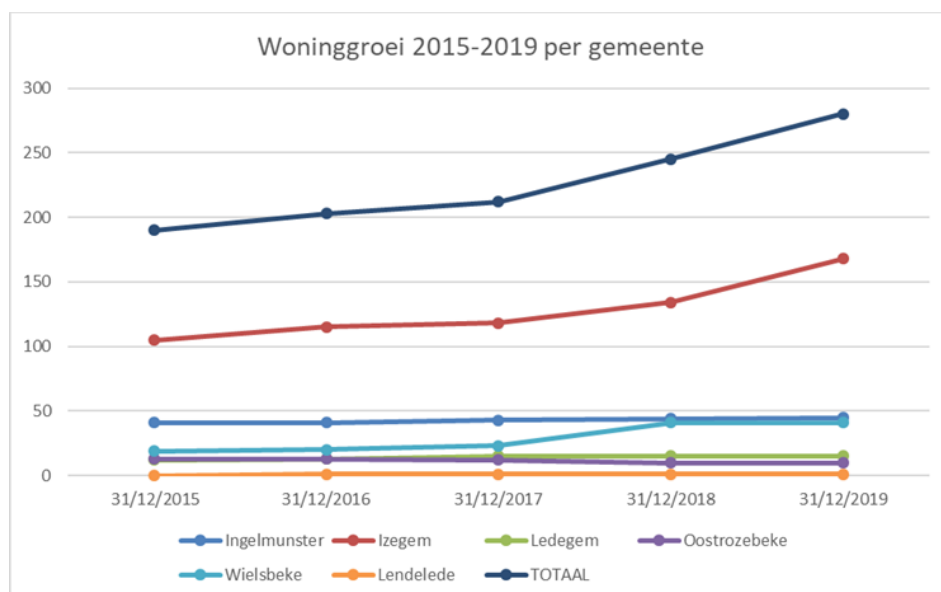
Volgend overzicht schetst het verschil in aantal panden tussen de prognose en de feitelijke situatie:

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

Op datum 31/12/2019 had het SVK dus 87 panden meer in beheer dan in de prognose was voorzien.

- Uit de cijfers komt duidelijk naar voor dat dit vooral te maken heeft met de groei in **Izegem** en **Wielsbeke**, een verschil van 59 panden resp. 26 panden.  
Dit is grotendeels het gevolg van het in huur nemen van meergezinswoningen in die specifieke gemeenten, zoals project 'Schrijverkeshoek' in Wielsbeke, 12 entiteiten en 'De Perelaar' in Izegem, goed voor 30 entiteiten.
- Voor de gemeenten **Ledegem** stemt de gemaakte prognose exact overeen met de reële situatie.
- Voor gemeenten **Ingelmunster en Lendeledede** is er een eerder beperkt (+ 7 voor Ingelmunster) tot minimaal (-1 voor Lendeledede) verschil.
- Op 31/12/2019 waren er in **Oostrozebeke** 4 panden minder in beheer dan verwacht.

Ook onderstaande grafiek geeft evolutie in de verschillende gemeenten weer. De vlakke lijnen tonen aan dat het aantal panden in 4 van de 6 gemeenten min of meer status quo bleef. Daar komen dus ongeveer evenveel panden in beheer, als er uit beheer gaan.



Een aantal gemeenten behaalden intussen (ruimschoots) hun ‘bindend sociaal objectief<sup>3</sup>’ (kortweg BSO). Zowel het woningbestand van de sociale huisvestingsmaatschappijen, als dat van de sociale verhuurkantoren wordt daarbij in rekening gebracht. Hierdoor valt een extra stimulans inzake woninggroei weg.

Een **nieuw Vlaams objectief** voor sociale huurwoningen is pas voorzien voor de periode **2026-2035**. Gemeenten die hun BSO bereikten, kunnen op **vrijwillige basis** bijkomende sociale huurwoningen realiseren:

- Het destijds bepaalde BSO per gemeente zegt immers weinig over de **actuele nood** aan betaalbare, kwalitatieve woningen. Nog steeds wonen heel wat gezinnen in huizen of appartementen met een gebrekkige woningkwaliteit en/of kampen ze met betaalbaarheidsproblemen. Als regisseur van het lokaal woonbeleid heeft elk lokaal bestuur de opdracht om vinger aan de pols te houden en samen met diverse partners naar gepaste oplossingen te zoeken.
- Het behaald aantal woningen **kan ook opnieuw dalen**, vb. wanneer een SHM overgaat tot de sloop of verkoop van huurwoningen of wanneer de samenwerking tussen SVK en de eigenaar van een pand eindigt (vb. bij einde van de negenjarige hoofdhuurovereenkomst – zie volgend punt). Vooral wanneer meergezinswoningen uit beheer gaan, is het effect duidelijk zichtbaar.

‘Sociale huisvesting’ is dan ook in elke gemeente van het werkingsgebied een vast agendapunt op de vergaderingen van het lokaal woonoverleg.

#### 5.1.2 Hoofdhuurovereenkomsten met einddatum in komende 5 jaar

Eigen aan de SVK-werking is de samenwerking met particuliere eigenaars en lokale besturen voor de realisatie van het woningbestand. Het SVK heeft dus geen ‘eigen’ patrimonium. Concreet worden negenjarige hoofdhuurovereenkomsten afgesloten, verlengbaar met periodes van telkens 3 jaar, net als op de private huurmarkt. Logisch gevolg is dat het **SVK-woningbestand vrij wisselend is**. Sommige overeenkomsten worden na hun negenjarige termijn gewoon verdergezet, andere niet (eigenaars willen verkopen, kinderen willen er hun intrek nemen, ...).

Onderstaand overzicht geeft per gemeente weer hoeveel huurovereenkomsten de komende 5 jaar (2021-2025) hun einddatum hebben, en op dat moment dus mogelijks uit beheer kunnen gaan:

	# panden 31/12/2019	aantal HHC-en met einddatum in jaar x					TOT 2021-2025
		2021	2022	2023	2024	2025	
Izegem	168	4	21	13	14	10	62
Ingelmunster	45	4	9	15	8	1	37
Oostrozebeke	10	2	3			1	6
Ledegem	15		3		2	1	6
Wielsbeke	41	2	9	2		3	16
Lendeledede	1					1	1
<b>TOTAAL</b>	<b>280</b>	<b>12</b>	<b>45</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>128</b>

Opvallend is dat het hier een relatief hoog aantal panden betreft. De piek in 2022 is voor een groot deel te verklaren door een aantal meergezinswoningen met einddatum in dat jaar (Ingelmunster : 1x5 / Wielsbeke : 1x5 / Izegem : 2x3, goed voor 16 appartementen in totaal).

<sup>3</sup> “Het BSO is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling op het vlak van bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de **periode 2009-2025**.” (cf. website Wonen-Vlaanderen)



Bij de opstelling van de prognose woning-aangroei 2021-2025, is het bijgevolg belangrijk om met dit gegeven rekening te houden. Concreet werd in de schematische prognose (p. 6) in kolommen 'uit' telkens ongeveer de helft van de overeenkomsten met einddatum in dat jaar, in rekening gebracht. Niet alle overeenkomsten zullen immers ook effectief uit beheer gaan. Dit betreft evenwel een onvoorspelbare factor, waardoor de realiteit kan afwijken van wat nu ingeschat wordt.

Het SVK regio Izegem voorziet in elk geval **een proactieve benadering**:

Jaarlijks wordt bekeken welke huurovereenkomsten het daarop volgend jaar hun einddatum bereiken (eerste 9 jaar of één van de daaropvolgende periodes van 3 jaar). Vervolgens worden betrokken eigenaars door het SVK gecontacteerd. Tijdens het gesprek worden hun verdere intenties m.b.t. dat specifieke pand bevestigd. Op basis van die informatie wordt zo nodig verder actie ondernomen. Een aantal mogelijke scenario's zijn:

- De overeenkomst neemt **effectief een einde** na het verstrijken van de wettelijke huurtermijn. Dit is vb. het geval wanneer meerdere kinderen eigenaar werden na overlijden van de ouder(s) en verkoop wenselijk is;
- Het pand wordt gewoon **verder verhuurd**, ook na de wettelijke huurtermijn;
- Het pand wordt verder verhuurd, maar is **aan renovatie toe**. In dit geval wordt de eigenaar geïnformeerd over de noodzakelijke (en eventueel wenselijke) werkzaamheden, mogelijke premies, ... Soms kan hier ook een huurprijsherziening aan gekoppeld worden. Indien voor het desbetreffende pand een onderhuurovereenkomst loopt en de huurder kan er tijdens de werken niet blijven wonen, wordt gezocht naar een passende oplossing (vb. tijdelijke of definitieve herhuisvesting);
- ...

### 5.1.3 De kwaliteit van het woningpatrimonium

Heel wat woningen en appartementen zijn inmiddels langere tijd in huur, waardoor ze op een bepaald moment soms niet meer voldoen aan de geldende kwaliteitsnormen. Doorheen de jaren evolueerden die immers vrij snel. Ook in de toekomst zal bijv. het energetische aspect nog verder aan belang winnen, wat opnieuw een uitdaging betekent voor het SVK en zijn verhuurders.

Woningkwaliteitsproblemen kunnen aanleiding geven tot de beëindiging van een huurovereenkomst. Betrokken woning of appartement gaat dan uit beheer, ook als de huurtermijn (9 jaar of een daaropvolgende periode van 3 jaar) in feite nog niet verstreken is. Ook dit gegeven heeft een impact op de netto-groei van het SVK-woningbestand.

Naast het louter opvolgen in de in- en uitstroom van panden, dient het SVK dus ook **de kwaliteit van het bestaand patrimonium nauwgezet op te volgen**. In de praktijk gebeurt dit op vandaag grotendeels door de woningbeheerder (in dienst sinds 2018).

Het vertrekpunt hierbij is steeds de Vlaamse Wooncode, gevolgd door het woningkwaliteitscharter van Huurpunt en de nota 'minimale kwaliteitsvereisten' van het SVK regio Izegem (cf. ook punt 3.2).

Wanneer een gebrekkige woningkwaliteit wordt vastgesteld, gaat het SVK in gesprek met de eigenaar rond een mogelijke aanpak. Na beperkte of grondige renovatie moet het pand minimaal voldoen aan de normen in de Vlaamse wooncode. De eigenaar kan er om diverse redenen ook voor opteren om een stap verder te gaan dan het wettelijk vereiste, wat sterk door het SVK gestimuleerd wordt.

Er zijn dan verschillende scenario's mogelijk :

1. De eigenaar renoveert zelf en/of met (een) aannemer(s);
2. De renovatie gebeurt door onze technische dienst 'Wonen en werken';
3. Een combinatie van 1 en 2;
4. Renovatie is voor de eigenaar(s) – om zeer uiteenlopende redenen - geen optie. De huurovereenkomst wordt dan opgezegd (ook vaak minnelijk beëindigd), waarna het pand uit beheer gaat. Indien betrokken pand bewoond is, wordt voor de huurders naar een passende oplossing gezocht.

Er wordt dus maximaal ingezet op het op peil houden van de woningkwaliteit – en bij uitbreiding ook de energiezuinigheid – van het woningpatrimonium. Gerichte premies voor eigenaars-verhuurders en een doelbewuste inzet van onze technische dienst spelen daarin een belangrijke rol :

- De financiële impulsen voor eigenaars-verhuurders: de financiële stimuli vanuit de Vlaamse – en lokale overheden blijven hun vruchten afwerpen inzake de verdere uitbouw van een kwalitatief patrimonium. In dat opzicht betreuren we het wegvallen van de provinciale renovatiepremie voor SVK-verhuurders, die de voorbije jaren heel wat eigenaars kon overtuigen om een grondige renovatie te doen. Uiteraard kwam dit de woningkwaliteit alleen maar ten goede.
- Doelgerichte inzet van de technische dienst: De voorbije jaren stond de technische dienst – naast het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken - in voor de renovatie van zowel nieuw in huur te nemen woningen, als van bestaande panden. De grote vraag naar inzet van de technische dienst voor diverse renovatieprojecten is eenvoudig te verklaren door het feit dat enkel de materiaalkost wordt gerekend, geen werkuren. ‘Wonen en werken’ is immers een opleidingsproject voor leefloners en langdurig werklozen. Tegenover de financieel interessante formule, staat evenwel een doorgaans langere duurtijd voor de renovatie dan wanneer via aannemers gewerkt wordt. Door de groei kwam de technische dienst evenwel onder druk te staan, waardoor inhoudelijke keuzes gemaakt moesten worden (cf. punt 3.1, stap 3).

#### 5.1.4 De wachtlijsten als barometer voor onderbouwd woonbeleid

Naast de aanbodzijde (cf. voorgaande punten) is er uiteraard ook de **vraagzijde**. De **wachtlijsten** bij de verschillende sociale huisvestingsactoren vormen hiervoor doorgaans het **uitgangspunt**.

Hoewel de vraag zich stelt of ieder persoon/gezin die nood heeft aan een sociale woning zich ook daadwerkelijk inschrijft, zijn de wachtlijsten het meest objectieve instrument waarover we op vandaag beschikken.

Om vanuit de wachtlijsten correcte analyses te kunnen maken over de nood aan sociale huisvesting (aantal, maar ook ligging, typologie, ...), moet rekening gehouden worden met het feit dat kandidaat-huurders zich op meerdere wachtlijsten kunnen inschrijven. Mensen die in een precare woonsituatie verkeren maken hier logischerwijs frequent gebruik van, gezien dit de kans op een effectief woningaanbod aanzienlijk verhoogt. Op dit moment bestaat echter niet de mogelijkheid om op niveau van bijv. een werkingsgebied of een gemeente met een spreekwoordelijke ‘muisklik’ zicht te krijgen op **het aantal unieke kandidaat-huurders**. Net die informatie is uiteraard cruciaal om een onderbouwd en effectief (sociaal) woonbeleid te voeren.

Het IGS lokaal woonbeleid regio Izegem nam in 2019 dan ook het initiatief om die oefening te maken voor de verschillende gemeentes van hun werkingsgebied, dat – met uitzondering van Lendeledede – gelijk is aan dat van het SVK regio Izegem. Betrokken SHM 's en het SVK verleenden hiertoe de nodige medewerking, zodat zicht kon verkregen worden op het aantal unieke kandidaat-huurders per gemeente.

Onderstaand overzicht betreft een samenvatting van die informatie.

Voor specifieke gegevens rond de kandidaat-huurders van het SVK regio Izegem, cf. het jaarverslag 2019 : <https://www.woondienst.be/media/1178/jaarverslag-2019.pdf>, p. 46-49.

	Unieke kandidaat-huurders (1)	# gedomicilieerd in de gemeente (2)	kenmerken gezinstype	kenmerken leeftijd	Gemiddeld aantal toewijzingen per jaar (3)
<b>Izegem</b>	1202	<b>497</b>	* > 50% alleenst, * Ong. 40% gezin+ki	* Slechts 5% 65+ * Veel jongeren (alg)	<b>65</b>
<b>Ingelmunster</b>	532	<b>143</b>	* Ong 50% alleenst. * Slecht 25% gezin + ki bij SVK	* Slechts 6% 65+ * Veel jongeren (vooral bij SVK)	<b>19</b>
<b>Oostrozebeke</b>	518	<b>96</b>	* Ong. 50% alleenst.	* Slechts 4% 65+	<b>25</b>
<b>Ledegem</b>	597	<b>104</b>	* Ong 50% alleenst.	* Slechts 7% 65+	<b>16</b>
<b>Wielsbeke</b>	855	<b>138</b>	* < 50% alleenst.	* Slechts 6% 65+; maar ook: slechts 7% jongeren (!)	<b>28</b>
<b>Lendeledede (4)</b>	niet beschikbaar	<b>niet beschikbaar</b>	* Ong 50% alleenst. Of koppel zonder ki	* Slechts 7% 65+	<b>6</b>

(1) De cijfers spreken over de toestand op 31/12/2018.

(2) Omdat SHM en SVK verschillende indicatoren hanteren voor de lokale binding was het niet mogelijk om dit in kaart te brengen voor de unieke kandidaten. Daarom voor geopteerd om de parameter 'domicilie' in deze oefening te gebruiken.

(3) werd berekend op basis van het aantal toewijzingen in de voorbije 5 jaar

(4) gegevens uit nota 'analyse wachtlijsten, sept 2019', IGS Woonwijz

- De vaststelling dat er **minder 'dubbele' kandidaat-huurders** (lees : op meerder lijsten ingeschreven) bleken dan altijd werd gedacht, was enigszins verrassend en richtinggevend voor de toekomst.
- De kolommen in het blauw tonen in elk geval aan dat er nog werk aan de winkel is om vraag en aanbod m.b.t. betaalbaar en kwalitatief wonen, met voldoende woonzekerheid, verder op elkaar af te stemmen. Het hoog aantal toewijzingen op jaarbasis in Oostrozebeke t.o.v. het aantal kandidaten dat er gedomicilieerd is, is vnl. het gevolg van de realisatie van nieuwbouwprojecten door SHM Mijn Huis.
- Niettegenstaande de één- en tweepersoonsgezinnen wat zwaarder doorwegen op de wachtlijsten van het SVK, blijkt ook dat er globaal gezien **nood is aan een mix op vlak van woningtypologie**. De vraag naar woningen die specifiek uitgerust zijn voor **65+ blijkt in elke gemeente eerder beperkt**.

Om ook in de toekomst verder vinger aan de pols te houden, wordt de gemaakte **analyse op tweejaarlijkse basis herhaald** en geagendeerd op het lokaal woonoverleg van elke gemeente van het werkingsgebied. Ook voor het SVK zal o.m. deze informatie - samen met de analyse van de eigen wachtlijst – **richtinggevend zijn voor de verdere uitbouw van het woningbestand**.

## 5.2 Lokale besturen : visie en opdracht m.b.t. het lokaal sociaal woonbeleid

Het Besluit van de Vlaamse regering van 16/11/2018 over het lokaal woonbeleid, art. 6, bepaalt het volgende: *"In het kader van de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod i.f.v. de woonnoden' voert de gemeente minstens volgende activiteiten uit: (...)*5°

Een **gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid** voeren, dat de volgende aspecten bevat:

- Een **visie op sociaal wonen** uitwerken en toepassen
- Een **partnerschap waarmaken met de SHM 's en SVK actief in de gemeente"**

Om deze doelstelling te realiseren zal het IGS<sup>4</sup> lokaal woonbeleid regio Izegem – uiteraard samen met de vijf gemeenten van het werkingsgebied - werk maken van een ‘**visienota sociaal wonen 2020-2025**’. De intentie is om in nauw overleg met verschillende partners (waaronder de leden van het lokaal woonoverleg) tot gedragen standpunten te komen. Een aantal belangrijke aspecten die hierin worden meegenomen zijn:

1. De **sociale huisvestingsactoren** actief in de gemeente
2. Het **huidig aanbod** sociale huisvesting in de gemeente (zowel huur als koop)
3. De **vraagzijde** m.b.t. sociaal wonen in de gemeente (op basis van het aantal unieke kandidaat-huurders)
4. **Beleidsintenties** (ter beschikking stellen woning in eigendom lokaal bestuur, projecten SHM en SVK, specifieke doelgroepen en ev. andere)

Er worden ook meteen afspraken gemaakt over de werkwijze voor monitoring en verdere afstemming van vraag en aanbod m.b.t. sociaal wonen. Dit moet ervoor zorgen dat (pro)actief kan ingespeeld worden op o.a.:

- **Tendensen** (vb. de vermaatschappelijking van de zorg);
- **Onvoorziene omstandigheden** (vb. de coronacrisis, waardoor : meer mensen de armoedegrens (dreigen te) bereiken, een piek met gerechtelijke uithuiszetting wordt gevreesd<sup>5</sup>, ...);
- **Wijzigende regelgeving** (vb. diverse bepalingen in het regeerakkoord, met een grote impact op de organisatie van- en toegang tot sociaal wonen), ...
- ...

Het spreekt voor zich dat de **standpunten en doelstellingen in de finale visienota 2020-2025 van elke gemeente, invloed zullen hebben op de verdere uitbouw van het SVK-patrimonium.**

### 5.3 Vlaamse overheid : visie en opdracht m.b.t. het Vlaams sociaal woonbeleid

De Vlaamse overheid bepaalt het wettelijk kader waarbinnen diverse spelers op de woningmarkt zich kunnen bewegen.

Eén van de belangrijkste pijlers is de **Vlaamse wooncode**, die bepaalt dat het huisvesten van de meest woonbehoeftigen een specifieke opdracht is voor o.m. de sociale verhuurkantoren (cf. Art. 56§2)<sup>6</sup>.

Een andere belangrijke pijler is het ‘**Kaderbesluit Sociale Huur**’. Alle regelgeving m.b.t. de inschrijving- en toewijzing van kandidaat-huurders en het verder verhuurproces is hierin vervat en dient door zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de sociale verhuurkantoren gevolgd te worden. Het Agentschap Toezicht ziet hier nauwgezet op toe.

- Specifiek voor de SVK 's is het puntensysteem voor de toewijzing van woningen aan kandidaat-huurders<sup>7</sup>. Gegevens uit de SVK-sector tonen aan dat de toepassing van dit systeem ertoe leidt dat de **doelgroep die in de Vlaamse Wooncode wordt vooropgesteld, m.n. de meest woonbehoeftigen, ook effectief bereikt** wordt. De meeste huurders hebben bij toewijzing een laag inkomen, een hoge woonnod, ... Dit blijkt ook duidelijk uit de jaarverslagen van SVK regio Izegem (cf. <https://www.woondienst.be/media/1178/jaarverslag-2019.pdf>, punt 4.1 ‘Profiel van onze huurderspopulatie’, p. 53-57). Het **Vlaams regeerakkoord 2019-2024 stelt dit puntensysteem evenwel in vraag**, waardoor op dit moment veel onduidelijkheid heerst over de rol die SVK 's in de toekomst zullen (kunnen) opnemen het duurzaam huisvesten van personen en gezinnen die in preciaire woonsituaties verkeren (ongeschikt- of onbewoonbare panden, crisisopvang, ...) .

<sup>4</sup> IGS = Intergemeentelijk samenwerkingsverband

<sup>5</sup> Gezien het verbod op de uitvoering van vonnissen tot 17/7/2020 (mogelijks langer)

<sup>6</sup> <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1005498&datum=&geannoteerd=false&print=false#H1010166>

<sup>7</sup> Cf. kaderbesluit sociale huur, Art. 21§3 : Het puntensysteem wordt gebaseerd op enerzijds vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de **woonnod**, de **kinderlast**, het **actueel besteedbaar inkomen** en de **mutatievraag** van een zittende huurder van de verhuurder en anderzijds twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het **aantal jaren** dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister **ingeschreven** is, en het **aantal jaren** dat de kandidaat-huurder **in de gemeente of het werkingsgebied** verblijft.

- Naast het puntensysteem staat ook het bestaan van de sociale verhuurkantoren naast dat van de sociale huisvestingsmaatschappijen op de helling. De Vlaamse overheid heeft de intentie om tegen 2023 beide actoren samen te voegen tot **één woonmaatschappij**. Hoe een dergelijke organisatie concreet vorm zal krijgen is op dit moment nog koffiedik kijken : of elkeen zijn rol zal kunnen blijven spelen hetzij binnen één structuur, in hoeverre lokale besturen inhoudelijke accenten kunnen leggen en organisatorische keuzes kunnen maken, ...
- Een derde geopperde wijziging is het zwaarder maken van het aspect '**lokale binding**'. Concreet moet een kandidaat-huurder de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond.

Vast staat dat bovenstaande aspecten - samen met eventuele andere wijzigingen in de regelgeving – consequenties zullen hebben inzake vraag en aanbod op de (sociale) woonmarkt en op de manier waarop het sociaal huisvestingslandschap de eerstvolgende jaren verder vorm zal krijgen.

**Dat dit een aanzienlijke impact zal hebben op de verdere uitbouw het SVK-woningpatrimonium is overduidelijk. Gezien in de huidige fase niet te voorspellen is welk effect dit precies zal hebben, werd hier bij de opmaak van de prognose voor 2021-2025 dan ook geen rekening mee gehouden.**

## 6. Kost inschakeling extern personeelslid

Zoals uit voorliggend dossier blijkt is de **technische ploeg “Wonen & Werken” zeer nauw verbonden met de werking van het Sociaal Verhuurkantoor**. Deze ploeg wordt ingezet voor de renovatie van een (beperkt) aantal particuliere woningen die daarna in huur worden genomen door het SVK. Gezien de groei van het SVK-woningpatrimonium wordt Wonen & Werken echter steeds meer ingezet voor onderhoudswerkzaamheden in de verhuurde SVK-woningen.

Maar Wonen & Werken vervult ook een belangrijke functie als **werkervaringsproject** voor leefloners en langdurig werklozen. Onder leiding van 6 vakmannen krijgen deelnemers de kans om technische vaardigheden en de juiste arbeidsattitudes aan te leren met oog op doorstroming naar een meer duurzame vorm van tewerkstelling. Daarnaast wordt een **inschakelingscoach 1 dag per week** ingezet die instaat voor de psychosociale begeleiding van die doelgroep-werknemers en voor de zoektocht naar een gepaste job of opleiding na hun periode van werkervaring bij Wonen & Werken. Deze persoon ondersteunt tevens de instructeurs in hun begeleidingswerk. Dankzij de inzet van deze doelgroep-medewerkers kan een vrij ruime ploeg aan het werk gezet worden om alle technische werkzaamheden i.v.m. het SVK nauwgezet op te volgen.

Voor de inzet van de inschakelingscoach wordt **samengewerkt met een gespecialiseerde trajectbegeleidingsdienst, Weerwerk vzw**, die de kosten hiervan factureert aan het SVK.

De werking van Wonen & Werken wordt in grote mate gefinancierd met middelen van de lokale besturen, maar de hele werking maakt boekhoudkundig deel uit van de deelwerking 'Sociaal Verhuurkantoor'. In het aanvraagdossier voor de basissubsidie voor periode 2016-2020 werd een aanvraag ingediend om de kosten voor deze externe personeelsinzet ook als personeelskost te kunnen inbrengen voor het SVK-subsidiedossier. Gezien Wonen & Werken een onmisbaar onderdeel vormt van de werking van het SVK – vnl. op het vlak van onderhoudswerken – willen we opnieuw **de goedkeuring vragen om deze personeelskost in te brengen**, zoals voorzien in het SVK-subsidiebesluit, artikel 13, 11° lid.

## 7. Bijlagen

**Bijlage 1:** Gewijzigde statuten Woondienst Regio Izegem (waar het SVK deel van uitmaakt)