

Projectfiche

werktitel: warmer wonen

Titel van het project: op de rails zetten van een geïntegreerd kwaliteitsverbeteringstraject voor het bestaande huurwoningpatrimonium, de huurder en de verhuurder in Zuid-West-Vlaanderen

Timing: Startdatum: half 2013
 Einddatum: eind 2015

Projectleider: Leiedal

1 Motivering project

Probleemstelling? Aanleiding? Argumenten?

Waarom is dit project waardevol?

Probleemstelling: zeer weinig gekend omtrent woning, huurder en verhuurderssituatie indicaties tonen dat:

- Prijs-kwaliteitsverhouding slechtst bij private huurwoningen
 - Kwaliteit: veiligheid, gezondheid, aangepastheid, energiezuinigheid, comfort, ...
 - woonkost: huurprijs + energie/gas/water kosten
- huurder = kwetsbare doelgroep
 - lage inkomens
 - neveneffecten van huurprijsstijgingen
- verhuurder = 'passieve' groep
 - Beperkte capaciteit: financieel, oudere verhuurders, ...
 - beperkt rendement voor verhuurder

groot potentieel, kansen: zicht krijgen op + greep krijgen op:

- woning
 - potentieel om Co2 besparing te bekomen
- huurder
 - housing first
 - preventieve aanpak energie-armoede
- verhuurder
 - 'spaarpotje' bestendigen

Nieuwe **wetgeving** verhoogt enerzijds de druk op de private huurmarkt. Anderzijds is ze onontbeerlijk voor de leefbaarheid van woning, huurder en verhuurder. Relevant in dit kader: Vlaamse Wooncode, premies van diverse actoren, aangekondigde verstrenging dakisolatie bij verhuur, Europese energienormen, ...

Belangrijk is de positieve benadering. Bestrafing wordt indien mogelijk vermeden.

2 Doelstellingen project

Beoogde resultaten? Wat moet er kunnen veranderen? Wat wordt nagestreefd? Wat ligt er aan het eind van het project op tafel (samenwerkingsovereenkomst, procedure, ...) ?

Doel:

In gang zetten van de effectieve geïntegreerde renovatie/vervangbouw van grote aantallen bestaande slechte woningpatrimonium, met prioriteiten voor de slechtste woningen en de meest kwetsbare doelgroepen.

--> grote CO2 besparing realiseren

--> goede energiezuinige woning voor kwetsbare doelgroepen als opstap naar een verbetering van de leefkwaliteit en vermindering van de kosten

--> verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving door 'kankerplekken' eruit te halen

--> efficiënt (geïntegreerd en gefocust) inzetten van overheidsmiddelen

Op tafel:

- geïntegreerde scan: business model: wie, financieel, aantallen, ...
- samenwerkingsverband stakeholders: wie neemt welke taken op, aansturing, financieel, uitwisseling info/personeel, ...
- databeheer, monitoring: gis-systeem om te analyseren en te monitoren
- voorstellen om ontbrekende schakels in het traject in te vullen
bv te slopen panden, rollend fonds premies, renovatiebegeleiders
- draaiboek voor case-opvolging: welke stappen moeten gezet worden in welke gevallen
- communicatie strategie tav doelgroep
- voorstel impulspremie
- opleidingstraject personeel: scan, energiesnoeiers, draaischijf, ...

Al deze zaken: uitgetest

3 Alternatieven

Welke alternatieven hebben we bekeken? Waarom zijn deze niet weerhouden? Welke voordelen biedt gekozen oplossing?

Overwogen alternatief 1: gemeentelijk ipv regionaal

Wat is de meerwaarde van regionaal? –

- overdraagbare specialisatie en kennis ontwikkelen die lokaal niet tot vol rendement zou komen,
- Uitwisseling ervaringen
- Opvang afwezigheid, verhogen capaciteit

een regionale organisatie betekent niet dat de lokale regierol vervalt, het is een lokale beleidskeuze om in te stappen, de acties en de werking moeten lokaal ingebed zijn, het zal een permanent aandachtspunt zijn.

Bestaande lokale acties (Avelgem) zouden ondersteund kunnen worden voor aspecten van begeleiding (langdurige trajecten met bewoners) en naar netwerkvorming.

Lokale screening is een mogelijke meerwaarde en moet meegenomen waar mogelijk.

Overwogen alternatief 2: verdere sectorale aanpak

Waarom geïntegreerd werken (niettegenstaande complexer!)

- foute investeringen vermijden
- klantvriendelijkheid vanuit overheid: niet 3 keer met afzonderlijk advies over vloer komen
- winst aan efficiëntie (administratief, inzet personeel, bekendmaking, ontwikkelingskosten)
- Kansen om synergieën te ontwikkelen tussen diverse maatregelen

Verder doen met initiatieven die lopende zijn: wat zal het resultaat zijn in 2020 als we geen schaalvergroting doorvoeren?

Acties blijven wellicht eerder druppels op een hete plaat, er is nood aan gecoördineerde actie. Zonder actie vrezen we ondertussen voor verdere afbrokkeling en vermindering van de kwaliteit van de huemarkt

Overwogen Alternatief 3: Binnen gesubsidieerd kader voor IGS-samenwerking

Dit kader veronderstelt ook inzet op andere (verplichte) taken. Zou als zesde optionele activiteit ingeschreven kunnen worden, maar zou dus een nog veel grotere equipe vergen dan deze actie op zich. Waar IGS'en actief zijn, moeten ze wel betrokken en benut worden, aansluitende activiteiten dienen afgestemd

Overwogen alternatief 4: multiscreening

Multiscreening levert eerder indicaties, heeft een brede knipperlichtfunctie (werkt op diverse vlakken, zoals ook aangepastheid) maar levert geen voldoende diepgaande olijsting ifv kwaliteit. Als instrument nuttig als opstap, maar is niet specifiek genoeg

4 **Scope**

Welke onderwerpen, thema's, sectoren, doelgroepen, ... zullen behandeld worden? Wat zijn de grenzen van het project? Wat zal niet behandeld worden?

Wel in scope

Private huurwoningen

Huurders

Verhuurders

Noodkopers (eigenaars)

Inschatting aantal? toevoegen cijfers steunpunt sociale planning

Gemeente X, Y, Z die meestappen

Geïntegreerd:

- bewoner: relatie verhuurder-huurder, woonzekerheid, welzijn, advies en begeleiding op maat

- woning: minimaal conformiteitsattest, vooruitspelen op nieuwe normering, benadering via multi-screening (energie, gezondheid, veiligheid, comfort, erfgoed)

- leefomgeving: signalen

Project = op gang zetten, testen

Niet in scope:

Sociale woningen

Vermogende eigenaars (?)

Woningen buiten de regio

Uitrollen in grote aantallen

5 Kosten-baten

Welke middelen (personeel, financieel) zijn er nodig voor het project?

Op welke domeinen zal de uitvoering van het project inspanningen vergen?

Wat zal er tegenover deze inspanningen als voordeel kunnen opgeleverd worden?

Wie zal er op welk vlak beter worden van dit project?

Project vraagt een beleidskeuze, nieuwe profilering en heroriëntering van inzet/middelen op kwaliteit private huurmarkt.

Kosten

Op de rails zetten:

- * personeelstijd in voorbereiding van het project : concrete organisatie van het project
- * testtraject : experimenteel

verdere uitrol van het traject

- * screening woningen : 20.000 woningen te screenen over 12 jaar tijd (?)
2000 screenings per jaar , 3 vte screeners nodig regionaal
- * 5000 intensieve renovatiebegeleidingen over 12 jaar tijd (?)
500 renovatiebegeleidingen per jaar
7,5 vte sociaal technische adviseurs
- * Bij problematische huursituaties (dreigende uithuiszetting, ongeschikt-
onbewoonbaarverkleerde woningen, onveilige woonsituaties,..)
 - * aanbod onmiddellijk inzetbare woonvormen verspreid over de regio
 - * capaciteit woonbegeleiders, inzetbaar in de regio
 - * coördinator : regionaal beheer tijdelijke woonvormen gekoppeld aan woonbegeleiding
- *personeelstijd bij verschillende partners (diverse financieringsmechanismen)
duidelijk te expliciteren: welke partner brengt welke tijd in en hoe wordt dit gefinancierd?
- * coördinatietijd
- * impulspremie gekoppeld aan woonkwaliteit én geplaffondeerde huurprijs
- * promotie, communicatie, ... materiaal

Baten

Als lokale overheid :

- Project werkt tegelijkertijd in op betaalbaarheid verzekeren, kwaliteit verhogen van het woonpatrimonium, en is ondersteunend naar zowel huurder als verhuurder.
- Netwerk van diensten die kunnen gemobiliseerd worden om gezamenlijk opvolgingstraject te realiseren waar nodig, en dit voor de inwoners van de gemeente. Het gaat om een partnerschap. Bundeling van capaciteit gemeenten en andere diensten.
- Mogelijkheid tot aanpak kankerplekken/leegstand in de gemeente. Opwaardering van bepaalde wijken/ imagoverbetering. **OPWAARDERING WOONOMGEVING**
- Ondersteunend traject op vlak van kwaliteit / stimulerend en niet sanctionerend naar verhuurders (met uitz. van onwil/uitbuiting)

- imagoverbetering van de private huurmarkt
- ondersteuning zowel op vlak van comfort, lagere energiefactuur, herhuisvesting, vermijden uithuiszetting, en dit vanuit een gezamenlijke aanpak. Geen gefragmenteerd aanbod.
- Sociaal/technische/juridische ondersteuning : meer comfort
- Perspectief bieden bij aanpak van onveilige woonsituaties en alternatief bieden.
- meer woonzekerheid indien renovatie gebeurt met impulspremie
- kostenbesparing op lange termijn (geen bijlages, maar voorkomen van energiearmoede)
- beter patrimonium
- Efficiëntere inzet middelen
- instroom van premies van hogere besturen en andere organisaties

6 Kritische succesfactoren

Welke voorwaarden moeten vervuld zijn opdat het project kan slagen? Welke assumpties maken we bij het uitrollen van het project?

- Impulspremie
- Minimaal personeel op woonbeleid in de gemeente (draaischijf)
- Beter isoleren brengt lagere energiekost: quid gedrag van bewoners?
- Werkingskosten personeel/renovatiebegeleiders
- Gedrag/attitudevorming: uiterst belangrijk
- Inbreng van patrimonium in beheer minstens caw en ocmw
- Inbreng van begeleidingscapaciteit
- Inbreng van technische adviseurs/woonbemiddelaars (bijv. bij vooronderzoeken vooraleer officiële procedure start van ongeschikt-, onbewoonbaarheidsverklaringen, ...)
- Belang van geëngageerde partners die experimenteel aan de slag willen gaan
 - o bepalen van meldpunt
 - o installeren toewijzings-en opvolgingscommissie (zowel voor woon-als welzijnspartners)
 - o installeren werkgroep beheers-en bevoegdheidsaspecten woningen
 - o installeren werkgroep begeleiders
 - o Aanstellen coördinator

7 Voorstel samenstelling projectgroep

Wie kan een waardevolle bijdrage leveren om dit project te realiseren? Wie kan welke rol spelen om het project te helpen slagen? Welke stakeholders moeten op welke manier betrokken worden: informeren, overtuigen, betrekken, ...? Wie heeft een uitvoerende rol en wie een aansturende rol?

Potentiële partners

- MW energiescans/snoeiers
- Lokale contactpersoon
- Sociale tewerkstelling (OCMW / De Poort / ...)
- MW projectontwikkeling Leiedal
- Sociale dienst OCMW
- Gebiedswerker gemeente/ Stad (Kor)
- Personeel IGS (Loket, Plaatsbezoek)
- Steunpunt
- Duurzaam wonen
- Westkans
- MW FRGE (Regionaal, Lokaal)
- Autonome gemeentebedrijven
- Woonbegeleider (OCMW, CAW)
- Huurders
- Eigenaars (verhuurders)
- Technische dienst/Klusjesdienst van OCMW/ gemeente
- Steunpunt woning aanpassing (prov)
- Stafmedewerker energie Leiedal
- Buurtwerker OCMW/CAW/SO/ gemeenten
- Welzijnsambtenaren gemeenten
- Woonambtenaren gemeenten
- Coördinator IGS
- Coördinator SVK's
- Medewerker WZC
- Medewerker provinciale dienst welzijn (ondersteuning lokaal woonbeleid)
- Gebiedswerking Provincie
- Coördinator pool tijdelijke woonmarkt
- Coördinator Energiesnoeiers
- Verantwoordelijke wonen binnen samenlevingsopbouw
- Programma regisseur wonen Leiedal
- Experts (Bouwblokrenovaties, screenings Avelgem)
- Contactpersonen gemeenten Leiedal
- Soc huisvestingsmaatschappijen
- Woonkwaliteit onderzoekers van Wonen vlaanderen
- Stadswachten
- Ambtenaren RO gemeenten
- EGOV Leiedal
- Steunpunt Sociale Planning (provincie)
- Gis-cel provincie

pagina 8

- Schepen soc. Zaken
- Zorgnetwerken
- Huurdersbond
- Schepen RO
- Thuiszorgdiensten
- Secretaris gemeente
- Secretaris ocmw

- Howest
 - RVB Resoc
- Coördinator Resoc
- MW Wonen Vlaanderen
- Député wonen
- Directeur samenlevingsopbouw
- Voorzitter wzc
- Coördinator wzc
- Voorzitter leiedal
- Directeur leiedal
- Schepenen van huisvesting
- Ocmw voorzitters
- Directie CAW
- Voorzitters SVK's

- Regiocommissie provincie
- Experts?

8 Risico's

Wat zou er kunnen fout gaan in de loop van dit project? Welke hindernissen moeten mogelijk genomen worden om het welslagen van dit project veilig te stellen? Waarop zou het project kunnen vastlopen? Welke externe factoren kunnen het project beïnvloeden?

- Privacy-wetgeving
- Bereiken van bewoners: anders-taligen, geïsoleerden, senioren, zeer beperkte middelen, angsten, ...
- Afhaken van één van de partners
- Te weinig politieke prioriteit
- Te weinig inzet gemeenten
- Financieel prijskaartje

9 Schatting tijdsplan + mijlpalen

Hoe lang zal het project in het totaal en in zijn verschillende deelfacetten duren? Wat zou de ideale tijdsspanne zijn waarin dit project afgewerkt wordt?

Wat zijn de cruciale momenten in de loop van dit project? Op welke punten tijdens het verloop van het project moeten keuzes gemaakt worden of kunnen er belangrijke wendingen gebeuren? Wat zullen belangrijke tussentijdse resultaten zijn?

1) inventarisatie, verkenning

Gemeenten

Welke expertises aanwezig

Welke capaciteit: hoeveel personeel, hoeveel woningen

Inhoudelijke focus: ruimtelijk/doelgroep/kenmerken woning/...

Financieringsmogelijkheden: bestaande personeelsinzet, premies, mogelijke groei?

Noden, tekorten: wat zou voor jullie een meerwaarde zijn?

Lokale woonoverleggen voorjaar 2013
colleges/gemeenteraden?

Stakeholders

Zelfde vragen

3-tal keer stakeholdersoverleg voorjaar 2013
belang van interne terugkoppeling: inplannen!

Analyse bestaande projecten

Avelgem

Bouwblokrenovatie Kortrijk

Wie legt de puzzel?

Stebo + infrax in Limburg

Verkenning financieringsmogelijkheden

Europees project?

Proefproject Vlaanderen?

stedenfonds?

Steunpunt wonen, ruimte

Samenwerking hogeschool/universiteit? Howest?

Omvang problematiek

Per gemeente

Per insteek vanuit stakeholders

2) kiezen

keuze van partners, intentie-overeenkomst, globale financiering, gaten op te vullen

Eind 2013

3) uitwerking instrumentarium: 2014

Door stakeholders, in verschillende werkgroepen?

- **pro-actieve geïntegreerde scan**: business-model: wie, financieel, aantallen, wat, hoe ver, opleiding personeel, ...
alternatieven: detectie-systeem vanuit bestaande actoren die ter plaatse gaan
- **samenwerkingsovereenkomst** tussen stakeholders over case-opvolging: wie neemt welke taken op, hoe gebeurt de aansturing, financieel, uitwisseling info/personeel, opleiding, uitwisseling data, ...
- **databaseer, monitoring**: ontwikkeling van gis-systeem om te analyseren en te monitoren: welke aspecten, frequentie, uitwisseling data, opleiding mensen die ermee moeten werken ...
- voorstellen om **ontbrekende schakels** in het traject in te vullen
bv te slopen panden, rollend fonds premies, renovatiebegeleiders
- **draaiboek voor case-opvolging**: welke stappen moeten gezet worden in welke gevallen, specifiek voor meest problematische situaties
- **communicatie strategie** tav doelgroep: huurders en verhuurders
- voorstel **impulspremie**

Eind 2014: voorlopige oplevering instrumentarium

4) uittesten, evalueren en bijsturen

Proefdraaien: 8 maand in enkele gemeenten

Evaluatie en bijsturing: 4 maand

Eind 2015: definitieve oplevering instrumentarium