



bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling

Stakeholdersoverleg

**Kwaliteitsverbeteringstraject
bestaand woonpatrimonium
“ Warmer wonen ”**

18 maart 2013



1. Situering

2. Voorlopige projectdefinitie

3. Voorstel traject

4. Input van aanwezigen

- Detectie van kwaliteit(sgebreken)
- Opvolging cases
- Bijhouden van data, monitoring

5. Verdere stappen

1. Situering

W o o n r e g i e b o e k

*Zes prioriteiten
voor het woonbeleid
in Zuid-West-Vlaanderen*



MEMORANDUM WONEN Z-W-VL

Drie strategische acties voor een toekomstgericht wonen

ACTIE 2

TRAJECT VOOR EEN GROTERE, KWALITATIEVERE EN BETAALBARE HUURMARKT

1. Een screening van het huurpatrimonium (op vlak van architecturale en bouwfysische kwaliteit, comfort, energie,...).
2. Een (soms intensieve) begeleiding en ondersteuning naar huurders en verhuurders waaronder toeleiding naar het SVK.
3. Het sociaal huuraanbod vergroten door consequent en voldoende hoge sociale last op private projecten te leggen.
4. De aanpak van de sociale huisvestingsmaatschappijen inzake renovatie opvolgen, ondersteunen en afstemmen.
5. Een aanbod van tijdelijke wooneenheden voorzien als vangnet.
6. De mogelijke sanctionerende maatregelen inzetten indien nodig.
7. Kiezen voor een sterke vertegenwoordiging van de gemeente in de raden van bestuur van sociale bouwmaatschappijen, op het lokaal woonoverleg. Voorzien van voldoende opleiding voor de mandatarissen.

Memorandum wonen



Doorwerking in 2 sporen:

- 1) Landing in de gemeenten: agendering op lokale woonoverleggen
 - Toepassen en doorvertaling naar concrete gemeente
 - Voorbereiding met schepen en ambtenaar
 - Activering lokaal woonoverleg

Maart/april

- 2) Doorwerking in beleidsplannen regionale actoren

Memorandum wonen



Doorwerking in 2 sporen:

1) Landing in de gemeenten: agendering op lokale woonoverleggen

2) Doorwerking in beleidsplannen regionale actoren

streekpact 2013-2018: hefboomproject "klimaatneutrale regio"

1. Situering



Wie stuurt dit project aan:

RCW: Regionale Cel Wonen

- Leiedal
- Welzijnsconsortium
- Provincie West-Vlaanderen

Uit te breiden met ander partners?

Maandelijks overleg

1. Situering



Wie hebben we uitgenodigd:

Gemeenten/ocmw:

martine.decock@menen.be, isabel.tremerie@sociaalhuiskurne.be, jan.gryspeerd@kortrijk.be,
Isabelle.Dispersyn@avelgem.be, Joy.Verstichele@ocmw.waregem.be, rik.lambert@ocmwkortrijk.be,
nele.hofman@ocmwkortrijk.be

SVK's :

Thomas.Raes@svkdepoort.be, rik.desmet@kanaal127.be, rezy.christiaens@ocmw.waregem.be,
regionaal.SVK@pandora.be

Samenlevingsopbouw:

chris.verstraete@samenlevingsopbouw.be, paul.meersman@samenlevingsopbouw.be

BND, energiesnoeiërs:

steven.lapauw@bndkortrijk.be, valerie.vanhoutte@bndkortrijk.be

Welzijnsconsortium:

annsophie.maes@welzijnsconsortium.be, liesbet.mullie@welzijnsconsortium.be,
inge.vervaecke@welzijnsconsortium.be

Provincie West-Vlaanderen:

filip.van_lancker@west-vlaanderen.be; Tim Denutte;

Agentschap Wonen Vlaanderen:

stefaan.lombaert@rwo.vlaanderen.be, [Christof Libbrecht@rwo.vlaanderen.be](mailto:Christof.Libbrecht@rwo.vlaanderen.be)

IGS Wonen:

Kim Verschueren; Daevy Debeuf

2. Voorlopige projectdefinitie/projectfiche

1. Probleemstelling

Weinig kennis over private huurwoningen, huurders,
verhuurders

Prijs-kwaliteitsverhouding is slechtst bij private huurmarkt

Huurder = kwetsbare doelgroep

Verhuurder = passieve groep

Nieuwe wetgeving verhoogt druk

2. Doelstelling

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



2. Doelstelling

- **Energetisch: grote CO2 besparing**
- **Kwaliteitsverbetering verouderde woonpatrimonium**
- **Huurder: verbetering leefkwaliteit en vermindering kosten**
- **Verhuurder: bestendigen investering**
- **Woonomgeving: 'kankerplekken' wegwerken**
- **Efficiënt inzetten van overheidsmiddelen door initiatieven te bundelen**
- **Bundelen van capaciteit en competenties**

3. Aanpak

Verder bouwen op wat al bestaat

Zoals

- Bouwblokrenovatie Gent en Kortrijk
- Woningonderzoek huurmarkt woonzorg Avelgem
- Activiteiten sociaal verhuurkantoor

Tal van (beloftevolle) activiteiten/instrumenten/actoren die niet los staan van elkaar:

- Opvolging en heffing op leegstand en verwaarlozing
- Onbewoonbaarverklaring; overbewoning
- Multiscreening
- Renovatiebegeleiding
- Woonbegeleiding ocmw/caw
- Doelgerichte premies
- Dataverwerking en –analyse
- Sociale tewerkstelling
- Conformiteitsattesten
- Tijdelijke woningen cfr herhuisvesten
- FRGE
- Sociaal beheersrecht

Tal van (beloftevolle) activiteiten/instrumenten/actoren die niet los staan van elkaar

- Energiesnoeiers
- SVK
- Buurtwerking
- Herinrichting openbaar domein, aanleg groen, parkeervoorzieningen, ...
- Omgang met erfgoed
- Kwaliteitsvolle vervangbouw
- Lokale woonketten
- Projecten intergemeentelijke samenwerking
- Steunpunt woningaanpassing
- Vooronderzoeken woningkwaliteit
- Overleggroepen: lokaal woonoverleg, lokaal sociaal beleid, woonzorgprojecten, ...
- Huurdersbond
- Sociale dakisolatie huurder

Nood om ambities hoger te leggen

2.250 dossiers met betalingsachterstand energie
(2011)

20.000 private huurwoningen in de regio

100.000 woningen van voor 2000

Nood aan integratie: linken leggen, samen werken,
afstemmen, afspraken maken, ...

welzijn – wonen – ruimtelijke ordening – datamanagement - ...

4. Te bewandelen weg

1. Pro-actief en geïntegreerd plaatsbezoek: detectie
2. Taakverdeling van case-opvolging in een coördinatieteam
3. Verwerking data: beleidsvoedend

1. Plaatsbezoek

Van bestaande diffuse initiatieven naar

- pro-actief
- geïntegreerd
- doelgericht

2. Taakverdeling van case-opvolging

Verzamelpunt van signalen uit plaatsbezoeken

Trekker nodig: draaischijf

Periodiek overleg, dringend bij gevaar

Netwerkgedachte: linken leggen: brede groep van actoren

Werkoverleg: medewerkers

Opvolging acties per case

2. Taakverdeling

Pakket van mogelijke stappen:

- Toeleiding naar RSVK
- Opstart renovatiebegeleiding
- Aankoop voor vervangingsbouw
- Opnemen in register leegstand/verwaarlozing
- Onbewoonbaarverklaring + herhuisvesting
- Opstart woonbegeleiding
- Inschrijven in wachtlijsten sociale huisvesting
- Toepassen sociaal beheersrecht
- ...

3. dataverwerking

Gis-systeem: koppelen van informatie

monitoring

Beleidsvoorbereiding: prioriteiten, blijvende knelpunten, ...

Rapportering aan stuurgroep = beleidsgroep vanuit alle betrokken organisaties

Doelstelling:

Samen met gemeenten en partners op zoek naar wat er nodig is om dit ideale scenario in de praktijk te brengen

Onderzoek welke partners welke taken kunnen opnemen

Maximaal verder bouwen op bestaande expertise

Regionaal + lokaal

Meerwaarde van intergemeentelijk samenwerken

- Specialisatie
- Continuïteit
- Bundelen van deskundigheid en ervaringen
- capaciteitsuitbreiding

4. Voorstel traject

2. Voorstel traject



Leiedal

Fase 1: inventarisatie en verkenning

Fase 2: ontwerp van programma

Fase 3: ontwikkeling en uittesten van instrumentarium

Fase 4: uitrollen, evalueren, bijsturen

2. Voorstel traject



Fase 1: inventarisatie en verkenning

Voorjaar 2013

- 1) Bij gemeenten en (regionale) woonactoren
 - bestaande expertise
 - bestaande/mogelijke capaciteit
 - Bestaande inhoudelijke focus
 - Bestaande/mogelijke financieringsmogelijkheden
 - Kansen, tekorten
 - Lokale woonoverleggen
 - Stakeholdersoverleggen
 - Bilaterale contacten

2. Voorstel traject



Fase 1: inventarisatie en verkenning

2) Analyse bestaande gelijkaardige projecten

3) Verkenning financieringsmiddelen

Bij mogelijke partners

Bij Europa: Europees project?

Bij Vlaanderen?

2. Voorstel traject



Fase 2: ontwerp van programma

Eind 2013

- Partners
- globale financiering
- inhoudelijke focus

Bilaterale contacten, werkgroepen, ...

2. Voorstel traject



Leiedal

Fase 3: ontwikkelen en uittesten van instrumentarium

(2014)

Door stakeholders, in verschillende werkgroepen - Pro-actieve geïntegreerde scan

- Samenwerkingsovereenkomst binnen coördinatieteam
- Databeheer, monitoring
- Draaiboek case-opvolging
- Communicatie strategie naar doelgroepen
- Impulspremie
- Aanpak woningen van té slechte kwaliteit
- Ploeg van renovatiebegeleiders
- ...

2. Voorstel traject



Fase 4: uitrollen, evalueren en bijsturen

2015 e.v.

Proefdraaien

Vertaling naar reguliere werking

4. Input aanwezig

4. Input aanwezig



Leiedal

Ronde van de tafel

Kennismaking

Zicht krijgen op waar iedereen mee bezig is

Zicht krijgen op waar kansen zitten voor samenwerking, afstemming, krachten bundelen

Zicht krijgen op welke 'tekorten' er bestaan

Ogesplitst in 3 stappen cfr ideaal scenario

4. Input aanwezig



Ronde van de tafel

- 1) Detectie van knelpunten bij bestaande woningen/huurder/verhuurder/woonomgeving

Wat doen jullie nu al?

Waar zijn tekorten, knelpunten?

Waar droom je van, wat zou een grote meerwaarde zijn?

4. Input aanwezig

Ronde van de tafel

2) Opvolging cases, linken tussen verschillende initiatieven, terecht komen signalen, ...

Wat doen jullie nu al?

Waar zijn tekorten, knelpunten?

Waar droom je van, wat zou een grote meerwaarde zijn?

4. Input aanwezig

Ronde van de tafel

3) Bijhouden data, monitoring

Wat doen jullie nu al?

Waar zijn tekorten, knelpunten?

Waar droom je van, wat zou een grote meerwaarde zijn?

5. Verdere stappen



Verwerking input gemeenten + stakeholders

Opmaak projectfiche: ter discussie voor gemeenten + stakeholders

Terugkoppeling intern in de verschillende organisaties

Volgend stakeholdersoverleg

- welke rol zien jullie zelf hierin spelen
- Welke concrete expertise + vte is er bij jullie?
- Welke financiële middelen zijn er?

Eind april?

+ begin juni?