



naar

terug naar

## Vergaderingsverslag

**g 77 25** dossier

**20130318 v stakeholdersoverleg.docx** bestand

**Leiedal** plaats

**18 maart 2013** datum

---

### **Stakeholdersoverleg Kwaliteitsverbetering private huurmarkt - "Warmer Wonen"**

**Aanwezig** Paul Meersman, Samenlevingsopbouw  
Timothy Stevelinck, SVK De Poort  
Joy Verstichele, RSVK Waregem  
Valerie Vanhoutte, Energiesnoeiers  
Jan Gryspeerdt, OCMW Kortrijk  
Lieven Vandevyver, OCMW Kortrijk  
Rik Lambert, OCMW Kortrijk  
Cathérine Christiaens, IGS Menen-Wervik-Mesen  
Isabel Tremerie, Woonambtenaar gemeente Kuurne  
Francis Watteeuw, schepen wonen gemeente Kuurne  
Kim Verschueren IGS Woonwijs: Harelbeke-Kuurne-Lendeledede-Deerlijk  
Filip Vanhaverbeke, directeur Intercommunale Leiedal  
Nele Vandaele, Intercommunale Leiedal  
Filip Meuris, Intercommunale Leiedal  
Bram Lattré, Intercommunale Leiedal  
Inge Wydooghe, Intercommunale Leiedal  
Denis Billiet, Intercommunale Leiedal  
Christophe Libbrecht, Wonen Vlaanderen  
Filip Van Lancker, provincie West-Vlaanderen  
Ann-Sophie Maes, Welzijnsconsortium  
Liesbet Mullie, Welzijnsconsortium  
Inge Vervaecke, Welzijnsconsortium

**Verslag** BLA

### **Algemeen:**

Nele Vandaele overloopt het project- en procesvoorstel "kwaliteitsverbeteringstraject voor de private huurmarkt".

Op korte termijn wordt het voorstel ingeschreven op een Europees projectoproep "IEE 2013 REFURB 2.0". Gezien de deadline van indienen (8 mei) wordt voorgesteld dat Leiedal als enige partner hierop intekent en de middelen voor het project in zet. De aanwezigen hebben hierop geen opmerkingen.

Na de voorstelling volgt een rondetafelgesprek waarin elke partner zijn huidige werking, knelpunten en zijn droombeeld inzake de renovatie van het privaat huurpatrimonium toelicht.

### **Huidige werking**

#### Provincie West-Vlaanderen

- Dataverwerking (Steunpunt Sociale Planning): kan ten dienste staan van het project
- Gebiedswerking
- Dienst wonen en stedenbouw
- Multiscreening: instrument dat een knipperlichtfunctie heeft inzake zorg (uitgedacht in Avelgem, nadien verder uitgebreid)
- Subsidies voor woonzorgprojecten
- Steunpunt woningzorgaanpassingen
- Renovatiepremie aan SVK's
- Steunpunt Duurzaam Wonen & Bouwen
  - Organiseert vormingen
  - Advies op maat (Zonnewind)
- Ondersteuning aan IGS-en i.s.m. Wonen Vlaanderen

#### Wonen Vlaanderen

- Renovatiepremies
- Woningaanpassingspremies
- Onderzoeken inzake onbewoonbaarverklaring en ongeschiktheidsverklaring
- Conformiteitsattesten: Vaak zelf, maar waar het kan, doet een IGS dit.
- Deelname aan lokaal woonoverleggen

#### Samenlevingsopbouw

- Woningonderzoek van kwetsbare doelgroepen
- In Kortrijk: De woonclub i.s.m. CAW: een groep vrijwilligers die met kwetsbare doelgroepen een oplossing te helpen zoeken voor diverse woonproblematieken
- i.s.m. Westhoekoverleg: onderzoek naar energie armoede, zowel toegespitst op vlak van gedrag, toestellen en woningkwaliteit
- Energiescans i.s.m. OCMW met een focus op sociale dakisolatie (via GIS + kadastragegevens + google street view huishoudens en woningen zoeken die in aanmerking komen voor deze premie) (proefproject in De Panne)

#### SVK De Poort

- Belangrijke meerwaarde om **zelf technische expertise in huis** te hebben.  
Momenteel: bouwkundig tekenaar – renovatiebegeleider – technisch adviseur.  
Bij toekomstige aanwervingen wordt blijvend aandacht besteed aan een technische woningkennis.
- SVK De Poort beschikt over een eigen kwaliteitsnorm.
- SVK De Poort screent zelf woningen die al dan niet in aanmerking komen voor verhuur via SVK. (conformiteitsattest).

#### RSVK Waregem

- Kleine equipe. Geen eigen technische ploeg, geen renovatiebegeleiding.

#### Vzw BND

- Energiesnoeiërs: obv scans
  - Kwaliteit woning
  - Kwaliteit toestellen
  - Gedrag
- Van hieruit een knipperlichtfunctie naar stad + OCMW indien serieuze problemen
- In bezit van lijst adressen van huishoudens die in aanmerking komen voor sociale dakisolatie
- Eigen klusjesdienst

#### Welzijnsconsortium

- FRGE i.s.m. 11 gemeentes = kredietlijn van €3.000.000 voor energiebevorderende maatregelen in de vorm van renteloze leningen
- Overleg voorzitters LAC-commissies (belastingsachterstand energiefacturen)  
= knipperlichtfunctie en mogelijk aanknopingspunt
- Meldpunt thuisloosheid in opmaak  
= 2<sup>e</sup> knipperlichtfunctie en mogelijk aanknopingspunt
- Goed voorbeeld: STEBO Limburg

#### OCMW Kortrijk

- Bouwblokrenovatie Overleie
  - Screening Energiesnoeiërs obv foto's en technische info
  - Renovatiebegeleiding
  - Nu of Nooit premie gekoppeld aan een huurplafonnering
- Eigen kwaliteitsnormen voor eigen woningen
- Eigen technische werkploeg
- Project 20 voor 20
  - Zelf woningen aankopen en renoveren (moeilijke panden)
  - Tempo: 4 à 5 woningen per jaar
- Huren en verhuren ook zelf woningen (LOI woningen)

#### Gemeente Kuurne + IGS Woonwijs

- Detectie obv klachten op het woonloket (reactief beleid)
- Plannen om privaat huurpatrimonium te scannen (één van de acties uit het IGS)
- Na een negatieve screening
  - IGS plant gesprek met huurder & verhuurder. Fungeert als bemiddelaar.
  - Pas indien er geen samenwerking is wordt Wonen Vlaanderen ingeschakeld.
- 2012: 54 woningonderzoeken, slechts 20 woningen doorverwezen naar Wonen Vlaanderen.
- 2013: Aanbieden van screening op vraag van verhuurder
- Aan woonloket veel oudere mensen die niet afweten van het bestaan van bepaalde premies

#### IGS Menen-Wervik-Mesen

- Detectie obv klachten (reactief beleid)
- Eerst zelf een vooronderzoek (1x per week)
- 1x per maand wordt Wonen Vlaanderen ingeschakeld
- Gemeentelijk reglement Verwaarlozing (Menen) = belangrijke knipperlichtfunctie
- In Menen zijn enkele professionele verhuurkantoren actief die zeer slechte kwaliteit bieden. In Wervik zijn het eerder oudere particuliere verhuurders. (IGS Men-Wer-Mes)

#### Leiedal

- Mogelijke piste/rol van Leiedal: optreden als regionaal-stedelijk ontwikkelingsbedrijf om verwaarloosde panden te slopen en terug op de markt te brengen en zo stadskankers te bestrijden.

#### **Huidige knelpunten**

- Personeelstekort mbt technische profielen (SVK De Poort + IGS Woonwijs + IGS Men-Wer-Mes)
- Personeelstekort mbt renovatiebegeleiders = profiel dat ook beschikbaar is 's avonds of tijdens weekend (SVK De Poort + IGS Woonwijs)
- Geen eigen technische ploeg (RSVK Waregem)
- Geen renovatiebegeleiders in huis (RSVK Waregem+vzw BND)
- Geen enkel vervolgtraject voor private woningen die door een SVK worden geweigerd in huur te nemen omdat ze niet voldoen aan de kwaliteitsnormen (RSVK Waregem)
- Monitoring van resultaten (vzw BND)
- FRGE: bij specifieke kwetsbare doelgroepen kan een plaatsbezoek plaatsvinden. In veel gevallen is die niet het geval. Het is dan ook onduidelijk of een/ welke renovatie in deze woningen wel aangewezen is.
- Een beperkte premie is niet altijd voldoende voor een goede kwaliteitwoning te bekomen, om een conformiteitsattest te bekomen of in aanmerking te komen voor verhuur van het SVK (OCMW Kortrijk)

- Bestaan van een zeer zwak segment in de woningmarkt in Kortrijk: onveilig, onhygiënisch, onbewoonbaar maar toch bewoond.
- Geen zicht op de kwaliteit van de huurwoningen. Screening is aangewezen, maar in welke mate? (Kuurne)
- Welk screeningsinstrument te gebruiken bij een screening van het huurpatrimonium? Zeer veel verschillende instrumenten, elk met eigen accent, maar geen geïntegreerd instrument beschikbaar. (Kuurne)  
Ook personeelsinzet is beperkt: ambitie om 150 huurwoningen of 20% van het woningpatrimonium te screenen (IGS Woonwijs)
- Monitoring van bestaande data (IGS Men-Wer-Mes)

### **Toekomstdroom/Opmmerkingen**

- Conformiteitsattesten verplicht maken voor zowel sociale als private huurmarkt (SVK De Poort)
- Zelfde begeleiding van de private huurder als mogelijk is voor de sociale huurder (SVK De Poort)
- Een vervolgtraject/opvolging van de energiescans ikv Energiesnoeiers zoals een opvolgscan na renovatie (Energiesnoeiers)
- Opvolging van data: wij geven informatie door aan infrax & gaselwest, maar kunnen deze data niet analyseren en zo effecten meten (Energiesnoeiers)
- Vertalen van een energiescan naar een woonbegeleider en geïntegreerd advies naar bewoner: het belang van het ontwikkelen van een gemeenschappelijke taal (Welzijnsconsortium)
- Belang van ook het segment van de noodkopers in het project te betrekken: huishoudens die geen reserves hebben om hun woning kwalitatief te renoveren. (OCMW Kortrijk)
- Een geïntegreerd uniform woonlabel (OCMW Kortrijk + IGS Men-Wer-Mes)
- Belangrijk om screening te koppelen aan een premie. Belangrijk signaal als je als overheid ook een steentje kan bijdragen aan de renovatie. (Kuurne)
- Een goede premie heeft ook enkele voorwaarden (bv. plafonnering) (Kuurne)
- Voldoende aandacht voor juridisch-administratieve onderbouwing: screenings en onderzoeken worden aangevallen door de betrokken eigenaars en verhuurkantoren. (IGS Men-Wer-Mes)
- Goede screening van het huurpatrimonium (IGS Men-Wer-Mes)

### **Afspraak**

Volgend overleg: 29 april om 16u30 in zaal 1, Leiedal

Betrokken personen van Avelgem worden uitgenodigd + een technisch medewerker van een IGS

**Taken :**