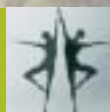




Wonen in West-Vlaanderen



Provincie
West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

Kwaliteit. Het zit in ons.

Wonen in West-Vlaanderen

Voorwoord

Samen werken aan wonen

Telkens opnieuw en op een vernieuwende wijze wil het West-Vlaamse provinciebestuur inspelen op de gewijzigde maatschappelijke noden inzake huisvesting en woonbeleid. Dat staat onomwonden in de provinciale Beleidsnota Wonen 2002 - 2006. Daartoe voert de provincie niet alleen concrete beleidsinstrumenten in, maar lanceert ze ook nieuwe projecten.

Het organiseren van studiemomenten zoals de Provinciale Woonhappening, is één manier om de vinger aan de pols te houden en op de hoogte te blijven van de meest recente tendensen inzake wonen. Het is echter niet de enige. Met de publicatie 'Wonen in West-Vlaanderen' wil de provincie dit boeiende debat levendig houden en waar mogelijk verrijken. Deze denkoefening doet een oproep aan iedereen die met de woonsector in West-Vlaanderen begaan is.

Het recht op wonen ligt verankerd in de Grondwet. In de Vlaamse Wooncode werd dit recht vertaald als streven naar een toegankelijke en kwaliteitsvolle dienstverlening inzake huisvesting. De Wooncode tracht het huisvestingslandschap te hertekenen. De gemeente kreeg daarbij een centrale rol toebedeeld. Ze kreeg de opdracht om te werken aan een lokaal en geïntegreerd woonbeleid in samenspraak met de verschillende huisvestingsactoren, daarbij gebruik makend van de aangereikte instrumenten om de woonkwaliteit te verbeteren.

De provincie biedt haar kennis en diensten aan als bestuurlijke partner. Op een complementaire wijze wil ze het integrale huisvestingsbeleid mee gestalte helpen geven. Als intermediair bestuur, tussen het Vlaamse en lokale beleidsniveau in, vervult ze in toenemende mate een sleutelrol in de toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Het dossier Wonen in West-Vlaanderen drukt de West-Vlaamse woonsituatie in cijfers uit, schetst het kader waarbinnen de provincie voor zichzelf een rol weggelegd ziet en biedt een overzicht van de genomen beleidsinitiatieven. Tevens geeft het aan welke nieuwe accenten het beleid op het vlak van wonen in de nabije toekomst wil leggen.

Dit dossier is een eerste stap in de realisatie van mijn droomproject, met name op basis van een degelijk dossier met alle betrokken partners (gemeenten, provincie, Vlaams Gewest, de sociale koop- en huursector, huisvestingsintercommunales, sociale verhuurkantoren, ...) het woondebat aangaan.

Wie zich aangesproken voelt, is van harte uitgenodigd. Samen kunnen we mijn droomproject waarmaken.



Dirk De Fauw

Gedeputeerde voor welzijn

Inhoudstafel

Voorwoord

Samen werken aan wonen	3
------------------------	---

Inleiding

Wonen een mensenrecht	7
-----------------------	---

Uitgangspunten voor een provinciaal woonbeleid 9

Wonen in het provinciaal structuurplan	10
De beleidsnota wonen	14

Wonen in West-Vlaanderen in cijfers 19

Kenmerken van het patrimonium	22
De relatie tussen eigendom, kwaliteit, woonkosten en armoede	32
De sociale huisvesting	34

De beleidsnota wonen in de praktijk 47

Onderbouwing van het beleid	49
Cijfers als vertrekpunt voor het beleid	49
Opleiding van schepenen en huisvestingsconsulenten	50
De woningwijzerkaart: i.s.m. de welzijnssector	51
Verschillende vormen van intergemeentelijke samenwerking	53
Naar een gebiedsdekkend netwerk van sociale verhuurkantoren	53
Intergemeentelijke huisvestingsdienst regio Izegem	58
Werken aan kwaliteit van de woningen	60
Renovatiepremies voor sociale verhuurkantoren	60
Met premies inspelen op particuliere noden	61

<u>Woonbeleid: een kwestie van samenwerking</u>	62
Met de intercommunales	62
Met de provincies en Vlaanderen	63
 <u>Het raakvlak tussen huisvesting en ouderenzorg</u>	63
Ouder worden in de Westhoek	63
Het woonzorgkruispunt in Avelgem	66
 Realistisch dromen over de toekomst	69
Verdere uitbouw van het basisbestand sociale huisvesting	70
Intergemeentelijke samenwerking: van experiment naar reglement	71
Wonen: een gedeelde verantwoordelijkheid van huisvestings- en welzijnssector	73
Sociale huisvestingsmaatschappijen	74
Streven naar een woonplan in elke gemeente	76
 Bibliografie	79
Colofon	81

Inleiding

Wonen: een mensenrecht

Goed wonen is heel belangrijk binnen het totale welbevinden van elke burger. Daarom schenken de diverse bestuursniveaus er zoveel aandacht aan.

Het recht op wonen en op behoorlijke huisvesting wordt al in de Grondwet als een sociaal grondrecht omschreven.

De Vlaamse Wooncode werd in 1997 door het Vlaams Parlement bij decreet goedgekeurd. De Wooncode schetst het kader van het toekomstige woonbeleid in Vlaanderen. Het recht op behoorlijke huisvesting voor iedere burger is ook hier het uitgangspunt. Om dit te realiseren, wordt gestreefd naar de beschikbaarheid van aangepaste woningen van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Omdat wonen een mensenrecht is, besteden onderzoekers, welzijnswerk én overheden steeds meer aandacht aan de sociale en economisch-financiële gevolgen van een slechte woonsituatie. Klein, ongezond en onaangepast wonen, veelal in een onaantrekkelijke omgeving, leidt vaak tot hogere dokterskosten en slechtere schoolresultaten van de kinderen. Door een lagere opleiding krijgen die kinderen ook minder kansen op de arbeidsmarkt en staan ze ook weer minder sterk op de huisvestingsmarkt, waardoor ze de vicieuze cirkel niet kunnen doorbreken.

In de Beleidsnota Wonen 2002 - 2006 legde de provincie West-Vlaanderen een aantal duidelijke beleidsprioriteiten vast op het vlak van wonen. Deze beleidsnota vormt het kader waarbinnen de provincie acties ontwikkelt.

In dit dossier Wonen in West-Vlaanderen licht de provincie haar beleidsdoelstellingen, concrete realisaties en ambities toe. In een eerste hoofdstuk worden de beleidsintenties kort omschreven. De cijfers in hoofdstuk 2 geven de kenmerken van het West-Vlaams woningbestand aan. Hoofdstuk 3 licht concrete projecten uit de praktijk toe. Tot slot belicht het vierde en laatste hoofdstuk de toekomstopties.





Hoofdstuk 1

Uitgangspunten

voor een provinciaal woonbeleid

Uitgangspunten voor een provinciaal woonbeleid

De provincie West-Vlaanderen is één van de vele overheden die zich op het terrein van het woonbeleid begeeft, naast de lokale besturen enerzijds en de Vlaamse en federale overheid anderzijds.

Doorheen haar woonbeleid wil het provinciebestuur de gedachte 'recht op wonen voor iedereen' helpen waarmaken.

De invalshoek is dubbel. Enerzijds is er het ruimtelijk beleid, waarbij duidelijk sociale accenten gelegd worden, anderzijds is er het woonbeleid, ontwikkeld binnen de dienst Welzijn van de provincie, waarbij het recht op wonen vanuit een welzijnshoek benaderd wordt.

Wonen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Waar gebouwd kan worden en waar niet, is aan regels gebonden. Deze regels liggen onder meer vast in de structuurplannen van de diverse overheden. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) gaat ervan uit dat wonen, werken en verzorgende functies zoveel mogelijk in de stedelijke gebieden gebundeld of samengebracht moeten worden. Het RSV wil de stedelijke gebieden aangenaam en leefbaar maken, onder meer door stadskernvernieuwing, groenvoorziening, het terugdringen van het autoverkeer en het verschaffen van woonruimte aan alle bevolkingsgroepen, jonge gezinnen met kinderen, alleenstaanden en senioren.

Het beleid wil de open ruimte zoveel mogelijk sparen. Hiertoe worden ook in het buitengebied wonen en werken geconcentreerd in de bestaande kernen. De woonquota voor de provincie West-Vlaanderen bedragen 67 procent in het stedelijk gebied en 33 procent in het buitengebied.

De Vlaamse overheid heeft de stedelijke gebieden geselecteerd en onderverdeeld in regionaalstedelijke gebieden, structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau. Brugge (delen van Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem), Kortrijk (delen van Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Wevelgem en Zwevegem), Oostende (delen van Bredene, Mid-

delkerke en Oostende) en Roeselare (delen van Izegem, Ingelmunster en Roeselare) vormen de regionaalstedelijke gebieden. De structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden zijn Knokke-Heist, Ieper, Waregem en Tielt. Blankenberge, Veurne, Diksmuide, Poperinge, Torhout en Menen zijn gecatalogeerd als kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau.

Voor de regionaalstedelijke gebieden werkt de Vlaamse overheid een concrete visie uit in ruimtelijke uitvoeringsplannen. De provincie doet hetzelfde voor de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau.

De provincie heeft in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen de kernen in het buitengebied aangeduid waar bijkomende woongelegenheid en ruimte voor lokale bedrijvigheid mogelijk zijn. De selectie van kernen is bindend¹.



¹ Ruimte voor verscheidenheid. Infobrochure Ontwerp Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen p. 13

SOORT	MOGELIJKHEDEN	KERNEN
Structuur-ondersteunend hoofddorp	opvang van de eigen en bijkomende woonbehoeften en een lokaal bedrijventerrein van 5 ha met mogelijkheid tot uitbreiding	Ardoorie, Avelgem, Beernem, Dentergem, Eernegem, Gistel, Gits, Houthulst, Koekelare, Kortemark, Langemark, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Nieuwpoort, Oostnieuwkerke, Oostrozebeke, Oudenburg-Ettelgem, Pittem, Ruiselede, Sijsele, Staden, Vichte, Wervik, Wielsbeke, Wingene, Zedelgem, Zonnebeke, Zwevezele; indien niet-behorend tot regionaalstedelijk gebied: Deerlijk, Ingelmunster, Jabbeke, Oostkamp, Wevelgem, Zwevegem
Bedrijfs-ondersteunend hoofddorp	opvang van de eigen woonbehoeften en een lokaal bedrijventerrein van maximum 5 ha	Aarsele, Anzegem, Beveren (aan de Leie), Boezinge, Desselgem, Elverdinge, Ledegem, Leke, Lendelede, Ooigem, Oostvleteren, Pervijze, Proven, Vlamerige, Westkapelle; indien niet-behorend tot regionaalstedelijk gebied: Bavikhove, Lauwe, Moerkerke, Slijpe
Herlokalisatie-hoofddorp	opvang van de eigen woonbehoeften en een lokaal bedrijventerrein enkel voor het hervestigen van bestaande lokale bedrijven	Beerst, Beselare, Dadizele, Geluwe, Ichtegem, Keiem, Oedelem, Poelkapelle, Rekkem, Sint-Eloois-Winkel, Siere, Wakken, Woesten, Zarren, Zillebeke, Zuienkerke; indien niet-behorend tot regionaalstedelijk gebied: Aalbeke, Bellegem, Heestert, Hulste, Moen, Otegem, Rollegem, Ruddervoorde, Sint-Denijs
Woonkern	opvang van de eigen woonbehoeften en bijkomende lokale bedrijvigheid verweven met de woonfunctie	Adinkerke, Beauvoorde, Brielen, Bulskamp, Dikkebus, Geluveld, Handzame, Hoogdele, Klerken, Koksijde (dorp), Koolskamp, Krombeke, Merkem, Oostduinkerke (dorp), Passendale, Reningelst, Roesbrugge, Sint-Baafs-Vijve, Voormezele, Watou, Westrozebeke, Woumen; indien niet-behorend tot regionaalstedelijk gebied: Aatrijke, Bredene (dorp), Damme, Dudzele, Lissewege, Loppem, Moorseele, Varsenare, Veldegem

Bij het aanduiden van de kernen ging de provincie uit van het bestaande patroon van dorpen en hield ze rekening met de verschillen tussen de West-Vlaamse regio's. De bebouwing in de Westhoek ziet er immers anders uit als in de regio Roeselare. Ook de grootte van de kern en de aanwezigheid van voorzieningen en bedrijven speelden een rol bij selectie van de kernen. Het is ook mogelijk dat natuur, landschap en landbouw de uitbreidingsmogelijkheden inperken.

Bij de selectie van de kernen moesten heel wat overwegingen gemaakt worden. Daarom heeft de provincie verschillende soorten kernen aangeduid: structuurondersteunende hoofddorpen, bedrijfsondersteunende hoofddorpen, herlokalisatiehoofddorpen en woondorpen. Speciale categorieën, zoals de kusthoofddorpen en de meervoudige hoofddorpen houden daarenboven rekening met specifieke kenmerken van de kustgemeenten enerzijds en van enkele Westhoekgemeenten anderzijds.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) geeft niet alleen uitvoering aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, maar legt een eigen accent op het voorzien van ruimte voor sociale woningbouw. Iedere inwoner van West-Vlaanderen moet in principe kunnen worden gehuisvest. Omdat niet iedere West-Vlaming over dezelfde financiële mogelijkheden beschikt, moet de overheid een aanbod aan sociale woningen voorzien.

Bij de ontwikkeling van verkavelingen, hetzij door sociale huisvestingsmaatschappijen, private verkavelaars, bouwpromotoren of intercommunales streeft het PRS-WV naar een vermenging van verschillende woningtypes (te huur of te koop) en verschillende soorten bouwkavels, zowel (betaalbare) sociale als (duurdere) private, voor zover de schaal van de bebouwde omgeving het toelaat. Deze vermenging kan gerealiseerd worden via publiek-private samenwerking (PPS). Bij de ontwikkeling van bouwzones groter dan 1 hectare moeten dan ook de volgende verhoudingen nagestreefd worden.

SOORT	GROND EIGENDOM VAN SOCIALE HUUR-MAATSCHAPPIJ	GROND EIGENDOM VAN SOCIALE KOOP-MAATSCHAPPIJ	GROND EIGENDOM VAN PRIVE-VERKAVELAAR BOUWPROMOTOR, INTER-COMMUNALE
sociale huurwoningen	60%	25%	minstens 25%
sociale koopwoningen	25%	60%	
sociale verkaveling en/of privéverkaveling	15%	15%	75%

In haar advies over BPA's met betrekking tot de ontwikkeling van woonzones vraagt de Bestendige Deputatie een minimum van 25 procent sociale woningbouw te realiseren.

Bij de goedkeuring van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt deze regel opgelegd.



De beleidsnota wonen

Het provinciale woonbeleid, zoals beschreven in de provinciale Beleidsnota Wonen 2002-2006 berust op drie pijlers: de ondersteuning van het lokale woonbeleid, het stimuleren van bovenlokale samenwerkingsverbanden en het opzetten van gebiedsgerichte projecten, en steun aan particulieren in specifieke gevallen.

De ondersteuning van het lokale woonbeleid

Met de invoering van de Vlaamse Wooncode in 1997 kreeg de gemeente een centrale rol toegewezen in het huisvestingslandschap. In samenspraak met de verschillende huisvestingsactoren (zoals gemeente en OCMW, de huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren, huurdersbond, eventueel opbouwwerk, ...) moet de gemeente voortaan komen tot een lokaal geïntegreerd woonbeleid. Waar vroeger OCMW, gemeente, bouwmaatschappij, veelal naast elkaar werkten, wordt het nu de concrete opdracht van de gemeenten om alle neuzen in dezelfde richting te zetten en te zorgen dat de initiatieven van de verschillende actoren op elkaar afgestemd worden. De Vlaamse Wooncode reikt de lokale besturen een aantal instrumenten aan om te werken aan de woonkwaliteit. Het recht op wonen dat in de Grondwet ingeschreven staat, krijgt binnen de Vlaamse Wooncode concreet vorm in het streven naar een toegankelijke en kwaliteitsvolle dienstverlening.

Het ondersteunen van de lokale besturen is één van de kerntaken van de provincie. Hiermee wordt bedoeld dat de provincie initiatieven ontwikkelt die gemeenten in staat moeten stellen hun opdrachten naar behoren uit te voeren. Door haar nabijheid en kennis van het werkveld is de provincie de uitgelezen partner om het lokale woonbeleid vorm te helpen geven. De provinciale steun aan de lokale besturen heeft veel gezichten: gebiedsgerichte aanpak, ondersteuning op maat, de opleiding van huisvestingsconsulenten, sensibilisering, informeren, organiseren van overleg, het aanbieden van een gegevensdatabank of het helpen oplossen van specifieke problemen.

Het stimuleren van bovenlokale samenwerkingsverbanden en opzetten van gebiedsgerichte projecten

De provincie West-Vlaanderen ondersteunt niet alleen de lokale besturen in huisvestingsmateries, maar wil ook de bovenlokale, intergemeentelijke samenwerking stimuleren.

Wanneer lokale besturen merken dat ze zelf niet in staat zijn om antwoorden te geven op vastgestelde noden, dan kan intergemeentelijke samenwerking een oplossing bieden.

Door het bundelen van kennis en middelen kan immers maar al te vaak een degelijker oplossing uitgewerkt worden. Zowel de Gebiedswerking als de dienst Welzijn (sectie Wonen) stellen mensen ter beschikking om lokale besturen te begeleiden en te ondersteunen of projecten in te leiden. Versterking van het lokale huisvestingsbeleid is het uiteindelijke doel.

De provincie stimuleert niet alleen de lokale besturen om samen te werken. Ook andere woonactoren, zoals de sociale verhuurkantoren, komen aan hun trekken. Zo is het de ambitie van de provincie om op haar grondgebied een gebiedsdekkend netwerk van regionale sociale verhuurkantoren (RSVK) te realiseren. De RSVK's willen de private huurmarkt toegankelijker maken voor sociaal zwakkere huurders. Hun werking is complementair aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. De ondersteuning van de provincie bestaat enerzijds uit inzet van mankracht (gangmaker bij het overleg tussen betrokken lokale besturen en lokale sociale verhuurkantoren). Anderzijds voorziet de provincie ook financiële stimuli, met name starttoelagen en renovatiepremies.

Specifieke particuliere ondersteuning

De derde provinciale woonbeleidslijn richt zich tot de burger. Particuliere premies willen de kwaliteit van het huisvestingspatrimonium in de provincie verhogen. Ze zijn vooral gericht op typisch West-Vlaamse pijnpunten en toegespitst op noden die door andere overheden (Vlaamse Gemeenschap of gemeenten) niet of onvoldoende betoelaagd worden. De West-Vlaamse particuliere premies zijn gericht op vochtbestrijding en preventie van koolmonoxidevergiftiging.

82

2

33



32

22

r|chting
geven aan je beleid



Bevolkingsgegevens 2002 per gemeente



Hoofdstuk 2

Wonen in West-Vlaanderen

in cijfers

Wonen in West-Vlaanderen in cijfers

Het onderstaande hoofdstuk wil een zicht geven op de huisvestingsmarkt in West-Vlaanderen. Het vertrekpunt bij een beschrijving van de huisvestingsmarkt is het bepalen van de omvang van het aantal woongelegenheden. Exacte cijfers over het aantal woongelegenheden blijken moeilijk te vinden. In principe kan men 3 cijfers gebruiken als mogelijke indicatie.

Eerst en vooral is er de socio-economische enquête (SEE). Om de 10 jaar wordt in België een zogeheten volkstelling gehouden. De telling levert enerzijds gegevens op over de bevolking en anderzijds over het aantal woongelegenheden. Op basis van deze telling telde West-Vlaanderen op 01.10.2001 457.416 bewoonde particuliere woningen.

Op basis van de kadastrergegevens kan ook een raming van het aantal woongelegenheden gemaakt worden, zij het dan van alle entiteiten die als woongeleghedenheid geregistreerd zijn in het kadaster. De omschrijving hier is veel ruimer dan het aantal bewoonde particuliere woongelegenheden. Volgens de toestand van het kadaster op 01.01.2003 waren er op die datum in West-Vlaanderen 576.111 woongelegenheden.

Omdat er maar om de 10 jaar tellinggegevens voorhanden zijn, wordt heel vaak het aantal huishoudens als richtinggevend voor het aantal woongelegenheden naar voren geschoven. Men gaat er hier van uit dat elke gezin over een eigen woongeleghedenheid dient te beschikken. West-Vlaanderen telde op 01.01.2003 468.861 huishoudens.

De cijfers van de SEE en het aantal huishoudens liggen grosso modo in elkaars buurt. Het feit dat er iets meer gezinnen zijn dan woningen kan verklaard worden doordat een aantal gezinnen niet in een particuliere woning wonen of doordat 2 of meer gezinnen in dezelfde woning gedomicilieerd zijn.

De cijfers van het kadaster wijken meer af. We kunnen stellen dat in elke

gemeenten meer woningen zijn dan nodig om voor alle gezinnen een woning te voorzien.

Een deel van de woningen betreft de frictieleegstand. Dit zijn woningen die nodig zijn om de verhuisbewegingen op de huisvestingsmarkt op te vangen. De frictieleegstand wordt op 3% geraamd.

In toeristische centra, en dan vooral aan de kust, zijn het vooral de tweede verblijven die de verklarende factor zijn voor dit overschot aan woningen.

Op basis van het aantal huishoudens en rekening houdend met de frictieleegstand, werd voor elke gemeente een raming gemaakt van het aantal tweede verblijven. In De Panne, Koksijde, Nieuwpoort, Middelkerke en Knokke-Heist zijn meer dan de helft van de woongelegenheden tweede verblijven. De cijfers variëren tussen 50 en 60%. Blankenberge scoort iets onder de 50 %. Oostende en Bredene hebben beduidend minder tweede verblijven : het gaat hier om iets minder dan 20 % van de woongelegenheden. Deze raming werd aan de hand van een telefonische rondvraag getoetst bij de betrokken gemeentebesturen en blijkt betrouwbaar te zijn.

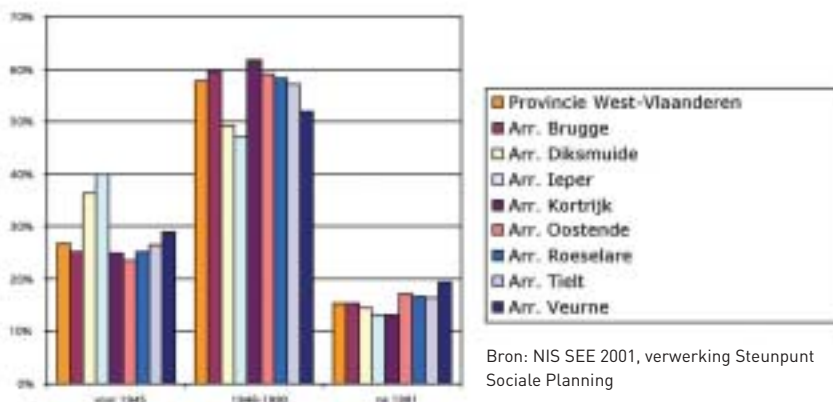
¹ NIS: tabel 0040.A: bewoonde particuliere woningen.

Merk op dat de verschillende basistabellen van de SEE 2001 telkens een ander totaal aantal woningen als eindtotaal heeft, wat het zeer moeilijk maakt om een eenduidig cijfer op te geven.

Kenmerken van het huisvestingspatrimonium in West-Vlaanderen

A. bouwjaar van de woningen

grafiek 1: bouwjaar van de woningen



Wanneer we bovenstaande grafiek bekijken dan zien we dat het gros van de woningen gebouwd is in de periode 1946-1990.

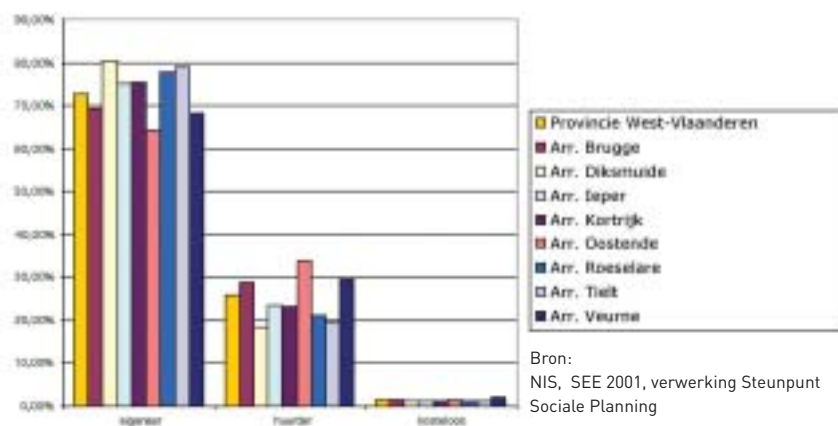
Van al de woningen waarvan het bouwjaar gekend is, werd 26,92 % gebouwd vóór de tweede wereldoorlog. De arrondissementen Ieper en Diksmuide tellen relatief meer oude woningen – gebouwd voor 1945 – dan de andere arrondissementen. Derde in de rij is Veurne.

57,77% van de woningen is gebouwd in de periode 1946-1990. De meeste arrondissementen halen hier een percentage boven de 60. Enkel in de arrondissementen Ieper en Diksmuide bedraagt het percentage woningen gebouwd in de periode 1946-1990 geen 50%. Brugge spant de kroon met de grootste bouwactiviteit in de periode 1946-1990.

Wat de bouwactiviteit na 1991 betreft valt vooral de inhaalbeweging van het arrondissement Veurne op.

B. Eigendomstitel

grafiek 2: bewoningstitel



Bijna 73% van de West-Vlaamse gezinnen is eigenaar van de woning waarin hij woont.

De arrondissementen Ieper, Roeselare en Tielt scoren een stuk boven dit West-Vlaams gemiddelde. Opvallend is ook dat de arrondissement met kustgemeenten (Brugge, Oostende en Veurne) geen 70% eigenaars tellen. Oostende spant de kroon met meer dan 30% huurders.

C. Kwaliteit en comfort van de woningen

In een derde luik mbt de kenmerken van de woningen willen we aandacht besteden aan de kwaliteit en het comfort van de woningen.

Er zijn twee bronnen die ons informatie verstrekken over de kwaliteit en het comfort van de woningen.

Gegevens over de kwaliteit van de woningen zijn doorgaans afkomstig uit de peilingsenquête. Informatie over het comfort van het huisvestingspatrimonium is afkomstig uit de opeenvolgende volkstellingen (1981-1991 en de socio-economische enquête 2001).

C.1. Kwaliteitsgegevens

De meest recente peilingsenquête dateert van 1994-1995. Steekproefsgewijs werden woningen aan een uitwendig kwaliteitsonderzoek onderworpen². Uit dit uitwendig onderzoek (dat ondertussen 8 jaar oud is) blijkt dat Vlaanderen 11,8% woningen van slechte kwaliteit heeft. 68% van de woningen wordt bestempeld als zijnde van goede kwaliteit.

West-Vlaanderen telt ongeveer 64% goede woningen. 16,5% van de woningen wordt als slecht beoordeeld. Hiermee scoort West-Vlaanderen slechter dan Vlaanderen.

Vooraf de arrondissementen Roeselare en Tielt blijken een zeer groot aantal woningen van slechte kwaliteit te hebben.

Er is, zowel bij huurders als bij eigenaars, een duidelijk verband tussen de kwaliteit van de woningen en de opleidingsgraad. Hoe lager de opleiding, hoe vaker de referentiepersoon een slechte woning betreft.

Wanneer de spreiding van de bewoning van slechte woningen over de verschillende beroepscategorieën bekeken wordt, valt vooral de positie van de gepensioneerde eigenaars op: er wonen beduidend meer dan gemiddeld gepensioneerde eigenaars in een slechte woning. Bij de huurders vormen de arbeiders, de zelfstandigen en de gezinnen die van een vervangingsinkomen leven, de uitschieters.

Los van de inkomenscategorieën werd in de peilingsenquête vastgesteld dat vooral huurders steeds vaker een slechte woning betrekken. Naarmate het inkomen toeneemt, daalt het aandeel huurders van slechte woningen geleidelijk. Bij eigenaars is de daling veel abrupter. De slechte woningen concentreren zich verhoudingsgewijs meer bij de laagste inkomens.

Wat de leeftijd betreft zijn grote verschillen vast te stellen. Van de slechte huurwoningen wordt 20% betrokken door een referentiepersoon jonger dan 30 jaar, 40% wordt bewoond door een referentiepersoon tussen 30 en 59 jaar en nog

² De staat van het woningpark in Vlaanderen. Resultaten van het kwaliteitsonderzoek 1994-1995.

eens 40 % van de huurwoningen van slechte kwaliteit wordt bewoond door een zestigplusser.

Voor de slechte woningen bewoond door bewoners-eigenaars worden slechts 2 op 100 door jonge referentiepersonen betrokken. Het zijn vooral de zestigplussers en in het bijzonder de hoogbejaarde zeventigplussers die een groter aandeel slechte woningen betrekken.

Het is bovendien opvallend dat hoogbejaarde eigenaars meer dan hoogbejaarde huurders een slechte woning betrekken en dit terwijl in de regel, alle huurderscategorieën slechter wonen dan eigenaars.

Wat de gezinsgrootte betreft, is een eerste vaststelling dat bij huurders het percentage alleenstaanden dubbel zo groot is als bij eigenaren-bewoners (resp. 27,8% en 14%). Er tekenen zich wat het aandeel bewoners van slechte woningen betreft, grote verschillen af tussen huurders en eigenaars. Eigenaars wonen naarmate het gezin groter wordt, minder vaak in slechte woningen. Bij huurders wordt vastgesteld dat het verhoudingsgewijs de grotere gezinnen (3 à 5 personen) zijn die het vaakst in de slechtste woningen wonen.

Binnen de groep eigenaars die een slechte woning betrekken, valt de lage score van gehuwden (9,8%) en de hoge score van weduwen/weduwnaars (23,1%) op. Binnen de categorie huurders is er een meer gelijkmatige spreiding wat betreft de indicator burgerlijke staat.

Uit de analyse van de bewoningsduur blijkt dat zowel bij huurders als bij eigenaars een belangrijk aandeel gezinnen langdurig in een slechte woning woont. Zo is 30% van de woningen die 20 jaar of meer door eenzelfde huurder betrokken wordt van slechte kwaliteit. Hetzelfde geldt voor 18% van de eigenaars.

C.2. De comfortgegevens

In tegenstelling tot de kwaliteit van de woningen die steekproefsgewijs gemeten wordt, zijn de gegevens i.v.m. het comfortniveau van de woningen afkomstig uit de woningtelling of socio-economische enquête (2001). Dit houdt in dat over alle woningen gegevens verzameld werden.

De socio-economische enquête van 2001 geeft aan dat het comfort van de woningen de laatste 10 jaar opnieuw aanzienlijk verbeterde.

Tabel 1 : Comfortniveau van de woningen

WONINGCOMFORT	VLAANDEREN		WEST-VLAANDEREN	
	1991	2001	1991	2001
Groot comfort	42,38%	56,04%	36,31%	46,60%
Middelmatig comfort	16,57%	14,01%	13,41%	12,65%
Klein comfort	27,13%	25,02%	31,72%	32,33%
Zonder klein comfort	13,93%	4,93%	18,55%	6,62%
S U B T O T A A L	100%	100%	100%	100%
Comfort onbekend	14.490 woningen	64.311 woningen	3.864 woningen	13.334 woningen

bron: NIS, volks- en woningtelling 1991 en SEE 2001

* groot comfort: middelmatig comfort, keuken van min. 4m², telefoon, auto

middelmatig comfort: klein comfort, cv

klein comfort: stromend water, wc met waterspoeling, bad/douche

Zowel in Vlaanderen als in West-Vlaanderen is er in de periode 1991-2001 een aanzienlijke verbetering van het comfortniveau van de woningen vast te stellen. Het aantal woningen met groot comfort steeg, het aantal woningen zonder klein comfort daalde. Toch blijft West-Vlaanderen achterhinken op het Vlaamse gemiddelde. West-Vlaanderen telt 10 % minder woningen met groot comfort en telt bijna 2% meer woningen zonder klein comfort.

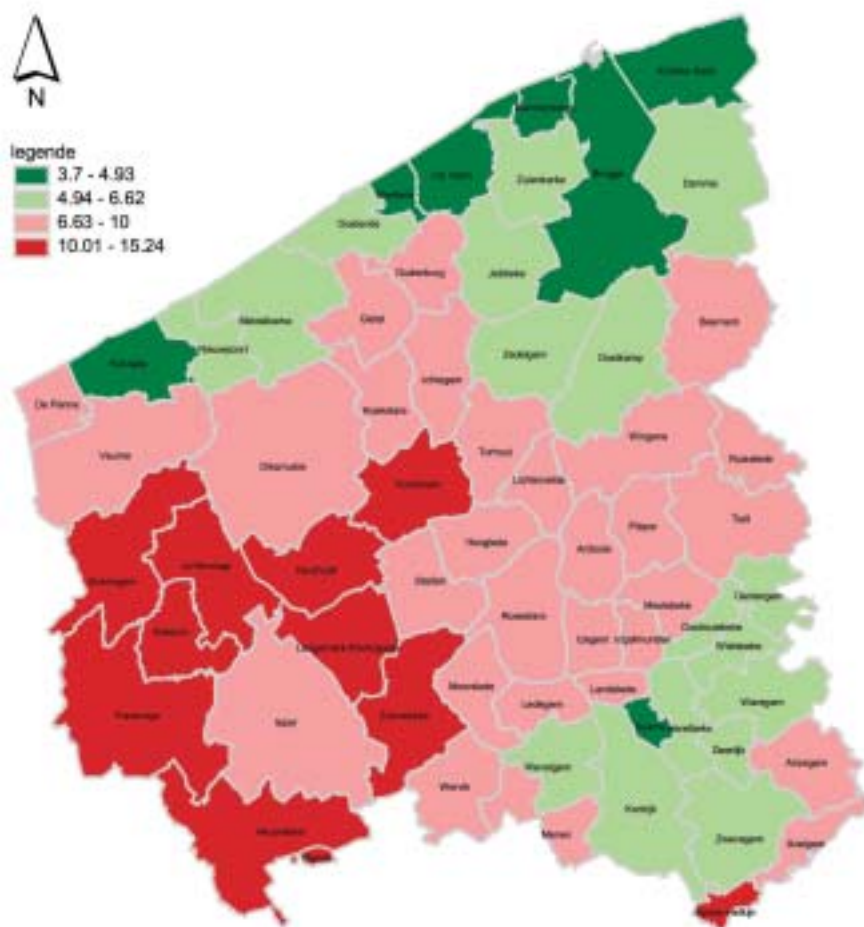
Bij dit positieve cijfer dienen 2 kanttekeningen gemaakt te worden.

Enerzijds is het aantal woningen waarover geen gegevens bekend zijn zeer sterk gestegen (voor West-Vlaanderen van 3.864 in 1991 tot 13.334 in 2001).

Anderzijds zou een andere definiëring van de vraag een grote verhoging van het

comfortniveau tot gevolg hebben. Zo zou in 1981 en 1991 gevraagd zijn naar de aanwezigheid van 'een toilet met waterspoeling', terwijl in 2001 gevraagd werd naar de aanwezigheid van 'een toilet'.

Kaart 1: percentage woningen zonder klein comfort in West-Vlaanderen (SEE 2001)



bron: Socio-economische enquête 2001, verwerking Steunpunt Sociale Planning

Woningen zonder klein comfort zijn niet gelijk verspreid binnen de provincie. Het comfortniveau van de woningen is duidelijk gelinkt aan de verstedelijkingsgraad van de gemeenten : hoe meer verstedelijkt, hoe minder woningen zonder klein comfort.

De gemeenten die op bovenstaande kaart donkergroen gekleurd zijn, scoren wat betreft het aantal woningen zonder klein comfort beter dan het Vlaams gemiddelde. De gemeenten met het kleinste percentage woningen zonder klein comfort zijn voornamelijk aan de Oostkust geconcentreerd.

De lichtgroen gekleurde gemeenten scoren beter dan het West-Vlaamse gemiddelde, maar tellen nog steeds procentueel gezien meer woningen zonder klein comfort dan het Vlaams gemiddelde. Deze gemeenten situeren zich voornamelijk in de Brugse en de Kortrijkse regio en aan de middenkust.

De gemeenten die rood gekleurd zijn, tellen -procentueel gezien- meer woningen zonder klein comfort dan het West-Vlaams gemiddelde.

Alhoewel er algemeen een verbetering van het comfortniveau vastgesteld werd, blijven de arrondissementen Roeselare-Tielt en de Westhoek achterop hinken, waarbij de kleinere plattelandsgemeenten in de Westhoek duidelijk de kroon spannen wat betreft het percentage woningen zonder klein comfort.

Onderstaande tabel geeft, voor de woningen waarover gegevens bekend zijn, een zicht over een aantal basisindicatoren.

Tabel 2:

Percentage woningen dat niet over minimale comforteisen beschikt in West-Vlaanderen, 1981-1991-2001

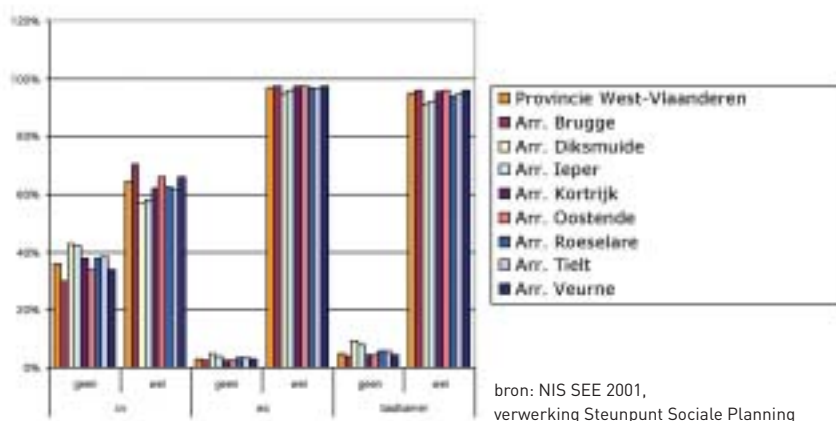
	1981	1991	2001
Toilet	27,9%	13,4%	2,9%
Badkamer met bad of douche	30,3%	15,9%	5,1%
Centrale verwarming	56,4%	48,4%	35,7%

Bron: NIS volkstelling 1981, 1991 en SEE 2001

Het aantal woningen dat niet over een toilet beschikt in de woning is de laatste 20 jaar zeer sterk gedaald. Terwijl in 1981 nog iets meer dan één vierde van de woningen geen WC had in de woning, is dit nu nog slechts 3% of iets meer dan 13.500 woningen. Ook het percentage woningen waar geen badkamer met bad of douche aanwezig is, is zeer sterk gedaald, van 30% in 1981 tot 5% in 2001. Al bij al gaat het hier over 22.500 woningen zonder badkamer.

Voor de centrale verwarming is nog een weg af te leggen. Toch is ook daarvoor een duidelijke positieve evolutie vast te stellen. Terwijl in 1981 iets meer dan de helft van de woningen niet uitgerust was met centrale verwarming, is dit percentage de laatste 20 jaar gedaald tot iets meer dan één derde van de woningen (± 155.000 woningen).

Grafiek 3 : aanwezigheid van geriefelijkheden in de woning



Een lage woningkwaliteit is om diverse redenen problematisch. Eén van de voornaamste daarvan is dat het juist de gezinnen zijn met een zwakker sociaal-economisch profiel die deze woningen bewonen. Meulemans, Geurts en De Decker (1996)³ wijzen op het verschil in wooncomfort naargelang de graad van bestaanszekerheid van huishoudens. De woningen van bestaansonzekere huishoudens beschikken minder over bad of douche, een ingebouwde keuken en centrale verwarming. Hun woningen worden ook getypeerd als 'slechter'.

Het beschikken over een goede en comfortabele woning blijkt cruciaal te zijn in het bestrijden van armoede. Het draagt bij tot het welzijn en de gezondheid van de gezinsleden, de prestaties van kinderen op school, een stabiel leefpatroon. In het bijzonder is het beschikken over een goede woning belangrijk voor ouderen omdat dit mede bepaalt of ouderen thuis kunnen blijven wonen als zij eenmaal te kampen krijgen met lichamelijke beperkingen.

³ Meulemans B., Geurts V., en De Decker P. (1996), Doelgroepen van het woonbeleid. Een analyse van de woonproblemen in Vlaanderen., Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, Brussel.

Daarnaast is een lage woningkwaliteit bepalend voor de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van een gemeente of regio. Verwaarloosde gebouwen storen het straatbeeld en zijn in sommige gevallen ook gevaarlijk voor voorbijgangers. Langdurige leegstand is dan weer ergerlijk omdat er in Vlaanderen een tekort is aan behoorlijke woningen.

Uit de resultaten van de socio-economische enquête 2001 stellen we vast dat West-Vlaanderen aan een inhaalbeweging bezig is. Dit valt vooral op voor de aanwezigheid van bad en/of douche en voor het toilet. Voor dit laatste comfort-item bevindt West-Vlaanderen zich bijna op het niveau van de rest van het Vlaams Gewest⁴.

Als we ervan uit gaan dat elke woning door één gezin bewoond wordt, dan kan ook een berekening gemaakt worden van het aantal huishoudens dat elementaire comfortvoorzieningen in de woning ontbeert.

Tabel 3:

Huishoudens die niet over een aantal minimale comforteisen beschikken (aantal en percentage), West-Vlaamse arrondissementen, 2001

	GEEN CV		GEEN BADKAMER		GEEN TOILET	
Vlaams Gewest	610.446	25,92%	81.822	3,47%	55.470	2,36%
Provincie West-Vlaanderen	154.737	34,29%	22.584	5,00%	12.800	2,84%
Arrondissement Brugge	7.434	40,93%	4.217	3,82%	2.620	2,37%
Arrondissement Diksmuide	7.434	40,93%	1.634	9,00%	854	4,70%
Arrondissement Ieper	15.977	40,24%	3.157	7,95%	1.554	3,91%
Arrondissement Kortrijk	39.297	36,29%	4.962	4,58%	2.741	2,53%
Arrondissement Oostende	20.508	32,62%	2.594	4,13%	1.492	2,37%
Arrondissement Roeselare	19.701	36,12%	3.163	5,80%	1.744	3,20%
Arrondissement Tielt	12.086	36,60%	1.845	5,59%	1.152	3,49%
Arrondissement Veurne	7.880	32,70%	1.012	4,20%	643	2,67%

Bron: Socio-economische enquête 2001

⁴ Hier geldt opnieuw de opmerking dat de vraagstelling van de laatste enquête niet helemaal dezelfde was als bij de voorgaande enquêtes. Er moet bijgevolg opgelet worden bij de interpretatie van de cijfers over de jaren heen.

Van de 610.446 huishoudens die wonen in een woning zonder centrale verwarming, woont één vierde in West-Vlaanderen. In absolute aantallen gaat het om 154.737 huishoudens. In totaal hebben in West-Vlaanderen 22.584 huishoudens geen badkamer en 12.800 geen toilet binnen. De arrondissementen Diksmuide en Ieper scoren het slechtst. Enkel het arrondissement Brugge komt in de buurt van het gemiddeld Vlaamse comfortniveau.

De auteurs van de huisvestingsmonografie 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997)⁵ zoeken de verklaring voor het lager comfort in West-Vlaanderen in historische factoren als een grotere bevolkingsdichtheid, de ouderdom van de woningen en het meer voorkomen van rijwoningen in het Westen van het land. Wat betreft de ouderdom van de woning correleren de woningen uit de bouwperiode 1919-1945 méér met de afwezigheid van klein comfort dan de woningen gebouwd vóór 1919. Anderzijds werd vastgesteld dat de verbouwingsactiviteiten voor deze woningcategorie ondermaats bleven. De arrondissementen met een relatief hoog aandeel interbellumwoningen in West-Vlaanderen zijn Ieper en Diksmuide. Dit zijn meteen ook de arrondissementen die in de socio-economische enquête van 2001 relatief slechter scoren op comfortitems.

Tegenover de minder goede woningkwaliteit in West-Vlaanderen staan aanzienlijke renovatie-activiteiten. Terwijl vroeger nieuwbouw het overwicht had, zien we in heel Vlaanderen een kentering in de richting van renovatie. Recente cijfers van het NIS tonen dat in de eerste 6 maanden van 2003 in Vlaanderen er meer verbouwingen waren van bestaande woongebouwen dan er nieuwe woongebouwen werden opgetrokken. Er waren 7.360 begonnen verbouwingen, terwijl er 6.917 nieuwbouwen werden begonnen. De meeste renovaties vinden plaats in Oost- en West-Vlaanderen. Oost-Vlaanderen was goed voor 28,4% van alle verbouwingen, West-Vlaanderen voor 25,9%. In beide provincies stijgt vooral het aantal verbouwingen van woongebouwen.

In de socio-economische enquête van 2001 werden de renovatie-activiteiten eveneens bevraagd. In West-Vlaanderen werd 9,5% van de woningen gerenoveerd tussen 1991 en 2001, tegenover 8,5% in gans Vlaanderen. Uitschieters zijn de arrondissementen Ieper (11,5%) en Diksmuide (10,5%)⁶.

⁵ Goossens L., Thomas I. & Vanneste D. (1997), Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief. Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991: Monografie nr. 10, Nationaal Instituut voor de Statistiek, Brussel.

⁶ Vandamme B., Winters S. (2003) Kwaliteitsmeting van woningen en wonen. Haalbare kaart voor de provincie West-Vlaanderen. Hiva, Leuven

De relatie tussen eigendom, kwaliteit, woonkosten en armoede

Vaak wordt gesteld dat de Belg met een baksteen in de maag is geboren. En dat die baksteen, 'een eigen huis' zo zijn voordelen heeft. Mensen zouden meer woonzekerheid hebben. Ook zou een eigen huis garant staan voor meer kwaliteit, omdat er steevast vanuit gegaan wordt dat mensen hun eigendom beter onderhouden.

Bovenstaande cijfers doen ons zeker bij de 'kwaliteit' nadenken. Het is opvallend dat in die arrondissementen die het meest eigenaars tellen, de kwaliteit en het comfort meest te wensen overlaat. Een aantal redenen hiervoor liggen voor de hand. Voor wie voldoende bemiddeld is, is het logisch dat de aankoop van een woning vaak gepaard gaat met renovatie. Een aantal mensen investeren echter in de aankoop van een woning, maar voldoende middelen om naderhand de woning te renoveren ontbreken echter. We stellen ook vast dat (zeker in de westhoekarrondissementen) er veel oudere eigenaars zijn. Oudere mensen ontzien het vaak om op latere leeftijd hun woning aan te passen of te renoveren. Vaak ontbreken ook bij deze groep de financiële middelen om de woning nog te verbeteren. De woning is als het ware oud geworden samen met de bewoners, wat resulteert in een woning die verre van aangepast is (geen comfort, geen kwaliteit, niet de juiste grootte,...).

Niet alleen de kwaliteit van het patrimonium werd in het verleden meermaals onderzocht, ook is in onderzoeksprojecten veel aandacht gegaan naar de relatie tussen eigendom, woonkosten en armoede in Vlaanderen⁷.

Het aandeel eigenaars is in de naoorlogse periode gestadig gestegen van ongeveer 40% tot bijna 71% in 1997. Deze gestadige stijging verhult de stagnerende eigendomsverwerving bij jonge huishoudens. Het percentage eigenaars onder de 40 jaar daalde sinds 1976 lichtjes.

⁷ *Meulemans B., Geurts V., en De Decker P. (1996), Doelgroepen van het woonbeleid. Een analyse van de woonproblemen in Vlaanderen., Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, Brussel.

*Meulemans B., Geurts V., en De Decker P. Het onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografische perspectief, CSB-berichten, Universiteit Antwerpen, 1996.

*Van Dam R., Geurts V., Pannecoucke I. Housing Tenure, housing costs and poverty in Flanders. Journal of Housing and the Built Environment 18: 1-23, 2003

Een mogelijke verklaring hiervoor is gezinsdemografisch : een aantal handelingen op de levenscyclus zijn naar achteren opgeschoven. De gezinsverdunning kan als tweede mogelijke verklaring aangehaald worden. De groep alleenstaanden behoort tot de lagere inkomensklasse en is minder eigenaar.

Het wooncomfort verbeterde in dezelfde periode aanzienlijk, zowel voor eigenaars als voor huurders. Maar tegenover het verbeterde comfort staat een gevoelige prijsverhoging. Zowel de huurprijzen als de afbetalingen stijgen sterker dan het algemene prijspeil. Bovendien zijn er vandaag meer mensen met een afbetaling. Zo steeg het aandeel afbetalers van 19,5% in 1976 naar 30,8% in 1997⁸.

De algemene woonkost (= kosten van hypotheek of huur) berekend over alle huishoudens (inclusief de huishoudens zonder woonkosten, steeg met tussen 1976 en 1997 met 95%. Aangezien het beschikbare inkomen in de beschouwde periode minder snel toenam (met gemiddeld 5,9%) kende de gemiddelde woonquota, dit is de woonkost uitgedrukt als een percentage van het beschikbare inkomen, een sterke stijging, van 6,5% naar 12%. Op zich is dit niet problematisch : de woningen zijn groter, het comfort is beter, de naakte woonuitgaven worden gedeeltelijk gecompenseerd met onder andere dalende energie-uitgaven.

Wel problematisch is dat meer gezinnen kritische drempels overschrijden : in 1997 spendeerden 23,4% van de gezinnen meer dan 20% van hun inkomen aan wonen, in 1976 bedroeg dit slechts een kleine 7% van de gezinnen.

De betaalbaarheidsproblematiek vertoont een sterk leeftijdsgebonden patroon. De hoge woonquota's concentreren zich bij de jonge, actieve bevolking en bij de bejaarde huurders.

Er is een duidelijke samenhang tussen betaalbaarheid en arbeidssituatie. Het aandeel huishoudens met betaalbaarheidsproblemen ligt in alle leeftijdscategorieën hoger bij éénverdieners dan bij meerverdieners. Er is uiteraard ook een sterke samenhang met het inkomen, een stijgende welvaart betekent een daling van het woonquotum.

⁸ Van Dam R., Geurts V. De Bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid. CSB-berichten, Universiteit Antwerpen, 2000

Het bovenstaand leert ons dat woonkosten en de hoogte van deze woonkosten een grote repercussie hebben op het welvaartspeil van de mensen. De laagste inkomenscategorieën worden immers met de hoogste woonquota geconfronteerd. Het armoede-risico van huurders op de private huurmarkt is groter dan van de andere categorieën. Bijkomend stijgt dit risico sneller bij huurders dan bij eigenaars. Het lijkt dan ook logisch dat bij het in kaart brengen van armoede deze woonkosten als indicator mee in rekening wordt genomen.

De sociale huisvesting

A. De sociale huursector in West-Vlaanderen

Om een antwoord te geven op de soms prangende behoefte aan betaalbare en degelijke woningen, worden vanuit verschillende organisaties sociale huurwoningen aangeboden.

Het gros van deze woningen worden door sociale huisvestingsmaatschappijen verhuurd. Dit is immers hun 'core business'.

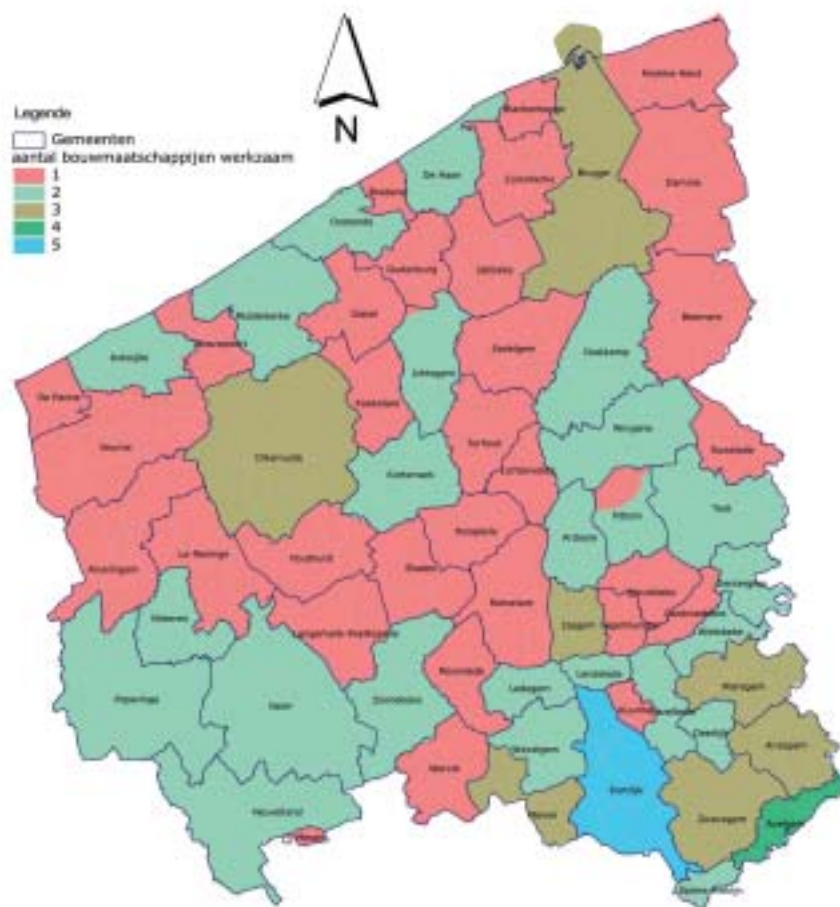
Omdat de vraag naar betaalbare huurwoningen het aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappijen overstijgt, zijn ook andere actoren gestart met initiatieven die tot doel hebben de woonbehoefte van voornamelijk minderbegoede gezinnen te lenigen. Het betreft hier dan voornamelijk de OCMW's en de sociale verhuurkantoren.

In het volgende stuk worden deze drie 'aanbieders' van sociale huurwoningen opeenvolgend belicht.

A.1. De sociale huisvestingsmaatschappijen

In West-Vlaanderen zijn 24 maatschappijen actief op de sociale verhuurmarkt. Samen beschikken ze over een patrimonium van ± 24.500 woningen, wat een goeie 5% van het huisvestingspatrimonium is.

Kaart 2: werkingsgebied van de sociale bouwmaatschappijen – huursector



Bron: eigen bevraging, verwerking: Steunpunt Sociale Planning

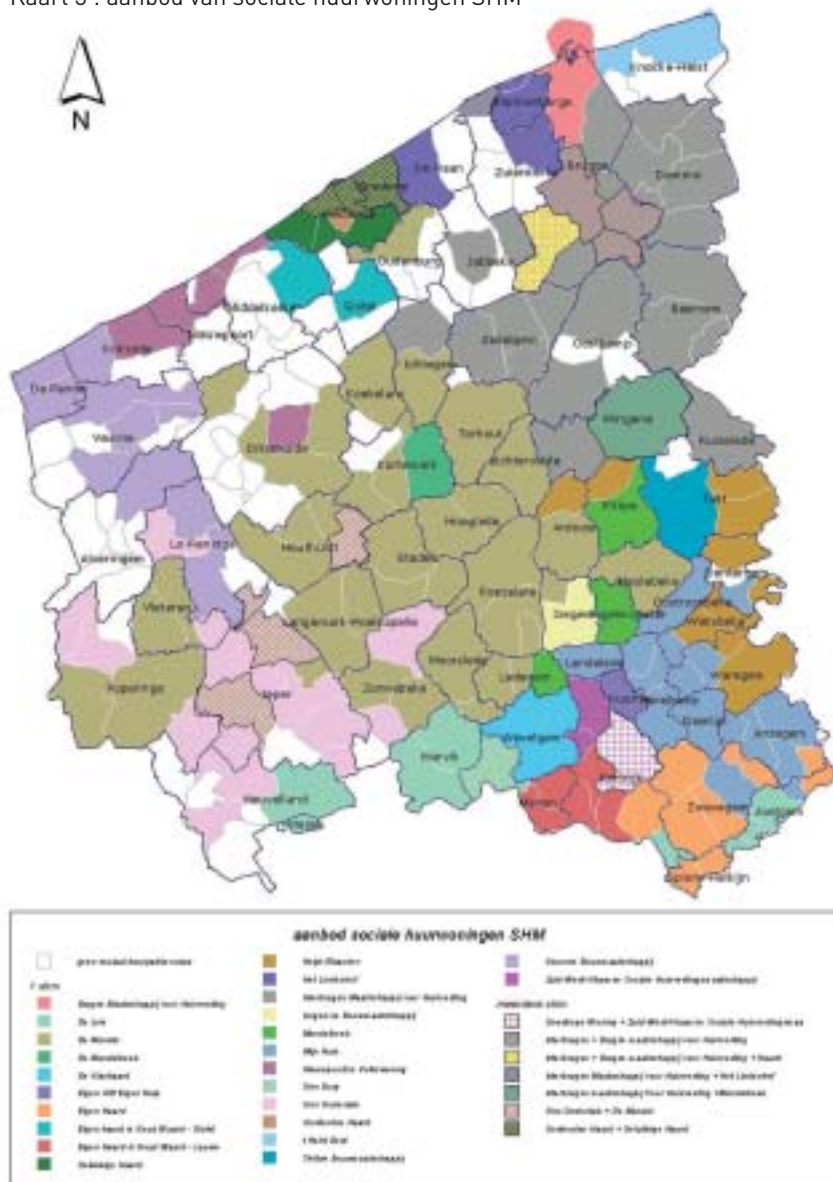
In 31 West-Vlaamse gemeenten is 1 sociale bouwmaatschappij actief, in 24 gemeenten zijn er 2 bouwmaatschappijen actief en 7 gemeenten hebben 3 bouwmaatschappijen werkzaam op hun grondgebied. Ten slotte is er 1 gemeente waar 4 bouwmaatschappijen werkzaam zijn en 1 gemeente waar 5 bouwmaatschappijen actief zijn.

Uit bovenstaande kaart blijkt dat voornamelijk de grotere centra de luxe hebben om meerdere bouwmaatschappijen te hebben die op hun grondgebied werkzaam zijn.

Vooral de Kortrijkse regio is goed bedeed. Op Kuurne na hebben alle gemeenten meerdere bouwmaatschappijen werkzaam op hun grondgebied.

In de praktijk blijkt dat, indien meerdere bouwmaatschappijen actief zijn in een gemeente, meestal een verdeling van het effectieve werkingsgebied op deelgemeente-niveau gebeurt is.

Kaart 3 : aanbod van sociale huurwoningen SHM



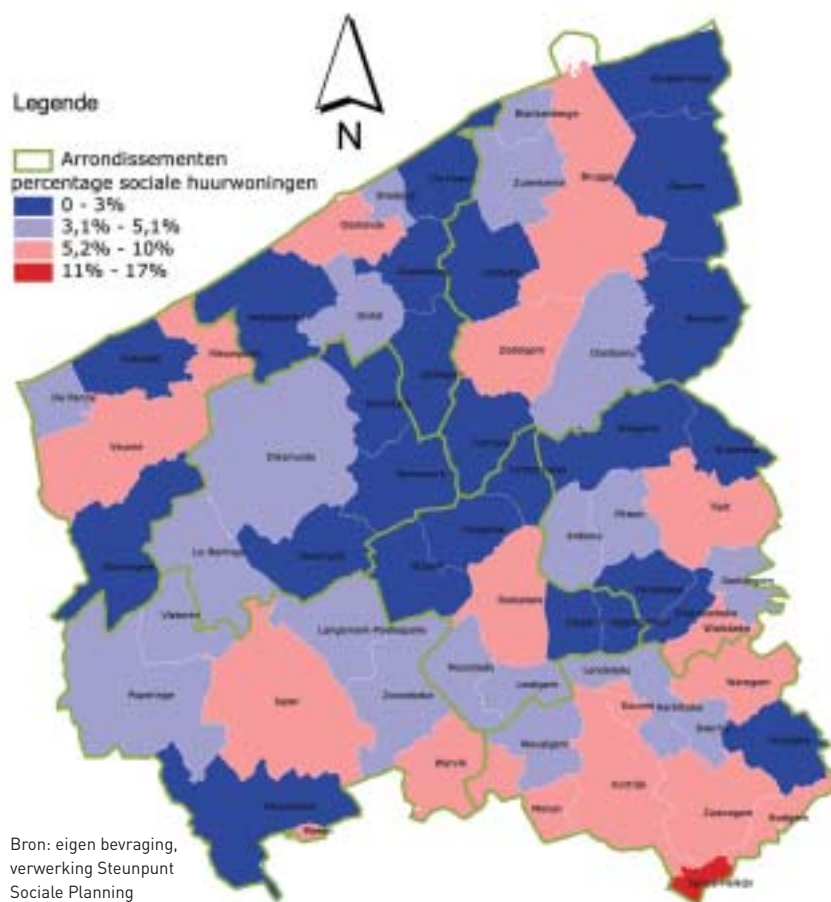
Bron: eigen bevraging, verwerking: Steunpunt Sociale Planning

Een interessante oefening is om het werkingsgebied van de bouwmaatschappijen enerzijds en hun aanbod anderzijds te vergelijken.

Als je deze kaarten goed bekijkt dan blijkt dat gemeenten waar slechts 1 bouwmaatschappij werkzaam is een grotere kans hebben om geen sociaal huurpatrimonium te hebben. Het idee om afspraken te maken tussen de bouwmaatschappijen inzake werkingsgebied kan logisch lijken vanuit rationaliteitsoverwegingen. Als daardoor de kans op sociaal patrimonium vermindert, moet men hierover best 2 keer nadenken.

5,3% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Dit gemiddelde cijfer geldt zowel voor Vlaanderen als voor West-Vlaanderen. Berekend ten opzichte van het aantal huishoudens (in de veronderstelling dat elk gezin over een woning moet kunnen beschikken) bekommen we een iets kleiner resultaat : 5,1%

Kaart 4 : percentage sociale huurwoningen in de West-Vlaamse gemeenten



De blauwe gemeenten op bovenstaande kaart hebben een kleiner percentage sociale huurwoningen dan het West-Vlaams gemiddelde, de gemeenten met een rode kleur halen een score boven het West-Vlaams gemiddelde.

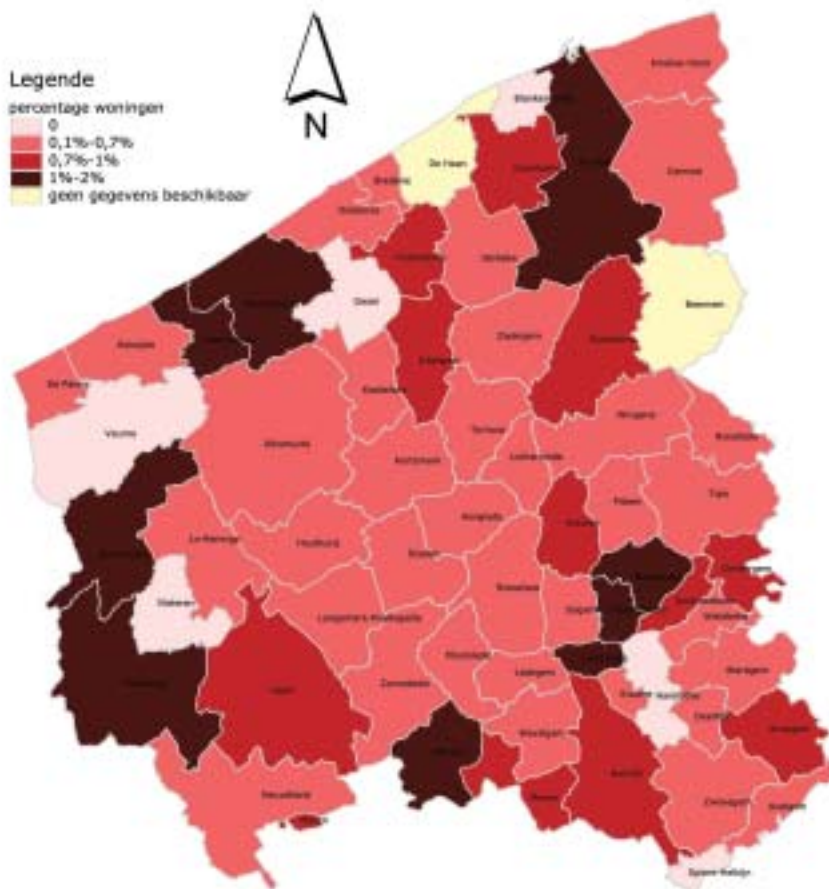
A.2. Ocmw's en de sociale verhuurkantoren

Het volledige sociale huisvestingspatrimonium in kaart brengen, vergt meer dan alleen maar een overzicht van de sociale huurwoningen beheerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Ook OCMW's beschikken over een aantal woningen die ze in het kader van sociaal woonbeleid verhuren. Een telling bij de OCMW's leert dat het voor West-Vlaanderen over een kleine 3000 woningen gaat. Berekend op het totaal aantal woningen varieert het OCMW-sociaal huurpatrimonium tussen de 0 en de 2%.

In de loop van 2003 werden alle ocmw's bevraagd naar het aantal woningen die ze verhuren in het kader van sociaal woonbeleid. Onderstaande kaart is een weergave van een ruwe schatting die op basis van gegevens van de ocmw's gemaakt werd. Opmerkelijk is dat een aantal Westhoekgemeenten goed scoren.

Kaart 5: aanbod van woningen verhuurd door het OCMW in het kader van het sociaal woonbeleid.



Bron: eigen bevraging, verwerking Steunpunt Sociale Planning

Naast OCMW's zijn ook de sociale verhuurkantoren een belangrijke actor bij het sociaal woonbeleid. Sociale verhuurkantoren huren woningen op de private markt en verhuren deze door aan zwakke doelgroepen op de huisvestingsmarkt. De sociale verhuurkantoren zijn ofwel lokaal ofwel regionaal georganiseerd.

[illegible]

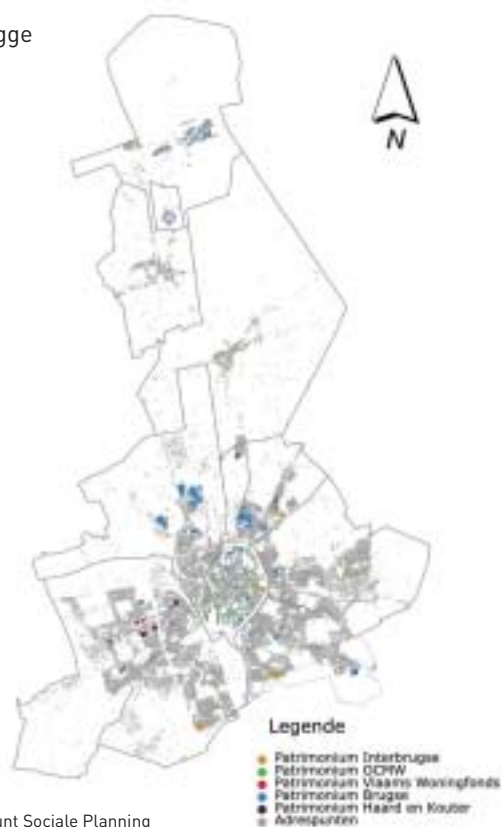
Omdat een aantal verhuurkantoren ontstaan zijn (en nog steeds bestaan) binnen de werking van het OCMW, is de telling van de woningen die het OCMW verhuurt in het kader van lokaal woonbeleid, niet los te zien van de omvang van het patrimonium dat door de sociale verhuurkantoren beheerd en verhuurd wordt.

Exacte cijfers op gemeente-niveau over het aantal woningen die door de svk's verhuurd worden, zijn niet voorhanden. Het spreekt voor zich dat het uitzuiveren van de bestanden van OCMW en SVK noodzakelijk is om een zuiver beeld te krijgen van het sociaal huurpatrimonium op gemeente- of deelgemeente-niveau.

Het Steunpunt Sociale Planning is momenteel bezig om het sociaal huurpatrimonium in kaart te brengen. Enerzijds wordt per bouwmaatschappij een overzicht gegeven van de spreiding van hun patrimonium. Anderzijds kan op basis van de info van de verschillende bouwmaatschappijen, aangevuld met de info van het OCMW per gemeente een kaart gemaakt worden met de aanwezigheid van het sociaal huurpatrimonium van de verschillende bouwmaatschappijen in de gemeente. Dergelijke kaarten zijn belangrijke basisinfo voor een te voeren woonbeleid en /of lokaal sociaal beleid.

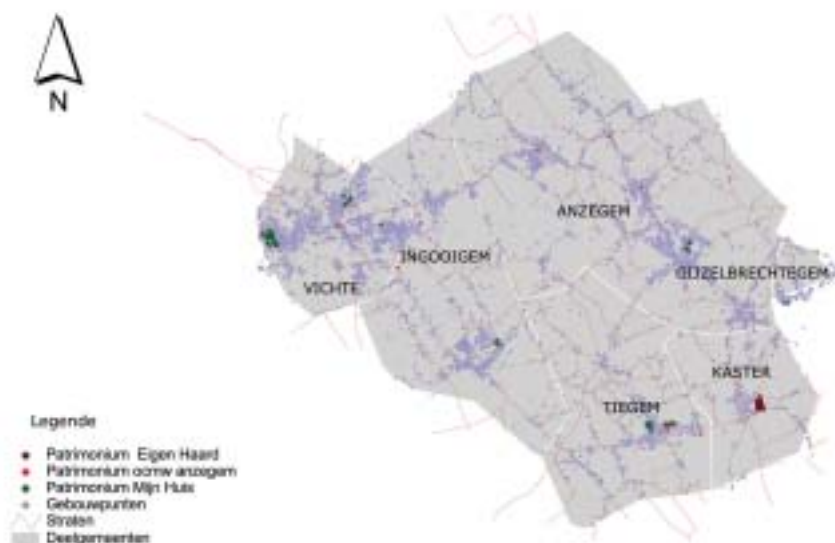
Bij wijze van voorbeeld worden hieronder enkele kaarten getoond.

kaart 7: huurpatrimonium Brugge



Bron: eigen bevraging, verwerking Steunpunt Sociale Planning

kaart 8: huurpatrimonium Anzegem



Bron: eigen bevraging, verwerking: Steunpunt Sociale Planning

kaart 9: huurpatrimonium Diksmuide



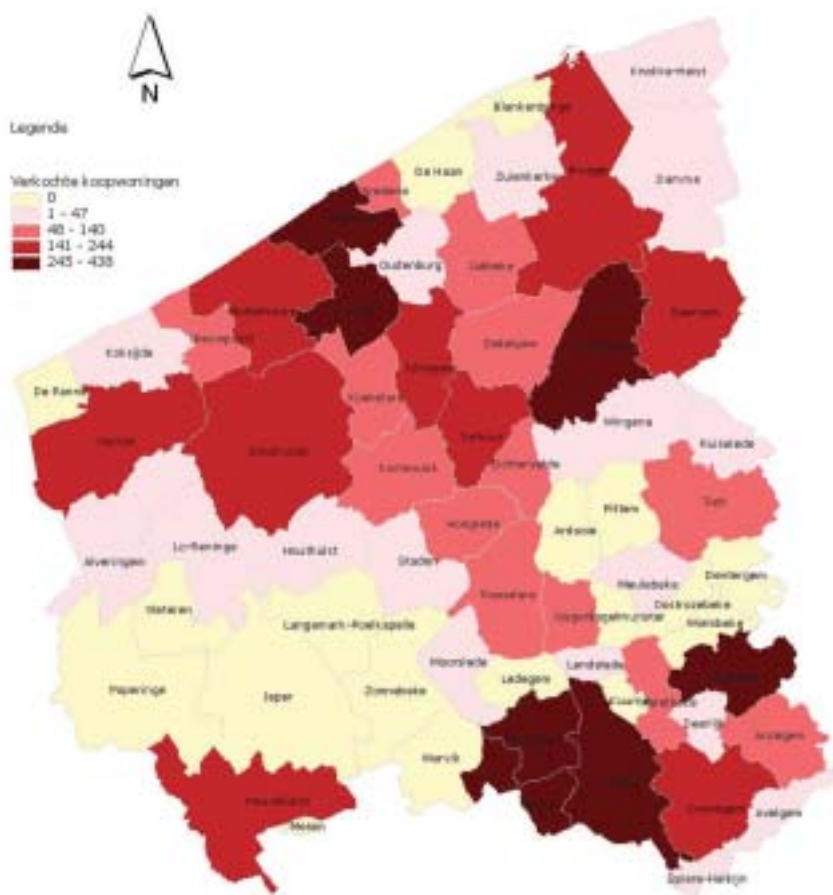
Bron: eigen bevraging, verwerking: Steunpunt Sociale Planning

B. De sociale koopsector

Veel informatie over de sociale koopsector is er niet.

Volgens een recente bevraging bij de West-Vlaamse huisvestingsmaatschappijen bedraagt het totaal aantal gerealiseerde sociale koopwoningen in januari 2004 gezamenlijk 5.817 woongelegenheden. De volgende en kaart geeft een overzicht van deze registratie per gemeente bij de West-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen sinds 1947. Op een totaal van 457.416 wooneenheden in West-Vlaanderen bedraagt het gemiddelde aandeel van de sociale koopsector dus 1,27%.

Kaart 10: aantal gerealiseerde koopwoningen in de periode 1947-2003



Bron: eigen bevraging, verwerking Steunpunt Sociale Planning

Het belang van sociale huisvestingsmaatschappijen in de koopsector is niet gering. In West-Vlaanderen zijn 6 maatschappijen actief en, wat het werkgebied betreft, zijn in geen enkele gemeente overlappings vast te stellen. De gemiddelde bouwactiviteit is uiteraard afhankelijk van de beschikbare middelen: ongeveer 10 à 15 woningen per jaar per maatschappij. Voor West-Vlaanderen betekent dit gemiddeld de realisatie van 60 à 90 koopwoningen per jaar.





Hoofdstuk 3

De beleidsnota wonen

in de praktijk

De beleidsnota wonen in de praktijk

Hoe wordt het woonbeleid van de provincie dagdagelijks in de praktijk vertaald? Waaraan kan de burger m.a.w. zien dat de provinciale overheid concreet met het woonbeleid bezig is? Dit hoofdstuk geeft een antwoord op deze vraag.

Het beleid van de provincie is vooral een 'flankerend' beleid. Dat geldt ook voor het domein van huisvesting en wonen. De provincie komt niet rechtstreeks tussen op de huisvestingsmarkt en is geen bouwheer van particuliere woningen. Het provinciebestuur helpt de woonsituatie van de burger wel verbeteren door andere spelers in het veld ertoe aan te zetten om daartoe initiatieven te ondernemen. De provincie ondersteunt.

Voor de realisatie van het provinciale woonbeleid staan dagelijks 10 mensen van de dienst Welzijn en 2 gebiedswerkers paraat. Acht mensen behandelen de premiedossiers en handelen de leningen af. Drie projectmedewerkers gaan op stap in het veld om met lokale besturen en huisvestingsactoren, zoals de sociale verhuurkantoren en de bouwmaatschappijen, concrete projecten op het getouw te zetten. Eén persoon staat in voor de coördinatie van de dienst. Het Steunpunt Sociale Planning (SSP) onderbouwt het woonbeleid met cijfers.

In 2003 bedroeg het werkingsbudget voor 'wonen' ruim 2 miljoen euro. Van het budget werd 88 procent besteed aan particuliere premies. Tien procent ging naar toelagen aan privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rechtspersonen. Het gaat hierbij om subsidie aan huisvestingsactoren. De werkingsmiddelen van de dienst beslaan de resterende twee procent van het budget.

Onderbouwing van het beleid

Cijfers als vertrekpunt voor het beleid

Ook het voeren van een woonbeleid veronderstelt weldoordachte keuzes. Het is dan ook belangrijk dat de voorstellen tot nieuwe beleidsopties degelijk onderbouwd worden.

Het opstellen van een omgevingsanalyse is de eerste opdracht bij het uitwerken van nieuwe initiatieven of bij de opmaak van beleidsplannen. Daarbij is het verzamelen van cijfers heel belangrijk.

De provincie heeft reeds jaren ervaring met het verzamelen en ter beschikking stellen van relevant cijfermateriaal. Tussen 1997 en 2001 kregen alle lokale besturen een gemeentelijk woondossier. Dit rekenblad bevat demografische, socio-economische en huisvestingsgegevens op gemeentelijk niveau die jaarlijks aangepast worden. De huisvestingsconsulenten kregen opleiding om met het cijfermateriaal te leren werken.

De cijfers mochten dan wel uitermate geschikt zijn om gemeenten onderling te vergelijken, om binnen de gemeente een gedifferentieerd woonbeleid mogelijk te maken waren cijfers op buurt- en wijkniveau echt onontbeerlijk. Voor dit fijnmazig onderzoek dat beleidsrelevante gegevens op buurt- en wijkniveau oplevert, werd begin 2002 binnen de dienst Welzijn het Steunpunt Sociale Planning (SSP) opgericht. Het gedetailleerde onderzoek op maat verloopt in nauw overleg met de klanten, lokale besturen en welzijnsorganisaties, waardoor het SSP zich van andere dataleveranciers onderscheidt. De gegevens worden meestal op een kaart weergegeven, omdat de informatieoverdracht in beelden sterker gebeurt dan in tabellen.



Bij het Steunpunt Sociale Planning kunnen lokale besturen en welzijnsorganisaties terecht. Ook de dienst Welzijn doet uitvoerig beroep op het Steunpunt. Het Steunpunt levert de cijfers ter onderbouwing van elk nieuw project.

Opleiding van schepenen en huisvestingsconsulenten

Sinds 1994 organiseert de provincie in overleg met AROHM - afdeling Woonbeleid - cursussen voor huisvestingsconsulenten. Dit zijn ambtenaren van gemeenten en OCMW's, coördinatoren van sociale verhuurkantoren of huurdersbonden en zaakvoerders van sociale huisvestingsmaatschappijen. Het cursuspakket bestaat uit verschillende modules die om de 2 tot 3 jaar weer aan bod komen: wonen van ouderen, tegemoetkomingen aan particulieren, projectsubsidie, stedelijk en gemeentelijk woonbeleid, woningkwaliteit en het huisvestingsreglement. Als er nieuwe wetten van kracht worden of als er zich nieuwe tendensen aftekenen, worden er extra informatiesessies georganiseerd.

Ook voor schepenen van huisvesting worden op geregelde tijdstippen opleidingen, informatiesessies of workshops georganiseerd. Zo krijgen ze bijkomend inzicht in de mogelijkheden voor de uitbouw van het lokale woonbeleid.



Samen met de Vlaamse huisvestingsmaatschappij (VHM), het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSG) en de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen (AROHM) werkte de provincie aan diverse publicaties. Het Draaiboek Lokaal Woonbeleid (2000) was een eerste uitgave ten behoeve van ambtenaren en schepenen die werk willen maken van een geïntegreerd lokaal woonbeleid. Op het draaiboek volgden 6 kleinere uitgaven met praktische voorbeelden rond verschillende

thema's: het woonplan (beleidsplan), de dienstverlening (1-loket, woonwinkel, huisvestingsdienst), intergemeentelijke samenwerking, de relatie wonen / ruimtelijke ordening (mogelijkheden tot publiek-private samenwerking of PPS bij sociale woonprojecten), woonraden en woonoverleg, en het raakvlak tussen wonen en welzijn (samenwerken met het OCMW, nieuwe woonvormen, ...).

Daarenboven worden er geregeld, al dan niet regionaal, workshops en informatiesessies georganiseerd rond specifieke thema's, zoals de sessies rond het opstellen van gemeentelijke premiereglementen (voorjaar 2003), de woonkwaliteit en de woningwijzerkaart in de regio Roeselare-Tielt (voorjaar 2004).

De meest recente provinciale organisatie was de Woonhappening 'Wonen morgen begint vandaag' op 13 februari 2004, die 230 inschrijvingen haalde en bestemd was voor een ruim publiek van architecten, huisvestingsactoren, (thuis)voorzieningen, lokale besturen, ouderen en personen met een handicap.

De woningwijzerkaart: i.s.m. de welzijnssector

De woonproblematiek is heel divers. Er zijn immers verscheidene actoren werkzaam op het terrein, zoals huisvestingsdiensten, OCMW's, bouwmaatschappijen en of sociale verhuurkantoren. Ook heel wat andere disciplines komen echter in contact met concrete woonvragen. Zo stoten hulpverleners bij hun begeleiding vaak op problematische woonomstandigheden. Omdat deze moeilijke materie een hoge graad van specialisatie vergt, werd de woningwijzerkaart ontwikkeld. De woningwijzerkaart is een gebruiksvriendelijke handleiding, die hulpverleners in staat stelt om cliënten te begeleiden naar een duurzame oplossing voor problemen van slechte woningkwaliteit.



Dit nieuwe instrument werd samengesteld door de Regionale Welzijnsraad Roeselare - Tielt (werkgroep Huisvesting), in samenwerking met de provinciale gebiedswerking Welzijn.

Dat welzijnswerkers in hun hulpverlening regelmatig problemen van slechte woningkwaliteit ontmoeten, is niet verwonderlijk. Om financiële redenen kunnen de begeleide gezinnen vaak slechts een goedkopere woning van minder goede kwaliteit huren. Hier kan echter aan gewerkt worden. De Vlaamse Wooncode voorziet al enkele instrumenten om de woningkwaliteit te verbeteren. Daarbij is het niet de bedoeling om de eigenaars te treffen, maar om elke burger kwaliteitsvol te laten wonen.

Woningen die niet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen kunnen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden. Een huurder kan de burgemeester van zijn gemeente vragen om zijn woning te laten onderzoeken. Deze procedure is niet altijd bekend bij de welzijnsdiensten. De gemeenten passen ze ook niet altijd actief toe. Tussen de bevoegde ambtenaren en de welzijnswerkers is er vaak onvoldoende uitwisseling van informatie.

De woningwijzerkaart wil hulpverleners en hun cliënten op weg helpen. Aan de hand van een eenvoudige checklist kunnen ze zich vrij snel een beeld vormen van de toestand van de woning. De woningwijzerkaart bevat ook fiches die mogelijk te ondernemen stappen aangeven, geeft voorbeelden van typebrieven, uitleg over de procedure, nuttige adressen en een registratieformulier.

De woningwijzerkaart werd ontwikkeld door de Regionale Welzijnsraad Roeselare - Tielt en de provinciale gebiedswerking. Op initiatief van de dienst Welzijn werd de woningwijzerkaart, eventueel in aangepaste regionale vorm, in alle welzijnsregio's verspreid (op de regio Kortrijk na). Momenteel wordt ook voor de Kortrijkse regio naar mogelijke samenwerking gezocht. De provincie betaalde de kosten voor het drukken en verspreiden van de kaarten.

Het gebruik van de woningwijzerkaart wordt nauwkeurig opgevolgd. Elke kaart is voorzien van een registratiefiche die, na het behandelen van een woonprobleem, terugbezorgd wordt aan de welzijnsraad. De registratie biedt informatie over het effectieve gebruik van de kaart, de woonvragen bij de verschillende diensten, de voornaamste gebreken aan woningen die via de woningwijzerkaart

onderzocht werden en de oplossing. De provincie wil al deze bevindingen jaarlijks overzichtelijk publiceren.

Met de verspreiding van de woningwijzerkaart en de opvolging van geregistreerde gegevens via de registratiefiche wil de provincie een brede groep hulpverleners helpen in het bestrijden van slechte woonsituaties.

Verschillende vormen van intergemeentelijke samenwerking

Naar een gebiedsdekkend netwerk van sociale verhuurkantoren

Het woningbestand in West-Vlaanderen wordt gekenmerkt door een groot aantal oude woningen, met een lager comfortniveau en een beduidend lagere kwaliteit dan in de rest van Vlaanderen. Op de woningmarkt komen ook nieuwe kwetsbare gezinnen voor: alleenstaanden met een laag inkomen, eenoudergezinnen of ouderen met een bescheiden inkomen. Vaak zijn deze groepen aangewezen op het minder kwalitatieve deel van de huisvestingsmarkt. De verdringing van de zwaksten naar het slechtste deel van de markt wordt nog versterkt doordat goeude inwijkelingen zich vestigen in dorpen of gemeenten met troeven als landschapsschoon, rust of natuurwaarden. Deze nieuwkomers zijn veelal de sterksten op de markt en kunnen de mooiste plekken en de beste huizen kiezen.

Om de woningkwaliteit te verbeteren en kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt een betaalbare woning te kunnen bieden, werd gezocht naar nieuwe werkmodellen, zoals het sociaal verhuurkantoor (SVK). Deze sociale verhuurkantoren kennen ofwel een lokale werking, ofwel spreidt het werkingsgebied zich uit over meerdere gemeenten. Dan spreekt men van een regionaal sociaal verhuurkantoor (RSVK)

Sociale verhuurkantoren huren woningen van particuliere eigenaars om ze door te verhuren aan gezinnen met beperkte financiële mogelijkheden. Als ze gebreken vertonen, dan staat het SVK in voor de verbeteringswerken.

De provincie West-Vlaanderen wil op haar grondgebied een gebiedsdekkend netwerk van regionale sociale verhuurkantoren uitbouwen. In elke gemeente zou een RSVK operationeel moeten zijn, waarbij de verhuurkantoren samenwerken en onderling afspraken maken over het aansnijden van nieuwe werkingsgebieden. Op die manier kan de renovatieploeg ook het meest efficiënt ingezet worden.

Om deze beleidslijn uit te voeren voorziet de provincie in personeelsinvestering en toelagen. Medewerkers van de provincie fungeren als gangmakers van het proces: ze krijgen tijd en ruimte om met de betrokken partijen (OCMW's, gemeentebesturen, bestaande sociale verhuurkantoren) aan tafel te zitten, het concept uit te werken, financiële middelen te zoeken, concrete dossiers voor te bereiden, ... Anderzijds kent de provincie bij de opstart van een RSVK een eenmalige starttoelage van 12.300 euro toe.

Het georganiseerd in huur nemen van private woningen, om ze eventueel na renovatie door te verhuren aan kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt, was in de Westhoek vóór 2000 slechts bescheiden uitgebouwd. Hoewel er in een paar gemeenten een belangrijke aanzet was en er in Ieper en Diksmuide reeds uitgebreide renovatieploegen aan het werk waren, bleef een groot deel van de Westhoek buiten het bereik van deze werkvorm. De specialisatie in het beheer van dergelijke woningen en het intensief opvolgen van de contracten zowel bij huurders als bij eigenaars, is voor veel kleinere gemeenten niet haalbaar.

Wil de renovatieploeg efficiënt kunnen werken, dan moet er voldoende werkvolume zijn. Dit kan aangebracht worden als de sociale verhuurkantoren op regionaal vlak samenwerken. Dan kunnen ook woningen met grotere gebreken gerenoveerd worden door de eigen renovatieploeg en komen ze ook in aanmerking als SVK-woning. In ruil voor de werken kan dan met de eigenaar een interessante huurprijs bedongen worden.

Om de hele regio te dekken, bestaande werkvormen en organisaties in te passen en witte vlekken in te kleuren werd op het eind van de jaren '90 in de Westhoek geopteerd voor drie RSVK's: twee voor de regio Veurne - Diksmuide en één voor de regio Ieper.

Voor de RSVK's van de regio Veurne - Diksmuide maakte de gebiedswerker welzijn van de provincie een startdossier op. Er werd voor gekozen om met de tien OCMW's van de betrokken gemeenten (De Panne, Koksijde, Nieuwpoort, Veurne, Diksmuide, Koekeleare, Kortemark, Houthulst, Lorreninge en Alveringem) overleg te plegen, omdat die de nood aan betaalbare woningen voor kansarmen vaak het eerst aanvoelen en omdat er soms al een (al dan niet embryonale) SVK-werking bestond.

De wil om samen te werken was bij de OCMW's van bij de start aanwezig.

Immers, de bestaande lokale initiatieven waren meestal te klein om een gespecialiseerde SVK-werking uit te bouwen en er bovendien nog een renovatie- en klusjesploeg aan vast te koppelen.

Onder impuls en begeleiding van de gebiedswerking welzijn werkten de OCMW's samenwerkingsovereenkomsten uit en werden de statuten opgemaakt voor twee vzw's: RSVK Westkust (voor de drie kustgemeenten De Panne, Koksijde en Nieuwpoort) en RSVK Veurne - Diksmuide (voor de overige 7 gemeenten). Beide RSVK's werden op 4 september 2000 opgericht. Voor de opstart van de twee RSVK's schonk de provincie aan elk een toelage van 12.300 euro. Beide RSVK's ontvingen ook Europese steun. RSVK Westkust vroeg voor de periode januari 2001 - december 2002 45.000 euro aan in het kader van Doelstelling 2. Het RSVK Veurne - Diksmuide ontving van 5b Phasing Out ongeveer 64.000 euro. De Europese steun betekende voor elk RSVK een bijkomend personeelsslid.

Eens de RSVK's een eigen coördinator hadden en de eerste woningen gehuurd en doorverhuurd werden, trok de gebiedswerker zich terug. Na ruim 2 jaar werking zijn beide RSVK's erkend en worden ze gesubsidieerd door het Vlaams Gewest. In de arrondissementen Veurne en Diksmuide samen zijn er momenteel 60 huurwoningen beschikbaar voor de meer kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt.



In het arrondissement Ieper werd begin 2001 een gelijkaardig proces ingezet. Van voor de onderhandelingen was Wervik reeds aangesloten bij het SVK van Menen. De stad werd dan ook niet bij de gesprekken betrokken.

In tegenstelling tot de regio Veurne - Diksmuide kon de gebiedswerker welzijn niet alle gemeenten overtuigen om deel te nemen aan een regionale samenwerking. Poperinge besloot om een lokale werking uit te bouwen binnen het eigen OCMW. De overige zes OCMW's hielden in juni 2001 de vzw RSVK Westhoek Zuid boven de doopvont. Het is actief in de gemeenten Vleteren, Langemark-Poelkapelle, Zonnebeke, Heuvelland, Mesen en Ieper. Ook hier gaf de provincie een starttoelage van 12.300 euro en kreeg het RSVK 93.381 euro Europese steun voor twee jaar.

Het RSVK uit de regio Ieper bouwde in de periode 2002 - 2003 een sterke renovatiewerking uit. Na tweeënhalf jaar regionale werking heeft het RSVK Westhoek Zuid zo'n 50 woningen in beheer uit de hele regio. Sinds 1 januari 2004 zijn de voorwaarden voldaan om in aanmerking te komen voor Vlaamse subsidie en de aanvraag is lopende. De Vlaamse steun verzekert de financiële basis voor een duurzaam, regiodekkend netwerk van regionale sociale verhuurkantoren. Eenmaal de Vlaamse subsidie een feit is, stopt de inbreng van de gebiedswerker.

De provincie was ook nauw betrokken bij de verkennende gesprekken die leidden tot de oprichting van de vzw RSVK Midden-West-Vlaanderen. Volgens de statuten bestaat het werkgebied uit alle gemeenten van de arrondissementen Roeselare en Tielt. De vzw werd eind 1998 operationeel en heeft 49 woningen in beheer in Roeselare, Izegem, Tielt, Wingene, Meulebeke en Hooghelede. Bij de opstart ontving het RSVK een startsubsidie van 12.300 euro van de provincie. Nu wordt het RSVK door de Vlaamse overheid gesubsidieerd.

Ondanks het bestaan van een regionaal sociaal verhuurkantoor, hebben diverse gemeenten in de regio een eigen SVK, met eigen woningen en eventueel een eigen renovatieploeg. Dit houdt in dat er overlappingen bestaan tussen de werkingsgebieden en de werking van het RSVK niet altijd optimaal verloopt.

Het is tegen deze achtergrond dat de provincie mee aan tafel zit om voor de regio en voor het RSVK een werkbare oplossing uit te werken.

En hoe zit het met de gebiedsdekking in de rest van West-Vlaanderen?

Na het opstarten van de vier bovenvermelde RSVK's, bleef er in het noorden van de provincie nog een grote witte vlek.

Uit een enquête van de provincie, uitgevoerd in de loop van 2003, peilend naar de verwachtingen en ambities van de gemeenten bij de uitwerking van hun lokaal woonbeleid, bleek dat het aanbod van betaalbare huurwoningen ook in het noorden van de provincie beperkt bleef. De gemeenten Oudenburg, Gistel en Jabbeke ervoeren deze krapte als een gemeenschappelijk probleem. Ze besloten om het probleem samen met de provincie prioritair aan te pakken.

In de aangrenzende gemeente Ichtegem is al ruim tien jaar een sociaal verhuurkantoor werkzaam, met 57 woningen. Voor het SVK in Ichtegem was het zonder extra middelen echter een onbegonnen zaak om zijn werkzaamheden tot de drie noordelijke gemeenten uit te breiden. Een bestaand sociaal verhuurkantoor kan echter geoptimaliseerd en uitgebreid worden door samenwerking met andere partners. Het Vlaamse woonbeleid voorziet rechtstreekse subsidiëring voor sociale verhuurkantoren met een regionale werking.

De provincie bracht de verschillende partners (OCMW's en gemeentebesturen van de betrokken gemeenten en het SVK van Ichtegem) rond de tafel. Door een bovengemeentelijke samenwerking kunnen de vier gemeenten aan de slag in een groter werkingsgebied en hun expertise verder uitbouwen. In april 2004 worden in de verschillende gemeenten en OCMW's principiële samenwerkingsovereenkomsten afgesloten, om in het najaar effectief van start te gaan met de nieuwe werking. De provincie voorziet een starttoelage van 12.300 euro. Vanaf 2006 moet de nieuwe werking kunnen rekenen op subsidies van het Vlaams Gewest. Ook in het noorden van de provincie is de realisatie van een RSVK een eerste voorzichtige aanzet naar de uitbouw van een lokaal woonbeleid.

De intergemeentelijke huisvestingsdienst regio Izegem

De huisvestingsdienst regio Izegem (HRI) is een mooi voorbeeld van vernieuwende en duurzame intergemeentelijke samenwerking op het vlak van woonbeleid in de regio Roeselare - Tielt. Dit samenwerkingsverband tussen de gemeenten Izegem, Ingelmunster, Ledegem en Oostrozebeke wordt getrokken door de huisvestingsdienst Izegem en de provincie.

Met de huisvestingsdienst regio Izegem concretiseert de provincie de Beleidsnota Wonen 2002 - 2006 die onder meer via gebiedsgerichte projecten en intergemeentelijke samenwerking vorm wil geven aan het woonbeleid in de provin-

cie. Vlaams minister van Wonen, Marino Keulen, erkende het samenwerkingsverband als pilootproject, mede dankzij de inspanningen van de provincie.

Zowel in het arrondissement Roeselare als in het arrondissement Tielt zijn de private huurwoningen zeer duur, de woningmarkt is er ontoegankelijk voor mensen met een bescheiden inkomen en veel woningen zijn er van slechte kwaliteit. Doordat deze problemen verspreid voorkomen, zijn ze er minder zichtbaar dan in de grootstad. Nochtans krijgen de lokale beleidsverantwoordelijken heel wat vragen met betrekking tot wonen.

Met het dossier 'Lokaal woonbeleid regio Roeselare - Tielt. Een kijk op het gemeentelijk huisvestingsbeleid' werd in januari 2000 reeds een inventaris opgemaakt van het woonbeleid van de 17 gemeenten in de regio. Uit de Vlaamse peilingsenquête (1994 - 1995) wisten de gemeenten reeds dat beide arrondissementen slecht scoren op het vlak van woningkwaliteit. Voldoende onderzoeksmateriaal dus om meteen tot concrete actie te kunnen overgaan.



Voor kleine gemeenten is het echter niet evident om een krachtig woonbeleid uit te bouwen. De Vlaamse Wooncode bezorgt de gemeenten wel een geschikt instrumentarium, maar voorziet geen enkele financiële stimulans. Om hieraan te verhelpen stelde de provinciale gebiedswerking welzijn de interlokale samenwerking voor als oplossing.

De Stuurgroep Wonen in de regio Roeselare - Tielt stelde voor om drie clusters uit te bouwen, rond de centrumsteden Roeselare, Tielt en Izegem. Dat zou in fasen gebeuren. Als eerste kwam de cluster Izegem aan de beurt. Sinds 1999 bundelt de Izegemse huisvestingsdienst de krachten van de stad, het OCMW en de Izegemse bouwmaatschappij in één dienstverlenend loket. De volgende stap was de uitbreiding van de Izegemse huisvestingsdienst tot een intergemeentelijke dienst voor Izegem, Ingelmunster, Ledegem en Oostrozebeke waarbij de provinciale gebiedswerker een bemiddelende en begeleidende rol speelde. De voorbereiding liep van 1 januari 2001 tot 31 december 2003. Op 1 januari 2004 was, dank zij de inspanningen van velen, de Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI) een feit.

De Huisvestingsdienst Regio Izegem heeft tot doel de diverse aspecten van het woonbeleid in Izegem, Ingelmunster, Ledegem en Oostrozebeke te realiseren. In de intergemeentelijke Woonwinkel kan elke inwoner geïnformeerd worden over alles wat te maken heeft met wonen (premies, kwaliteitsproblemen van de woningen, vragen rond het huurcontract, geschillen tussen huurder en eigenaar, hoe als eigenaar een woning te verhuren via het SVK, ...) en kunnen kwetsbare gezinnen extra begeleid worden. De HRI onderneemt ook acties om de kwaliteit van de woningen te verhogen en te behouden (zoals het organiseren van het woningonderzoek in samenwerking met het Vlaams Gewest of het uitwerken van gemeentelijke premies). Een regionale woonraad en een wooncommissie per gemeente maken het lokaal woonoverleg tussen gemeente, OCMW, sociale bouwmaatschappij, welzijnssector en andere actoren mogelijk. De intergemeentelijke woonraad bestaat reeds, de gemeentelijke wooncommissies zijn in oprichting.

Het is de bedoeling om vanuit het SVK van Izegem een regionaal sociaal verhuurkantoor voor de vier gemeenten uit te bouwen. Dit kon evenwel nog niet gerealiseerd worden wegens gebrek aan financiële middelen. De betrokken gemeenten hebben deze ambitie evenwel niet verlaten.

Om deel te nemen aan de Huisvestingsdienst Regio Izegem investeren de gemeenten Oostrozebeke, Ingelmunster en Ledegem elk 53.298 euro voor drie jaar (2004-2005-2006). Als het Vlaams Gewest ook cofinanciering voorziet in het vierde en vijfde jaar, dan zijn de gemeenten bereid elk nog eens 58.255 euro te investeren. De stad Izegem staat in voor het leeuwenandeel van de financiering: 400.000 euro voor de komende drie jaar en nog eens 246.869 euro in het vierde en vijfde jaar samen. Eind 2003 keurde de Vlaamse Regering een subsidie goed van 332.000 euro voor drie jaar, binnen het experimenteel kader voor projecten lokaal woonbeleid. Binnen de begroting Welzijn maakt de provincie een budget van 136.341,44 euro vrij voor drie jaar. Bij cofinanciering door het Vlaams Gewest in het vierde en vijfde jaar, staat de provincie bijkomend garant voor 61.973,38 euro.

Izegem kwam als eerste aan de beurt in de clustervorming. De clustervorming rond Roeselare en Tielt zal, afhankelijk van de mogelijkheden, in de komende jaren gefaseerd uitgewerkt worden.

Werken aan de kwaliteit van de woningen

Renovatiepremies voor sociale verhuurkantoren



(Regionale) sociale verhuurkantoren huren woningen op de private markt en verhuren ze door aan mensen met beperkte financiële mogelijkheden. Een voldoende aanbod van huurwoningen bepaalt mee het succes van een SVK. Om eigenaars ertoe over te halen om hun woning via het SVK te verhuren, kunnen die eigenaars hun woning goedkoop laten renoveren. Dan kan het SVK de woning tegen een voordeliger tarief doorverhuren.

Om het renoveren van woningen voor de SVK's financieel haalbaar te maken, heeft

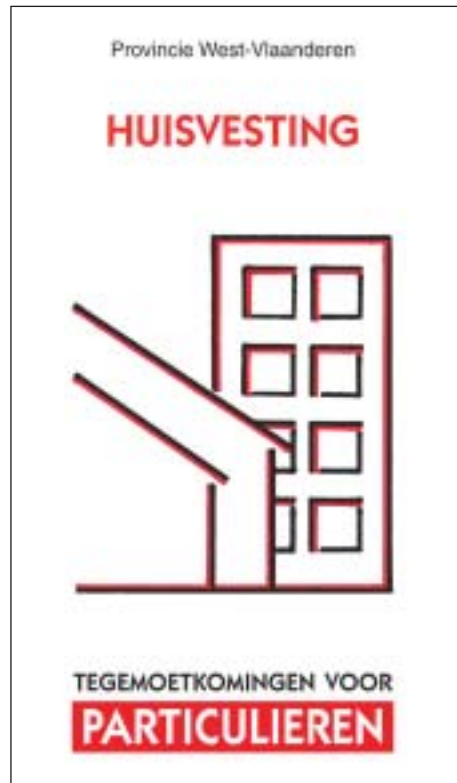
de provincie een subsidiereglement uitgewerkt. SVK's en OCMW's van gemeenten met minder dan 20.000 inwoners die een SVK-werking ontplooiën, kunnen aanspraak maken op renovatiesubsidie, op voorwaarde dat de recent verworven woningen na renovatie verhuurd worden aan kansarme huurders.

De premie bedraagt maximaal 12.300 euro per woning, 9.900 euro voor appartementen en 7.400 euro voor studio's. In een aantal gevallen kunnen deze premies met 15 procent verhoogd worden: als het project tot stand kwam door intergemeentelijke samenwerking of ter uitvoering van een gemeentelijk woonplan, als het project uitgevoerd wordt door een sociaal verhuurkantoor met regionale werking of als de woning in een bijzonder gebied gelegen is (vastgesteld overeenkomstig de procedure binnen de Vlaamse Wooncode). Per jaar en per aanvrager kunnen maximaal vijf woongelegenheden betoelaagd worden.

Met premies inspelen op particuliere noden

De burger draagt een belangrijke verantwoordelijkheid bij de realisatie en instandhouding van een kwalitatief hoogstaand huisvestingspatrimonium. Hij moet er in eerste instantie voor zorgen als een goede huisvader en beletten dat de woning verkommert. Bouwen, verbouwen en onderhouden van woningen vergt echter heel wat financiële middelen. Bij gebrek aan budget, behelpen mensen zich vaak met beperkte oplapwerkzaamheden en worden grondige aanpassingswerken uitgesteld of afgesteld, waardoor de woonkwaliteit achteruitgaat.

Met financiële stimuli wil de provincie de burger aanzetten tot een grondige sanering van zijn woning. De particuliere toelagen mikken vooral op typisch West-Vlaamse pijnpunten die door het Vlaamse of gemeentelijke niveau



niet of onvoldoende betoelaagd worden. De provinciale toelagen kunnen ook aangepast worden aan urgente noden. Doorheen de jaren waren de particuliere toelagen dan ook heel divers: bouwpremies, wederhuisvestingspremies, verbeteringspremies, aanpassingspremies voor senioren en voor personen met een handicap.

Momenteel worden particuliere premies verstrekt ter voorkoming van koolstofmonoxidevergiftiging en voor vochtbestrijding. Eigenaars of huurders die werken laten uitvoeren ter voorkoming van koolstofmonoxidevergiftiging kunnen tot maximaal 1.240 euro ontvangen. Eigenaars of huurders die de slechte daken van hun woning vernieuwen of voorzien van onderdakplaten, of die de woning vochtvrij maken (het weren van grondvocht of regendoorslag) kunnen tot twee keer 1.000 euro ontvangen. Voor dakisolatie is onder bepaalde omstandigheden een forfaitaire premie van 240 euro mogelijk.

Woonbeleid: een kwestie van samenwerking

Met de intercommunes

Sinds geruime tijd werkt de provincie in de Westhoek samen met de intercommunale WVI en sinds 2003 in de Kortrijkse regio met de intercommunale Leiedal. Zowel in de Westhoek als in de Kortrijkse regio gaat het om een samenwerkingsverband waarin de partners duidelijke opdrachten hebben.

De provincie West-Vlaanderen staat in voor: ondersteuning van het lokale woonbeleid, het stimuleren van de intergemeentelijke samenwerking om te komen tot een betere en efficiëntere dienstverlening voor alle burgers, het promoten van de instrumenten van de Vlaamse Wooncode ter bevordering van de woningkwaliteit en netwerkvorming tussen sociale verhuurkantoren, intergemeentelijke huisvestingsdiensten, sociale bouwmaatschappijen, welzijnsraden en de welzijnssector.

Met de provincies en Vlaanderen

Het uitbouwen van een goed woonbeleid is geen taak van de provincie alleen. Daarom wordt op dit vlak veel aandacht besteed aan de samenwerking met lokale besturen. Ook de samenwerking met de Vlaamse overheid en de andere provinciebesturen krijgt een belangrijke plaats in de uitwerking van het provinciaal woonbeleid. Afstemming en het gezamenlijk ontwikkelen van initiatieven staan hierbij centraal.

Het raakvlak tussen huisvesting en ouderenzorg

Ouder worden in de Westhoek

In 2003 voerde het Hoger Instituut voor de Arbeid (HIVA) een onderzoek uit onder de titel 'Ouder worden in de Westhoek'. Op zoek naar toekomstgerichte modellen voor wonen en zorg in de Westhoek¹.

Tot welke conclusies komt dit onderzoek? Meer nog dan andere regio's in Vlaanderen zal de Westhoek in de komende jaren geconfronteerd worden met de gevolgen van de vergrijzing. Vooral vrouwen maken deel uit van de oudere bevolking. Het zorgprofiel van de ouderen in de Westhoek is bovendien beduidend zwaarder dan in de rest van Vlaanderen.

Uit het onderzoek blijkt ook dat het huisvestingspatrimonium in de Westhoek van mindere kwaliteit is dan in de rest van Vlaanderen. Woningen van slechte kwaliteit worden veelal door oudere eigenaars bewoond. Op het platteland zijn er ook minder zorgvoorzieningen aanwezig. Het aanbod is bovendien geconcentreerd in de kernen, waardoor het moeilijker bereikbaar is voor minder mobiele senioren.



¹ Van Damme, B., S. Winters [2003] Ouder worden in de Westhoek. Op zoek naar toekomstgerichte modellen voor wonen en zorg in de Westhoek. Brugge, Provincie West-Vlaanderen en HIVA: 137pp + bijlagen.

Bij de noodzakelijk multidimensionele oplossing van de problemen in de Westhoek moeten zowel de woon- als de zorgcomponent aan bod komen. In de praktijk worden alvast positieve ontwikkelingen waargenomen.

De sociale huisvestingssector tracht op de problemen in te spelen door kwaliteitsvolle woningen te bouwen en aan te bieden. De huisvestingsmaatschappijen richten zich ook steeds meer op een doelgroep van ouderen, waarbij ze steeds meer rekening moeten houden met de kenmerken van die ouderen (ze zijn minder mobiel, hebben meer zorgen nodig, ...). Ze worden daarbij geconfronteerd met heel wat uitdagingen op het raakvlak van wonen en zorg.

Door het organiseren van coördinatie-initiatieven probeert de Vlaamse overheid te verhelpen aan de versnippering van het zorgaanbod. Voorbeelden hiervan zijn de 'Samenwerkingsinitiatieven Thuiszorg' (SIT) en het 'lokaal sociaal huis'. Ook de dienstencentra zouden in de toekomst een meer coördinerende rol toebedeeld krijgen. De thuiszorgondersteunende voorzieningen (de dienstencentra, de dagverzorgingscentra en de centra voor kortverblijf) zouden een meer structurele ondersteuning moeten bieden voor mensen die thuis willen wonen. Momenteel is het aanbod echter te klein en te zeer geconcentreerd in enkele kleine kernen om deze opdracht te kunnen waarmaken.

Ook in de rusthuizen is er een dynamiek waarneembaar. Er wordt steeds meer aandacht besteed aan 'wonen' en niet enkel aan 'zorg'. In hun werking streven de rusthuizen meer en meer naar huiselijkheid en participatie. Serviceflats bieden senioren een tussenvorm aan tussen wonen thuis en wonen in een rusthuis, in een comfortabele en meer beschermde woonomgeving. Het probleem is echter dat de bewoners weer moeten verhuizen eens ze zorgbehoevend worden.

De uitdaging voor de toekomst ligt dan ook in het realiseren van een tussenvorm, waarbij kwaliteitsvolle woningen aangeboden worden, terwijl diensten en zorg (toch tot een bepaald niveau) ter beschikking gesteld worden van de bewoners. In de Westhoek is er een belangrijke potentiële doelgroep voor dergelijke projecten.

Naar aanleiding van de veroudering van de bevolking worden ook op internationaal vlak nieuwe beleidsklemtonen gelegd. Opvallend is de verregaande veraging van de scheidingslijn tussen woon- en zorgvoorzieningen, tussen residentiële en ambulante voorzieningen. Ook tussen de doelgroepen treedt veraging op. Het beleid richt zich steeds meer op alle groepen in de samenleving, in plaats van vragen van specifieke doelgroepen te beantwoorden. De uitgangspunten voor dit nieuwe denken zijn: zorg op maat, beschikbaarheid van zorg voor iedereen met een zorgvraag en het scheiden van wonen en zorg. Dit betekent dat de woonsituatie niet bepalend mag zijn voor de zorgsituatie en omgekeerd.

De voorbije jaren stond de provincie mee aan de wieg van nieuwe initiatieven die een antwoord willen bieden op de noden van senioren in landelijk gebied.

Het project 'verbrede werking rusthuizen' bouwde een extra dienstverlening uit voor landelijk wonende ouderen, zoals vervoerdienst, maaltijdbedeling aan huis, het verzorgen van een restaurantfunctie, waarbij ouderen die dicht bij het rusthuis wonen in het rusthuis gaan eten, een boodschappendienst, vanuit de landelijk gelegen rusthuizen Sint-Anna in Bulskamp, Home Vrijzicht in Elverdinge, Sint-Medard in Wijtschate, Sint-Paulus in Langemark, Sint-Jozef in Zonnebeke, Benaja in Vleteren en Casiers in Houthulst. Dit project kreeg van de provincie een experimentele projectsubsidie voor drie jaar (per rusthuis en per werkingsjaar 6.700 euro). De evaluatie was positief. Daarom wordt de extra uitgebouwde dienstverlening ook na de projectperiode, die liep van 2000 tot 2003, verder aangeboden zonder subsidie van de provincie.

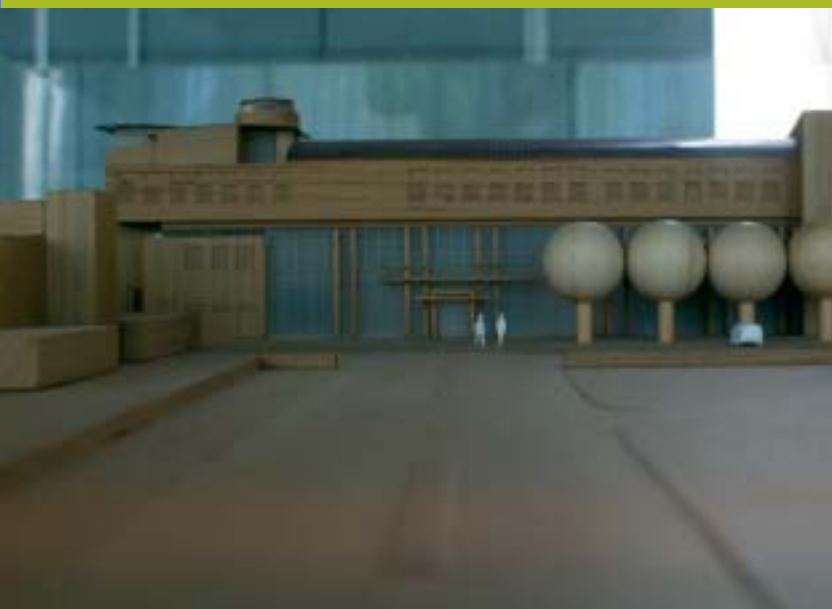
De dorpsdienst Nestor (Netwerk voor Steun aan Ouderen in het Ruraal Gebied) is een samenwerkingsverband tussen de landelijke OCMW's van Vleteren, Poperinge en Alveringem. Het OCMW van Poperinge coördineert het project. Vrijwilligers staan in voor de dienstverlening (leeshulp, optrekken van rolluiken, vervoer- en gezelschapsdienst, klusjesdienst) aan ouderen. Ook dit project kan in de projectperiode, van november 2002 tot november 2005) genieten van provinciale en Europese steun. De totale kost van het project wordt geraamd op 165.000 euro. 27 procent wordt betaald door de provincie, 33 procent wordt betaald door Europa en de overige 40 procent wordt gedragen door de betrokken gemeenten. Lo-Reninge zal in de loop van 2004 toetreden tot het project.

Al deze projecten, waarbij zorg en wonen niet los te koppelen zijn, willen de bereikbaarheid van voorzieningen in landelijk gebied verhogen. Daarmee concretiseert de provincie één van haar beleidslijnen. Om een toekomstgericht antwoord te blijven bieden op de gekoppelde woon-zorgvragen, zullen nieuwe vormen en projecten nodig zijn. Ze groeien best uit overleg en samenwerking tussen bestaande diensten. De provincie wil hierbij zowel gemeentelijk als intergemeentelijk een gangmaker zijn.

Het woonzorgkruispunt in Avelgem

Niet alleen in de Westhoek, maar ook in andere plattelandsregio's in de provincie, ontwikkelen zich initiatieven die een antwoord willen bieden op woon- en zorgvragen van senioren. Nieuwe concepten als woonzorgzones, woonzorgkruispunten, dorpsdiensten (buurt- en nabijheidsdiensten in het landelijk gebied) manifesteren zich ook hier. Vernieuwende methodieken om de vraag en het bestaande aanbod beter op elkaar af te stemmen en de ondersteuning van nieuwe projecten worden geval per geval beoordeeld. Zo ging de provincie in op de vraag van het lokale bestuur en van het opbouwwerk om te helpen bij de uitbouw van een woonzorgkruispunt in Avelgem. Een woonzorgkruispunt is een administratief centrum waar alle zorgvragen van ouderen in een bepaalde regio geregistreerd worden. Het centrum speelt de vragen door aan de aanwezige diensten, die op hun beurt een antwoord geven op de hulpvragen. Daarenboven wordt er gewerkt aan het afstemmen van vraag en aanbod en het opsporen van hiaten. De verkennende gesprekken in het voorjaar van 2004 worden intensief opgevolgd. In het kader van het provinciaal zorgreglement wordt wellicht een projectaanvraag ingediend. Dit nieuwe initiatief is een uitvloeisel van het leefbaarheidsonderzoek dat de provincie in 2001 uitvoerde in de dorpen tussen Leie en Schelde.





Hoofdstuk 4

Realistisch dromen

over de toekomst

Realistische dromen over de toekomst

De dagelijkse praktijk confronteert het beleid voortdurend met nieuwe mogelijkheden en uitdagingen. Naast de ontegensprekelijk positieve kanten is er echter ook nood aan bijsturing en vraag naar nieuwe initiatieven. Dit hoofdstuk belicht enkele van de toekomstopties die de provincie in de komende jaren wil ontwikkelen. Hier volgt wat toelichting bij deze realistische dromen, dromen die werkelijkheid kunnen worden.

Verdere uitbouw van het basisbestand sociale huisvesting

Het Steunpunt Sociale Planning van de provincie brengt momenteel het aanbod van huurwoningen in West-Vlaanderen in kaart. Het gaat niet alleen om de huurwoningen van de sociale bouwmaatschappijen, maar ook om het patrimonium dat de OCMW's in het kader van hun woonbeleid verhuren. Negentig procent van de huurwoningen van de maatschappijen staat reeds op kaart en bij de OCMW's 50 procent van het aanbod.

Een gemeentelijke kaart, waarin de informatie uit verschillende bronnen geïntegreerd is, vormt een waardevol werkdocument voor lokale besturen die hun woonbeleid écht willen uitbouwen. Ook welzijnsorganisaties en huisvestingsmaatschappijen zijn gebaat met deze gemeentelijke kaarten. De kaarten worden opgemaakt op vraag van lokale besturen, welzijnsorganisaties of sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het werk is echter nog niet af. Zo is er op vandaag geen zicht op het patrimonium van de sociale verhuurkantoren. Sinds 2004 kan het Steunpunt Sociale Planning jaarlijks beschikken over een lijst van het patrimonium dat door de West-

Vlaamse SVK's beheerd wordt. Dit gebeurt in het kader van een samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) dat de lijst ter beschikking stelt. Van zodra deze lijst er is, zal het Steunpunt Sociale Planning ook deze informatie op kaart zetten.

Om het woonbeleid van de lokale besturen te ondersteunen (een kerntaak van de provincie) is het ook wenselijk en zelfs nodig dat het basisbestand sociale huisvesting uitgebreid wordt met het in kaart brengen van onder meer de bebouwbare percelen van de bouwmaatschappijen en de sociale koopwoningen en -appartementen, dit als belangrijke aanvulling op het overzicht in de huursector.

Intergemeentelijk samenwerken: van experiment naar reglement

Woonbeleid: een uitdaging voor de gemeente

Lokale besturen hebben heel wat sleutels in handen voor het voeren van een doorgedreven lokaal woonbeleid. Ze kunnen een inventaris opmaken en beheeren van leegstaande, verwaarloosde of verkrotte woningen en er belasting op heffen. De gemeenten kunnen woningen onbewoonbaar (door onveiligheid of overbewing) of ongeschikt verklaren, conformiteitsattesten uitreiken of bijzondere gebieden afbakenen. De gemeenten zijn ook houder van het recht op voorkoop en sociaal beheersrecht.

Ondanks al deze mogelijkheden voeren slechts weinig gemeenten reeds een samenhangend en krachtig woonbeleid.

Gebrek aan tijd en middelen kan een verklaring zijn. Wellicht speelt ook het eerder sanctionerende karakter van vele van deze maatregelen een belangrijke rol. Toepassing ervan maakt de lokale besturen en zeker de lokale politici verre van populair. Een stimulerend beleid kent daarentegen wel veel aanhangers. Een meerderheid van de West-Vlaamse gemeentebesturen kent één of meerdere premies toe.

Het inzetten van zowel positieve als negatieve instrumenten vergt echter door-gedreven specialisatie. Daarom is het op het terrein moeilijk te realiseren om enerzijds particulieren die aan woningkwaliteit willen werken te informeren en met premies te ondersteunen en anderzijds 'onwilligen' te sanctioneren. Kleine gemeenten kunnen dit onmogelijk waarmaken. Meestal proberen ze hun ver-plichtingen dan ook na te komen binnen bestaande diensten. Daardoor raken de bevoegdheden versnipperd (b.v. vergunningen bij de dienst Stedenbouw of Ruimtelijke Ordening, premies bij Sociale Zaken, kwaliteitscontroles bij de Tech-nische Dienst, sociale huur en huurproblematiek bij het OCMW).

Verder is er een manifest gebrek aan overleg tussen de gemeenten en andere vaak regionaal georganiseerde woonactoren zoals de regionale sociale ver-huurkantoren (RSVK's), bouwmaatschappijen, intercommunales en de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen (AROHM). Dit gebrek aan overleg is nefast, aangezien een functie als wonen meer en meer een regionaal gegeven is: de maatschappijen werken op bovengemeentelijke schaal, er bestaan regionale woningmarkten, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) ordent de woonkernen, sommige woonproblemen zijn een regionaal verschijnsel (zoals in de regio Roeselare - Tielt of in de Westhoek).

Daarom moeten de toekomstige beleidskeuzes meer en meer op bovenlokaal niveau gemaakt worden. Bij deze regionale denkoefeningen is de provincie al een tijd betrokken en zelfs voortrekker. Voorbeelden zijn de stuurgroep Wonen Roeselare - Tielt en Wonen in de Westhoek.

Provinciale ondersteuning voor intergemeentelijke samenwerking inzake huisvesting

In het proefproject voor de regio Izegem trad de provincie op als procesbege-leider. Ze deed er waardevolle ervaring op en wil dezelfde werkwijze doorgeven aan andere regio's of gemeenten die willen samenwerken rond hun woonbe-leid. De provincie zal vooral opnieuw optreden als procesbegeleider en de nodi-ge stimulansen tot samenwerking geven. In de praktijk blijkt dat veelal een financiële tussenkomst van de provincie of van Vlaanderen een belangrijke sti-mulans is om gemeenten over de brug te halen.

Inhoudelijk kan de provincie vanuit het Steunpunt Sociale Planning heel wat gericht en gebruiksklaar cijfermateriaal aanbieden om de bovengemeentelijke woonproblematiek helder in beeld te brengen. Vanuit het Steunpunt Lokaal Woonbeleid en de gebiedswerking zal de provincie de gemeenten begeleiden in het proces om tot concrete samenwerking te komen.

Onder een aantal randvoorwaarden kan de provincie de intergemeentelijke samenwerking op het vlak van woonbeleid ook financieel ondersteunen. Daartoe zal een reglement uitgewerkt worden. Het zal onder meer gebaseerd zijn op de volgende principes:

1/ Minstens drie gemeentebesturen of OCMW's moeten bij de samenwerking betrokken worden en één van hen moet optreden als lokale trekker. Het is aangewezen dat (lokale) bouwmaatschappijen, (R)SVK en andere woonactoren met een werking binnen het territorium (zoals begeleid wonen) de idee van intergemeentelijke samenwerking onderschrijven.

2/ Er wordt minstens samengewerkt rond twee van de volgende drie groepen activiteiten: laagdrempelige dienstverlening aan de burger (één loket voor service en informatie), kwaliteitsverbetering van het woningbestand (technische kwesties zoals leegstand of onbewoonbaarheid) of lokaal woonoverleg.

3/ Er wordt een actieplan met bijbehorende, sluitende begroting opgemaakt voor minstens drie jaar. De bijdrage van de provincie in de financiering (mogelijk voor werkings- of personeelskosten) bedraagt het eerste jaar 66 procent, het tweede jaar 50 procent en het derde jaar 33 procent.

Deze inhoudelijke en financiële ondersteuning moet het lokale woonbeleid op een duurzame wijze vooruithelpen. Daardoor moeten de gemeentelijke dienstverlening en de kwaliteit van de West-Vlaamse huisvesting gevoelig verbeteren.

Wonen: een gedeelte verantwoordelijkheid van huisvestings- en welzijnssector

Wonen is méér dan alleen maar beschikken over een goede huisvesting. De Vlaamse Wooncode omschrijft een behoorlijke huisvesting als het kunnen beschikken over een aangepaste woning van goede kwaliteit, tegen een betaalbare prijs, in een behoorlijke woonomgeving.

Onderzoek heeft uitgewezen dat slechte en ongezonde woningen een nefaste invloed hebben op het totale welbevinden van het individu.

Het lijkt dan ook logisch dat de huisvestingssector én de welzijnssector de handen in elkaar slaan om gezamenlijk een oplossing te zoeken voor de woonproblematiek. Op het raakvlak van beide sectoren ontstonden in het verleden al initiatieven om de woonproblemen aan te pakken, vanuit een bijzondere bekommernis voor de zwakste doelgroepen. De sociale verhuurkantoren zijn hier een voorbeeld van.

De traditionele welzijnsvoorzieningen en huisvestingsactoren moeten echter nog veel sterker naar elkaar toegroeien. Welzijnsvoorzieningen weten te weinig af van de werkwijze van de bouwmaatschappijen. Daardoor geven ze hun cliënten onvolledige of zelfs verkeerde informatie, soms bevooroordeeld. Anderzijds hebben de huisvestingsactoren te weinig zicht op de huisvestingsnoden waarmee welzijnsvoorzieningen geconfronteerd worden, zoals beschut wonen, begeleid wonen, crisisopvang of thuiszorgdiensten.

Kennismaking en informatie-uitwisseling vormen de eerste stap in de richting van samenwerking. De provincie wil een platform aanbieden waarop de welzijnssector en de huisvestingssector zich aan elkaar kunnen voorstellen, waar ze knelpunten kunnen signaleren en oplossen. Zo'n platform kan ook op regionale schaal verder uitgewerkt worden.

De woningwijzerkaart was reeds een eerste initiatief om de huisvestingssector beter bekend te maken bij de welzijnssector. Via de woningwijzerkaart krijgt de welzijnssector concreet werkmateriaal aangereikt om woonproblemen met kennis van zaken aan te pakken. Verder moet i.s.m. de sectoren overwogen worden of het nuttig/nodig is om nieuwe werkinstrumenten te ontwikkelen waardoor beide sectoren dichter bij elkaar komen.

Sociale huisvestingsmaatschappijen

Een evenwichtig aanbod van sociale huurwoningen in West-Vlaanderen

In West-Vlaanderen zijn zo'n 24.500 woningen beschikbaar voor de huisvesting van sociale huurders. De wachtlijsten bij de bouwmaatschappijen laten ver-

moeden dat dit aantal onvoldoende is om alle vragen naar sociale huurwoningen te beantwoorden¹.

Bovendien is er een ongelijke spreiding van het aanbod over de gemeenten en zijn er zelfs heel wat witte vlekken op het niveau van deelgemeenten. Een goede spreiding van het sociale huurpatrimonium is nochtans wenselijk om de integratie van het doelpubliek te bevorderen.

Versterken door samenwerken

Dertig sociale huisvestingsmaatschappijen bedienen de 64 West-Vlaamse gemeenten. 24 maatschappijen zijn werkzaam in de huursector, zes in de koopsector.

Vanuit rationaliteitsoverwegingen is een verregaande samenwerking tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen wenselijk. Misschien moeten er zelfs een aantal fusies overwogen worden om de administratie- en beheerskosten van de maatschappijen te verminderen. Samenwerking kan ook grotere specialisatie mogelijk maken, op het vlak van kleine woningen, renovatie, inbreiding, ...

Om tot deze samenwerking te komen wil de provincie optreden als coördinator. Die rol nam ze in het verleden al op voor de elektriciteitssector en voor de sector van de huisvuilintercommunales. Momenteel is de provincie voortrekker in de uitbouw van een gebiedsdekkend netwerk van SVK's..

De relatie tussen het lokale bestuur en de bouwmaatschappijen moet ingebed worden in een versterkt lokaal woonbeleid. Dit betekent dat de nabijheid en de bereikbaarheid van de bouwmaatschappij voor cliënten verzekerd moeten worden via gemeentelijke spreekuren, liefst gekoppeld aan het gemeentelijk huisvestingsloket waar de bewoner met al zijn woonvragen terecht kan.

Het is wenselijk dat de sociale huurmaatschappijen zich associëren met de sociale koopsector. Daardoor worden alle beoogde projecten ook 'gemengde' projecten en wordt een sociale mix bekomen.

¹ Volgens cijfers van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) zijn er begin april 2004 17.254 kandidaat-huurders in West-Vlaanderen. De gemiddelde wachttijd bedraagt 928 dagen. De cijfers zijn uitgezuiverd: er zijn geen dubbeltellingen van mensen die op wachtlijsten van meerdere maatschappijen staan.

Meerdere maatschappijen zouden moeten kunnen samenwerken om grote projecten, binnen de normale programmering, toch op korte termijn te kunnen realiseren.

Deze samenwerking kan niet opgelegd worden. Ze moet groeien in overleg. De provincie biedt zichzelf aan als neutrale gesprekspartner om voorafgaand overleg, zowel provinciaal als gebiedsgericht, te begeleiden.

Werken aan kwaliteit van de woonomgeving

Het bestaande woningaanbod van de sociale huisvestingsmaatschappijen is doorgaans van een goede technische kwaliteit. Op het vlak van vormgeving en beeldkwaliteit zijn er ongetwijfeld nog veel verbeteringen mogelijk.

De provincie pleit ervoor dat sociale huisvestingsprojecten geen alleenstaande bouwprojecten zouden zijn, maar ingepast worden in een breder kader, zoals dorpskernvernieuwing, stadskernherwaardering, inbreidingsprojecten of functiewijziging van bestaande gebouwen. Elk project van een bouwmaatschappij moet zoveel mogelijk bijdragen tot de beeldkwaliteit van de omgeving waarin het ingeplant wordt.

Streven naar een woonplan in elke gemeente

De Beleidsnota Wonen 2002 - 2006 hecht veel belang aan het gemeentelijk woonplan. De provincie is bereid om beleidsacties van lokale besturen te ondersteunen. Voorwaarde is evenwel dat ze kaderen in een globale visie op wonen in de gemeente, een visie die gebaseerd is op lokaal woonoverleg.

Hierbij is het belangrijk dat de dienstverlening verhoogd wordt (vooral aan zwakkere groepen), dat de instrumenten van de Wooncode (zoals sociaal beheersrecht, recht op voorkoop, conformiteitsattest, ...) op een efficiënte wijze toegepast worden en dat een concreet programma voor sociale woonprojecten opgesteld wordt.

Lokale besturen moeten kunnen aantonen dat ze via gestructureerd woonoverleg werk willen maken van een (boven)lokaal woonbeleid. Het woonplan moet

de doelstellingen uitschrijven en aangeven hoe het woonoverleg georganiseerd wordt.

Gemeenten die over een woonplan beschikken, kunnen provinciale steun genieten.

Als het verbouwen, saneren en/of aanpassen van woningen voor kansarme huurders gebeurt in uitvoering van een gemeentelijk woonplan, bepaalt het provinciaal reglement dat de subsidie met 15 procent verhoogd wordt.

Bij het uitschrijven van de provinciale Beleidsnota Wonen was de opmaak van gemeentelijke woonplannen een belangrijke doelstelling. De provincie beschouwde het als haar opdracht om gemeenten te ondersteunen en te begeleiden bij het uitwerken van een concrete woonvisie, neergeschreven in een woonplan.

De realisatie van een woonplan door de lokale overheid bleek echter te hoog gegrepen. Gemeenten hebben veelal wel een concrete agenda en weten ook welke concrete woonprojecten ze willen aanpakken. Tussen de realisatie van een concreet project en de opmaak van een volledig woonplan ligt echter een grote kloof.

Daarom stelde de provincie haar doelstellingen bij. In plaats van het woonplan als vertrekpunt voorop te stellen, is het uitwerken van een woonplan nu veeleer een streefdoel en werkinstrument geworden voor de realisatie van het lokale woonbeleid.

De provincie werkt dan ook met de gemeenten samen bij de realisatie van hun concrete projecten zoals het opstellen van een nieuw premierereglement of de uitbouw van een RSVK.

Samen met de gemeente onderneemt de provincie stappen om een woonoverleg op te starten, waarbij ambtenaren, politici, huisvestings- en welzijnsactoren betrokken worden. De provincie geeft voorzetten tot de opmaak van een omgevingsanalyse, reikt kapstukken aan voor de opmaak van een visie op wonen. Het blijft de betrachting van de provincie om op gemeentelijk niveau een proces op gang te brengen, waarbij 'wonen' een plaats krijgt op de politieke agenda van de beleidsmakers. De (al of niet intergemeentelijk) ontwikkelde woonvisie moet uiteindelijk uitmonden in een heus woonplan.

Bibliografie

De staat van het woningpark in Vlaanderen. Resultaten van het kwaliteitsonderzoek 1994-1995

Goossens L., Thomas I. & Vanneste D. (1997). Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief. Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991: Monografie nr. 10, Nationaal Instituut voor de Statistiek, Brussel.

Meulemans B., Geurts V., en De Decker P. (1996). Doelgroepen van het woonbeleid. Een analyse van de woonproblemen in Vlaanderen., Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, Brussel.

Meulemans B., Geurts V., De Decker P. (1996). Doelgroepen van het woonbeleid. Een analyse van de woonproblemen in Vlaanderen., Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, Brussel

Meulemans B., Geurts V., De Decker P. (1996). Het onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografisch perspectief, CSB-berichten, Universiteit Antwerpen.

Provincie West-Vlaanderen (2002). Beleidsnota wonen 2002-2006.

Provincie West-Vlaanderen. Ruimte voor verscheidenheid. Infobrochure Ontwerp Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen

Provincie West-Vlaanderen (2002). Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen. Ruimte voor verscheidenheid.

Provincie West-Vlaanderen (2000) Lokaal woonbeleid regio Roeselare - Tielt. Een kijk op het gemeentelijk huisvestingsbeleid

Van Dam R., Geurts V. De Bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen : profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid. CSB-berichten, Universiteit Antwerpen, 2000.

Van Dam R., Geurts V., Pannecoucke I. Housing Tenure, housing costs and poverty in Flanders. *Journal of Housing and the Built Environment* 18: 1-23, 2003.

Van Damme B., Winters S. (2003). Kwaliteitsmeting van woningen en wonen. Haalbare kaart voor de provincie West-Vlaanderen. Hiva, Leuven.

Van Damme B., S. Winters (2003). Ouder worden in de Westhoek. Op zoek naar toekomstgerichte modellen voor wonen en zorg in de Westhoek. Brugge, Provincie West-Vlaanderen en HIVA.

Colofon

Het dossier 'Wonen in West-Vlaanderen' is uitgegeven in opdracht van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

Paul Breyne (Gouverneur), Jan Durnez, Patrick Van Gheluwe, Gabriël Kindt, Dirk De fauw, Gunter Pertry, Marleen Titeca-Decraene (gedeputeerden), Hilaire Ost (provinciegriffier)

Redactie

Hilde Coudenys, Lieven Deceuninck, Stefaan Lombaert, Sofie Vandelannoote, Marie Vande Putte en Karolin Vannieuwenhuysse

Re-writing

Marc Dejonckheere

Foto's

Nadja Roegiers, SVK De Poort

Vormgeving

Provincie West-Vlaanderen, Grafische Dienst

Druk

Drukkerij Lowyck, Bredene

Verantwoordelijke uitgever

Dirk Van Belle, directeur dienst welzijn

Info

Meer info over het West-Vlaamse woonbeleid kan u vinden op:
www.west-vlaanderen.be

Depotnummer

D/2004/0248/16

